

令和6年3月5日

国土交通大臣
齊藤 鉄夫 様

東京都知事
小池 百合子

マンションの管理の適正化に関する要望について

令和4年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」では、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向け、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を促進し、都民が適切に住宅を選択できるような市場の環境を整備し、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る、総合的な住宅政策を展開する必要があるとしている。

こうした基本的な方針に基づき、これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上や流通促進などに取り組むとしており、マンションについても良質なストックとして長寿命化を図ることは不可避な課題である。

今後、築40年以上を経過した高経年マンションは急増する見込みであり、長寿命化を図っていくためには、適切な積立に基づく計画的修繕など、適正な管理が必要であり、管理組合による自主的な取組の促進が急務となっている。

とりわけ、管理組合が機能していない場合など、管理不全に陥る可能性の高いマンションに対して、管理の適正化に向けた有効な手立てを確立する必要がある。また、良好なマンションストックの形成に向けて、将来の管理不全を予防するためには、新築時に一定の管理水準を確保していくことも重要である。

現在、国において、区分所有法改正や「今後のマンション政策のあり方」について検討が進められているが、特に都市部においては、マンション管理を巡る課題が先鋭的に現れており、その解決は待ったなしである。こうした課題を解決することにより、マンションの長寿命化を図り、マンションを長く大切に使う社会へと転換していくため、以下のとおり要望する。

記

- (1) 新築マンションにおいて、段階増額積立方式で修繕費用を積み立てる例が多く、将来、修繕積立金の引上げについて合意形成ができず、積立金が不足して修繕工事ができなくなるリスクを抱えている。そのため、新築マンションについて、均等積立方式による積立が採用されるよう、この方式を採用したマンションの購入者に対する税制等の優遇策を講じるなど、実効性ある仕組みを構築すること。
- (2) 管理不全の兆候が見られるマンションへの指導等について、地方自治体の権限を強化するに当たっては、既に自主条例に基づき指導等を行っている自治体の意見を聞くなど、現場実態を十分に把握するとともに、法律に基づく自治体の権限が適切に行使されるものとする。
また、東京都を始め一部の自治体は外部専門家を役員等として派遣し、管理組合による自主的な管理適正化を支援しているが、今後、管理組合が自主的に第三者管理者方式を導入できるよう、速やかに管理組合向けの優遇融資等の実効性のある枠組みの構築や、必要な財政措置を行うこと。
- (3) 上記の取組にも関わらず、自主的な管理適正化が望めないマンションについては、将来的に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、管理適正化を図るための実効性ある措置が必要となる。これらは、個人の財産権に影響を及ぼすものであり、管理不全が一定の水準を超えた場合には、管理者の設置を義務付けるなど、国の責任と財源において管理適正化を図る法的枠組みを構築すること。