

## 第7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5月22日(月) 13:00-15:10 オンラインシステムによる会議方式

## 2. 出席者

## &lt;委員&gt;

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、広畑委員、深沢委員、荒川氏(山口委員代理)、山崎委員

## &lt;オブザーバー&gt;

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

## &lt;関係行政機関&gt;

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) 建替え等に関するテーマの検討
- (2) とりまとめ骨子(案)について

## 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2について、主な意見は次の通り。
  - ・ マンションの建替えは、多方面にわたる総合的な対策を講じることで、促進されるものとする。現在議論している案のなかには確かに制度措置の効果が押し量りにくいものもあると思われるが、建替えに関わる区分所有者等の選択肢を少しでも広げるような措置を検討いただきたい。
  - ・ 住戸面積基準の緩和について、建替え前の面積を満たせば良いのではないかと考えている。この場合、誘導居住水準を満たさない面積の小さな住戸が新たにできてしまうことになるが、そもそも建替えができず、住戸面積の小さくかつ高経年のマンションストックが積み上がることを回避すべきではないか。
  - ・ デベロッパーが取得する保留床について 50㎡以上とするように求められる場合が多いが、50㎡以上の住戸が価値観の多様化に対応するマーケットのニーズに適合しない場合もある。また、区分所有者においても、建替えにかかる費用負担や家族構成等を考慮し

た面積の住戸を取得したいとするニーズがある。住戸面積を 50 ㎡以上とする制度と区分所有者等のニーズとのミスマッチが生じているため、制度の柔軟化を図ることで、このミスマッチを解消することが重要と考える。

- ・ 非現地建替えについては、効果が押し量りにくいとの見方もあるが、選択肢を広げる意味で措置いただきたい。例えば、建築後に市街化が進んだ商業地に立地するマンションであれば、J-REIT 等での保有を念頭に、商業を含む用途での単有の建物の用地として、区分所有者に有利な金額で売却できる可能性があるため、引っ越しや仮住まいにかかる負担軽減も含め、非現地での建替えという選択肢もあり得るのではないかと考える。
- ・ 隣接地を取り込んだ建替えは、隣接地の離隔距離の確保、隣接地に生じる日影規制の回避、隣接地が大きな道路に面している隣接地取込みにより建築基準法上の前面道路に関する取扱いが変更となる場合などは、活用可能な容積率が拡大し、区分所有者の負担軽減や、区分所有者の希望する住戸面積の確保にも寄与すると考えられる。また、借地権型マンションの建替えは、建替えを機に区分所有者には所有権化のニーズ、底地権者にもマンションの底地よりも流動性の高いマンション住戸を所有したいというニーズ、がある場合に、双方が協力して一つの事業として建替えができると良いのではないかと考える。そのため、底地あるいは隣接地の所有者が、権利変換において権利床を取得することが可能となる制度の創設を希望する。
- ・ 形態規制については、2017 年に規制改革推進会議から、老朽化マンションの建替え円滑化のための日影規制見直しの提言を受け、特定行政庁への技術的助言も出されたことと認識しているが、建替え普及に向けた状況が改善されている実感がない。今回、地方公共団体の事例を収集して横展開するということが、それによる効果も把握して、初期の効果が認められない場合は、更なる対策を講じる必要があるのではないかと考える。
- ・ マンション建替型総合設計制度の許可基準は、各地方公共団体によって異なり、民間事業者が網羅的に把握することが難しい。国交省で網羅的に各自治体の基準を把握し、更に、建替えに対する隘路の実態も把握のうえ、技術的助言の発出等の対策を講じていただきたい。
- ・ 団地型マンションの再生の優良事例を横展開するとともに、他の施策同様、PDCA の観点に基づき、再生が進まない場合には、更なる改善方を検討してほしい。
- ・ 法制審議会での建替えの決議要件の緩和が検討されているが、それだけではなく総合的に使えるツールを十分に用意して、建替えのネックを取り除いていくことが必要。ただし、ネックになっているものを何でも取り除けば良いということではなく、取り除けないネックはその理屈を共有していくことが重要。
- ・ 今後、一人暮らしの世帯も増えていく可能性があることを考慮すると、住戸面積は地域の事情に応じて、地方公共団体が設定できる形式が良いと考える。一方で、現行制度下において、地方公共団体の独自基準が活用されていないのであれば、一つの基準として 40 ㎡以上に設定するということもあり得るのではないかと考える。
- ・ 非現地建替えの需要は一定程度あると思う。例えば、大規模なニュータウンで募集停止になっている公的賃貸住宅の土地を使用して移転するということがあるのではないかと考える。

際、一定の建替え手続きのルールの下で、建替えと同様の税のメリットもあることが重要。

- ・ 隣接地を取り込む建替えや借地権型マンションの建替えは、隣接地所有者や底地権者が一緒に建替え事業を行い、権利床を取得できるようなモチベーションを感じられる仕組みが必要。
- ・ 形態規制は慎重な検討が必要。各地方公共団体が独自に行っている取組が地域に寄与している又は配慮されているといった事例について、形態規制を緩和している理屈を把握した上で、事例を横展開していくことが重要である。
- ・ 面積基準は撤廃して、各地方公共団体の開発要綱等に委ねれば良いのではないか。開発要綱においてもマンションの住戸面積等については定められているため、現在は、マンション建替円滑化法と各地方公共団体の基準がダブルスタンダードの状態になっている。地方公共団体の開発基準に適合していても、マンション建替円滑化法に抵触して不可となるといった本末転倒な事例もある。法制定時、マンション建替事業をする上で最低限の公共公益性を担保するため基準が設けられたが、もはやそのような時代性ではない。
- ・ 「特別の事情によりやむを得ないと認める住戸」については、技術的助言の表現が抑制的であり、未だに引き合いに出されることもあるため、国土交通省において対応をお願いしたい。
- ・ 非現地建替えについては、マンション敷地売却事業において代替建築物取得時の課税の繰り延べが可能になれば、現行制度でも概ね対応可能である。非現地で自主建替えを行う場合、建替え後のマンション建設がコーポラティブのような形式になり、法的に不安定であるため、これを権利変換のスキームでできるようにしたいといったニーズがあるかもしれないが未知数。
- ・ マンション敷地売却事業において、住宅は一般の税制特例で軽減できる場合もあるが、非住宅は特段税制措置が設けられておらず、非住宅の権利者は税負担が大きい。
- ・ 隣接地を取込む建替えは、隣接地所有者のモチベーションを高める他にも、建替え決議後の翻意を抑えることが重要。隣接地所有者も権利変換できるようにするとともに、マンション建替組合の多数決決議に服させる仕組みが望まれる。議決権が過大になることへの対処については、決議要件として人数や議決権の他に、敷地の面積や価格割合といったマンション敷地売却事業に近い基準を設けることが考えられる。
- ・ 借地権型マンションも基本的に同じ。底地権者に権利変換による税制面のメリットを用意して、老朽化マンションの建替えを促進するとともに、底地権者の建替え決議後の翻意を抑えることが非常に重要。現状では、底地権は敷地利用権ではなく、権利変換の対象とならないため、従後所有権型マンションにするためには、区分所有者全員同意で底地権を買収し、権利変換前に所有権化しなければならない実態がある。都内では、借地権マンションが一定数存在し、権利変換で直接所有権化するニーズはあると思われる。
- ・ 現在、法制審議会が管理組合法人が底地権を取得できるよう検討していることについて、管理組合法人が隣接地を取得し規約敷地にした事例で、管理組合法人の権利を権利変換でどう扱うか、その際の課税関係はどうか問題になっており、確認が必要と思う。
- ・ 形態規制の緩和は、まちづくりとして取り組むしかないのではないか。ただしその際、各

地方公共団体の対応として、マンションに係るこれらの問題に関与する積極性が低い場合が、少なくないことが課題である。

- ・ 団地型マンションの建替えについては、団地の複雑な成り立ちのため、各法令を須らく充たした事業計画を立てることが非常に困難な場合がある。成功事例を横展開することもよいが、市街地再開発事業の活用をもっと進めるべきではないか。法改正を行ったもののあまり活用が進んでいないようなので、その原因を把握し、市街地再開発事業をより円滑に団地再生に活用できるような施策を講ずる必要があるのではないかと。
- ・ 住戸面積基準は住宅を対象としているが、デベロッパーが取得する保留床を事務所にする場合は、基準を緩和するなど住宅以外の用途も考慮して検討していく必要があるのではないかと。
- ・ 非現地建替えについては、法制度として仕組みを設けるのであれば、敷地売却決議の中でうまく接続できるのではないかと。これはあくまでもニーズによるので、ニーズがあまりないということであれば、実態として、デベロッパー等が敷地売却で敷地を買収する際に、別敷地のマンションを提供できるのではないかと。
- ・ 住戸面積基準は撤廃した方がよい。資金負担の耐えられない高齢者は大きな床面積を確保しようとする建替えに参加できない上に、転出しようと思っても、独居だと民間賃貸のどこも入居できない。そうすると基本的には決議の反対者になってしまうため、決議要件も満たせなくなる。
- ・ 非現地建替えは、現在の敷地売却事業を活用できないマンションが、制度的措置が措置されることで建替えできるかという点、そうはならないと思う。一定のエリア内で移築的な移転であれば、事例としてあり得るのかもしれないが、敷地売却事業の制度で税の繰り延べ特例等を措置できれば、制度化までのニーズはないのではないかと。
- ・ 過去に東京都で共同建替え型のマンション建替えに補助制度があったと思うが、隣接地所有者の同意書がとりまとまった敷地で共同建替えに関する制度的措置ができれば、一定のエリアで任意の再開発のような街区形成の可能性もあると思う。
- ・ 借地権型マンションの建替えで、借地権のまま建替えしようとする点、借地権にも期間があるため、新しい借地契約に変わるのかなど、借地権が権利変換でどう扱われるのかといった課題があると思う。
- ・ 一団地認定の変更については建築基準法第 86 条の 2 の説明で対処可能かもしれないが、建築基準法をクリアするのであれば、可能な限り早いタイミングで、職権での取り消しや変更をしてもらえるとありがたい。
- ・ 住戸面積基準について、地方公共団体で基準を定めてはどうかとの意見もあったが、例えば、都内ではワンルーム規制など各地方公共団体が設けており、概ね各区とも 25 m<sup>2</sup>以上を基準として設けている。基準の設定を地方公共団体の運用に任せても同じく 25 m<sup>2</sup>以上となる可能性があり、引き続き建替えの隘路になってしまう恐れがある。

○ 資料 3 について、事務局より説明が行われた。資料 3 について、主な意見は次の通り。

- ・ 管理会社が管理者になる場合の第三者管理方式は、理事会が設置されないケースが多いた

め、利益相反や監査上の深刻な問題が発生する恐れがある。とりまとめ骨子（案）では「ガイドライン等の整備」となっているが、ガイドラインのみの措置では不十分な内容も含まれる可能性がある。

- ・ 修繕積立金の増額幅については、実際にも大きな上げ幅となっている事例もある。管理計画の認定基準として定めることも想定されるため、実態把握を含めて慎重に検討していくべき。
- ・ 性能向上工事の促進について、例えば耐震化・省エネ化・バリアフリー化等で大きなニーズがあると思うが、耐震性調査を行ってもさまざまな事情でその先の工事実施に進むことができない管理組合も少なくない。工事を進めるための具体策についても検討が必要。
- ・ EV用充電器の設置に関して、マンションが戸建住宅と大きく異なるのは、多くの利用者の利用調整が必要となる点にある。とりまとめ骨子（案）ではEV用充電器の数にしか言及していないが、パワーのない充電器では充電に時間がかかるため、利用者相互の利用調整上、EV用充電器のパワーも重要となってくる。
- ・ マンション管理士の試験に合格したというだけでは十分ではなく、実務経験を積むことや継続的に業務を行うことが重要である。日管連では様々な研修を開催し、専門家としての倫理を確保するなど真剣に取り組んでおり、重要な役割を果たしている。
- ・ 標準管理委託契約書の見直しも進められているが、標準管理委託契約書第13条の通知義務に関し、感染症や認知症を覚知した際の通知に関するコメントを追加する案としている。具体的には、感染症や認知症を覚知した際に相手方に通知する際は、個人情報が含まれるため、あらかじめ管理組合において情報の取扱いについて定めておく必要があるというものである。認知症等を覚知した場合に管理組合でどのような対応をすべきなのか、標準管理規約もしくは使用細則の中で情報の取扱いについて定めて欲しい。同様に、災害時要援護者名簿を地方公共団体から求められることもあるが、有病者情報を含むものになるため、この点も留意してほしい。
- ・ 管理会社の最大の課題は漏水事故である。2000年以前のバブル期までに大量に供給されたマンションでは専有部分の給湯管が鉛で、この給湯管にピンホールが発生し床や壁が膨らむなどの不具合が生じている。近年発生する漏水の主な原因は、こぼし水か、専有部分の給湯管からの漏水である。専有部分の給湯管を樹脂管に変更することについても何らかのコメントをしてほしい。
- ・ 管理計画認定制度は購入予定者への情報提供に位置づけられているが、同様に適正評価制度についても購入予定者への情報提供に加えることを検討いただきたい。
- ・ 今後の検討課題として、長期修繕計画の精度の向上についても追加して欲しい。
- ・ マンション内でコミュニティ形成を行うことは、様々な合意形成にもつながっていく上に、地域防災などの観点からも非常に重要である。国交省として、マンション内のコミュニティ形成を含めた、エリアマネジメントに関する自治体向けガイドラインを作成すべきではないか。既にあるのであれば、よりマンションに関する記載を充実化すべきではないか。
- ・ マンション総合調査は重要なものと認識している。標準管理規約では専有部分の用途を「専ら住宅として使用」としているところ、事務所として利用しているケースも少なから

ずあると思うので、実際にこのようなケースがどれくらいあるのかマンション総合調査で調査して欲しい。その際には、このようなケースが理事会や総会で問題になったことがあるかについても調査できると良い。区分所有者が他の住戸を事務所として取得することは、マンションの活性化にもつながると思われるため、このような観点からも実態を把握できないか。

- ・ 管理組合の主体性が大事という前提のもと、様々な検討を行ってきたが、管理組合の継続性も重要と考えている。役員が1～2年で交代してしまったときに、検討内容が引き継がれず後任が苦勞するもしくは決めたことが実行できないということもある。また、管理不全マンションだけでなく一般のマンションでもこのような課題はあるため、継続性についてもとりまとめにおいて言及して欲しい。
- ・ 修繕積立金の安定的な確保には、長期修繕計画の精度の向上も重要である。
- ・ マンション管理適正化法において、管理組合の通帳と印鑑の同時保管に関する考え方が規定されている。管理組合の財産の保全が第一であり、同時保管をしないことは最低限のルールであるため、改めて認識して欲しい。
- ・ 管理会社が管理者になる場合の第三者管理においては、監事を置いていないことが多いため、特に総会監督型においては監事の設置を必須とすべき。この場合の監事は、牽制機能をもたせるために客観的な第三者性を確保できる者とする必要もある。
- ・ 大規模修繕工事の発注に関してマンション管理士が管理組合のアドバイザーとなることがある。設計コンサル選定の入札の際にコンサルから「バックマージンを受領した場合は同じ金額を管理組合に支払うこと」や「会社名を公表すること」に関して誓約書を提出してもらうこともあるが、このような取扱を法的にルール化しても良いのではないか。
- ・ 大規模マンションの監査は資料が膨大であり、一般の区分所有者だけで行うことは難しい面もある。会計監査については、公認会計士や税理士に依頼することも考えられるが、監事の仕事はそれだけでなく、理事会に毎回出席して業務を監査することも非常に重要である。大規模マンションにおける組合運営は難しく、会計士だけではできないこともあるため、検討が必要だが、業務監査の重要性についても留意いただきたい。
- ・ 各マンションが管理計画認定を取得しているか否かと修繕積立金を均等積立方式にしているかについては、売買の重要説明事項に必須項目とすべきである。
- ・ マンション管理士の専門性の向上について、更なるボトムアップが必要と考えている。今後もマンションの業界に寄与できるよう研修の充実化などを検討していく。引き続きマンション管理業協会やマンション管理センター、国土交通省にも協力いただきたい。
- ・ 管理不全マンションへの対応としては地方公共団体の役割が大きいため、地方公共団体の職員がマンションに関する研修を受ける機会が必要と考える。マンション管理適正化法整備の際は国土交通大学校で研修を行っていたようだが、今後も地方公共団体の役割が大きくなるため、好事例の横展開などを学ぶ機会が重要となる。
- ・ 管理会社が管理者となる場合の第三者管理については、段階的にまずはガイドラインの作成からとすることは問題ないが、ガイドラインのみでは不十分であり、マンション管理適正化法の措置が必要ではないか。

- ・ 修繕積立金の積立方式については、均等積立方式を大原則とすべきである。築年数が経ちマンションが陳腐化したときは必要な水準まで質を向上させる改修を行う必要があり、そのため予定していたよりも費用が多くかかることが想定される。よって均等割りでも値上げが必要となることが充分ある。そのため、段階的に上がる場合は改修のためにさらなる値上げが困難になり、そのために十分な費用がなく建物が適正に管理できず陳腐化する可能性が高くなる。また、均等割りの場合に根拠となる長期修繕計画が適正かどうか重要となる。適正な長期修繕計画に関する検討も必要となる。
- ・ マンションの解体について国交省資料によると戸あたり 200~300 万円かかるというデータがあったが、横浜市でシミュレーションしたところ、土地を売却して解体資金を確保できないマンションが約 1 割存在した。横浜市でこれくらいあるということは深刻である。そのため、新築マンションにおいても解体まで見据えた計画が必要である。
- ・ 定期借地権マンションは解体という期限があるという点で期待でき、そのノウハウを所有権型マンションにも適用できる可能性がある。
- ・ 定期借地権マンションについて課題になっていることへの解決方法を示し、より安定的な居住の場にしていく必要がある。例えば、地代の交渉・解消について管理組合が関与できるのかという課題や、中古物件の流通を阻害しない制度の必要性、底地の買取り手続きに関する制度の必要性などである。ハワイ州やイギリスでは底地の買取り手続きに関する制度がある。また、借地の原状回復について管理組合がどの時点でどのように関与するかという問題や、定借期間が満了しても建物の寿命が続く場合の期間延長のルール設定も検討事項としてあげられる。
- ・ 大規模マンションは予算が高額であるため、一定規模以上の予算規模の管理組合においては、監査に第三者性・専門性の導入が必要ではないか。
- ・ 集会におけるウェブ会議の利用については法制審議会でも議論となっているが、情報機器の操作が得意でない人にどう対応していくかが重要となる。一方で、若い区分所有者の参加を促すことにもつながる。両者がうまく交流できているような事例について横展開していけると良い。
- ・ エリアマネジメント組織を作って、マンションと地域が一つの組織として運営していきたいという動きが全国にある。区分所有者の参加は強制出来ない中で、今後どのような形でマンション内コミュニティや地域全体のコミュニティを築き上げていくかについての道筋や、法的な整理について検討していく必要がある。
- ・ 実務を学びたいというマンション管理士の意見に対応できる体制が必要。マンション管理士に関しては、地域とのネットワークとして多様な専門機関との連携も重要である。地方公共団体の専門家派遣制度が成果をあげているので、横展開をしていく必要がある。また、マンション管理士が自らの得意分野を作って活躍する道筋を示すことも重要である。被災地において区分所有関係の解消を図るサポートをしたマンション管理士もおり、独自のノウハウを取得している。今後自主建替えが増えてくると思われるので、このようなマンションの再生に寄与する専門的な知識を持ったマンション管理士が必要になる。
- ・ マンションは、物理的にも近隣住民等の一時避難先等として活用されることが想定される

ため、エリアマネジメントについては積極的に進めていくべきである。

- ・ とりまとめ骨子（案）について、全体の課題はどこで書かれるのか。良好な管理がなされたマンションが市場で評価され、更なる管理の適正化や資産価値の向上に繋がるという好循環の基本的な考え方を示すとわかりやすいのではないか。
- ・ 第三者管理を議論する際は、管理組合と管理者の関係を委任ではなく信託方式に当てはめてはどうか。区分所有建物には、所有者がその場にいる建物と、所有者がその場にはいない建物があり、後者の場合は管理者が管理を行う。前者の場合には団体が管理するものとして管理組合を当てはめている（区分所有法上はこれが管理組合法人）が、いわゆる管理組合方式の場合の管理者の位置づけが不明確になっている。管理組合法人であれば理事が管理者の役割を担う（理事のほかに管理者の選任を要しない）が、権利能力なき社団たる管理組合の場合は管理者の地位が不明確である。標準管理規約では、管理組合の代表者である管理者は区分所有者側にいるもの（団体の代表者＝管理者）と捉えられており、そのような観点で管理組合の外の管理会社が管理者に就任することに対して抵抗を感じるようになっている。
- ・ 第三者管理は、賃貸化や空き家化、高齢化などにより管理組合や理事会の担い手が不足した場合に、管理者が団体による管理を補完するものと捉えることができ、最終的に団体による管理ができない場合にプロの管理者である管理会社が管理を行うことになる。最高裁判所の判例においても、預かり金の関係等は信託的なものとされており、管理者により管理所有の可能性なども考え合わせると、マンション管理組合と管理者との関係は究極的には信託すなわち委任関係ではなく信任関係だとみるべきではないか。そのように考えると、例えば管理会社の忠実義務についてもしっかりと理論付けることができよう。また、委任に比べて信託方式の方が受託者の責任も重くなる。法律できちんと管理者の義務を言及することで不正な管理者はいなくなるのではないか。現在の議論は、区分所有者が管理者をコントロールするという方向で進んでいるため、より合理的な信託方式を踏まえて検討してほしい。

以上