

社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
マンション政策部会（第4回）  
議事録

社会資本整備審議会住宅宅地分科会 マンション政策部会（第4回）

平成20年11月27日

**【事務局】** お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第4回住宅宅地分科会マンション政策部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

カメラ撮りの方は、ここまででお願いいたします。

本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員及び〇〇委員は所用によりご欠席でございますが、定足数に達しておりまして、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日は参考人といたしまして、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の〇〇〇〇氏及び〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の〇〇〇〇氏をご出席でございます。

なお、私どもの事情で恐縮でございますが、本日、国会審議の関係で幹部等、若干出入りがございますことをご容赦いただきたくお願い申し上げます。

1点、事務局からご報告でございます。一昨日の11月25日に横浜市綱島にありますマンションにつきまして、現地視察を行いました。本日の資料の中にもこのマンションの改修事例という形で資料がついてございます。ご参考までにご覧いただければと存じます。

それでは、以後の議事進行につきましては、部会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【部会長】** では、先ほど事務局から参考人のご出席についてお話がございましたが、これにつきましては社会資本整備審議会運営規則の第9条第4項において準用される第5条の規定により、部会長が必要と認めたことによりご出席いただいておりますので、皆様、ご理解のほどよろしくお願いしたいと思います。

それから、これも先ほど事務局からお話ございましたが、11月25日、耐震改修のマンション事例の1つとして視察させていただきまして、いろいろ準備等ご苦労かけましたが、大変ありがとうございました。また、参加できなかった委員の方に資料送付とか、いろいろ情報提供についてはよろしくお願いしたいと思います。

それでは、早速、議事に入らせていただきたいと思います。今回はマンションの改修、建替え等についての論点整理及び答申骨子の案についてということでございますのでご議論いただきたいと思います。まずは事務局から資料に基づきまして手短にご説明をお願いしたいと思います。また、議論の時間をなるべく多目にとりたいと思いますので、よろしくご理解のほどお願いしたいと思いますので、事務局からも資料の事前送付はあったと聞いておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

では、よろしくお願ひします。

**【事務局】** 1枚紙で配布資料一覧がございます。資料1という分厚いもの、資料2、資料3がA4縦で骨子案でございます。資料4が今後の進め方(案)でございます。あと、事前に配付しておりませんが、参考資料1ということで、きょうの資料1に出てまいります。内閣府、法務省、国土交通省共同で行いましたアンケート調査の公表資料の概要全体を参考でお配りさせていただいております。

あと参考資料2ですけれども、本日ご欠席の〇〇委員からこういったレポートを書いているのでお配りしてほしいということで参考配付させていただいております。委員からは、レポートの最後のほうに書いてございますが、マンション建替え等マンション関係の法設計、制度設計に当たっては、取引交渉費用の低減等といったことも留意すべきではないかといったことがレポートで書いてございますので、ご紹介させていただきました。

資料に欠落等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。では、資料に基づきましてご説明を、資料1、2、3についてさせていただきます。

**【事務局】** それでは、資料1からご説明させていただきます。マンションの改修・建替え等についてということで分厚い資料がお手元に行っているかと思いますが、手際よく進めさせていただきたいと思ひます。まず2ページをお開きいただければと思ひますが、分譲マンションのストック数でございます。528万戸、約1,300万人が居住しております。このうち築30年以上のものは現在63万戸と推計されております。また、新耐震基準以前の旧耐震に基づくものは約100万戸という状況でございます。

3ページ目が住生活基本計画の全国計画の指標を抜粋させていただいたものでございます。18年9月に閣議決定したものでございますけれども、新耐震基準に基づく住宅ストックについて9割、それから、ユニバーサルデザイン化率について、共同住宅について25%に上げていくというふうな目標値を設定しております。

4ページに参りまして基本的な施策でございますけれども、増築、改修や建替えにより

老朽化した分譲マンションの再生を促進するという目標が掲げられてございます。

5ページ目以降が老朽化マンションについての現状をデータをもとに整理したものでございます。これは平成15年の住宅・土地統計調査から再集計したものでございますけれども、まず住戸面積につきましては50平米未満の割合が、昭和45年以前のところをご覧いただければと思いますが、割合が36%と高い数字になっている状況でございます。

6ページ目に参りまして空き住戸の状況でございますけれども、こちらも昭和45年以前のものにつきましては、空き家率が1割以上の住棟が15%という状況になっている状況でございます。

7ページ目が賃貸化の進行でございますけれども、こちらも築年が古くなりますほど割合が高くなっておりまして、昭和45年以前では借家世帯の比率が1割を超えるものが11%という状況になってございます。

続きまして8ページ目は、居住者の高齢化の状況でございます。こちらにつきましても全ストックで見ますと16.7%、これは60歳以上の方のみの世帯の割合でございますけれども、16.7%という数字が昭和45年以前というふうに見ますと、約40%と高くなっている状況でございます。

次に9ページ目でございますが、バリアフリーの状況でございますが、こちらにつきましては4、5階建てのマンションにつきましてエレベータ設置率の数字を整理したのですが、昭和45年以前となりますとエレベータが設置されているものは6%にすぎないという状況になってございます。

それから、10ページ目でございますが、こちらは今年度マンションの建替え検討状況に関するアンケート調査を行いました。その中の項目として管理組合に対してお聞きしたものでございますけれども、現状のマンションの問題点につきましてどういったことがあるかということをお聞きしたものでございます。配管や給水設備が劣化している、あるいは地震などに対する安全性に不安を感じているというところの数字が高くなっております。

また、右側でございますけれども、5階以下のマンションのみ抽出した場合には、特にエレベータがなく不便、あるいは段差等高齢者への対応が不十分といったところの数字が全体のマンションに比べて割合が非常に高くなっているという傾向が見られるということでございます。

11ページ目でございますけれども、今後の不安や管理会社から見た問題について整理しております。今後の不安としては老朽化が進むことのほかに高齢化の影響、それから、

震災等に被災することというところの数字が高くなっております。また、管理会社から見た問題点として築30年超のマンションが抱える問題につきましては、故障、修理頻度の増大、あるいは管理組合の活動の停滞といったところの数字が高く、また、グラフが2本ございますが、今後大きくなる問題点というのが灰色の棒グラフでございますけれども、今後大きくなる問題点としては大規模修繕や建替え等の合意形成が困難になってくるだろうということが大きく挙げられているという状況でございます。

次に改修につきましてまとめたものでございます。13ページ目でございますけれども、こちらは改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルから整理させていただいたものでございますけれども、グラフにあるように修繕を行っていくだけでなく、グレードアップをしていくというような改良の部分を含めた改修ということが、築年数が進んでいくにつれて必要性が高まっていくということをグラフ化したものでございます。

次に14ページ目でございますけれども、こちらは大規模修繕や改修についての制度の概要をまとめたものでございます。これは区分所有法に共用部分の変更という規定がございますけれども、こちらについては形状又は効用の著しい変更を伴わないものについては過半数で、伴うものについては4分の3以上で、集会で決するというふうな規定になってございます。

中段でございますけれども、この規定については平成14年に改正が行われまして、一般的な大規模修繕は過半数の決議で行われるような改正が行われているという状況でございます。下の段は現在の規定に基づきまして、該当すると考えられる工事につきまして一覧表で整理したものでございます。大規模修繕工事や鉄板巻き付けなどの耐震補強工事については過半数、エレベータ設置等の共用部分の増築を行うような場合には4分の3以上、それから、専有部分を共用部分化したり、あるいは床面積の変動を伴うような専有部分の増改築を行う場合には全員合意が必要になってくるというものでございます。

次に15ページ目でございますが、大規模修繕工事の全体の状況をマンション総合調査から整理したものでございます。外壁、鉄部、屋上等の工事がそれぞれ行われておりますけれども、これに加え必要に応じ給水管、排水管の取りかえなどの工事が行われているという状況でございます。平均的な実施時期といたしましては10年から15年というところを目安に行われているという状況でございます。

16ページ目でございますが、大規模修繕の状況をまとめたグラフでございます。工事総額については総額6,000万未満のものが63.6%、それから、費用調達につきまし

ては修繕積立金で行っている例が多いのですが、一方で一時徴収金、あるいは借入金によって賄っているというものもそれぞれ1割程度あるという状況になっております。

次に17ページ目でございますが、実施体制でございますけれども、理事会によって行っているもの、あるいは専門委員会を中心に行っているものに大まかに分かりますけれども、大規模なマンションほど専門委員会を中心に行っている傾向がございます。

それから、右側につきましては相談事例からピックアップしたものでございますが、共用部分と専有部分の取り合いの問題、それから、管理組合になかなか専門知識がないといったようなこと。それから、修繕を行うべきか、建替えを検討したほうがいいのかというふうな判断が難しいといったようなこと。それから、費用が相当かかるといったようなこと、それから、専有部分について合わせて工事を行うのだけれども、個人負担が伴うのでなかなか合意が得られない。こうしたような問題点が上げられているというふうなことです。

続きまして18ページ目でございますけれども、こちらは国のほうでまとめております手続きや工法についてのマニュアルでございます。国といたしましても改修が円滑に進むように手続き、工法についてマニュアルを整備してその普及啓発に取り組んでいるところでございます。2つございますけれども、1つが改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル、それから、耐震化だけを切り出しましてマンション耐震化マニュアルというものについても手続き、工法について整理したものを公表してございます。

続きまして19ページ目でございますが、こちらのほうは国における取り組みとして耐震改修についての補助制度をまとめたものでございます。概要といたしましては、震災時の重要度に応じまして補助率を組み立てているという状況でございます。緊急輸送道路沿道につきましては補助率が3分の2、避難の沿道等のマンションにつきましては3分の1、その他のマンションにつきましては15.2%、あるいは23%といったような補助率で補助を行っているという状況でございます。

一番下に補助実績を整理してございますけれども、耐震診断は行われているものの、耐震改修につきましては、なかなかそこまで結びついていないという状況がうかがえるかと思っております。

次に20ページは耐震改修の事例でございますけれども、これは綱島のマンションで先日ごらんいただいた、うまくいったという事例として紹介させていただいております。ポイントといたしましては、資金計画上、適切な配慮があったというようなこと、補助制度を適切に活用したといったこと。それから、工事期間中に一時転居をしないことを前提に

区分所有者の合意形成がスムーズに進んだということが挙げられるかと思えます。

続きまして21ページ目ですが、こちらは全国市街地再開発協会内に置いておりますマンション再生協議会という活動組織があるのですけれども、そちらのほうで調査をした95事例について改修事例を分析したものでございます。

①、②とございますが、①のほうが増築や躯体の改変を行う改修工事についてどういったものが行われているか。②が躯体の改変を伴わない改修工事についてどういったものが行われているかというのを表にまとめております。それぞれエレベータ、集会室等の共用部分の工事や外断熱化の工事、あるいはバリアフリー化の工事といったような工事が行われているという状況でございます。

③は実施年次割合について整理したものでございますが、21年から30年といったあたりのマンションが一番多いという状況でございます。改修の実施の状況につきましては、長期修繕計画にもともと位置づけられていたというのが15%ですが、位置づけられていなかったものの割合のほうが多くなっております。これにつきまして大規模修繕工事とあわせて実施したというのが37%あるという状況になっております。

次に22ページでございますが、改修において問題となっている事項を訊いたものでございます。こちらアンケート調査結果からまとめたものでございますが、課題といたしまして事業費の確保、あるいは検討費用の確保が難しいといったようなこと、それから、管理組合への知識・情報提供が必要だということが挙げられております。

23ページ目でございますが、こちらは改修の事例を紹介したものでございます。階段室型のエレベータ設置事例ということで写真を載せてございますが、下のほうの写真でございますように、階段室型のマンションですとなかなかエレベータの設置が難しいということで、下の事例では踊り場に着床するというタイプですので、この形ですと半階分の段差が残ってしまうという形になります。

それから、右側でございますけれども、これはエントランス等の改修した事例ということで、スロープを設置した事例などを紹介しているものでございます。

次に24ページでございますけれども、これは相談窓口等の整備状況について状況をまとめたものでございます。都道府県、指定都市、中核市、特例市までの146団体に整備状況を調べましたところ、相談窓口の設置については公共団体内に設置、あるいは外郭団体等に設置ということで、それぞれ53%、19%というところがございますけれども、さらにアドバイザー派遣を行っている、あるいは補助や融資制度を行っているかというところ

ころになりますと割合が低くなっていくという状況でございます。

それから、右側は東京都において取り組まれておりますアドバイザー制度を紹介しているものでございますけれども、こちらは東京都の外郭団体でございます防災・建築まちづくりセンターのほうで専門家をあらかじめ登録いたしまして派遣をするという仕組みが整えられているという状況でございます。

続きまして25ページは、国としての取組みを紹介しているものでございます。これは平成21年度の予算要求の概要でございますが、国としてもマンションの再生、適切な管理というものの推進に取り組む強化をしようということで予算要求を行っております。

3点ございますけれども、1つ目のマンション等安心居住推進事業というのは、これはマンションの管理のソフト面やハード面のあり方を見直すというような管理組合を対象にモデル的に支援するというので、検討費用を助成しようというふうな制度を創設しようというものでございます。

それから、②はマンション再生推進のための支援制度の拡充ということで、これにつきましてはマンションについては現状、建替えについては支援制度はあるのですが、改修については耐震改修制度がある程度という状況でございますので、バリアフリー化等の改修を行う工事についても補助対象にしていけるようにという拡充を要求しているものでございます。

③はマンション再生指針の作成ということで、管理組合向けに建替えに準じた再生手法を定めた指針を作成したいということで21年度の取組みとして要求しているものでございます。

26ページ目は、改修において想定される課題をまとめているものでございますが、課題として、区分所有者は専門家ではないといったようなこと。専有部分や共用部分の取り扱い、費用分担が課題となるといったようなこと、費用の問題、それから、合意形成が改修となりますとなかなか難しいといったようなことが挙げられております。論点といたしまして、再生を進めていくためのさらなる枠組みづくり、あるいは情報提供や仕組みの構築、行政を通しての一定の支援、あるいは費用軽減を図るほか、手続の合理化やネックとなっている問題の解消を図っていく必要があるのではないかということも挙げさせていただいております。

続きまして、建替えのほうでございますけれども、建替えについては28ページからご説明させていただいております。28ページ目がマンション全般も含めた制度の概要でご



ございますけれども、区分所有法につきましては昭和58年と平成14年に改正がございまして、昭和58年に建替えの規定が新たに設けられ、14年にその規定の改正が行われているという状況でございます。平成14年にあわせてマンションの建替えの円滑化等に関する法律が定められて、建替事業についての規定が制定されたという状況でございます。

次に29ページ目でございますけれども、こちらは区分所有法の建替え関連について概要をまとめたものでございます。区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で決議することができるとなっておりますが、こちらの決議要件につきましては中ほどにございますように、改正前は過分の費用という要件があったわけでございますが、改正後は5分の4という要件のみに明確化されたというものでございます。

それから、敷地の同一性につきましても14年改正であわせて隣接地を取り込んだり、あるいは土地の一部を処分したりという建替えを行えるようになったというものでございます。

続きまして、30ページ目でございますけれども、団地についても平成14年改正で新たに盛り込まれたということでございまして、こちらは2つ規定が整えられたということでございますけれども、左側がある棟の建替えについての建替え承認をする手続が整えられたということで、これについては建替える棟の5分の4、それから、団地全体の4分の3の決議をとれば建替えることができる。

それから、②が団地全体の建替えということでございますが、これについては団地全体の5分の4、かつ各棟の3分の2以上の決議によりまして建替えを行うことができるという規定が整備されているというものでございます。

続きまして、31ページ目はマンション建替え円滑化法の概要を載せてございます。これにつきましてはマンションの建替えを行う場合に区分所有法による建替え決議を基本に建替えを行う事業につきまして、組合を設立できるようにするなどの事業化の規定が整備されたというものでございまして、再開発と類似の事業手法によりまして、権利変換手続によりまして再建後のマンションへ権利を移行する。あるいは建替えに伴う登記の施行者による一括申請が行えるようになっているという事業規定が整理されております。それから、保安上危険又は衛生上有害なマンションについては、市町村が建替え勧告を行えるという制度もあわせて整理されております。

続きまして32ページ目は、マンションの建替え・改修について具体的な手続が進めら

れるように、国において制定しているマニュアルをまとめたものでございます。まず、建替えか修繕かを判断できるようにということで、そのマニュアルを制定いたしまして、修繕の場合については先ほど説明いたしました、建替えの場合には建替え実務マニュアルに基づいて手続が進められる。あるいは合意形成については合意形成マニュアルといったものを作成しているという状況でございます。

次に33ページでございますが、こちらはマンション建替えに関する支援制度をまとめております。マンション建替えにつきましては、優良建築物等整備事業でマンション建替えタイプというメニューがございまして、こちらの中で共同施設の整備費等について補助できるというものでございまして、およそ全体事業費の2割程度を補助するという仕組みが整えられております。そのほか支援制度につきましては、住宅金融支援機構による事業費に対する融資、あるいは全国市街地再開発協会における債務保証、それから、税制の特例といったものがセットとして設けられております。

34ページ目は、建替え事業の実施状況をまとめたものでございますが、グラフになっておりまして、下の紫の2本が工事完了済みというものでございまして、これは円滑化法に基づかない任意の建替えが106件、円滑化法に基づく建替えが23件、合わせて129件がこれまで完了済みということでございます。現在、実施中につきましては、円滑化法に基づくものが22件、任意のものが3件という状況でございまして、グラフをごらんいただきますと、赤の円滑化法に基づく建替えが増えてきているという状況がうかがえるかと思えます。

35ページ目でございますが、これまでの現在の円滑化法に基づく認可状況をまとめたものでございます。

36ページ目に、その中から事例を紹介したものでございますけれども、1つ目が萩中住宅でございますけれども、こちらにつきましては団地の建替えを行ったというものでございますけれども、改正区分所有法の中で一括建替え決議を行ったということ。それから、総合設計制度の活用や優良建築物整備事業の活用によって事業上の工夫を行い実施したというものでございます。

次に事例その2が37ページ目でございますけれども、こちらは調布市の国領団地でございます。こちらも従前、4階建て程度の団地を建替えというものでございますけれども、こちらにつきましては都市計画上、一団地の都市施設という規制がかかっていたものを地区計画へ移行しまして、指定容積を200%に引き上げまして建替えたという事例でござ

います。

続きまして38ページ目でございますが、これまでの建替えにおける成功の要因・失敗の要因というものをまとめてございます。成功している事例におきましては、やはり良好な立地条件が整っているという状況があるということ。それから、区分所有者につきましても建替え費用を負担できない者への対応などきめ細やかな対応をした、あるいは良好なコミュニティがあり、リーダーが存在していたということが挙げられております。それから、費用負担・体制等につきまして、初動期資金をうまく工夫して調達したり、あるいはコンサルタント、事業協力者から専門家の支援を得て建替えすることができたということが挙げられています。

続きまして39ページ目でございますが、規制改革会議関連ということで最近の動きをここでは取り上げてございます。こちらは平成20年の3月に閣議決定されたものでございますが、閣議決定事項としては大きく2点ございまして、1点目が39ページ目に記載しているものでございますが、5分の4という建替え決議の要件がありますけれども、5分の4の同意が得られないために建替えが進まない場合がある。特に人数要件が制約になったり、5分の4という要件が重過ぎるのではないかという意見を踏まえて、建替えの実態を調査しなさいということが決定されております。こちらにつきましては法務省と国土交通省とで連携して調査を行っているところでございます。

下段になりますけれども、できる限り早期に基本的方向について検討し、結論を得るということとなっております。

それから、40ページ目でございますけれども、こちらは賃借人の建物明渡しに係る調査ということで、こちらにつきましては賃借人に対して明渡しを求めなければならず、最終的には裁判等によって解決せねばならず、賃借人の存在により建替え計画が停滞してしまう場合があるという意見を踏まえ、実態を調査しなさいということが決定されております。こちらについてもできる限り早期に基本的方向について検討し、結論を得るというふうにされております。

41ページ目が閣議決定を踏まえまして国土交通省、内閣府、法務省と共同でマンション管理組合等を対象として実態調査を行った結果の概要をまとめたものでございます。これについては4月に発送し、5月に回収して、その後、集計作業を行っておりましたが、この11月に公表をさせていただいております。

結果の概要を申し上げますと、建替え検討の有無につきましてはグラフにまとめてござ

いますけれども、築年数が古くなっていくほど建替え検討中、あるいは以前検討したが、今は行っていないといったところの数字が高くなっていくという状況でございます。それから、事業上の課題といたしましては、現在のマンションの既存不適格の問題、検討費用の確保の問題、改修と建替えでどちらが適切かわからなかったということが課題として挙げられております。

42ページ目に参りますけれども、合意形成上の課題でございますが、高齢居住者、低所得者などの個別の事情に配慮する必要があった。あるいは改修と建替えとで意見対立した。建替えの決議要件を満たすのが難しかったといった課題が挙げられております。それから、建替えを円滑に進めるために必要なこととしては、建築規制の緩和や公的助成支援といったことが項目として高い数字になってございます。

43ページ目でございますが、賃借人についての話がございましたので、借家人に対する対応について調査しております。これは建替え実施マンションについて、具体的にどのようなことを行ったかということを知りたいものでございますけれども、「特になし」としたのが29.3%、その他は「高額な立ち退き料を求められた」「借家人が転居に反対した」「転居先の確保が難しかった」という課題が挙げられております。

それから、建物賃貸借契約の解約に向けて実際に行った対策としてどのようなことがあったかということが右側のグラフでございまして、こちらについては理解を求め、任意の協議で合意解約できたというのが56%ございまして、その一方で、正当事由に該当することを説明したというのが9.3%、明渡しに応じなかったが、任意の協議で何とか転居いただいたというのが8%、明渡しを求めて提訴にまで至ったというのが6.7%という数字になってございます。

それから、44ページ目がアンケートの自由意見からどういった課題があるかということをもとめたものでございます。建築規制、建替え費用、高齢者の問題といったようなこと、それから、管理組合の活動の停滞、初動期の支援が必要ではないかといったようなこと、権利関係が錯綜していてなかなか難しいといったようなこと、それから、法制度上の課題といったことが挙げられております。

事業者からの意見といたしましては、売渡し請求の実効性の確保、あるいは行政庁との調整に苦慮する、一部建替えや段階的建替えができるようにしてはどうかといったようなことが挙げられております。

それから、その他として、これはマンション再生協議会の取りまとめ資料等によります

けれども、従前資産の価額の取扱いを明確化すべきではないかといった意見もございます。

それから、45ページ目からは、規制改革会議の住宅・土地タスクフォースにおいてヒアリングを行っておりますので、それからの概要をまとめたものでございます。そちらのほうで指摘があった事項といたしまして、建替え決議について決議賛成後、等価交換を拒否する者への対応、それから、団地一括建替え決議について各棟3分の2という要件や、あるいは一括建替えのための前提とされている条件といったようなことが課題として指摘されております。

円滑化法につきましては、大規模団地にも適切に事業を行えるような制度、認可に関する手続について、より円滑化を図るための見直し、建替え勧告の実効性の確保、借家人の同意が必要となるといったようなことが課題として挙げられております。それから、そのほか連担棟について取扱いがなかなか難しいといったようなこと、被災マンションにつきまして円滑化法を活用することができない。あるいは団地で被災した場合には、団地全体の5分の4の同意が必要となるといったようなことが課題として挙げられております。

次に、同じく規制改革会議でございますが、こちらは法務省ヒアリングにおいて規制改革会議のほうで指摘があった主な事項を整理したものでございます。1点目として専有部分の増改築を伴う改修については全員同意が必要となる。それから、団地の建替えについて一部建替えの実際の運用について、他棟の建替えに特別な影響を及ぼすときの取扱いが問題となる。あるいは共用となっている集会所等の共有部分の取扱い、大規模団地での段階的な建替えといったようなことが指摘されております。

それから、区分所有関係の解消について、更地売却のための区分所有関係の解消という仕組み。それから、建替え決議に賛成した事実上の反対者への対応、こういったことについて指摘があったということでございます。

最後になりますけれども、47ページ目でございますが、建替えに関する課題をまとめてございます。改修と同じように区分所有者は専門家ではないといったようなこと、それから、合意形成や費用負担などが問題となるといったようなこと。それから、法制度上の問題などで建替え実現に至らない場合があるといったようなこと。それから、円滑化法制定から6年経過しておりますが事例が多いとは言えず、制度が十分に浸透していない一方、建替え事業の実施にはスピードが求められるといったようなこと、あるいは大規模な団地の問題、このほかさまざまな問題が指摘されているという状況でございます。

ポイントといたしましては、専門家の派遣や総合窓口の整備など支援する取り組み、あ

るいは法制度上の隘路の解消を図っていく必要があるのではないか。それから、耐震性の低いマンション建替え、被災したマンションの再建が円滑に進むための法的な措置、団地についての一部建替え、段階的建替えを行いやすくするための方策、建替えについて、このほかさまざまな課題が指摘されてございますので、円滑な建替えが進むために広く議論を行っていく必要があるのではないかとまとめてございます。

資料1については、長くなりましたが、以上でございます。

【事務局】 駆け足でご説明を……。

【部会長】 資料2は説明を省きます。いいですか。

【事務局】 わかりました。

【部会長】 本日は、議事次第をごらんになりますと2つございまして、ただいまご説明がありましたマンションの改修・建替え等についてということでの論点整理で資料1でございます。資料2はご覧になっていただきまして、これについてのご質問等は構いませんのでよろしくお願ひしたいと思ひますが、これについて少し議論した後で、今日は(2)の答申骨子案ということが控えておりますので、一応、その前提でということによろしくお願ひしたいと思ひます。

やや左右が広い会場なものですから、すみませんが、手で合図して積極的にお発言いただけましたら、参考人の方を含めてご遠慮なく、ご発言、ご質問等よろしくお願ひします。いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 最近行った建替えと改修のアンケート調査結果ですか、これについて少しお聞きしたいのですけれども、対象になったマンションというか、管理組合のうち、公団・公社の分譲のものと、それから民間の分譲マンションではおそらく問題の所在が、特に建替えに関しては大分違うと思ひますので、その大まかな比率と、それから、単棟に対する調査と団地に対する調査、これも多分問題というか、回答によって大分変わってくるかなと思ひのですけれども、その辺を少しお伺ひしたい。

【部会長】 いかがでしょうか。

【事務局】 すみません、調べさせていただきます。

【事務局】 今、調べてお答えします。すぐ出てこないものですから、ほかに何かご質問があれば、先に進めていただければと思ひます。

【部会長】 今日、お答えできますか。

【事務局】 不動産課のほうから前回の指摘でちょっとご報告をさせてほしいと。

【部会長】 はい。では、ご発言をお願いします。

【事務局】 すみません。前回、修繕積立金の滞納について、他企業の重説の扱いについてご質問がございまして、積立額の説明をしているというご回答をさせていただきましたが、滞納額につきましてもその重説の際に基本的に事業者としては説明をする、する必要があるということになってございます。ただ、これにつきましては、実際に説明する際には、結局、その組合もしくは業者のほうに確認をして回答を得られた場合にそこがご説明できるということになりますので、そこで回答が仮に得られない場合は、そこまでの説明義務というのは課さないという考えでございます。

以上でございます。

【部会長】 今のご説明について特にご質問とか、さらに何かございますか。よろしいですか。どうぞ。

【委員】 私の知る限りでは、その売りたいという人の部屋の滞納額は、ほとんどのケースの場合、管理会社、あるいは管理組合から回答しなければいけないという前提で回答していると思います。というのは、個人情報保護の関係はあるのですけれども、それは本人に回答していいのですかといっても、それは回答が得られないだろうと。だから、本人の同意が得られない、難しいという前提で、そういう場合には言ってよろしいと、法律のほうを優先するというで回答しているケースがほとんどだと思います。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 滞納の額なのですが、自分が特定の部屋を買おうという場合にはあると思いますが、そのマンション全体で滞納費が何%に達するとか、そういうことはたしか説明はされていないと思ったのですが、それはないですよ。

【委員】 それはないです。

【委員】 それから、そのマンション全体の価値に影響する特定人の行為がどういうふうに評価されるかということは出ていないわけで、自分が本当に所有権を持つものに対してしか知ることができないとなっていると思いますけれども、そうですね。

【委員】 そうです。

【事務局】 一応、説明としましては、その点につきましても全体について確認をして説明していただくというふうに考えてございますが、それのご回答をいただけるかどうかというところの話だろうと思います。

【部会長】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【越澤部会長】 では、また、どのようなことでも結構ですので、ご質問、ご発言、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【事務局】 先ほどのご質問なのですけれども、お答えさせていただきますよろしいでしょうか。

【部会長】 どうぞ。

【事務局】 アンケート調査の中では分譲主体、あるいは棟数ということについても調査しておりますので、その状況をご報告させていただきます。

まず、分譲主体につきましては旧公団が8.2%、地方供給公社が11.5%、その他公的機関が2.2%、それ以外の民間分譲会社というのが60%、その他民間が11.5%となっております、民間がまとめますと約7割、それから、公団・公社といった系統が約2割というふうな状況になってございます。

それから、棟数については、1棟というものが66.9%、2棟以上というのがそれ以外ということになりますので、約3割という数字になりますけれども、3割は団地というふうな状況でございます。

それから、その団地の詳しい状況につきましては、お手元の参考資料にアンケート結果の概要をまとめたものがございますけれども、こちらのほうの15ページ目に、これはマンション建替えを実施した建替え事業者に聞いた問題点というものでございますけれども、上のほうが建替え全般について、その他問題となった点として、近隣との調整、開発行為、登記の問題その他というふうに書いておりますけれども、その下に、団地の場合どういったことに苦慮したかということで、一団地認定や住宅施設の取扱い、あるいは一括建替えの前提条件を整えるのに苦慮した、登記されていないものがあつた、各棟の意向により団地全体の調整に苦慮したといったような、こうした問題点が指摘されているという状況でございます。

とりあえず、以上でございます。

【部会長】 いかがでしょうか。場合によってはまた少し資料のご提供とか、よろしくお願ひいたします。

【事務局】 そうですね。またアンケート調査については分析していきたいと思っております。

【部会長】 ほか、いかがでしょうか。どうぞ。



【参考人】 建替えの事例なのですけれども、こちらの38ページに出ている成功の要因という形の中で、容積率の余裕があった、容積率・高さの制限が緩和された、これは我々事業者も一緒になって建替えをして事業にご協力して、そこの分譲した価格において建替えが促進されやすいという形があるのですけれども、できにくい例として既存不適格による影響というのがあるのですけれども、これ、既存不適格の場合というのは地方公共団体のほうが高さ規制や景観条例や、そういう形でやっていきますと既存不適格に結果としてになってしまうという形の場合、この場合は極めてそういう建替えができにくい形になります。基本的には建替えても自分の面積が小さくなるわけですから、何のために建替えるんだという話になるので、老朽化以前に自分たちの快適な生活ができるかどうかというところに問題があるので、これでも全体の都市計画にかかわる問題ですからなかなか難しいとは思いますが、そこをどういうふうに考えていくか。

それともう一つは、建替えの法律がございますよね。建替え円滑化法というのがございますけれども、そこでもって地方公共団体が円滑化法の申請を受けたときに最大20%まで、共用部分のある程度の補助金が出る形になってはございますけれども、それを予算措置がとれないからという形でもって、地方公共団体のほうでもって出ないという形のケースというのがあるのかどうなのか。一部私どものほうでは聞いたケースがあるのですけれども、せっかくこういう法律をつくって建替えを促進しているのに、現在、確かにどこの地方公共団体でも大変厳しい予算の中でやっていますけれども、そういった形でこういうものの促進が阻害されるというのは何か本意が違うような感じがするのですけれども。

それともう1点は、全体の敷地の建替え、先ほど出ていましたね。団地全体で5分の4、各棟で3分の2というのがございますけれども、全体としては5分の4とっているんですけども、よく公社・公団の団地などの建替えの場合、小さい建物がありますね。10戸ぐらいのやつですね。そうすると、4人の方が反対されただけでもって、その全体の団地の建替えができなくなる。全体は90%以上の賛成をもらっているという形で、ここの緩和策というのもぜひ検討なされたほうが建替えの促進になるのではないかと考えておりますけれども。

以上です。

【部会長】 3点ほどございました。いかがでしょうか。

【事務局】 後者2点の答えやすいほうから。団地の場合の小さい1棟がある場合というのは、規制改革会議をはじめ、いろいろなところでもご指摘をいただいているところで

ありまして、そういった場合の現場の声といたしましても、そういった場合にどうなんだろうかということは議論になっているという状況でございます。

それから、円滑化法の運用につきましては、法律の趣旨といたしましては、法律の制度があつて認可要件がクリアしていれば、認可等の行政処分を行うべきものと思っておりますので、そこら辺は私ども法律を所管する観点からは適正な法律の執行が行われるように注視していきたいと思っております。

**【事務局】** 難しいほうですけれども、まず補助はご指摘のとおり、地方財政が大変厳しいものですから、また、例えば今日も載せておりますけれども、優良建築物等整備事業でマンション建替えタイプの補助が出ることになっています。ところが、基本的な公共事業で地方に補助した場合に国が2分の1を公共団体に補助するという形のものですから、地方からお金が出ていかないと国は補助のしようがないんです。これは申しわけございませんけれども、その制度はなかなか崩しにくいところがあります。ただ、最近は、そうは言っても国から直接民間事業者に補助する制度もだんだんできつつあります。

例えば優良建築物等整備事業は、それ自体は国と地方で2分の1ずつでございますけれども、それに上乗せをする。例えば省エネの性能を上げるとか、バリアフリーの性能を上げるということで上乗せをする部分については、これは国が直接建替え組合なり、民間事業者に補助する。これは上乗せ部分だけですね。ベースの下の事業がなければいけないんです。そういうことで少しずつ地方負担を回避するというか、避けて、国が直接補助をするような制度も設けつつありますし、それから融資とか、先ほどありました出資とか債務保証のところで国が直接マンション建替えを支援する制度をつくっておりますし、これからもそういうのを少し拡充したいと思います。根本的な問題はやはりあるというのは事実でございます。

一番難しいのは既存不適格でございます。これについては私共も既存不適格に関していろいろ特例を設けたいと思うのですが、特に高さ規制に関しては、これはそもそも建築基準法自体が高さ規制に関する特例措置というか、例外許可を持っていないということで高さ制限は大変厳しい制約になっていて、これは申しわけないのですが、マンション建替えといえども現在、それだけの特例にして法律を緩和するということは、正直、私共は難しいと思っております。ただ、総合設計であるとか、要はいい計画をつくって周辺環境にも寄与するものについて、現在の制度の枠の中でもさまざまな緩和政策が働く場合もありますので、そういう制度をぜひご活用くださいと今は申しております。

【参考人】 ただ、その場合、合意形成するまでに相当時間がかかりますね。隣の敷地とか、そういうのをやらなければならないですから、1棟の建替えという形だけですと、既存不適格の場合はほぼ無理だという形になってきますよね、現状ではね。

【事務局】 わかります。ただ、当該マンションの建替えも大事でありますし、周辺市街地環境を守るということも同時に建築基準法は守らなければいけないものですから、そのバランスはとるのは非常に難しいと思いますけれども、現状で直ちに既存不適格、容積がありますというときにはなかなか、難しいと思っております。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 建替えに関しては、1つは実際に建替えようとすると、建替え円滑化法では転居用の住宅もある程度用意するという事になっているわけですね。今一番建替えが多いのは東京都内だと思いますけれども、東京都ですら数十戸しか用意していないんです。ですから、ほとんど賄えない状況ですよ。これがほかの自治体になるともっと大変なのではないかなと思います。したがって、団地が建替えをする、一括建替えなどということになったときには、数百戸、あるいは1,000戸となると、それをどういうふうにするのかというのは非常に大きな問題ですので、こういったところをひとつ十分に考えていただきたいというのが1つですね。

それから、耐震ですね。これもやはり同じような、耐震診断を自治体に持っていきますと、お宅のマンションは戸数が多過ぎるから予算がないとなるんですね。改修になると、なおなんです。予算がないから、来年か再来年まで待ってくれとか、先ほどからも、今の地方自治体の財政事情からしますと、そういう意味からしても建替えの気持ちがあっても、あるいは耐震改修の気持ちがあってもできないというのは、これは私どもマンション学会のほうで調査した結果でも出てきております。数字的に、こういうことが障害になってできない。もっと補助制度を充実してほしいというのが出ておりますので、その辺をひとつよろしくお願ひしたいと思ひます。

【委員】 耐震改修は、それは先ほど〇〇参考人からご指摘いただいたのと同じでございます。国は毎年耐震改修の予算をおそらく今、率は忘れましたが、相当額、毎年使い切れなくて他事業に流用しているんです。そのほとんどは公共団体の予算措置ができなくて補助ができないということで、国のほうは予算をとっているんだけど、耐震改修費用を使い切れないという状況がずっと続いています。先ほどから申し上げており、国と地方のまちづくりに対する費用負担の割合はどう考えるかという根本問題にか

かわるのですけれども、少しずつ私どもとしてはそこも根本的なところに手を入れながらぜひ考えたいと思っております。

それから、建替え、仮住居借上費は補助対象になっているのかな。ちょっと調べますけれども、公共団体が直接マンション建替えに関する受け皿住宅を自分で用意するというのはなかなか、トータルの公共住宅の戸数からいって難しい面があるのですけれども、そういう仮住居を借りるときに建替え事業に伴って移転をされる場合に、たしか……。

【事務局】 補償費ということでしたら再開発並みですね。

【事務局】 再開発並みで一応、補助制度はあるので、それをご活用することもあるし、それを拡充するというのも考えられるのではないかと思います。

【委員】 高齢住宅法に基づいてなかなか厳しいから、そんなに用意できないというような話もあるようです。でも、多少は緩和したはずですよ。

【事務局】 一般の建替えでできるの……。

【委員】 その建替えのために人を入れるということについては、前は断られていたんですよね。建替え円滑化法ができてから大分変わってきたんですけれども、それにしても戸数が少ない。

【事務局】 まあ、東京都は特にいまだに公営住宅の応募倍率が10倍とか20倍とかありますのでなかなか……。

【委員】 そうですね。そういう絡みもあるんだろうと思うのですが。

【事務局】 ありますね。

【委員】 はい。

【事務局】 直接用意するか、むしろ補助的なことでやるかも含めて方策は考えたい。

【委員】 それともう一つ、耐震計画を地方自治体に出させていますよね。今年の5月に発表されていますよね、国交省で。あれを見ましても、戸建て住宅に対しては地方自治体も相当手厚く対応しているのですが、マンションについては対応していないところが結構多いんです。耐震診断にしても、耐震改修にしても。先ほど言われましたように、自治体によっては耐震改修の補助制度がないとか、耐震診断の制度がないとかいうのがありまして、隣の町はオーケーで、隣の市はだめだとかいろいろあるんです。ですので、やはり自治体の財政事情もあるんでしょうけれども、マンションにとっては同じようなところでそういうのが非常に問題ありということになりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【事務局】 そうですね。はい。

【部会長】 よろしくお願ひします。

【事務局】 おっしゃることはそのとおりだと思う反面、基本的に今こうした事は、自治事務という構成になっています。それぞれの自治体の判断でいろいろな補助をすゝるとか、あるいは規制等も含めて隣の自治体とは違ふということが当たり前になっています。それも制度の根幹になっていますので、私どもとしては最低限できることは、必ずやっゐていくことということで、要請をきちつと自治体に向けて、今おっしゃったようなことを伝えていくこと、それから、公表、あなたの自治体はよそに比べてこうすゝよということを世の中にきちつと見せていく。ここがまず一歩だと思っゐています。その先のところはなかなか自治体によって差があることを制度的には許容せざるを得ないようになっていますので、ご理解いただきたいと思っゐます。

【部会長】 今、自治体の対応の差というのは、どこかで公表されているのですか。

【事務局】 耐震改修促進計画……。

【事務局】 などは一応。

【事務局】 公表されていますね。

【事務局】 一定の公表はしています。

【部会長】 やはりそういう自治体の対応を採点表にして出すしかないですね、今のところは。国が直接出さなければ外郭団体で出すとか、ここは窓口が対応してくれなかったという。

【事務局】 耐震改修促進計画は、そもそも公表されている、都道府県ごとに公表されているんじゃないでしょうか。

【事務局】 都道府県はしています。

【事務局】 していますね。それは法律上の計画です。

【委員】 全市町村1,811かしら、全部出ていますよ。国交省で発表していますよね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 それを見ましたら、マンションのほうは戸建てと見ましたら、差があり過ぎるぐらいにあるんですよ。

【事務局】 ですから、それをそうやって比較していただけるような情報整理は私どもの責務としてやっゐていくと、こういうことになります。

【委員】 よろしくお願ひします。

【部会長】 次回でも提出しますか、資料。

【事務局】 それはすぐに提出できます。

【部会長】 出してみますか。国交省ホームページ上からまた出ますので。

【事務局】 はい。

【部会長】 ほかのご意見、さらにいかがでございましょうか。どうぞ。

【委員】 今、耐震診断の話が出たのでついでに言いますけれども、マンションの場合、今言われたような問題が耐震診断とか改修に進んでいない大きな原因ではあるのですけれども、そのほかにやっぱり普通の民間マンションですと診断はして、もし体力が足りないよということになると補強工事になり、改修工事しなければいけない、しかし、そのお金のめどが立たないということがかなり大きいと思うんですね。ただ、そのままにしておくわけにはいかない。

そこで宅建業法がこの前改正された、文言を忘れてしまったのですけれども、耐震診断がある場合にはその旨を説明しなさいというふうな書き方になっていたと思うのですけれども、そういう形で書かれると、耐震診断しましたかと聞かれたら、やっていないところは「さあ、知りません」とか、管理会社は「知りません」と言えばいいわけです。だから、むしろ、定め方をもっと明確にして、その時点で耐震診断をしているか否か、それについてきちっと回答をもらうようにして、回答をしてくれないところはやっていないのだなということがわかるようにすれば、それは自分たちの資産価値にマイナス面として逆にはね返ってくるわけですから、そういう形で少し進めていくしかないのかなと思います。

【部会長】 ありがとうございます。

またほかのご発言を。お願いします。

【委員】 今、建替えにつきまして皆さんから出た背骨の部分と申しますか、既存不適格の問題だとか耐震に対する支援の問題は全くそのとおりだと思います。ただもう1点、ぜひあわせて検討いただきたいのが、現実建替えの相談に入りますと、やはり高齢者の終の棲家に対する意識というのが非常に年々強くなってきていまして、細かく言いますと、例えば取得税だとか、登録免許税だとか、あるいはユニバーサルデザインにしていっていきの費用だとか、いろいろと支援制度はあるんです。

あるんですが、そういうことそのものをきちっと説明しながら納得していくプロセスと手続きというのが高齢者には非常に抵抗感があるんですね。だから、年金生活者以上になってくると、そこら辺は割り切って、もっとはっきり、じゃあ、登録免許税は結構ですと

か、あるいはここまでは減免にしますとかいう、わかりやすい施策を研究いただければ、この高齢者対策については、現場の話し合いのスタート段階で背中を大きく押せるかなと思います。ぜひご検討いただければと思います。

【部会長】 ほかのご発言は。では、どうぞ。

【参考人】 耐震改修についてなのですけれども、現実的な問題で、数年前に2次診断を行って、これは東京都の事例なのですけれども、東京都のほうに耐震改修の認定を得るような形で補助をもらうというような、3次診断までしなければいけないというような段階に変わっていったということなのですが、現実的に今3次診断を予定していても、先ほどお話があったように3次診断して耐震改修をやったときの費用調達が全く難しい。2次診断によって人命確保だけとはにかくしましようという部分で、居住者の方から、それだけでも先にやってくれと。

ただし、3次診断して全体をやらないと補助とか認定は出せないという話まで来ていまして、私どもも東京都の耐震化の推進協議会のほうをやらせていただいているんですけれども、そこら辺もう少し何か緩和して、段階的でもやっていけるような、一遍にやると資金がどうしても調達できるところというのは、民間のマンションというのとはわずかしかなくなってしまいますので、もう少しそこら辺のガイドラインというか、緩和して、徐々にでもとにかく人命を優先するような形でもしていけるような形、やりやすいような形をもう少し検討いただけないかなと。まあ、この東京都のほうにつきましては、我々ももう少し緩和していただくよう今後も協議させていただきたいとは思っておりますけれども、国のほうからそういうようなガイドラインがもし出るようであれば、もう少しやりやすく、取り組みやすくなるのかなと思います。

【部会長】 どうぞ。

【事務局】 実は耐震改修の事業は国の補助制度自体は非常に緩くなっていまして、診断をどこまでやらなければいけないとか、あるいは例えばマンションの場合に新耐震基準に合わせなければ補助しないということは一切言っていないんですね。最低限の安全性を確保するために必要であると認める程度の改修をしていただければ、それを公共団体が補助される場合には、国はその公共団体に半分国費を補助しますと言っているんです。ただ、あとは正直な話、東京都なり、それぞれの自治体のご判断で線を引かれているものですから、そこは今さっきの自治事務だからという冷たい言い方をしてしまう手もあるけれども、なるべく最低限の安全性を確保できるように広く補助金を使っただけのように各公共

団体に働きかけようと思いますけれども、強制はできませんので、そこはご理解いただきたいと思います。

【部会長】 まだご発言がない委員もしくは〇〇委員、いかがですか。ございますか。

【委員】 全く別の話で恐縮ですが、実は私どものほうにたくさん相談が来るうちの一番、一番というか、かなりの部分が例えば建物の診断をしたり、どういう業者を頼んだらいいんだろう、どなたか推薦していただけないかという。もちろん、それはできませんという話ですが、意外にその話が多いんですよ。何かそういう専門的なところを1つのメルクマールとして何か推奨するようなレベルのガイドラインみたいなのができればいいかなど。その取りかかりから入ってくるものですから、いろいろな組合がですね。その後、こういう難しい話にだんだんなっていくと思うんですけども、最初、やろうかどうかという話の取りかかりを何かもう少し行政的にガイドラインがあるとありがたいなとは思っています。

【部会長】 いかがですか。

【委員】 大規模改修やら建替えだけではなくて、維持管理全般について少し思いついたことですが、今、建築基準法では大規模な集客施設、デパートとか映画館、ああいうものについては維持管理計画を策定する規定があって、いわば公的な関与が制度上も担保されていると、こういう格好になっていますね。それから、全くの戸建ての建築物を考えてみれば、これは私的責任の世界だからといってだれも関与していない。当該本人がと。そこでマンションですけども、マンションは確かに大規模集客施設とは違いますね。外から入ってくるというわけではない。しかし、戸建てとも違って、その安全なり、生活環境なりは非常に多数、集団が使うということですから、ちょうど中間に位置するわけです。つまり、公的関与の側から考えれば、基準法ほどではないにしても、戸建てのように放り出すほどでもないということで、ちょうど中間的だと思いますね。

そこで、これは管理会社というものを今後大いに活用して、そのところをふさいでいくべきではないかと思うんですね。実際、組合がありますけれども、専門的な知識その他は管理会社というところがしっかりしていれば動き得る現実の維持管理ができると思いますので、管理会社というものを着目して答申を書き込んでいくという必要がありはしないか。まず、その管理会社と組合との関係について、これは契約ということになるわけですが、その契約に盛り込むべき事項というものは、こうこうこういうものは最低限盛り込んでほしい。例えば会社が維持管理計画をつくって組合に提示し、その実施状況を必ず報告



するというようなことを契約条項の中に入れておくというように組合と会社。それから、自治体と会社というのも、これはつながりがあり得ると思うんですね。会社というパターンであれば、相当数のマンションを見るような横断的な形でアプローチしていくことになると思いますから、自治体としてもまとめてやりやすいということがあります。指導なり、報告なりということを実行上の問題としてやるという手もありはしないか。それから、管理会社のマーケットを整備するということは、情報を中心にして国の役割がかなり大きいと思いますので、言わんとすることは、ちょうど中間項であるから、ずばり公的な介入は無理としても、中間的に会社、専門家の団体である会社というものをうまく使って、そこをやっていく手はないか、こんな気がしております。

【部会長】       ありがとうございました。

今のご発言については何かございますか。

【事務局】       また資料3、後で説明する際に、前回もご指摘にあった国のかかわり方、行政のかかわる意義というあたりのご示唆をいただいたような気がいたしますので、またそこで説明をしてご議論いただきたいと思っております。

【部会長】       どうぞ。

【委員】       せっかく今の管理会社起用の話をいただいたので、現実に平成14年に国交省でマンションのマニュアルをお出しになられて以降、当協会でもマンションの建替えか修繕かを判断するマニュアルというのを出してから、現場では非常に修繕なり建替えについての相談というのは増えています。

管理会社に相談があった場合というのは、そのまま順調に行けば、皆さんのお耳に届かないでスムーズに進んでいる状況になりまして、最近では、我々の修繕関係に対する技術的支援という要請が非常に増えています。特に私どもの協会資格として、マンション維持修繕技術者とか、区分所有管理士とか、独自の資格を持っているのですが、その人たちに対する要請がほとんど修繕と、今、〇〇先生がおっしゃられた建替えの初期段階のご相談ということが現実に非常に増えていますので、この分野は我々協会としても充実させて、よりスムーズなつなぎ役として、専門家につないでいくという入り口の段階に役割を果たさせていただければと思います。

【部会長】       ありがとうございました。

議事進行で、少しこういう形で皆様にご協力をお願いしたいのですが、本日はまず改修・建替え等についての議論をしておりますけれども、その中で少し次回に補足で、若干、資

料のご提供とかはお願いしたいと思っております。その中で1つは既存不適格の扱いで、例えば総合設計を含めて何かこうやって工夫したとかいう実例も、もし何か適当なものがあるようでしたら、それを含めて、時間の問題もあるので間に合えばということで結構ですが。

本日、皆様にお諮りしたいのは、この改修・建替えの論点が答申骨子案の中で大きな欠落がないかということとをぜひ、そういう目で徐々に見ていただきたいと思っております。それで、資料4がこのマンション政策部会の今後のスケジュールで、既に毎回確認しているところでございますが、本日はこの答申骨子案の構成について、これからぜひ皆さんの目を見ていただいて、内容等の、ここをもう少し重視したほうがいいのか、これはどうかということをご意見ちょうだいして、それをもとに少し書き込みを事務局でしていただくということが今日の1つの大きな目的になります。

それで、12月の下旬ごろを予定しております次回の第4回マンション政策部会でその答申の案が出てきまして、当然ながら、こういうマンション問題ということの性格上、やはりパブリックコメントは必要不可欠ということになると思っておりますので、それを実施した後で、再度また各委員のいろいろなご意見を第5回部会で、それから、その途中、おそらくパブコメ案についても、委員のお立場でぜひ事務局にもご意見をお寄せいただきまして、それをもとに第6回部会で、一旦終結したいという前提があるということ念頭に置きながら、資料3の構成について事務局から再度ご説明いただきまして、その中であわせて、当然ながら、改修・建替えについての再度のご意見、ご質問があつて結構ですので、そういう点でいろいろまだご発言したいという委員の方も多いとは思っておりますが、申しわけないですが、そういうことをご協力を、審議を先に進める前提でよろしくお願いしたいと思いますので、最初に次は委員からご発言をお願いします。では、資料3について要領よくお願いします。

**【事務局】** では、資料3を中心にご説明いたします。資料3の骨子案、前回出しましたけれども、若干順番とか膨らませております。1ページ、2ページは基本的に経緯とか、現状とか、課題がこういうものだろうということを書いてございますので、箇条書きでございますが、説明は割愛させていただきます。

3ページでございますが、前回も出したもので、3番で新たなマンション政策のあり方に関する基本的な考え方【P】と書いてございますが、ここで具体の今後の政策のあり方の前に総論的に基本的な考え方を書きたいと思っております、特に3番の(2)、これ

もこなれていない面もございますが、前回のご指摘等も踏まえてマンション管理とか、改修・建替えといった分野に国等の行政がかかわっていく意義と書いてみたのですけれども、それというのはどういうことなんだろうというあたりが今までの考え方と違う面もあっていいのではないかとということで書かせていただいております。

1つは、周辺の居住環境への悪影響等も踏まえてマンションの管理は重要ではないかと1つ目は書かせていただいております。

2点目は区分所有形態という特殊性、合意形成の難しさ、技術的な面での難しさ等々あるのでございますけれども、そういった中での費用面の軽減とか、円滑に進めていくための環境整備の必要性といった観点を書かせていただいております。

また、3点目としましては、区分所有者が必ずしも専門家ではないという中で、住んでいる方は主役ではございますけれども、資格制度ですとか情報提供ですとか、いろいろな規制とか、いろいろな実態的な専門家の支援とか、いろいろなことでそれを支援していく。そういった中できちっと管理していくとか、そういったことが必要ではないかといった形で、ちょっとこなれていないかもしれませんが、3点ほど書かせていただいております。

あと、3ページから4ページにかけましては、(4)は今日のご議論も踏まえて、あえてあまりたくさんは書いてございませんが、老朽マンションの再生の重要性【P】と書かせていただいております。

4ページの4番の具体的施策以下は少し順番を変えまして、まずは長期修繕計画とか、計画的な管理の推進に当たっての方策、それから、専門家等の活用というふうに最初に書きまして、それから、第三者管理者の活用というのを3つ目に少し順番を変えました。あと、(4)で市場の評価ですとか、管理状況が適正に情報開示されて評価されるとか、そういったあたり、既存住宅の流通促進策との連携とかを書かせていただいております。

あと(5)の大規模マンションへの対応という形で超高層、団地が書いてございます。資料の方では説明を割愛いたしていますが、資料2では若干の補足資料をつけさせていただいております。いろいろなパターンが超高層マンションでもあるという資料でございます。

あと、(6)でマンション管理をめぐる紛争処理ということで、前回、管理費の滞納問題等も話題になりました。資料2で、これも説明は割愛いたしますが、最後のところに判例をちょっと、前回話題になったので資料をつけさせていただいております。あとADR、裁判外の紛争解決手続といったものも、いわゆるADR法の認証などもございますので、

そういったことも視野に入れつつ、検討する可能性もあるのではないかと書いてみたところでございます。

(7) のところは、事務局としては【P】とあえて書きましたが、老朽マンションの再生ということでございます。合意形成とか資金繰りの問題ですとか、専門知識の問題とかあるのかなとは思っておりますが、少し足りないところがあればご指摘いただいております。

あと、5番の「むすび」も事務局としてのたたき台で恐縮でございます。マンション政策とはいよいよ重要性を増すだろうということと、マンション政策につきましては関係機関、関係団体等いろいろなかかわってまいりますので、連携して推進すべきものではないかと事務局としては思っております。いろいろな議論もされているところではございます。そういった必要な議論は大いにやっていただくべきような、そんな方向性で例えばまとめるという手もあるのではないかとございます。

参考資料1、先ほど少し申しましたけれども、アンケート結果というのが、改修・建替えのいいアンケート結果が出まして、いろいろな現場の実態とか関係者の生の声が出ておまして、見ていて新鮮味が、見られる面があるのではないかと思っております。

あと、参考資料2は規制改革会議等で〇〇先生もかかわっているところでの関係での個人のご意見、今日は欠席ということで、資料を配付させていただきたいということでございましたけれども、最後のところに、レポートのところではご主張といたしましては、法の設計に当たっては明確化とか、いろいろな手続き、コストの面での軽減だとか、そういったことが必要ではないかといったところを従来からのご主張でもございますが、レポートに書かせていただいて、お配りいただきたいということでありました。

以上でございます。

**【部会長】** ありがとうございます。

では、早速でございますか、この資料3を中心に各委員、参考人の方、1回以上はご発言いただきたいと思っております。私も一委員としての意見も1つ申し上げたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

〇〇委員、いかがですか。

**【委員】** 私、骨子案の資料3の3ページの新たなマンション政策のあり方に関する基本的な考え方というところの(2)と、次の4の(1)の計画の実効性というところに関連して質問と意見を述べさせていただければと思います。

先ほど建替えのときに人数要件の緩和とかという話が具体的に出ておりますが、例えばそれを緩和するということになると、賛成しない人をどうするかということが必ず出てくるわけで、この問題が解決しないと、一応、形式上は人数要件を緩和したとしても実際に断念するということになって、結局、同じことが起こってしまうと思います。

その実効性や取引コストをどうやって軽減するかということなのですが、例えば建替えの場合には売渡し請求ということがあると思うのですが、その売渡し請求に関することが事業者の方から非常にいろいろ実効性とか問題があるということなのですが、具体的にどのような評価で、どのような手続で行われているのか。例えば瑣末なところでいけば引越しの費用とか、移転先とかというのはどんなふうにして実際に運用がされているのかということをお教えいただきたいのと、あとそれから、改修の場合にもやはり賛成しない方が出るはずなのですが、その方たちに対してはどのような対応が行われているのかというところを資料から見えなかったのでお教えいただきたいということなんです。

それで、特に建替えの場合などですと、長年住みなれているので、ここの場を移りたくないという、特に高齢者の方などはそういう方が多いと思うのですが、例えばそういう方たちが売渡し請求というふうになってしまうと思うのですが、そういったときに例えばより高齢者の方々にふさわしいバリアフリーの対応ができる安心して暮らせるような公的な住宅への転居をスムーズにやっていくような、そういったトータルでのサポートというのはどなたがしていращやるのかというところがよくわからないので、その点を教えてください、そういうところが行政の対応で充実できるのであれば、ぜひこの骨子案の中に入れていただきたいと思っております。

**【部会長】** 何人かの意見を伺って、適宜事務局からというふうにお願いします。関連性があっても結構ですし、別の観点でも結構ですので、どうぞ遠慮なくご発言を。では、よろしくをお願いします。

**【委員】** 2点ほどですね。1つは先ほどから話題になってはいますが、事業費とかお金の話をもう少し具体的に、今後の拡充を税制とか融資も含めて取り上げていただきたらいいのではないかとというのが1点です。

それから、私も資料のほうでよくわからないのですが、超高層マンションの修繕費が高いとか、集約が難しいという話を書いてありますが、データの的に1戸当たりいくと、ほんとうに高いのかどうかもよくわかりませんし、あるいは集約はむしろ人数が多いほうが楽だという人もいたりして、割り切ってパッと進めるという意見もあって、もう少しデ

一時的なものがあるかどうか教えていただいて、それに沿って整理をすればいいと思うのですが、とりわけ超高層が問題だということではないような気がいつもするものですから、どのマンションでも同じ話はあるような気がしますので、もう少しデータを見せていただいたら助かります。

とりあえず、その2つです。

【部会長】 ○○委員、すみません、先ほど発言を1回止めまして、それを含めて、もし何かあれば。

【委員】 耐震改修ですが、この答申で3ページの(4)のところでは、現状と課題の(4)ということですが、改修・建替えの状況で耐震改修というのが入っておりますね。4ページの(4)のところ、老朽マンションの再生の重要性というところに耐震改修は入っていないのですが、改修の中にそれも含めているということで理解してよろしいんですか。今後、老朽マンションの増加が見込まれ云々、ずっと行きますと、その改修・建替えの円滑化が必要となっておりますけれども、耐震改修というのもこの中で。

【事務局】そこは排除したつもりはございません。【P】と書いたのも、そこは必ずしもつながっていないといえますか、2の(4)は現状、課題を、項目はほかにもあるかとは思いますが、書きましようという項目でありまして、具体的施策のところは耐震改修を除くという趣旨ではなくて、ご議論を踏まえて書くことがあれば書くということでもあります。

【委員】 具体的な施策のほうにも、この見るところでは最後の(7)、5ページのところですが、こちらにかかわってくるんだらうと思いますので。

【事務局】 4の(7)は小項目をあえて、すみません、事務局としては書かなかったというだけでございます。

【委員】 そうですか。わかりました。ついでに具体的な話になるのですが、耐震改修、今の補助制度は、一部改修は対象になっておりませんか。

【事務局】 なっています。

【委員】 なりました？

【事務局】 国はなっています。

【委員】 あ、国はなっているの。

【事務局】 公共団体が運用されるときに、そこは足切りをされているので、国として制約していることはないです。あとは申しわけない、公共団体ごとに予算の額との関係で

規制をされているということだと。

【委員】 なるほど。例えば団地ですと、ある棟でピロティーがあるから、ピロティー部分だけでもとりあえず補強しようといった場合に、対象外だと言って断られる。全部やらなければだめだという、そういうケースもあるんですね。

【事務局】 そういう規制をされている公共団体も多いとは思いますが。

【委員】 ええ。そういう問題がありますので、これも何とかならないかなというのが1つですね。

それからもう一つは建替えのほうなのですが、等価交換方式ですと、ある程度費用を削減して建てられる可能性もあるんです。もう全然負担しないのでできるケースもあるんですけども、比較的費用を少なめに建替えられるケースがあるわけですね。そうでないと丸々負担をしなければいけない可能性があるわけですね。そのときにおおよそ2,000万前後の費用負担が今かかってくると思います。1,500万から大方2,000万ぐらい。そのほかに一時仮住居の家賃とか引っ越し費用とか、そういったもので300万から500万ぐらい、大体2年から3年ぐらい引っ越していますので、それぐらいかかります。

そうしますと、経済力の弱い方、それから、お年寄りになりますとなかなか負担能力がないということで非常に難しい面があります。この点について60歳以上でしたか、住宅支援機構のほうで、リバースモーゲージ型で1,000万までというのがありますけれども、こういったものをもう少しほかの人にも対象を広げた対策、施策などが考えていただけないものか。そういったものがもしかしてこういったところに盛り込んでいただければよろしいなと思ったりもしているんですけども。

以上です。

【部会長】 よろしいですか。

【事務局】 では、課題として受けとめさせていただくということでよろしいでしょうか。

【部会長】 あと〇〇委員と〇〇委員のご発言もありましたので、適宜ちょっと。

【事務局】 それでは、〇〇委員のご質問について幾つか雑駁でございますけれども、ご回答させていただきます。まず、建替え決議があった場合には、売渡し請求を行うということでございますが、こちらにつきましては区分所有法に基づきまして、時価によって行われるということになってございます。この時価につきましてはマンションの建替えを前提といたしまして鑑定を行って、売渡し請求を行っていくという形になってございます。

引っ越し費用などの工面でございますけれども、こちらにつきましてはマンション建替えの事例によりという形になりますけれども、建替えの事業によっては事業協力者がバックアップするという形で一部費用を負担して行っているというふうな状況もあるかと思えます。

それから、改修の反対者につきましては、これは非常に対応に苦慮しているとは思いますが、管理組合が改修について費用を払いますので、そこから区分所有者から徴収するという形になりますけれども、それについては苦慮されているのではないかなと考えております。

それから、高齢者や弱者に対するトータルサポートということでございますが、先ほど話がございましたように、高齢者特例融資ということで住宅金融支援機構におきまして1,000万円まででございますけれども、特例融資制度がございますので、そういったものの活用、あるいはこれも建替えの事例によりますけれども、事業協力者のほうで弱者に対する配慮ということで、建替え後の床を取得ということではなく、建替え後は賃貸に切りかえるというふうなことで対応しているという事例も聞いてございます。

以上でございます。

**【部会長】** よろしいですか。

**【事務局】** 超高層の関係でございます。資料2にございますけれども、若干管理会社、2社ほどヒアリングをした結果も載せております。データの的にはご指摘のように、どうもこういう方向だという傾向が現時点で確たるものが言える状況ではないのではないかと考えておまして、いろいろなパターンがあるのだらうと思います。ただ、現状で大規模修繕等を迎えていないマンションも大層多くございますので漠とした面もございますけれども、今後どういうふうに費用負担だとか、工事の施工をやったらいいか、事例も若干、資料2には足場の関係等で行った例も載ってはおりますけれども、そこら辺のところの課題は——課題といいますか、懸念はあるぐらいのことは答申に書けないかなと思っている次第でございます。あとは、実態把握はしたいなとは思っておりますが。

**【部会長】** では、〇〇さん。

**【参考人】** 大規模マンションだから合意形成がしにくいというのは何かおかしいような気がするんですよ。この間、サンシティの例でも、あれも大規模ですよ。極めてうまく管理をやっているわけですから。将来、これからどういうふうになるかわからないものに対して懸念があるというのも、まだ実態もないことに対して大勢いるからだめだという



のは、じゃあ、サンシティのケースは何だったんですかね。あれなどはちょっと納得できないですね。それと、修繕費が高い安いも、私の感じで言うとそんなに違わないと思うし、逆に言えば大規模マンションの場合、共用施設が充実していますから、そのサービスに対する対価としての修繕費が一部あるという、中身を見ないとわからないかと思えますよ。一概に通り一遍の話ではないような気がしますけれども。

【事務局】 ご指摘のとおりだと思います。実際に大規模修繕とか、そういった費用負担だとか、どういうふうに業者を使って工事をやっていくかとか、そういった機会が出てくるような中でどうなのかなというのはありますけれども、多いから、大規模だから合意形成が必ず難しいということではないと、ご指摘のとおりだと思っていますので、そこは踏まえたいと思います。

【委員】 よろしいですか。超高層と大規模の団地マンションとやっぱり違いが相当あると思うんです。大規模な団地というのは公団分譲。公団分譲は分譲する段階で所得制限をしたわけですね。一定の所得階層の人たちだけを対象にして入居させているんです。ですから、そういう面では比較的よろしいのですが、超高層マンションはそういう面では非常に多様性がありますよね。所得階層もばらばらだと思います。そういうことでやはり考え方も大分違ってくるのではないかなというものはあるのではないかと思います。ですから、これは一概には比較するというのもなかなか難しいところかと思えます。

【事務局】 超高層マンションは建築的には維持管理が通常の高層マンションとはやっぱり違って、相当手を入れなければいけないところがあるとか、難しい面があるということで、あるいは防災面で管理がいろいろ難しいとか、特異の問題があると思うんです。そこは別途の、管理を特別に扱うかどうかは別として、超高層は少しほかのマンションとは違うということがある。ただ、数が多いということは、おっしゃるとおり超高層であろうが、団地であろうが、複数棟の団地である場合とこれは全く変わらないので、数の問題と超高層の話とを直接結びつけるのはミスリーディングだと思います。そこは直したいと思います。

超高層については、たしかこの部会でもご議論があつて、新しい居住形態であるということと、維持管理、建替えが実質的にできないとは言いませんけれども、相当長期間維持管理することを前提にしなければいけないとなると、相当しっかりした維持管理の計画が必要だし、そういうことを考えるとやはり少し特別な配慮があつてもいいのではないかというご意見もあつたと思いますので、そこはもし項目として載せられれば載せてはいかが

かと思っております。

【部会長】 ○○さん、いかがですか。

【参考人】 超高層だから必要な設備というのも確かに出てくる。それはあるんですね。ただ、やっぱり先ほどご発言があったように、大規模マンションも含めて超高層もそうなのですけれども、特別な付加価値の設備があるので、その分管理費が乗っかっている部分があるのですが、統計的に見るとやっぱり戸数が多いと管理費というのはスケールメリットがあるので、そんな高くなる傾向はないと思うんですね。それよりも小さいほうのがよっぽど高く管理費がついてしまうので、そういう面では修繕費に関しても戸数が多いほうが、これが超高層だから高いというのはちょっと、私としても納得ができない部分があるかなと思います。

【部会長】 ほか。どうぞよろしくお願いします。

【委員】 私ども現場から見ますと、大規模というくくりというよりは、超高層と団地型は皆さんご指摘のとおり別な性格を持っていると思います。超高層については先ほどご指摘のありましたように、今後の課題として今から検討して準備をしておく必要のあることがたくさんありますね。それは仕様が大きく違ったり、購入層の意識が全く違ったりということがございますので、これはまた1つのくくりとして検討されたいと思います。

課題なのは、大規模というよりは団地型のマンションの中で、団地の組成が、例えば非常に海側に近いところが老朽化が激しいだとか、市街地側に近いところの一部の振動や老朽化が激しいという団地の中で非常に特性の違うマンションがあった場合にはなかなか合意形成に差が出てくるなど、感じております。だから、単に大きい小さいという規模の問題ではないと思います。おっしゃるとおりで大規模型は比較的全体の予算規模や運営人材等については非常に要件をそろえている分野がございますので、その点は分けられたほうが良いと思います。

【部会長】 いかがですか。

【委員】 今の○○委員の意見に賛成です。大規模マンションを問題として取り上げて、課題についてもいろいろ書くということ自体には賛成ですし、今後いろいろ問題が出てくるとは思うのですが、それより先にまずマンション管理をめぐる紛争処理への対応とか、老朽マンションの再生とか、そちらのほうが現在当面している問題なので、順序を少し変えていただくなり何なりしたほうが良いのかなというのが1つ。

それと、ここには出てきていない——いいですか、違う話。

【部会長】       どうぞ。

【委員】       ここには必ずしも明確に出てきてはいないのですが、実は大規模マンションもいろいろ問題があるかもしれませんが、30戸以下の小規模マンションにこそいろいろな問題があつて、そこはここに出てきていないのですけれども、それを今後どうやってポトムアップしていくかという、そこがきちっと書かれていないとほんとうにはぐあいが悪いのではないのかなという気がするんですね。それこそ老朽化しているのも事実でしょうけれども、専有部分も狭い、管理費の滞納もある、空き家が多い、賃貸化が進んでいる。状況によっては管理組合も成立していないとか、役員もいない、そういうケースが多いと思うのですけれども、それをどういうふうに持つていくかということについて、むしろその5番目の大規模マンションへの対応などより先に書いていただきたいというのが1つあります。

それからあと、第三者管理者の活用による管理の適正化促進ですけれども、既に去年までで一応、たしか管理者管理についての報告書が出ていますので、それを先に少し進めた形で、もう少し具体的な内容を書いていたideきたいと思います。みんなやっぱり管理者管理の方式でどんなことが問題になって、どんな制約をしたらいいのかということを管理会社もそうですけれども、組合のほうも多分待っていると思うんですね。実際に管理会社が管理者になってやっているところで、問題なのはやはり大手業者がやっているならまだいいのですけれども、そうではなくて中小の業者が管理者になっているようなケースの場合には、今後やっぱり倒産その他の危機に直面したときどうするか。そういうふうな問題がかなりありますので、できるだけ早くここはもう少し具体的な内容を入れ込んだものをお願いしたいと思います。

それと、すみません、いろいろあつて。あと改修についてなのですけれども、先ほど〇〇先生からですか、高齢者の話が出たかと思うのですけれども、単身者で、しかも、年金生活者というのが最近非常にマンションの中で増えているということが言えると思います。それで、この改修というのは、例えば地震などで大規模滅失したから改修しましょうというケースと、そういうことはまだないんだけれども、改修しましょうと、いろいろなケースがあるかと思うのですけれども、大規模滅失で例えば改修しましょうということであれば、区分所有法の条文で買い取り請求でしたっけ、そういう制度がありますけれども、そうでないとすると、結局、改修するために修繕積立金を値上げするとか、一時金を徴収するということが決議で決まったときには、年金生活者もそれを払わなければいけない状

況になるわけですね。

そのお金が払えないということになると、結局、売ってその人が出て行くしかないということになるので、そこはやはり安心して居住できるような、例えばUR都市機構の賃貸住宅で空き家が多分いっぱいあったり、あるいは建替えのために何かやろうとしている部屋がおそらく幾つかあるかと思うのですけれども、そういうほうへの誘導みたいなものができるようなことが考えられないかと思います。

とりあえず、以上です。

【部会長】 非常に具体的なお指摘がありましたので、いかがでございますか。

【事務局】 別に私ども超高層マンションが問題だと思っているわけではないのですが、今ご指摘があった超高層なり、団地なり、あるいは小規模、それぞれについていろいろ問題点なり課題があるようでございますので、マンションの形状なり、そのタイプによって、もし課題なり方向性を書き分けられるのであれば、そういうことで少し構成を変えまして、再整理をして次回ごらんいただいて、それでまたご議論いただければと思います。超高層、大規模と書いてしまったことは、私どもの間違いもあったかと思っておりますので訂正をさせていただきたいと思っております。

【部会長】 少し長くなっても、とりあえず1回書いてみて、それでまた……。

【事務局】 はい。それを書いて、次回またご議論いただいておりますか。

【部会長】 内容によっては重複で書かれている場所があってもいいかもしれませんね。

【橋本市街地建築課長】 はい。

【部会長】 それと、〇〇委員、いかがですか。

【委員】 公的関与、これは大きく2つ、1つがやっぱり情報提供ですから、相談という業務は徹底的に、まあ、自治体を中心になると思っておりますけれども、窓口を整備してもらおう。そこでの確かな情報をあれする。それから、もう一つは資金のことですが、公的資金が投入されると非常に楽ですよ。ですから、うっかりすると、そっちのほうへダラッと流れていくおそれもあるのだが、この答申ではやっぱり資金の問題をどうするというところはかなり決め手になります。私はこれは当然、所有者、居住者の自己責任であるというところをバーンと強く打ち出さなければいけないのではないかと。

つまり、マンション問題を論じて、いろいろ問題がありますよということ、じゃあ、金出

せという、そういう方向へこの事柄が動いてしまうことはやはりまずいわけであって、大原則は私的責任と、これを言う。しかしながら、最後にギリギリの瞬間というのはやっぱりあると思わなければならないと思うんですね。それは2つであって、1つはやはり都市全体としての居住環境、都市環境にそのマンションがかかわる場合、特に団地型はそうでしょうし、超高層も場合によってはそうかもしれない。そのような都市環境に影響を及ぼす——つまり、悪影響を及ぼすというようなときに都市環境整備とあわせて公的資金を投入していくという、これは例外の1つとしてあってもよいだろう。

それからもう一つは危険ということですが、この危険はうっかり言うと危ない危険なんだけれども、やはり当事者の責めがなくして、それが危険になってしまうという状況がどうしてもあると思うんですね。積立金もとらずにさぼって危険になってしまったというのは救いたくないけれども、しかし、そのときだってどうしても何百人もそこで非常に危険にさらされているというときに放っておくというわけにもいかないから、最後の手段としてこの危険の問題というものが客観的に生じたときには支援の手を差し伸べるという例外があってもよい。しかし、答申の中ではその例外のところを強調するのではなくて、大原則のところを強調して、しかし、穴はあるという書き方がいいのではないかなと思っております。

以上です。

**【部会長】** あと、委員としての私の意見を申し上げます。1つは、阪神・淡路大震災のときのマンションの再建、大分苦勞した教訓の中で、その後いろいろ国の法制度を含めて改正された点もあると思いますが、まだ未解決のものがもしあるのであれば、私は詳しくはわからないので、やはり大災害時でのマンションの再建の問題で、あのときダブルローンとかいろいろ含めて、高さとか容積の問題とか、いろいろあったと思うのですが、問題はローンの問題。建物が無くなってしまいますので、それは相当苦勞したはずで、それが今きちんと解決しているのかどうか、ちょっとわからないのと、どうしても反対者があった場合、その住戸は最終的にはマンションの組合が買い取るとか、多分、最後、そういう形になったと思うので、具体の再建の仕方のときにやはり何かネックになった点があるのか、国なり自治体の支援の仕方の部分、それがちょっと気になっているので、もう一度検証してほしいと思います。

それからもう一つは、行政の役割で、今、自治事務になっているというお話が随分ありましたけれども、最後、国が何をやるべきなのかということと、地方自治体に対してのこ

とは明確に書き分けて、その中でやはりUR機構とか含めて、国の公益法人がやるべき仕事もあるのかどうかはやはりきちんと検討してほしいなと思います。答申を出して何か焼け太りするとか、そういうことではなくて、本当に必要な仕事はやっぱりやっていただくのが国レベルで法人の役割としてやはりあると思いますので、それは自治体レベルでそこまで担うのは無理だという部分は、当然、引き受けるということはあると思いますので、それは何であるかは少し具体的にはまだわかりませんが、チェックしていただきたいと思っています。

それからもう1点は、むしろ、これは部会長的な発言ですが、初めてマンション政策を取りまとめて答申を広く世の中に出していく場合に、今までいろいろな資料をご用意していただいています、答申そのものには参考資料はどうしても必要だと思いますので、厳選していただいて、次回の答申案のときにはその附属資料もあわせてセットで、やはりここで議論している説明がこれだというのがないと答申の内容が多分わからないのではないかと思うんですね。ということで、それについてはぜひご検討をお願いしたいと思います。

そこで、一通り委員から発言いただいています、さらにご発言がもしあれば、どうぞ、よろしくお願いします。

**【参考人】** 骨子の3ページにございます3. (2) マンション管理等に行政が政策的に関与することの意義というところで、これは具体的には行政というのはどこを指しているのか、どういう形が政策的に関与するのかというところ、文章を読んでいるとちょっとわかりにくいのですけれども、そこら辺が、もちろん行政の役割というはあるかと思いますが、逆に余りにも過度な行政の介入ということはお考えになっていらっしゃると思いますけれども、その部分がちょっとわかりにくいなというので、今回ではなくても結構ですので次回までにご整理いただければ。

それとあと1つ、骨子の中にマンションを管理している大多数の組合の管理を受けているところが管理会社なんですよ。そこが全く抜けているというところがございまして、管理会社の健全なる発展、そういったことも1つの課題にしていかなければいけない。〇〇さん、今、管理会社って2,400社ぐらいあるんですけど。

**【委員】** 国交省への業者登録数ですね。

**【参考人】** ですよ。それで、協会にあれしているのは500社ぐらいですかね、関連しているのは。

**【委員】** 今、当協会への登録数は430社ぐらいです。協会会員社での管理受託は、

マンションストック全体の約89%の補足をしているということで、順調に行っておりますが、今ご指摘のとおりで、順調な分、管理会社に関する話題が少し置いていかれる傾向がございますので、ぜひよろしくをお願いします。

【参考人】 もちろん協会に加盟していないから変な管理をしてとか、そういう意味ではないのですけれども、協会に加盟していれば1つのいろいろな自主行動規範なり、啓蒙活動等もやっておりますし、そういった管理会社の健全なる発展という形の部分というのはフォーカスを当てるべきではないかと思うのですけれども、具体的には管理している形態としてはやっぱり一番多いですからね。

【委員】 よろしいですか。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 今のお話からしますと、管理会社だけではなくて、管理組合の主体性、自立性、重要性というものはあると思うんです。日本全体では9割以上は管理組合を置いておりますので、管理組合がしっかりしないと何事もきちんとやっていけませんので、管理組合があつて管理会社もあるということだと思っておりますので、その辺もひとつ。これを見ますと、管理会社も入っていませんけれども、管理組合も入っていませんので、ぜひひとつ考えていただきたいと思っております。

【部会長】 各委員からかなり具体的なご指摘もありましたので、この骨子案の項目立てもやや変わる点もあると思っておりますので、そういう点も踏まえという前提ではございますが、一応、骨子案プラス今の各委員をもとに、構成案も少し事務局、再検討するという前提ですが、文章を具体的に書いていただかないと、これ以上の議論もあると思っておりますので、一旦はこの資料3の、今のこの各位のご意見があるという前提でございますが、これをもとに少し資料4にあるスケジュールで今後進めたいと。その点については皆さんご異論ございませんよね。一応、前に進めるという前提で。

それで、いろいろまだまだ議論は尽きないのですが、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 すみません、2点だけなのですが、1点は先ほど〇〇参考人からもありましたけれども、行政の関与というところで、行政で国と地方自治体の対応が違うというところで難しいところだと思っておりますが、この答申は国としての答申ですよ。ですから、その国と地方自治体との連携をどういうふうに関与分擔していくのかというところをしっかりと書いていただいて、国がもっと積極的に自治体に働きかけられるような、そういったものを示していただきたいというのが1点。

あと、データで、先ほど大規模だ、大規模じゃないとかといろいろあったので、こちらの15ページの資料がありますよね。戸当たりの費用で出していただいて、どういうところが大規模だから大きいのか、小さいのかとかというのはここで話していてもしょうがないので、ぜひ部会長からもありました資料として出していただけるように、もう少し詰めていただければと思います。

**【部会長】** この部会でまとめたものがそのまま分科会で承認されれば、そのまま答申になるわけですが、あくまで我々の側が一応は、文章書きの原稿作りには事務局に汗を出していただきますが、我々が国土交通大臣に向けてこうしてほしいという要請になりますので、国として何をすべきというところはぜひ明確にはっきりと、こういう役割があるんだということで、よろしくお願ひしたいと思います。

そこで、今後、事務連絡もごさいますが、幹部の方々もいらっしゃいますので、何か今までのご議論を踏まえて少しご発言等あればもしあればですが、いかがでございませうか。審議官も何かございませうか。

**【事務局】** こっち側にいる人間がこんなことを言っでは何なのですが、遅れていましたのは、衆議院の災害対策委員会でエレベータの、特にマンションのエレベータの問題で大分ご質問をいただいたものですから、答弁しなければいけないのであれしたのですけれども、一般的に超高層だけではなくて、いわゆる垂直に住むということについての問題みたいなものについては、少し性質が違ふんですね。つまり、防災のことでお話をすると、東京都の方は、とりあえずまず木密地域を退治しないことにはということなのですが、だからといってマンションははなから100%大丈夫かというところでもない。また固有の問題もある。そういったところもちょっと、これは私のほうでももう少し見なければいけないかなというのがあります。

それから、やはり基本的な方針としての考え方として、これから都市居住はどうあるべきということ考えたときに、先ほど〇〇先生がご指摘になられたような、基本的にサステナブルな仕組みとしてのマンション居住、これがまず大きく課題として立って、しかし、さはさりながらというようなご議論もそれに乗っけていくというような、そういうメリハリがついたようなご議論をかつ網羅的にいただけるのではないかなと少し思った次第でございませう。

**【部会長】** いかがですか、さらにごさいませうか。

**【事務局】** 私どもは肅々とこれから書き下ろさせていただきます。特に先ほどの行政



というところは、国と地方公共団体で書き分けさせていただいて、ちゃんとわかりやすくしたいと思います。

【部会長】 あと、希望ですが、なかなかお忙しい委員の方が多いので、全員がすべてとはいきませんので、きょうの議論をもう少し、できましたらまた個別にご意見を伺ったり、様子をお伝えしながら、次回、これ、日にちはもう内定していましたね。開催通知、出しましたか。まだ？

【事務局】 開催通知はまだですけれども、一応、予定としては年末で恐縮ですが、12月25日の午後2時を予定したいと思っております。

【部会長】 そうですか。何日か前に配付資料は配っていただいて、また多分かなり議論が出まして、皆さん25日の後、修正作業が入るという可能性もあるかもしれませんが、ぜひ頑張ってください、お願いしたいと思います。

【事務局】 はい。本日急遽ですが、〇〇委員もご欠席になりましたが、定足数は足りておりますが、きょうご欠席の委員の方々とも相談しながら、事前にまた資料をお送りさせていただいてと思っております。

【部会長】 そうですね。欠席委員に本日の資料をいきなり送りますと、本日の議論の部分がわからないので、少しそれがわかる形で直接ご説明するか、何かメモをまとめるかということで、お願いしたいと思います。

【事務局】 はい。

【部会長】 そろそろ時間になってきましたので、まだまだお気づきの点とかご発言があると思うのですが、個別に事務局にお寄せいただければと思いますので、ぜひよろしくお願いしたいと思います。

最後に事務連絡等含めて何か、もう既にそれに一部入っておりますけれども、ありますか。よろしいですか。

【事務局】 結構です。

【越澤部会長】 では、本日は予定より少し前に終了させていただきましたが、また次回がかなり重要な会合となりますので、ぜひよろしくご参集のほど、また、ご審議のほどをお願いしたいと思います。本日はこれで審議を終わりにしたい。どうもありがとうございました。

— 了 —

