

特集

新たなマンション管理と再生の実務

地方公共団体の取組の充実・強化

国土交通省住宅局参事官
(マンション・賃貸住宅担当)
杉田雅嗣 Masatsugu Sugita

I はじめに

本稿では、マンションの適正な管理と円滑な再生等に向けた地方公共団体の取組の充実に関する改正内容について解説する。マンションの適切な修繕が行われない場合、周辺や第三者にも危険を及ぼすことから、早期の能動的な働きかけが求められている。他方で、地方公共団体の人手不足等に鑑みると、地方公共団体だけではこうした働きかけに取り組むことには限界があり、民間団体と連携して地域全体で支援を行う体制が必要となっている。そのため、今般の改正においては、地方公共団体の勧告等の権限強化を行ったうえで、区分所有者の合意形成支援等を行う民間団体の登録制度を創設した。以下ではその詳細について解説する。

なお、本稿中意見にわたる部分は、筆者の個人的見解である。

II 地方公共団体による勧告制度や財産管理制度の申立ての特例

1 マンションの建替え等に係る都道府県知事等の権限の強化

(1) マンションの建替え等に関する助言・指導、勧告

ア 改正の必要性

現行のマンション建替え円滑化法においては、マンションの管理組合の管理者等が申請して要除却認定を取得できることとされているが、行政側から、外壁剥落等が発生するおそれの高い危険なマンションの区分所有者に対して、建替え等を能動的に働きかける仕組みは設けられていない。

そのため、マンションの適切な管理がなされず建物の劣化が進行し、外壁剥落等による周辺への危険が発生する懸念や、さらに自主的な再生が困難な状態にまでなってしまい、行政代執行費用等の多大な行政コストが発生する懸念がある。

実際、老朽化マンション等が急増する中で、行政代執行によりマンションの除却を行う事例もでてきており、このような事態に至る前に、地方公共団体からマンションの建替え等に係る勧告等を行うことができるよう措置すること