

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（第1回）
議事録

平成20年7月28日

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第1回住宅宅地分科会マンション政策部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。部会長選任までの間、議事の進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

なお、ご発言に当たりましては、お手元のマイクのボタンを押していただきまして、ランプの赤いのがつきますとオンになりますので、ご発言をよろしくお願いいたします。ご発言が終わりましたら、再度押していただきましてオフにさせていただきたく、よろしくお願いいたします。

また、マスコミの皆様方に来ていただいておりますが、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入る前までの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

では、まず本日ご出席いただきました委員及び臨時委員の皆様方のご紹介でございます。ご出席予定の方も含めまして14名でございます。総数の3分の1以上に達しておりますので、社会資本整備審議会令第9条により本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

本日は、住宅宅地分科会マンション政策部会の初めての会合でございますので、ご出席の皆様方をご紹介申し上げたいと思います。資料1にございますお手元の名簿順とさせていただきます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇臨時委員でございます。

〇〇臨時委員でございます。

〇〇臨時委員でございます。

〇〇臨時委員でございます。

〇〇臨時委員でございます。

〇〇臨時委員でございますが、若干遅れて来られるということでございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

〇〇委員でございます。

なお、〇〇委員、〇〇委員は、所用により本日はご欠席でございます。

それでは、ここで住宅局長よりごあいさつを申し上げます。

【住宅局長】 おはようございます。本日は、忙しい中、また暑い中、ありがとうございます。

去る5月30日に国土交通大臣から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諮問させていただきました。本日初めてマンション政策部会が開催されるわけでございます。こういった切り口で社会資本整備審議会の中に部会ができるのは初めてかと思えます。

今、事務局の話にございましたように、19年度末で528万戸、1,300万人の方が住んでいらっしゃる。人口の約1割ということになります。このマンションは、ご案内のように、本来は区分所有者の自治的な管理で適切な管理が行われるべきものでございますが、当然そういった管理が行われることができるかどうかということについては、マンションストックの維持に関して大きな影響もございまして、これだけ多くなると、地域のコミュニティーなどについても非常に大きな影響があると、こういった問題がございまして。

この10年ぐらい、このマンション問題についてはさまざまな制度インフラができてまいりました。ご案内のように、マンション管理適正化法、あるいはマンション建替え円滑化法、それに伴う区分所有法の改正と、こういった動きがあるわけでございますが、それに伴ってさまざまな施策も講じてきたわけでございますけれども、ここにきてもう1回本格的にマンション政策を見直し、強化すべき時期にきているのかと、こう思っております。

従来からある問題に加えまして、マンションの居住者の高齢化とか、あるいは単身化、あるいは賃貸化と、こういう中でなかなか従来の管理組合方式だけでちゃんとした管理ができるのかと、こういった疑念がございまして、加えて言うと、いろいろマンションが古

くなってきちんとした管理がなされていない、こういった事例も相当散見されてきております。さらに言えば、1棟で1,000戸を超えるような、いわゆるタワー型マンション、こういったマンション、昔の区分所有法で多分想定していなかったのではないかと思われるような巨大なマンション、こういったものが出てまいりまして、1,300万人を超える方が住んでいる、これもますます増えるだろうと、こういったことを考えると、この辺でもう1回ゼロから議論して、本来のマンション管理のあるべき姿をしっかりと確立すべき時期にきているのではないかと、こういった趣旨でございます。

大変お忙しい中恐縮でございますが、今後の住宅政策の大きな柱の1つになるのではないかと、こう思っておりますので、分科会長をはじめよろしく願いいたします。

以上でございます。

【事務局】 ここでマスコミの皆様方、カメラ撮りにつきましては、ここまででよろしく願いいたします。よろしゅうございますでしょうか。

では、続きまして、本日、お手元にお配りしております資料のご確認をお願いいたします。

お手元に配付資料一覧がございます。資料1から資料5まででございます。資料のご不足等ございましたら、お申し出いただければと思います。よろしゅうございますでしょうか。

よろしければ、議事に入りたいと思います。

まず、部会長の選出に入らせていただきたいと存じます。

社会資本整備審議会令第7条第4項によりまして、委員の皆様の中から部会長を互選していただくこととなります。事務局といたしましては、住宅宅地分科会長をお願いしてはどうかと思いますが、いかがでございましょうか。

(全員から「異議なし」の声あり)

【事務局】 ご異議がないようでございますので、住宅宅地分科会長にマンション政策部会長をお願いいたしたいと思っております。

それでは、以後の議事進行につきましては、部会長をお願いしたいと思います。部会長、よろしく願いいたします。

【部会長】 ○○でございます。よろしく願いいたします。

では、早速でございますが、委員の皆様のご支援、ご協力をいただきながら議事を進めてまいりたいと思っております。このマンション政策部会で取りまとめた内容がおそらくそのま

ま審議会の答申の原案になると思いますので、ぜひよろしくお願ひ申し上げたいと思ひます。

では、早速でございますが、議事の最初としまして、この諮問事項及びマンション政策部会の設置について、事務局からご説明をお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【事務局】 では、資料2-1から資料2-4までをまとめてご説明させていただきます。

資料2-1でございます。

平成20年5月30日、国土交通大臣から社会資本整備審議会会長あてに諮問がございました。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ご意見を賜りたいということでございます。

資料2-2でございます。

諮問理由といたしましては、先ほど、住宅局長より、ごあいさつでも申し上げましたけれども、平成18年6月、住生活基本法の制定、9月の住生活基本計画（全国計画）閣議決定なども踏まえまして、「ストック重視」等4つの横断的視点のもとで、特に分譲マンションにつきましても適切な維持管理、計画的な修繕の促進、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生の促進などがうたわれているところでございます。

528万戸、19年度末の推計ストックでございますが、現在、重要な居住形態の1つとなっているところでございます。

しかしながら、マンションにつきましては、従来から多様な価値観をお持ちの区分所有者の皆様方との間での意思決定の難しさですとか、利用関係の複雑さ、技術的な構造上の問題など、適切な維持管理の面でもさまざまな課題を有しているところでございます。

今後、建築後相当の年数を経たマンションも増えていくものと見込まれております。そういう中で、老朽化したマンションにつきまして、区分所有者の皆様方みずからの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があるところでございます。

このような状況を踏まえ、良質なマンションストックを形成するとともに、将来世代へ承継していくことが必要である、そのような観点から、そのための具体的なマンション政策のあり方について検討する必要がある、以上が今回の諮問の理由でございます。

これを受けまして、平成20年6月23日、社会資本整備審議会会長から住宅宅地分科

会分科会長に住宅地分科会に付託する旨が出されたところでございます。

資料2-4でございます。

マンション政策部会の設置につきましては、先ほどの諮問理由と重なるところでございますが、集中的かつ機動的に調査審議を行うため、住宅地分科会にマンション政策部会を設置することとし、マンション管理の適正化を推進するための仕組み、耐震性等の不十分なマンションの改修や建替えを促進するための仕組みなどについて検討を行うこととしたところでございます。

以上、ご説明を終わらせていただきます。

【部会長】 ありがとうございます。

ただいま資料2に基づきましてご説明がございましたが、何かご質問等あれば、この場でよろしくお願ひしたいのですが、いかがでございましょうか。

よろしいですか。

ありがとうございます。では、審議の中身に入っていきたいと思ひますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

では、事務局から、資料番号で言ひますと3と4ですね。

【事務局】 3と4でございます。

【部会長】 これに基づきましてご説明をお願ひしたいと思ひます。

また、できましたら、今日は専門の方々が委員として大勢お集まりですので、発言、二巡ぐらいできればと思うのですが、ご説明を少し簡素化してよろしくお願ひしたいと思ひます。

【事務局】 では、続きまして資料3と4を説明させていただきます。

まず、資料3のパワーポイントの資料でございますが、構成としては3部構成になっておりまして、まずマンション政策、分譲マンションを中心にした現状についてお話しし、これに関連するこれまでの施策の概要をご説明し、最近の答申等をご紹介したいと思ひます。その上で資料4は、あくまでも事務局のたたき台ではございますが、今日のご議論の参考となるようなメモを作らせていただいているところでございます。

では、資料3のご説明でございます。

表紙をめくっていただきまして1に「マンションの現状」とございます。分譲マンションについてでございますけれども、2ページでございます。

分譲マンションのストック数につきましては、私どもの推計でございますが、19年度

末時点で約528万戸、1,300万人の居住と推定しております。いわゆる新耐震基準、昭和56年以前のものが106万戸、築30年以上で、昭和52年以前ですが、63万戸ぐらいではないかということで見込んでいるところでございます。

続きまして3ページでございます。

マンションにお住まいの方の動向でございます。平成15年度のマンション総合調査の状況あたりで引用しておりますが、世帯主の方の年齢層は高齢化をしております。矢印の右側、右上の資料を見ていただきますと、平成11年度で60歳代以上の方は25.9%のところ、平成15年度で31.7%といった形で高齢化が進んでいるところでございます。

それから、左の真ん中ほどです。「賃貸化率の高いマンションの増加」と書いてございますが、厳密に言いますと、二極化が進んでおまして、賃貸化率20%を超える管理組合につきましては、平成11年度16.1%のところ、15年度で27.8%と、賃貸化の高い率のところが増えている。そうでないところもゼロ%の管理組合も微増しておりますけれども、二極化している状況でございます。

あと、右の一番下でございますが、永住意識の高まりということでは、マンションに永住する方は平成15年度で48.0%ということで、増えているところでございます。

4ページでございます。

世帯人数でございますけれども、減少化傾向にございます。1人・2人世帯というところは平成15年で42.8%という状況でございます。

空き家率の低いマンションと高いマンションの二極化と申しますのは、先ほど申し上げたところでございます。

完成年次別の空き室の率でございますけれども、年次が古いものほど空き室率が増えている状況が見てとれます。

5ページでございます。

マンションについては管理規約があり、また、管理に当たってはいろいろ積み立てとか管理費とかやっているわけでございますが、現状はどうかということでございます。

分譲時点における修繕積立金の額、分譲時点という切り口ではございますが、平成19年住宅市場動向調査におきますと、4,000円を超え6,000円までといった修繕積立金を分譲時に設定しているものが一番多くて37.7%、続きまして2,000円を超え4,000円までというところが26.3%といったような形でございます。

その右でございますが、購入時点で分譲会社から管理規約について説明を受けたかというところでございますが、「規約の全部について説明を受けた」という方は12.1%、「概要です」というのは42.0%、「他の書類と一緒に渡され、特に説明がない」が41.5%、これは平成15年度マンション総合調査によるものでございます。こういったところで、お住まいになっている方々が、高齢化されている、賃貸化も進んでいるところもあるという状況のなか、マンションの管理の適正化を今後より一層進めていくにはどうしたらいいのであろうか、どういうことが必要であらうかということの問題提起させていただいております。

6ページでございます。

マンション管理の動向を管理組合という切り口で見たらどうかということでございます。左上でございますけれども、管理業務を管理事務のすべてを管理業者に委託しているのは69.3%でございます。一部というのが20.3%といった状況でございます。

その下でございます。管理規約で定められた管理者はどうかということで、標準管理規約などでは理事長を指定しておりますが、データで見ましても、87.0%の方が理事長というところでございます。ただ、マンション管理業者、または分譲業者等々、ほかの方を定めている例も見られるところでございます。

右上でございます。区分所有法上、管理組合につきましては法人化することもできます。法人化しなければ、通常いわゆる権利能力なき社団ということですが、法人化している率は1割という状況でございます。

その下でございます。今後法人化の予定については、3割ぐらいは検討したい、7割の方は予定はないという状況でございます。

マンション管理の動向、管理組合の関係で、役員の選任方法でございます。立候補・推薦が23.5%、抽選とか順番ですよというのが多くて68.9%でございます。

その下、区分所有法を知っていますかということについては、「名前ぐらいは知っている」という方が43.4%、「大体知っている」29.8%、「全く知らない」という方が20.6%でございます。

マンション管理士という資格についての認知状況につきましては、「よく知っている」は19.0%、「大体知っている」24.6%、「名前ぐらいは知っている」は35.7%等となっております。

マンション管理につきましては、高齢化とか、賃貸化とか、いろいろな状況がございま

すが、8ページ、9ページは、マンションの管理者についてのところをちょっとおさらい的にまとめ、現状をまとめたものでございます。

マンションの管理は、いわゆる区分所有者、住んでいる方のご判断、自治として行うのが原則だということでございまして、区分所有法上は当然に区分所有者全体でそういう団体が構成されることになり、集会を開き、規約を定め、管理を行うことができることとなっております。

ただ、実態上、全員で共同して行うことは難しいために、先ほど申しましたように標準管理規約にも定めがありますが、理事長等、区分所有者の一部の方に権限を与えることが一般的な面もございまして、ただ、区分所有法上は、管理者となる要件については自然人、法人でもよく、管理組合法人は除きますが、となっております。規約に特段の定めがなければ、区分所有者及び議決権の過半数で選任されることとなっております。したがって、マンション管理士、マンション管理業者などが選任される第三者の方が管理者となることも禁じられている状況ではございません。したがって、区分所有法上は客観的な資格等の要件は規定されていないことは区分所有法上言うまでもないところでございます。

いわゆるマンション管理の適正化を推進するための法律、マンション管理適正化法が平成13年に施行されてございまして、行政の面からは管理の適正化に関する国土交通大臣の指針の制定ですとか、マンション管理士の資格制度の創設、それからマンション管理業を営む方々への登録制度ですとか、再委託禁止、財産分離管理義務、あと業行政的な措置などが定められているところでございます。

9ページでございまして。

マンション管理の課題として、高齢化、賃貸化等の進展、あとは管理組合の活動の停滞ですとか専門能力の不足などによって、区分所有者のみで維持管理が適正に行えるのかどうか困難となることも予想されるところでございます。したがって、専門的な知識・経験を有する第三者の方に管理者としてなっただき、管理を任せる方式も考えられるところでございます。

そういった場合に、頭の中で考えられるメリット、デメリットとしましては、枠にありますようにメリットとしましては、責任の明確化、管理水準の向上、区分所有者の方々の負担軽減が考えられます。デメリットといたしましては、第三者の管理者である方に大きな権能が集中することとなってしまいますので、チェック機能が十分に働かなくなる危険性があるとか、区分所有法上は資格要件とか業務へのチェック規定がないため、区分所有

者が無関心のまま安易に導入されるのは危険なのではないだろうか、あと管理組合の金銭等財産を扱うため、利益相反的立場で着服、流用等が行われる可能性とか、過度な保存行為等が求められ浪費の可能性ですとか、組合財産と管理者の方の固有財産との分別管理に問題が生じる可能性があるのではないか、というところが頭の中では考えられるところでございます。

では、実際にどうなのかというのが1つの例でございますが、事例①は、お住まいになっている区分所有者の方からのお話でございますけれども、第三者である管理者が管理を適切に行っていないので解任したいと集会を開きたいのだけれども、集会招集のために区分所有者の5分の1以上の署名を集めたい、ところが、その名簿を閲覧させてくれない、開示してくれない、といったような話があります。

あとは管理会社からのお話としましては、投資型の物件、ワンルームマンションなどで総会に区分所有者が出席しないため決議ができず、結局、外壁その他大規模修繕工事を管理者単独で決められず、工事が遅れてしまうとか、管理規約改正を提言しても、規約が改正できないと。管理組合側の意識の問題的な話もお聞きしているところでございます。

そのため、第三者に一括管理させるためには、集会とか第三者等によるチェック機能が必要なのではないか、管理者の適格性担保（資格要件）が必要ではないか、利益相反の禁止、財産分別の厳格化等、管理者に対する行為規制が必要ではないか、といったところがひとつ考えられているところでございます。

10ページでございます。

管理費の滞納状況につきましては、赤いところの「0～10%以下の管理組合」というところが、平成11年、平成15年で若干減ってはおりますけれども、依然として残っている。平成15年度のマンション総合調査では3カ月以上の滞納戸数割合が依然として、3割ちょっとはあるということでございます。

あと滞納期間別の滞納戸数割合といたしましても、6カ月以上のものが20.3%、1年以上が18.3%といった形で、依然として滞納状況が見られるところでございます。

11ページ、マンションをめぐるトラブルの発生状況でございます。

居住者の方のマナーの問題、建物の不具合、滞納等費用負担の問題等がございます。近隣関係、マンションに限りませんが、ございます。特徴的なのは、右のほうにございますが、管理組合の運営の問題。平成15年度で15.5%でございます。あと管理規約14.4%、管理会社等についてのもも依然としてございます。

といったことで、住宅全般の近隣とかそういった問題のほかに、管理組合の運営、管理規約の問題、それから居住者のマナーといった問題などが見受けられるところでございます。こういった場合のトラブルをどういうふうに円滑に解決する環境整備が必要なのかどうかということも考えられるところでございます。

12ページは、マンション管理適正化推進センター、マンション管理の適正化の法律に基づきまして財団法人マンション管理センターが指定されておりますけれども、同センターに電話などで苦情等のご相談が来ているものでございます。その概要でございますが、左上にありますようにそこでのご相談では、管理組合の運営の問題が64%で一番多いところでございます。

下に相談内容の概要がございますけれども、個人情報の扱いの問題とか、役員の資格の問題、あと専有部分の目的外使用や転用の問題、ペットの飼育の問題、専用部分と共用部分の区分、排水管などでの区分の問題、業者選定、修繕に当たっての業者選定のトラブル、あとは建替え決議の議決数などについてのことなどが見受けられるということでございます。12ページ、右にはその細かい詳細がついてございます。

13ページでございます。

マンションにつきましては、区分所有という特殊な共有形態でございますが、それゆえに長期修繕計画の計画と、それに基づく適正な修繕積立金が不可欠なものと思われま

す。左上にありますけれども、平成15年度のマンション総合調査によるものですが、平成15年度で長期修繕計画の必要額を参考に決定していますという方が77.1%、組合でおられるということでございます。ただ、アンケート結果でございますが、そのもとになる修繕計画が本当に適正なのかどうかは、このアンケートからは出てこないところがございます。

それから、ちょっと見づらいですけれども、右の下に「モデルA」「モデルB」という表がございます。これはマンション管理センターで修繕積立金システムによる概算を行ったときのものでございまして、モデルAが70戸・9階等々の前提、モデルBが30戸・4階・エレベーターなし等の前提で、2つのケースについて1つの試算ではございますが、どれくらいの修繕積立金が必要だろうかというのを試算したものでございますが、例えばモデルBで見ましても、築5年以上になってまいりますと、1万4,000円台ぐらいの修繕積立金が必要なのではないだろうか試算しております。

矢印がありますが、上を見ていただきますと、では現実にはどうかといいますと、大体、

月に9,066円、平均と書いてございますが、9,000円台が平均ぐらいでございます。実際にも18.7%と書いているところがありますが、8,000円を超え1万円までといったものが最も多いということでございます。1万4,000円を超える積み立てをされているのは15.4%程度というのが現状ということで見てとっていただければと思います。

14ページは、長期修繕計画をつくっていますかという、平成15年度マンション総合調査では83%の方は作っているという回答でございます。17.0%の方は作成していないということで、作成もしていないという方はまだ減っていないという状況でございます。

15ページでございます。

修繕計画・修繕積立金の関係に関連して管理費の額、今度は管理費のほうでございますけれども、左のグラフにありますように、管理費については1万4,000円を超える方が50.2%で最も多い状況でございます。

大規模修繕工事の実施状況につきましては、右のグラフにございます外壁、鉄部塗装、屋上防水、給水管取り替え等でございますが、若干、排水管取り替えが最近増えているように見えます。ただ、未実施、していませんという方も3割超える程度、依然としてあるという状況でございます。こういった中で適切な長期修繕計画の策定と積立金の積み立てなど、どういうふうに普及させていくべきなのであろうかということは考えるところでございます。

16ページ等は、管理というよりも、建替えのほうにかかわっていることかもしれませんが、老朽化マンションの現状についてのデータ等でございます。平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省で再集計したものでございますけれども、昭和45年以前に建設されたマンションでは50平方メートル未満が35%といったことで、狭い住戸面積ということでございます。

17ページでございます。

では、空き家率はどうかといいますと、これも先ほどの並びふうに、昭和45年以前を1つの例示といたしますと、昭和45年以前に建設されたマンションでは20%という数字でございます。

18ページでございます。

賃貸化の進行については、一般借家世帯の比率が2割を超えるものが、昭和45年以前に建設されたマンションで34%という数字が見受けられます。

19ページでございます。

築年数の古いマンションほど高齢化が進行ということをこちらの調査で見ますと、60歳以上のみの方であるというのが、昭和45年以前に建設されたマンションでは世帯割合平均36%ということでございます。

20ページ、バリアフリー未対応ということで、昭和45年以前に建設された中層マンション（4、5階）では、エレベーターが設置されているのは4%に過ぎない状況でございます。こういったように、お住まいになっている居住者の皆様方、高齢化等も進んでまいりますと、居住者の皆さんのニーズに合った、時代の変化も踏まえながら、時代に合った、ニーズに合ったマンションの建てかえとか改修などを円滑に進めていく環境整備が必要なのではないだろうかということが考えられます。

21ページ。

マンション建替えの事業の実施状況でございます。いわゆるマンション建替えの円滑化に関する法律に基づくものと、民民の等価交換等で行われる場合とありますが、これは累積でございますが、平成20年4月1日時点、一番右側の棒グラフでいきますと、「実施準備中」が11、「実施中」が27で、うち、マンション建替え円滑化法に基づくものが22、そうでないものは5、工事完了済みにつきましては、マンション建替え円滑化法に基づくものが、18件が工事完了済み、103件がそれ以外というような内訳になっております。

22ページは、マンション建替え法の事業認可でなされているもののあらましでございます。

建替えの事例としまして、23ページと24ページに若干つけておりまして、23ページは東京都大田区の例でございます。もともと東京都公社による分譲であったものでございますが、マンション建替え円滑化法の初期のころの建替え事例になりますが、建替え決議を行いまして組合施行になって行ったものでございます。平成18年3月に竣工しております。

24ページ、東京都調布市の国領団地の例でございます。こちらは、もともと都市計画法にあります1団地の住宅施設であったものですが、都市計画の廃止決定を行い、地区計画を新たに都市計画決定し、容積率をアップさせた建替えた事例でございます。こちらも建替え組合の施行によるもので、平成20年3月に竣工しているものでございます。

そこまでが現状でございます。これまでの施策については、簡潔に説明したいと思いま

す。

26ページでございます。

これが全体の俯瞰でございますが、当然、マンション政策も住宅政策の中でございますので、ほかにもいろいろな施策はあるかと思いますが、マンション特有のものに限定させていただきます。昭和37年に区分所有法が制定され、昭和58年、平成14年、法務省所管ではございますが、根っこになりますベースの法律がございます。

これを補完する形で「マンション標準管理規約」というものを昭和57年に定めまして、幾度か改正はしておりますが、直近では平成16年に改定をしたところでございます。

近年では、マンションの管理の適正化という観点で、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が平成12年に成立、13年に施行されております。マンション管理士制度の導入、マンション管理業者の登録制度、あと指定法人ですが、マンション管理適正化推進センターの指定などを定めたところでございます。

平成14年成立、施行で「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」ということで、マンションの建替えをする法人格としての組合の設立の手続、あとマンション建替え事業の仕組み、実際の権利変換等の手続を定めて円滑に資するようにいたしましたところでございます。

あとは建替え・改修に関する各種、実務的なマニュアルの策定、あと「マンションみらいネット」などによるいろいろな情報提供をいたしております。

あと、最近ですが、長期修繕計画の標準様式、ガイドラインといったものも策定して、これの普及を、今、しようとしているところでございます。

27ページ以下は、簡潔にご説明します。

27ページは区分所有法の概要でございます。標準管理規約はそれを俯瞰するために、私どもで作って、公表し、改定したということでございます。

28ページは、管理規約というものが、お住まいになっている方の基本的なルール、最高自治規範であるということでございまして、区分所有者の皆さんが守らなければいけないというものでございます。

29ページ。ただ管理規約も、ばらばらであってもいけないということで標準管理規約を定めて、そういったひな形を示しながら普及を図ってきたということでございます。

30ページでございます。現状では3つのモデルということで、単棟型、団地型、複合用途型を定めているところでございます。

31ページは、関連法規の概要的な絵をかいております。もちろん建築基準法、宅建業法等も建築・販売には関係しますし、マンション管理の適正化法、建替え法、区分所有法、標準管理規約などが相互に関係し合っただマンションに関する法令を位置付けるというところでございます。

マンション管理適正化法の概要につきましては、マンションの重要性の増大、その中できちっとマンションにおける良好な居住環境の確保ということで、32ページでございますけれども、そういった目的で定められたものでございます。

マンション管理士制度の創設、33ページになりますが、マンション管理業の創設等でございます。

34ページ、マンション管理適正化推進センター、実際には財団法人マンション管理センターを指定しておりますが、例えばということでどんな情報提供をしているかということでは、登録会員、有料ではございますけれども、ここにありますように、判例集とか、資料集とか、Q&Aとか、そういったことをインターネットによって24時間検索できるといったようなことで資するような情報提供もしているところでございます。

35ページ、マンション管理適正化法の施行状況ということでございますが、マンション管理士登録数、平成19年度末で1万5,661人の方が登録していただいているところでございます。マンション管理業者登録数は、平成19年度末で2,374社、マンション管理業務主任者登録数が4万9,174人でございます。

マンション管理適正化推進センター、電話相談などは平成19年度でも約9,000件の電話相談等を受けておりますし、基礎セミナー等、いろいろな情報提供、啓発活動をしているところでございます。

36ページ。平成14年に成立・施行しましたマンション建替え円滑化法の概要でございますが、区分所有法による建替え決議を受けて、今度は建替えの実際の進め方ということで組合の設立、権利変換計画の策定、組合による登記の一括申請といった円滑に進める手続を定めているところでございます。

37ページは、実際にではどうやっただいいのかというマニュアルを色々作成したということでございます。

38ページは、マンションという切り口での支援制度の例示でございますが、優良建築物等整備事業のマンション建てかえタイプですとか、独立行政法人住宅金融支援機構によるファイナンス面でのご支援等を載せたものでございます。

39ページ、マンションみらいネット。こちらはマンション管理センターで平成18年7月から本格運用しているところでございますが、一般の方に公開している部分と、登録している方に見られる部分とあるわけでございますけれども、例えば右上にあります比較一覧表作成機能は、管理標準指針を平成17年に策定・公表しているんですけれども、要はマンションの管理に当たって管理組合の皆さんがどんな管理をやるのが標準的なのか、ないしはレベルアップなのかチェックしていくといったような一覧表をつくったわけですが、そういったものが、こういったみらいネットで活用できるとか、そういった形でいたします。あとは修繕履歴情報などをきちっとデータとして整備していくといったものを行っているところでございます。

40ページ、ここは説明は割愛いたしますけれども、先ほど言いました標準指針といったものでチェックしていく項目も策定しているところということでございます。

41ページでございますが、平成20年、今年策定しましたのが長期修繕計画の標準様式とガイドライン及び同コメントでございます。

具体的には43ページをごらんいただきたいと思っておりますけれども、標準的な様式といたしまして43ページの右にございますように、大項目として「仮設」「建物」「設備」「外溝・その他」、4つの大項目と中項目、「仮設工事」から始まって「長期修繕計画作成費用」、19項目、あと書いておりませんが小項目50項目ぐらい、工事の漏れがないように標準的なこれぐらいの項目が推定修繕工事項目として必要なのではないか等々の標準的な様式を定めるとともに、積み立てについては、原則基本としては均等積立方式の額で算出するような形の様式を定めたところでございます。

44ページ以下は最近の答申等でございますが、マンションをめぐりましては45ページで、マンションに限られているわけではございませんが、住宅の管理体制の整備ということで、平成20年2月22日、社会資本整備審議会答申で特にマンションについてはということで諮問等でもいただいておりますが、管理の問題、改修・建替えの問題などが取り上げられているところでございます。

46ページは、平成20年6月27日閣議決定のいわゆる「骨太方針」の中でも老朽マンションの再生等を図るといったことが入っているところでございます。

47ページは、住生活基本計画（全国計画）におきまして、もうこれも1つの例示ではございますが、25年以上のという限定がかかるのですが、長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定する分譲マンション管理組合の割合を、平成15年で20%ですが、これを

平成27年で50%ということで目標を立てるなど、それを受けて基本的な施策も行っていきたくと計画で位置付けているものでございます。

48ページ、49ページは、規制改革の観点から老朽化マンション等の建替えの促進という観点からご指摘いただいているものでございます。

最後に、資料4でございます。

今までつらつらと申し上げまして申しわけございませんでしたけれども、あくまでもご自由にご討議いただくためのたたき台ということでご理解いただければと思いますが、「分譲マンションをめぐる課題として想定されるもの」というもので資料4を掲げたところでございます。

①長期修繕計画は不十分なのではないかと。当然、積立金を積むことが前提というか、それを踏まえてということでございますが、それを普及させる施策が必要ではないか。

あと、組合が全く機能していない、そもそも管理ができていない、あと、管理に精通した方がいないといったところで、きちっと管理をしていく方式の導入が必要なのではないだろうか。

また、大規模マンション、超高層マンションなども増えている中で、区分所有者の皆様方の意思決定がどうなのだろうか、きちっとできているのだろうか。

さらに、管理に関するトラブルがやはりあるだろうと。ただ一方で弁護士会等への相談件数は法務省のデータ等でも決して多くは表面上には出てこない。現実に機能するような紛争処理の仕組みはどうか、考えられないのだろうか。

老朽マンションの観点からいたしますと、今お住まいの方々の居住者のニーズ、高齢化等もでございます。あとは空き室などが増えて管理の空洞化など、そういった時代が変わっていく中で、かつ居住者のニーズを踏まえた中で、利便性、避難を円滑にさせるなどの観点から必要な改修ができるような施策が必要なのではないだろうか。

あと、建替えとか団地再生はどうかというのが⑥でございます。これもイメージでございますけれども、合意形成の困難さというので、イメージとしては都心では費用面や建築規制の面も考えられるでしょうし、これは漠然としていますが、郊外では団地再生ということになれば、それがほんとうに団地という大きい塊でございますね、そこでの課題はあり得るのではないか。建替え事業の手法とか手法での合理化などが図られる必要はないのだろうかといったことであります。

以上、資料3、4のご説明を終わらせていただきます。

【部会長】 ありがとうございます。ただいまマンション政策の現状についてご説明がございました。

本日は初回ですので、どのような観点からでも結構ですし、また、資料3、4にはない、別の事柄のご指摘でも結構ですので、発言の順序も全くこちらからはお願いしませんので、自由にご発言いただきたいと思います。

ただ、お一人ずつ事務局からお答えいただきますと、少し時間もかかると思いますので、お二人ないしは三名の方ぐらいからご発言いただいた後、多分、ご質問、ご意見の中で、少しやや関連性がある事柄もある可能性もあると思いますので、適宜また事務局からお答えをいただくということにさせていただければと思います。

以上のような議事進行ということで、さて、どなたからでも結構ですので、ご遠慮なくご発言いただければと思いますが、いかがでございましょうか。

【委員】 質問があるんですけども。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 ちょっと大きい話に入る前に質問なんですけれども、資料3の11ページでマンション管理をめぐるトラブルの話が出てきていまして、その円滑に解決する環境整備が必要なのではないかという問題提起がありまして、先ほど課題のところでは、実際にそのトラブルについて弁護士会に相談するなんていうのはあまり認知件数は多くないんだという話があったのですが、これは具体的にはどういうことを想定されているのかということと、それから、適正化推進センターですか、ここは相談を受けて、それでそれ以外にはどういう活動をされているのかをちょっと伺いたいのですが。

【部会長】 また。では、発言をいたしましょう。どうぞ。

【委員】 質問の件数等ですけども、私どもは年間、ここに9,000件という数が書いてございますが、大体1万件ぐらい、電話と面談で受けております。内容につきましてはここにあるように、どちらかというとな内部的な、ペットの話とか、騒音の話とか、今回、多分、諮問のテーマになるような修繕・建替えというのももちろんあるわけですけども、どちらかというコミュニティの問題とか、そういう問題が非常に多いのが特色ですが、結局、私共も、相談に来る方のどちらかの人にもっともだと言うわけにもいきませんので、制度的なご説明とか仕組みのご説明をするだけで、内容的な当否についてはご本人たちでおひとつということで、必ずしも調停機能を持っているわけではございません。

調停機能を持つといいですか、そのご相談の方が費用の問題とか経費の問題とかには

非常に敏感なので、実際、お金を払ってまでどこかに行こうとの話ではないと。犬を飼うとか猫を飼うたぐいの話も多いですから。だから、なかなか紛争調停の仕組みというのは、コストの面で大変難しい問題があるのではないかと感じているところでございます。

それから、ほかに何をやっているかということでございますが、いろいろな講習会とか、公共団体と共催で全国でいろいろな管理組合の役員の方を中心に研修・講習会をやっています、あるいはいろいろな必要な情報提供の雑誌・広報誌等を発行しているということをやっております。大体そういう啓蒙活動が主でございます。いずれにしても公共団体と二人三脚の部分がないとなかなかうまくいかないものですから、そういう取り組みをしております。

とりあえずそういうことでございます。

【部会長】 ありがとうございます。

〇〇委員さん、よろしいですか。

【委員】 環境整備は行政、事務局でつくられた資料ですから、行政のほうが。

【部会長】 わかりました。

今のご発言と関連性があっても結構ですし、なくても結構ですが、また何かご意見等、ご質問があれば。

では、どうぞ。よろしく願いいたします。

【委員】 関連性は多分ないと思うんですが、これもちょっと新たな質問ということでお受けとめただければと思うんですが、たくさんのご説明いただいたので、必ずしも私のほうで論点整理できていないんですが、例えば長期修繕計画が不十分だとか、まともな管理ができていないとか、大規模マンションで意思決定が円滑でないとか、管理に関する取り組み、いろいろな問題点を挙げていただいているのですが、例えば情報を個々のマンションで、例えば長期修繕計画が作られているのかとか、あるいは長期修繕計画に沿った維持管理費用を取れているのかとか、あるいは管理形態がどうなのかという、そういう情報をかなり開示することによってマンションの価格に影響を与えて、要するにマーケットの規律で随分解決できる部分はあるのではないかと。

例えば長期修繕計画が不十分だからということで、新たな仕組みとか政策とか何かはわかりませんが、政策資源を投入するというようなことをやる前に、かなり情報開示を義務づけて、そうしないとマンションにお住まいになる方とかマンションに住んでいらっしゃる方の資産価値が下がるのだと、そういうようなメカニズムを基本的に利用するこ

とをまず考えられたほうがいいのかなど。

そういう意味で、マンションみらいネットというのが1つのそのヒントになるのかなと思うんですが、どういう情報を開示しているのか。例えばネガティブ情報みたいなものもきちんと開示できるような仕組みになっているのか。そういう部分を整理していただいて、私、いろいろな研究で分析をするときに、マンションの維持管理状況と価格の関係みたいなものをやろうと思ってもなかなか難しい。データがなかなかないというものもあるものですから、そういう情報開示が今どんな状況で、それを整備することによって結構な部分が進むのかなという、そういう認識もあるものですから、どういう情報開示状況になっているのかということを含めてご質問とさせていただきたいと思います。

【部会長】 今、〇〇委員、〇〇委員からご質問がございましたので、適宜事務局からお答えいただきたいと思います。

【事務局】 まず〇〇委員ご指摘のところでございます。私ども国土交通省のマンション政策室にも、日々、マンションの管理、規約とか管理組合の方針についての電話のご相談等がたくさん寄せられているところがございます。そういうお声も聞いている立場からしましても、今、マンション管理センターからもお話がありましたけれども、一般的なことが言えたとしても、そのマンションでどういう規約があるのかといったところが、先方のご主張はわかるんですけれども、どういった規約があるのかは手元にないものですから、なかなかいいお答えがしづらいという面も現状でございます。

ただ、一方で、別に弁護士さんがどうのこうのということではなくて、いろいろ私ども、これからまだお話をいろいろ聞いていこうと思うんですけれども、やっぱり区分所有法の解釈とか、あと現場の管理がわかっていないと、実際に技術的な問題なのか、感情的なトラブルなのか、法律上の問題なのか、交通整理がなかなか難しいのかなという気もしております。例えばコストの面だけではなくて、トラブルを解決する場合の方策としてどういった形が非常に動きやすいのか、場合によってはお住まいの方々には水面下で我慢されておられるのかもしれない。そんな中で、行政としてどこまでできるのかできないのかは悩ましいところなんですけれども、そういった観点で、今、問題提起させていただいたところでございます。現状でも民事調停とかいろいろな施策が、ADRとかいろいろあるのも事実だとは思いますが、実際にどういう形で機能しているかをこちらでも現状を調べたいと思うんですけれども、なかなかマンションの世界でのトラブルを簡単に解決する手段が今はないのかなと。地道にマンションの現状とか、事例とか、そういったところの

データの整備も必要なのかなとかいろいろ考えあぐねているところでございます。

〇〇委員からお話がありました点につきましては、まさにマンションみらいネットも、そういった修繕等の履歴情報を積極的に管理組合の皆様方が開示していくと。不利ではなくて、そういうことを開示していくことによってマーケットとしてもマンションの価値を外に言っていくという意味で必要なものだということで、マンション管理センターと私どもと推進してきているところでございます。確かにどこまで情報を開示したらいいのかとか、開示したら大丈夫なんだろうかというご心配のところもあるのかもしれませんが、やはりそういったところの開示の意義を、マンションという世界で、今、みらいネットについては努力をしているところでございます。

済みません、答えになっているかどうかはわかりませんが、まずは私どもの認識として答えさせていただきました。

【部会長】 では、次に〇〇委員、よろしくお願いします。

【委員】 今回の論点、非常にどれも重要だと思うんですけども、多分、ここでやるべき主たるターゲットは次のことだと思います。もちろんペットのトラブルとか騒音のトラブルもそれなりに重要な相隣関係的な課題だと思うんですけども、おそらくマンションを資産として持つ方、あるいはこれから買おうとする方にとって、あるいは現に利用している方などにとっての財産価値がもっと重要関心事だと思います。マンションが何らかの意味で財産価値をなくしたり、あるいは快適な居住でなくなるような管理形態になっていることを何とか解決しようということに出来ないといけないと思われまますので、そういう部分に関してどういう問題があるのか。すなわちマンションの管理が何らかの意味でマンションの快適性や資産価値を損なう可能性がもしあるとすれば、それはどういう側面で、どういうトラブルで、そのトラブルがなぜ制度的に解決しにくいのか。ここは政策を論じる場でしょうから、何らかの意味での政策的介入によってそういうトラブルを、より安く、より効率的に解決できる余地があるとすれば、その方策を考えるべきだろうと思うわけです。

そういう意味で、もうちょっと整理いただかないと、一般的に「トラブルがある」と言うだけでは議論のしようがないので、どういうトラブルが、例えば管理規約や、あるいは区分所有法などの制度にどうかかわっているのか、というようなあたりをもうちょっと網羅的、あるいはトピック的でもいいんですけども、具体的に整理いただいて議論したほうが効率的という気がいたします。

それから、〇〇委員さんのご指摘もごもっともで、管理がもしあまりよろしくない、それがもしオープンになっていれば、それが市場価格に反映されるはずですし、非常にいい管理のマンションであれば、それが評価されて高く流通するマンションがあるのも周知の事実なわけです。それが明らかでないと、結局、情報の非対照が起きて、本来のマンション市場自体が縮小することになりかねないわけで、そこはマンション関係者、あるいはマンション管理組合が自発的にただやりたいところが情報開示すればいいですよ、というのでは足りないのです。

端的に言うと、宅建業法の重要事項説明義務のようなところでどこまで入っているのかということとセットで考えないといけない問題です。宅建業の所管部局もおいでのようですので、例えば重説の中にどこまでマンションの管理情報を入れるべきなのか、今入っていない情報でも入れたほうが消費者行政の観点からも、あるいはマンション市場の本来の活性化の点からも望ましいというような要素があるのか、ないのか、あるとすればどういう部分を取り入れていくべきか、といった論点もやはり並行して議論したほうがよろしいかと思いました。

【部会長】 具体的な、大変ありがたいご発言をいただきまして、ありがとうございます。

またちょっとお待ちいただいて。では、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 今の〇〇委員のご議論と関連すると思うんですけども、より法制度みたいなところから考える必要があるというふうに私は思っています、広い意味でのマンション法制のあり方ということで考えますと、まずマンション問題は、私はもう本当に時代的な課題であると思っています、これまで住宅分科会の中でマンションについて恒常的に議論する部会がなかったこと自体、非常に遅きに失しているとおって、これは特に区分所有権というところに、多分、最終的には帰着するようところがあって、つまり来し方行く末が大変心配だということがあるんですけども、そうすると、まず前提として区分所有権が、これは前の室長さんにちょっとお願いしていたんですけども、こういうコンセプトは非常に中途半端な感じで、つまり一戸建て住宅に対する所有権が一方にあって、それから賃貸住宅ですよね。いろいろ問題はあるけれども、基本的には短期の所有、専有を前提としているような、そういう利用権が両極にあるんですけども、その中間にあるようなもので、ところが、仕組みそのものは所有権の仕組みを使いながら、つまり民法的な仕組みを使いながら、しかし、事実上は少し長目の利用権というのが実体だと思

ますけれども、そういう、ややぬえ的な存在なんですね。

おそらくマンションが非常に不安定である、あるいは不安に感じるとか、実際に住んでいる人の地位が必ずしも安定的でないというのは、つまるところそういうあたりに来ているのではないのかというのが1つで、議論するとき、ぜひこれはご知見がある人がいたら教えていただきたいのですが、そもそも区分所有権ができたとき、どういう、何を根拠にしてこの仕組みができたのかがあまりつまびらかになっていないので、所管は違うのですけれども、しかし、それをどういうふうに変容させていくのかという議論をする場合には、所管の問題と、それから、古典的につくられている区分所有権という基本法的なもので作られている所有権をどうやって変容させるのかというのは、これは国交省的なやり方で幾らでもできるわけですから、そういう観点でぜひ考えていただきたいと思います。

それから、今のご議論とも関係しますけれども、結局は資産価値の問題もそうですし、それから管理のあり方みたいところが、1つの大きな問題は無責任ということなんですよ。多分、転売の問題に帰着するというのが私の理解ですけれども、つまり、所有者でありながら、リスクが生じたら、それを売り払ってどこかへ行こうと思っているわけです。ということなので、一生懸命頑張って建替えるよりも売ってしまったほうがいいですから。ということになると、結局、管理のガバナンスがどうなっているのかという話になると思うんですね。それについて従前ですと、管理規約が何か最高の自治規範みたいなことを言っているんだけど、そんなのは本当はお題目もいいところで、大体、無責任体質になっていて、あるいは1人の人が実質的には仕切ると。そうすると、横領の可能性が出てくるというのが大体のパターンなので、そうすると、ガバナンスをどうするのか。

これが今までですと民間関係という話になりますから、民間の中の関係ということになるから、行政は基本的にはタッチしないということではあったら良かったわけですよ。だから、ある種の民事的な対応でやっていたと。しかし、そこに対して行政がどういう形で干渉し得るのか、介入し得るのかと。だから、マンション管理のガバナンスについて行政がどの程度干渉できるのかというその度合いを決定するに際しても、根底的にはそういう区分所有権的なもの、マンション管理法の根底がどういうふうにもまず理解して将来どういうふうにしていったらいいのかということが、多分、根本問題としてあると思っています。まして、学者の議論ではないので、必要な議論で結構なんですけれども、情報があればぜひご提示いただければと思います。

【部会長】 ありがとうございました。

今、〇〇委員、〇〇委員とご質問がありましたので、どうでしょうか。お答え……。

【委員】 関連して、いいですか。

【部会長】 では、まず〇〇委員からよろしくお願ひいたします。

【委員】 お答えいただく前に、ちょっと関連していることなので。

いただいた資料3の39ページのマンションみらいネットというところの紹介なんです
が、ぜひ情報として委員の皆様方に、現在どのような運営をされていて、どの程度の項目
が一般あるいはその登録者以外に開示されているのかということと、実際、その登録され
ているマンションにどのような傾向があるのか、例えば非常に大規模なマンションが多い
とか、老朽化していない新しいものが多いとか、多分、すごく利用状況に偏りがあると思
うので、その利用状況を報告していただく資料を次回にぜひお願ひしたいとひとつ思っ
ています。

それと、あと、宅建業法等の、〇〇先生のお話もあつたんですが、宅建業法の重要事項
説明の運用の部分と、それからマンション管理士を積極的に活用していこうということが
非常に資料から読み取れたのですが、マンション管理士が実際どのような仕事をしていて、
その質を確保するためにどのような仕組みが現在あるのかということ、資料をぜひご用
意いただければと思います。

【部会長】 ありがとうございます。

今お答えできることがあれば、お願ひしたいと思います。

【事務局】 ありがとうございます。ちょっと手元に資料もないところもありますので、
そここのところは次回と思っておりますけれども、まず、〇〇先生ご指摘のトラブルにつ
いての整理等十分ではないのではないかとこのところはご指摘のとおりでございまして、ち
よっとどういったトラブルとかそういった問題があつて、それが財産価値にかかわるのか、
法的な問題なのか、感情論的な問題なのか、技術的な問題なのか、そういったところはも
うちょっと分析といいますか、事例といいますか、整理をしてみたいと思っております。

それから、宅建業法重要事項説明等でございますけれども、〇〇委員からもご指摘があ
つたように、確かに今までは管理の面一つとっても、根っこは区分所有法ですので、お住
まいの方々の問題ですよといった形で任せている面の意識は強かつたわけでございます。
そここのところを行政としてどうしていくのかというのは、ちょっとこちらといたしまし
ても、意識は持つておりまして、マンション管理の適正化の法律とか、マンション建替え円
滑化法など近年もできておりますけれども、こちらは行政的な観点で、何が行政的に介入

してそのマンションの居住環境とか周辺環境を維持改善していくのかという切り口も出てきているところがございます、そんなところで、所管は法務省の所管の世界もあるんですけれども、行政としてどういったことができるのかという意識は持って、ちょっとこの部会でもご議論いただきたいですし、行政としても議論していきたいと思っているところでございます。

その場合に、例えば長期修繕計画のガイドライン等を最近作ったということをしておりますけれども、そういったことを行政としてもどういう形で普及していくのか、行政自身の課題としても持っていく、そういった意識もある中で、どういった形で関係業界、関係団体さんにもご理解いただくのか、マンション管理とかですね、マンションの建替えとか、運営とか、そこら辺のところを任せるだけではないのかもしれないというところをちょっと考えていきたいと思っております。

それから、区分所有法の経緯につきましては、済みません、もうちょっと調べてみましているいろいろ聞いてみたいと思います。ただ、ご指摘のように、私の感想でもありますけれども、やはりこういった大型マンション、超高層マンションは、当時はあまり想定しない中で所有権前提の「所有権ありき」の中での民法の共有の規定の特例的な法律という形で作ったのではないかと思うんですけれども、所管は違いますけれども、いろいろ文献を調べたりして、またご報告したいと思っております。

それから、〇〇委員ご指摘のみらいネットの利用状況等は、マンション管理センターにお聞きしながら、次回、資料を出したいと思っております。

宅建業法等の運用との絡みもありマンション管理士の活用状況でございますけれども、当然、法律に基づく法定講習等をしたりとか、いろいろ各種団体と連携しながらセミナーとかいろいろやっているところはあるんですけれども、済みません、今のところ、そういう回答しかここではできませんが、もう少し資料等あれば、次回、関係団体とも相談しながら、現状どういう形かということをご報告したいと思います。

【部会長】 では、どうぞ。実は不動産課長さんがいらっしゃっていますので、どうぞよろしいかと思えます。よろしくお願ひします。

【不動産課長】 今、宅建業法の話がちょっと出ましたので、事実関係のご説明をさせていただきます。

〇〇先生、それから〇〇先生から宅地建物取引業者の流通における重要事項説明の役割とか現状はどうなっているかということでございますが、マンションについて長期修繕計

画、あるいはその積立金の額などがどうなっているのかということにつきましては、そういったことが規約に定められているときはその内容と、それから既に積み立てられている金額、これは消費者に重要事項説明で説明するということになっております。

ただし、どのような内容が妥当かとか、あるいは、どのような金額を積み立てるべきかというのは、これは業者が決めるべき話ではございませんので、それについては別途ガイドライン等で定められているものを今後議論していただくことになるのではないかと思います。

【部会長】 ありがとうございます。今後もお出席していただいたほうがいいかもしれませんね。よろしくお願ひしたいと思ひます。

私から見て左側の委員の発言が多かったので右側から、では〇〇先生、よろしくお願ひします。

【委員】 〇〇です。済みません。

先ほどの〇〇委員のご指摘はすごく大事だと思うんですけども、私もマンションの問題で一番大きいのは、やっぱり私法的な部分の区分所有建物をどのように法律的に見るかという部分ですね。これが一番実はすべてのトラブルというか、諸悪の根源ではないかと思ひているんです。

と申すのは、すごくマンションというのは、私法上、すごく特殊だと思うのは、1つは、1つの建物の中に所有権が幾つもあるわけですね、区分された形で。これはご承知のように一物一件主義からすると、これは例外ですよ。普通、一物一件主義の根拠は、要は所有権みたいなオールマイティーな権利が1つの物に2つあったのでは、これは衝突したってどうしようもないというようなところが根底にあると思うんですけども、マンションというのは、よく考えてみたら、1つの建物単位で見たときには、衝突するから避けようとしている一物一件的な考えを、あえて逆に1つの建物の中に複数所有権を認め合おうというような、そういう関係なわけですね。そうすると、これは当然ぶつかり合うのは目に見えていて、マンションのさまざまなトラブルの1つは、所有権意識の衝突の場面ですね。上の人と下の人との音の問題などが典型ですけども、これもトラブル要因としての1つのそこに構造がある。

もう一つは、共有です。専有部分以外の部分は共有ですけども、共有も純民法的に言うると、いつでもだれからでも、これ、「やめた」と言える関係なんですね。共有物分割請求っていつでも言える。どうしてそういうようになっているかという、1つの物をみんな

なで持ち合っているなんていう関係はややこしいからです。ややこしいから、単独所有に還元しなければいけないというか、それが望ましいので、民法には単独所有に還元するような条文しかないわけですね。それを維持していくという図は基本的にないわけですね。5年の分割禁止特約ぐらいしかないですね。

ところがマンションは、これ、当たり前ですけれども、共有物分割、そこにマンションが存在する限り許されません。許すとマンションの仕組みは維持できませんから。そうすると、そこで無理やりややこしい関係とつき合っていくといけません。これもまたトラブル要因です。

それから、もう一つのトラブル要因は、所有者とは別の主体が管理するという事なんです。一戸建てだったら、管理するのは所有者ですけれども、マンションの場合には所有者が直接管理するのではなくて、所有者が団体を構成して、その団体が管理の主体だということになります。そうすると、無責任体制になると、まず管理ができないということだけではなくて、個々の所有者から見ると、自分の意思と管理の主体である団体の意思が乖離するというか、分裂する危険が常にあって、それはまたトラブルの種になるわけですよ。一戸建てだったら、例えば壁の色を何色に塗ろうか自分が決めればしまいですけれども、壁の色を何色に塗るかも、自分はこういう色だと思っているのに団体は違う色だと決めたとしたら、それがトラブルになるわけですね。すると、マンションの私法的な構造は、これは全部実は管理組合専有部分、共用部分というのは、マンションのすごくそれがあるからマンションだという重要な部分は全部実は紛争と結びついてしまうので、紛争要因なんです。こういった構造がすべてさまざまな紛争、相談とかがありますけれども、原因になっていると思うんですね。

やっぱり考えなければいけないのは、しょせんこのコンクリートの建物の一空間に「所有権」という名前をつけた、権利をそこに認めて、どこまでいっても共有だとか、所有権だとか、民法的な考え方で本当に規律できるものだろうかということなんです。私なども常に弁護士ですから、ずっとトラブルの相談ばかりやっているわけですが、そういうトラブルを扱う中では、どうしても構造自体が紛争を避けられないので、そこから見直すのでなければ、管理をスムーズにすること自体が相当大変だと思います。もちろん、理想的な区分所有者がそこに住んでいれば別ですが、多分、統計はありませんけれども、総会の出席率なんていうのはほとんど、かなり壊滅的なデータになると思うので、それぐらい無関心で、ほとんど総会なんか出てこない区分所有者が圧倒的です。意識

の上でも、所有者なのに借借人ですよね。要するに、ちゃんと管理してくれないのはなぜかということを経理組合に言うんですね。これはもう本当は論外でして、完全に所有者のくせに借借人化しているということだと思えるんですけども、そういう区分所有者が住んでいることを前提にその区分所有法の今言ったような構造があると、当然、トラブルになるわけですね。そういったところからやっぱり見直していくような観点も必要なのではないかと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

さらにご発言。では、〇〇委員さん、お願いします。

【委員】 今の〇〇先生のご発言に加えてですけれども、区分所有法は、みんな所有者なんだから管理についても関心が高いだろうと、だから、よく話し合ってみんなで決めてねという、そういう自治の考え方が採用されていると思うんですけども、実は区分所有者というのは、そんなに関心を持っていない。實際上、管理に対する関心とか所有権に対する思い入れはそんなふうにはなくて、要するに区分所有法の考え方と区分所有者の意識とのギャップがかなりいろいろな形で出てきているのではないかと思います。

それが原因で、総会の空洞化とか、理事会が成立しない、そういう問題が出てきているし、あるいは、修繕積立金が結局値上げできないというふうなことも、すべてはそこから派生している問題のように私は思います。

【部会長】 ありがとうございます。

【委員】 〇〇です。

5 ページの「購入時の分譲会社からの管理規約に対する説明」が、半分近くが全くされていないという、この表を見て、ちょっと実態は本当にそうなのだろうかというショックを受けているんですけども、管理適正化法の施行以降、また宅建業法上も先ほど事務局から説明がありましたが、かなり購入時にこの管理規約というんでしょうかね、それから管理組合、もしくは管理の仕組みというものは説明されているはずだと思うんですが、もしこれと、それからこの延長線上に先ほどから指摘されているような賃貸住宅、区分所有権を買ってその所有権、マンションの所有者になられた方が賃貸に出されるとか、それから、いろいろな意味で過去の古いマンションなどの空室の増大というようなことで、私的自治と管理組合のガバナンスが機能しなくなっている点については、過去の問題と、それから、これからの問題と、両方あるわけですけれども、問題の質が違うので、そこは分け

で考える必要があるのかなという気がいたします。

それから、やっぱりどうしても区分所有者が私的自治の意識、それから、共同生活の中で管理組合を通じてやっぱり自分の財産をきちっと財産としての資産としてのマンションの価値を高めていくということに対してどういうふうに参加できるかという、そのところの意識改革の向上と仕組みというか、どうやってその関心を持ってもらうかというようなことは、すごく今後も大きな問題だし、大事ななという感じがいたします。

しかし、それだけではやっぱり片づかない。本質的な物事を決めていく意思決定とか、ルールを守っていただくためのいろいろなガバナンス上の手当てとか、制度化とか、そんなものも要るのかなと改めて思った次第です。

そういう意味では、これからのものについてだけではなくて、過去のものも含めてですが、そういったところをどういう形の、管理組合というものの仕組みについて、例えば信託法なども活用する方法が工夫できるのか、できないのかとか、やはり意思決定、住民自治の意思と、ガバナンスと、それから資産価値の向上というものをどういうふうにマッチさせるかというのがすごく大事な視点だと思いました。

それから、これからはやっぱり永住したいという方がどんどん増えてきて半分ぐらいいらっしゃるといのは、これは大変いいことだと思うんですね。今回議論していく問題においては、非常にそれを大事に、さらに永住したいという方が増えるのは望ましいのですが、やっぱりマンションの住宅としての性能の向上と資産としての向上を考えていくと、やっぱり多世代に流動化することも考えなければいけませんので、そうすると、セカンダリーマーケットでマンションが資産として適正な価値と評価を受けるためには、管理が修繕積立金や日常のメンテナンス管理を含めてどういうような構造になって、どういうふうな形で将来に向けてきちっと機能していくかというようなことは、非常に資産価値を左右すると思いますので、この辺を情報公開を含めてどういうふうに扱っていくかということも議論する必要があるのではないかと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

今の段階で、一応、事務局から何かもしお答えがあれば。3人の委員からご発言がありました。よろしくをお願いします。

【事務局】 ○○委員、○○委員がおっしゃるとおり、区分所有法が、今、根っこにあるものですから、所管ということではなくて、やはり所有が前提で私的自治が前提で行政

としてもやってきた面はあるのだろうなど。だから、そこが標準管理規約といった形で例えば出て、そこで普及してきたといった所があるのだろうと思います。

ほんとうにそれでいいのか、どこまで行政としてタッチできるのかは、今、自信はないのですけれども、今までのままの施策では、住んでおられる方、周辺環境の改善、あと、おっしゃっているようなマンションの良質なストック形成という面では、やっぱり不十分な面があるのかなと思っております。トラブル1つとっても、どういった感じなのかを、もう少しお話を聞いたりしながら勉強したいと思っております。

それから、組合のガバナンスの問題、これまでの問題とこれからというのはどうかというのは、ある程度分けた考え方もする必要があるかと思えます。いろいろなところでマンションの資産価値ですとか、マンションの管理だとか、コミュニティーの重要性は、意識としては高まっている面もあるんでしょうけれども、実際そこに買って住むといった場合にどうなのか、そしてどういうふうなそこを維持していくのか、住んだらどうしようとか、そういう意識をどのようにして維持・向上させていくのかというガバナンスの問題について、それから、先ほどもほかの委員からもお話に出ましたように、マーケット的な面を含めて資産価値の維持・向上の面についても、重要な問題だと思って考えていきたいと思っております。

【事務局】 ○○委員、○○委員、○○委員、それから○○委員、○○委員、いろいろご指摘をいただいております。やはりトラブル、それから情報、特に資産価値を損なうような情報がちゃんと世の中に出てこないということについて委員から幾つかご指摘もあったようでございます。特に○○委員、それから○○委員から、区分所有権に絡むような組合のガバナンス等の問題について幾つか問題点があるのではないかというご指摘もありますので、今、今日お出ししたのは統計的な資料だけお出ししておりますけれども、次回以降に○○先生や○○先生ともちょっといろいろな具体的な事例とかトラブルの事例を収集して、それを分類して、具体的な問題は何かあるのか、わかりやすくご説明できるように、再度ヒアリング、あるいは資料等を整えたいと思えます。

【部会長】 ありがとうございます。

では、○○先生、よろしく願いいたします。

【委員】 ○○ですが、今年、国交省で公表された長期修繕計画の標準書式とか、ガイドラインの取りまとめの協力をさせていただいたので、そのときにどういう議論があったかちょっと紹介しようかなと思うんですけれども、まず項目の漏れをなくそうというか、

先ほど43ページにありましたけれども、漏れなくするとか、あるいは、30年とか25年の期間で起こってくるものをちゃんとカウントするという事なんですけども、まじめにやっておられる管理組合ほど途中で値上げをするというような事態がかなり困難であるというような話が結構いっぱい出てきたものですから、均等積み立て方式というか、ずっとちゃんと積み立てておこうねみたいな、そういうルールにしたカウントの仕方なんですけれども、そうすると、そこで議論になったのは、例えば新築の場合と既存の場合を区別しないとイケないんですけども、例えば30年間、かなり後ろのほうで大きい工事が発生する、その間ずっと積み立てているということは、死んだお金があると言うとおかしいですけども、その辺は、住んでいる人によってもっとほかのものに使いたいとか、いろいろなことがあって、そこがなかなか難しいのではないかというような議論も出たんですけども、ここでは先ほどお話ししたみたいに、値上げが困難だからというような議論で決めてきたということがあります。

あと、既存のことで言いますと、これ、5ページとか13ページで修繕積立金は戸当たり6,000円とか9,000円という、そういう額が標準ということになっているんですが、今回のガイドラインとかで想定しているのは、平米当たり150円から200円ぐらいの感じになるのではないかと考えています。そうすると、70平米とか90平米になると、1万5,000円から2万円近い間のを積み立てないといけないということになると、結構、今の額とかなりギャップが出てくるわけですね。しかも、住んでいる人は非常に高齢化しているということで、その辺、むしろ既存のストックマンションの中で今回提案したガイドラインをどういうふうに着させていくかというあたりは、かなり工夫が要るのではないかとということで、新築からだんだん普及させていって、既存にいくのを待つしかないかなというような意見も出ていたんですけども、その辺をどうしていくかは大きな問題ではないかというような議論になっておりました。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

何か事務局から補足とかございますか。よろしいですか。

【事務局】 ありがとうございます。

もちろん新築からなのかもしれませんが、既存の管理組合もどうしようかなという意識は持っているところでございます。

【部会長】 では、発言、よろしくをお願いします。

【委員】 ○○でございます。東京都の中でもマンションの数は、今、相当増えておりまして、現在、140万戸、着工の実績で140万戸を超えている状況でございます。ここ10年間でも、倍増に近いようなペースで増えているということございまして、全国の3割弱という状況でございます。

特に新築の着工の中の約3割強を東京都の中で占めておりますし、また、都心の3区におきましては、世帯数に対して7割を超えるような方が分譲マンションにお住まいで、ストックの戸数がそれぐらいあるということで、都民にとっても非常に欠かせない住まいの選択肢となっています。これをどのような形で管理、それから建替えの面でしっかりと取り組んでいくかということで、マンション管理適正化法などの趣旨を踏まえまして区分所有者とか、あるいは管理組合の方々などに助成を行ったり、あるいは啓発、情報提供、あるいは専門家による相談なども公共団体として取り組んでおりますけれども、さまざまな指摘のような問題があることも事実でございますので、こういった取り組みをいかにこれから充実していくかということを考えていく必要があると認識しています。特に今回の審議の中では公共団体としてどういうふうと考えて、どういうふうな取り組みをこれから進めていくべきかということを念頭に置きながら議論に加わっていただくと考えております。よろしくどうぞお願いします。

【部会長】 ありがとうございます。東京都としては、特段何か建替えの相談とか、あるいは紛争についての窓口とか、行政そのものとか、あるいは都の関係組織でそういうものをお持ちなんでしょうか。

【委員】 はい。相談業務も東京都が直接応じておりますし、あと専門家の方をアドバイザー、維持管理などのアドバイザー、あるいは建替え・改修に関するアドバイザーという形で登録をいたします。これは外郭団体で登録いたしまして、希望に応じて派遣をする、そういう仕組みを、今、進めております。

【部会長】 ありがとうございます。

では、最初にまずご発言でいいでしょうか。その次に○○先生、よろしく申し上げます。

【委員】 ○○でございます。

適正化法が施行されて以降、現場では、実際のトラブル内容の変化、あるいは管理の質の面で、随分質が向上された事項と、施行以前からそのまま取り残されているような事項と、大きく二極化の傾向が出てきたと、思っております。したがって、全体で網をかぶせて解決していく事項と、ある程度個別で整理していく事項を少し分けた対応が必要な

時期に来たのではないかと感じております。

特に管理組合の運営上、ガバナンスの問題はご指摘のとおりだと感じています。その中で、例えば10%から15%ぐらいの管理組合については、事実上、そのガバナンスがきちんと働かない以前に、経済的な問題、あるいは老朽化の問題、いろいろなものが指摘される原因になっているわけですが、事実上の捕捉が不可能な状況だと感じています。

先ほどのみらいネットについても、〇〇委員と一緒に随分、努力をしてきたのですが、現実的には、スムーズに運営されている管理組合の大部分は、あまり関心を持っていないんです。ところが、将来を考えた場合に、最も実態的な捕捉の必要な部分については、関心以前に全く手もつかないという状況です。その分野におきましては、どちらかというところと行政的な支援や措置を具体的に考えていく時期に来ているのではないかと、こういった整理をぜひお願いしたいと思います。

もう1点は、先ほど各委員から出ました区分所有法の問題も非常に大切な、重要な問題だと認識をしております。ただ、管理の現場から申し上げますと、区分所有法を暫時改善していただくのも大事なことでありますが、団体的な意思決定の場でございますので、その団体的な意思決定の方法論を各論に明示していくことが非常に大事だと思います。

次に、その中で特に建替えに向けた準備や老朽化対応への準備は一朝一夜にいきません。先ほど、この中でも指摘されています通り、修繕積立金ということで暫時準備をしているわけですが、将来の区分所有権の解消の問題や建替えの後、再度所有状態をつくるにしても、やはりこの準備について、ある程度個別の問題として網をかぶせていく必要が出てきていると思います。いずれにいたしましても、老朽化のマンションが多くなってきていますので、マクロの部分で整理をしていくことと、喫緊の課題としてきちんとその準備をしていくことをちょっと分けて、いろいろな意味でこの場で議論をいただければと考えております。

【部会長】 ありがとうございます。

では、〇〇委員さん、お願いします。

【委員】 先ほどの〇〇委員の意見と、それから今の〇〇委員の意見に出てきた修繕積立金のことなんですけれども、実はこの間、ある管理組合から相談があつて、値上げをしたいのだけれども、そうすると年金生活者がいて、もう値上げした途端に払えなくなることが明らかであると。だから、その人というか、その部屋についてだけその人が区分所有者である期間は値上げをストップすると、そういうことが果たして有効なのだろうかどう

かという、そんな相談もあつたくらいなんですわね。

やはり高齢化とか、それから単身化その他、もういろいろな問題が出てきていますので、≡行政でどこまで関与してもらえるのか、そこにある程度期待をしないとマンション管理の問題はどんどん複雑になるし、私も〇〇先生もそうですけれども、やっぱりマンションの問題は、法律とそれから実生活の間で物事をとらえて何か案を示してあげないと、多分、だめなんですわね。そういう性質のものがかなり多いと思いますので、そこを考えながらちょっと審議会でいろいろ議論していただければと思っています。

【部会長】 ありがとうございます。

〇〇委員さん、〇〇委員さん、何かご発言ございますか。

【委員】 〇〇です。

マンションの管理に関する事でこのような公の部会を作っていただいて、そこでいろいろな討議をしていただくというのは、私どもにとっては非常にありがたいことございまして、管理組合側からしますと、これまではマンションの歴史というのは戦後始まって約50年ぐらいということでございますけれども、その間ほとんど、先ほどお話がありましたように、行政のほうに私どもから接近しましても、個人財産には立ち入らないという、これがまず最初の大きな問題でございまして、そこから現在までようやくここまで来たかなというところでございますけれども、もう一つは、先ほどからも出ておりました数字の中でもあるんですけれども、自分たちの財産をなぜ自分たちでしっかりやっつけていかないかということでございます。この辺につきましては、私どもは新しい大家と店子の制度がまたできたのかなど。つまり、区分所有者であつて自分の財産なんですから、自分達で維持管理をしなければいけないのに、管理組合にお金を払っておけば後は文句を言えばいいというような人達が非常に多いということですね。そこで店子意識で大家さんをつついているという、そういうような状況になっているのではなかろうかと思ひます。

私どものこの団体は、今は北海道から沖縄まで加盟している管理組合団体があるわけでございますけれども、戸数にしますと、約32万戸です。全体で総分譲数が、今、528万戸と言っておりますので、それに対してわずか6%程度です。そして、管理組合数で言いますと、大体3,000管理組合ぐらい。全体の管理組合と言いますと、6万か7万かと言われておりますけれども、それからしますと、5%程度ぐらいというようなことございまして、加入している管理組合の状況を見ますと、自分たちですべてをやるという自主管理、それから自主的にいろいろなことを判断してやりますという、これは全面委託管理と

一部委託管理と、両方あるんですが、一般的には一部委託管理がそちらに近いほうですけども、こういったものを合わせまして会員数の約4割程度が自主管理か自立管理というところがございます。

非常に全面委託管理で何もしない役員さんが圧倒的に多い。1年交代です。役員全員、1年入れかえというのが圧倒的に多いです。こういう形をしておりますと、意識的に自分の財産を管理していくというものが出てこないわけですね。そういうのは非常に問題があると。

そういうような状況で、私どもが今感じておりますのは、最近、総分譲数が500万戸を超えた。一方では、30年以上経過したマンションが100万戸になろうとしております。そういうような中で、最近分譲される新しいマンションは、非常に機能的には高いものがあります。機能的に高いというものがありますと、この財産を管理していくのは一般の区分所有者ではなかなか難しい状況も出てくるというような状況になっております。つまり、管理の方法とか、あるいは技術的なもので高度化している、高い質を求められるとなると、ちょっと区分所有者だけでは対応し切れないものがあるのではないかとこのころでございます。

さらに、逆に、30年以上経過したような古いマンションではどういう問題があるかといいますと、最近ではマンション再生とか、あるいは長寿命化と言われておりますが、先ほど〇〇先生からもお話がありましたように、大規模修繕をやろうとするときに費用負担の問題がいろいろ出てくるわけです。不足するから修繕積立金を引き上げましょうという話になっても、今度は逆に古いマンションでは高齢者が多いのです。高齢者が多いということは、経済的に負担能力が低くなってきている、そういうことがありますので、合意形成が非常に難しくなっている。そういったものは、今後、どのようにしていかなければいけないのかなというのが、今、私どもでいろいろと状況把握をして考えなければいけないというようなところがございます。

そしてもう一つは、本来、管理組合の業務は共用部分の維持管理なんですが、それだけではやっていけないということでコミュニティーが重要というようなことを言っているわけでございますけれども、とにかく高齢者が増えて役員のみ手がない、不足してきている、こういうことと同時に、高齢者に対するいろいろな対策を考えなければいけない。言ってみれば福祉面のようなもの、そういうようなものまでやっていかなければいけない。一方では、建物はどんどん劣化していつている。

こういうふうにはいろいろな問題にさいなまれているという状況になっております。ここ10年来に法的には整備されました。整備されましたが、それ以外に、特に古いマンションが抱えるのはいろいろございます。例えばアスベスト問題がございます。それから省エネルギー化ということで、建物も省エネルギー化にしろということも出てきておりますので、そういうこともやらなければいけない。そういうお金のかかるもの、課題が非常に増えてきているということがございますので、建替えなのか、再生なのか、長寿命化なのか、いろいろこの辺が問題を抱えながら今後やっていかなければいけない、そういうような時期に、私ども、このマンション政策部会というものを設けていただいている。いろいろ検討していただけることを非常にありがたいと思っております。よろしく願いしたいと思えます。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。大変具体的な問題の指摘で大変参考になりました。ありがとうございます。

では、〇〇委員さん、よろしくお願いします。

【委員】 現場の現状を簡単に3点ほど私の考えで述べさせていただきたいと思えます。

まず1つは、こういったトラブルが起きる内容の1つ目として、分譲時におきまして実際にマンションの管理規約、こちらのほうでやはり説明が不足しているところが多いのではないかと。現場におきまして、ペットの問題だとか、駐車場の問題だとか、管理規約と異なる説明を分譲時に受けてトラブルに発生しているという事例もかなりあります。

そういったことを考えますと、これは政策上の話になるかと思えますので、ぜひご検討いただければと思えますけれども、実際売買するときに、管理規約はもうほとんど説明されずに、売買契約書と同時位に渡されているのが現状のように聞いております。その中でそれを全部見ろと言うのも、また非常に難しい問題ですので、やはり事前にそういったものが交付されるような環境を整えていただいたらどうかというのが1点でございます。

2つ目は、現在住んでいる状況の中での情報不足です。国土交通省さんのほうでも今回のこの非常にすばらしい資料をご提出いただいていると思えますけれども、多分、国土交通省でも、都道府県でも、市町村でも、どこにどのマンションがあるか実態を把握していないところがほとんどだと思えます。その状況の中で情報提供というのは非常に難しいのではないかと。

私どもマンション管理士会でも活動しておりますけれども、現実的にマンション管理適

正化法を推進するために各マンションにいろいろな案内、セミナー等の案内を出しておりますけれども、やはり本人たち、いわゆる区分所有者のもとに届かないのが現状でございます。ただ唯一届くのは、正直申し上げて行政からの郵便物だけが理事長のところへ届くというのが現状でございます。そういった意味も含めまして、できれば行政のほうでやはりそういった実態、マンションの住民票——住民票と言うのはちょっと表現がおかしいのかもしれませんが、マンションはどこにどのようなものがあるのか、それと最低限、管理者、管理規約、そういったものが把握できるような環境づくりをぜひ行政体でお願いできないかと思っております。具体例とすれば、各市町村にそういった管理規約、管理者、修繕積立金などの収支の概要、そういったものを届けていただくとか、法務省でやっているような登記方式で概略を届けていただくとか、そういうことをご検討いただいたらどうかと。

最後に3点目といたしまして、これは実は高齢化したマンションは、建物も非常に難しい状態にありますけれども、住んでいる人も、気力、体力、その上知識不足と、三重苦に悩まされているのが現状でございます。そのために、一部報告書でもありましたけれども、専門家による第三者、やはりプロの専門家、例えば管理会社だとか、マンション管理士だとか、そういった方々が実際にそういうことをお手伝いできる環境、そういったものを作ってあげないと難しいのではないかと。半分高齢化対策みたいな形にもなるのかもしれませんが、そういった形でやりませんと、建替えだとかそういったものも含めて、当然、補修管理についても進んでいかない。ただ、そのときにも、やはり〇〇委員から指摘もありましたけれども、高齢化してきますと、やはり支出する金銭の問題もでございます。そういったものに関しまして行政体として何らかの形でその活動費用を支援できるような環境もご検討いただけないでしょうかというのが、私ども、現場で見させていただいた者の考えでございます。ぜひよろしくお願いたします。

【部会長】 ありがとうございました。

まだまだ議論は尽きないのですが、実はもうそろそろ終了時間の5分前近くになってきましたので、申しわけないですが、ご発言について今日はこのぐらいにさせていただきます。この後、今後の進め方のご説明が予定されていますが、今の段階で非常に具体的なリアルなご指摘もありましたので、何かその点について今お答えできる点があればお願いしたいと思います。それから、その後で今後の進め方についてのご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

【事務局】 本日、いろいろご指摘いただきまして、こちらマンションの管理の実態、もう少し個別にいろいろお話を聞いたりとか、調べたりいたしまして、整理してみたいと思います。そういったことも踏まえて、次回以降の資料、ご説明をして、具体的な生の声とか、そういったあたりを国においても十分把握できていない面もあるんですけども、把握をしながらご議論させていただきたいと思っております。先ほどのお話の現場の声は非常に大事なことだと思っておりますので、そういったところで行政といたしましても関係団体、地方公共団体等とどういうふうに連携したらいいのかというのを考えていきたいと思っております。

【部会長】 では、引き続き、今後の進め方についてご説明をお願いします。

【事務局】 資料5でございます。本日のいろいろなご指摘等も踏まえまして、事務局で細かいところは考えたいと思いますが、「今後の進め方についての（案）」ということで、資料5でございます。

大枠的なものでございますが、第2回、第3回、9月、10月ぐらいにそれぞれ、本日のご指摘、ご意見も踏まえながら管理の実態とか、今日ご指摘いただいたあたりを2回ぐらいにわたってやってみたらどうかと思っております。

12月ぐらいに改修とか、建替えとか、そんなあたりの話もしてみたらどうかと思っております。必ずしも細かく切り分けているわけではございませんが、で、第5回を1月ごろ、必要であれば第6回を2月。で、答申、または中間取りまとめという形でいったん出してはいかがかと思っております。

【部会長】 ありがとうございます。

ちょっと今見て気づいたのですが、パブリックコメントはされますか。

【事務局】 ええ。こういったマンションという重要な問題ですので、することになると思っております。

【部会長】 わかりました。おそらくこの日程については、国土交通省としては来年度施策に具体的に反映したいというご意欲が大変あるのだろうと思っておりますので、我々の方もこういうことでかなり短期間、タイトでございますが、ぜひ委員の皆様、いろいろ、それぞれの現場に基づき、いろいろな状況とか資料のご提供を含めてぜひご審議についてご協力賜れば幸いです。

そろそろ時間が迫ってまいりましたので、最後、何かもし総括的に局長からお話しされることがあればあれですが、今日はよろしいですか。ご発言されますか。

【住宅局長】 当方の比較的問題意識の定まらない資料に対しまして、極めて的確なご指摘を賜りましたので、今日の議論を踏まえて、今、部会長がおっしゃったように来年の施策に反映すべく、ちゃんと取り組みたいと思っています。

【部会長】 ありがとうございました。

では、また議論の展開を見ながら、おそらく1回はまず今年度中に締めると。何らかの結論を出すということだと思いますが、その後さらにいろいろな課題がおそらくあると思いますので、それについてはおそらく事務局のご意向とこの審議の状況の中で、このマンション政策部会という形が継続するのか、あるいはいったんマンション政策部会を閉じて、またいろいろな視点に応じた部会なり小委員会なり設けるかというのは、また今後、多分、秋とか冬にかけて事務局でいろいろご検討いただくとと思いますが、いったんはこの2月に向けて答申ということでぜひ、短期間でございますが、それぞれお忙しい委員の方々であり、大変恐縮なんですけれども、ぜひご協力をお願いしたい。また随時事務局にいろいろな形でご意見とかを出していただければ幸いですと思いますので、その点もぜひよろしくお願いしたいと思います。

では、本日は以上のようなことで、非常に集中的に、密度の濃い議論できたと思いますので、大変ありがとうございました。また次回以降についても、ぜひよろしくお願いしたいと思います。

では、本日はこれもちまして第1回目のマンション政策部会を終了ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

— 了 —