

第9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7月24日(月) 13:00-14:40

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、鈴木委員、田島委員、出口委員、長瀬委員、中野谷委員、畑島委員、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) とりまとめ（案）について

5. 議事要旨

○ 資料2～5について、事務局より説明が行われた。資料2～5について、主な意見は次の通り。

- ・ 「理事等を対象にしたノウハウ集の整備」との記載があるが、マンション管理センターにおいて、相談事例集等の作成も行っている。そういったマニュアル等の活用についても言及できないか。
- ・ 「地域で活動するマンション管理士等の専門家やNPO等と地方公共団体との連携」との記載があるが、横浜市では住宅供給公社が市と協力して積極的にマンション政策に取り組んでいる。他都市でもマンションに支援を行っている公社もあるので、こうした点について

記載できないか。

- ・ 過去の国土交通省の検討会では、外部専門家が管理者業務を行う場合の規制がないことから標準管理規約の改正で留意点を示したが、管理業者による管理者業務は念頭外で宿題を残す形となっていたところ。今後開かれるワーキングでは組合財産の保全の観点からマンション管理適正化法施行規則で定められている保証業務の範囲の拡大による金銭事故の防止策についても検討をして欲しい。また、マンション管理士による監事就任も効果的と考えている。
- ・ 管理業者による管理者業務を実施する場合のガイドラインを作成していく上では、管理不全の防止、増加する管理組合のニーズやこれまでの国土交通省によるマンション管理適正化法の指導実績等、現状を充分踏まえて検討していく必要がある。
- ・ マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度は、全国のマンションを対象として管理情報を公開することが条件となっており、不動産流通各サイトでも閲覧でき、マンション管理の見える化を進める上で有効な手段と考えている。そのため、予備認定制度と同じようにマンションすまい・る債の金利優遇等のインセンティブについても検討していただきたい。
- ・ EV 充電器の普及は戸建住宅に比べ、マンションは対応が遅れている。新築マンションにおいては建設計画時より規模に応じて計画されていれば適切な運用が可能だが、既存マンションではEV 充電器を必要数確保できる環境ではない場合もある。
- ・ 急速充電器の活用により少ない台数で効率的に運用する方法や、居住者が公平に利用できるシステムを検討する必要がある。既存マンションで急速充電器を導入するにあたっては普通充電器からの仕様変更や設置場所等、利用面からの検討が必要であり、居住者間での合意形成が困難になると考えられる。こうした既存マンションに対するEV 充電器設置の考え方を整理し、今後検討を進めて欲しい。
- ・ 区分所有者の責務について、マンション管理適正化法においては、区分所有者の役割に係る努力義務があるが、区分所有法にはない。管理組合や第三者管理者方式など、戸建て住宅と比較してマンション管理における区分所有者の責任があいまいだと感じている。区分所有法における区分所有者の責務規定の在り方は、この検討会の検討事項すべての根幹になり得るものだと思うので、国土交通省においては、今後の法制審議会の検討に関して積極的に議論に参加して欲しい。よろしくお願ひしたい。
- ・ 検討会で行政代執行の事例も紹介されていたので、指導行政の観点から意見しておく。京都市では分譲後のマンションに対する行政処分の事例がなく、庁内でも検討中の事項であるため、問題提起にとどまることをまずお断りしておきたい。現行のマンション管理適正化法における助言・指導等の対象は管理者等になっているが、除却や改善の命令を必要とする段階に至った場合は、単なる保存行為での改善が見込めないことが想定されるため、管理者ではなく、全区分所有者に対して命令を行うことになると考えられる。その場合、入居者が一人もいない状況というのは、通常想定されないもので、空き家特措法は適用でき

ず、建築基準法が根拠法になり得る。空き家特措法と異なり、建築基準法の命令違反は刑事罰の対象となるが、区分所有者の集会で当該事象の改善が否決された場合に、賛成者も反対者も等しく命令違反となり、罰則適用ということになるのではないかという懸念がある。こうした点を踏まえ、マンション管理適正化法による行政指導から建築基準法等による行政処分に至る一連の流れや連続性、想定される根拠法、処分対象者といった指導行政のあり方についても、この機会に検証できると良いのではないか。また、指導行政の観点からも、区分所有法における区分所有者の責務規定の在り方が重要になってくるものと考えている。

- ・ 今後本格的にEV車が普及していくことを考えると、中規模以上のマンションにおいては普通充電器だと需要に対して供給が追いつかないおそれがある。EV充電器の設置に対し経産省や東京都の補助金があるが、主に普通充電器を対象としており、急速充電器は対象とならない場合がある。マンションにおけるEV充電器の普及を促進するためにも急速充電器に対する補助等の措置が必要ではないか。
- ・ 超高層マンションは特有な設備等があるため修繕工事等の業務が複雑化している。会計監査だけでなく業務監査も非常に重要となってくるため、業務監査についても言及できないか。
- ・ 均等積立方式について望ましいという記載があるが、モチベーション向上策として、管理計画認定制度にこの点を盛り込むことなど考えられないか。マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度においては、満点を取るために、段階増額方式から均等積立方式へ変更したという事例もあると聞いている。
- ・ 「地方公共団体の取組を他の地方公共団体にも共有する場を設ける」とあるが、まずは国から先駆的な地方公共団体の取組に関する情報を共有し、その上で共有の場と機会を設けることが必要だと考えられる。
- ・ 「区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催を推進する」とあるが、理事だけではなくその他の区分所有者も対象に取り組みを進めていくことで、全体の底上げが図られることで適正な管理に繋がるのではないか。区分所有者を対象にしたマンション管理の理解を深める講習会などの開催が必要と考える。
- ・ 大規模なマンションほど地域に与える影響は大きく、地元の町内会とどのような関係を持ち、連携するのが重要である。マンションが建設されたことで地域に開いた施設などを創り、地域の防災力が向上したという事例もあるため、マンションにおける防災についても管理計画認定制度と絡めて検討を進めて欲しい。
- ・ 地域との連携という点については、エリアマネジメントのような考え方も打ち出し、持続可能な連携体制の構築を進めていくことも大切である。また、これらの取り組みのモチベーションとなるよう容積率や高さ制限の緩和など、都市計画の観点でも検討し、地域全体を良くしていくという考えを示すのも良いのではないか。
- ・ 被災マンションに関して、マンションの再生が止まっている事例が存在する。被災マン

ションの再生の円滑化に向け、事業法の整備だけでなく適正なサポート体制も必要と考えられる。被災マンションに対する対応策を今からしっかり議論していく必要があるのではないか。

- ・ 一棟リノベーションに対する期待が高まってきているが、具体的にどのようなケースが想定され、どのような課題があるのか、シミュレーションしながら詳細を検討することも必要ではないか。
- ・ 建替え後のマンションの住戸面積基準に関して、とりまとめ本文と同様に、とりまとめ概要についても「基準の必要性も含めて検討を行う。」旨を記載していただきたい。
- ・ 自主建替の部分に関して、とりまとめ本文と同様に、とりまとめ概要についても「金融支援や専門家の活用のあり方」について記載していただきたい。
- ・ 区分所有関係の解消については、多様な手法があると考えられ、「解体」はその選択肢の一つである。「解体」の必要性が一人歩きしないようその点を留意して記載することが望ましい。
- ・ 「解体費用の確保等」について、一般的には、まずは修繕積立金の確保があって、予期しない災害への対応等があり、最終的に残った積立が解体に充てられることが想定されるため、それらの関係性についても留意することが望ましい。
- ・ ある棟の最上階の人だけがエレベーターを設置する場合に、その者だけが費用負担するような標準規約改正もあり得るのではないか。
- ・ 東京都では、毎年、各自治体とマンション政策について共有する場を設けており、東京都の政策に加え、各区において実施する独自の取組等の共有を行っているので、参考にしてはどうか。
- ・ 管理不全マンションへの対応について、既に管理不全となってしまったマンションだけでなく、管理不全の兆候があるマンションに対する取組も重要であるため、「管理不全マンション等」にするなど幅を持てると良い。
- ・ 設計コンサルタント業務の実態把握を進めることは適切なコンサルタントの業務を明確化する上で非常に重要である。また、設計コンサルタントの選定に至る経緯や過程を調査すると、より実態がみえてくるのではないか。
- ・ 今後、修繕積立金が安定的に確保されていくことで、より多額の費用が積み立てられることとなる。この際、長期修繕計画等にもとづき、本来の目的に沿って適切に支出がなされることを担保することが重要。このため、業務監査の役割がより重要となると考える。
- ・ 区分所有者の手によって除却という記述は、自ら工事をするような印象を与えかねない。意思決定によってとすべきではないか。

- ・ コミュニティ形成という言葉が何回か出てくるが、人によって理解が異なるおそれはないか。P28 の記載は合意形成のために日頃からの連携が必要という意味で、P32 の記載は災害対策としての自主防災組織のような意味合いとも捉えられる。この点について書きぶりを工夫できないか。
- ・ 地域との連携やコミュニティ形成の必要性については明示的に記載して欲しい。とりま
とめでは多岐にわたる論点について言及されているが、良好な管理・再生の根底には良
好なコミュニティが必要であり、コミュニティがないと様々な管理適正化方策を講じた
としても機能しない。超高層マンションや防災の論点においてコミュニティの重要性が
記載されたが、それに限定せず、例えば P3 の 17 行目を「良好なコミュニティ形成を通
じた合意形成」とするなど、コミュニティの重要性について包括的な記載を追加できな
いか。
- ・ さらに、具体的なコミュニティ形成の促進策として、エリアマネジメントについても記
載できないか。エリアマネジメントはノウハウや活動資金の不足などにより持続的な運
営に課題があるが、良好なコミュニティの形成に寄与するものであると考える。エリア
マネジメントは様々な役割を担っており、地域防災力の向上のほかにも、共働きによる
住民間のコミュニケーション減少を補い、マンション管理・再生に必要な合意形成の円
滑化にも寄与するものである。このようなエリアマネジメントの役割についても取り上
げてほしい。
- ・ 建築規制の議論については、これまでの幾多の建替え促進策が講じられたにも拘わらず
建替えの実績が伸び悩んでいる実態を重く受け止め、事例収集やその横展開だけでな
く、より踏み込んで検討すべきではないか。マンションが多く存する大都市圏におい
て、地公体が定める建築規制と、それらの規制が建替えの隘路となっている実態を把握
したうえで、国としての対策を検討し、技術的助言やガイドラインとして発出する必要
があるのではないか。また対策を講じてもうまくいかない場合に再度検討していく
PDCA も重要ではないか。
- ・ 現状として、マンション政策に係る課題に対して関与する金融機関が少ない。当機構はフ
ァイナンスの面から政策課題に貢献することが期待されていると考えており、一棟リノベ
や自主建替えを含めてマンション政策に係る融資等の課題を検討・解決していき、そのノ
ウハウを民間の金融機関に対して公開することで、関与する金融機関を広げていきたいと
考えている。
- ・ 「マンションすまい・る債」を活用している管理組合は少数にとどまると記載されてい
るが、実際に修繕積立金の運用としてマンションすまい・る債を利用している組合は 15%程
度。マンションすまい・る債に限らず、修繕積立金の「運用」という面により着目してい
くべきであり、管理組合の金融リテラシーを高めていく必要があると考えている。
- ・ 自主建替えではないデベロッパーが参画する事業であっても清算金は高額になってお
り、従前居住者の 2 割ぐらいの方が当機構のリバースモーゲージ型のローンを活用して
いる事例もあることから、これらを参考にしつつ自主建替えについても課題を検討して

いきたい。

- ・ 平成 28 年の標準管理規約改正において、自治会費を管理組合が支払うのは不適切であるという理由でいわゆるコミュニティ条項が削除されたと認識しているが、このような理由では管理組合への説明が難しい。実際の管理規約の改正を行う際は、管理組合の業務として居住者間のコミュニティ条項を残すこともある。今後、標準管理規約の改正の検討を行う際は、コミュニティ条項の復活についても議論して欲しい。
- ・ 一定規模のマンションについては自主防災組織を地方公共団体において登録してもらうよう統一的な扱いができないか。町会や自治会の自主防災組織しか受け付けない地方公共団体もあるため、マンションにおける防災対策の重要性についても言及するのであれば、マンションの自主防災組織についても登録してもらえるような方針を打ち出して欲しい。
- ・ 今回の検討会のとりまとめがこれまでと異なるのは、「区分所有者の責務」という論点が最初に記載されていること。区分所有者が適切に管理することに加え、建物の解体等の所有者責任についても言及され、どうすれば各区分所有者において責務を果たしていただけるか又その支援等について論点ごとに新たな視点が盛り込まれている。
- ・ 区分所有法制の見直しにおいても、私法的な義務として区分所有者の責務について議論されているが、本検討会で議論されてきた区分所有者の責務は、公に対する義務として、具体的には廃墟にしない、廃墟を残さないということであり、それぞれ適正化法と円滑化法が請け持っている。
- ・ コミュニティ条項の削除について、管理組合は区分所有法第 3 条の所有者だけの団体であるので、居住者のコミュニティ活動に修繕積立金を使うのはいかなるものかという話があり、所有という原点に戻って管理組合を考え以前の検討会で削除したと理解している。
- ・ 例えば、100%賃貸に出ているマンションに対して、居住者と自治体で協議すべき地域の問題を、その自治体に住民票がない区分所有者の管理組合とどこまで協議できるのかといった考え方がある。
- ・ マンションの建替や敷地売却が進まない理由として、立地はいいが容積率に余裕がないといったことがあげられる。いわゆる一棟リノベーションなど今ある建物を綺麗に再生できることは有効。一方、マンションで一棟リノベーションを実現するには、全員同意や多額の費用がかかるといった問題もあげられる。意思決定に関しては、多数決による決議の仕組み、費用に関しては、住宅金融支援機構による融資等で解決できるのではないか。事業法に関しては、今後の議論で対応していく必要があると考える。

以上