

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

第4回マンション政策小委員会

令和2年2月10日

【事務局】 それでは定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会、第4回マンション政策小委員会を開催いたします。

冒頭の進行を務めます〇〇でございます。委員の皆様方におかれましては、お忙しいところお集まりいただきまして、大変ありがとうございます。

本日ご出席の委員の紹介でございますけれども、お手元の座席表でかえさせていただきます。全9名のうち8名の委員にご参加いただいているところでございます。

また、オブザーバーとして、法務省民事局の〇〇様、土地・建設産業局の〇〇様の代理として〇〇様にご出席をいただいております。どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、本日の資料に関してですが、現在タブレットの画面に表示しています配付資料のとおり、全部で7点でございます。資料が1から5の5点、これに加えまして議事次第、配席表の2点、あわせて7点となっているところであります。

また、マイク操作でございますが、発言の際には、お手元のマイクのスイッチをオンにさせていただくようお願いいたします。

それでは、議事に入りますので、カメラによる撮影はここまでとさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

これ以降の進行につきましては〇〇委員にお願いしたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

【〇〇委員】 それでは、第4回のマンション政策小委員会の議事を進めてまいります。委員の皆様にはお忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。改めてお礼を申し上げます。

本日の議事は、前回に引き続きまして、本委員会のとりまとめ（案）についてでございます。前回の小委員会でご審議いただいたとりまとめ（案）について、事務局においてパブリックコメントが実施されました。本日は寄せられました意見を反映したとりまとめ（案）を事務局で作成いただいております。これから事務局よりご説明いただいた後に、各委員の皆様からご意見をいただければと思います。

また、本日ご審議いただいた結果をもって、本小委員会としてのとりまとめとしたいと思しますので、ご協力よろしくお願いたします。

それでは事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 ○○でございます。

パブリックコメントで寄せられた主なご意見と、マンション政策小委員会のとりまとめの案についてご説明をいたします。

資料2、資料3、資料4に基づいてご説明をさせていただきます。資料2と資料4につきましては、お手元に紙の資料もございますので、適宜ご覧いただければと存じます。

まず資料2につきましては、事務局でパブリックコメントを昨年12月27日から今年の1月26日まで行わせていただきました。いただきましたご意見は13名の方からとなっております。それに基づいて資料2につきましては、左側に主なご意見の概要と、右側にはそれに対する考え方を事務局の案としてお示しさせていただいております。とりまとめに反映する案としたものは、資料2の各行で着色をさせていただいている部分でございます。

資料3はとりまとめ概要でございます。資料4のとりまとめ(案)は、意見を反映させていただいた部分を赤字とさせていただいております。

それでは資料2に基づいて、時折資料4をご覧いただきながらご説明をさせていただければと思います。

1つ目は、全国の住戸の空き家の状況とそのうちのマンションの空き家の状況を明示して、マンション空き家問題についても明確にすべきというご意見をいただきました。ご指摘いただいた内容につきましては、4ページから5ページにかけて「高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化、賃貸・空き住戸化が進行し、・・・課題を抱えているものが多い」ということで、空き家についても課題の1つとして挙げさせていただいているところと考えております。

また、マンションの空き家の状況につきましては、ご指摘を踏まえまして5ページに注釈を追記させていただければと思っております。

資料4をご覧いただければと思います。5ページの下部に「平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省集計」ということで、昭和45年以前に建築されたマンションの空き家率20%以上の棟の割合が18%、空き家なしの割合が55%と、棟数ベースで書かせていただいております。それに比して平成3年以降に建築されたマンションについては、

同じように6%、69%ということで、高経年マンションにつきまして、空き家が増加する傾向にあるというところを追記させていただいております。

2番目でございます。マンション自体のスラム化と地域社会への脅威として重大と考えられる外国人居住者の増加と、民泊の問題についても記載すべきというご意見を頂戴しております。これにつきましては、本委員会では今後、高経年マンションの増加が急速に進むことを踏まえた施策の方向性を検討させていただいたと考えております。

なお、分譲マンションにおける民泊への対応につきましては、平成29年8月に、マンション標準管理規約を改正して、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の条文を提示させていただきまして、居住者の合意で決められたルールに基づく、民泊の適正な運営の確保を期しているところでございます。

続きまして3番目、築40年超マンションを、高経年マンションとした根拠と目的を示すべきというご意見を頂戴いたしました。これにつきましては、必ずしも高経年マンションを築40年と同義しているものではございません。しかし、高経年マンションの意味と、築40年超のマンションの一般的な傾向につきまして2ページ目と3ページ目に注釈をさせていただければと考えております。

資料4をご覧いただければと思いますが、2ページ目で「高経年マンション」の説明として、注釈1でございますが、「建設後相当の期間が経過したマンションをいう」と追記させていただければと思っております。あわせて、資料4の3ページ目の中ほどの「築40年超のマンション」というところで、4の注釈をつけさせていただいております。「平成30年度マンション総合調査によると、築40年程度経過すると、外壁等の剥落や給排水管の老朽化による漏水等が増える傾向にある」と注釈をさせていただいております。

続きまして4番目、中古マンションの流通促進にかかるご意見ということで、4件いただいております。適切な管理が行われている中古マンションが市場で評価されるべき、中古住宅市場が活性化する方策を検討すべき、マンション管理情報を一般に公開することにより、適正管理を反映する価格形成を促すべきということでございまして、ご指摘いただいた内容につきましては、8ページ目で「当該マンションが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できるようにすることにより、適正な管理をされているマンションが選好されることを通じてマンションの資産価値が適正に評価され、区分所有者の積極的なマンション管理の参加が促進されるものとするのが望ましい」とさせていただいているところでございます。

なお、マンション管理情報を一般に公開することにより適正管理を反映する価格形成を促すべきといったご指摘を踏まえまして、8 ページ目の27行目でございますが、「当該マンションが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できるように」の後に、「広く公開」という部分を追記させていただいて、それにより適正な管理がなされているマンションが選好される、といった案とさせていただきます。

5 番目、管理組合が評価を受けたいような税制面での優遇などメリットを付与すべきというご意見をいただいております。ご指摘いただいた内容につきましては、8 ページ目に「適正な管理を行うマンションに対するインセンティブ付与について検討することが重要である」とさせていただきます。

6 番目、容積率の緩和による建替えでなく維持管理を中心に検討すべきということで、高経年化が問題でなく、適切な維持管理がなされないことが問題である、容積率の緩和による建替えではなくマンションの維持管理や修繕に対する政策を提言すべきというご意見を頂戴しております。こちらにつきましては、適切な維持管理と建替え等による再生のいずれも重要であると考えておまして、双方について、それぞれ議論を重ねてきたところと考えております。今回のとりまとめ（案）におきましても、まずは適時適切な維持管理のため、とりまとめ（案）においても「4（1）①行政の役割の強化」ですとか、「4（1）②管理の適切性の評価、適切な修繕の促進」等の取り組みを行うこととさせていただきますし、なお、維持管理が困難なストックについては、「4（2）マンションストックの再生の円滑化の促進」ということで、建替え等による再生の円滑化に向けた取り組みを行うという構成とさせていただきます。

続きまして7 番目ですけれども、2 ページ目の冒頭の部分につきまして、「修繕」という言葉を追記すべきというご意見を頂戴しております。これにつきましては資料4の2 ページ目をご覧いただければと思いますが、現状の8行目から9行目にかけて、「今後、高経年マンションの増加が急速に進む中、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、建替え等の合意形成」と記載しておりましたが、ご意見を踏まえまして、ここに「修繕」という言葉を明示させていただく修正をさせていただければと考えております。

8 番目、管理状況届出制度などについては先行する自治体もあるが、一方で住宅施策に対応する人員が整っていない自治体も多いので、法律の施行に際しては十分な準備期間を設けるべきというご意見をいただいております。ご指摘を踏まえまして、12 ページ目「おわりに」の部分で、「国においては、本「とりまとめ」に基づき、法制度の整備を含め早急

に必要な措置を講じるべきである」の途中に、「とともに、関係団体等が十分な準備を行うことができるよう徹底した周知等を図る」と追記させていただければと考えております。

9番目でございますが、個々のマンションの状況を適切に把握し支援するには、基礎的自治体である市町村が中心となり、福祉や防災、環境施策とも横串をさして施策を展開すべきというご意見をいただいております。これにつきましても、ご指摘を踏まえまして、8ページ目の行政の役割の強化の部分で、「地方公共団体においては、福祉や防災等の施策と連携することも重要である」と追記させていただければと考えております。

10番目でございますが、マンション管理について、専門家等の活用を促進するため、活用の義務づけまたは補助金制度の整備等を行うべきというご意見をいただいております。ご指摘いただいた内容につきましては、9ページ目の「専門家・専門機関の活用の促進」という部分におきまして、「管理組合の担い手不足に対応して、・・・国は地方公共団体による管理組合への外部専門家の派遣や、管理組合の運営を担う外部専門家の育成等に対して一層の支援を行うべきである」とさせていただいているところでございます。

11番目でございます。近隣の住環境等を勘案して、建替えに限り、接道、日影、斜線の条件が緩和される措置があるべきということでございます。これにつきましては、現行法におきましても総合設計制度ですとか、日影規制の特例許可制度等が設けられているところでございまして、適用については各地方公共団体の判断に委ねられているところでございます。とりまとめ（案）におきましても、11ページ目で、「地方公共団体は、・・・周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規制の柔軟な運用等を図るとともに、国は、地方公共団体に対する技術的な支援を一層推進すべきである」とさせていただいているところでございます。

なお、国におきましては、平成30年6月に、日影規制に係る特例許可を受けた事例等を周知させていただきまして、マンション建替え等において、日影規制を緩和する場合の周辺敷地への影響の考え方について示させていただいているところでございます。

12番目、インフラ設備老朽化、その他例えば外壁老朽化についても、敷地売却が選択肢になるようにすべきというご意見をいただいております。ご指摘いただいた内容につきましては、10ページ目から11ページ目にかけての「建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充」という部分におきまして、「特に、外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについては、耐震性不足のマンションと同様に、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マンション敷地売却事業の対

象とすることも重要である」とさせていただいているところでございます。

13番目、民間事業者の利益優先になりがちな乱開発を防止するために、自治体が住民と協同しつつ開発許可、建築確認を厳格化すべきというご意見をいただいております。これにつきましては、各地域の建築規制などのルールにつきましては、各地域のまちづくりのあり方を踏まえまして、各地方公共団体が都市計画や条例等により定めているところでございます。11ページ目におきましても、「地方公共団体は、マンションの再生に向けた動きを契機として、周辺のまちづくりのあり方の検討・・・すべきである」とさせていただいているところでございます。

14番目、敷地分割により、建替え希望者のみでも建替えが成立するような手法を検証すべきというご意見をいただいております。ご指摘いただいた内容につきましては、11ページ目におきまして、前略いたしますが、「団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置・改修しながら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる団地型マンションの再生の促進するため、各区分所有者等の権利制限や周辺の市街地環境に配慮しつつ、住宅団地において全員同意によらず敷地分割を可能とする仕組みを構築することも重要である」とさせていただいているところでございます。

15番目、最後になりますが、被災マンションについても敷地売却の対象とし、被災マンション法とマンション建替え法の法的な連携をとるべきというご意見をいただいております。ご指摘いただいた内容につきましては、12ページ目の「5. 今後に向けた課題」に、「マンションの再生の円滑化に関しては、大規模災害により被災したマンションの再生手法のあり方について、今後検討されるべきである」とさせていただいているところでございます。

資料についての説明は以上でございます。〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。それでは改めまして、パブリックコメントでいただきました意見を反映したとりまとめ(案)について意見交換を行いたいと思います。委員の皆様からご意見、ご質問をお願いいたします。

【〇〇委員】 このパブリックコメントの内容を踏まえた修正について、2点意見があります。

1点は4番目の中古マンションの流通促進に関する意見ですが、これに書かれた内容そのものはもっともなことで結構ですが、修正案が「広く公開する」と入っていますが、情報公開については、重要事項説明の項目を増やすという課題と、それとホームページ等で

広く公開するという2つの課題があって、この表現ですと後者だけを指しているような誤解を与えるのではないかと懸念します。事項説明の項目を増やすというのも含めるのであれば、公開ではなくて広く周知するとか、そういう表現のほうがよろしいのではないでしょうか。ご検討いただければと思いますが、それが1点です。

あともう一つが、これは小さなことですが、1番目の空き家率の追記の内容です。この住宅・土地統計調査の空き家率が、調査期間中に居住が確認できないというのと、抽出調査ということが重なって一般にはかなり数値が高く出ると言われています。それでこれを見ると、例えば平成3年以降、空き家率20%の棟が6%もあるという、ある意味かなり空き家が多いマンションの棟があると出ているのですが、ほんとうにこれが真実であるかどうかというのは疑念があるので、下にぜひ注釈を入れていただいて、住宅・土地統計調査というのは、短期の空き家が含まれる、および抽出調査であるということの注記があったほうがいいのではないかと思います。以上が2点です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

初めのほうは中古住宅流通促進で、課題としては、重説の項目をもっと増やすというのと、もっと早い時期に誰でも見られるように、この2点があって、後者に答えているけれども前者には答えていないのではないかというご指摘でよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 そういう風に誤解されるのではないかということです。もともとの案は両方含めていたと思います。

【〇〇委員】 わかりました。これは、その点について何かご意見ありますか。

【〇〇委員】 そうか、ここで決めないといけないですね。

【〇〇委員】 そうです。このことについて皆さんの意見をお聞きして、最終的には事務局にご相談するかもしれませんが、できましたら、今日は最後になりますから、何か具体的にご提案をいただけますでしょうか。

【〇〇委員】 「公開」ではなく「周知」の言葉であれば両方含めるのではないかと。

【〇〇委員】 具体的な訂正として、広く「周知する」というご提案をいただきました。そうですね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 ありがとうございます。というご指摘をいただきましたが、事務局にも、一つ一つご意見を聞いたほうがよろしいですか。

今の「周知」という点はいかがでしょう。

【事務局】 最後にまとめて述べさせていただきます。

【〇〇委員】 わかりました。ありがとうございます。

それからもう1点、空き家率ですが、マンションの空き家率が上がってきているということです。調査の仕方を実態より大きな数字が出やすいということなので、注をつけて、そのことがご理解できるように追加するという提案でよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 そうです。注を追記してください。

【〇〇委員】 わかりました。その点いかがでしょうか。いや、もっと現実には空き家はあるのだから、これでよいのではないかというご意見がありましたら。いかがでしょうか。ありがとうございます。

【〇〇委員】 今の注記で問題ないと思いますけれども、最初のほうで「公開」を単に「周知」と変えると、「周知」というのはかなり強くしなければいけないイメージになって、重要事項説明は当事者に対して言えばいい、それから「公開」というのは見たい人がいれば見ていいよということだから、2つ分けて書いたほうがいいのではないですか。それを単に「周知」とするとすごく強くやらなきゃいけないという感じになってしまいます。

【〇〇委員】 わかりました。両方伝わればよいという趣旨ですので、表現は、私はお任せしたいのですが。

【〇〇委員】 わかりました。ありがとうございます。単純に「周知」にしたらニュアンスが変わってしまうということで、ご意見を承りました。

そのほかにご意見ございますか。お願いいたします。

【〇〇委員】 このパブコメのご意見の中の6に関連しますが、このパブコメに関する考え方というのはこれで結構でございます。それで確認のために、9ページの箇所、26行目から28行目ぐらいのところですけども、そこに、この考え方のところにあるように、「できるだけ長く活用するよう努めるべきであるが」ということで、まずそれを言って、それでも「維持管理が困難なストックについては云々」ということですけども、そのあとの表現の仕方、細かなところですが、「周辺の居住環境の悪化などの深刻な問題を引き起こす前に」ということで、このことはそれ以上に、周辺の居住環境の悪化の前に、当該マンションの居住者の居住環境の悪化にもつながりますので、「居住者及び周辺の居住環境の悪化」ということで居住者の居住環境の悪化にもつながるのだと、深刻な問題になるのだということのほうが丁寧かということ。居住者そっちのけで、あのマンション、維持管理が困難なので周辺の人がどうにかしろ、ということだけではなくて、居住者そのも

の居住環境の問題だということ念のためにやっておくと。そのことは当然、10ページのところの、①の建替えの円滑化の促進等のところで、きちっとは述べられているのですけれども。その前に、この9ページの頭のところで、表現の問題ですけれども、書いていただければという意見でございます。

【〇〇委員】 ご丁寧にもありがとうございます。これも誤解がないようにという意味ですね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 前提としては、もちろんそうだというのはわかっているけれどもという意味で。ただ周辺の方だけのために建てかえるのではなくて、むしろ居住者ということをしっかり位置づけたほうがよいのではないかというご指摘をいただきましたが、どうでしょうか。皆様、ありがとうございます。

そのほかに何かお気づきの点ありますか。お願いいたします。

【〇〇委員】 パブリックコメントの3番目に対するとりまとめ（案）の追記の点について気づいたこと、意見を述べたいと思います。

とりまとめ（案）の3ページの注釈の4つ目に、「平成30年度マンション総合調査によると築40年程度を経過する外壁等の剥落や給排水管等云々、増える傾向にある」とございますが、一般的に良好に管理されているマンションにおいては、おそらく築40年を迎える前に適切な管理が行われて、このような事態が起これないようになされていると思うので、誤解を招きかねないと考えれば、「築40年程度を経過すると」の後に「適切な修繕を行っていない場合」等の言葉を書き加えたらいかかと思いました。

【〇〇委員】 重要なお指摘ありがとうございます。今、3ページの下、注4で、築40年というところで、なぜ築40年を取り上げるのだということで、こういうご説明をいただきましたが、適切な管理をしていると外壁とかの剥落はないという意味では、全てが適切な管理をしていてもそうなるのではないか、という誤解を与えるということで、そこに「適切な管理をしていなければ」ということですが、いかがでしょうか、皆様。ありがとうございます。

そのほかにお気づきの点もございますか。お願いいたします。

【〇〇委員】 まず、パブリックコメントをしていただいて、それぞれのご意見に丁寧に回答していただいているという印象を受けました。非常に重要な手続きだと思います。

その上で細かい話で恐縮ですけれども、番号8の意見というのは「十分な準備期間を設

けるべきだ」という意見なので、今の回答がご指摘を踏まえ、読めと言われたら読めるような気もするのですけれど。その期間の問題にどれだけ配慮した回答になったのかというところが出てくるとよいのかと思いました。1案ですけれども、例えば、「関係団体等が十分な準備を行うことができるよう、徹底した周知等の配慮をすべき」といったように、周知だけではなくて、準備をしてしっかりと実施をしていただくためにいろいろ考えますというところが含まれている表現にされたらよいのかという印象を持ちました。強い意見ではなく、今でも読めるとは思うのですけれども、もしご検討の余地があるようであれば再考いただきたいと思います。以上です。

【〇〇委員】　　ご丁寧にもありがとうございます。強い意見ではないということですが、具体的な方向を示していただきまして、ほんとうに皆さんありがとうございます。今のような形で、ご意見は、十分な準備期間を設けるべき期間のことを言っているのが伝わるようにと具体的にご提案をいただきましたが、いかがでしょうか。ありがとうございます。

そのほかに、ご意見がございませうか。

【〇〇委員】　　本文には2ページで、パブコメの項目では7番目で、建替え等だけだと確かに誤解を招くということで「修繕や」と入れたのはいいと思うのですけれども、これ全体の中で、修繕と改修を区別して使っているのかどうかということがあって。例えばとりまとめの、新耐震マンションの高齢化が、今まで旧耐震のものは促進のいろいろな仕組みができたけれども、これからはそうではない、耐震上では問題ないけれども、というものの改修について、ちゃんとやりやすくするよというところがかなり含まれているのが今回の報告だと思うのですね。新耐震マンションの高経年化のところにも。

【〇〇委員】　　この資料3でしょうかね。

【〇〇委員】　　そうです。資料3の真ん中の一番下のところに、「基本的なインフラ機能を欠き、改修等が困難な」と書いてありますね。ここでは「改修」という言葉が使われていて、耐震改修促進法も「改修」という言葉で、そういう改修をちゃんとしやすくするよという趣旨で。「修繕」というのは、元の状態、建ったときの状態にちゃんとするという意味なので、相当意味が違うはずなので、だから、ここは修繕だけではなくて、こういうときのつなげ方はよくわかりませんが、「修繕や改修や建替え等の合意形成がしにくい」というふうに、「修繕」を入れるのだったら「改修」も入れたほうがいいと。

ただ、それで一通り見ていたら、別のことに気がついてしまって、10ページの11行

目、「大規模団地においては、修繕か、建替えるか、敷地売却、転出か」と書いてあって、これも「改修」というのが1つの選択肢で、それに対して多様な意向を持った、要するに、普通は、建替えか改修かで争って管理組合が分かるとかそういうことが多いので、修繕は当たり前ですね。しなきゃいけない話ですから。だからここは、むしろ「修繕をするか」は要らなくて、修繕はずっと常に続けてなければいけないことですから、「改修するか、建てかえるか、敷地売却して転出するかなど多様な意向を持った」と書いたほうが適切かというのを、見ていたら発見してしまいました。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。1点目は修繕と改修というのが違うという意味では、2ページ目に「修繕や建替えなど」というところに、「修繕、そして改修、建替え」。「改修」という言葉を加えたほうが良いということですね。

それから2点目は、10ページのところ、皆さんも共有していただけたらと思いますが、10ページの11行目で、「大規模団地においては修繕するか、建替えるか、敷地売却」ではなく、選択として再生と言われているような、「改修、建替え、敷地売却」というものをそろえたほうが良いのではないかと2点でございます。その上の6行目には「改修や建替えが難しい」となっていますものね。時々修繕と改修が似たように使われたり、違うように使い分けられているところがあると、今、改めて言われるとそういう気がいたしますが、いかがでしょう。

まず1点目のところで、皆さんの「修繕」や、2ページのところの9行目「修繕や改修」という言葉を入れたほうがよろしいのではないかと。こちらはいかがでしょう。ありがとうございます。ご意見ございますでしょうか。

【〇〇委員】 今の〇〇委員の意見はそのとおりだと思います。修繕は普通決議でできますので、合意が難しいのは改修のほうです。もしここに入れるのであれば「修繕・改修や建替え」というほうがよろしいのではないのでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そして、10ページ目に、むしろ「修繕するか」をとって、「改修するか」に変えたほうが良いということです。この点いかがでしょうか。

【〇〇委員】 今、〇〇委員のご指摘があったように、もし「修繕・改修」という言葉が使えるのなら、修繕まで残していただいて、多分、管理組合で決をとるときに、もうこのままでいいと、修繕だけすればいいというような普通決議ができるので、そういうご意見もあろうかと思っておりますので。いずれにしても、「転出するか」の後に「など」が書いてあ

ります。そういった意味では全部含まれるのですけれども、もし、〇〇委員がご指摘のように、「修繕・改修」という言葉が使えるのなら、そうしておいてください。〇〇委員のご意見はもっともだと思いますので、それを踏まえていただきたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。「修繕」をとってしまうのではなく、むしろ修繕をし続けて維持していくというコースもあるということも踏まえたと、「修繕・改修」ということで、ありがとうございます。「修繕」とか「改修」という言葉の定義が特になく、多分ご存じの方々のご理解されているけれども、そういう意味では「改修」という言葉を「修繕」のように使っている人たちもいますから、何か言葉を定義したほうがよろしいのでしょうか。

【〇〇委員】 確か基準法には「修繕」という言葉は入っていて、「改修」という言葉はないのけれども、耐震改修促進法という法律ができたから、全体としては「改修」という言葉も建築行政の中で使われているという状況だと思いますけれども。

【〇〇委員】 私もそのように認識しております。ありがとうございます。

【〇〇委員】 民事的に「改修」とか「修繕」とかという言葉は出てこないですね、共用部分の管理事項か、変更かという話になってきて、しかも、減築とか増築など、専有部分の戸数に変動があるようなものは、共用部分の変更決議でもできませんので、建替えより難しい全員同意の世界ですね。そういうのも含めて、実務的には「改修」といっているので、「改修」の意味内容をもうちょっと定義をしっかりとしないと、本来「改修」といったときに、それぞれ頭の中に思い浮かべているものが違うことになりかねないというのはそのとおりだと思うので、明確にしたほうがいいのかとは思っています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。「改修」ということは人によって考える幅があり過ぎるということですね。という意味では、このところで言う「改修」という言葉の定義、定義と言うほどではない、説明ぐらいでよろしいでしょうか、があったほうがよろしいのではないかというご意見をいただきました。ありがとうございます。

そのほかにお気づきの点等ございますか。大丈夫ですか。委員の皆様には、本当に丁寧に見ていただき、ご意見をいただきました。それでは、事務局から今いただいたご意見についてご説明いただけますか。

【事務局】 今、各委員の皆様からいただいたご意見につきましては、基本的にそのご趣旨を踏まえて修正をしたいと考えてございます。最後の修繕・改修の部分につきましては、我々も、冒頭、〇〇委員におっしゃっていただいたように、もとの状態に戻す修繕と、

性能向上を目指す改修という認識でおりますので、そのあたりは解説を付すということで検討させていただければと思っております。冒頭の「広く公開」の部分につきましても同じく、ご趣旨を踏まえて表現を考えたいと思っております。また委員長やご意見いただいた委員の皆様を確認させていただきながら修正させていただければと考えております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。皆様からご意見いただきましたが、大丈夫ですか。

皆様からご意見いただきましてありがとうございます。ほんとうに丁寧にみていただきまして、また誤解がないように、正しく趣旨が伝わるようにという、非常に貴重なご意見いただきましてありがとうございます。今、いただきましたご意見を踏まえまして、また案を見直して、そして本委員会のとりのまとめという形で進めさせていただいてよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 皆さんうなずいていただきました。ありがとうございます。

いただいた意見の反映は私と〇〇委員、そして、ご意見いただきました委員の方々に今、事務局からご発言がございましたように確認をさせていただくこともあるかと思いますが、どうぞよろしく願いいたします。そうしましたら、こういう形でご一任いただけるということでもよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。かなりスムーズに行きまして、本日予定されていた4回の会議はこれで終了となります。皆様に前向きな意見をいただきましたので、今後のマンション施策の一定の方向をお示しいただいたのではないかと思います。

パブリックコメントに対するご意見、また今回のマンション政策小委員会としてのとりまとめについての皆様のご意見をいただきましたが、これからのマンション、マンション管理再生等につきまして、ぜひ皆様からせつかくの機会でございますので、ご意見を頂戴したいということできたいと思います。

申しわけないですけれども私の横に座っている〇〇委員から、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 今回のとりまとめということで、今後のマンションのあり方というか、マンション政策について、非常に網羅的に、かつかなり踏み込んで案ができた、お示しいただいたと思います。そういった意味で、私もこういった方向性には全面的に賛成をしております。

ただ現実には、こういったことを進めるためには、関連の法令などの改正がどうしても必要になってこようかと思っておりますので、その点についても引き続き、国交省の事務局の方にはお手を煩わせるとは思いますけれども、しっかりと法制化に向けて、さらにご努力をいただきたいと思います。

前にも、冒頭の委員会でも申し上げたように、先ほど私が指摘したところですが、既に被災マンションとか、耐震不足のマンションに関しては、それぞれマンション敷地売却制度などもできており、あくまでも現段階では、それを前提に制度設計をするということだと思いますので、そういう制約はありますけれども、まずは第一弾としてそういうものの法制化を進めていただいて、そして最終的にはそういった耐震不足でない、このとりまとめにもありますように、耐震不足に問題がないようなマンションにもじきに問題が生じてこようと思っておりますので、第二弾としては、そちらのほうの施策も必要かということでございます。

それで、問題意識としては、建替えの合意形成が整うところはそれを後押しするような政策なり立法なりが必要でしょうけれども、今回のとりまとめ(案)にもありますように、まずはできるだけ維持、あるいは修繕・改修というようなことが実際には現実的かということで、そういった意味でもこのとりまとめ(案)は、そういうたてつけになっていると思っておりますので、改めてそういった意味で、こういった政策を進めていただければと思います。以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。それでは。

【〇〇委員】 まず今回のとりまとめ(案)については、マンションの実態を踏まえて、非常に適切な方向を示していると評価しております。その上で、マンションは高経年化してくると、現状を変えなければいけない場面が増えてきて、それを多数決ないし特別多数決で行わなければいけないというのが今後さらに増えてくると思います。今回はその第一歩ということで、さらに次の段階、それは本格的な区分所有権の独立性に対して制約を加えるということがもう少し進む、というのが次の段階になると思いますが、今回はその第一歩であるということで評価したいと思います。

あと10年後くらいになるかもしれませんが、既に、管理不全マンションで、放棄に近いのが出ていますので、そうすると事業者及び管理組合の自力再生ではもう困難になるというのがいずれ出てくると思います。そのときには行政代執行を含むような、今の一戸建て空き家対策特別法に準じるような法制が必要になってくると思いますので、

10年後かわかりませんが、次の課題として認識していただくとありがたいと思います。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 まず、大変貴重な議論の場に参加をさせていただきましたことに感謝しております。行政の分野としてこの領域を眺めてみますと、1つには関係者や関係団体が非常に多くて、またこれまでに積み上げてきた各制度とか、それから施策が多くあるという重なりの中で考えなければならないという難しさと、それからもう一つには、施策を動かす大きな鍵になるのが、各所有者の合意形成であるという、人の動きにかかわるといって、そういう意味では非常に特殊で、難しい行政分野の1つだと眺めさせていただいておりました。その上で、今回のとりまとめは、行政の施策の方針を示して、必要な情報を公開、周知して、大きな意味で施策を誘導していくという動きをつくり出す大きなものになるのではないかと期待を込めて、これまで先生方がおっしゃられていたように、長期的にどういうふうに動かしていくのかということを考えながら、今の段階でできることを、制度も動かさなければならないし、各関係者の協力を仰いで、参加を仰いでいかないといけない難しい領域であるとは思いますが、一つ一つよい方向に進んでいくそういうきっかけになったらいいと思っております。ありがとうございました。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。

【〇〇委員】 東京都でございます。都では、昨年3月に制定いたしました「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」、マンション管理条例と簡略化して呼んでございますが、これに基づきましてマンションの基本的施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するための計画、「東京マンション管理・再生促進計画」を策定すべく、本委員会の委員長でいらっしゃる〇〇委員を座長に検討会を立ち上げ、現在パブリックコメントを行っているところでございます。

この計画の骨格でございますが、マンション管理条例に基づく届出制度を活用し、適正管理から円滑な再生につながる切れ目ない支援策を行っていくものとし、2つの柱からなっております。1つがマンションの適正な管理の促進でございまして、管理状況届出制度により、管理状況を把握し、その状況に応じて必要な助言・支援を行っていくものでございます。もう一つが、老朽マンション等の再生の促進でございまして、その中には本委員会で議論された敷地売却制度につきまして、活用事例等を踏まえ効果的な支援策を検討するなど盛り込んでございます。

また、東京都では、東京の未来を切り拓く長期的な羅針盤となる長期戦略の検討を進めておりますが、昨年12月に2030年に向けて取り組むべき戦略を示した『未来の東京』戦略ビジョン」を策定いたしました。この中におきましてもマンションの適正な管理・再生の促進を位置づけてございます。

要望になりますけれども、本委員会のとりまとめが速やかに具体化され、地方自治体のこうした取り組みを後押ししていただければと思います。なお実施に当たりましては、パブコメでもございましたけれども、各自治体の執行体制、それから準備期間等も考慮し、調整させていただければと存じます。以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。4月から届出制度がスタートするということですね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 非常に充実したとりまとめ（案）になっていると思っております。この議論に参加させていただいて、ほんとうにありがとうございます。管理適正化の推進という部分に関しては、地方公共団体でも、例えば神戸市さんとか、東京都さんの取り組みが一步進んでいるようなところもないわけではないんですけども、このとりまとめができて、そしてさらに管理推進のための立法がなされると、諸政策化がなされることによって、地方の取り組みもまたそれに刺激されて、これを実現すべく奮闘できるということになりますので、大変結構なことかと思えます。

それから再生に関しましては、〇〇委員のお話もありましたけれども、これまで全員合意でないと言われていた団地の敷地分割というところに意思決定を合理化するという仕組みを導入するというのは画期的な第一歩だと思いますし、それから、敷地売却制度の拡充についても、これも、もともと5分の5の合意のところを、全員同意の世界を団体の集会における決議の世界にまで持ってきて、団体的意思決定の対象を上げようということですね。

このマンションの問題は民事法制とのせめぎ合いのようなところがあって、民事法の大原則を許される範囲でどこまで緩和できるかというような文脈で議論されてきましたけれども、今回は団地の分割という共有物分割と、全員同意の世界から決議で、しかも事業法まで整備するというところまで視野に入れて考えたということでは画期的だと思います。

それから全般的なことと言いますと、例えば神戸市さんの例ですと、管理組合ないし区

分所有者の義務からスタートします。適正管理義務が管理組合や区分所有者にはあり、それは所有者の責任だというのが出発点です。その所有者責任を果たさない、あるいは高齢化その他の事情で果たせなくなっている、そういったマンションが結構あるところ、将来の外部不経済を防止するために、行政が乗り出してというような文脈で設計されているのですけれども、今回のとりまとめに関しては、正面から、区分所有者ないし管理組合の義務ということは強調されてはおりませんが、そのような義務が、適正管理義務があるということ为前提にこういった諸制度が組み立てられているということは読み取れると思いますので、その点もよかった点ではないかと思います。

それから、あと一つ抜けているとすると、おそらく意思決定補完の仕組みが将来必要になってくるという点でしょうか。合意形成が難しいから合意形成が整わないという以上に、それぞれ判断能力、意思能力が低下していった、そういった区分所有者ばかりになりますと、もう団体的意思決定そのものがないですね。そうなったときに意思決定を補完するような、みなし決議みたいなものができるかどうかは別ですが、そういった補完的な制度も、将来は整備する必要があるのではないかということも思いました。以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 このような場に参加させていただきまして、大変感謝しております。とりまとめ（案）、網羅的にまとまっていると思えました。これからこの内容をさらに深掘りしていった、検討が進んでいくものだと思いますけれども、その中で実務者として、意見を述べたいと思います。

適切な管理とか、適切な修繕を促進するという意味で、インセンティブを与える等々のことが書かれておりますけれども、適切な修繕とか、適切な管理、あるいは好ましい修繕、好ましい管理の姿というものの例示がこれから必要になってくると思います。こういったところを目指していくべきかというところをさらに深掘りしていくと、よりよいマンションになっていくのかと思いました。

それから、かなり細かいことではありますが、適切な修繕を可能にするものは適切な修繕計画であり、それを支える修繕積立金であると思っておりますけれども、そのところがうまく今マッチしていない。マッチしていないとは、つまり修繕計画はあっても修繕積み立てがうまくできていないという実態がある中で、そのところをうまくマッチさせていくという作業がこれから必要になるのではないかと思いました。以上でございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 私は建築のつくり方が専門のハード屋ですので、こういう制度、ソフトなことを検討するところにふさわしいかどうか、何で私は委員長代理なのかも不思議ですけども、大変勉強になりました。ありがとうございました。

ほんとうに勉強させていただいたという感じですが、ただ1点、団地の分割に関して、昔から関心を持っているのですけれども、単に分割するのではだめで、公道である道路を増やさない限り、適正な街にはならないとかねがね思っております。これは住宅局ではどうしようもない問題、極めて難しい課題ですけれども、特に戦後、団地が増えて、日本だけではなくてヨーロッパでもそうですけれども、私に言わせると、道路投資をけちると言ったらいけないですか、それを自治体負担にしないで、大量の住宅を建てるためにつくってきたのが団地で、フランスでは団地再生に国の補助も入れて道路を引き直すということをしているのですね、そういうことをほんとうはすべきだと思うので、この団地の分割についてこの報告書に盛り込まれたことはとてもうれしいですけれども、まだまだだという感じが感想でございます。以上です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。委員の皆様にご意見を伺いまして、私、オブザーバーの方々を飛ばしてしまいましたが、どうでしょう。もし、よろしければ。

【〇〇】 〇〇でございます。毎回この会議に出席させていただきまして、ありがとうございました。とりまとめについて非常に内容の濃いものをいただいたと思っております。我々も国土交通省の方々と一緒に民事法の観点から検討してまいりましたけれども、このとりまとめをいただきまして、国土交通省を中心に法案が提出されることとなります。それにも引き続き、緊密に連携してご協力をしたいと思っております。また将来の課題についても様々なご発言をいただきました。それも受けとめて今後の検討に活かしてまいりたいと思っております。どうもありがとうございました。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

改めまして私もこのような機会をいただきまして、そして皆様のご指導、ご協力いただきましてとりまとめ（案）ができましたこと、改めてお礼を申し上げたいと思います。ほんとうにありがとうございます。私はこのとりまとめ（案）を皆様と議論をしているときに、今は、2000年にマンション管理適正化法をつくったときと、マンションを取り巻く環境、マンション自体もすごく大きく変わっていると思いました。マンション管理適正化法をつくったときは何とか頑張る管理組合、区分所有者を応援する体制をしっかりとつ

ろうというスタンスでした。ほんとうに頑張る人たちはマンション管理適正化法や指針の中でしっかり頑張っていけるのですけれども、頑張れないマンションがもう歴然としてきた。それは目に見えて管理不全問題、あるいは再生したくてもできないという、その中でどういうふうにやっついていこうかという、ほんとうにマンション管理、再生が新たな時代に突入しているそのことをしっかりと皆さんで共有していかなければいけないということを、今回のことを通じて、また改めて思いました。

ということで、マンションの管理組合、また区分所有者だけでは解けない問題、つまりあなたたち頑張りなさい、私たちが応援しますという体制だけではとてもとても解けない問題があって、行政と専門家の新たな役割が求められてきている。また、今までの法や制度では解けないという問題が出てきたということを皆さんと共有し、一定の方向が出せたのではないかと思います。

制度をしっかり作っても、管理組合、区分所有者の皆さんに使っていただけないと意味がありませんので、制度をつくること、法律を見直すことも含めまして、皆さんの今日のご意見がありました、第一歩だとか第一弾とか、これからのほうを頑張れということだと思いますので、私も皆さんと一緒にその方向に向かって頑張っていきたいと思っております。本当にありがとうございます。

皆さんのご意見をいただきましたし、皆さんの思いも、国土交通省、それから法務省にも届いているかと思います。引き続き皆さんとマンションの管理、再生についてまた検討していけたらと思います。

さて、このとりまとめに関しましては公表を行うとともに、2月18日、社会資本整備審議会の住宅宅地分科会で報告させていただきたいということでございます。

4回にわたり、皆様にほんとうに熱心なご審議をいただきまして、どうもありがとうございます。それでは進行を事務局にお戻しいたします。

【事務局】 委員の皆様方、ありがとうございました。

小委員会のとりまとめにつきましては国土交通省のホームページにて公表させていただくとともに、本日の議事概要につきましても、委員の皆様にご確認をいただいた上で、後日公開させていただきます。

最後に、事務局を代表いたしまして、住宅局長の〇〇より一言挨拶を申し上げます。

【住宅局長】 ありがとうございました。10月から4回にわたりまして、この小委員会で多数のご意見、熱心にご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。

実を言いますと、この4回にとどまらず、委員の先生方にはいろいろとご意見を賜りました。またこの小委員会が始まります前も、ずっとマンション行政については色々な形でご意見、ご示唆をいただいております。厚く御礼を申し上げたいと思います。

先ほども委員の皆様方から、踏み込んだ内容、画期的な内容、意欲的な内容というようなことでコメントいただきました。小委員会のとりまとめに書かれている内容は、私どもからいたしますと、反面ずっしりと重く、見上げるように大きい、また手にこぼれそうなほどざくざくと多彩だというような課題の山でございます。この中でまずできるところから取りかかってまいりたいと考えております。

今日もご参加いただいております法務省ともずっと協議してまいりました。今日いただいた内容のうち、法制的に対応が求められる部分については、できる限り早く法制化の準備を進めまして、できれば今通常国会に法律の改正案という形でご議論をいただければと考えております。ただ法律をつくるだけでは終わったことにならないわけございまして、マンションについては、もちろん居住者の方々、管理組合、それからマンションの管理業を営んでおられるの方々、マンションの管理士の皆様方、そして今回のとりまとめの中で非常に重要な役割を担っていただくものとして位置づけた地方公共団体の皆様方、この皆様のご努力とご協力がなければ、管理の適正化も、再生の円滑化もままならないということだと思います。

私どもも、法律制度だけではなく、さまざまな支援策も準備いたしまして、そうしたものができる限り速やかに進むように、しかしながら、その周知については丁寧に進めていきたいと考えてございます。

一言で法律制度と申し上げましたけれども、民事法制と事業法制、さらには規制法制、いずれにも関係があり、また重なり合う部分がこのマンション法制の難しさだと思います。その難しさの中で何ができるかということについて、最大限、最大の効果を上げるように、今、事務局で身を砕いて努力をしているところでございますので、またその法律制度がまとまりました段階で、何らかの形で先生方にはご報告をし、御礼を申し上げたいと考えてございます。

2月18日には分科会にご報告いただくことになってございますけれども、それを受けまして、法律制度の最後の詰めを行ってまいりたいと考えてございます。

長時間にわたりまして熱心なご議論をいただきました。本当にありがとうございました。

【事務局】 以上をもちまして第4回マンション政策小委員会を閉会いたします。あり

ありがとうございました。

— 了 —