

ズームイン 変化する分譲マンション管理

近畿圏でも増加するマンションストックだが、近年は建物の老朽化や居住者の高齢化などの問題が広がっている。国は、マンション管理適正化指針や標準管理規約を改正し、管理手法の多様化に関する方針を示した。今回はマンション管理を取り巻く新たな動きについて紹介する。

1. マンション管理の現状と課題

- 近畿圏のマンションストックは 116.1 万戸で持家全体の 22.3%を占め、大阪府と兵庫県と合わせると 8 割を超える（図表 1）。築 33 年以上の比率は、2023 年には 4 割以上に達する可能性がある。
- 管理組合の約 9 割は賃貸住戸を抱え、空室住戸を有する組合も半数近くに及び、管理不全の原因ともなり得る住戸の存在が一般的となっている。
- 管理上の課題では、防災対策のほか長期修繕計画や修繕積立金の見直し、管理費等の滞納対策などが挙げられ、これらの業務では外部の専門家の活用を期待する意見も多い。

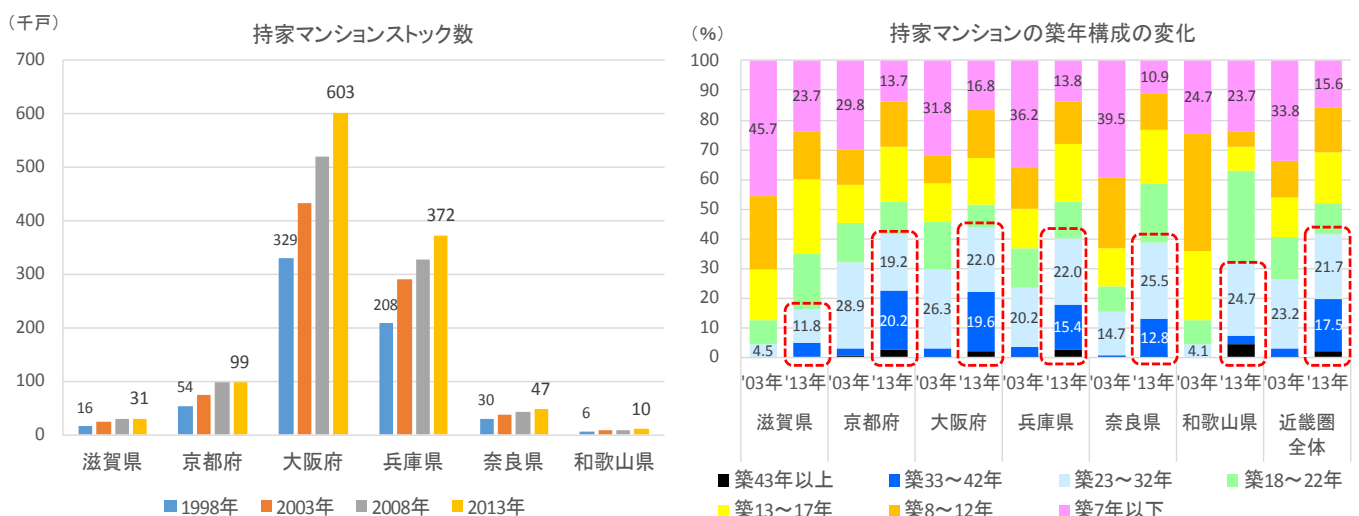
2. 国における対応施策

- 国は、16 年 3 月にマンション管理適正化指針とマンション標準管理規約を改定。指針では、コミュニティ形成への積極的な取り組みや、外部専門家を活用する場合の留意事項が明記された。
- 外部専門家の活用については複数のパターンが示されたが、歴史的経緯を踏まえると区分所有者の利益を最大化し得る場合、理事会の一部を担う役割として浸透していくことが考えられる。
- 標準管理規約の改定では、暴力団等の排除規定や 管理費等の滞納に対する措置等が注目される。

3. マンション管理に関する相談体制

- 大阪府や兵庫県では、維持管理や修繕・改修など様々な管理業務に関する相談やアドバイザーの派遣、セミナーや出前講座などを開催している。
- 各府県のマンション管理士会では、管理組合の運営から居住者間トラブル、管理費・修繕積立金の滞納問題への対応や、大規模修繕・建替えまで、管理に関するあらゆる相談を受け付けている。

図表 1 近畿圏におけるマンションストックの推移



資料:「住宅土地統計調査」総務省