

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

第1回マンション政策小委員会

令和元年10月18日

【事務局】 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1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、大変お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。本日は、9名の委員全員にご出席をいただいているところでございます。

次に、本日の小委員会、公開で開催しておりますが、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

続きまして、本委員会の委員をご紹介します。資料1をごらんいただければと思います。〇〇委員長でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願ひいたします。

【事務局】 〇〇委員長代理でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願ひいたします。

【事務局】 続きまして、名簿順で委員をご紹介します。

〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇です。よろしくお願ひいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇です。どうぞよろしくお願ひいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願ひします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇です。よろしくお願ひいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【委員】 ○○でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 ○○委員でございます。

【委員】 ○○でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、後ほどご発表いただく皆様をご紹介させていただきます。

○○様でございます。

【○○】 ○○でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 ○○様でございます。

【○○】 ○○です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 また、本日はオブザーバーとして、○○様、○○様にご出席をいただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、事務局を紹介いたします。○○でございます。

【事務局】 ○○でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 ○○でございます。

【事務局】 ○○でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 その他の者につきましては、座席表をごらんいただければと思います。

ここで、本日の小委員会の開会に当たりまして、○○からご挨拶を申し上げます。

【事務局】 委員の皆様方におかれましては、日ごろより住宅建築まちづくり行政の推進に当たりまして、ご理解、ご協力を賜りましてありがとうございます。また、本日は早朝からおいでいただきまして、ありがとうございます。お忙しいところ、ありがとうございます。

このところ災害が続いておりまして、特に台風19号は非常に広域にわたる被害をもたらしております。お亡くなりになりました皆様方のご冥福をお祈りするとともに、今なお避難所で不便な生活をしておられる皆様方、被災した皆様方にお見舞いを申し上げたいと思います。マンションも例外ではございませんので、被害を受けたマンションもさまざま報道されております。

そうしたことも含めまして、最近さまざまな形でマンションの話題が報道で取り上げられることが多くなっているように思います。マンションの管理をどうするのか、大規模な修繕をどうするのか、あるいは老朽化対策をどうするのか、建替え、売却をどうするのか、さまざまな視点で報道がなされております。

我が国のマンションストックが655万戸に上っており、国民の1割以上がマンション

にお住まいになっているという状況を鑑みれば、そうした報道が多く、つまりそれは国民の関心の高さのあらわれということだと思いますが、マンションの問題が一部の方の問題ではなく、普遍的で、共通で、一般化されたものになっており、注目が集まっているということのあらわれではないかと思います。

高経年マンションの増加が急速に進む中、こうした問題を解決していくためにはさまざまな対応が必要であると考えております。これまでも、昭和37年に区分所有法が成立して以来、平成12年には、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が成立し、平成14年にはマンションの建替えの円滑化等に関する法律が成立しております。平成26年には、このマンションの建替えの円滑化等に関する法律を改正いたしまして、現在の姿になっているわけですが、こういった法律的な措置にとどまらず、標準管理規約の制定、長期修繕のガイドライン、あるいは調査情報データの提供など、これまで私どもにおいてもマンションの問題についてさまざまな取り組みをしてまいりました。

また、民間の企業の方々、業界団体の方々、地方公共団体の皆様方におかれましても、マンションの問題を正面から捉え、その対策に推進してこられているところだと思います。

こうした中、この小委員会では、委員の皆様方のお知恵を頂戴しながら、まさにストック時代における新たなマンション政策をしっかりと検討していただければと考えてございます。

検討事項は、先ほども申し上げましたように、大きく言えば3つかというふうに思います。マンションの管理を適正化するために、特に現場のまちづくりの状況に一番精通している公共団体の皆様方がどのような関与、強化、充実を図っていく必要があるのか、あるいは、どのような形で関与をしていくのか。

それから、マンションの再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象を拡大すること。現在、建替えや売却制度があるわけですが、そうしたことについての課題を洗い出して、どのような対応ができるか。

3点目は、団地型マンションの柔軟な再生を可能にする手法の充実。特に複数棟からなるマンションにつきましては、単棟型のマンションと比べましても、合意形成の難しさ、計画づくりの難しさ、さまざまな課題がより一層難易度が高いということだと思いますので、そうした団地型マンションについての固有の問題についても、どのような対応が考えられるのか検討していただく必要があろうと思ってございます。

詳細は後ほど事務局よりご説明いたしますけれども、本小委員会としての取りまとめ、

大変せかすようで申しわけございませんけれども、来年の1月ごろをめどにお願いいたしたいと考えてございます。委員の皆様方におかれましては、熱心なご議論をお願い申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。

なお、申し訳ございませんが、今日は災害対応ということもございまして、私、途中で退出せざるを得なくなっております。心苦しいですけれども、どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 続きます。本日の資料についてでございますけれども、現在のタブレットの画面に表示しております配付資料一覧のところを見ていただければと思います。資料につきましては、資料1から7、それと参考資料、座席表配置図という形になってございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

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ので、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、〇〇委員長にお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【委員】 委員長にご指名いただきました〇〇でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、ただいまから第1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、改めまして、本日ご出席いただきましてありがとうございます。本日の議事は、議事次第の記載のとおりになっております。

それでは、まず議事の1、今後のマンションの管理適正化及び再生の円滑化のあり方について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 〇〇でございます。私のほうからは、まず資料2に基づきまして、このマンション政策小委員会の設置についてご説明いたします。お手元のタブレットをごらんください。本委員会は、ストック時代における新たなマンション政策のあり方について検討をいただくため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会にもとに設置されたものでございます。

検討事項といたしましては、先ほど住宅局長のほうからもご説明いたしましたとおり、ごらんの3つの点をご検討いただくものでございます。スケジュールといたしましては、こちらのスケジュール案のほうに記載してございますが、本日は地方公共団体の皆様からのお取り組みをお伺いしまして、主な論点についてご意見をいただきます。

その後、11月の第2回では、関係の団体の方からお取り組みをお伺いしまして、12月の第3回で事務局より取りまとめ案をご提示したいと思っております。その後、1月をめぐりに開催する第4回で本委員会としての取りまとめを行っていただきたいと考えております。

続きまして、資料3に基づきまして、マンション政策の現状と課題についてご説明いたします。まず1ページ目でございます。マンションのストックの状況でございます。毎年の供給状況とストックの累計、折れ線グラフでお示ししてございます。昭和50年代から供給が増え始めてございます。現在、約655万戸、国民の約1割がマンションにお住まいという状況でございます。

続きまして、地域別のストックの状況でございます。このデータはマンション管理業協会様のデータでございますが、9割以上の捕捉率ですので、おおむね実態を反映しているものと思われませんが、いわゆる関東、中でも首都圏に半数以上が所在するというような状況でございます。そのほか、近畿圏、東海というふうに、大都市圏にマンションは集中しているという状況でございます。

続きまして、3ページ目でございますが、マンションの建替えの状況でございます。これまでの累積は244件となっております。大体毎年5件から10件程度の建替えが行われておりまして、資料にはございませんが、関東で約7割、近畿で約2割というふうになってございます。先ほどのストックの割合と比べますと、若干関東の建替えが先行しているような状況でございます。

続きまして、4ページでございます。このマンションの高経年化の状況を、今後、5年後、10年後、20年後にどのように増加していくのかというものを推計したものでございます。青と黄色の築40年を超えるようなマンションですが、現在、約81万戸という状況です。これがこのまま10年後には2.4倍の197万戸、さらに20年後には4.5倍の366万戸というふうに急増していくと見込まれてございます。

このような高経年マンション、適切な維持管理が行われずに、周辺への影響が生じたようなマンションの事例でございます。左上は2階の廊下部分が落下したものの、もしくは外壁が落下したり、周辺住民も含め、危険を及ぼすような例も発生し始めている状況でございます。

続きまして、6ページ目が高経年マンションにおける、いわゆる大規模修繕の実施状況でございます。右端の円グラフが築40年以上のマンションの大規模修繕でございますが、

2回以下のマンション、約37%でございます。そのうち1回しかやっていないというようなマンションも、約13%という状況でございます。それから、左側の棒グラフをごらんいただくと、築年数を経てまいりますと、漏水ですとか雨漏り、それから外壁の剥落ですとか、鉄筋の露出、腐食、給排水管からの漏水といったような問題が、特に築40年を超えますと急増してくるという状況が見受けられます。

また、こういったハード面だけでなく、いわゆる区分所有者の方々も高齢化をいたしまして、それに伴いまして、右上のほうにありますように借家の割合、それから左下にありますように空き家の割合、こういったものも築年数を経るに従って増えているという状況でございます。さらに、右下にありますように、管理組合の役員の担い手不足ですとか、総会の運営に支障をきたすといった問題も危惧されてございます。

8ページ目でございますが、このマンション、普及に伴いまして、高層化、大規模化も進んできてございます。それに伴いまして、設備の高度化なども進みまして、必ずしもこれまで想定しなかったような事象が生じるというような現象も起こってございます。この資料は、マンションが高層化しているものが増えているというものをあらわしたものでございます。

9ページ目でございますが、大規模マンションになりますと、1つは、左側にありますように、管理組合の総会への出席の割合が低くなるというような傾向がございます。それから、修繕費用ですけれども、右側のグラフでございますが、大規模化するとスケールメリットがございますので、戸当たりの金額は少なくなりますが、その下のグラフでございますように、階数が高くなると、足場の問題等もあると思いますが、戸当たり、棟当たりとも高くなるというような傾向が見受けられます。

次に10ページ目でございます。こういったマンションの管理状況、これは入居者の皆様だけでなく、中古マンションを購入される方、購入を検討される方にとっても重要な情報となっております。このグラフは既存住宅、中古住宅の流通量の経年のグラフでございます。総数自体、青が戸建てでオレンジがマンションでございます。合計は横ばいですが、マンションの割合が年々高くなってきているというような状況がございます。そういう意味では、管理状況の情報ニーズというのも高まっているというふうに考えられます。

続きまして、先ほどご説明いたしました高経年マンションの増加の見込みのグラフに、耐震基準の改正の前後でこの数字を分けたものでございます。赤い点線の上側がいわゆる

新耐震基準で建てられたものでございます。現在は青ですとか黄色の、築40年超のものはございませんが、今後、赤い四角で囲った部分、新耐震基準、赤い点線の上側でありましても、高経年、築40年とか築50年、こういったマンションが増えてくる、そういった状況が見受けられます。

続きまして12ページでございます。マンションの建替えでは、既存の区分所有者の方々の負担をなるべく少なくすることで事業を進めやすくするというのがポイントでございます。左側のグラフのように、区分所有者の負担は年々増加している状況でございます。その一因として考えられるのは、右側のグラフにありますように、いわゆる保留床、従前より床を増やして採算性を確保するということになるのですが、その確保できる保留床が少なくなってきたということが1つの原因として挙げられると考えております。

続きまして、13ページでございます。建替え以外の選択肢として、平成26年のマンション建替法の改正で導入いたしましたマンション敷地売却制度の活用状況でございます。売却の前提となります、いわゆる要除却認定ですが、現時点で15件という状況でございます。そのうち5件が買い受け計画の認定まで進んでいるという状況でございます。

続きまして、14ページ、今度は団地型。いわゆる複数の棟があって、敷地を区分所有者で共有しているような、いわゆる団地型マンションの状況でございます。マンション全体の約3分の1がこういった団地型でございまして、左下にありますように、特に三大都市圏にこういった団地型のマンションが集中してございます。これらも単棟型と同様に、今後、高経年化していくことが想定されております。

続きまして、15ページでございます。こういった団地型マンションの建替えの事例についてでございます。下のほうのグラフに団地型マンションの状況をあらわしてございます。現時点で建替えが実現しているものというのは、規模の小さいものが中心となっております。50戸ですとか100戸、200戸ぐらいというものが中心でございます。

一方で、建替えを検討している団地については、圧倒的に大規模な団地が多いということでございますので、こういった大規模な団地につきまして、今後、合意形成、どう図っていくのかというのが課題になっております。

16ページですが、こういった団地型マンションによる建替え等の合意形成の1つの手段として、敷地の一部を売却するというのもとられております。この下の左側が大阪の事例、右側が東京の事例でございますが、少し見にくくて恐縮ですが、一部を戸建て住宅用に売却するとか、もしくは道路用地として確保するといった形で事業の採算性を向上さ

せている例でございます。

それから、17ページでございますが、団地型マンション、規模も大きいので、その再生に当たっては、行政機関と都市計画制度ですとか、一団地認定制度の取り扱い、こういったものについて協議をするということが想定されます。そういった協議の状況についてあらわしたものでございます。約半数弱が協議をしているということで、内容につきましては都市計画ですとか、総合設計、一団地認定、こういったものでございます。

18ページ、19ページですけれども、現行の制度をまとめたものでございます。18ページは、現行の法制度をまとめたものでございます。基本的には区分所有法がありまして、その中で特例的なものとしてマンション管理適正化法ですとか、マンション建替法、こういった法整備を進めてきているというものでございます。

それから、19ページは、現行のマンションを改修したり、建替えたり、もしくは敷地売却ですとか、敷地を分割するといった場合に、どれだけの皆さんの合意が要るのかという決議要件の状況について整理をしたものでございます。

20ページ以降、これまでの取り組みをまとめてございます。簡単にご説明しますと、20ページは管理のための、例えばマンション管理士制度ですとか、外部専門家制度の活用、こういったものにこれまで取り組んできているというものをご紹介してございます。

それから21ページは、適切な修繕のためのガイドラインですとか、融資制度、こういったものをご紹介しております。

22ページは、再生のための、例えば改修・建替えのための決議要件の引き下げですとか、助成制度、税制、融資、こういったものをご紹介してございます。

最後、23ページですけれども、以上のような課題ですとか、これまでの取り組みを踏まえまして、有識者の皆様のご意見も踏まえながら、今後どのような制度的枠組みが必要かを整理したものでございます。

24ページに、この整理をもとに3つの検討の方向性ということで整理してございます。1つ目が地方公共団体による関与の強化、2つ目がマンション再生の円滑化のための事業対象の拡充、3つ目が団地型マンションの再生手法の充実といったものでございます。この3つの方向性を踏まえてご検討いただく予定としております。

私からの発表は以上でございます。

【事務局】 続きまして、私のほうから、資料4に基づき論点についてご説明させていただきます。〇〇でございます。

それでは、タブレットをごらんください。1 ページ目、マンション管理の適正化に関する主な論点ということで挙げております。考え方としまして、耐震性のあるマンションストックも高経年化していく中では、ストックをできるだけ活用する努力が必要だと。そのためには、まず管理組合で必要に応じて専門家の支援も得ながら適切な維持管理を実施していく必要があるのではないかと。

一方で、先ほどご説明をしてきましたけれども、さまざまな課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界があるのではないかとということ。現状といたしましては、地方公共団体の中でマンションの実態調査、それから管理状況に関する届け出制度といった地域の実情に応じた取り組みが増えつつあるということでございます。

論点といたしまして、マンションの特殊性。例えば区分所有者間で合意形成が必要だということ、それから、維持管理等に専門的な知識が必要であるということ、それから、維持管理がされない場合に、その規模等ゆえに周辺の住環境に与える影響も大きい。こういったマンションの特殊性などを踏まえまして、地方公共団体がマンションに対して管理の段階からより能動的に関与する必要があるかどうか。それから、地域における政策ニーズ、管理組合・住民の負担なども踏まえて、地方公共団体が管理組合による適正な維持管理を促進し、管理が適正に行われていないマンションに関与するためにはどのような対策が有効だろうかということも挙げさせていただいております。

2 ページ目、管理の適正化の続きですけれども、地方公共団体が多数に及ぶマンションに網羅的に関与するということは実態上難しい中、一部では、マンションの認定制度により適正な管理の誘導を図る取り組みが実施されております。一方で、マンションの購入に関してですけれども、左下のグラフになりますが、マンションの購入時における管理の考慮の度合いというのはあまり高くなく、管理の適切性が市場で評価されにくい状況にあるのではないかとということでございます。

実際、右側のマンションの管理の状況についてですけれども、オレンジのグラフ、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき、修繕積立金の額を設定している割合は5割強、それから、現在の修繕積立金の状況に関しまして、真ん中下の円グラフですけれども、計画に対して不足しているマンションが3割強という状態でございます。

論点といたしまして、管理の適正化を誘導するためにはどのような仕組みが必要か、管理の適切性が市場で評価されるためにはどのような仕組みが必要か、それから「適正な管理」の基準としてはどのようなものが考えられるかといったものを挙げております。

3 ページ目、地方公共団体におけるマンションの管理適正化施策の推進のため、一部の地方公共団体では、外部専門家やNPO等の外部団体との連携体制を構築して取り組んでいる例というのがございます。論点といたしまして、マンションの管理の適正化、再生の円滑化のため、地方公共団体と外部専門家等がより一層連携する必要がないかどうか。それから、専門家の活用促進、専門家の育成を図るためにはどのような取り組みが必要かといったものを挙げております。

4 ページ目でございます。再生につきまして、考え方といたしましては、維持管理が困難なマンションストックにつきましては、深刻な問題を引き起こす前に速やかな建替え、売却による建物の更新が行われる必要がございます。今後は、耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、関心の低い区分所有者の増加や採算性の低下等から改修や建替えが難しいマンションも増加していくのではないかと。改修や建替えに加えまして、マンションの敷地売却事業の対象事業の拡大というニーズも高まっているのではないだろうかということです。

現状としましては、再掲になりますけれども、耐震性不足以外の老朽化等の観点からの特例、枠組みというのは存在してございません。表の中にあるとおり、改修、あるいはマンション敷地売却など、耐震性不足のところについては特例的な措置が講じられているということなんです。

論点といたしまして、耐震性が不足しているマンション以外の老朽化マンションも、除却を促すマンションの対象とする必要はないだろうか。例えば居住者、近隣住民等の生命、身体に危険を生じるおそれがあるマンションとして、外壁の剥落等により通行人等に危険が生じるおそれがあるマンションなどが考えられないだろうかということでございます。

5 ページ目、団地型マンションについてです。考え方といたしまして、大規模団地型マンション、全棟が一度に建替えを行うための合意形成が困難である場合があると思います。それから、一部棟の売却の仕組みといったものも全員同意が必要ということで、各棟それぞれのニーズに応じて円滑に再生する仕組みの充実が必要ではないだろうかということでございます。論点といたしまして、団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、ほかの棟の建替え、売却等を円滑に行うために敷地分割を円滑化することが必要ではないかと。その場合、敷地の分割が許容される要件や、分割を行う場合の留意点などとしてどのようなことが考えられるだろうかということを挙げてございます。

最後のページですけれども、団地型マンションの再生につきまして、現状としては建築

基準法に基づく一団地認定の変更・取り消しに関する協議や、都市計画関連の協議を伴うことが多くなってございます。建替え実現事例の約4割は、都市計画・一団地認定等について地方公共団体との協議を実施してございます。

論点としまして、団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体の関与が必要になることを踏まえて、その関与のあり方・建築規制の柔軟な運用等はどうあるべきかということを挙げてございます。

私からの説明は以上となります。〇〇委員長、よろしくお願ひいたします。

【委員】 どうもありがとうございました。本日は、今事務局よりご説明がありましたこの論点について、皆さんにご意見をお伺ひし、意見交換をしてみたいと思います。

ですが、この議論をより行いやすくするためには、議事2の地方公共団体の取り組みを聞いてからのほうがご意見をいただきやすいのではないかなと思いますので、ただいま事務局からご説明いただいたことについて、ご質問、確認事項だけをここで行いまして、そして、地方公共団体の方のご説明を聞きたいと思いますが、いかがでしょうか。

何かここで今のご説明への質問、あるいは確認をしておきたいということが特段ございませんようでしたら、前に進めさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、続きまして、議事2の地方公共団体の取り組みに移っていききたいと思います。本日は、東京都、京都市、神戸市よりご説明いただけるということでございます。この三方のご説明を聞いてからの質疑を行いたいと思います。

それでは、最初に、東京都の取り組みについて、〇〇委員よりご説明をお願いいたします。

【委員】 〇〇でございます。私から、東京都におけるマンションの管理適正化、再生の促進に向けた都の取り組みについて、ご説明させていただきます。本日は、まずマンションの管理適正化に向けた取り組みといたしまして、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についてと、東京都優良マンション登録表示制度についてご説明いたします。続きまして、老朽マンションの再生の促進に向けた取り組みといたしまして、マンション再生まちづくり制度についてご説明いたします。

それでは、ここからは、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についてご説明いたします。このスライド以降、この条例については、マンション管理条例と略称を使わせていただきます。まず、この条例を制定した背景でございます。都は、これまで、アドバイザーの派遣などによりまして管理組合の自主的な取り組みを後押ししてま

いりましたが、管理組合が機能していないようなマンションにはこういった施策が届かないという課題がございました。また、過年度に実施したアンケート等による任意の調査方法では、管理状況を十分に把握することは困難でございました。

しかしながら、建物の老朽化と居住者の高齢化という2つの老いが進行する中、この現状を放置すれば、管理不全に陥るマンションが増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など、地域の生活環境などにも影響を及ぼすことが懸念されます。そこで、管理不全の予防と改善に向けて、行政がより踏み込んだ施策を構築するため、検討会を設置いたしまして、検討会におきまして学識経験者の方々と意見交換を重ねるとともに、施策案についてパブコメを行ったところでございます。これらを踏まえまして、施策の実効性を確保するために管理状況の届け出の義務化などを規定いたしました条例を、本年3月に制定したところでございます。

続いて、条例の目的でございますが、目的は、マンションにかかわる者の協力のもと、管理の主体である管理組合に対しまして、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることによりまして、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成、並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するというところでございます。

また、この条例は3本の柱で構成されております。1つ目は、都や管理組合、区分所有者だけでなく、マンション管理士、管理業者、分譲事業者といった関係事業者等の責務を明確化してございます。2つ目は、行政がそれぞれのマンションの管理状況に応じた支援を確実にを行うために、管理組合に対し管理状況の届け出を求めます。この届け出は来年、令和2年4月から開始いたします。3つ目は、届け出によって把握した管理状況に応じまして、助言や支援を行うことにより管理不全を予防・改善し、適正な管理を促進するというものでございます。

続いて、都や管理組合等の責務についてご説明いたします。都は施策の実施に当たりまして、区市町村と緊密に連携し、情報の共有化を図るとともに、区市町村が行う施策に対して必要な支援を行います。また、目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定めるとともに、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定めます。マンションの管理の主体である管理組合は、マンションを適正に管理するとともに、その社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めるとしてございます。

続きまして、管理組合による管理状況の届け出についてご説明いたします。まず、届け出を求めるマンションについてでございますが、管理組合に関する明確な規定がなかった昭和58年の区分所有法改正前に新築された戸数、6戸以上のマンションとしてございます。

届け出事項は、管理状況に関する事項といたしまして、届け出様式を施行規則にて定めています。こちらに届け出様式の一部を抜粋したものを示してございます。例えば管理規約の有無についてチェックをする欄がございまして、最終の改正年など、簡単な記述もございます。特に画面に示された7項目につきましては、将来的に管理不全に陥らないために全てが必要であることから、いずれか1つ以上に「ない」とチェックがついた場合、管理不全の兆候があるマンションといたしまして、その状況に応じ支援をまいります。

なお、都は届け出を行ったマンションなどに対しまして、管理組合等の協力を得てマンションに立ち入り、書類などを調査することができます。このように、届け出や調査により管理組合がないなど、管理不全の兆候があるマンションを確実に把握し、支援につなげてまいります。

続きまして、管理状況に応じた助言・支援等についてご説明いたします。都は、届け出を行ったマンションに対し、その管理状況に応じて必要な助言を行います。また、これまで実施してきた支援策に加えまして、適正な管理の推進のために必要な支援を行います。

具体的な支援策につきましては、現在検討を進めているところでございますが、例えば届け出によって管理不全の兆候があることがわかったマンションには、個別の訪問を行うとともに管理組合の設立支援など、その管理状況に応じた支援を行います。また、要届け出マンションから正当な理由がなく届け出がない場合や、助言では管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められる場合などには、その管理組合や区分所有者等に対しまして、指導または勧告を行います。

条例は、本年3月に公布・一部施行してございますが、この管理状況の届け出制度につきましては、先ほどご説明したとおり、令和2年4月1日から施行いたします。

マンションの適正な管理を促進するため、都は区市町村と連携の上、適切に役割分担しながら届け出制度を運営してまいりたいと考えており、引き続き必要な調整や、届け出の電子申請が可能なシステムの準備を行っているところでございます。

続きまして、東京都優良マンション登録表示制度について、ご説明させていただきます。この制度は、適正な管理の推進と流通市場の活性化を目的といたしまして、一定の水準を

確保するマンションを「優良マンション」として認定・登録し、公表する制度でございます。制度創設の経緯についてでございますが、平成9年に東京都住宅政策審議会からの答申に示された施策の考え方を踏まえまして、平成15年に創設してございます。

なお、制度創設から平成30年度末までの登録実績は、216件（1万9,475戸）となっており、伸び悩んでいる状況でございます。原因といたしまして、市場における制度の認知度が高くないことや、認定取得によるメリットが十分でないことなどから普及が進んでいないと見てございます。今後、認定・登録のインセンティブとなる方策につきまして検討するなど、制度を改善していく必要があると考えてございます。

最後になりますけれども、老朽マンションの再生・円滑化に向けた取り組みといたしまして、都独自の制度でございますマンション再生まちづくり制度についてご紹介いたします。この制度は、都内の老朽マンションについて、既存不適格や敷地が狭いなど、単独では建替えが困難なマンションが多く存在している状況を打開するために、周辺との共同化など、区市町村のまちづくりと連携いたしまして、建替えを促進する制度として、一昨年から運用を開始しているものでございます。

具体的な流れといたしましては、画面の右になりますが、区市町村が取りまとめるまちづくり計画の策定を受けまして、東京都がマンション再生の推進地区として指定いたします。その後、指定された地区内におきまして個別のマンション管理組合の合意形成を促進することで、マンション建替えが実現するとともに、地域のまちづくりの進展につなげてまいります。

本制度を通じて、都は、区市町村によるまちづくりの取り組みと、マンションの管理組合の再生に向けた合意形成を財政的・技術的側面から一体的に支援していきます。

制度活用による具体的な支援内容についてでございますが、大きく3点ございます。1つ目が、まちづくり計画を策定する区市町村に対する補助でございます。事業費、年最大1,000万円のうち、都が半分を通算で5年間補助いたします。

2つ目が、推進地区を指定した後の地区内マンションの管理組合等の合意形成費用に対する補助でございます。事業費、年最大1,000万円のうち、都と区市町村で半分を通算5年間、団地になりましたら8年間補助いたします。

3つ目が、総合設計制度など、容積率を特例的に緩和できる仕組みとの連携でございます。なお、本年3月には容積率緩和が可能となるエリアの拡大や、容積率の上限のさらなる緩和を可能としてございます。今後、このマンション再生まちづくり制度の一層の活用

により、まちづくりと連携したマンション再生を促進していきたいと考えてございます。

結びになりますが、都のマンション施策につきまして、引き続き、国をはじめ委員の皆様のご理解、ご支援をお願い申し上げまして、東京都からのプレゼンテーションを終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

【委員】 はい、どうもありがとうございました。

そうしましたら、続きまして、京都市の取り組みについて、〇〇様より、ご説明をお願いいたします。

【京都市】 〇〇と申します。京都市からは、特にこの高経年マンション専門家派遣事業の関係で、調査とこの事業の今、取り組み状況についてご説明したいと思います。

まず、京都市の分譲マンションの全体像ということで、京都市内に約2,000マンションございます。住戸数としては15万室ということでございます。全体の京都市の住戸数の約2割弱を占めているというところでございます。

築30年というのが、京都市での高経年マンションの1つのラインにしているんですけども、この築30年を経過したマンションというのが、約36%の713マンションございます。10年後には、これが6割になるという状況で、この間取り組みを進めてきているというところでございます。

まず、京都市の分譲マンション施策全体像を、少しこの3ページの方であらわしています。一般的なすまいの相談という入り口の中で一般相談、それから専門相談の中で分譲マンションの専門家による相談というのが受けられるということが広くあります。また、広い発信ということで、マンション管理セミナーというのを、マンションの専門家団体でありますNPO法人と連携して共催しているというところでございます。また、軽くマンションのことでいろいろ勉強したいということに対しまして、出向いていろいろなアドバイスをする、すまいスクール出張版、こういったものが広く行っている取り組みでございませぬ。

また、分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣ということで、実際に建替えでのアドバイスという実績はございませんが、こういったアドバイザー派遣というものも広く対象にしているものでございます。あと、耐震診断、耐震改修関係の助成制度がありますのと、共用部分のバリアフリー助成というものがございます。最後に、高経年マンションの専門家派遣というところで、今回は、この高経年マンション専門家派遣に向けた経過を含めてご説明いたします。

まず経過ですけれども、京都市はこの平成13年の前に、平成12年に分譲マンションの実態調査というものをまず行っております。その後、住宅マスタープランの中で、この「分譲マンションの適切な維持管理」ということで政策的に打ち出しまして、高経年に関しましては、その後、17年に、高経年マンション実態調査ということで、この時点で築30年以上となっている分譲マンション95件について、調査をしているところでございます。このときは件数も少なかったもので、9割以上のところから回答していただきまして、実態を把握したところでございます。

それに対する施策、第1弾としましては、マンションフォーラムと書いていますけれども、これは個別の管理組合に対して集中的な啓発・情報提供を行うという、まず専門家派遣事業に先立つ施策として取り組みを開始しました。

18年度は、これは耐震という観点が大きかったのですが、30年以下のものでも、旧耐震の分譲マンションについてしっかり実態を把握しようということで、こういったものを対象とした実態調査を171件のマンションに対して行っております。

これを踏まえて19年、2段目のところで耐震関係の補助を開始しているということと、京都市は19年9月に新景観政策ということで、大きく高さ規制の強化というものをしております。そういった中で、分譲マンション建替え、それから大規模修繕アドバイザー派遣制度というものをあわせて創設し、開始しているというところでございます。

その後、22年に現マスタープランを策定いたしましたのですが、ここで「予防的な観点を重視した」ということを政策的に打ち出しているところでございます。実は既に22年から、高経年マンション専門家派遣事業というのを、過去のこの高経年マンションフォーラムの支援の流れから、きちっと専門家を派遣して支援をしていく必要があるということで開始をいたしまして、改めて23年に高経年マンション実態調査ということで、これはその予防的ということもありますので、マスタープランの最終年度に築30年以上となる分譲マンション663件を対象に調査を行ったというものでございます。

次に、調査の概要ということで、先ほど対象は説明したとおりでございます。調査方法につきましては、調査票による調査ということと、現地調査を行っております。調査票につきましては、事前に送っていて、現地調査の確認のための返信はがき等を送っていただくという形で、訪問日時を決めて、現地調整をするという形で行っております。反応がないところに対しましては、協力要請ということで働きかけをして、調査票の回収等を行っておりまして、50%を超えておりませんが、調査票については45%、現地の調

査については断られたところ以外を含めて、99%の調査の実施率になってございます。

この23年まで、要支援マンションというものは、下の点線で囲まれています住宅マスタープランで定義した要支援マンション4項目、先ほど東京都の届け出の必須項目に近い内容になっていますけれども、こういった4項目で判断していました。建物の実態であるとか、アンケートの内容を踏まえて、もう少し細かく分類しようということで、4つのグループに分けて分類をしております。第4グループ、第3グループというのが非常に深刻な対象になるということで、これを要支援マンションとしています。第2グループのうち、一部課題があるものを要支援予備マンションというところにしております、詳しくは次のページでまたご説明いたします。

この4つのグループへの分類基準ということで、下に細かく建物維持管理に関する7項目というものを挙げております。これは外観目視調査の中で把握できることということで、危険を感じる手すりであるとか、鉄部の発錆、集合ポストが壊れているとか、露筋があるとか、外壁の状況、バルコニーの状況ということを含めまして、7項目としております。

第4グループというのは、この7項目のうち、4項目以上に該当するものを第4グループとしております。第3グループというのは、先ほど住宅マスタープランが定義した4項目に1個以上に該当する、もしくは、この7項目のうち2つから3つに該当するものをピックアップしてまして、この調査で47件の要支援マンションというものを指定したところでございます。

続いて、第1グループというのは、また管理組合運営に関する10項目ということで、これは管理規約の改定を実施していないとか、理事・監事の重任があるとか、10項目並べてまして、これに全く該当しないものは、第1グループで特に支援の必要はないということでございます。

第2グループというのが、これに1項以上に該当するとか、もしくは、先ほどの建物維持管理に関する7項目のどれか1項目に該当するというものを第2グループとしています。この第2グループだけだと、たくさん対象が出てきますので、さらにこの管理運営に関する10項目のうち、4項目以上に該当するものを要支援予備群ということで指定をしております。

全体をまとめたものが、こちらの9ページに表になっております。この47件というのを要支援マンションとして、要支援マンション予備軍の17というのが第2グループ、この17、34、13というのが主に積極的に支援する対象ということで、ピックアップし

たということでございます。

高経年化マンション専門家派遣事業ということで、これらのものをどのような形でサポートしているのかということですが、実施につきましては、NPO法人マンションサポートネットというマンションの専門家グループに業務委託をして、過去ずっとこちらが受託をしているという状況でございます。

大きく3つございますが、1つは現状把握ということで、これは先ほどの全ての要支援マンション、予備軍のもの全てに対して、ヒアリング、建物外観調査というものを毎年行っているという状況でございます。こういった、ちょっとお見せできないですが、カルテみたいなものもつくりながら、毎年その状況を把握しているというところでございます。

この専門家団体は、マンション管理士だけではなくて、建築士、司法書士等々、いろいろな専門家がいらっしゃいますので、管理組合の課題に応じて様々なアドバイスをしているところでございます。

ヒアリングで全体を把握しますのと、専門家派遣につきましては、もちろんマンション側の要請ということも必要になってまいりますので、大体年間5件から6件のマンションを対象に専門家派遣を行っていらっしゃるというところでございます。管理組合がないところは、管理組合の立ち上げからということですし、組織はあるけれども、実際に機能していないということであれば、運営支援等を個別に行っているというところでございます。

この次の12ページの外部理事派遣というのは、当初、平成22年につくったときにはまだ入れていなくて、平成26年、平成27年と、モデル的に2つのマンションに対して外部理事派遣をする、要支援マンション再生支援事業ということで着手をいたしまして、平成28年からこの専門家派遣事業の中に統合しているものでございます。これは、要支援マンションの中でも、特に問題を抱える管理組合を対象に、外部役員として専門家を派遣するという事業でございまして、最長2年以内に主体的に区分所有者が管理組合を運営できるよう誘導する、そういった派遣事業でございます。

ですので、管理組合そのものの運営に直接タッチするということと、意識改革というか、そういった区分所有者を対象とした勉強会なんかも開いていらっしゃるというところでございます。

実際にその成果がどうなのかということで、平成30年度末の状況を示したものでございます。赤囲みの部分が支援対象でございます。また新たにこの要支援マンション対象になってきているものもありますので、第4グループについては少しずつ減ってきていると

いうところでございます。第3グループにつきましても、多少増減はありますけれども、全体として減ってきているというような状況でございます、これをもう少し個別に見ますと、こちらの表になります。

平成23年の時点で第4グループにあった13件というものは、平成30年度末にこの隣の2、4、2、3と書かれている区分に分かれていまして、要支援から脱却しているものというのが複数ございます。さらによい方向の段階に移行しているものもあると。ただ、第3のほうで見ますと、建物の劣化が進行して、結果、第4グループになってしまったものも3件ほどありますが、おおむね要支援状態というのが少しずつ解消されていっているところでございます。

実際に、この解消ということでございますと、管理組合がなかったところで設立に至ったものが12件、大規模修繕実施に至ったものが8件、こういったものが改善されていっているところでございます。

最後になりますけれども、強制力というのは、もちろんない、任意の支援でございます、ほぼ押しかけていって、お節介で行っている支援でございます。ですので、区分所有者の理解とか要請がなければ実施できないということですが、このあたりは委託しておりますNPOと一緒に、粘り強い働きかけをしていっているところでございます。

また、実際に深く入っていきますと、管理組合運営だけの課題ではなくて、滞納処理のことであるとか、行方不明の区分所有者の検索であるとか、そもそもコミュニティーの活性化等々、個々の課題というものも大きく抱えておりまして、このあたりのどうしたら改善できるのかということを経験しながら、NPOとも定例的に月1回、会議を持ちながらいろいろな手だてを考えているところでございます。

私からは以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

そうしましたら、続きまして、神戸市の取り組みについて、〇〇様より、ご説明をお願いしたいと思います。

【神戸市】 〇〇でございます。本日は、神戸市のマンション管理支援についてご説明させていただきます。

神戸市の分譲マンションの状況ですけれども、1番はマンションが多いということがございます。全体82万戸のうち、約20万戸ございまして、神戸市で把握している管理組合数としては約3,550組合、戸数でいっても政令市の第3位ほどというところござ

います。

状況としては、京都市と同様に、3割が古いマンションということでございます。神戸市の場合は築35年以上で切って計算をしておりますが、今現在で約3割、そして5年後には築35年以上が4割超えというところになってきてまして、やはり2つの古い、若年層の流出というのが危惧されているところでございます。

また、管理不全の可能性の高いマンションが出現してきているのではないかとこの心配もしております。建物状況の悪いもの、共用部のごみが放置されているようなもの、地域の住環境に悪影響を及ぼすようなマンションが出てくるのではないかとこの懸念でございます。特に、このマンションがと問題になっているものはございませんが、そろそろ出てきてもおかしくないなという心配をしております。

そのような中、30年度に高経年のマンション抽出実態調査というのを行いました。1次調査として、約3,500組合全体にアンケートをまきました。ごく簡単な3問程度のアンケートで、回答率を上げるようなことをしましたが、実際、回答ありが約1,000件、3割程度でございました。このアンケートにある程度反応を示されたところというのは、管理組合が少しは動いているのかなという判断もしております。ほんとうに心配なのは回答のないところということもあり、2次調査、3次調査ということで、築35年以上のマンションを対象に、まず外観調査を行い、さらに築45年を超えるマンションを中心に、これも外観調査を実施いたしました。

その結果、外観上だけですけれども、17件ほど管理不全の可能性の高いマンションというのを確認できたところでございます。ただ、外観調査だけですので、管理状況というのがなかなか見えてきていないというのが実態でございます。長期修繕の工事をする寸前のものだと、外観が悪い場合もありますので、それがどの段階にいるのかというのがなかなか把握できないところを、問題点として感じております。

この17件については、働きかけ型支援という形で、こちらから何か働きかけを行って参りますが、これも、個別訪問をいきなり職員がするというのも難しい状態にもありますので、例えば登記簿をとって、所有者を確認して、まずは市の取り組みとか、相談窓口のご案内をしていくようなことを考えております。

神戸市の支援ですが、先ほど資料にも書いていただいておりますが、すまいるネットというところで支援を行っております。相談、情報提供、普及啓発という形で、年間7,500件ほど一般相談を受けております。マンションについても、相談業務で職員が説明に

伺う出前講座などをしておりまして、マンション相談業務でいくと、昨年度で約800件を受けています。そのほか、アドバイザーの派遣、バリアフリー工事、耐震化等の助成も行っております。情報提供としましては、毎年6月ごろ、管理組合の総会が行われるぐらいの時期を狙って3,500組合にダイレクトメールなどを送り、セミナー実施もしているところがございます。

次に、神戸市ではタワーマンションへの取り組みも行っております。このお示ししているところの図ですけれども、この7月に神戸市の住環境等を守り育てる条例を一部改正しまして、オレンジのところにつきましては、住宅等の建築を禁止、水色の部分については容積率、住宅400%上限というものを決めました。このエリアというのが神戸の都心エリアということで、三宮駅中心のところがございます。

この三宮駅中心エリアですので、基本的には商業系を集めるというようなところですが、昨今マンションがとても多く建って、そこに人口が急激に集まってきているという状況があります。都心再整備をこれからするに当たって、やはり都心機能と居住機能、このあたりのバランスをとっていくことが必要かなということで、一定の規制を入れているという状況でございます。

さらに、タワーマンションについては、あり方研究会というのも実施しております。持続可能なタワーマンションについてどういうことをしていけばよいのかというあたりを、先生方に入ってくださいまして検討を行いました。

研究会で整理した課題とその対応策ですが、大きなテーマとしては3つ。持続可能性の確保、良好なコミュニティの形成、まちづくりとの調和ということで、それぞれどのような問題があるのか。さらに対応策として考えられるものはどんなことかというのを、資料でいきますと丸印が検討課題、そして点々の囲みのところが対応策というところでまとめております。

この研究会で提言された中身として、1つ、届け出制度というものと認証制度というものを組み合わせて、持続可能なタワーマンションを目指していくことが必要ではないかと、ご提言を受けました。届け出制度をインセンティブと絡めて、そして認証制度は資産価値向上につながるような施策を打っていけばよいのではないかとご提言を受けたところでございます。

このような流れを受けまして、今年には神戸市マンション管理支援制度検討会というものを設置しております。これは、タワーマンションに限らず、分譲マンション全体に対する

行政の支援策を検討するものとして設置しております。委員の皆さんも、〇〇委員はじめ、不動産流通団体、そしてマンション管理センター、マンション管理業協会、不動産鑑定士、住宅金融支援機構さん等々のマンション管理の実務に携わっている方に委員に入っていたいて、具体の制度を検討しているところでございます。

7月24日に第1回を行いまして、その中では、適正管理の重要性に関する区分所有者の意識が低いことや、管理状況が取引価格に反映される仕組みがないというようなことを、ご指摘を受けました。また、さらには、本来引き継がれているべき分譲時の文書、図書類が管理組合に実はないということも、問題点として指摘を受けたところでございます。

第1回で神戸市より事務局としてお示しした資料を今回抜粋して入れておりますが、マンション管理支援の方向性の案として出しております。神戸市内の分譲マンション3,500組合の中で、いろいろな状況にあるマンションがあるなということでございます。委託管理や、自主管理によって適正管理が行われているマンション、もしくは委託管理、自主管理しているけれども、管理に問題があるようなマンション、そして、管理主体がよくわからないマンションというふうに、いろいろな段階のマンションがあるということでございます。

それについて、理想という形で目指す姿を入れております。管理状況のよいマンションというのは、適正な維持管理の継続と継承を、それについて支援を行っていかうと。管理状況の悪いマンションについては、適正な維持管理への転換について支援する。もしくは、適正な維持管理が不能なら、再生への支援を行っていくということを目指していけばよいのではないかとお示したところでございます。

こういうことを行っていくことによって、持続可能な状況、マンションでの暮らし、資産管理というものが持続可能になっていくのではないかとこのところでございます。このときに行政として具体的に何をしていくかというところですが、行政支援を拡充していくに当たって、青の3つで囲んでいるところをお示しいたしました。1つは、管理実態を行政が把握する仕組みが必要ではないかということでございます。2つ目は、区分所有者が適正に管理していくということをメリットと感じてもらう、そのようなインセンティブが必要ではないか。さらに、優良な管理状況の表示ということが市場評価につながっていくということを考えていく必要があるということでございます。

この3つをお示ししまして、委員の皆さんにもその方向で検討していこうという流れに、今なっております。具体には、マンション管理状況の届け出、そして、優良な管理状況の

認証の仕組みの構築をこれから考えていくところですが、今年度中に方向性を出したいというふうに考えております。

この検討会自体は、ちょうどこの10月31日に第2回目を行うところで、今まさにこの資料をつくっているところでございます。例えば検討事項の案というところでお示しましたように、届け出制度を、届け出した管理組合としていない管理組合に分けて、した管理組合に対しては、それについてのインセンティブ。ただ、その届け出をしない管理組合については、届け出をしてもらうための支援ということも必要ではないかなとは思っております。

認証の仕組みについては、今とても難しく、なかなか答えを出せていないところですが、例えば情報開示をしていくという仕組み。届け出内容を外に出して、それを不動産流通の方がごらんになって、価格につながっていくような仕組みができないかということですか、管理状況の評価というのを本来はしていきたいところではあるのですが、なかなかその基準を引くのが難しいなという議論にもなっております。やはり国のガイドラインとか、管理適正化指針にのっとったような、何か管理状況を評価できるような仕組みができないかということを考えているところです。

認証につきましては、認証内容を外に出していくことで、その管理組合に対してのインセンティブを与えていく必要があると考えています。ただ、1つ、指摘をされているのは、頑張っていないとか、適正管理をやらないマンションについて支援をしていくということは、頑張っているマンションの方からしてみると、若干モラルハザードのようなことも起こり得るのではないかなという点でございます。いかに頑張っているマンションの方のやる気を出して、さらにそこにたどり着かない人たちのマンション管理組合に働きかけを行っていけるのかという、そのあたりのバランスが今後の大きな検討課題になるかなというところでございます。

現在の進捗状況としては以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。3つの地方自治体からご説明いただきました。皆様には、本日お示しいただきました論点を議論していただきたいのですが、その前に、せっかく3つご説明いただきましたので、まずは3つの地方公共団体からご説明いただいた内容について、委員の皆様からご質問等がございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

共通して聞きたいというのものもあるかもしれませんが、分けない形でご質問をとらうと

思います。それでは、いかがでしょうか。

【委員】 ○○ですけれども、示された論点の第1に地方公共団体による強化とございますが、そのときに地方公共団体というのが政令指定都市なら構いませんが、それ以外は都道府県と市区町村があります。両者の関係を考える参考に、東京都に質問したいのですが、東京都の登録制度に先行して、先駆的な各区が既に登録制度を実施しております。それらの関係をどのように整理して、それで今検討しているかということ、少しご紹介いただければと思います。

【委員】 はい、では、東京都のほうからご回答をお願いできますか。

【委員】 マンションの管理条例のことかと思われそうですが、その中で届け出制度ということで、来年4月から始まります。東京都で全て行うわけにはいかないということで、やはりマンションの住民に近い、地域の実情に精通した区市町村に役割分担という話もさせていただき、来年4月開始の届け出制度に向け、この条例の制定に当たりまして、いろいろと区市町村と意見交換なり協議をさせていただいております。

届け出の受理から、場合によって調査が必要になりまして、助言、指導、場合によっては勧告とありますけれども、こういった事務につきまして、区市町村でやっていただけないかと。特別区につきましては、事務処理特例ということで条例がございまして、先の第三回定例都議会におきまして、この届け出の受理から、助言・指導・勧告まで特別区においてやっていただくということで、可決成立したところでございます。

市町村につきましては、現在協議を継続中です。どこからどこまでやっていただけるかどうかということで、協議をしていますので、いずれにしましても、届け出とか、住民に身近なそういったことにつきましては、地元の区市町村にやっていただきたいということで進めているところでございます。

【委員】 今のご質問は、先に先行していた区等の対応はというところですが、いかがでしょうか

【委員】 失礼しました。それで、同じようなこういった条例、先行して3区で制定してございます。東京都の場合、58年以前の6戸以上のマンションにしておりまして、その部分については、区の条例の中に、届出制度がある場合には、事前に協議をしながら、区のほうからの求めにより、都条例を適用するという形で調整規定を設けております。先行している3区については、都の適用を受ける方向で、条例等の改正も視野に現在進めているところでございます。

【委員】 どうもありがとうございました。基本的には、届け出は区市町村が窓口になって行う、東京都は、それを東京都全体の制度をおつくりになられているということでしょうか。

【委員】 はい。都としては条例をつくりまして、システムですとか、マニュアルですとか、また支援策については、都で行うという形で協力しながらやっていくという方向で、現在調整しているところでございます。

【委員】 ありがとうございます。地方公共団体といっても、レベルがありますから、地方公共団体全てを一緒にして議論するのではなく、地方公共団体によって取り組みのレベルを少し考えようというご指摘かと思います。ほかにご質問はございますか。

【委員】 ○○でございます。東京都と、京都市に1点ずつ、わからないところを教えてください。先ほどの東京都の説明で、管理状況の届け出という制度があり、それに基づいて必要であれば管理組合の建替え等の合意形成についても、そういった意味で情報提供というか、そういう支援を行うというお話でした。

また、いわゆる旧耐震のマンションの耐震診断、耐震改修・補強、あるいは要除却という、これらの旧耐震マンションについての届け出のときに、そのあたりを果たして聞くのかどうか。それから、その後の指導については、どのように行うのか。旧耐震マンションについての施策との関係を伺いたいです。

それから、私も古い統計は存じ上げていますけれども、現段階でどのぐらい耐震診断が行われていて、どのぐらい耐震補強、あるいは建替えなどが行われるのかという、具体的な数字がもしお手元にありましたら、お教えいただければと思います。よろしくお願ひします。

【委員】 では、まずは東京都のほうから、よろしいでしょうか。

【委員】 耐震化の状況につきましては、今回の届け出制度において、対象が昭和58年以前ということで、旧耐震基準も包含されてございます。お手元の画面には、この様式の一部ということで必須7項目については出ておりますけれども、届け出項目は、大体30から40ぐらいございます。その中に耐震化の状況という項目を設けておりまして、耐震診断の実施済みか、未実施なのか、実施済みの場合は、耐震性があるのか、ないのか、耐震改修を実施しているのか、未実施なのかという項目を設けており、そこにチェックしていただきます。未実施であれば、行政のほうから耐震化についてどうですかといったことで、個別訪問するような、そういった施策につなげていきたいと思っております。

都として、マンションの耐震化に対して、サポーター派遣とか、いろいろな制度を設けて進めているところがございますけれども、耐震化の状況につきましては、私どもでははっきりと、統計というのがございません。住宅・土地統計調査を基にした推計値しかありません。

【委員】 わかりました。どうもありがとうございました。

【委員】 ありがとうございました。その昭和58年以前のマンションが届け出の対象ですが、それは旧耐震基準のものを全部含む形で設定されているということですね。

【委員】 はい。届け出対象は、昭和58年以前ということで、これは竣工したものと考えてございます。旧耐震、昭和56年5月31日までに建築確認があったものということで、竣工まで含めても、おおむね包含されていると考えております。

【委員】 ありがとうございます。あともう一つ、京都市ですね。

【委員】 京都市も、先端的な取り組みをなされていて非常に敬意を表したいと思えます。1点だけ教えていただきたいのですが、外部の理事派遣、外部役員を専門家として派遣するという制度も統合したということですが、この外部役員というのは、いわゆる執行者、あるいは理事長に当たる、そういった意味では執行権限まであるものなのでしょうか。ただ単に理事会の中の平理事のような形の位置づけなのでしょうか。議決権はないということですが、

あるいは、それとは別に、何か顧問のような形でそういうことをサポートする役割なのでしょうか。この外部役員の位置づけというのを教えていただければと思います。

【京都市】 確かに総会における議決権や代理権を有しないということですが、実際の運営の中では、基本的には理事長にも就任はしないという形で行っております。ですので、確かに中身的には顧問的なことではございますけれども、外部役員で入ることによって、そこはかなり主導的に実際の運営を担っていく、そういうことを管理組合の人間として行っていくというような立場で、アドバイスをしているという状況かと思えます。

【委員】 そうすると、いわゆる理事会の平理事という立場でしょうか。それとも、それすらないのでしょうか。議決権がないので、そういった意味では顧問的な役割という位置づけですかね。

【京都市】 そうですね、ほんとうに平場の一役員として入っていくという形になります。

【委員】 わかりました。どうもありがとうございました。

【委員】 ありがとうございます。今のご質問は、理事長、管理者派遣、管理者になることはないということですね。また、派遣する相手が、理事会がないと派遣できないということですね。理事会もないようなところには、派遣はされていないという理解でよろしいでしょうか。

【京都市】 そうですね。ですので、理事会がなければ、そこからまず。外部専門家派遣もいきなり入るわけじゃなくて、まずは専門家派遣から徐々に解きほぐしていくということも含めて、助走期間というのが当然あるということでございます。

【委員】 はい、ありがとうございました。ほかにご質問ございますか。

【委員】 東京都に質問ですが、届け出様式の表の中の②のところの管理者等ですけれども、その等とは何かということをおうかがいいたします。あと、神戸なんかで議論しているときに、例えば届け出内容の正確性を担保するために、管理会社がいるときは、管理会社をどのようにこの届け出制度の中に関係していただくかというようなことも考えたのですが、委託管理か、自主管理かというところに関しては、届け出をしなくていいということなのか、それとも、この管理者等の等に管理者が入っているのか等、そのあたりをお聞きしたいと思います。

【委員】 管理者等につきましては、条例で定める管理者等という定義がございます。これにつきましては、マンション管理適正化法第2条第4項に規定する管理者等としてございます。

【委員】 そうすると、先ほどの委託管理とか、自主管理とかいうような、管理業者がついているかどうかという届け出項目はないという理解でよろしいでしょうか。

【委員】 管理形態という項目がございまして、委託管理業者があるかどうかということで、そこで管理業者のお名前ですとか、住所まで記載していただくような形にはなってございます。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

【委員】 よろしいですか。ありがとうございます。ほかに、ご質問はございますか。

【委員】 どのように状況を把握されて、それで認定制度なりサポートシステムをどちらにも構築しているということはよくわかりました。私の質問は、東京都と神戸市に対してです。質問は2つとも関係しているのですが、東京都のご説明は大きく3つほど取り組んでいらっしゃるっていて、認定制度のほうは伸び悩んでいるというお話もありました。答えづらい話かもしれませんが、神戸市さんは、これから認定制度をつくりたいということも

あるので、ぜひこの機会にどのようなポイントで認定制度がなかなかうまくいかないのかという点について、それは広域の自治体と、もう少し現場に近い自治体という違いもあるのかもしれませんが、教えていただければと思いました。

2点目は、神戸市が認定制度をつくりながら、インセンティブという言葉が何回か出てきています。これ、非常に大事な話だと思いますが、難しいことを把握しておりますが、現時点で考えていらっしゃるインセンティブというのはどんなものがあるのかということもお聞かせいただけると、大変参考になります。よろしくお願いします。

【委員】 ありがとうございます。では、東京都からお願いいたします。

【委員】 今画面にあります東京都優良マンション登録表示制度のことでございますけれども、こちら、平成30年4月に若干改正させていただいております。その際、いろいろと届け出についても伸び悩んでいるということもございまして、ディベロッパーとか、管理組合にもヒアリングをいたしました。まず、この制度ですがハード、ソフトの両面ということで、ハードにつきましては、住宅性能表示制度の一定の認定基準を満たしているということを使っております。

それから、ソフトの部分につきましては、管理ということで、管理規約とか、長期修繕計画ですとか、修繕積立金の設定がある、こういったものを確認させてもらっているものでございます。ヒアリングの中では、1つ、例えばハードの部分であれば、住宅性能表示制度の中で、共用廊下に手すりを設置するという基準がございまして、それがなかなか厳しいという話がございましたので、住宅性能表示制度が改正されたときの状況等を見ながら、実態に合わせて改正する等してございます。

また、この制度では認定・登録料を取っております。新築であれば約4万円、既存であれば約9万円と、あと登録料も2,750円以上で取っております。こういった料金が高いというご指摘もございました。

先ほどこの画面にもありますけれども、やはりメリット、インセンティブがないというのがございまして、平成30年4月に一部見直しを行ったところではございますが、現在、インセンティブについていろいろと検討させていただいているところでございます。

【委員】 よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは、神戸市からお願いいたします。

【神戸市】 神戸市のほうで考えているインセンティブですが、まず届け出制度のほうは、ハードルがそこまでは高くないので、まずは提出していただきましたら、現在行って

いる補助制度を、その届け出した人が受けられるような仕組みにならないかということも考えております。

それプラス、今の補助制度に何が加えられるのかというのは、次の議論になってこようかと思っております。認証のほうのインセンティブがかなり難しく、まだ何も案が出ておりませんが、とても理想が高いところで考えていくと、個人的な意見ですが、例えばマンション総合保険の保険料の算定に何かつながっていくだとか、金融機関の借り入れのときの何かメリットが出るとか、そういうところまでつながればよいなどは思っておりますが、まだ具体の議論までたどり着いておりません。

【委員】 ありがとうございます。ほかにご質問ございましたら、お願いいたします。

【委員】 すみません、質問ではないのですけれども、今日、中座をしなければなりませんので、お話をいただいた感想とコメントを述べさせていただきます。冒頭の国交省からのご説明では、2つの大きな課題が示されていたと受け取っております。1つは、管理の適正化、もう一つは再生の円滑化です。ただ、それに加えて、今日、東京都、京都市、神戸市の先進的な取り組みについてのご説明をお伺いして、非常に勉強になる新しい部分がありました。

特に京都市の要支援という枠組みの設定に、ヒントがあるのではないかと思います。どういうことかということ、管理と再生というのは連続的に考える必要があるということへの気づきです。そのような観点からすると、例えば管理の適正化というのは、マンションの現状を把握して分析をするという段階で、要支援というのは、管理の適正化と再生の円滑化の間に入るものになるのだと思います。

再生の円滑化にあたっては、対象をスクリーニングした後で、どのマンションに、どの順番で働きかけるのかを決定する必要があるわけですが、これが、今の仕組みの中では裁定ということになると受け取らせていただきました。

この後、管理の適正化と再生の円滑化というそれぞれの論点についてどう考えるかという議論があるのかと思うのですけれども、これについて2点を述べます。

まず、管理の適正化についてです。これは、マンションの現状を把握することが出発点になるわけですが、これは情報の収集になりますので、情報を収集して、分析して、活用する、そのための収集をやすくする工夫や方策を考えるということがポイントになってくるのかなと受け取らせていただきました。なかなか調査をかけても集まらないというところを、どうクリアしていくかという話が検討点になると思います。少し視点を変えれば、

既存の行政の情報の中に使えるものが意外と隠れているのではないのかという気もいたしまして、現状に蓄積されている情報の活用というのも、検討に入るのではないかと思います。

それから、対象のスクリーニング、要支援というのをどうやって順番をつけていくかという話ですけれども、ここは今、自治体で取り組まれているのは、プラスの評価です。だから、認定するとか、認証すると、いいものを評価していくというのですが、少し、管理を強めていかなければならないという視点からすると、多分、逆の、マイナスの評価というのにも必要になってくるのではないかと思います。このマンションは危ないから、やらないといけないという順位付けをしなければならなくなるのではないかと考えておりました。その際に必要となるのは、専門知を利用した基準の設定になるのかなと考えております。どういう基準でマンションのよしあしを判定していくのかという、その議論になるだろうと思います。

第2に、再生の問題についてです。冒頭の論点では、再生の円滑化というところになるかと思います。これ、仕組みを分析してみますと、再生というのは現状の仕組みの中で、つまるところ合意形成の仕組みなのであろうと考えます。つまり、再生が難しいというのは、合意形成が難しいということと捉え直すことができるのではないかと思います。

冒頭のご説明にあったように、合意形成は今後ますます難しくなっていきます。マンションが大規模化して、関係者が増えていく。また、中に住んでいる方が多様化していくという中での合意形成の難しさというふうに捉えることが許されるとすると、ここを動かしていく1つの工夫としては、合意形成を段階的に行って、合意形成の対象、スコープを狭めていくという工夫があるのではないかと考えます。いきなり大きな問題について全員総意というのは難しいわけですが、段階的に決めなければならないことを狭めていくということで、合意形成をし易い方法にもっていく工夫はないのだろうかとかんがえました。

国交省の資料の中にあった、耐震化となっている建物の対象に、新しい対象、例えば老朽化という観点からの対象をつけ加えていくというのも、合意形成のあり方の議論、対象の設定の議論として考えることができるのではないかと思います。また、団地型のところに出てきている敷地分割という発想も、捉え方を変えて見ると、合意形成の母集団を狭めていくということになるのかなと思いました。これらも含めて、再生のための合意形成の議論においては、関係者の合意形成がますます難しくなる中で、合意形成を段階的にやり

やすくする仕組みという工夫を何か考えられないかと、そういう議論になっていくのではないかと思います。

済みません。言い置きですが、以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。ほかに、ご質問はございますでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。時間がないようですので、簡単になんですけども、専門家派遣というのは非常に重要だと思うので、京都市と神戸市に、今現状は管理組合の要請がないと、派遣して中に入り込むのは難しいと思いますが、その要請のレベルをどの程度に設定しているかという質問です。理事会決議なのか、区分所有者複数からの要請なのか。

今後の課題につながるとは思いますが、私は、将来的には専門家派遣が行政代執行に近い形で入り込めないと、管理不全マンションの解消にはつながらないと思っておりますので、少しそれを教えていただければと思います。

【委員】 よろしいでしょうか。

【京都市】 具体的に、そこまでの決議がないとだめですということ、逆に言うと明確には決めておりません。なので、一人でも関心がある区分所有者がいれば、そこに対してアプローチを行っております。確かに専門家派遣として入っていくということになりますと、ある程度の区分所有者の総意というのが必要になってきますけれども、主にその要支援マンションは、管理戸数が非常に少ないマンション、小規模なマンションが多いので、ほんとうに一部の区分所有者からの要請があれば、そこは乗り込んでいって行っているというような状況でございます。

【委員】 わかりました。

【委員】 ありがとうございます。専門家派遣とは別に理事会の決議や総会の決議がなくても、区分所有者お一人が来てほしいと言えば、派遣する。そういう制度でしょうか。

【京都市】 そうですね。そもそも管理組合自体が存在しないというマンションもありますので、そこは立ち上げのところから専門家派遣でサポートをしているという状況でございます。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

【神戸市】 神戸市の場合は、アドバイザー派遣の要件を今まで総会での決議が必要としましたが、そうすると全然件数が伸びなくて、派遣実績がない年度が続いております。そこを少し緩めて、総会とかではなくて、理事会でよいとすると、去年までゼロだ

ったのが、昨年度16件のような形で伸びてきたというのはございます。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

そのほかにご質問、よろしいでしょうか。どうもありがとうございます。

そうしましたら、改めまして、事務局より提示されました論点について、皆様で少し意見を交換したいと思います。初めに論点がありました、今後のマンションの管理適正化と再生の円滑化ということで意見交換を行いたいと思います。

また、それとの関連で、地方公共団体の取り組みについて、また関連しての質問があっても結構でございますので、どうぞ皆様の方から活発にご意見、ご質問をお願いいたします。

【委員】 適正管理の取り組みについてですけれども、この問題を考えるときに、ずっともやもやしたものが残っております。そのもやもやしたものは何かというのは、結局行政がどこまで関与できるかとか、どこまで管理組合区分所有者に義務づけができるか、そういったことというのは、実は管理適正化法の4条に適正化指針に基づいて、管理組合は適正に管理しないといけないと書いてあります。それから、区分所有者はそういう管理に協力しないといけないと書いているのです。

要するに、これを管理組合、ないし区分所有者の適正管理義務と呼ぶとすると、これが一体どこまでのものなのかというのは、実はあまりこれまで真剣に詰められたことはなかったのではないかなと思います。そうしますと、ここからスタートして、今、例えば行政の支援とか、管理支援とか、支援という言葉を使っておりますけれども、おそらくこの場面での支援という言葉は、例えば被災者支援というような場合の支援とは全然違います。

管理組合を助けるというよりは、区分所有者を助けるという意味ではなくて、管理義務を果たしてもらわなければ、後で公共が困る。だから、そういう事態を防ぐために、行政はそういう目的で支援をするということで、なにも管理組合さんを助けるとかいう意味ではないのではないかなというように思っております。

そうだとしますと、この適正管理義務があるということを前提にいろいろなことの義務づけがあってもいいですし、それから、例えば公表とか、情報公開の形で管理不全マンションを公にする。それがマイナスに作用する場合もあるかもしれませんが、それは適正管理義務を怠っているところだからそうなるので、きちんと適正管理義務を尽くしているところに関しては、支援の必要もないと考えます。

むしろ、さらに頑張ってくださいと何か与えるということがあってもいいですけども、そういう意味で、ここで言っている支援の意味とか、あるいは、もう一度管理組合ないし区分所有者の適正管理義務の中身とか、そういったことも議論をした上で考えていく必要があるのではないかと、ずっと思っておりますけれども、そういうことをちょっと最初にご指摘をさせていただければと思います。以上です。

【委員】 ありがとうございます。公表も視野に入れていったほうがいいという意味でしょうか。

【委員】 いや、例えばどこまで公表できるかとか、届け出した内容の公表自体がどうかとか、そういったことも、一体義務をどの程度のものとするかとか、そういったところとも関連してくるのではないかなと。そういうことです。

【委員】 ありがとうございます。ちなみに京都市の場合は、いわゆるランクづけという言葉をしていいのかわからないですけども、管理組合の方は、自分のマンションが第1グループだ、第2グループだ、第3グループだ、第4グループだというのはご存じでしょうか。

【京都市】 実は要支援マンションとして対象にしているところに対しては、ヒアリングを毎年、毎年していますので、それすら拒否するところについては届いていない可能性はありますが、ヒアリングで現場調査とかに応じているところに対しては、そういった情報も含めて届いているという状況でございます。

【委員】 そうすると、管理組合は、自分のところは、そういうところであるというような理解はされることになるのでしょうか。

【京都市】 そうですね。問題があるマンションとして行政が捉えているんだということとは、重々認識していただいているかと思います。

【委員】 でも、公表はされていないという意味ですか。

【京都市】 公表はしておりません。

【委員】 そういう議論はございましたか。

【京都市】 公表については、おそらくこの支援制度を立ち上げたときには、そこまでのことはなかったと思います。ただ、現在、ほかのNPOで、マンション管理評価機構というところからは、そういった情報の開示ということに対して、何らか行政ができることはないのかというような投げかけは、今年度に入ってからもいただいているという状況でございます。

【委員】 ありがとうございます。東京都では、そういう議論はございましたでしょうか。

【委員】 今回、その条例を制定するに当たりまして、検討会を開催していろいろと議論もしていただいたというところでございます。検討会におきましては、罰則ですとか、マンション名の公表という強制力のある措置については、そういったことはあまり示されなくて、逆に、届け出をしたくなるモチベーションになるような方策ですとか、インセンティブはないかといったほうの議論が多かったと思ってございます。予防という観点から、そういった支援策ということで、条例を運用する上で力を入れていきたいとは考えてございます。

【委員】 どうもありがとうございました。ほかに、ご意見、ご質問はございますか。

【委員】 今の〇〇委員のご指摘、とても重要なので。それについては、おそらく地方自治体が条例化をするのか、しないで支援するのかの境目になっていると思います。条例化するというのは、義務化と罰則というのを課す場合には、やはり条例化しないと無理なので、そのあたりが一応境目になっていると考えています。この条例化に対するガイドラインのようなものを国でつくっていただくのはいかがでしょうか。

例えば、豊島区は長期修繕計画を義務化しています。そういうことは、条例じゃないとできないので、そのあたりをぜひ整理していただくといいのではないのでしょうか。

【委員】 ありがとうございます。国の方で何かコメントすることがございますか。よろしいでしょうか。では、ほかにご質問、ご意見はございますか。

【委員】 ほかの論点でもよろしいですか。この団地型に対する敷地分割制度というのは、とても再生には必要なので、ぜひ進めていただきたいのですが、同時に、敷地分割する場合は、建築基準法上の一団地認定を、その部分外してくださらないと、実務上は有効性を持たないのです。ぜひこの一団地認定解除、かなりハードルが高いと伺ってはいますが、頑張っていたきたいなというふうに思います。以上です。

【委員】 ありがとうございます。今のご指摘は、一団地認定を解除するのは結構難しいので、何か解除しやすくする仕組みのようなものが必要というご指摘と思えばよろしいでしょうか。

【委員】 実務側や、あるいは我々のような実務にかかわっている人から見れば、方針としては多数決で、基準法上の一団地認定解除を、一定の要件を満たした場合は実現するというのを提案しております。現状は、やはり全員一致ではないと解除できないという

ことがかなり根強いので、そこを何とか乗り越えないと、敷地分割制度がうまく機能しないので、ぜひ、そこは繰り返し指摘したいと思います。

【委員】 ありがとうございます。ほかに、ご意見、ご質問ございますか。

【委員】 ○○と申します。今の○○委員の一団地認定解除について、私は建築の実務の立場で少し意見を述べたいと思います。このような大規模な団地の一団地認定の解除、あるいは変更という手続は非常に難しく、長い間、団地の中で、それぞれの使い方に応じて自由に改修なされている部分も中にはあったりする実情を見ると、非常に難しいと思います。

仮にそれを一団地認定の解除という方向に進む場合は、解除されて、分割された残りの部分、ほかの部分が将来的に改修、あるいは建替えをする際に不利な状況に陥らないような配慮が必要ではないかと思いましたが、1つ目でございます。

あと、論点2の1のところ、また議論の内容が移るかと思いますが、一番最後のところに、耐震性が不足しているマンション以外の老朽化マンションも除却すべき云々とありまして、何か耐震性以外の老朽化の基準みたいなものはないだろうかということかと思いますが、実務をして感じているところは、なかなかこれといった決め手はないのではないかと思います。

というのは、物理的に直そうと思えば、何か直す方法はそれぞれあります。そうすると、物理的に直そうと思う、その再生の費用が甚だしく高額化し、その高い高額化した費用等を持っている修繕積立金に限られる費用、それらを全て比較検討した上で事業が成立しないということに陥ったときに、再生が不可能という状態に陥るのかもしれないというふう

に想像しております。あとは、住めなくなるという実情のほうが多分先に出てくると思うのですが、住めないということは、例えばインフラが継続しないように老朽化が進む。つまり、水が出ない、電気が通らない、ガスが通らない、そういった事態に陥るということではないかと思っております。何か、これといった基準ではなく、複合的な要素でそれが住み続けられなくなるということではないかと思いましたが。私の意見でございます。

【委員】 ありがとうございます。何か単純な1つの軸では難しいというご指摘でしょうか。例えば、単純に築年数を設定するのも難しい。もっと、総合的な評価みたいなものが必要ではないかというご指摘だと思えばよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 ありがとうございます。ほかに、ご質問、ご意見ございますか。

【委員】 耐震性能不足以外の事由を理由とする要除却認定という制度、これは、やはりぜひ必要なのではないかなと思います。特に団地における敷地売却制度の適用ということ考えたときに、団地の場合には耐震性能は結構あることも多くて、耐震性能不足だけが要除却認定の要件になっていると、なかなか団地での適用が難しいということもありますので。ここは、ぜひ要除却認定の理由を拡張することで、対象マンションを増やせないかと思います。

しかも、敷地売却というのは、これからの建替えも難しい、いろいろなことを考えますと、不良ストックだけではなくて住宅戸数そのものを減らしていけるという意味では、敷地売却が再生の基本になってもおかしくはないと思います。そういう意味でも、敷地売却制度がより使いやすく、広範囲で適用できるような方向での改正が望ましいというふうに思います。

【委員】 ありがとうございます。

どうでしょう、ほかにご意見、ご質問ございますか。

【委員】 私も、基本的には老朽化も、こういった耐震性不足に準じて、きちっとした明確な基準のもとに、やはり早急にというよりも、むしろ次の段階で早急にという形で、そういう基準づくりが整った上で、やはり同じように考えるべきではないかと考えております。

それで、今日の地方公共団体の取り組み、先ほど〇〇委員がおっしゃった管理組合の適正管理義務、責務というようなことと多分連続していると思います。まずは、管理組合はきちっと適正に管理する大きな義務があると。そして、それに対して、他方では、きちっと管理していないものについては、行政も場合によっては積極的に乗り出して、その支援をすると。

ですけれども、それを断固として拒否するとか、あるいは支援しても、あるいは勧告まで至っても、なかなかそういうものにはならないというようなケースに至ると。それをそのまま放置しておく、やはりその居住者にとっても、それから周辺の住民にとっても、非常にそれがいわば危険有害マンションとなります。

かつて、マンション建替え円滑化法の中にはそういう制度がございましたけれども、危険有害マンションという状態に至ってしまう。そうすると、そういうものについては、まずは何とかそういう認定をして、解消というか、敷地売却などをよりしやすくするという

ようなことで、多分、今日の出たきたお話というのが一連のプロセスという部分のところにつながっていくのだらうと思います。

区分所有法の改正となると、なかなか厄介な様々な問題が出てきますので、マンションが居住用であることからこういう話が出ているので、そういった意味では、そこにお住いの方の、特に居住に伴う、あるいは周辺の影響というようなことで、公益性の観点から、そのような施策が必要になってくるのだらうと考えております。

【委員】 どうもありがとうございます。

【委員】 少しよろしいでしょうか。この耐震性不足以外に要除却認定を拡大するというのは、私も非常に重要なテーマで、ぜひ進めていただきたいと思います。そのときに、2つ注意することがあります。耐震性以外に拡大するときに、条件を厳しくし過ぎると、実際には管理不全に近いマンションになってしまう。管理不全に近いマンションというのは、事実上、管理組合が機能していないので、5分の4の賛成をとるとするのはそもそも難しいと思います。

だから、そうすると制度をつくっても使えないということになってしまいかねませんので、その場合は、将来、管理不全の予防という観点も含めて、少し条件を緩和できる方法をぜひご検討いただくとありがたいというのが、1点目でございます。

もう一つは、この要除却の考え方ですが、耐震性を回復したり、建物を健全化させたりするのに、今、大規模リノベーションという手段もございまして、それも要除却の一部として解釈できるような、そういう構成にさせていただくと思います。それは、もちろん資源の有効利用という目的もございしますが、実務的には、既存不適格マンションというのがあって、建替えてしまうと、むしろ小さくなってしまう例も結構ありますので、そういう実務的な要請も踏まえて、要除却の解釈を少し拡大できるといいのではないかと思います。その2点でございます。

【委員】 ありがとうございます。要除却認定の基準を耐震性以外も設けたらいい。その基準みたいなものは、先ほど総合的におっしゃられましたが、ほかに何か具体的にありますでしょうか。具体的に何かお考えをお聞かせいただいてよろしいでしょうか。

【委員】 一番緩めるのは居住性の低下まで含めるというので、例えばはり下の寸法が低く頭がぶつかりそうとか、エレベーターがなくて、上階の居住に支障があるとか。そういうものまで含められると一番いいのです。そこまでが難しいのであれば、いわゆる修繕の過分性というのが昔ございましたが、修繕すると費用がかかり過ぎて、修繕の実施が

難しいというレベルのものが含まれるようになると思います。

【委員】 さっき〇〇委員からも、そういう費用等のバランスというのがありました。ただ、過分性を設定すると、どこで線を引くのかということが議論になるかもしれませんので、総合的な視点からの基準が必要というご意見とありました。

そのほかに何かご意見、ご質問ございますでしょうか。

【委員】 〇〇です。今日は勉強のつもりで来たので、意見は次回以降にしたいと思えます。論点の1に関しては、地方公共団体等でかなり先進的な事例としては進んでいるということがわかりました。

例えば東京都の届け出制度の項目が一部抜粋という資料がありましたけれども、全体はどういう項目を届け出の内容にしているのかとか。

【委員】 全部の項目を見たかったですね。

【委員】 そういうのは大変参考になると思うので。多分、事務局は把握されているのだと思うので、そういうことも含めた資料を、次回以降つくっていただけたらと思います。

それから、論点の2は、〇〇委員からいろいろあった話は大変重要なことで、かつ、議論していくと尽きないとは思いますが、これも事務局としてのスタディーはかなり進んでいるのではないかと思います。それに対して、論点の3の敷地分割に関しては、ほんとうに私も重要だと思います。一団地認定の解除のことも大変重要だと思いますが、この辺は、この1月までに結論は出すという、この小委員会の結論としてどの辺を目指しているのかが、まだあまりよくわからないので。

この論点の2のことについては、事務局の、この資料を見ると次回に実際の業務を行われている方々からのヒアリングがあるので、そういうところに出てくるといいとは思いますが、この論点の2の資料について、もう少し勉強材料になるようなものを用意していただけたらと思います。

私が伺った範囲では、一団地認定を解除すると、いろいろなデメリットというか、障害が出てくるといことなんかリストアップされていないと、議論のしようがないのかなというふうに思っております。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。大体、時間が迫ってまいりましたけれども、よろしいでしょうか。三方の地方公共団体の方、ほんとうにご報告どうもありがとうございました。皆様の貴重なご意見をいただきまして、ほんとうにありがとうございました。

以上をもちまして、本日の議事を終了させていただきますので、進行を事務局に戻した

いと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局】 委員の皆様方、京都市の方、神戸市の方、ありがとうございました。次回の小委員会につきましては、11月1日に開催したいと考えております。マンション関係団体の皆様方から、取り組みについて発表していただく予定としております。

また、本日の小委員会の議事概要につきましては、後日、委員の皆様方、発表者の皆様方に内容のご確認をいただいた上で、国交省のホームページにおいて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第1回マンション政策小委員会を閉会いたします。本日は、熱心なご議論をいただきまして、ありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。

— 了 —