

# 国立国会図書館 調査及び立法考査局

Research and Legislative Reference Bureau  
National Diet Library

論題 Title	マンション管理の現状と課題—マンションの「二つの老い」とタワーマンションの増加を踏まえて—
他言語論題 Title in other language	Current Issues in Condominium Management
著者 / 所属 Author(s)	千田 和明 (SENDA Kazuaki) / 国立国会図書館調査及び立法考査局 国土交通課
雑誌名 Journal	レファレンス (The Reference)
編集 Editor	国立国会図書館 調査及び立法考査局
発行 Publisher	国立国会図書館
通号 Number	863
刊行日 Issue Date	2022-11-20
ページ Pages	51-73
ISSN	0034-2912
本文の言語 Language	日本語 (Japanese)
摘要 Abstract	国内のマンションで進行する「二つの老い」に対して、政府や業界団体が導入した管理状況を評価する新制度等の近年の施策を紹介するとともに、マンション管理の適正化に向けた課題を整理する。

\* この記事は、調査及び立法考査局内において、国政審議に係る有用性、記述の中立性、客観性及び正確性、論旨の明晰（めいせき）性等の観点からの審査を経たものです。

\* 本文中の意見にわたる部分は、筆者の個人的見解です。

## マンション管理の現状と課題

—マンションの「二つの老い」とタワーマンションの増加を踏まえて—

国立国会図書館 調査及び立法考査局  
国土交通課 千田 和明

### 目 次

はじめに

#### I マンションの現状と「二つの老い」

- 1 マンションストックの概況
- 2 「二つの老い」の進行

#### II マンション管理の適正化に向けた近年の施策

- 1 マンション管理に関する法制度
- 2 マンション管理適正化法の改正
- 3 自治体の独自制度
- 4 業界の評価制度

#### III タワーマンションをめぐる諸課題

- 1 タワーマンションの定義と建設の動向
- 2 タワーマンションの特殊性
- 3 タワーマンションの管理上の課題
- 4 タワーマンションの立地規制

#### IV マンション管理の適正化に向けた課題

- 1 新制度の普及・活用の促進
- 2 マンション管理に係る負担の軽減
- 3 管理会社による契約更新の拒否

おわりに

キーワード：マンション管理、二つの老い、マンション管理計画認定制度、マンション管理適正評価制度、タワーマンション、大規模修繕、第三者管理方式

## 要 旨

- ① 国内のマンションストックは、近年では年間10万戸超のペースで増加が続く一方、居住者の高齢化と建物の老朽化という「二つの老い」に直面しており、管理不全に陥るマンションや廃墟化するマンションの増加が危惧されている。
- ② こうした状況を受けて、国は令和2（2020）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を改正した。同改正では、国が新たにマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項等を内容とする基本方針を定めることとされたほか、マンション管理に対する地方公共団体の関与を強化するため、マンションの管理状況を地方公共団体が認定する「マンション管理計画認定制度」が創設された。令和4（2022）年4月から施行された同制度を通して、マンション管理の適正化が推進されるとともに、適正な市場評価への反映が進むことが期待されている。
- ③ 自治体によっては、マンションの管理状況に係る独自の届出制度等を整備し、管理不全マンションの把握や管理水準の底上げを図っている例も見られる。
- ④ 業界団体は、マンションの管理状況を点数で評価し、星の数（6段階評価）で示す「マンション管理適正評価制度」を令和4（2022）年4月に導入した。同制度が管理組合の目標設定や運営、長期的な適正管理の維持等に資するとともに、管理状況が広く市場で評価される仕組みの構築につながることを期待されている。
- ⑤ 近年建設が盛んになっているタワーマンションは、大規模・超高層という特徴から、周辺環境へ与える影響の大きさや災害への対応について特有の課題を持つ。加えて、維持管理への関心の低さや合意形成の困難さ等の管理上の問題は、タワーマンションにおいて先鋭化しやすいとされ、マンション管理の適正化に向けた施策を適切に機能させることが重要である。
- ⑥ マンション管理の適正化に向けては、「マンション管理計画認定制度」や「マンション管理適正評価制度」の活用・普及が期待されるが、自治体の実施体制等に課題があるとされる。また、大規模修繕工事の積立金不足の解消や、専門家を活用した管理組合の負担軽減（第三者管理方式の導入等）、管理会社による契約更新の拒否問題への対応なども課題とされている。

## はじめに

分譲マンション（以下「マンション」<sup>(1)</sup>）は、今や住まいの選択肢として、都市部を中心に一般的となっている。マンションのストック戸数（既存の分譲マンション戸数）は、国内世帯数の12.82%を占め、その割合は緩やかながら拡大傾向が続いている<sup>(2)</sup>。近年、マンションでは、居住者の高齢化と建物の老朽化という「二つの老い」が進行しており、管理不全に陥るマンションや廃墟化するマンションの増加が危惧されている<sup>(3)</sup>。国は対策として、マンション管理に対する自治体の関与を強化する方針を打ち出し、令和2（2020）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」）を改正した。そして、同法に基づき、マンションの管理状況を自治体が認定する制度が令和4（2022）年4月から開始されるなど、マンション管理の適正化に向けた施策が本格化している。本稿では、マンション管理に関する近年の法制度改正を紹介するとともに、特に大都市中心部や湾岸部で建設が盛んなタワーマンション（超高層マンション）をめぐる議論も踏まえて、マンションの管理上の課題を整理する。

## I マンションの現状と「二つの老い」

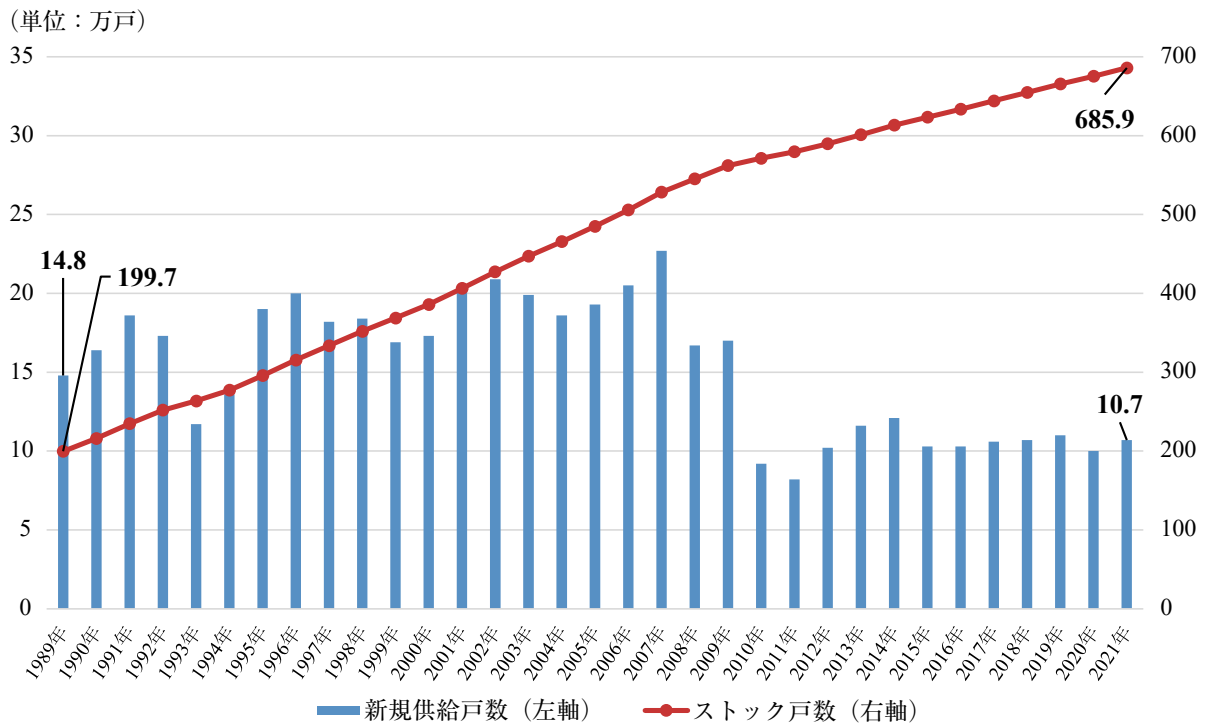
### 1 マンションストックの概況

国土交通省の推計によると、国内のマンションは、近年は年間10万戸超のペースで新規供給が続いており、令和3（2021）年末時点におけるストック戸数は約685.9万戸に上っている<sup>(4)</sup>（図1）。また、マンションの所在地分布に関して、株式会社東京カンテイの調査では、同社が把握する全国のマンションストック戸数741万5159戸のうち、東京都が最も多い195万2831戸（約26.3%）を占めており、第2位が神奈川県99万1706戸（約13.4%）、第3位が大阪府の84万6225戸（約11.4%）と続いており、上位3都府県に過半数のストックが立地する状況となっている<sup>(5)</sup>。

\*本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、令和4（2022）年10月17日である。

- (1) マンションとは、「二以上の区分所有者が存する建物」で、「人の居住の用に供する専有部分のあるもの」をいう（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項）。すなわち、1棟の建物につき2人以上が建物内の区分された独立の部分（専有部分）をそれぞれ所有する形態の建物を「区分所有建物」というが、マンションはこのうち少なくとも一つの専有部分が居住の用に供される建物である。日本マンション学会編『マンション学事典』民事法研究会、2008、p.24。
- (2) 不動産専門のデータ会社である株式会社東京カンテイの調査によると、全国の世帯数に占める分譲マンション戸数の割合を示す「マンション化率」は、令和3（2021）年末時点で12.82%（前年比0.07ポイントの微増）であった。マンション化率は、東京都（27.80%）や神奈川県（22.98%）、大阪府（19.95%）などで高い一方、地方圏（三大都市圏以外）で10%を超えているのは福岡県（16.00%）と広島県（10.47%）のみであり、地域差が見られる状況となっている。東京カンテイ「2021年のマンション化率12.28%に拡大 ストック戸数は前年から96,326戸の増加」2022.1.31。<<https://www.kantei.ne.jp/report/110karitsu-zenkoku.pdf>>
- (3) 米山秀隆『限界マンション—次に来る空き家問題—』日本経済新聞出版社、2015、pp.64-78；「高齢化するマンション プロローグ 築40年の分譲 住み続けたいけど」『朝日新聞』2022.4.14。なお、マンションの老朽化への対応策と課題について、建替え制度を中心に平成29（2017）年6月時点の状況をまとめた当館刊行物として、小澤隆「マンション老朽化への対応に向けた課題」『レファレンス』No.797、2017.6、pp.19-34。<[https://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo\\_10367102\\_po\\_079702.pdf?contentNo=1](https://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_10367102_po_079702.pdf?contentNo=1)>がある。
- (4) 国土交通省「分譲マンションストック戸数 [2021年末現在 / 2022年6月28日更新]」<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488548.pdf>> なお、ここでいうストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、同省が各年末時点の戸数を推計した値である。

図1 マンションストック戸数と新規供給戸数の推移



(注) 新規供給戸数は、建築着工統計等に基づく推計値。ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に各年末時点の戸数を推計した値。ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 (出典) 「分譲マンションストック戸数 [2021年末現在 / 2022年6月28日更新]」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488548.pdf>> を基に筆者作成。

## 2 「二つの古い」の進行

### (1) 居住者の高齢化

国土交通省が5年ごとに実施している「マンション総合調査」の最新版（平成30（2018）年度版）<sup>(6)</sup>によると、マンション居住者の世帯主の年齢は、60歳代以上がほぼ半数を占めている。また、平成11（1999）年度から同30（2018）年度までの変化を見ると、60歳代以上の割合が増加する一方で50歳代以下の割合は減少傾向であることから、居住者の高齢化が進んでいることがうかがえる<sup>(7)</sup>（図2）。加えて、居住者の永住意識も高まっており、62.8%が「永住するつもりである」と回答している<sup>(8)</sup>。

居住者の高齢化は、マンション総合調査において、区分所有者が管理組合の役員を引き受けない理由として「高齢のため」を最も多く挙げている<sup>(9)</sup>ことからうかがえるように、管理組合の理事（役員）の担い手不足に直結する。また、収入の減少によって管理費・修繕積立金の支

(5) 東京カンテイ 前掲注(2)

(6) 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室『平成30年度マンション総合調査結果報告書』2019.4. <[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)>

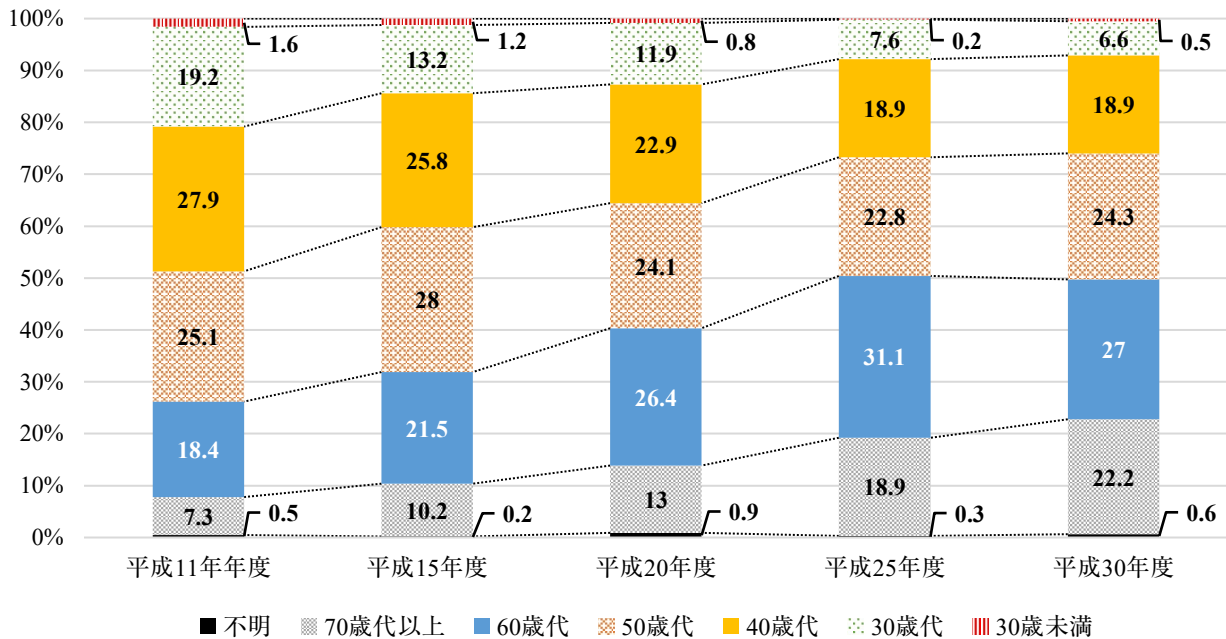
(7) 「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」同上, p.1. <<https://www.mlit.go.jp/common/001287570.pdf>>

(8) 同上, p.5.

(9) 「区分所有者向け調査の結果」国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 前掲注(6), pp.369-370. <<https://www.mlit.go.jp/common/001287646.pdf>> 「高齢のため」が36.4%で最も多く、次いで「仕事等が忙しく時間的に無理だから」が22.7%となっている（重複回答）。



図2 マンション居住者の世帯主の年齢



(出典)「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室『平成30年度マンション総合調査結果報告書』2019.4, p.1. <<https://www.mlit.go.jp/common/001287570.pdf>> を基に筆者作成。

払が困難になり、滞納<sup>(10)</sup>が生じやすくなるとされる<sup>(11)</sup>。さらに、認知症の居住者が増加することで、管理組合や管理会社の対応が難しくなるとも指摘されている<sup>(12)</sup>。

## (2) 建物の老朽化

国土交通省の推計では、令和3(2021)年末時点における築40年超のマンション戸数は、ストックの約17%となる115.6万戸であり、20年後には約3.7倍の425.4万戸まで増加すると見込まれている<sup>(13)</sup>(図3)。年間10万戸のペースで新規供給が続くと仮定すれば、20年後のマンションストック戸数は885.9万戸となるため、築40年超のマンション戸数425.4万戸は約5割を占める計算となる。また、完成年次が古いマンションほど、マンション居住者の世帯主の年齢も高くなる傾向が見られ、平成元(1989)年までに完成したマンションでは60歳代以上の割合が4分の3を超えている<sup>(14)</sup>。

(10) マンション総合調査によると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は全体としては減少しているが、完成年次が古いマンションほど割合が高くなる傾向がある。「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」前掲注(7), p.18.

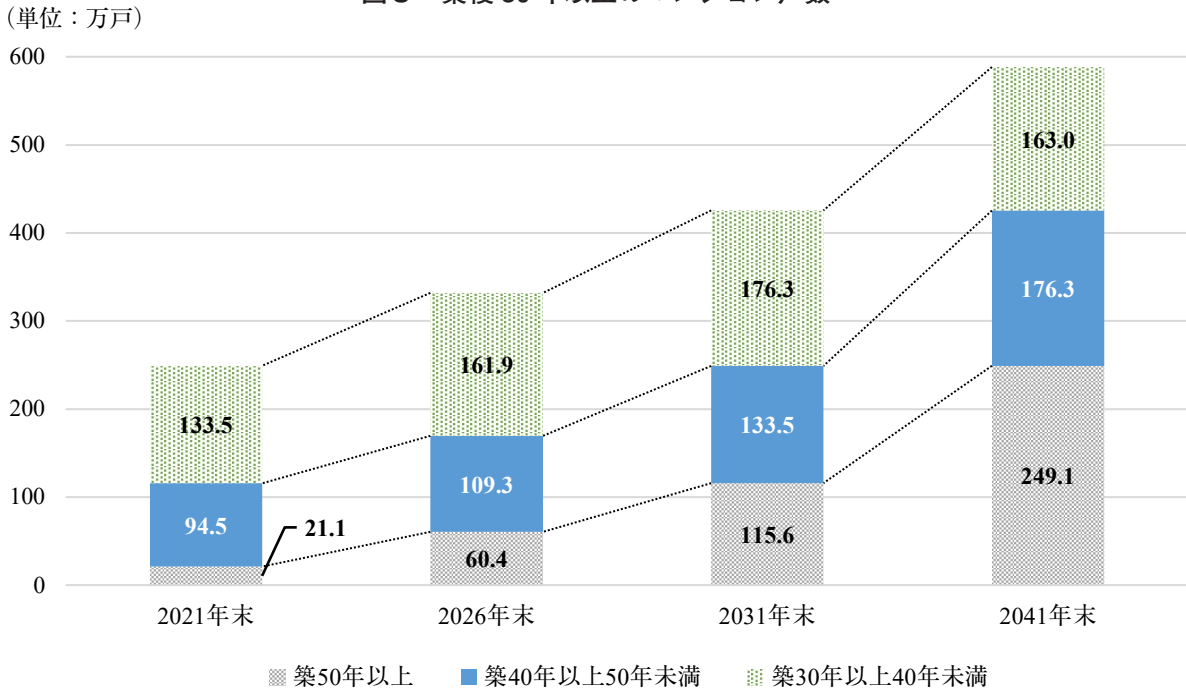
(11) 立岡健二郎「マンションはこれからも維持できるのか—人口減少時代にふさわしい供給・維持・解体のルール構築を—」『JRIレビュー』No.81, 2020.8.24, pp.54-55. <<https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/report/jrireview/pdf/11998.pdf>>

(12) 認知症の居住者の「見守り」対応や管理組合役員への就任に関する問題、オートロックマンションに介護・福祉職員が入る際のセキュリティの問題等が指摘されている。松田昌也「マンションでの認知症高齢者等への対処と課題—区分所有者・居住者の視点から—」『マンション学』No.64, 2019.11, pp.6-10; 「高齢化するマンション認知症編 上・中・下」『朝日新聞』2022.4.21, 25, 26.

(13) 国土交通省「築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数 [2021年末現在 / 2022年6月28日更新]」 <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488549.pdf>>

(14) 「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」前掲注(7), p.5.

図3 築後30年以上のマンション戸数



(注) 2021年末における築50年以上のマンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。2026年末、2031年末、2041年末にそれぞれ築30年以上40年未満、築40年以上50年未満、築50年以上となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2021年末時点のマンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

(出典) 国土交通省「築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数 [2021年末現在 / 2022年6月28日更新]」  
 <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488549.pdf>> を基に筆者作成。

こうした高経年マンションでは、高経年化とともに空室や賃貸、所有者の所在不明等の割合が増え<sup>(15)</sup>、所有者の非居住化が進むことで管理に対する当事者意識が低くなり、総会（集会）への参加率低下や管理組合役員の担い手不足につながると指摘されている<sup>(16)</sup>。こうして管理組合の機能低下が進み、管理費・修繕積立金の滞納が生じるようになった高経年マンションでは、適切な維持管理を続けることが困難になり、外壁等の剥落や漏水、雨漏りなど、居住者だけでなく近隣住民等にも危険を及ぼす場合がある<sup>(17)</sup>。

なお、高経年化が進む一方で、マンションの建替えには、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」）に基づき、区分所有者及び議決権（各区分所有者が有する専有部分の床面積の割合）の各4/5以上の賛成が必要となるなど、老朽化したマンションの再生に向けたハードルは依然として高いと指摘されている<sup>(18)</sup>。国土交通省の調査では、令和4（2022）年4月1日時点のマンションの建替え（工事完了済）の実績は全国で270件にとどまっている<sup>(19)</sup>。

(15) マンション総合調査によると、賃貸住戸のあるマンションの割合は74.7%、空室があるマンションの割合は37.3%、所在不明・連絡先不通の空室があるマンションの割合は3.9%であり、いずれも完成年次が古いマンションほど割合が高くなる傾向がある。同上、pp.2-4。

(16) 社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会「とりまとめ参考資料」[2020.2.17]、p.6。国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001329151.pdf>>; 立岡 前掲注(11)、pp.53-54。

(17) 社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会 同上、p.5; 立岡 同上、pp.54-55。

(18) 立岡 同上、pp.49, 55。制定当時の区分所有法には建替えに関する規定がなく、全員同意が必要とされていたが、昭和58（1983）年の同法改正によって建替えに関する規定が設けられ、4/5以上の賛成等で実施できることとなった。

### (3) マンションの廃墟化

マンションの管理不全が放置された結果、実際に「廃墟化」に至るケースも出ている。滋賀県野洲市では、昭和47(1972)年に建設されたマンションが壁の崩落等により危険な状態となったことから、市が区分所有者に対応を求めた。しかし、9人の区分所有者の中には所在が不明な者や連絡が取れない者もあり、建替えに必要な同意が得られなかったことから、市は平成30(2018)年に、当該マンションを「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)に基づく「特定空家」<sup>(20)</sup>に認定した上で、令和2(2020)年に行政代執行による解体を実施した。アスベスト対策や工期の延長等により、解体費用は約1億1813万円にも上ったが、これは1人当たり約1313万円と非常に高額であることや、9人のうち1人は所在不明で請求を行えていないことなどから、費用を全額回収できる見込みは立っていないとされる<sup>(21)</sup>。こうした問題は全国のマンションで生じる可能性があり、本事案が報道等によって注目を集めたことは、マンション管理の適正化の重要性が広く認知される一つの契機となった。

## II マンション管理の適正化に向けた近年の施策

### 1 マンション管理に関する法制度

マンションに関する法制度は、区分所有建物の所有や管理、修繕、建替え等に関する基本的な事項(権利関係や共同管理の考え方等)を定めた区分所有法が基盤となっている<sup>(22)</sup>。同法は、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。」(区分所有法第1条)とし、当該所有権を「区分所有権」、区分所有権を有する者を「区分所有者」と定義している(同法第2条第1項及び第2項)。区分所有者は、全員で、建物やその敷地、附属施設の管理を行うための団体(管理組合)を構成し、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる(同法第3条)。また、区分所有権の対象となる建物の部分を「専有部分」(同法第2条第3項)、それ以外の建物の部分等(躯体、外壁、エントランス、階段、廊下、エレベーター等)を「共用部分」(同法第2条第4項)とし、共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は区分所有者及び議決権の各3/4以上の賛成による集会の決議(同法第17条)で、管理に関する事項は各過半数の賛成による集会の決議(同法第18条及び第39条)で決することを定めている。

(19) 「マンション建替えの実施状況 [2022年4月1日時点/2022年6月28日更新]」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488550.pdf>>

(20) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等にある空き家(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)。特定空家に認定されると、自治体の勧告等を経て、固定資産税の優遇措置の適用除外や行政代執行の対象となる。「特定空家とは」NPO法人空家・空地管理センターウェブサイト <<https://www.akiya-akichi.or.jp/what/sochihou/tokuteiakiya/>>

(21) 野洲市都市建設部住宅課「区分所有建物の空き家に対する行政代執行の事例について」(近畿住宅政策連絡協議会令和2年度第2回空き家分科会資料6)近畿地方整備局ウェブサイト <<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/019a8v0000035gqj-att/019a8v000003xd52.pdf>>; 白鳥達哉「行政代執行で“廃墟”解体 1人に「1300万円」請求」『エコノミスト』98(32), 2020.8.25, pp.29-31; 「建物・所有者 進む高齢化 管理不全 公金で後始末」『東京新聞』2022.4.7.

(22) 日本マンション学会編 前掲注(1), pp.24-25; 立岡 前掲注(11), pp.48-49.



平成12(2000)年には、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上等に寄与することを目的とするマンション管理適正化法が制定された<sup>(23)</sup>。同法は、管理組合について、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならないと規定し(マンション管理適正化法第5条第1項)、管理組合がマンション管理の主体であることを示している。また、管理組合を支援する国家資格としてのマンション管理士<sup>(24)</sup>の創設や、マンション管理業の適正化のための措置(登録制度の創設等)についても定めている<sup>(25)</sup>。

## 2 マンション管理適正化法の改正

### (1) マンション政策小委員会の提言

居住者の高齢化と建物の老朽化というマンションの「二つの老い」の進行等を受けて、国土交通省は、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組の強化等を検討するため、令和元(2019)年9月、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に「マンション政策小委員会」<sup>(26)</sup>(以下「小委員会」)を設置して議論を行った。

小委員会は、令和2(2020)年2月に公表したとりまとめにおいて、マンションの管理の適正化の推進について、高経年化が進むマンションストックをできるだけ長く活用するよう努めるべきであり、まずは管理組合において必要に応じて専門家(マンション管理士等)の支援も得ながら適切に維持管理を行うべきであるとした。一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全や修繕積立金の不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界があることから、今後は国及び地方公共団体においてより一層マンションの管理の適正化に関する施策の推進が図られるべきであるとした。また、管理の適正化に向けた施策の方向性として、①行政の役割の強化、②管理の適切性の評価・適切な修繕の促進、③専門家・専門機関の活用の促進、を示した<sup>(27)</sup>。

### (2) マンション管理適正化法の改正内容

小委員会のとりまとめを踏まえ、政府は令和2(2020)年2月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」(第201回国会閣法第30号)を国会に提出した。同年6月、法律案は可決され、改正法が

<sup>23</sup> 国土交通省「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の概要(平成12年12月8日法律第149号)」  
<[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000054.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000054.html)>

<sup>24</sup> 国土交通大臣の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう(マンション管理適正化法第2条第5号)。日本マンション学会編 前掲注(1), pp.157-158.

<sup>25</sup> 同上, pp.24-25; 立岡 前掲注(1), pp.48-49.

<sup>26</sup> 「マンション政策小委員会」国土交通省ウェブサイト <[https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204\\_mannsyon01.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_mannsyon01.html)>

<sup>27</sup> 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会「とりまとめ」2020.2. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf>> 小委員会では、マンションの管理の適正化の推進に加えて、マンションの再生の円滑化の促進についても議論を行い、施策の方向性として、①建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充、②住宅団地における敷地分割の円滑化、③専門家・専門機関の活用の促進、④行政による再生の円滑化のための取組の強化、を示した。

制定された。マンションの管理の適正化に関する改正内容は、次のとおりとなっている<sup>(28)</sup>。

### (i) 国による基本方針の策定

改正前は、国土交通大臣が管理組合向けの「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」を定めることとされていた。一方で、地方公共団体の役割を強化するとともに、国や地方公共団体等が緊密に連携しつつ各取組を一体的に進める必要性が増していることから、改正後においては、国土交通大臣が行政の施策等も盛り込んだ総合的な「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下「基本方針」)を定めることとされた(マンション管理適正化法第3条第1項)。基本方針においては、①マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項、②マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項、③管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(以下「マンション管理適正化指針」)に関する事項、を定めるものとされている(同法第3条第2項)<sup>(29)</sup>。

令和3(2021)年9月に決定された基本方針<sup>(30)</sup>においては、マンション管理の適正化の推進に関する基本的な事項(上記①)として、管理組合・区分所有者、国、地方公共団体及びマンション管理士・マンション管理業者等の役割が明記され、マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項(同②)として、地方公共団体は、国が掲げる目標<sup>(31)</sup>を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいとされている。また、マンション管理適正化指針に関する事項(同③)として、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方や、地方公共団体が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安、管理計画を認定(後述)する際の基準が示されている<sup>(32)</sup>。

### (ii) 都道府県等によるマンション管理適正化の推進

マンションの管理に対する地方公共団体の関与を強化するため、都道府県等が基本方針に基づき、区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画(マンション管理適正化推進計画)を任意で作成できるものとされた(マンション管理適正化法第3条の2第1項)<sup>(33)</sup>。同計画では、当該都道府県等の区域内における、①マンションの管理の適正化に関す

<sup>(28)</sup> 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)(令和2年6月16日成立、6月24日公布)概要」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001350444.pdf>> なお、マンションの再生の円滑化の推進を目的とした「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(平成14年法律第78号)の改正内容としては、除却の必要性に係る認定の対象に、現行の耐震性不足のものに加えて、①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等と②バリアフリー性能が確保されていないマンション等が追加された。また、要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地における敷地分割を可能とする制度が創設された。

<sup>(29)</sup> 山本一馬「マンションの管理の適正化と再生の円滑化の推進を図る」『時の法令』2114号、2021.1.30、pp.10-12; 長谷川英司「マンション関連法の改正について—マンションの管理の適正化に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律—」『季報住宅金融』54号、2020年度夏、p.15。

<sup>(30)</sup> 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号) <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001425448.pdf>>

<sup>(31)</sup> 国は、「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づく「住生活基本計画(全国計画)」(令和3年3月19日閣議決定) p.16。国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001392030.pdf>> において、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を令和12(2030)年までに75%とする目標を掲げている。

<sup>(32)</sup> 「「管理計画」制度の認定基準示す 国交省 マンション管理の基本方針を策定」『住宅新報』2021.10.5。

る目標、②マンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項、③マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項、④管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項、などを定めることとされている（同法第3条の2第2項）。

また、都道府県等は、前述した国の策定するマンション管理適正化指針<sup>(34)</sup>に即し、マンションの管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導を行うことや（同法第5条の2第1項）、管理組合の運営が同指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、同指針に即したマンションの管理を行うよう勧告したりすることができることとされた（同法第5条の2第2項）。

### (3) マンション管理計画認定制度の創設

管理組合の管理者等は、マンションの管理計画を作成し、マンション管理適正化推進計画を策定した都道府県等の長の認定を申請<sup>(35)</sup>することができることとされた（マンション管理適正化法第5条の3。以下「マンション管理計画認定制度」）。令和4(2022)年4月1日から施行<sup>(36)</sup>されたマンション管理計画認定制度では、申請された管理計画が認定基準に全て適合するときは、都道府県知事等はその認定をすることができる（同法第5条の4）。なお、認定は5年ごとの更新制である（同法第5条の6）。認定基準は、①マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準<sup>(37)</sup>に適合するものであること、②資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること、③管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準<sup>(38)</sup>に適合するものであること、④その他マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること、とされている（同法第5条の4）。上記④の規定により、都道府県等では、地域の実情に応じて都道府県等マンション管理適正化指針を定め、認定基準に独自の項目を追加する事例もある<sup>(39)</sup>。国土交通省は、令和3(2021)年9月に策定した基本方針において、同法第5条の4に基づく管理計画の具体的な認定基準を示している<sup>(40)</sup>（表1）。

<sup>(33)</sup> マンション管理適正化推進計画は、市の区域内にあっては当該市が、町村の区域内にあっては都道府県が作成できることとされている。また、町村の区域内にあっては都道府県の協議を経た場合は、当該町村が作成できることとされている（マンション管理適正化法第104条の2第1項）。

<sup>(34)</sup> マンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針（マンション管理適正化法第5条）。

<sup>(35)</sup> 管理組合による認定申請手続を円滑化するため、公益財団法人マンション管理センターは、電子システムを活用したオンラインでの手続やマンション管理士による事前確認等を内容とする「管理計画認定手続支援サービス」を提供している。「管理計画認定手続支援サービス」公益財団法人マンション管理センターウェブサイト <[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)>

<sup>(36)</sup> 「「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」等を閣議決定—改正法が令和4年4月1日から全面施行—」2021.9.21. 国土交通省ウェブサイト <[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000207.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000207.html)>

<sup>(37)</sup> マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）第1条の4

<sup>(38)</sup> マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の5

<sup>(39)</sup> 山本 前掲注<sup>(29)</sup>, p.13; 稲留正英・白鳥達哉「自治体の「アメとムチ」制度 4月開始の大きなインパクト」『エコノミスト』100(16), 2022.4.19, pp.26-27. 例えば、東京都板橋区の基準（「管理計画の認定基準及び確認対象書類」2022.7.6. 板橋区ウェブサイト <[https://www.city.itabashi.tokyo.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/038/463/002kakuninisyorui.pdf](https://www.city.itabashi.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/038/463/002kakuninisyorui.pdf)>）では、理事会等における議事録の作成や区分所有者名簿等の取扱い、危機管理体制の整備（自主防災組織の結成等）、コミュニティの形成に関する事項等が追加されている。



表1 マンション管理計画認定制度の認定基準

1. 管理組合の運営
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていること</li> <li>・監事が選任されていること</li> <li>・集会〔総会〕が年1回以上開催されていること</li> </ul>
2. 管理規約
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されていること</li> <li>・マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</li> <li>・マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること</li> </ul>
3. 管理組合の経理
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</li> <li>・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること</li> </ul>
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会〔総会〕にて決議されていること</li> <li>・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること</li> <li>・長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</li> <li>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</li> <li>・長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること</li> </ul>
5. その他
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えており、1年に1回以上は内容の確認を行っていること</li> <li>・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること</li> </ul>

(注) [] は筆者が補記したもの。

(出典) 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)の「別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準」<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001425448.pdf>> を基に筆者作成。

認定を受けたマンションは、マンション名等の情報が公益財団法人マンション管理センターの専用サイト<sup>(41)</sup>で公表される(任意)。加えて、当該マンションでは、独立行政法人住宅金融支援機構の長期固定住宅ローン「フラット35」の金利の引下げ<sup>(42)</sup>等の措置が適用される<sup>(43)</sup>。同制度を通してマンション管理の適正化が推進されるとともに、適正な市場評価への反映等により、区分所有者・居住者に加えてマンションの売却・購入予定者にもメリットになることが期待されている<sup>(44)</sup>。

(40) 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)の別紙2

(41) 「管理計画認定マンション一覧」公益財団法人マンション管理センターウェブサイト<<https://publicview.mankannet.or.jp/>> 令和4(2022)年4月の制度開始から本稿執筆時点までの公表件数は4件となっている。

(42) 維持保全・維持管理に配慮した質の高い住宅等の取得に対する優遇措置であり、令和4(2022)年4月から開始された「【フラット35】維持保全型」における六つの基準のうちの一つとして、マンション管理計画認定制度の認定を受けたマンションを購入する場合に、当初5年間の借入金利を年0.25%引き下げる措置が実施されている。独立行政法人住宅金融支援機構「ずっと固定金利の安心【フラット35】で質の高い住宅取得を応援! 2022年4月以降、【フラット35】が変わります。」2022.4.<<https://www.flat35.com/files/400360184.pdf>>

(43) 国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付老朽化対策推進係「マンションの管理計画認定制度と各種ガイドラインの策定及び改訂について」『マンション情報BOX』2022.春夏号, 2022.6, pp.2-3.<<https://www.jhf.go.jp/files/400361237.pdf>>

(44) 「別紙② マンションの管理計画認定制度の概要」国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)「『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針』の策定について—新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定めます—」2021.9.28.<<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001425604.pdf>>

#### (4) マンション標準管理規約等の改正

国土交通省は、マンション管理適正化指針の策定に先立つ令和3(2021)年6月に、管理組合が作成する管理規約のモデルとなるマンション標準管理規約を改正した。これにより、総会の議決事項に管理計画の認定の申請等が盛り込まれ、申請のための手続が明確化された<sup>(45)</sup>。

また、基本方針において示した認定基準のうち「4.長期修繕計画の作成及び見直し等」に関して、同省は、令和3(2021)年9月に長期修繕計画に関するガイドライン<sup>(46)</sup>及び修繕積立金に関するガイドライン<sup>(47)</sup>の改訂を実施した。長期修繕計画については、望ましい長期修繕の計画期間として、25年以上としていた既存マンションの計画期間を新築マンションと同様の「大規模修繕工事2回を含む30年以上」に見直したほか、大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえて一定の幅を持たせた記載<sup>(48)</sup>に変更した。修繕積立金については、目安となる $m^2$ 単価を更新する(引き上げる)とともに、ガイドラインの対象に既存マンションを追加し、既に積み立てられた修繕積立金の残高を基に修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更した<sup>(49)</sup>。

### 3 自治体の独自制度

マンションの管理状況に係る独自の届出制度等を整備し、管理不全マンションの把握や管理水準の底上げを図っている自治体もある<sup>(50)</sup>。

東京都は、平成31(2019)年3月に制定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、昭和58(1983)年以前に建てられた6戸以上のマンションを対象として、管理組合や管理規約、管理費・修繕積立金の状況等について届出を義務付ける制度を令和2(2020)年4月に開始した<sup>(51)</sup>。令和4(2022)年3月末時点で、対象となるマンションのうち83.2%から届出があり、そのうち16.4%に管理不全の兆候が見られる状況となっている<sup>(52)</sup>。東京都は、こうしたマンションに対して、届出の内容に応じて管理組合の設立支援やアドバイザー(専門家)の派遣を実施している<sup>(53)</sup>。

(45) 「「マンション標準管理規約」の改正について(概要)」[2021.6]. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001410147.pdf>> 同改正では、ITを活用した総会等の実施が可能であることの明確化やマンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応(共用施設の使用停止等)、置き配を認める際のルールの定め方等も盛り込まれている。

(46) 国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成20年6月、令和3年9月改訂) <<https://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>>

(47) 国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(平成23年4月、令和3年9月改訂) <<https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf>>

(48) 例えば、外壁の塗装塗替えの場合、従来の12年から12～15年という記載に変更された。

(49) 国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)「「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて」2021.9.28. <<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001425184.pdf>>; 『住宅新報』前掲注<sup>(32)</sup>

(50) 「先行自治体 条例で届出制度、管理不全組の底上げも」『日経グローバル』No.438, 2022.6.20, pp.12-14.

(51) 「管理状況届出制度」2022.6.7. 東京都マンションポータルサイト <<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei02.html>>

(52) 「管理状況届出制度の状況(3/31時点)」(令和4年度第1回マンション施策推進会議 資料4) 2022.7.15, pp.1, 5. 東京都マンションポータルサイト <<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/05suishin-kaigi/05suishin-kaigi-07-04.pdf>> 都は、管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項(7項目)のうち、いずれかが無いと回答したマンションを「管理不全の兆候があるマンション」とし、複数項目を無いと回答したマンションでは管理組合が機能していないおそれがあるため、より踏み込んだ支援が必要であるとしている(「管理状況届出制度の状況(概要)」(第1回マンション施策推進検討会 資料4) 2021.8.16. 同 <<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/49shisaku-suishin/01shisaku-suishin-01-07.pdf>>).



兵庫県神戸市は、6戸以上のマンションを対象に、管理状況の届出（任意）の内容に応じて管理組合に対する支援（専門家の派遣等）を実施するとともに、市のホームページで管理状況を開示する制度を令和3（2021）年3月に開始した<sup>(54)</sup>。マンション管理計画認定制度との整合性をとるため、市は届出事項の項目数や届出頻度・情報開示期間の調整を行い<sup>(55)</sup>、今後は両制度を平行して運用していくこととしている<sup>(56)</sup>。

愛知県名古屋市は、6戸以上のマンションを対象に、令和4（2022）年10月から既存マンションの管理状況の届出を義務化するとともに、新築マンションについても、事業者に対して分譲前に管理組合の運営方法の案等に関する事項の届出を義務付けることとしている<sup>(57)</sup>。

#### 4 業界の評価制度

一般社団法人マンション管理業協会は、令和4（2022）年4月から、マンションの管理状況を100点満点で評価し、0～5の星の数（6段階評価）で示す「マンション管理適正評価制度」を開始した。同制度の評価基準は、①管理体制、②建築・設備、③管理組合収支、④耐震診断関係、⑤生活関連の五つのカテゴリーに分類され、ソフト面（現在の管理組合運営等）だけでなく、ハード面（建物・設備の維持管理）を含む30項目の評価（マイナス配点もあり）が実施される。同制度の利用を希望する管理組合は、総会で決議した上で管理会社に登録を申請する。申請を受けて、マンション管理業協会による指定の講習を修了したマンション管理士等が評価を行い、評価結果を同協会に登録する（1年ごとの更新制）。評価結果は同協会のサイト<sup>(58)</sup>で公表されるほか、民間の大手不動産サイトに掲載される例<sup>(59)</sup>も出てきている。同制度が管理組合の目標設定や運営、長期的な適正管理の維持に資するとともに、管理状況が広く市場で評価される仕組みの構築につながることを期待されている<sup>(60)</sup>。

53 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課「管理不全マンションに対する自治体の支援—東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例について—」『日本不動産学会誌』33(1), 2019.6, pp.51-54.

54 「神戸市マンション管理状況の「届出」「情報開示」」2022.10.6. 神戸市ウェブサイト <<https://www.city.kobe.lg.jp/a01110/kurashi/sumai/jutaku/information/mansiontodokede.html>>; 「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱」（令和2年12月22日建築住宅局長決定、令和4年1月25日最終改正）同 <<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/39001/202204youkou.pdf>>

55 届出頻度をそれまでの3年から、管理計画認定制度の更新頻度に合わせて5年とする等の対応を行った。「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱 改正概要」神戸市ウェブサイト <<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/39001/2022kaisei.pdf>>

56 『日経グローカル』前掲注50, pp.13-14.

57 「マンション管理状況届出制度」2022.10.1. 名古屋市ウェブサイト <<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000150300.html>>; 「マンションの分譲計画の届出（新築マンション分譲事業者の皆さまへ）」2022.10.1. 同 <<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000152015.html>>; 「名古屋市が条例と推進計画を策定」『マンションタイムズ』2022.2.

58 「マンション管理適正評価サイト」一般社団法人マンション管理業協会ウェブサイト <<https://www.mansion-evaluationsystem.org/>>

59 一般社団法人マンション管理業協会「「マンション管理適正評価（★の数）」情報の不動産サイトへの掲載が本日よりスタート！—管理状態も加味した物件選びへ—」2022.8.3. <<https://www.mansion-evaluationsystem.org/news/data/20220803.pdf>>

60 一般社団法人マンション管理業協会「マンション管理適正評価制度—マンションの価値は新たなステージへ—」2022.1. <[http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet\\_202201.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet_202201.pdf)>; 前島英輝「マンション管理適正評価制度—マンションの価値は新たなステージへ—」『マンション情報BOX』2022.春夏号, 2022.6, pp.16-19. <<https://www.jhf.go.jp/files/400361241.pdf>>

### Ⅲ タワーマンションをめぐる諸課題

タワーマンションの出現に象徴されるマンションの大規模化等に伴い、近年、マンション管理の専門化・複雑化が進んでいるとされる。例えば、マンションの維持管理に係る区分所有者の合意形成は、マンションが大規模になるほど困難になる傾向があり、大規模化・高層化に伴って修繕にかかる費用も増大することから、資金不足等により適切な維持修繕が行われない場合の影響も大きくなる<sup>(61)</sup>。以下では、大規模・超高層という特徴を持つタワーマンションについて、管理上の課題を述べるとともに、立地規制をめぐる議論等も紹介する。

#### 1 タワーマンションの定義と建設の動向

タワーマンションの明確な定義はないが、建築基準法（昭和25年法律第201号）第20条第1項第1号に規定する「高さが60mを超える建築物」<sup>(62)</sup>と同義とすることが多く、おおむね20階建て以上のマンションが相当する<sup>(63)</sup>。タワーマンションの建設は、都市開発制度や建築基準法における容積率・高さ制限の緩和の後押しを受け、特に2000年代から大きな伸びを見せており、駅前再開発事業等と併せて建設されるケース<sup>(64)</sup>も多くなっている<sup>(65)</sup>。

株式会社東京カンテイの調査によると、令和3（2021）年12月末時点におけるタワーマンションのストック戸数は、38都道府県で1,427棟・37万5152戸である。所在地分布としては、東京都に最も多い32.1%（458棟）が立地しており、首都圏全体で過半数（760棟）を占めている<sup>(66)</sup>。また、マンションの市場動向に関する調査を実施している株式会社不動産経済研究所が令和4（2022）年4月に公表した資料によると、今後は東京都心部や湾岸部だけでなく、地方中核都市においても開発が数多く控えており、2022（令和4）年以降に完成が予定されているタワーマンションは合わせて307棟・11万2142戸（うち首都圏のものは173棟・8万1510戸）に上っている<sup>(67)</sup>。

(61) 社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会 前掲注(16), pp.7-8.

(62) 建築基準法第20条は、建築物の構造耐力（自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造であること）に関する規定であり、高さが60mを超える建築物では、最も高度な構造計算が求められる。基準法を考える設計者の会編著『いちばんやさしい建築基準法 改訂2版』新星出版社、2020、p.168.

(63) 日本マンション学会編 前掲注(1), p.18.

(64) 再開発事業によって建設されるタワーマンションについては、新たに生み出される保留床（地権者に与えられる敷地・床以外の部分）の売却で事業費を賄うことができず、国・自治体の補助金に依存して建設が進められている実態があるとの指摘も見られる。「タワマン建設 税金が支える」『朝日新聞』2021.9.18；一井純「人口減の地方でも「マンション好調」のカラクリ」『東洋経済オンライン』2019.12.16. <<https://toyokeizai.net/articles/-/319922>>

(65) タワーマンションの建設に関する法制度（規制緩和）の変遷や再開発事業の動向等について、詳細は次の資料を参照。村島正彦「タワーマンションは廃墟化するのか？」齊藤広子・浅見泰司編著『タワーマンションは大丈夫か?!』プロGRESS、2020、pp.34-45；日本経済新聞社編『限界都市—あなたの街が蝕まれる—』日本経済新聞出版社、2019、pp.66-75.

(66) 株式会社東京カンテイ「全国でのタワーマンションのストック数は1,427棟・375,152戸」2022.1.31. <<https://www.kantei.ne.jp/report/110TM-stock.pdf>>

(67) 株式会社不動産経済研究所「超高層マンション動向2022」『不動産経済マンションデータ・ニュース』2022.4.27. <<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/507/md20220427.pdf>>

## 2 タワーマンションの特殊性

### (1) 周辺環境への影響

タワーマンションは、①開発・販売を効率化<sup>(68)</sup>したいデベロッパー、②目立つ形状と高所からの眺望という魅力に引き付けられた消費者、③街のシンボルとして地域の価値向上や住民税の増加に資することを期待する自治体、という三者の思惑が一致した結果、建設が歓迎され、高い人気を保ってきたとされる<sup>(69)</sup>。一方、タワーマンションはそれ自体にシンボル性があり、都市景観の観点から議論を呼ぶことも多く、周辺に与える圧迫感や日照の障害、ビル風等の問題を生じる場合がある<sup>(70)</sup>。また、過度に人を集中させる建築物であるため、最寄り駅での通勤ラッシュや保育・介護施設等の過密化を招くなど、地域のインフラに対して負荷の大きい存在になっているとも指摘されている<sup>(71)</sup>。前述の小委員会で委員長を務めた齊藤広子・横浜市立大学教授は、タワーマンションが地域との連携に課題を抱えているとし、必要な配慮・対応として、①地域の安全性の向上に資すること（避難場所としての活用等）、②マンションの共用施設を地域も利用可能とすること、③地域の利便性向上のためのサービス拠点となること（子育て・高齢者支援サービスの提供等）、を提案している<sup>(72)</sup>。

### (2) 災害への対応

タワーマンションは居住人口が多く、自然災害に見舞われた場合、大規模・超高層であるために居住者に与える影響も大きくなる。タワーマンションにおける災害への対応について、特に地震と水害に関する近年の議論を紹介する。

#### (i) 地震

タワーマンションや高層ビルにおいては、大規模な地震が発生した際には家具の転倒やエレベーターの停止等の被害が生じるおそれがある。特に、長周期地震動<sup>(73)</sup>によって建物が共振を起こし、激しく長い揺れが生じた場合には被害が大きくなる可能性がある<sup>(74)</sup>。国土交通省は、平成28（2016）年6月に公表した「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策について」<sup>(75)</sup>において、設計時の想定を上回る地震動が生じた場合に

(68) タワーマンションが多く建設されている湾岸部の物流拠点・工場跡地等は、街中に比べて土地を買収しやすく、容積率・建ぺい率も緩和されているため、デベロッパーにとっては開発の自由度が高いだけでなく、その難易度も低いとされる。また、タワーマンションは総戸数が多く、宣伝等と同じコストをかけても、効率的な販売が可能であるという。「開発と販売効率化の極致のタワマン アフターコロナで変わるのか」『週刊ダイヤモンド』109(23), 2021.6.12, pp.82-83.

(69) 同上

(70) 浅見泰司「タワーマンションは都市景観を壊すのか？」齊藤・浅見編著 前掲注(65), pp.18-27.

(71) 『週刊ダイヤモンド』前掲注(68)

(72) 齊藤広子「タワーマンションは管理不全になりやすい？」齊藤・浅見編著 前掲注(65), pp.180-182. マンションの地域連携施策としては、自治体の開発指導要綱や開発条例の要請に応じて、地域のイベントやお祭りへの参加といった地域連携活動を実施している例や、公開空地や集会所、一時避難場所等の何らかの施設・設備を地域に開放している例がある（齊藤広子「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」『都市計画論文集』55(3), 2020.10, pp.948-949, 951-952. <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/55/3/55\\_947/\\_pdf/-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/55/3/55_947/_pdf/-char/ja)>）。

(73) 南海トラフ地震のような規模の大きい地震が起こる際に発生する、周期（揺れが1往復するのにかかる時間）の長いゆっくりとした大きな揺れ（地震動）のこと。「長周期地震動とは？」気象庁ウェブサイト <[https://www.data.jma.go.jp/svd/eqev/data/choshuki/choshuki\\_eq1.html](https://www.data.jma.go.jp/svd/eqev/data/choshuki/choshuki_eq1.html)>

(74) 同上; 「長周期の揺れ 高層ビル注意」『日本経済新聞』2021.10.9, 夕刊.

(75) 「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策について」国土交通省ウェブサイト <[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000080.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000080.html)>



は家具の転倒や設備の損傷等による危害が発生するおそれがあると警告し、自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促している。

東京都は、令和4（2022）年5月に首都直下地震等の被害想定に関する新たな報告書を公表した<sup>(76)</sup>。同報告書では、沿岸部の埋立地（タワーマンション街）におけるリスクシナリオとして、震度が大きくなくても、長周期地震動が発生した場合に（特に高層ビルの上層階で）死傷者が更に増加すること<sup>(77)</sup>や、エレベーターの停止により多くの建物で閉じ込めが発生し、特に高層階の負傷者の救助に長時間を要したり孤立者が発生したりすること、空調や上下水道、エレベーター、照明機器等が停電で使用できなくなる<sup>(78)</sup>等が挙げられている<sup>(79)</sup>。こうした状況に対しては、簡易トイレや食糧の備蓄が不十分なマンションがあることや、住民の防災意識の向上が課題とされており、マンション内のコミュニティづくりなど、共助の仕組みづくりの重要性が指摘されている<sup>(80)</sup>。

## （ii）水害

令和元（2019）年10月に発生した東日本台風（台風19号）による大雨の影響を受け、神奈川県川崎市では、武蔵小杉駅周辺のタワーマンションの地下にあった電気設備が冠水して停電となり、エレベーターや水道が一定期間使えなくなる等の被害が発生した。建築基準法では、タワーマンション等の建築物について、地震や風に耐えられるよう特に厳しい設計基準を設けているが、浸水に対しては規定がないことから、この被害をきっかけとしてタワーマンションの水害対策が注目を集めることになった<sup>(81)</sup>。

上記の被害を踏まえて、国土交通省と経済産業省が令和元（2019）年11月に設置した「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」<sup>(82)</sup>は、令和2（2020）年6月に「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」<sup>(83)</sup>を公表した。同ガイドラインは、消費電力量が大きく高圧受変電設備等の設置が必要な建築物における浸水対策の具体例として、電気設備を浸水リスクの低い十分な高さのある位置に設置することや、建物への浸水を防ぐ「水防ライン」<sup>(84)</sup>を設定し、当該ラインに沿って切れ目なく浸水対策を実施すること等が望ましいとしている。また、建物の企画・設計の段階から平時、水害発生時等の各段階で誰が何をすべきかを整理した「タイムライン」を作成し、関係者間で事前に確認しておくことが望ましいとしている<sup>(85)</sup>。

(76) 東京都防災会議「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」2022.5.25. <[https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page/001/021/571/20220525/n/houkoku01.pdf](https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/_res/projects/default_project/_page/001/021/571/20220525/n/houkoku01.pdf)>

(77) 強い揺れや停電によってエレベーターが停止し、高層階の負傷者の救出作業が困難となることや、高層階で火災が発生した場合、はしご車が届かず多くの人が避難困難になる可能性も指摘されている。

(78) 中高層階の住民はエレベーターの停止によって地上まで降りることが困難となるため、停電・断水した不便な生活環境の自宅で在宅避難せざるを得ない者が発生することや、エレベーターが復旧しない状態で家庭内備蓄が枯渇した場合、自宅に留まり続けることが不可能になり、更に多くの避難者が発生して周辺の避難所が飽和状態となること等が指摘されている。

(79) 東京都防災会議 前掲注(76), p.5-99.

(80) 「帰宅困難者 解消進まず 最大452万人試算 タワマン急増課題」『日本経済新聞』2022.5.26.

(81) 「浸水 タワマンに死角」『読売新聞』2019.11.8; 「タワマン浸水 他人事と思わずに」『朝日新聞』2019.11.13.

(82) 「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」国土交通省ウェブサイト <[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000132.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000132.html)>

(83) 国土交通省住宅局建築指導課・経済産業省産業保安グループ電力安全課「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」2020.6. <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001349327.pdf>>

(84) 建築物の外周や敷地を囲むようにラインを設定し、ライン上の全ての浸水経路に止水板等を設置することで、ライン内への浸水を防止し、電気設備の浸水リスクを低減するという考え方。同上, p.5.

(85) 同上, pp.4-5, 17; 「東日本台風の教訓 実録・浸水タワマン復旧への道程」『日経アーキテクチャ』No.1173, 2020.8.13, pp.36-40.

### 3 タワーマンションの管理上の課題

タワーマンションは区分所有者の数が多く、一時的な住まいや投資対象と考える所有者の存在など、その属性も多様であることから、維持管理への関心の低さや合意形成の困難さ等の管理上の問題は一般のマンションよりも深刻だとされる。また、超高層という特殊な形状や設備の豪華さにより、大規模修繕や管理の費用負担は割高となる<sup>(86)</sup>。加えて、長期修繕計画の見通しの甘さ等から、修繕積立金不足に陥るタワーマンションの存在も指摘されている<sup>(87)</sup>。前出の齊藤教授が東京都のタワーマンションを対象に実施した調査では、6割以上のマンションで分譲時に設定された修繕積立金を見直し、約8割のマンションで段階的な値上げが予定されているにもかかわらず、約3割のマンションで大規模修繕の費用が足りない可能性が示唆されており、総住戸数が比較的少ない場合や築年数が経っている場合（大規模修繕実施経験有り）ほどその可能性が高い傾向が見受けられる<sup>(88)</sup>。タワーマンションの大規模修繕に対応できる事業者も限られており<sup>(89)</sup>、修繕工事体制の構築や工期の短縮、工事費削減に向けた取組が急務とされている<sup>(90)</sup>。

米山秀隆・大阪経済法科大学教授は、タワーマンションの維持管理上の課題について、住民が共通認識を形成して、修繕積立金の引上げ等を含めた資産価値を維持する活動に取り組むことが重要であり、マンション管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度を十分に機能させることが一つのポイントになると述べている<sup>(91)</sup>。

### 4 タワーマンションの立地規制

容積率の規制緩和の廃止や制限等を通して、タワーマンションの立地を規制する自治体も現れている<sup>(92)</sup>。神戸市は、令和2（2020）年7月から、都心機能誘導地区（都市計画法（昭和43年法律第100号）の特別用途地区<sup>(93)</sup>）に指定した区域のうち、三ノ宮駅周辺エリア（都心

<sup>(86)</sup> 米山秀隆「再び訪れる大量供給の波 積み上がる不都合な真実—タワマン—」『エコノミスト』99(35), 2021.9.28, pp.28-29. 例えば、免震や制震装置等の特殊な構造は他のマンションにはあまり見られないものであり、広大な公開空地や豪華な屋内の共用設備（エントランスホール、プール、スポーツジム等）は長期修繕計画に含まれるとともに、非常に費用のかかる設備である。また、外壁の修繕や塗装を行う際に必要となる足場について、高さの関係から一般的な枠組み足場を全層に設置することができず、吊り足場（ゴンドラ）や移動昇降式足場が必要となり、費用が増大する（岸崎孝弘「超高層マンション大規模修繕工事 その実践と長期修繕計画」『リフォーム』38(4), 2021.4, pp.54-56）。

<sup>(87)</sup> 「タワマン資産価値が激動!? 国交省「管理認定制度」の衝撃」『週刊ダイヤモンド』109(23), 2021.6.12, pp.84-85.

<sup>(88)</sup> 齊藤広子「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」前掲注(72), p.950. 特に「駐車場の余り」問題が深刻化しており、調査対象のうち約半数のマンションでは、利用者が少なく駐車場が余っていることで、その使用料を積立金等に充当できない状況となっている。

<sup>(89)</sup> 国土交通省が事業者（200社）を対象として実施した調査では、タワーマンションの大規模修繕工事の受注実績がある企業は24.2%にとどまっており、特に通常のマンションと比べて工事金額に占める割合が大きい「仮設工事」（足場の設置等）に対して施工の難しさを感じる事業者が多くなっている。国土交通省『令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査』pp.46-54. <<https://www.mlit.go.jp/common/001234283.pdf>>

<sup>(90)</sup> 「増えるタワマン 大規模修繕の体制づくり急務」『住宅新報』2022.7.12.

<sup>(91)</sup> 米山 前掲注(86)

<sup>(92)</sup> 「タワーマンション 地域に恩恵と負荷、“終活”も課題」『日経グローバル』No.438, 2022.6.20, pp.18-19.

<sup>(93)</sup> 用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区（都市計画法第9条第14項）。



機能高度集積地区)における住宅の建設を原則禁止したほか、その他のエリア(都心機能活性化地区)でも、住宅用途に供する部分の容積率が400%を超える建築物の建設を原則禁止した(敷地面積1,000m<sup>2</sup>未満は除く。)<sup>(94)</sup>。神戸市は、規制を導入した背景として、同市の都心の商業地域に高容積率を活用した大規模マンションが多く建設され、人口が震災前(平成2(1990)年)の約1.6倍に増加しており、過度に居住機能が増加すると、商業・業務等の都市機能の立地阻害や小学校等の子育て関連施設の不足、災害時の避難場所・備蓄の更なる確保等の課題が懸念されることを挙げている<sup>(95)</sup>。

こうした措置に対しては、神戸市の人口減少が続く中での規制は悪手であり、タワーマンションを規制してもオフィス・商業施設を誘致できるとは限らないとの批判がある<sup>(96)</sup>。一方、新たに道路や学校等の整備の負担が生じることや、供給過剰による空き家の増加を防止して街全体の資産価値を守るという観点から、地域の実情に応じた規制は理解できるとの意見もある<sup>(97)</sup>。米山教授は、多くの自治体が当面の大きな人口吸引力となるタワーマンションの立地を歓迎してきているが、タワーマンションの終末期のリスク<sup>(98)</sup>や人口減少社会における必要性、景観上の評価を再考する必要があると指摘している<sup>(99)</sup>。

#### Ⅳ マンション管理の適正化に向けた課題

マンションが住まいの選択肢として都市部を中心に一般的となる中、マンションは居住者の高齢化と建物の老朽化という「二つの老い」に直面している(Ⅰ参照)。この問題に対処するため、近年、マンション管理の適正化に向けた施策が進められている(Ⅱ参照)。一方、大規模・超高層という特徴を持つタワーマンションは、周辺環境へ与える影響の大きさや災害への対応について特有の課題を持ち、維持管理への関心の低さや合意形成の困難さ等の管理上の問題は、タワーマンションにおいて先鋭化しやすいとされる(Ⅲ参照)。タワーマンションを含め、マンション管理の適正化に向けた施策を適切に機能させることの重要性は高まっていると言える。以下では、本稿のこれまでの内容を踏まえ、マンション管理の適正化に向けた施策を推進する上での課題と、近年の管理組合が直面する状況の変化及びその対応策に関する議論を紹介する。

##### 1 新制度の普及・活用の促進

令和4(2022)年4月から、マンションの管理状況を評価する二つの新制度が開始された。すなわち、マンション管理適正化法の改正によって導入されたマンション管理計画認定制度(Ⅱ2(3)参照)及び一般社団法人マンション管理業協会が開始したマンション管理適正評価制度

<sup>(94)</sup> 神戸市都市局・建築住宅局「特別用途地区(都心機能誘導地区)の概要—令和2年7月1日より制限が施行されます—」2019.7, pp.1-2. <[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/26546/toshinkino\\_yudo\\_gaiyo\\_ver6.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/26546/toshinkino_yudo_gaiyo_ver6.pdf)>

<sup>(95)</sup> 同上, pp.3-4.

<sup>(96)</sup> 「「吉」と出るか?神戸市タワマン規制」『I・Bまちづくり』No.34, 2021.4, pp.62-65.

<sup>(97)</sup> 「複眼 タワーマンションの未来」『日本経済新聞』2020.7.23;「神戸市、中心部で新築禁止 人口減でもタワマン頼らず」『日本経済新聞』2019.8.22.

<sup>(98)</sup> タワーマンションは容積率いっぱい建てられていることが多く、建替えの際に保留床を売却して費用を捻出する手法が使えない。また、区分所有者が多いため解体に向けた合意形成や費用の捻出が困難であり、老朽化が進んで危険な状態になった場合、行政が代執行等で処理をしなければならず、大きな負担となる可能性がある。

<sup>(99)</sup> 米山 前掲注<sup>(86)</sup>

(Ⅱ 4 参照) である<sup>(100)</sup>(表 2)。これらの制度は、管理の状況を「見える化」するものであり、管理の内容・質を高めるためには、管理組合にとって負担に見合うインセンティブ<sup>(101)</sup>が必要だと指摘されている<sup>(102)</sup>。また、どちらの制度も申請は任意であるため、管理意識の高い管理組合だけが申請を行うことが懸念されるとともに、管理状況の二極化が拡大する可能性がある<sup>(103)</sup>。一方で、複数の評価制度が平行して実施されることに対しては、制度の一本化が望ましいとの指摘も見られる<sup>(104)</sup>。

表 2 マンション管理に係る二つの新制度の比較

	運営主体	審査項目	評価手法	有効期間
マンション管理 計画認定制度	地方公共団体	5 カテゴリー・16 項目 (地方公共団体による追加可) ①管理組合の運営 ②管理規約 ③管理組合の経理 ④長期修繕計画 ⑤その他	認定 (○×) 全ての審査項目で基準に適合する必要がある	5 年間
マンション管理 適正評価制度	一般社団法人 マンション管理 業協会	5 カテゴリー・30 項目 ①管理体制 ②管理組合収支 ③建築・設備 ④耐震診断 ⑤生活関連	6 段階評価 (星の数) 各項目の点数を足した合計点 (100 点 満点) により全体を評価	1 年間

(出典) 一般社団法人マンション管理業協会「マンション管理適正評価制度—マンションの価値は新たなステージへ—」2022.1. <[http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet\\_202201.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet_202201.pdf)> を基に筆者作成。

両制度への対応について、一般社団法人マンション管理業協会が会員 333 社を対象に令和 4 (2022) 年 4 月から 5 月にかけて実施した調査によると、マンション管理適正評価制度については、「管理物件に制度の説明を実施」が 41%、「年間計画を建てて (ママ) 管理物件に提案を実施」が 20% などとなっている。一方、マンション管理計画認定制度については、「管理物

<sup>(100)</sup> このほか、一般社団法人日本マンション管理士会連合会は、マンション共用部分の損害保険 (火災保険等) における保険料算出への活用等を目的として、平成 27 (2015) 年から「マンション管理適正化診断サービス」を実施しており、令和 4 (2022) 年 3 月末までに 9,693 件・14,781 棟の診断を完了している。同制度の詳細については、次の資料を参照。「『マンション管理適正化診断サービス』のご紹介」一般社団法人日本マンション管理士会連合会ウェブサイト <<https://www.nikkanren.org/link/shindan.html>>; 同「『マンション管理適正化診断サービスについて』『マンション情報 BOX』2022.春夏号, 2022.6, pp.20-24. <<https://www.jhf.go.jp/files/400361242.pdf>>

<sup>(101)</sup> 国土交通省の令和 5 (2023) 年度税制改正要望においては、マンション管理計画認定制度の認定を受けたマンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションの建物部分の固定資産税 (工事完了の翌年度分) を 1/3 減額する措置が盛り込まれている。国土交通省『国土交通省税制改正要望事項 令和 5 年度』2022.8, p.19. <<https://www.mlit.go.jp/page/content/001498645.pdf>>

<sup>(102)</sup> 「マンション管理の新制度が普及するために」『日刊建設工業新聞』2022.2.10. なお、管理組合や評価者の利便性を高めるため、両制度は公益財団法人マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」との接続により、一括申請が可能となっている。また、一般社団法人マンション管理業協会は、管理適正評価制度について、管理計画認定制度を地域や審査項目等の点で大きくカバー・補完するものであると位置付けている (「『マンション管理適正評価制度—マンションの価値は新たなステージへ—』一般社団法人マンション管理業協会ウェブサイト <<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>> )。

<sup>(103)</sup> 「管理計画認定制度 自治体の計画策定、組合の申請の出足は低調」『日経グローバル』No.438, 2022.6.20, pp.9-11; 「3 制度並立で実効性に不安」『週刊東洋経済』No.7019, 2021.11.13, pp.50-51.

<sup>(104)</sup> 大久保恭子「改正マンション管理適正化法は中古市場を活性化させるか」『マンション学』No.70, 2021.12, pp.86-89.

件に国の認定基準について説明を実施済み」が18%で、「管理物件所在の地方公共団体の施行に合わせて提案予定」が過半（55%）を占めている<sup>(105)</sup>。

なお、マンション管理計画認定制度の前提となるマンション管理適正化推進計画の作成状況について、国土交通省が都道府県等（862 団体）を対象に令和 4（2022）年 1 月に実施した調査<sup>(106)</sup>では、全国で 255 自治体（約 30%）が計画を作成する意向を示しており、特に政令指定都市と東京 23 区では全ての市区が作成意向を持つなど、マンションストック戸数の多い自治体を中心に取組が進んでいるとされている。また、ストック戸数ベースで見ると、制度が開始される令和 4（2022）年 4 月時点で約 22%、令和 5（2023）年度末には 8 割超のマンションが制度の対象になる見込みとされている。一方、自治体による計画作成の時期について、令和 3（2021）年度中に作成を予定しているのは 45 自治体（約 5%）にとどまっており、法施行から 1 年以上経過した令和 5（2023）年度以降とする自治体も見受けられる状況となっている。計画の策定から制度の開始までに時間を要する場合もあると見られ、制度の普及に向けては、自治体の体制整備の遅れが課題となっている<sup>(107)</sup>。一部の自治体からは、マンション管理適正化推進計画の策定作業に伴う自治体の負担軽減やマンションの所在地による公平性等の確保を理由として、同計画の策定有無にかかわらず、マンション管理計画認定制度の運用を自治体の裁量とする（同計画を廃止する）ことも提案されている<sup>(108)</sup>。

## 2 マンション管理に係る負担の軽減

### (1) 大規模修繕工事等への対応

タワーマンションで見られる大規模修繕工事に備えた積立金不足の問題は、そもそもマンション全般の課題である<sup>(109)</sup>。その要因として、工事費の上昇に加えて、多くのマンションが採用している、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする「段階増額積立方式」<sup>(110)</sup>では、数年おきに想定する値上げに関する区分所有者の合意形成が難しく、資金不足に拍車がかかっていることが指摘されている。国土交通省は、積立方式として、将来にわたって安定的な積立てを確保する観点から、長期修繕計画の期間中に均等額を積み立てる「均等積立方式」が望ましいとしている<sup>(111)</sup>。また、分譲後の早い段階での積立金の大幅増額や、大規模修繕工事の長

<sup>(105)</sup> 一般社団法人マンション管理業協会「「マンション管理トレンド調査 2022」結果概要について」2022.7.21, pp.3-4. <[http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/20220721\\_trend.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/20220721_trend.pdf)> このほか、説明・提案を検討していないとする回答もあり、その理由として、自治体の意向やインセンティブが不明との回答が多く見られる。

<sup>(106)</sup> 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）「マンション管理計画認定制度において初の認定が行われました！」2022.6.16, p.4. <<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001486559.pdf>>

<sup>(107)</sup> 「マンションの適切管理認定 自治体の準備進まず」『日本経済新聞』2022.3.31; 『日経グローバル』前掲注<sup>(103)</sup>, p.10.

<sup>(108)</sup> 「重点事項について②「計画策定等」(案)」(第 49 回地方分権改革有識者会議・第 134 回提案募集検討専門部会合同会議 資料 9) 2022.7.4, p.12. 内閣府ウェブサイト <<https://www.cao.go.jp/bunken-suishin/kaigi/doc/kaigi49shiryoku9.pdf>>; 神戸市「マンション管理適正化推進計画の策定廃止について」(第 135 回提案募集検討専門部会 参考資料 1) 2022.8.1. 同 <[https://www.cao.go.jp/bunken-suishin/kaigi/doc/teianbukai135sanko-shiryoku01\\_4.pdf](https://www.cao.go.jp/bunken-suishin/kaigi/doc/teianbukai135sanko-shiryoku01_4.pdf)>

<sup>(109)</sup> マンション総合調査では、修繕積立金の積立状況について、現在の積立額が計画よりも不足しているとの回答が 34.8% に上っており、状況が不明との回答も 31.4% 見られる。「平成 30 年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」前掲注<sup>(7)</sup>, p.9.

<sup>(110)</sup> 国土交通省 前掲注<sup>(47)</sup>, p.13. マンション総合調査によると、修繕積立金の積立方式は、段階増額積立方式が 43.4%、均等積立方式が 41.4% となっており、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式の割合が高くなっている（「平成 30 年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」同上）。

<sup>(111)</sup> 国土交通省 同上



周期化<sup>(112)</sup>を図るマンションも見られる<sup>(113)</sup>。

新技術の導入によって維持管理の負担の軽減を図る動きもある。国土交通省は、建築基準法に基づく建築物の外壁の法定点検について、関連の告示を改正し、令和4（2022）年4月から、無人航空機（ドローン）に搭載した赤外線カメラによる調査を可能とするよう調査方法の明確化を行った<sup>(114)</sup>。無人航空機等の技術の活用により、仮設足場の設置が不要となるなど、マンション管理の効率化や大規模修繕工事等の費用負担の軽減につながる事が期待されている<sup>(115)</sup>。

## (2) 専門家の活用

居住者の高齢化に伴う管理組合の人手不足等の問題に対して、組合の運營業務を外部の専門家に委託する「第三者管理方式」等の活用を促す意見もある。国土交通省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が平成27（2015）年に公表した報告書では、外部の専門家を活用した管理方式として、①理事会が中心となって管理組合の運営を行う中で、外部の専門家が管理組合の役員に就任するパターン（理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型）、②外部の専門家が区分所有法上の管理者となって管理を執行し、理事会が監視・監督するパターン（外部管理者理事会監督型）、③外部の専門家が区分所有法上の管理者となって管理を執行し、総会が監視・監督するパターン（外部管理者総会監督型）、の三類型が提案されており<sup>(116)</sup>、このうち②と③が一般的に第三者管理方式と呼ばれるものである<sup>(117)</sup>。

第三者管理方式は、平成28（2016）年に改正されたマンション標準管理規約で初めて選択肢に加えられた<sup>(118)</sup>が、通常の管理費に加えて必要となる管理者委託の費用負担が壁となり、これまでに採用したマンションは限られている<sup>(119)</sup>。一方で、富裕層向け高級マンションや、所有者と居住者が異なる投資用マンション、常時居住ではないリゾートマンション等との相性は良いとされる。また、区分所有者に一定の資力が見込まれるとともに、世帯数が格段に多いことや夫婦共働きの世帯が多いことで、合意形成や管理組合運営が難しいタワーマンション等においても、今後は活用が広がる可能性がある<sup>(120)</sup>。加えて、管理会社の担当者にとっては、夜間や休日が活動の中心となる理事会との打合せ等が不要となり、労務状況の改善につ

(112) 大規模修繕工事の長周期化では、高い耐久性の材料や中間補修等の実施が求められる一方、足場をかける回数が減ることによる費用削減効果が見込まれ、今後の技術革新によっては大がかりな工事の必要性を減らすことができる<sup>(112)</sup>と期待されている。「マンション大規模修繕、長周期化は正解か」『日本経済新聞』（電子版）2022.7.2.

(113) 「マンション積立金「先手」で増額」『日本経済新聞』2021.12.9, 夕刊.

(114) 「定期報告制度における外壁のタイル等の調査について」国土交通省ウェブサイト <[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000161.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000161.html)>; 「マンション外壁 ドローン点検」『読売新聞』2022.1.18.

(115) 千葉利宏「マンション修繕費問題「ドローン」が救う納得の訳」『東洋経済オンライン』2021.9.29. <<https://toyokeizai.net/articles/-/458704>>

(116) 「マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書」2015.3, pp.7-9. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001089189.pdf>>

(117) マンション管理に係る専門家活用の類型については、村辻義信「管理不全問題と専門家活用」『日本不動産学会誌』33(1), 2019.6, pp.79-82を参照。

(118) 理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任できることとされた。国土交通省「マンションの管理の適正化に関する指針及び標準管理規約の改正の概要」[2016.3]. <<https://www.mlit.go.jp/common/001122805.pdf>>

(119) 「広がるか、第三者管理方式」『住宅新報』2021.10.12. マンション総合調査によると、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.4%である。なお、何らかの形で専門家を活用しているマンションは41.8%となっており、専門家の選任形式としては、単発のコンサルティング業務が61.2%で最も多く、外部役員（理事長等）の就任は4.1%にとどまっている（「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」前掲注(7), pp.13-14）。

(120) 『住宅新報』同上

ながるとの見方もある<sup>(121)</sup>。さらに、30年などの長きにわたる長期修繕計画の維持・見直しを続けていくことは、個人から成る理事会方式よりも、管理会社等の組織で行う方が向いているため、マンション管理計画認定制度等との相性が良いとの指摘もある<sup>(122)</sup>。

第三者管理方式を採用した場合、居住者は理事会業務の負担から解放される一方、住民同士の交流が失われることや、維持管理への関心の低下、管理会社に対する監視の目が甘くなること等が懸念される<sup>(123)</sup>。特に、従来からの管理委託業務と管理者業務を同じ会社が担当する場合は利益相反が生じ得るため、管理者を監視・監督し、是正を要求できる仕組みの確立が必要だと指摘されている<sup>(124)</sup>。梶浦恒男・大阪市立大学名誉教授は、第三者管理方式の普及に向けては、管理全般への知識・経験を持つとともに、区分所有者の意向を十分に汲み取ることができ第三者としての専門家の育成が課題だと指摘している<sup>(125)</sup>。

### 3 管理会社による契約更新の拒否

近年、特に小規模・高経年のマンションを中心に、管理組合から管理を委託された管理会社が契約更新を拒否する事態が増加している。業界紙が30の管理会社を対象として実施した調査では、全社が管理委託費の値上げの必要性を感じており、90%が実際に値上げを提案しているほか、73.3%が契約辞退等の措置を取ることがあると回答している<sup>(126)</sup>。マンション管理業界の人手不足や人件費の高騰を背景として、管理委託費の値上げが求められる一方、特に小規模で「二つの古い」の問題を抱えるマンションの管理組合は応じにくいという事情があると指摘されている<sup>(127)</sup>。

前述の業界紙の調査では、管理委託費の値上げが困難な場合の対応（自由回答）について、設備点検回数の削減や管理員・清掃員の勤務内容の見直しなどによる管理業務の仕様変更が69%で最も多く、経費（これまで請求してこなかったコピー代等の「雑費」）の請求やコスト削減策の提案、管理組合による収益拡大策の提案を実施するとの回答も見られる<sup>(128)</sup>。また、管理の一部を住民が担うなど、管理方式の見直しを図る管理組合も出てきている<sup>(129)</sup>。前出の齊藤教授は、マンション管理の主体はあくまで住民であることから、管理会社に管理業務を丸投げするのではなく、自分たちでできるところから管理方法を見直すことが重要であるとし、マンションを持続的に運営していくために必要な助言を専門家に求めるのも有効な手段だと述べている<sup>(130)</sup>。

(121) 「理事会なしマンション増加」『日本経済新聞』（首都圏版）2022.8.19；「令和新方式第三者管理はうまくいくか 管理組合運営を全部外注 OK！」『週刊ダイヤモンド』110(21), 2022.6.4, pp.58-59.

(122) 『週刊ダイヤモンド』同上

(123) 『日本経済新聞』前掲注(121)

(124) 『週刊ダイヤモンド』前掲注(121)；香川希理「管理会社が「もう限界」 第三者管理にも利益相反の課題」『エコノミスト』100(37), 2022.10.4, pp.28-29.

(125) 梶浦恒男「第三者管理の現状と課題」『マンション学』No.69, 2021.7, pp.19-25.

(126) 「9割が委託費値上げ提案」『マンション管理新聞』2019.10.25. 契約辞退の要因としては、管理組合の要求・注文が不合理（86.4%）、採算が取れない（68.2%）、人手不足（22.7%）等が挙げられている。

(127) 「マンション管理 更新拒まれ」『朝日新聞』2021.9.12. 管理組合側が値上げに応じられず、さらに修繕積立金の残高が少ない場合、管理会社にとっては日々の管理業務で上がらない利益を大規模修繕工事等によって埋め合わせる機会が少なくなるため、契約解除に至ることもあるという。一方、マンション管理適正化法の改正を切り所として、管理組合が自律的で健全な運営に変わるのであれば、管理会社はパートナーとして積極的に支援を行うことが求められるとの指摘もある（丸山肇「管理会社のホンネ 負担ばかりが増す一方 契約更新を断る時代に」『エコノミスト』99(35), 2021.9.28, p.30）。

(128) 『マンション管理新聞』前掲注(126) 一方、契約辞退を挙げたのは2社しかなく、コスト面を理由にいきなり契約辞退を願い出るケースは少ないとも指摘されている。

(129) 「「汗をかく」か「知恵を絞る」」『週刊東洋経済』No.7019, 2021.11.13, pp.44-45.



## おわりに

本稿で見たように、国内のマンションは、ストック戸数の増加が続く一方、居住者の高齢化と建物の老朽化という「二つの古い」の問題に直面している。また、マンションの管理不全が放置されて「廃墟化」に至り、周辺環境への悪影響や自治体への大きな負担を課すことになった事例も出てきている。近年建設が盛んになっているタワーマンションも例外ではなく、将来的に「二つの古い」への対応が求められることに加えて、大規模・超高層という特徴からマンションの管理上の課題が先鋭化しやすいとされる。こうした状況に対しては、区分所有者の一義的な対応が求められる<sup>(131)</sup>一方で、区分所有者による管理のみでは一定の限界があるとも指摘されており、令和2（2020）年のマンション管理適正化法の改正では、マンション管理に対する行政や専門家の関与の強化が図られた。同法に基づくマンションの管理状況を認定する制度等の普及・活用の促進や、専門家を活用した管理組合の負担軽減などの施策が、管理不全問題の防止・解消につながることを期待される。なお、マンション管理の適正化の推進に加えて、国は老朽化したマンションの建替え等を容易にするための法制度改正の検討も進めており<sup>(132)</sup>、マンションの「二つの古い」への対応をめぐる議論が今後も注目される。

（せんだ かずあき）

<sup>(130)</sup> 『朝日新聞』前掲注<sup>(127)</sup>；「住環境維持 誰の手で」『日本経済新聞』2022.4.3.

<sup>(131)</sup> 立岡 前掲注<sup>(11)</sup>，pp.61-65. 株式会社日本総合研究所の立岡健二郎・副主任研究員は、現行の法制度において、区分所有者や管理組合の権利が認められる一方で、社会に対して負うべき建物の適正管理や解体に関する責任・義務がほとんど規定されておらず、マンション所有者のモラルハザードを引き起こすおそれがあると指摘し、維持管理・解体に関する詳細を国として明確にする必要があると述べている。

<sup>(132)</sup> 「老朽マンション 再建容易に「所在不明」など除外案」『読売新聞』2022.1.31，夕刊；「建て替え合意 容易に 老朽マンション 多数決基準下げ検討」『産経新聞』2022.9.3. 建替え決議に必要な合意要件の緩和や、所在不明者の決議からの除外等の見直しに向けて、区分所有法等の改正が検討されている。