

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

「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」(答申案)

に関するパブリックコメントの概要及びこれに対する対応等について

■実施期間：平成21年1月19日(月)～平成21年2月6日(金) (19日間)

■告知方法：国土交通省HPに掲載

■意見提出方法：電子メール、FAX、郵送

■意見提出件数：33通(個人 32通、企業 1通) 47件

## 1. 頂いたご意見の概要について

答申案に関して頂いたご意見等を内容で区分すると以下の通りでした。

パブリックコメント	ご意見数	総計	33通	47件
うち (1)	答申案の内容に関するご意見			11件
(2)	答申案を踏まえ、今後の施策展開に関するご意見・ご提言			36件

※上記(1)(2)の分類は、頂いたご意見を内容で区分し、件数としてカウントしております。  
同趣旨の内容の複数のご意見が、まとめて1件としており、上記件数は実際に頂いたご意見数とは一致しておりません。

## 2. 「答申案の内容に関するご意見」に対する見解・対応等について

※答申案に関して頂いたご意見について、答申案の具体的な記述に関わるものについて整理を行っております。

該当箇所 (答申案の相当部分)	ご意見の概要	見解及び対応等
1. マンションの現状及び課題		
(1) マンションストックの状況 他	「老朽」という用語は、「老いて朽ちる」「年をとり、又は古びて役に立たない」とする価値判断が含まれるため、「老朽化したマンション」を「高経年マンション」に訂正すべきである。	【修正1】 「老朽マンション」等の表現自体はご指摘のような問題はないと考えますが、マンションストックのデータを紹介する箇所では、建築後相当の年数を経たマンションのデータであることを明記すべきと考え、一部修正いたしました。(P. 2 1. (1)2, 3段落目)
(2) 居住者の状況	「そうした変化を背景に」という記述について、背景は、「結果」が出てくるための事実や経緯であり、背景が無ければ「結果」が出てこないため、そこが結びつくような記述にするべきである。	【修正2】 ご指摘の趣旨を踏まえ修正いたしました。(P. 3 1. (2)1段落目)
(3) 管理等の状況 ③ マンションの管理等をめぐる紛争	管理費等の滞納の主たる理由は区分所有者の経済状況であり長期修繕計画の周知不足ではない。よって、1. (3)③2段落目、「適時適切な～実際には、」まで削除すべきである。	【原文維持】 答申案は、長期修繕計画の周知不足を滞納の主たる理由として記述したものではありませんので、原文を維持します。(P. 5 1. (3)③2段落目)
3. 今後のマンション政策における基本的な考え方		
(3) マンションの管理等についての専門家による支援の重要性	管理業者は営利企業としての立場であり、マンション管理士は指導・助言を行える立場であることから、管理組合に対する立場や必要な知識・経験はせず、マンション管理の「専門家」として、マンション管理士とマンション管理業者を同列の扱いとして記述することは適切ではない。	【原文維持】 マンション管理士もマンション管理業者もマンションの管理について専門的知識を有する者であることから専門家と表現しており、原文を維持します。(P. 12)
(4) 老朽マンション再生の重要性	区分所有者の費用負担の問題については認めるが、区分所有者個人への補助は国民への平等な対応といった観点から問題が多いと考える。お金以外の政策を考えるべきではないか。	【原文維持】 老朽マンションの再生については、4(8)で記述しているとおり、区分所有者等による負担を基本としつつも、居住者の生活にとって不可欠な基盤であることに配慮し、優良な建築物を整備する場合等においては、一定の支援措置が必要なものと認識しております。(P. 12)

4. 今後のマンション政策としての具体的施策		
(1) 管理組合による計画的な管理等の推進	管理組合が計画的に活動するためには適正な情報交換が必要であり、かつ、管理組合の相互支援が大切であることから、自治体単位で管理組合相互の連携が行えるよう、「情報交換・相互扶助のために管理組合の地域での連携を推進」という趣旨の記載を追加されたい。	【修正3】 ご指摘の趣旨を踏まえ、管理組合の連携について記載いたしました。(P. 13, 14 4. (1)1段落目)
(3) マンションの管理等の専門家の活用	専門家として位置付けられたマンション管理士も、業としての資格ではないため、マンション管理の現場での実績を蓄積できず、能力向上の場が少ないのが現状である。そのため、各マンションに一人以上の専門家が支援する体制を法制化するなどにより、マンション管理士としての能力向上の場の創出と管理組合の業務負担の軽減を図るべきである。	【原文維持】 答申案4(3)で記述しているとおり、専門家の能力の向上は重要であると考えておりますが、専門家支援につきましては、新たに発生するコスト等の課題を含めて、その仕組みや運用を考えていくべきであると考えており、原文を維持します。(P. 15)
(4) 第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進	マンション管理業者と第三者管理者の業務は本来切り離すべきであり、管理業者の内部監査や書類審査だけでなく、管理組合の立場に立った部外者による監査方式とするべきである。	【原文維持】 マンション管理業者に限らず、区分所有者以外の第三者が管理者になる場合の情報開示及びその業務に対する監査等のチェックの仕組みや運用につきましては、4(4)で記述しているとおり、今後課題を抽出し、対応方針を検討して参りたいと考えておりますので、今後の検討の参考とさせていただきます、原文を維持します。(P. 16)
(5) マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応	ADR(第三者機関による裁判外紛争解決手段)の導入の検討について提案されているが、他の分野では活発な取組と大きな成果が報告されている。マンション管理士の希望者に試験を受けさせて合格者に裁判外紛争事件を扱わせるといった制度を検討していただきたい。	【原文維持】 裁判外紛争解決手段につきましては、既に事例のある裁判外紛争解決手続きの利用の促進に関する法律に基づく認証の活用を含めて、その導入の検討が必要であると考えています。(P. 17)
(8) 老朽マンションの再生の促進	建物と所有者の寿命は異なることから、それを考慮した住み替えしやすいシステム等として、スケルトン賃貸などの仕組みの紹介や、スケルトンとインフィルを別々に登記できるよう制度の改善について記載してほしい。	【原文維持】 答申案4(7)で記述しているとおり、将来的には、集合住宅の居住形態について、区分所有権による居住のみならず、賃貸化や所有・利用の分離化を行うなど、様々な居住形態へと移行していくことも考えられ、このような居住形態についてそのあり方を検討していくことも求められる旨、記載しております。(P. 19)

<p>(その他)</p>	<p>超長期にわたって住宅として機能させるため、建替え推進よりも費用負担も少なく、合意形成しやすい改良・改善について、(9)として「マンションの超長寿命化と改良による再生の施策」を追加し、長寿命化の推進、使用目的の変更が可能な為の法制度の検討について記載追加願いたい。</p>	<p>【原文維持】 答申案1(4)①で記述しているとおり、老朽マンション等を現在の居住ニーズに見合うようにするために、グレードアップ改修する必要性の高まりは認識しており、4(8)で記述しているとおり、円滑な合意形成を可能とする制度や運用等についての検討を行っていくと記載しております。</p>
--------------	--	--

### 3. 答申案を踏まえ、今後の施策展開に関するご意見・ご提言の概要

ご意見数	ご意見の概要
36件	<p><b>【全般に対するもの】</b></p> <p>○マンションの供給については、空室率が大きいマンションが少なくないことから、どの程度のものが、誰のために、どの地域にどれだけ必要かを行政が見極め、戸数を制限するべきである。</p> <p>○行政の衡平の原則を貫くため、自治体がマンションの全数を把握し、マンション施策を全マンションに行き届くようにする努力が必要ではないか。</p> <p>○マンションを購入しようとする者に対し、マンションが抱える課題を明確に伝え、課題の多い居住形態であることを理解した上で購入がなされるよう周知するための施策が必要である。</p> <p>○マンション購入契約前に購入予定者に対し、マンション居住の実態と管理組合の業務及び責任等について、分譲業者等の利害関係者以外の者から説明を行う必要があると考える。</p> <p>○マンション政策に対する取組みは地方自治体によって大きな差異があり、マンション政策を見るべきものがない自治体も少なくない。多くの自治体の現実を正確に見つめなければ、真に必要な政策は生まれてこないのではないか。</p> <p>○マンションは居住者にとっての生活基盤であると共に、地域にとってのまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる重要な社会基盤でもあると認識されることから、地域に開かれたマンション、地域と共に歩むマンションにするための施策も必要ではないか。</p> <p>○管理活動への無関心について、区分所有者への啓発活動も重要であるが、今後区分所有者になる者へのマンション生活の基本的ルール等の周知が必要と考える。具体的には、中学・高校におけるカリキュラムに加えることや、マンション居住に関する検定試験を実施し、合格者には税制面等での優遇措置を講ずることなどが考えられる。</p> <p>○マンションにおける議決権について、1名の区分所有者の議決権の大きさが過半数を超える場合、1名の意向で全て管理の方向性が決まってしまうため、法制度において議決権の大きさを制限すべきである。</p> <p>○具体的な政策案が記載されていない。各省庁と連携した国レベルでの斬新な具体策を掲げてほしい。</p> <p>○各マンションのタイプ(ファミリー、団地、超高層、リゾート、投資型等)別に内包するトラブル等を把握し、各タイプ別に即した施策が必要である。</p>

## 【マンションの管理に対するもの】

- 国及び地方公共団体等は、マンションの適正な管理について引き続き啓発活動を実施し、管理組合が機能していないマンションについては、実態を把握してこれ以上の増加を未然に防ぐと共に、今後の関与のあり方について検討すべきである。
- 基本的にマンション住民は管理に対し興味もなく、どちらかといえば敬遠したいのが現状。なので管理という言葉を改め資産価値の向上という面を押し出し、興味を持つことができる名称にしたほうがいいのではないか。
- マンション管理については行政が積極的に関与してほしいが、やりたいという個人に対して国等の行政が、人材の養成、認定、派遣を行い、それらに関する費用負担もしていただきたい。
- 管理組合が機能していないマンションについて、管理組合の自主性や管理業者による第三者管理方式に任せず、行政による施策を打ち出すべきである。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律の定義としてはマンションに該当するが、収益用賃貸物件の区分所有やリゾートタイプのマンションを同法の対象マンションとして取り扱うのは適当ではない。
- 管理組合管理方式から第三者管理者方式に飛んでいるが、中間の管理方式として財産の毀損の防止と管理組合の主体性を維持できる方法を検討すべきである。
- 第三者管理者方式の管理者となるものは知識が必要であり、制度の確立が必要である。また、第三者管理者方式を行う管理組合は行政に届出を行い、行政によるチェックが必要ではないか。
- 滞納処理の解決方法を現在の法制度を前提として記載しているが、法の改正が必要であることを記載すべきである。さらに、督促からすぐに法的措置へ移行せず、調停・仲裁を義務づけることの検討も必要である。
- 滞納問題の対応方針の一つとして、抵当権よりも先取特権の効力を優先させることを検討できないか。
- 各マンションに専門家が支援する体制について法制度を検討すべき。この制度では、マンションの管理状況について国への定期報告と管理業者の業務内容について監査を行い管理組合への報告も行うことを検討すべき。
- マンション管理士について、①実務研修を義務づけること、②背信行為がないよう倫理上の規制を強化すること、等の施策を策定し、業として活動できる環境整備をするべきではないか。
- マンション管理士の育成も必要ではあるが、管理組合にとって信用・信頼される資格として、位置付けを確固たるものにする必要がある。そのため、法定講習を受けない者の登録を取り消すことなどを検討すべきである。

○マンション管理士の中には業として活動している者もいるが、ほんの一握りにすぎない。地方公共団体のマンション施策や管理組合の現場ではマンション管理士があまり活かされていない現実があることを直視すべきである。

○マンション管理は、長期修繕計画等継続性が不可欠であり、適切な管理の実現のため、マンション管理士による継続的指導助言が必要と思われる。

○長期修繕計画に基づく修繕積立金をマンション販売時から行う必要があると思われます。また、長期修繕計画が適正であるかどうかのチェック機関の設立や新築時の長期修繕計画の義務化をしたほうが良いと思う。

○超高層マンションについて、商業施設に医療施設、展望台等が混在し、かなり複雑な管理形態となっているので、超高層マンション用の標準管理規約などを作成すべきではないか。

### 【マンションの再生に対するもの】

○早期に改修・建替えの見込めない既存不適格マンションは、業者に買い取らせ、再生を図る方式が望ましい。国による介入を出来るだけ控え、市場に任せ、効率性と国費の節減を徹底することが必要。

○建替えを行うマンションについて、仮住居のあっせんや資金面での支援など、国・地方公共団体における公的支援を充実してほしい。

○老朽マンション対策として、建替え円滑化法以外の法制度の導入も検討すべきである。

○超長期にわたってマンションを機能させるため、大胆な改良等を視野に入れ、管理組合が合意形成できるよう、「マンション再生(改良・改善)円滑化法」の制定を考慮すべきである。

○優良建築物等整備事業補助制度などマンション建替えの補助制度が活用できる自治体と活用できない自治体が存在するため、国において全ての自治体において活用できるよう、指導していただきたい。

○新築時に設備交換しやすい設計やライフサイクルコストを考えた設計とするための法令等の整備やマンション改修設計等専門の資格制度の創設が必要と思われる。

○団地型マンションの建替えにおいて、全体の4/5以上の賛成があっても1棟でもその棟で2/3以上の賛成がないと建替えが行えないとする、区分所有法第70条の各棟要件は撤廃する等の対策を検討すべき。

○耐震改修において、部分改修のみにとどまった場合の建物の影響について、国の研究機関で検証すべきではないか。

### 【その他】

○その他答申の字句の修正等に関するご意見

○具体の事案についての対応を求めめるご意見