

## 第 8 回 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 議事要旨

## 1. 日時

2023 年 6 月 19 日(月) 13:00-15:00

## 2. 場所

航空会館ビジネスフォーラム及びオンライン方式によるハイブリッド開催

## 3. 出席者

<委員>

浅見座長、磐村委員、戎委員、江守委員、大谷委員、金子委員、鎌野委員、小林委員、齊藤委員、塩崎委員、神谷委員、瀬下委員、田島委員、出口委員、長瀬委員、中野谷委員、畑島委員、広畑委員、深沢委員、山口委員、山崎委員

<オブザーバー>

島田オブザーバー、長谷川オブザーバー、阿部オブザーバー

<関係行政機関>

国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

国土交通省住宅局住宅経済・法制課

国土交通省住宅局市街地建築課

事務局（国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付）

## 4. 議事

- (1) 国土交通省からの報告
- (2) とりまとめ(案)について

## 5. 議事要旨

- 資料 2、3 について、事務局より説明が行われた。
- 資料 4～6 について、事務局より説明が行われた。資料 4～6 について、主な意見は次の通り。
  - ・ 地方公共団体の管理不全マンションに対する先進的な取組みにおけるノウハウを共有し、横展開することは大変重要である。国土交通省において管理組合向けにマンション施策に関するホームページを開設しているが、地方公共団体向けのページも設けてはどうか。

- ・ 第三者管理については、近年急速に普及していることから、早急な対応が必要と認識している。第一段階として必要な項目を網羅的にガイドラインとして早急に取りまとめ、その後、制度的に対応が必要な項目があるのであれば、ガイドラインの内容を一部法制度での対応に移行するなど、二段階での対応も考えられるのではないかと。
- ・ 修繕積立金が不足する理由について「本来必要となる工事が設定されていないこと」とあるが、他の要因も考えられるので、「等」を追記すべきではないかと。
- ・ EV用充電器は能力によって導入費用が大きく異なる。能力の低いタイプだと充電に時間を要するため、マンションでは利用者間での調整が必要となり利便性が悪化する可能性がある。管理組合は、EV用充電器の導入費用と性能を正確に把握した上で、具体的な導入計画を検討していく必要がある旨の記述とする必要があるのではないかと。
- ・ 過去に、一般マンションと定期借地権マンションについて、ランニングコストを含めて費用を比較してみたことがあるが、定期借地権マンションは意外と安くはないと感じた。その理由として、一般マンションでは解体費が見込まれておらず、定期借地権マンションでは解体費が積み立てられているという違いがあったからかもしれないが、そうだとすると、この点を明らかにすることで定期借地権マンションの特徴がより明確になると考えられる。
- ・ 定期借地権マンションにおいて、定期借地契約の期間満了時に管理組合が解体や定期借地権の再設定手続きを行う必要が出てくると考えられるが、その場合、管理組合には非常に大きな負担が掛かるのではないかと。定期借地権の契約満了時における手続きに関するサポート体制は課題と考えている。
- ・ マンション管理士として活動していない者が、全体の4分の3超存在しているとあるが、実情は不明である。直近5年間の新規登録者数と直近5年間に法定講習を受講した者を足すと、18,700人程度であり、これは、少なくとも活動する意思のあるマンション管理士の数として捉えられないかと。これを踏まえて、この箇所の書き方をもう少し工夫できないかと。
- ・ 自主建替えを進めるには、事業を推進するリーダーや専門家が必要となると考えられるため、マニュアルの整備等による人材の育成が重要。実際の検討にあたり、どのように事業を進めればよいのか、ポイントを学べるような教材があっても良いのではないかと。
- ・ マンション購入時において考慮した管理情報については、マンション総合調査ではなく、購入者に向けた調査を行った方が適切ではないかと。
- ・ 不動産・建設経済局より説明のあったP16の記載について、説明の内容も踏まえ、分かりやすく記載してほしい。
- ・ P38の記載について、3パラと4パラの記載の関係性が分かりづらいので改善できないかと。
- ・ 再開発事業の活用が限定的であるという記述の意味が少し分かりづらいため、もう少し説明を膨らませると良い。
- ・ 「第三者管理方式」とあるが、「第三者管理者方式」と明記すべきではないかと。管理者

が第三者となっても、管理の主体である区分所有者の責務は変わらないため、誤解を与えないためにも「第三者管理方式」という呼び方のほうが望ましい。

- ・ 長寿命化に向けて、修繕履歴を蓄積していくことは非常に重要。修繕履歴は一元化していくことで有効活用できるため、修繕履歴の整備・蓄積・活用は重要であることを記載いただきたい。
- ・ 定期借地権マンションについて、現在不明確となっている事項をもう少しはっきりと課題として打ち出した方が良いのではないか。現行法でできることとできないことが分かりづらく、ノウハウも蓄積されていないことから敬遠されていると考えられるので、課題への対応の考え方や留意点を整理してガイドラインを作成することで、安心できる居住の場につながると考えられる。
- ・ 超高層マンションが増加してきているため、維持管理に関する実態把握を丁寧に行うことが重要。
- ・ 従来の大規模マンションは棟が複数あり、棟単位で集会の開催等を行うなど小さなまとまりから大きなまとまりを作り上げる仕組みがあったが、超高層マンションは1棟の大きなまとまりしかないことが違いと考えられる。中には、3層ごとにコミュニケーションや防災訓練を行うなど、複数の層でコミュニケーションを形成するような例がある。このような具体の好事例の紹介を行い、ノウハウを共有することが重要。
- ・ マンション管理センターの協力のもと実施した調査において、活躍するマンション管理士の好事例が多く見受けられた。こういった事例をより広げるためにも、マンション管理士の活躍が見えるようにする必要があると考えている。
- ・ マンション管理士は、第三者性や独立性という性質を生かし、大規模マンションの中における会計監査や業務監査の業務、第三者管理方式に関わる業務だけでなく、管理不全マンションの建て直し、大規模マンションのオンサイトマネージャー、コミュニティの育成、防災など幅広い分野で活躍できる。このような分野に対し、それぞれのマンション管理士が次の段階へ登っていきけるような教育プログラムが必要ではないか。
- ・ 様々な資格を保有した人がマンション管理士となることで、合わせ技による活躍ができるようになっていくことが重要。行政においてはマンション管理士の活用事例も増え、活用の場は広がっている。マンション毎に抱える課題は多種多様となっているが、それにきめ細かく対応できるのはマンション管理士なので、今後の活躍に大きく期待したい。
- ・ 管理の主体は、あくまで区分所有者、管理組合であるため誤解が生じないよう、いわゆる「第三者管理方式」については、「第三者管理方式」と記載すべきと考える。
- ・ 超高層マンションは住民間の交流が少ないため合意形成が難しい。標準管理規約からいわゆるコミュニティ条項が廃止されたため、コミュニティ活動に否定的な管理組合もある。コミュニティ条項が廃止したのはあくまで会計上の問題から見直しを図ったものであり、コミュニティは合意形成の基本であると発信してほしい。
- ・ 区分所有法上の「管理者」の地位は、第三者管理の問題が出てくるまであまり議論さ

れたことがないため、改めて「管理組合」（権利能力なき社団としての区分所有法3条の団体）における管理者について分析し、きちんとした位置づけを行うべきではないか。

- ・ 区分所有法では第3条の団体を顕在化・組織化せず、権利能力なき社団にもしないまま管理者だけを選任する「管理者管理方式」と、第3条の団体を法人化し、その理事が管理者となる「管理組合法人方式」が定められている。「管理組合法人方式」の場合には「管理者」は選任されえないし、選任の必要もない（代表である理事について管理者の規定が準用されている）。一方で、現在最もよく行われている「管理組合方式」では、権利能力なき社団としての要件を満たすための代表者理事長の選任とは別に管理者を定めることが必要となる。管理者が区分所有者から選任されるべきとか管理者は管理組合の側だとかいう考え方は区分所有法からは出てこない。利益相反の問題等具体的問題の検討の前に、管理組合方式における管理者の役割、地位について、しっかりと議論・検討を行い、適切な位置づけを行うべきではないか。
- ・ マンション管理士は、建替え等解体という3条団体と所有者の責務を区分所有者に果たしてもらうために重要な役割を担う。権限の強化や独占業務もそろそろ検討してもいいのではないか。業法の制定や一定の研修や試験に受かることが前提だが、例えば、管理費や修繕積立金の滞納金の回収による少額訴訟等の簡裁訴訟代理権の行使といった訴訟業務や、所有者不明による専有部分の一時的な管理人などの業務ができてもいいのではないか。こういったことを含めてマンション管理士の活躍の場を拡げることが重要だと思っている。
- ・ コミュニティも重要ではあるが、なかには管理組合との間に協定を締結することができるのか疑問を持つ地方公共団体もある。マンションには区分所有者ではなく賃借人が居住するケースもあるが、地域と連携した防災の取り組み等はこの賃借人に関係するものであり、区分所有者だけの団体である管理組合と協定を締結することに疑問を持たれる（賃貸化等により区分所有者の多くが当該自治体の住民でないケースもある）。コミュニティと管理組合の関係について、総務省とも検討を行うべきではないか。
- ・ 管理会社管理について議論を行うにあたり、現状を踏まえることと、どこをターゲットにするかということを確認にして議論を進めてほしい。ハイエンドや投資型マンション等においては、区分所有者の責務を果たしたくないという積極的な意思を持ってマンションを所有している場合もあるため、瀬下委員のご指摘のような管理会社への是正措置を取ったとしても解がないということになりかねない。そのため、法規制を見直すのであればこれらの現状を踏まえる必要がある。例えば、金銭事故の防止の観点から、管理業協会では保証機構を実際に運営しているが、これは省令以下で対応できることなので、保証機構を活用して金銭事故を防ぐことも射程に入ってくると思う。
- ・ 「役員のなり手不足」という問題については、区分所有者の責務を果たしたくないという場合と区分所有者の責務を果たしたいが様々な理由により役員になることが難しい場合があるため、もう少しライトな形で管理者が管理者業務を行えるように検討すべきだ

と思う。管理組合の役員のなり手不足という問題設定に対して、区分所有者の責務を果たすことや第三者を使うというのは理想ではあるが、現実を踏まえた議論を進めていく必要がある。

- ・ 日管連とも連携して、マンション管理士が監事に就く方式についても検討しているところ、もっとライトな形の解決策も検討すべきである。
- ・ 住戸面積基準のタイトルはいかがか。この論点の本質は、住戸面積基準によって権利者の負担が増え、その結果合意形成に影響が生じ、建替えが上手くいかない場合があることではないかと考える。また今後の方向性について、住戸面積基準の「引き下げ等も含めた検討を行う」となっているが、思い切って「なくす」ことについても検討いただきたい。
- ・ 団地型マンションについては、権利関係が複雑なものや敷地が不整形なものなど少なからずある。また建替えにあたっては、一括建替えだけでなく、部分建替えや段階建替えのニーズが確実にあると考えられる。しかしながら各種の法律を組み合わせるこれらの建替えを進めることは非常に困難であるため、再開発的な手法を導入したいといったニーズがあるところ。しかし市街地再開発事業は都市計画決定を伴うことからハードルが高く、行政との協議が長期間にわたり、事業進捗の見通しが立ちづらいため、活用されていないものと考えられる。
- ・ 市街地再開発事業の活用にあたっては、行政側の積極的な法解釈及び理解が必要と思われるので、この面の改善を図るか、それが難しい場合にはやはり団地再生に係る新たな事業法が求められるのではないか。
- ・ 自主建替えをサポートする人材について、デベロッパーは難しくとも工事受注の観点からゼネコンや地元の工務店等が協力してくれる可能性は十分あると考えられる。また自主建替えでは資金の確保も重要な要素であり、公的金融機関のサポートが重要になる。そこに事業ノウハウのあるコンサルタント等が入れば、自主建替えも実現可能と思う。ただし何よりも管理組合や区分所有者の主体性が必要であり、その意識をいかに惹起していくかが重要となるのではないか。
- ・ 通常の長期修繕計画よりも長期の修繕計画のあり方の検討を行う場合、修繕周期の長期化についても検討願いたい。修繕計画がより長期になれば、より多くの修繕工事を行うこととなるが、そのためにより多くの修繕費がかかり、区分所有者が支払う修繕積立金の増額も必要になるとと思われる。大規模修繕周期の長期化を併せて行えば、これまで通りの周期で工事を行う場合と比べて、修繕費の増額幅、区分所有者の負担増を少しでも抑えられるのではないか。
- ・ 要除却認定における「火災安全性」の認定基準は基本的に建築基準法令等に適合しているか、否かという観点で判断されている、と理解している。「火災安全性」については、消防法令等において遵法性に課題がある場合も認定基準の対象を拡充した方が良いと思う。

- ・ 「非現地」、「隣接地」で書き分けられているが、厳密には「隣接地」は、非現地の中に含まれるため、明確に区別するため、「非現地」のことは、「隔地」として記載してはどうか。
- ・ 広く意見募集を行うとのことだが、周知するにあたって説明会等をしていても良いのではないか。
- ・ 約2万8,000人のマンション管理士のうち本業又は副業としている者は1割強とされている。日管連に所属するマンション管理士は1,800人弱いるため、残りの1,000人は日管連に所属していないことになる。倫理規定やマンション管理士賠償責任保険も設けているが、日管連に所属している全員が加入しているわけではない。マンション管理士が創設されてからすでに20年も経っていることから、士業法を創設し、法に規定された団体として整備、さらには法定業務を作るなど検討を進める必要があるのではないか。管理計画認定制度では重要な役割をマンション管理士に与えられたが、助言指導という業務だけではなく、最終的には独占業務を得ることについても、今後、業界全体で考えてほしい。
- ・ とりまとめについて、多くの関係者への周知と記載があるが、区分所有者や管理組合も明示した方が良いのではないか。また、管理組合等を地域ごとに束ねている協議会等も入れた方がよい。
- ・ マンション管理組合の法人化について、マンションを長く使用していくにあたり、時代の変化に合わせて土地や不動産を購入するといったニーズが出てくると考えられ、管理組合を法人化することは良いツールになるのではないか。そうした取り組みを応援できるようもう少し明示的にとりまとめに記載してはどうか。
- ・ 区分所有法の改正と連携して進めていく施策等が出てくるのではないかと思うが、そうしたニュアンスも入った方が区分所有法の改正と連動している中での議論であるということがより分かりやすくなるのではないか。
- ・ 「もはや修繕工事の実施による機能回復は困難」とあるが、工事をすれば殆どの場合物理的には機能回復は可能と思われる。そこで、適時修繕を行っている場合と比べ、機能回復には多額の費用が掛かるという流れで建替えの実施に結びつくような書きぶりにしてはどうか。
- ・ 「適時適切な工事」という言葉は非常に重要なので、強く打ち出してほしい。
- ・ 普段行われている修繕工事においても実施の有効性等を検証していく必要がある。選択する部材によっては、表面的に良化しても、根本的なところがきちんとしたものになっていない場合があり、長寿命化に資する工事を行う際に、きちんとした選択ができるような情報提供や技術的な関与が必要だと認識している。
- ・ 適正な修繕工事の発注に関し、設計コンサルを選定する過程において管理組合が注意をしなければならないことについて整理をする必要がある。また、設計コンサル選定の支援を行う者がいる場合（例えば管理会社や、マンション管理士など）その適切な関わり

も重要である。

- ・ 「性能向上工事を実施しているマンションは限定的である」と示されているが、資金以外にも様々な要因があると考えられる。その実態を把握し改善していくことが重要である。施策の方向性に追記する必要があるのではないか。
- ・ 超高層マンション特有の設備が例示されているが、超高層マンションの中には、特許工法を用いた事例や、特殊な外壁・コンクリートを用いた事例、免震・制振装置が設置された事例など、設備以外の項目にも特殊な要素が多く存在する。その実態把握をすることは、超高層マンションにおいて適切な修繕積立金を確保するためにも重要であるのではないか。
- ・ マンションに関する諸問題は複雑化しており、マンション管理には建築士・弁護士・税理士等様々な専門家が必要であり、各専門家の連携強化の必要性を感じている。
- ・ 横浜市のマンション管理においては、NPO 団体や住宅供給公社等がマンション相談を受けているところ。マンションとの付き合いが長くなることなどで経費がかなり掛かったりすることがあるため、マンション側が必要なお金を出して支援を受けるという意識があがっていければより良いと考えている。

以上