

「分譲マンションストック500万戸に対応した マンション政策のあり方」

国土交通省では、一昨年末に分譲マンションは、528万戸、居住者数は、1300万人に達し、約50年間でわが国の住宅及び人口の10%に達しているとしている。

また、50年の経過は、「二つの古い」といわれる建物・設備の老朽化、居住者の高齢化を招きこれらに対する対策が重要になっている。

昨年6月社会資本整備審議会に「マンション政策部会」が設置され、今後のマンション施策について検討が重ねられ、今年1月に報告書案が公表された。

パブリックコメントし、広く一般の意見を聴取した。その結果一部意見を取り入れられたが目立った修正はなく最終答申案は、部会及び分科会です承された。

その内容は、マンションの現状と課題・マンション政策の経緯・現状に触れ更に今後

のマンション政策における基本的な考え方を述べている。その概要・基本的な考え方は以下の通りである。

①住宅ストックとしてのマンションの重要性
②マンション管理等に行政が政策的に関与することの意義

③マンション管理等について専門家による支援の重要性

④老朽化マンションの再生の重要性が述べられている。
・更に今後のマンション政策としての具体的施策として、八項目を取り上げている。

(1) 管理組合による計画的な管理等の推進

①マンションの維持管理を適切に行い、居住者間及び地域とのコミュニケーション形成に努めることが必要である。

②マンションの快適な居住環境の確保、資産価値の維持・向上を図るには、適時適

切な維持修繕を行うことが重要であり、それを行なわれていないマンションにおいては早急な対応が求められる。

③管理組合においては、国交省の定めた長期修繕計画作成のガイドラインを参考にし、長期修繕計画の策定、見直し等に努めていくことが必要である。

④国、地方自治体及び関係団体においては、普及啓発活動を継続的に行っていく必要がある。

(2) 管理状態の適正な評価等

管理組合の運営状況・修繕積立金状況・修繕履歴や長期修繕計画の内容等について情報が開示され、市場で適正に評価されることは、マンション取引が適正に行われる重要な前提である。

マンション取引時の重要事項説明において、これらの内容等について、説明が適切に

行なわれることが肝要である。「マンションみらいネット」は、マンションの管理状況や修繕履歴等を情報開示する仕組みであり、その充実等を図りながら情報開示のメリットを訴え、普及を推進していくべきである。

(3) マンション管理等の専門家の活用

①マンションの管理等は、専門的知識を要することが多く、管理組合は、問題に応じた専門家の支援を受けながら対応する必要がある。

②マンション管理士や管理者等の専門家の能力を向上させ、マンション管理の適正化に資することが重要である。

又、地方公共団体及び関係団体による相談窓口の設置や、セミナーの開催、専門家の派遣等取り組みを積極的に推進する必要がある。

更に、マンション管理等に関する支援制度や法制度について、国、地方公共団体及び関係団体が解かり易く普及・周知させる為の広報等の取り組みも必要である。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、 建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度
診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・
ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

<http://www.lonseal.co.jp/>

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

(4) 第三者管理方式の活用による管理の適正化促進
 適正管理の行われていないマンションでは、管理に精通した者を管理者として選任し、管理を行わせる、第三者管理方式の活用を図る事例は、今後増加されることが予想される。しかし、問題も多く、第三者管理方式が管理者となる者及び管理組合双方にとって有益な選択肢となる。第三者管理方式が適切に活用されるよう、更に具体的な検討を行なっていくべきである。

(5) マンション管理等をめぐる紛争処理への対応
 マンション管理をめぐる紛争は、多岐に亘るが、夫々紛争形態に対応した処理が求められる。マンションの管理規約、仕様細則等において、マンション管理をめぐる紛争を未然防止する為、具体的なルールを定めておくことが重要である。例えば管理費等の滞納は深刻な問題であり、滞納に対する段階的な督促手続や管理組合による滞納者への制

(6) 多様なマンション形態に対応した施策
 団地型マンションにおける管理のガイドラインの作成、その適切な管理に資する啓発等が必要である。
 近年超高層マンションが多数出現しているが、その管理の実態は必ずしも明らかではなく、実態を把握し、対応を検討していくべきである。

(7) 管理組合が機能していないマンションへの対応等
 管理への無関心や担い手不足により、管理組合が機能していないマンションが存在し、今後は、こうしたマンションが増加する恐れがある。
 国、地方公共団体は、引き続き区分所有者への啓発を実施し、こうしたマンションの発生及び増加を未然に防ぐと共に実態把握に努め、こうしたマンションに対する関与のあり方等検討すべきである。

(8) 老朽マンションの再生の促進
 老朽マンションの再生に当たっては、改修、建替え等に対する支援措置の充実を図る他、管理組合がより容易かつ円滑に改修、建替えに取り組みることが出来るよう、情報提供、ノウハウを有する専門家等の関与による事業の実施の推進、円滑な合意形成を可能とする制度や運用等について検討をしていく必要がある。
 更に国、及び地方公共団体は資金面での総合的な支援に努めることが重要であり、特に耐震改修の促進については、支援措置の充実が求められる。

*結びとして、マンション政策は、策は、マンションの増加に伴い、今後、ますます重要となっていくものと考えられる。マンション政策は、国交省のみならず、法務省その他の関係省庁、地方公共団体、管理組合、関係業界、団体等多くの関係者、関係機関との連携の中で推進していくべきものである。

る。マンションに関する制度・支援策は多岐にわたり、また複雑なものもあり、管理組合役員や区分所有者に対して、分かりやすく広報等を行っていく必要がある。

第13回 マンション問題総合研究所総会報告

日時：平成21年3月7日(土)
 場所：NPO 埼管ネット事務所

議案

第1号 平成20年度事業報告
 第2号 平成20年度決算及び監査報告
 第3号 平成21年度事業計画(案)
 第4号 平成21年度予算(案)

午後4時、喜田理事長の挨拶に始まり、久保専務理事が議長に選出され、第1号議案～第4号議案まで審議され、すべての議案について満場一致で承認された。

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています

Kenso 建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
 〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
 TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
 URL <http://www.kenso.co.jp/>

ISO 9001
 JQA-QM6964

