

東京都住宅政策審議会及び企画部会(平成26年1月24日から7月9日まで) における主な意見の概要について(マンション関連部分)

マンション管理関係

〈マンション管理の適正化〉

- 築年数が経過したマンションほど、再生に進むまでには様々な問題がある。管理の適正化をサポートするための具体的な施策が必要であり、耐震改修、解消、建替えに向けたプロセスの構築が必要ではないか。とりわけ、立地により抱える課題が全く違うので、地域やタイプ別に分けて管理施策を考えなければならない。住宅政策に係る数値目標の取り方は、スケジュールも含めて長期ビジョンの策定状況を視野に入れて議論するべきではないか。
- マンションの維持管理に係る施策は、立地がよく、住宅価格が高いマンションと、立地が悪く、築年数が古く、住宅価格が高くないマンションとを分けて検討するべきであり、後者については、どのような施策がプラスで必要かを考えなければならない。
- 管理組合による主体的な管理業務のチェック機能の強化は住宅マスタープランの課題でもあり、組合主体の監査機能の向上を図る施策を講ずるべきではないか。
- マンション管理に関しては、義務も含めて様々な面から議論し、方向性を作っていくべきではないか。
- マンション実態調査を行った結果、全体のマンションのストックの状況が非常にわかりやすくなったが、管理の状況についての調査を行っていない。耐震化促進のためにマンション啓発隊が個別に今年も回る予定とのことだが、その時にマンションの管理状況を、一定の様式を用いて聞き取りなどをして、まとめてもらいたい。管理状況が明らかになれば、今後の課題対応の参考になるのではないか。
- マンション管理の主体は居住者だが、居住者はマンションの管理や構造について知識をもたない人が多い。居住者が自覚して知識をもって考えていかないと、制度が充実しても活用されない。居住者にどのような啓発をしていくかといったことも視野に入れて議論するべきである。
- デベロッパーなどの供給サイドから区分所有者に引き渡される時点でマンション管理が始まる。供給サイドが管理に対してどういう考え方で新規供給を行っていくのか、消費者としてどう向き合うのか、そういった新規供給の時点での対応も検討していくべきである。

〈管理情報・市場流通〉

- マンションの流通について、例えば、マンションの耐震化や組合の財務状況などの情報を開示することによって、いいマンションは生き残り、そうでないものは淘汰されていくようなマーケットを利用した施策も今後考えてもらいたい。
- マンションを購入する際の情報入手先(「住まい探し」等関連サイト)は豊富だが、住んだ後、管理の質を実感するための情報源は限られている。活動が活発な管理組合は、自ら情報発信をしている所も多い。管理組合の運営方法などの情報を蓄積し、検索が可能な、購入検討者、居住者いずれにとっても役立つ「住んでから」の総合サイトを、関係機関で共同運営できないか、検討していただきたい。
- 管理組合として自分たちの管理情報を積極的に開示したいところもある。そうした情報を開示する仕組みを作ればと考えており、協会としてもその方法を検討している。
- 不動産を買うときには、情報サイトを見ることが多い。そのサイトの中に例えばインスペクションの有無、履歴公開の有無などの項目を掲載すれば、事前に比較検討することができるのではないか。
- マンション管理の適正化を進めるには、適正な市場評価が必要である。「マンションみらいネット」は、積極的にマンションの管理情報を公開している組合を紹介しているが、市場では、公開しているマンションに対するプラス評価が足りない。管理情報を公開しているマンションに対する評価を高めるような取組が重要であり、それが管理情報の公開促進、管理の適正化につながるのではないか。
- マンション管理を不動産流通の価格に反映させるような仕組みが必要であり、例えば、「マンションみらいネット」への加入の有無、大規模修繕の回数等を業者が任意に調査する手法が考えられる。マンションの評価としてプラスに働く効果があれば、管理組合も開示に応じるのではないか。
- マンションの管理情報として、マンションみらいネットを公開しており、国で管理に関する全体情報をデータベース化しようという動きもある。マンションみらいネットについても拡充していきたいと思っている。
- 既存住宅流通を活性化させるには、情報を透明化させることが必要。後々のトラブル回避にもつながる。マンション売買時に管理情報は重要事項説明を通じて買い主に開示されるが、その調査のフォーマットがなく調査にも時間がかかっている。管理情報をスムーズに提供できる仕組みができないかと思っている。
- 既存住宅流通ではマンションが多いため、マンションの流通をスムーズにすることが必要である。管理情報について共通シートをつくるなどして、市場で評価されるようにすることが重要である。
- 既存住宅流通の活性化に関して説明があったが、流通についてはマンションと戸建てではかなり異なるので、分けて考えるべきである。マンションの場合は、共用部分の管理情報の問題がある。管理情報について何か一定の書式を東京都で作ってい

けば、管理と流通が連携し、市場で管理の質が上がることに寄与できるのではないかと考える。

- 市場での中古マンションの流通を促進するために、管理状況が評価される基準を作っていくことが重要である。

〈その他〉

- 超高層マンションは、耐震性や災害時対応が整備されていることを考慮すると、マンション自体が防災拠点となりうる。それを前提に、防災情報や災害支援物資の提供先として、マンション管理組合を位置づけるような施策も必要ではないか。
- マンションの施工不良の事件がでているが、マンションは防災上も大きな意義があるものなので、管理以前の建築の段階から適正な監理がなされるべきである。

マンション再生関係

〈建替え等〉

- 市場では、建替えが可能な立地条件の良いところに新しいストックが増える一方、立地条件の良くないマンションは再生が難しくなる可能性が高い。そういった場合は、市場の方向性とは別に、公的主体の関与の在り方について、都と基礎的自治体とが連携することが重要である。
- 市場で解決しにくいこととしては、区分所有型の大規模団地の再生があり、これについて議論していくことも必要である。
- マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正はほぼ間違いないと思うが、耐震性が不足しているけれども、容積率緩和特例の恩恵を受けられないマンション（敷地が狭く、立地条件が悪い）については、敷地の売却にデベロッパーが関心を示さず、法律改正によっても再生できずに残り続けるのではないか。良質ではないストックをどうするかという視点からの議論も必要である。
- マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正により、マンションの再生として、基本的には、耐震改修、解消、建替えの3つの方針が出された。解消に関しては、法律が改正されても、制度を現場で動かしていくためには様々なフォローアップが必要であり、仮住居、借家人の問題も含めた体制を整えなければならない。
- 容積率の緩和については、マンション側の関心と期待が高く、都市計画との連携で、どのような緩和を進めていくかを考えていく必要がある。
- マンションの建替えは5分の4の決議が必要だが、反対する5分の1のほとんどは高齢者であり、彼らは現住居を終の住処と考えているため、高いコストを投資することは難しい。この場合、5分の4の決議のもと建替えを推進することは現実的には困難であり、建替えの決議から実際の着手まで20年程かかる。この状況を踏まえて、建替えのみならず、いかに建物の寿命を延ばすかということも並行して考えるべきでは

ないか。

- マンションの区分所有者が高齢化しており、建替え資金の調達が困難な者が多いと聞いている。建替えに関して、区分所有者の所得の状況も含めて考えていくとともに、建替えだけでなく、管理して長く使うことを基本にしていくことも考える必要がある。修繕積立金の範囲内で行えるような耐震改修など現実的な対策も考えていくべきと思う。

〈耐震化〉

- 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正により、区分所有法の特例として、耐震改修を行う場合の決議要件が、従来の4分の3から2分の1に緩和されたが、認定を受けた全てのマンションで耐震改修ができるわけではない。したがって、どういう基準で認めていくか、方針を決めなければならない。合意形成ができて、費用の問題もあるので、耐震改修を進めていく上で具体的にどのような施策が必要かを考える必要がある。
- 耐震改修が進まない一つの理由として、取引の際に、耐震性についてほとんど開示がない実態が挙げられる。診断によるリスクを懸念して耐震診断を拒む現状において、流通制度の抜本的な改善とあわせて、管理を向上させていく施策を考えるべきではないか。
- マンションの高経年化や居住者の高齢化が進むにつれ、耐震改修を積極的に進めることは難しく、長期修繕計画に基づく修繕積立金の増額も難しいため、耐震改修や大規模修繕工事を進めるには、財政的な支援が必要である。したがって、住宅金融支援機構の借入りに係る利子補給制度は、高経年化、高齢化が進むマンションにとって非常に有効な施策であり、ぜひ続けてほしい。