

最近の法制度から見るマンション政策の考え方

230627 大槻

最近のマンションに関わる法制度の改定、新設は「管理不全の抑制」と「建替えの促進」という二つの流れがあります。これらは一見すると相反しているように見えますが、マンションの維持管理や管理組合運営、居住者の生活環境とは直接かかわらない、「成長戦略」という共通の目標があるので。そしてさらに国は「成長戦略」を補強するために、区分所有者の権利義務や管理組合の民主的運営の基本である区分所有法の見直しに着手しました。

この流れの先にはどんなマンションの姿があるのでしょうか、管理組合という区分所有者の団体はどうなっていくのでしょうか。こんなことを一緒に考える会にしたいと思います。

A.管理不全マンションの抑制	B.マンション建替えの推進
管理適正化法改定—管理適正化の強化 ・管理適正化推進—地方公共団体 ・管理計画認定制度—管理組合 ※長寿命化促進税制	建替え円滑化法—条件緩和+容積特例 ・要除却認定条件の拡大 ・敷地売却 ・団地の敷地分割建替え
成長戦略⇒A+B≠成長⇒ 区分所有法の見直し	
【背景】高齢化とグローバル化 →総会の出席者（委任、議決権行使含む）が少ない →賃貸化の進行⇒海外所有者、投資ファンド化⇒区分所有者の非居住 【要旨】合意形成を容易にする →大規模修繕、耐震改修、建替えなどの工事实施の決議を容易にし、工事量の増加促進 →投資家の負のマインド払拭による売買活性化 →大規模災害による復旧を容易にする⇒同じ土俵で考えるのはおかしい ※特例化すればよい	

視点・論点

- ・管理不全マンションの実態はあまり明らかでない→歩いて探す以外に、なかなか見つけられない。
- ・多くの管理組合は頑張っているのに、今回見直し「集会の決議の円滑化」は、かえって意欲低下につながるのではないか→役員だけで決議できる？
- ・管理組合の民主的運営よりも、投資家保護、不動産投資の促進でのようである。
- ・長期修繕計画ガイドライン改訂で大規模修繕の周期を12年から12~15年に変えたので、大規模修繕工事が減るのではないか→ならば優遇税制をつくろう
- ・そもそも「合意形成」とは賛成する人を増やすものであり、反対者を減らす（排除する）ことではない。
- ・建替えは一生懸命に条件緩和して促進しているがそれでも進まない→ハードル下げるしかない。
- ・知らぬ間に権利をはく奪される人が出るのではないか、裁判が頻発するのではないか。
- ・「ちゃんとやりなさい」「だめなら売ちなさい」だけではなく、フランスのように、回復のための規定を設けるべきである。（1994年7月7日の通達による「技術的・社会的・財政的な面ではなはだしい荒廃に直面している、区分所有による団地に対して再び価値を与えることを目指すプログラム事業（区分所有対応住居改善プログラム事業）」）