

マンション管理の課題から見た多世代利用住宅（マンション）の適正な管理の持続に向けた検討課題

1. マンション管理の課題と今後の施策の方向性

1. マンション管理の原則

区分所有者が共同で管理を行うことが基本。なお、建物等の保存行為、集会の決議の実効、管理規約で定めた行為を行うため、区分所有者を代理する者としての「管理者」を置くことができる。→ 区分所有法上は「管理者管理方式」（実態としては、区分所有者の中から選任された理事で構成される理事会が、集会の決議事項や規約に定められた事項等の管理を執行し、管理組合の理事長が管理者となるのが一般的である。→ 実態は「理事会管理方式」）

2. マンション管理の適正化に向けた主な取り組み

1) 国における取り組み

① マンション管理の基本となる法律の制定

- 「マンションの管理の適正化に関する法律」の制定(平成 12 年)
- ・ マンション管理士制度
- ・ マンション管理業の登録制度
- ・ マンション管理適正化推進センターの規定等
- ・ 「マンションの管理の適正化に関する指針」

② マンションの管理に係る各種ガイドラインの公表・普及啓発

- 「マンション標準管理規約及び同コメント」の公表(平成 16 年)
- 「マンション管理標準指針」の公表(平成 17 年)
- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」の公表(平成 20 年)

③ マンションの改修や再生に関するマニュアルの公表・普及啓発

- 「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」(平成 15 年)
- 「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」(平成 16 年)
- 「マンション耐震化マニュアル」(平成 19 年)

④ マンションの管理情報の登録、市場での公開に係る制度の構築

- 「マンション履歴システム(マンションみらいネット)」の整備

⑤ 管理組合や区分所有者に対する相談・情報提供 等

- 適正化法に基づくマンション管理適正化推進センターとして指定されている(財)マンション管理センターや地方公共団体、マンション管理士の団体等における、セミナーや講習会等の実施、管理組合や区分所有者からの相談に対応等の幅広い意識啓発のための取り組みの支援

⑥ マンション管理の現状、マンション居住者の意識等に関する実態調査の実施

- 「マンション総合調査」をおおむね5年毎に実施」

3. マンションの管理に関する実態と現状の問題点

(1) マンション管理の基本的な仕組みは着実に定着しているが、長期修繕計画等の内容は不十分

- ・ 管理組合が管理の主体となり、これを管理会社やマンション管理士等が支援するという、マンション管理適正化法の趣旨に基づく制度の運用が着実に進んでいる。長期修繕計画の策定と必要な修繕積立金の積み立て等の計画的な維持管理に対する取り組みも、多くのマンションで普及。
- ・ ただし、25 年以上の計画期間をもつ長期修繕計画を設定している管理組合の割合はまだ少なく(平成 15 年マンション総合調査では約 20%)、また、修繕積立金の積立状況は十分ではない。

(2) 改修が一般的に行われる状況には至っていない

- ・ 共用部分の様々な改修を行った事例が報告されているが、まだ改修が行われるような状況には至っていない。
- ・ 十分資金を確保できたマンションにおいては、大規模修繕工事と併せてさらにグレードアップを図る改修の実施まで行われているという状況がある一方、修繕積立金が不足し、借入れをすることの合意形成ができずに、改修が断念された事例も多く報告されている。

(3) ほとんどのマンションでトラブルの経験がある

- ・ ほとんどのマンションが何らかのトラブルを抱えており(平成 15 年マンション総合調査によれば、過去にトラブルが発生していないとする管理組合は、約7%に過ぎない)。その内容は、理事会・管理組合の運営、区分所有法や標準管理規約の解釈、管理費や修繕積立金の滞納、騒音やペット等の近隣紛争等多岐に渡る。

(4) 管理に対する意識の低い区分所有者の存在とその増加が懸念される

- ・ マンション購入者の多くは、入居後は自らが区分所有者として管理組合の構成員なるといった認識が希薄であり、また、管理規約を遵守すること、大規模修繕をはじめとする共用部分の管理、運営に関する具体的な内容も理解していないケースが多いことなどが指摘されている。集会(総会)への出席率が低い、役員(理事)のなり手がいないなど、区分所有者の管理に対する意識が低いマンションも存在する。
- ・ 多くのマンションが共通的に、「管理組合役員のなり手不足」、「管理組合活動の無関心者の増加」、「ルール違反居住者の増加」、「管理費や修繕積立金の滞納者の増加」、「修繕積立金の不足」を管理上の問題点として認識している。

(5) 現に管理組合が全く機能していないマンションが存在している

- ・ 管理への無関心化や担い手の不足により、管理規約が存在していない等、管理組合が全く機能していないマンションが現に存在している。

4. 今後の具体的施策

(1) 管理組合による計画的な管理等の促進

- ① 適切な管理規約の作成と見直しに向けた普及啓発
- ② 集会の開催による管理に関する意思決定の適正化に向けた普及啓発
- ③ 適切な長期修繕計画の作成と見直し、修繕積立金の計画的な積み立てに向けた普及啓発
- ・ マンション管理適正化推進センターが行う「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の活用促進
- ・ 様々な規模や形態のマンションに対応した修繕積立金の算出をサポートするためのシステムの充実
- ・ 修繕積立金の滞納者への督促手続きを管理規約に定める等の実効性の確保 等

(2) 管理状況の適正な評価等の仕組みの構築

- ① 管理組合の運営状況、修繕積立金の積立状況、修繕履歴や長期修繕計画の内容等について情報開示の促進
- ・ マンション履歴システム(マンションみらいネット)の普及の促進
- ② マンションにおける適切な管理状況が市場で適切に評価される仕組みの構築

(3) マンションの管理等の専門家の活用の促進

- ① マンション管理士、マンション管理者等の能力向上・維持のための、体系的かつ定期的な研修や人材育成の実施・充実
- ② 地方公共団体及び関係団体による相談窓口の設置や相談会の開催、専門家の派遣等の取り組みの推進
- ③ マンションの管理等に関する支援制度や法制度等について、国、地方公共団体及び関係団体が区分所有者等に分かりやすく普及・周知させるための広報等の取り組み

(4) マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応

- ① マンションの管理等をめぐる紛争に対する専門家等の指導・助言による支援体制の整備
- ② マンション管理規約、使用細則等における紛争を未然に防止するための具体的なルール整備の促進
- ③ 第三者機関による裁判外紛争解決手段(ADR: Alternative Dispute Resolution)の導入の検討

(5) 第三者管理者方式の活用による管理の適正化の促進

- ① 第三者管理者方式が管理者となる者及び管理組合の双方にとって有益な選択肢となり、かつ、適切に活用されるための検討

(6) 多様なマンション形態に対応した施策の推進

- ① 団地型マンション、超高層マンション等、多様なマンション形態に対応した制度・運用の見直し等の検討

(7) 管理組合が機能していないマンションへの対応等

- ① 区分所有者等への啓発活動の推進による管理組合が機能していないマンションの発生及び増加の防止
- ② 管理組合が機能していないマンションの実態把握と行政の関与のあり方についての検討

(8) 老朽マンションの再生の促進

- ① 老朽マンションの再生に向けて、改修・建替え等に対する支援措置の充実
- ② 保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション等に対する積極的な改善の勧告
- ③ 大規模な団地における建替えや建築基準法上の既存不適格の解消に向けた対策の検討
- ④ 耐震性の低いマンションの建替えや被災したマンションの再建の円滑化の方策の検討

建物の老朽化、区分所有者の高齢化や賃貸化の進行等による管理問題の深刻化が懸念される

「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について(答申)(平成 21 年 3 月、社会資本整備審議会)」等をもとに作成

2. マンション管理の適正化に向けた取組みの方向性と多世代利用住宅の管理に係る検討テーマ

マンション管理に係る現在の課題	マンション管理の適正化に向けた対策及び取組みの方向性※	課題	多世代利用住宅（共同住宅）の管理に係る検討テーマ	
			区分所有方式	その他所有方式
<p>○課題1：物理的又は機能的な長寿命化を図るため、ハードとしての建物管理を適切に行う仕組み</p> <p>(1) マンション管理の基本的な仕組みは着実に定着しているが、長期修繕計画等の内容は不十分</p> <p>(2) 改修が一般的に行われる状況には至っていない</p>	<p>□長期修繕計画の適切な作成・見直しの普及啓発と改修の促進に向けた支援</p> <p>○適切な長期修繕計画の作成と見直し、修繕積立金の計画的な積み立てに向けた普及啓発</p> <p>①適切な管理規約の作成と見直しに向けた普及啓発</p> <p>②集会の開催による管理に関する意思決定の適正化に向けた普及啓発</p> <p>③適切な長期修繕計画の作成と見直し、修繕積立金の計画的な積み立てに向けた普及啓発 様々な規模や形態のマンションに対応した修繕積立金の算出をサポートするためのシステムの充実等)</p> <p>○老朽マンションの再生の促進</p> <p>①老朽マンションの再生に向けて、改修等に対する支援措置の充実</p>	<p>・長期修繕計画は、部位別の修繕周期に基づき、修繕の実施時期を予定し、修繕積立金を積み立てるための計画としての性格が強く、改修や用途変更等の実施に向けた準備を位置づける計画としては機能しにくい。</p> <p>・長期修繕計画は、マンションの生活環境のビジョン、運営管理の方針や構想等を検討し、区分所有者が共有する計画としては機能しにくい。</p>	<p>■多世代にわたる適正な管理（修繕や改修等の実施）の持続に向けたシステムと計画体系の検討 （理事会管理方式又は第三者管理方式活用前提条件）</p> <p>●建物の基本的性能が持続されるための「法定点検」の仕組み</p> <p>●改修等を位置づけた長期修繕計画の適正な作成と見直しを促すため、長期修繕計画のマスタープランとして機能する「長期運営計画」の計画システム</p> <p>・マンションの生活環境のビジョン、運営管理の方針や構想等を検討し、区分所有者が共有する計画の仕組み</p> <p>・長期修繕計画の計画期間を超える修繕や、社会的・機能的陳腐化を避けるための改修等を計画的に行う仕組み 等</p>	<p>■法人所有方式等の検討</p> <p>・居住希望者や民間事業者等が出資を行い法人を設立し、この法人が建物全体を所有。</p> <p>・出資者は法人の社員として賃借権や施設利用権を取得する。</p> <p>・法人の論理に基づき、柔軟な運営管理や意思決定の円滑化が期待できる。</p>
<p>○課題2：適正な管理を持続的に実施する管理主体のあり方など、ソフトとしての管理組合の適切な運営管理の仕組み</p> <p>(3) ほとんどのマンションでトラブルの経験がある</p> <p>(4) 管理に対する意識の低い区分所有者が存在し、その増加が懸念される</p> <p>(5) 管理組合が全く機能していないマンションが存在している</p>	<p>□紛争処理や専門家活用、管理状況の評価等による区分所有者主体の管理の円滑化</p> <p>○マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応</p> <p>①マンションの管理等をめぐる紛争に対する専門家等の指導・助言による支援体制の整備</p> <p>②マンション管理規約、使用細則等における紛争を未然に防止するための具体的なルールの整備の促進</p> <p>③第三者機関による裁判外紛争解決手段(ADR: Alternative Dispute Resolution)の導入の検討</p> <p>○管理状況の適正な評価等の仕組みの構築</p> <p>①管理組合の運営状況、修繕積立金の積立状況、修繕履歴や長期修繕計画の内容等について情報開示の促進(マンション履歴システム(マンションみらいネット)の普及の促進)</p> <p>○マンションの管理等の専門家の活用の促進</p> <p>①マンション管理士、マンション管理業者等の能力向上・維持のための人材育成の実施充実</p> <p>②地方公共団体や関係団体による相談窓口の設置や相談会の開催、専門家の派遣等の取組みの推進</p> <p>③マンションの管理等に関する支援制度や法制度等について普及・周知させるための広報等の取組み</p> <p>□「第三者を活用した新たな管理方式（第三者管理方式）」の検討</p> <p>○第三者管理方式の活用による管理の適正化の促進</p> <p>①区分所有者以外の第三者が管理者となる方式、信託制度活用による管理方式の検討(第三者管理方式が管理者となる者及び管理組合の双方にとって有益な選択肢となり、適切に活用されるための検討)</p> <p>○管理組合が機能していないマンションへの対応等</p> <p>①区分所有者等への啓発活動の推進による管理組合が機能していないマンションの発生及び増加の防止</p> <p>②管理組合が機能していないマンションの実態把握と行政の関与のあり方についての検討</p> <p>③保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション等に対する積極的な改善の勧告</p>	<p>・紛争等のトラブルや管理意識の低い区分所有者の増加等に対する対処療法的な仕組みの整備は必要。一方で、紛争の発生を未然に防止する仕組みや、区分所有者の管理に対する意識の底上げを図る仕組みがより重要。</p> <p>・管理者管理方式では、第三者たる管理者に権能が集中するため、区分所有者が管理に無関心のまま管理事務の負担軽減を安易に求めて管理者管理方式を導入することは危険。</p> <p>・第三者管理方式を採用しても、管理者に権限が与えられている管理行為は保存行為、集会の決議事項や規約事項の実施の「狭義の管理」に限定される。</p> <p><参考1>参照</p>	<p>・紛争等のトラブルや管理意識の低い区分所有者の増加等の問題に対する対処療法的な整備に加え、問題を未然に防止する仕組みが必要</p> <p>■区分所有者の管理に対する意識を高め、管理(改修等を含む)に係る意思決定を円滑に行う仕組みの検討 （理事会管理方式又は第三者管理方式活用前提条件）</p> <p>●区分所有者の管理に対する意識の底上げを図る仕組み</p> <p>●理事会管理方式・第三者管理方式を問わず、「管理組合」の基礎能力の向上を図る仕組み</p> <p>●特に、住宅を長期にわたって利用していくうえで、改修や性能・機能の向上、用途変更等の意思決定を区分所有者間で円滑に行う仕組み</p> <p>・第三者管理方式を活用した場合でも、改修等の実施には区分所有者の意思決定が必要</p> <p>・第三者管理方式の導入の前提として、区分所有者の管理に対する意識を高めることが必要 (なお、第三者管理方式に係る課題の整理や、普及に向けた制度スキームの検討自体については一定の検討蓄積あり)</p> <p><参考2>参照</p>	

※「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について（答申）（平成21年3月、社会資本整備審議会）」

<参考1> 区分所有マンションの管理方式（「理事会方式」と「第三者管理方式」）について

	①理事会管理方式	②管理者活用方式	③管理者活用・管理所有方式	④修繕積立金等信託方式	⑤信託受益権共有方式	⑥区分所有権個別信託方式
管理者	管理組合の理事長（区分所有者）	区分所有者以外の第三者（専門家等）	区分所有者以外の第三者（専門家等）	区分所有者以外の第三者（専門家等）	区分所有者以外の第三者（専門家等）	区分所有者以外の第三者（専門家等）
所有形態	区分所有	区分所有	区分所有	区分所有	区分所有関係は推定可能 （信託期間が終了後は通常の区分所有）	区分所有関係は推定可能 （信託期間が終了後は通常の区分所有）
活用制度	区分所有法	区分所有法	区分所有法	信託法	信託法	信託法
実現容易性	○（最も一般的なマンション管理タイプ）	○	○	○	△	△
概要	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の中から選任された理事で構成される理事会が管理（共用部分等の保存行為、集会の決議の実行、管理規約で定め行為の実行）業務を執行する方式。 「管理者」には理事会の長である「理事長」が就くのが最も一般的なタイプ。 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法を活用し、区分所有者以外の第三者（専門管理者、マンション管理士等）を管理組合の「管理者」に選任して管理を任せる方式。 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法を活用し、区分所有者以外の第三者を管理組合の「管理者」に選任して管理を任せる方式のうち、共用部分の管理を円滑に行わせるため、管理者に共有部分を所有（※管理所有・区分所有法第27条）させる方式。 <p>※管理所有：円滑な管理を行うために便宜上、規約の定めにより、共用部分の所有権を管理者に移行させる仕組みであり、その所有権は管理所有の目的による制限を受け、通常の所有権とは異なる性格を持つ。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 信託制度を活用し、管理組合（委託者かつ受益者）が信託銀行等（受託者）に保有する修繕積立金等の運用・処分を目的として金銭を信託する方式。 管理組合は管理会社に管理業務を委託するが、受託者が金銭等財産の処分について適正性の検証・助言を行うことで、管理組合の負担を軽減しつつ適正な管理につなげることが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 信託制度を活用し、分譲業者が新築マンション1棟をまるごと信託会社である専門管理者等に信託し、信託受益権（信託財産の利用権、信託契約終了後の区分所有権及び敷地利用権の受領権等）を受け取り、その信託受益権の共有持分を購入者に販売する方式。 信託法及び信託業法に基づき、信託会社の要件、受託者及び信託会社の義務等、委託者及び受益者の利益に対する保護が十分に担保されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 信託制度を活用し、区分所有者（委託者かつ受益者）が全員合意により信託会社である専門の管理者等（受託者）に区分所有権を信託し、受託者が信託契約に定められた目的に従って、受託した財産の管理等を行い、区分所有者は受益者として居住権付き信託受益権を保有する方式。
				<ol style="list-style-type: none"> ①金銭財産を信託 ②信託受益権(運用・処分の適切性の検証・助言等) ③管理委託費支払代行 ④管理業務委託契約 	<ol style="list-style-type: none"> ①マンション1棟を信託 ②信託受益権(信託財産の利用権等) ③信託受益権(共有持分)の販売 ④信託契約で定められた目的に従い、受託した財産(信託財産)の管理等を行う 	<ol style="list-style-type: none"> ①区分所有権を信託 ②信託受益権(信託財産の利用権等) ③信託契約で定められた目的に従い、受託した財産(信託財産)の管理等を行う
管理者が行う管理範囲	<ul style="list-style-type: none"> 保存行為 ○ 利用・改良行為 × 変更行為 × 決議事項の実施 ○ 規約に定められた事項の実施 ○ 	<ul style="list-style-type: none"> 保存行為 ○ 利用・改良行為 × 変更行為 × 決議事項の実施 ○ 規約に定められた事項の実施 ○ 	<ul style="list-style-type: none"> 保存行為 ○ 利用・改良行為 ○ 変更行為 × 決議事項の実施 ○ 規約に定められた事項の実施 ○ 	<ul style="list-style-type: none"> 保存行為 ○ 利用・改良行為 × 変更行為 × 決議事項の実施 ○ 規約に定められた事項の実施 ○ 	<ul style="list-style-type: none"> 保存行為 ○ 利用・改良行為 △（信託契約の内容によっては可） 変更行為 × 決議事項の実施 ○ 規約に定められた事項の実施 ○ 	<ul style="list-style-type: none"> 保存行為 ○ 利用・改良行為 △（信託契約の内容によっては可） 変更行為 × 決議事項の実施 ○ 規約に定められた事項の実施 ○
実現に向けた主な課題 （理事会方式については現状の課題）	<p>（区分所有者の意思決定で管理を行うのが基本であるが、集会への出席率が低い、役員（理事）のなり手がいないなど、区分所有者の管理に対する意識が低い場合、適正な管理が実施されないおそれがある。区分所有者の高齢化や賃貸化の進行等により、適正な管理が実施されないマンションが増加することが懸念される。また、管理組合が実質的に機能していないマンションも現に存在している。）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 管理者たる第三者に大きな権能が集中することになる。現行の区分所有法には、管理者としての資格要件や業務へのチェック規定がないため、管理組合のチェック機能が働かない状態で、管理事務の負担軽減を安易に求めて導入されるのは危険。 管理業者が管理者となる場合の業務委託管理契約と比べて、管理者に責任が加重されることから、区分所有者が負担すべき管理費が高額となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分の管理（保存行為、狭義の管理行為及び軽微変更行為）に関する事項について、共用部分の所有者として管理者の判断で行うことができ、かつ、自己の名で契約を締結できることから、管理者にさらに権能が集中する。現行の区分所有法には、管理者としての資格要件や業務へのチェック規定がないため、管理事務の負担軽減を安易に求めて導入されるのは危険。 管理業者が管理者となる場合の業務委託管理契約と比べて、管理者に責任が加重されることから、区分所有者が負担すべき管理費が高額となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金の信託については法的な課題は考えられないが、元本割れリスクの回避や修繕積立金の取り崩しを要する場合の柔軟性等に留意する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 委託者は居住権付き信託受益権という債権を保有するが、質権を担保とする個人向け住宅ローンが設定できるかが課題、持ち家指向に対応できない 受託者は信託業法に基づく厳しい規制を受ける信託会社となり、業務の一部を管理業者や清掃会社等に委託することにより、管理者管理方式に比べてさらに管理コストが高額となる。 信託法による多数決制度が、マンションの管理に係る制度として適合するのかが（区分所有法上は特別多数決議が必要な場合）、信託方式を採用することが区分所有法の脱法とならないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存マンションにおいて区分所有者全員が区分所有権を信託する場合、区分所有者全員の共有に属する共用部分、敷地等の信託については全員の合意を必要とする、 仮に全員同意が成立せず、一部の区分所有者が個々に区分所有権を異なる受託者に信託した場合は、コストばかりかかりマンション全体にとって適正な管理が行われなくなる可能性がある。

<参考2> 区分所有マンションの改修や経営等の可能性と多世代利用住宅の改修や経営等の円滑化に向けた考え方

区分所有マンションの改修や経営等の実施可能性について	
区分所有者の団体	区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成する(区分所有法第3条)。
管理組合の多数決議で実施可能な行為	<p>共用部分の管理 (1/2 決議)</p> <p>共用部分の管理に関する事項は、集会の普通決議(区分所有者及び議決権の各過半数)で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる(区分所有法第18条1項)。</p> <p>○保存行為:物の滅失・損傷を防止し、その現状を維持するための行為 例:日常的な保守・点検、廊下や階段の清掃、破損した窓ガラスや電灯の取り替え等</p> <p>○利用行為:物をその性質に従って利用し、利益を上げる行為 例:共用部分である車庫を賃貸して賃料を收取すること等</p> <p>○改良行為:形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更工事 例:例えば次のような工事。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることになる。 (参考:「マンション標準管理規約(単棟型)及び同コメント」、2004年1月)</p> <p>①バリアフリー化工事に関して、建物の基本的構造部分の取り壊し等を伴わずに階段にスロープを併設する工事、手摺の設置工事</p> <p>②耐震改修工事に関して、柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さい工事</p> <p>③防犯化工事に関して、オートロック設備を設置する際に配線を空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい工事、防犯カメラ・防犯灯の設置工事</p> <p>④IT化工事に関して、光ファイバー・ケーブルの敷設が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁・耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元する工事</p> <p>⑤玄関ドア・サッシ工事に関して、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事</p> <p>⑥既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等</p> <p>⇒ 実務上は、3/4 決議等が必要な場合もある(例えば、資金の借入による場合など)</p>
	<p>共用部分の変更 (3/4 決議)</p> <p>○変更行為:形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事 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4分の3以上の多数による集会の決議で決する(区分所有法第17条1項)。 例:例えば次のような工事。ただし、基本的には変更を強得る箇所及び範囲、変更の態様及び程度を総合して判断することになる。 (参考:吉田徹編著「一問一答改正マンション法」、商事法務、2003年7月)</p> <p>①階段室を改造してエレベーターにする場合</p> <p>②集会室を廃止して賃貸店舗に転用する場合</p> <p>③その他、普通決議で実施可能な改良行為に相当しない共用部分の変更工事</p>
	<p>建替え (4/5 決議)</p> <p>区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる(区分所有法第62条)。団地の建替えについては別規定あり。</p>
経営・収益行為	<p>管理組合で可能と考えられる経営行為</p> <p>○利用行為(1/2 決議)に基づく経営行為 例:既存の共用部分をそのまま利用して賃料収入を得る行為 ・屋上に広告塔を設置することを認め、賃料収入を得る場合 ・マンション内の駐車場をマンション内外の住民に貸して、賃料収入を得る場合 等</p> <p>○共用部分の変更行為(3/4 決議)に基づく経営行為 例:既存の共用部分を変更工事で賃料収入を得る行為 ・集会室を廃止して賃貸店舗に改造・転用して賃料収入を得る場合 等</p>
	<p>大規模な改修行為</p> <p>○共用部分の所有関係の変化を伴う工事は、全員同意が必要 例:専有部分の共用部分化 ・空き住戸となっている専有部分を、集会所や施設等に共用部分化する工事(区分所有者全員による専有部分の取得を伴う工事) 例:共用部分の専有部分化 ・共用部分である共用スペースを、区分所有権の対象となる専有部分に改造する行為</p> <p>○一棟全体を計画的に再生(住戸区画割りの変更等のリストラクチャリング、大規模な増築、減築等)する行為についても、全員同意が必要と考えられる。</p>
管理組合の多数決議では実施不可な行為	<p>区分所有関係の解消</p> <p>区分所有関係の一括解消・清算の手続きを取るためには、全員同意が必要</p>
経営・収益行為	<p>上記以外の新たな不動産の取得行為又はそれに基づく収益行為は、管理組合では実施不可能と考えられる。 例:新たな不動産を取得する行為、または不動産を新たに取得して経営する行為 ・マンション外の敷地を新たに購入する、そこを駐車場として、賃貸経営をする場合 ・マンション敷地内に新たに建物を建設し、賃貸住宅経営、店舗経営、福祉施設として経営をする場合 等</p> <p>⇒ 管理組合の権限は、当初設定された共用部分等の管理(広義)であり、新たな不動産の取得・建設は、管理組合の権限外</p>



多世代利用住宅の改修や経営等の円滑化に向けた考え方	
1. 区分所有マンションを前提とした対応	
<p>①管理組合において、多様な改修や経営行為の円滑な実施に向けた準備方策 ⇒ 長期修繕計画に基づく適切な実施に向け、長期修繕計画の見直し時等のマスタープランとして機能する「長期運営計画」の計画システムの提案・検討</p> <p>②区分所有マンションにおける多様な改修の円滑化に向けた法制度の整備(改修に係る区分所有法の改正、事業制度の創設等) ⇒ 別途、国土交通省で検討</p>	
2. 区分所有方式にこだわらない共同住宅の所有・利用形態 ⇒ 法人所有方式	
法人所有の基本イメージ	<p>①居住を希望する者又は施設運営を行う民間事業者等が一定の出資を行い、出資者全員で法人を組織する。</p> <p>②法人が共同住宅の建物(スケルトン及びインフィル)及び土地を所有する。</p> <p>③出資者は、法人の社員としての持分権を有し、この持分権(法人社員としての地位)に基づいて、住戸部分又は施設部分を利用する権利(賃借権)を得る。</p> <div style="text-align: right;"> <p>●——: 権利関係(所有権、賃借権) ●---: 支払関係(出資金、家賃等)</p> <p>※左図に示すような建物用途が住宅のパターンの他、施設等を運営する民間事業者が法人の構成員に加わる、建物用途が施設+住宅となるパターンなども考えられる。</p> </div>
法人所有のメリット(区分所有との比較)	<p>①多様な管理が可能(管理組合の機能の低下の懸念に対して)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人の定めによって、専門的見地から管理を担う者を社員の中から選任したり、理事会のみで決定・実行できる事項を定めたりするなど、円滑・迅速な管理が実行できる仕組みとすることができる。 ・法人が複数の住棟を所有・運営管理することにより、運営管理ノウハウの蓄積、入居者募集の効率化等が可能となる。また、全国的又は地域的なネットワークを持つ法人組織である場合、個々の共同住宅に専門的な管理者や理事を派遣する等、組織的に運営管理の支援を行うことができる。 ・施設運営や賃貸経営のノウハウを有する民間事業者が法人の社員となることにより、住棟の運営管理のレベルや事業性が向上する。 <p>②定款自治が可能(大規模な改修や建替え等の意思決定の困難に対して)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人の定款によって合意要件を相当自由に定められるケース(定款自治)が多く、また、業務の執行は過半数決議等の多数決議で実施できる場合が多い。 <p>③入居者の選定が可能(管理に関心を持たない所有者の混在に対して)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅への入退去が住宅の売買ではなく社員の交代であると考えられるため、持分の自由譲渡の制限、入居者選定時に法人による審査が可能である。この結果、維持管理に対する考え方など住居親を共有する者を入居させることができる。 <p>④運営・経営が可能(施設の導入等の経営の困難に対して)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有と比較して、建物全体を柔軟に運用することができる。 ・民間事業者が法人に出資し、法人社員として当該住棟の一部で施設の運営等を行うことが可能(例:住棟内および周辺地域への介護・医療拠点としてのビジネス展開等)。
法人所有のデメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権を持たないため、持ち家志向を満たす居住形態とはならない。 ・所有権を持たないため、個人の出資金に対する融資が成立しにくい(→区分所有に変わる制度として広く市場で普及することは困難)。 ・建設資金等は法人が借り入れ、居住者(法人社員)が支払う家賃収入で返済することになるが、法人への融資条件(融資割合等)が区分所有の個人融資に比べて良くない場合が想定される。家賃の滞納等により法人の経営が悪化するリスクがある。

