

第6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4月24日(月) 13:00-15:00 オンラインシステムによる会議方式

2. 出席者

<委員>

浅見座長、磐村委員、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）

3. 議事

(1) 管理・修繕に関するテーマの検討

4. 議事要旨

- 資料2について、事務局より説明が行われた。
- 資料3について、国土交通省不動産建設経済局参事官より説明が行われた。資料2～3について、主な意見は次の通り
 - ・ （公財）マンション管理センターが作成している「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」や「震災対策チェックリスト」については、これまで機関誌への掲載やホームページでの公開等を通じて周知しているが、今後は地方公共団体と連携して管理組合等向けに年数十回開催しているマンション管理の基礎セミナー等でも紹介をしていきたい。
 - ・ 法制審議会において、総会出席者の定足数を設けるか否かの検討がなされているが、検討にあたり現状を把握することが必要。資料では総会の出席者について、普通決議の状況が示されているが、特別決議での状況も調べられると良い。今後、所在等不明区分所有者が増加してきた場合に、どう定足数を設けるかといった議論はあるが、仮に過半数

と定めたとしても、少なくとも現状では、8割程度の区分所有者が出席しているため、あまり問題にならないと示すことができれば良いのではないかと。

- ・ 総会出席者に関するグラフについて、500戸以上のマンションと一括りに言っても、団地型マンションと超高層マンションでは事情が異なるのではないかと。超高層マンションでは、敷地が団地ほど大きくないこともあり、敷地内で他の階の住人等と顔を合わせる機会がないため、階ごとに閉じられた空間となっているのではないかと。超高層マンションにおいて、イベント等を実施している事例もあるようだが、今度のマンション総合調査においても、団地と超高層マンションの違いなども調査できると良いのではないかと。
- ・ 超高層マンションの特徴としては、規模が大きいことや設備や施設が複雑であること、高さゆえに求められる様々な修繕の問題があることが挙げられる。また、再開発で建築されたマンションも多いため、商業施設やオフィス、ホテル、公共施設等が入っているケースがある。公共施設とマンションでは、会計に対する考え方が異なるなど、合意形成が難しい側面もある。マンションが多様化している中、それぞれのマンションの核となる特性を踏まえてガイドライン等を整備していくことが必要。
- ・ 超高層マンションでは、規模が大きいこと合意形成が難しく、修繕積立金の引き上げが難しくなるため、初期から適切に修繕積立金を見込んでおくことが必要。また、一定の予算規模以上のマンションであれば、監査に専門性のある第三者を入れることや管理者方式を適切な形で導入すること等を検討していくことが必要。
- ・ 国土交通省のアンケート調査結果において、超高層マンションならではの設備がないと回答している管理会社が多いことが気になる。継続的に調査をしていく必要があるのではないかと。
- ・ 空き住戸の活用に関しては、法人化していない管理組合でも空き住戸を取得したいという声が大きくなっている。法人化するとコストがかかり続けるという課題があるが、諸外国を見ると管理組合法人であることを標準とするのが望ましいと考えるため、法人化のコストを限りなくゼロにすることが必要ではないかと。コストを負担できずに法人化を解消する管理組合もあることから、法人化のハードルを下げる仕組みを検討して欲しい。
- ・ IT化によって、理事会活動などに若い世代が参加しやすくなるというメリットがある。一方で、情報機器の操作が得意でない人にとっては参加が難しくなってしまうことがある。この両者がうまく交流出来ている事例について、横展開していけると良い。
- ・ マンションの地域と防災の関係は重要なテーマであり、津波や液状化が発生した際にマンションに避難して助かるなど、震災時にマンションが地域に寄与した事例もあることから、地域とともに防災力を高めていくことが重要である。
- ・ 一部の地方公共団体では、新築時に町内会に加入することを条例で定めている例があるが、最初は町内会に加入するものの後から脱退することがある。地域と連携して使用する施設やイベント等、地域と活動を共有する場があることがマンションと地域の連携強化につながっているという調査結果があるため、このような取組みを広げることが重要ではないかと。また、このような考えを浸透させるには、管理計画における国の認定基準とすることも検討してはどうか。
- ・ 超高層マンションの居住者に、暮らしに必要な設備を聞いたところ、宅配ボックスが一

番に選ばれている。マンションが陳腐化しないためにも宅配ボックスの設置が当たり前になると良い。費用面だけでなくスペースや容積率の問題等、具体的にどのような課題があるのか調べたうえで推進していく必要がある。

- ・ 大規模マンションの定義について、ある程度はつきりさせた方が良いのではないか。200戸以上のマンションとしてはどうか。一般的に大規模マンションとは、100戸以上を指すが、受け取り側が想定する規模が異なっていると話が噛み合わないことが懸念される。
- ・ 多くの大規模マンションでは、管理会社が管理業務を行っているケースが多い。出納業務についても管理会社が行っているため、一般の区分所有者のみで監査を行った場合であっても、別途管理会社の確認が入ることが多いため、誤った会計処理をしてしまう可能性は低いと思われる。また、修繕積立金等の盗難や横領については、集まる金額の多寡に関わらず、通帳と印鑑の分別管理を適切に行うことや区分所有者が直接お金に触る機会を減らすなどの方策の徹底を行うことで、リスクは低くなると考えられる。
- ・ 超高層マンション向けの長期修繕計画作成ガイドラインは、現行のガイドラインのように物件共通の標準となるものは難しいかもしれないが、設備の更新や外壁の修繕等、超高層マンション特有の留意すべき事項等について、注意喚起の意味で、実態調査を行った上で、記載すると良いのではないか。
- ・ 地域防災に関して、有事の避難先あるいは有事の必要物資の保管場所として、マンションの共用部を活用することは、マンションと地域との連携には寄与すると思われる。例えば、マンションの1階の多目的スペースが、震災時には地域の方々の避難場所や炊き出しに利用された事例がある。加えて、マンション内の保育施設も、入居者の加齢に伴い、学童施設や高齢者のコミュニティスペースとして有効に活用しつつ、災害時には防災拠点等として機能させることも考えられるため、このような施設をつくること自体が有益と思われる。なお、周辺住民も対象とした取り組みは管理組合の目的を超えているとされる可能性もあるため、地域も対象とする取り組みに関しては、エリアマネジメント活動を行う主体を考えることが必要であり、公助負担の低減に資することから、その普及のための支援策の検討も必要ではないか。
- ・ 日中は、部屋を空けている家庭も増えており、宅配ボックスの数が不足する可能性があることや、冷凍冷蔵品の配送が増えていること等もあるため、更なる宅配ボックスの普及を進めていくことが望ましい。また、一般的なマンションの宅配ボックスは1階共用部に配置されていることが多く、小さい子供がいる家庭では、1階まで配達物を取りに行くことも負担となるため、各住戸の前に冷凍・冷蔵機能も備えた宅配ボックスを設置していくことが子育てや女性の社会進出等への支援にも繋がると考える。
- ・ 宅配ボックス部分の床面積を容積率規制の対象外とすることについて、現状は、延床面積の100分の1までとなっており、住戸全体を対象に宅配ボックスを設置するにあたり、普及の隘路となっていると考えられる。基準を緩和することの検討が必要である。
- ・ 超高層マンションでは、多くの入出金項目があるため、監査資料が膨大な量となる。普段から専門的な業務をやっていない一般の方が、この量の資料の内容確認を行うことは不可能。
- ・ 実際に管理費等の滞納がある住戸を管理組合法人が取得し、総会や理事会等に利用して

いる事例や、駐車場が不足しているため隣の敷地を購入した事例がある。また、築古のマンションでは、デベロッパーや管理会社の名義となっている住込み管理人の居室を管理組合法人が購入するケースも多く存在する。しかし、法人化の手続きは煩雑であるため、法人化しやすくなる仕組みを検討してほしい。

- ・ 一定規模のマンションであれば管理組合で自主防災組織を組成する事例もあるが、地方公共団体によっては、町内会等の自治会だけで管理組合の申請を受けつけないところもある。マンション内の防災組織は重要であるため、各地方自治体の判断に委ねるのでは無く、申請受付の判断基準を統一することはできないか。
- ・ 平成 28 年の標準管理規約改正時にコミュニティ条項が削除された。この改正に合わせて、管理規約を変更しているマンションも多くある。町内会費の取り扱いに関する判例もあり、扱いが難しい。
- ・ 置き配については、宅配ボックスがない場合に限定してほしい。宅配業者が、宅配ボックスがあるにも関わらず、置き配をしているような場合もある。マンション管理センターの使用細則モデルでも共用部分に物を置くことは禁止行為とされており、多くの管理組合でそれに倣って対応しているため、揉めているマンションもある。宅配ボックスがないマンションにおいて、ルールを決めてやるのは構わないが、宅配ボックスのあるところで置き配をすることは禁止してほしい。
- ・ 防災力の向上や宅配ボックスの設置等、マンションの性能を向上させる仕組みの導入を管理組合で議論する際には、合意形成上の課題、資金計画上の課題、技術的な課題がある。資金計画上の課題や技術的な課題は、合意形成の阻害要因となることもあると考える。これらの課題に対して比較検討を行うことが管理組合の役割であるが、単なる工事金額の比較ではなく、工事内容を総合的・複合的に検討することが重要となるので、管理組合が比較検討できる体制づくりや検討をサポートする専門家が必要である。工事自体の支援だけでなく、このような検討段階に対する支援策も求められる。
- ・ エレベーターの改修工事を実施する場合、エレベーターが1基しかないマンションでは上階の住民生活の継続が課題となる。仮住まいも含め、上階の住民への支援を考える必要がある。
- ・ 人が集まることができる場所があると、このような場所がない場合に比べて再販時に値段が下がりにくいという調査結果がある。この理由については、集会場所があることでガバナンスができているからか、あるいは集会場所があること自体が評価されているのかなど、不明ではあるものの、住民同士が顔を合わせる機会があることが様々な効果を生んでいるのではないか。
- ・ エントランスから各住戸に行く間にオートロックが複数あるマンションは都心でも多くあるが、別の階の住民とは会う機会がないマンションが一定数あるということ認識すべき。
- ・ 地域や防災について考える際は、マンションしかない地域があることや、広い敷地の戸建て住宅の跡地にマンションが建つことも想定すべき。マンションと戸建て住宅の人口がダイナミックに変わってきており、地域の互助として地域が担ってきた役割をマンションの住民が担わないと、これまでの仕組みは続かないのではないか。

- ・ お店が少ないような地域では、生協等を利用する住宅が非常に多く、配送のトラックが毎日何時間もマンションの前に止まっているようなことが起こっている。そのような現状も踏まえ、宅配ボックスについて検討していく必要がある。
- ・ 超高層マンションでは、多くの場合管理会社が管理を行っており、会計についても管理会社の会計部門においてきちんとチェックして行っている。そのうえで、規模の大きなマンションでは様々な方がいるため、その中である程度監査業務に自信のある区分所有者が監事となり、確認をしてもらっているケースが多いと認識している。超高層マンションでは、管理組合役員のなり手不足という訳ではないと会員社からは聞いている。
- ・ マンション管理適正評価制度では、災害時の避難場所の周知や災害対応マニュアルの作成、災害時に必要となる物資の備蓄等、防災に関する評価項目を設けている。
- ・ エレベーターに関しては熊本地震の際にも大きな問題となった。高層マンションのエレベーターには地震時管制運転装置がついており、発災後に運転を再開する際はエレベーター業者の点検を受ける必要があるが、トリアージの考え方がとられているため病院等が優先されてしまい、マンションへの対応は遅れている。そこで、最低でも一基は動かしてもらえないか住宅局及びエレベーター協会と検討を行うところである。
- ・ 大規模修繕工事の費用について、一般のマンションが 100 万円/戸～150 万円/戸程度の金額であるところ、超高層マンションでは、150 万円/戸～200 万円/戸くらいの金額となるような相場観である。この金額を 10 年で積み立てた場合、月 4000 円程度の差となる。
- ・ 超高層マンションは、配管設備等もほとんど劣化しないような設備に変わってきているため、修繕周期も一般のマンションと比べると伸びることを考えると、修繕積立金の支払いが大変といったことはないのではないか。どちらかと言えば特有の付属施設やコンシェルジュ、防災センター等の管理費の方で差はついているのではないか。
- ・ 空き住戸の取得に関しては、管理組合の必要な範囲で行うものとされており、検討会資料で上げられている集会室等が該当すると思われる。管理組合法人が空き住戸を取得する際は、競売の結果買い手がつかない場合に本当に売れるのか、借り手が見つかるのか、という懸念がある。このような状況では最終的に負担を負うことになるのは個々の区分所有者となるため、安易な購入とならないよう留意する必要がある。法制面だけでなく、国土交通省としても政策的な観点から十分な周知徹底の検討を行ってほしい。
- ・ これから本格的には議論が進められるとのことだが、不動産 ID に修繕履歴の情報が紐付けられ、中古売買等で活用されるという認識で良いか。そして修繕情報はどのようにして紐付けられるのか。国が新たなシステムを作るのか。この仕組みを使ってスムーズに情報を提供できると良いと思った。
- ・ 中古売買で活用されることも考えている。国は各々の物件に不動産 ID を符番するところまでは行うが、それをどう活用していくかは別の主体が行う。今回の中古売買でいえば、修繕情報を持ち合わせている主体が、修繕情報を不動産 ID に紐付けて情報を提供することが考えられる。今後は、官民協議会で関心がある主体に集まってもらって、実証的に

取り組んでいくことを予定している。

- ・ 空き住戸の発生を防ぐためには密に区分所有者と連絡をとることが必要だと考える。区分所有者名簿の整備や名簿に変更があった際の速やかな届出の義務化が重要である。その場合は、個人情報取り扱いの義務についても管理組合に対し、周知する必要があると思う。
- ・ IT化は大きな方向性としては賛成だが、機器に不慣れな人がいるだけでなく、総会や理事会がリアルなコミュニケーションの場になっている側面もあるので、一概にIT化を押し進めていけば良いというものではない。

○ 資料4について、事務局より説明が行われた。

○ 第6回検討会終了後に委員から寄せられた意見

- ・ 空き住戸を管理組合が賃借して集会所等の用途に活用している事例がある。このような空き住戸の活用も円滑に進むようになると良いと思う。

以上