

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5回）  
議事録



ました長期優良住宅の普及の促進に関する法律についての報告資料でございます。最後に、前回の補足資料でございますが、参考資料として、マンションの改修・建替えの現状等についてという資料をつけさせていただいております。以上の資料をお配りしておりますので、どうぞご確認ください。資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

それでは、資料の説明に移らせていただきます。

まず、資料の1-1、A3、1枚紙、部会答申の概要でございます。骨格を簡単に申し上げますと、一番上、「はじめに」という形で、分譲マンションの歴史や、今回の部会で審議するに至ったその重要性等の背景、今般の答申の位置づけ等について記載してございます。次に、左の列の1.におきまして、マンションの現状及び課題としまして、マンションに関するデータを中心に記述させていただいております。真ん中の列の上段にある2.におきましては、マンション政策の経緯と現状としまして、国及び地方公共団体の取り組みについて記述しております。真ん中の列の中段でございます3.では、この答申の考え方の中核となるべき、今後のマンション政策における基本的な考え方を整理しております。続いて、右の列に行きまして、4.におきましては、先ほどの3.を踏まえまして、今後のマンション政策としての具体的施策を記述しております。最後に「むすび」としまして、今後のマンション政策のあるべき方向性といったものを示しております。

以上が、答申案の全体像になります。

続きまして、資料1-1の構成に沿いまして、資料1-2、両面のA4紙でございますが、この各項目の内容を、駆け足でございますが、ご説明させていただきます。1.のマンションの現状及び課題でございます。まず、(1)マンションストックの状況については、ストック総数、約528万戸、それから居住者数約1,300万人。うち、築30年以上のストック数は約63万戸、昭和56年の新耐震基準策定以前のストックは約106万戸。これらにつきましては、平成19年末時点でのデータでございます。

次に、(2)の居住者の状況につきましては、主なものを申し上げますと、永住意識が、昭和55年の22.5%から平成15年の48.0%に大幅に上昇。60歳以上の世帯主が、昭和55年の7.9%から平成15年の31.7%に、これも大幅に増加。賃貸化率が20%を超えるマンション管理組合が27.8%に上っているという状況でございます。

続いて(3)の管理等の状況のうち、まず、①管理主体に関しましては、理事長が管理者である管理組合が87.0%であり、管理業者が管理者に就任している管理組合は4.

9%。区分所有者からなる管理組合方式が管理の中心になっているということがわかる一方で、約9割の管理組合が管理業者に管理事務を委託しており、管理業者が大きな役割を果たしているのも事実でございます。②計画的な維持管理に対する取組みとしましては、長期修繕計画を作成している管理組合は83.0%に上るのに対しまして、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合は20%にすぎないという状況でございます。③多様なマンション形態の存在の中では、複数棟の存在のために維持管理に影響を及ぼす団地型のマンションや、近年供給が増えている、比較的新しい居住形態であり、今後の大規模修繕や改修、建替えの時期を迎える超高層マンションの存在について言及しております。④マンションの管理等をめぐる紛争では、マンション管理適正化推進センターをはじめ、多岐にわたる多数の紛争等に関する相談を受けているということ、また、紛争の中でも滞納等の問題につきましては非常に深刻な問題になっているということでございます。

最後に、(4)では、改修、建替えの状況について記述してございます。まず、①改修の現状では、老朽マンションを中心としまして、耐震改修やエレベーター設置等のバリアフリー改修等のニーズを背景に、耐震化、省エネ化等の改修が行われているところでございますが、事業費や検討費用の確保、管理組合への知識、情報提供が課題になっているというところでございます。②建替えの現状では、従前の建替え事例が129件あるところ、これをさらに進めるための課題としては、既存不適格の問題、検討費用の確保、修繕、改修または建替えの判断、高齢者や低所得者への配慮が必要になるということがあげられます。

次に、2.のマンション政策の経緯と現状についてでございます。(1)国の取り組みとしては、区分所有法、マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法等の法制度の整備や経緯、それらを踏まえたマンション標準管理規約などの各種ガイドラインやマニュアルの策定経緯について記述しております。(2)の地方公共団体の取り組みにおきましては、実態調査や登録制度、専門家の派遣や相談会、説明会等の実施を通じた情報提供、耐震診断や建替え、改修に対する補助等の支援制度について記載しております。

引き続きまして3.では、今後のマンション政策における基本的な考え方を、4つの柱で整理しております。まず(1)の住宅ストックとしてのマンションの重要性として、マンションを、国民の約1割が居住する重要な住宅ストックであるとともに、まちづくりやコミュニティ活動の拠点ともなる重要な社会基盤として位置づけ、その日常の維持管理から

改修、建替えに至るまでのライフサイクル全体をとらえて、あるべき姿を念頭に置いて、維持管理、再生をすることにより、良質な住宅ストックとなるように、マンション政策を実施する必要があるという整理をさせていただいております。

(2) のマンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義におきましては、マンションの管理については、区分所有者等が最終的には自ら意思決定をするという原則をうたった上で、3つの観点で行政の関与が必要という位置づけをしております。1点目は、不適切な管理等は周辺環境に悪影響を及ぼし得るという外部性の問題、2点目は、1つの建物を多くの人々が区分して所有するがゆえの意思決定の難しさといった区分所有形態の特性に起因する取引費用を、法制度等の整備を通じて軽減する必要があるということ。3点目は、区分所有者は基本的に管理等の専門家ではないということから、専門家による支援措置や情報提供、啓発活動が必要であるということでございます。こうした行政の関与のうち、国と地方公共団体の棲み分けとしましては、国は全国規模で適用される法令や制度の創設等を行いまして、地方公共団体は地域の実情の把握や、これに対応した相談体制の充実等といった施策の実施等を行うといった整理をしております。

(3) では、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をあげております。区分所有者は必ずしも専門家ではないということ、区分所有者の高齢化、賃貸化、管理への無関心化の進展により、今後適切な管理がなされないことも懸念される中で、マンション管理士等の専門家による支援が一層重要になっているということでございます。

最後に(4)では、今後老朽マンションの増加が見込まれることを背景に、老朽マンションの再生の重要性を位置づけております。特に居住者の高齢化に対しては、バリアフリー化のニーズ、旧耐震基準の耐震性の低いマンションに対しては耐震化のニーズが高くなっております。こうした政策的な課題に対しましては、行政としても積極的に改善を求めていく必要がある一方で、区分所有者は必ずしも資金面や専門的な知識の面で十分ではないという状況がございますため、資金面での支援措置の充実や、改修、建替え等のノウハウを有する専門家の関与による事業実施の推進、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が必要ということでございます。マンションは区分所有建物であるがゆえの問題が多く存在しておりまして、合意形成に相当程度のコストがかかるものでございますが、こうしたコストの低減を図る観点から、引き続き老朽マンションの再生に資する政策を行っていく必要がございます。

以上が、今後のマンション政策における基本的な考え方でございます。

次に、4.におきましては、今後のマンション政策としての具体的施策を記述してご説明いたします。

まず、(1)の管理組合による計画的な管理等の推進でございます。計画的な管理を推進するためには、適切な長期修繕計画の作成と着実な修繕積立金の積み立てが必要でございますが、まず、国土交通省において、今年6月に策定いたしました、管理組合が長期修繕計画の策定見直しの際に参考にすべき長期修繕計画の標準様式並びに作成ガイドライン、こうしたものを用いながら、国、地方公共団体、関係団体等におきまして普及啓発活動を行っていく必要があるのではないかとということ。また、管理組合が適正な修繕積立金を算出するために参考となるシミュレーションシステムといったものの充実を図る必要があるのではないかとということ。さらに、マンション管理士等のアドバイスが積極的に活用されるような研修等の充実に加えまして、修繕積立金が計画的に積み立てられるよう、滞納者に対する督促手続を管理規約等に定めまして、長期修繕計画の実効性を確保することも重要でございます。

(2)の管理状況の適正な評価等におきましては、管理組合の運営状況、修繕積立金の積立状況、修繕履歴や長期修繕計画の内容等が情報開示されまして、市場で評価されることによって、マンションを適切に維持管理するためのインセンティブとなるということがポイントでございます。現行のマンションみらいネットについては、引き続きその充実と普及推進、また、これらについては既存住宅の流通促進策との連携という観点も重要ということでございます。

(3)はマンション管理士等専門家の活用についてでございます。基本的には、管理等の専門家ではない区分所有者に対しまして、従来もマンション管理適正化法におきまして、マンション管理士制度やマンション管理適正化推進センター、マンション管理業者などの資格や制度が位置づけられ、専門的な助言や業務等を行ってきており、また地方公共団体等の地域レベルでは相談窓口の設置、専門家の派遣等の相談体制や支援体制を整備したところも見受けられます。しかし、紛争についての相談体制や支援体制など、いまだもって十分とは言えない部分もございますので、こうした体制の整備や専門家の能力向上のための各種人材育成の取り組みが望まれるところでございます。

(4)の第三者管理者の活用による管理の適正化促進につきましては、こうした第三者管理者方式が区分所有者、管理組合の側にとっても、また管理業者等の第三者管理者の側にとっても、双方に有益な選択肢となり、適切に活用されるための環境整備が必要でござ

います。そのために、まず、第三者管理者方式が機能している成功事例の把握等を通じノウハウの蓄積を行い、その過程でマンション管理業者等の第三者管理者から区分所有者への情報開示やその業務に対する監査等のチェックの仕組みや運用、管理コストの低減につながる管理方法、財産分別のあり方等の実務面での課題を抽出しまして、これらの課題に対する対応策を講ずる必要があるということで整理しているところでございます。

(5) につきましては、前回の部会でご指摘いただきました内容を踏まえまして、管理組合が機能していないマンションへの対応という項目を追加してございます。現行制度では、こうしたマンションに対して積極的に管理の適正化を促す有効な施策がない状態でございますが、国、地方公共団体としては、こうしたマンションの発生及び増加を未然に防ぐとともに、こうしたマンションの実態把握に努めながら、こうしたマンションに対する行政の関与のあり方について検討すべきと整理をしております。

(6) につきましては、基本的な考え方も記述しておりますが、老朽マンションの再生の促進に当たっては、区分所有者の資金面、ノウハウ面での懸念、区分所有者間の合意形成面での懸念に対応し、資金面での支援の充実を図るほか、情報の提供や専門家の派遣等、円滑な合意形成を可能とする制度や運用についての検討を行うことにより、区分所有者がより円滑、かつ容易に改修、建替え等に取り組むことができるようにする必要がございます。また、大規模な団地での建替えや既存不適格などの法制度上の隘路となっている問題につきましても適切な対策が求められます。地方公共団体においても、転出者や仮移転者の居住の安定のための措置等も求められると考えられます。こうした老朽マンションの再生に当たりましては、多くの区分所有者等が関係することから、取引費用を軽減すべきことを踏まえて、制度の仕組みや運用を考慮する必要がございます。

引き続きまして、(7) のマンションの管理等をめぐる紛争の処理への対応につきましては、紛争は非常に多岐にわたりますので、それぞれの紛争の形態に応じた処理が求められると考えられます。技術的、専門的な知識の不足に起因する紛争につきましては、専門家の指導、助言による支援体制の整備が必要であり、また、管理費等の滞納に関する紛争につきましては、管理規約などで予防的に対応している事例を収集しまして、普及啓発を行う等の方法も考えられます。また、管理組合運営や相隣関係をめぐるトラブルにつきましても、管理規約等における参考となる規定事例集の作成や、普及啓発を行うことが有効と考えられます。さらに、こうした多岐にわたるマンション管理に関する紛争の中で、紛争解決の対象として適切なものを特定した上で、第三者機関による裁判外の紛争解決手続、

すなわちADR制度を活用することも検討すべきと整理してございます。

最後の（８）につきましては、多様なマンション形態に対応した施策でございます。現在存在する多様な形態のマンションに対しましては、これらの形態に対応した施策を行っていくことが重要であります。状態や事情の異なる複数棟が存在する団地型のマンションにおきましては、棟ごとの状況に対応した管理を行うことが望ましいと考えられますが、これらが円滑に実施されるように、団地型マンションにおける管理のガイドラインの作成のほか、改修や建替えの実施に関する課題の解決のための検討も重要でございます。また、近年急増してございます超高層マンションにつきましては、今後本格的に大規模修繕などの時期を迎えることとなりますが、その実態や課題が必ずしも明らかではないという面もございまして、引き続き実態把握と課題の抽出を行いまして、その上で、必要に応じた制度の運用や見直しをしていく必要があるのではないかと考えてございます。

以上が4. 今後のマンション政策としての具体的施策でございます。

答申の最後は「むすび」としてございますが、ここでは、マンション政策は、マンションの着実な増加に伴い、今後ますます重要になっていくということ。また、マンション政策は、国土交通省のみならず、法務省その他の関係省庁、地方公共団体、管理組合、関係団体等の多くの関係者と連携しながら推進していくべきものであるということ。そして、本答申を踏まえまして、住宅施策等の観点から、政策の実施や、必要な検討等を進めるとともに、関係者、法務省等の関係機関との情報を密にする等によりまして、今後のマンション政策のあり方について真摯に議論を行う等の取り組みを行うべきであるという形で締めくくらせていただいております。

以上、駆け足でございましたが、答申案について説明させていただきました。

それから、資料2について、簡単にご説明させていただきます。資料2をごらんください。下のほうに6という数字がございまして、6の項目のところ、本日、12月25日の部会が第5回目になってございます。本日のご議論を踏まえまして、答申案に修正、調整をしまして、1月中旬にはパブリックコメントを実施したいと考えております。その後、2月下旬を予定してございますが、次回第6回の部会で答申をいただきたいと考えてございます。

本日の議論の前提となる資料の説明は、以上でございます。資料3につきましては、後ほど別途事務局より説明させていただきます。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

では、本日は、今、資料1-1で概要説明がございましたが、今後は資料1-2をごらんいただきまして、この答申案をまとめるということが、本日の最大の仕事になりますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。また、筋立てにつきましては、11月27日開催の第4回マンション政策部会で、既に皆さんご了解いただいておりますので、本日は変更ないということで、ぜひご理解いただきたいのですが、内容については、本日いろいろさまざまご意見頂戴しまして、加筆、修正する場合には、その方向性は事務局からお答えいただき、この場でなるべくご了解をとるのが最大の目的になります。細部の字句修正等は、できましたら部会長と事務局との調整にお任せいただきたいのですが、大事なことは、今日できればこの場の議論の中で、ぜひ合意形成を図りたいと思いますので、そういう前提でよろしくお願ひしたいと思います。

約1時間にわたりまして、この資料1-2のどのような場所でも結構ですし、また、この参考資料は常に答申にセットになるということでもよろしいですね。ですので、参考資料はあくまで参考資料でございますが、答申とセットの資料ですので、これに対するご意見でも結構ですので、しばらくご発言をいただき。ある程度関連性があるかもしれませんし、また、委員同士のご指摘が、ニュアンスとか方向性がやや違う場合には、この場で少し議論するという必要かもしれませんので、1つの委員のご意見に1回ごとに回答ではなくて、何人かご発言いただきながら、意見の様子を見ながら適宜議事進行を図りたいと思いますので、そういう前提でお願いしたいと思います。参考人の方も含めて、ご遠慮なくご発言いただけたらと思います。順不同で、ぜひ。どなたからでも結構ですので、いかがでございましょうか。よろしくお願ひします。

【委員】 今、部会長のほうからお話があったんですけども、これを、じっくり読んでいまして、資料1-1のほうですが、これまでのお話の中でも、管理組合の自立の重要性と、それからコミュニティの形成の重要性というのがあったかなと思うのですが、見ていましたら、管理組合としてやるべきことというものがあまりないものですから、そういうものを、3の今後のマンション政策における基本的な考え方で、(1)のストックとしてのマンションの重要性のところに、何かそういうことを触れていただけないものかな。そして、4の今後のマンション政策としての具体的施策の(1)の中に、そういうことが文言として入らないものかなというふうに考えましたので、できればそうしていただけないかなという要望でございます。

【部会長】 わかりました。具体的には資料1-2の9ページ以降のご指摘になりますので。資料1-1は、自然にまた内容が変わってきますので。資料1-2が固まれば、それに基づいて1-1は自動的に修正されていくという理解でお願いしたいと思うんですが。今のご指摘のところは少し念頭に置いて、後でまたお答えをいただきたいと思います。

今のようなご発言も含めて、どんなところでも結構ですが。では、よろしく願います。

【委員】 今の〇〇委員のご意見にも関係するんですけども、まず、全体的な大きな印象で言わせていただきますと、区分所有者は専門家でないという言葉が至るところにたくさん出てくるんですね。それは、確かに専門家ではないのですけれども、平成13年のマンション管理適正化指針で、区分所有者は所有者としての自覚と責務を持ってマンションを管理していきなさいと言っているわけですから、それを逆に、甘やかすという大変なのですけれども、ちょっと指針から後退するような感じの表現になっているので、区分所有者がそういう自己責任を持って管理していくものなのだよということをもう少し強く打ち出してもいいのではないかと、一つ気になりました。

それから2つ目は、さまざまなマンションの形態があるというふうに言いながら、取り上げているのは、主に団地と超高層。特に団地では建替えに重点を置いていまして、それはそれでよくわかるし、否定はしないんですけども、特に公団、公社の団地で容積などが余っているものは、立地条件と景気さえ回復すれば、国がほうっておいても、多分デベが近寄ってくるんですね。そうではなくて、逆に単体のマンションとか民間の団地というのは容積がいっぱいだったり、あるいは単体のマンションだと既存不適格がある。そういうものをどうしていくのかというのは、確かに触れてはあるのですけれども、そういうことにもうちょっと比重を置かないと、全体的にバランスが欠けているように、私は個人的に思いました。

それと、前回小規模マンションのことは申し上げて、小規模マンションとは書いていないけれども、取り上げていただいているからいいのですが、複合用途のマンションとかリゾートマンション、リースマンション、そういう問題も、実は非常に問題があって、それは言葉としてここに入れる必要はないと思うんですけども、そういうこともちゃんと念頭に置いて書いていますよというのが、読んでいてわかるような感じにさせていただいたほうがいいなということ。

それから4つ目は第三者管理についてなんですけれども、これからノウハウを蓄積して

いくというふうな書き方がしてあるんだけど、正直言って、それだとちょっと遅いのではないかという気がしております。それと、既に第三者管理については報告書が出ていて、かなり具体的な問題の指摘もあるので、この先、それを踏まえてどうするかというふうな書き方にしていただけないかなど。それから、第三者管理についての参考事例を云々と言っていますけれども、私の知る限りでは、おそらく第三者管理を現在やっているのは、成り行き上やっているだけの話で、成功事例というのはあるのかどうか。これは〇〇委員のほう詳しいかもしれませんが、どうかというふうな気がしております。そういう意味で、第三者管理のところは物足りないというか、そういう印象を持ちました。

とりあえず、以上です。

【部会長】 率直なご指摘はどんどん出していただくということで構いませんので、またご発言いかがでしょうか。

【委員】 13ページの上段の議論でございますけれども、長期修繕計画の重要性につきましては、過去の本委員会の議論でも各委員の皆さんからご提案されたとおりだと思っております。現実に現在マンション管理組合へ長期修繕計画を策定、提出している90%以上の修繕計画は管理会社が策定していると、私どもは推定しております。中でも、管理会社の一級建築士、あるいは私どもの協会資格の区分所有管理士、あるいはマンション維持修繕技術者等がアシストして、管理組合に提出するよという指導をしております、この部分については大半が実行されているのではないかと推定しております。したがって、ちょうどこの上部の中段にあります「長期修繕計画の策定等に当たっては、マンション管理士等」と書いてありますけれども、「マンション管理会社等の活用が考えられる」と、挿入していただきたく思います。「マンション管理士等」だけでは、本答申は、マンション居住者やマンション管理組合の皆さんに、かえって混乱や誤解を招くのではないかと感じています。マンション管理士さんのお立場や業務の中身もぜひ尊重したいと思っておりますので、その前ページの11ページに、中段になりますけれども、この項目とは違うのですが、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について、「マンション管理士、マンション管理業者等の」と入れておりますので、そのようにお扱いいただければと思います。

もう1点、先ほど〇〇委員から、第三者管理につきましてご発言がございました。第三者管理につきましては、当協会としては1,500組合強と捉えていて、この数字そのものは、3年ベースでは伸びておりませんが、昨今の現況としましては、もともとはワンルー

ムの投資用マンション、つまり区分所有者が直接居住する形態でないのが多くございました。ここ、一、二年の傾向を見ますと、ファミリータイプが徐々に増えてきているということで、ここで一番の課題とされていますのは、マンションの収納の口座も修繕積立金の口座も、管理者が一括管理をしているわけです。したがって、分別あるいは監査だとかいう業務の詳細についてきちっとブレークダウンされておりませんので、協会としてはいろいろな指導をしておりますが、一昨年に検討委員会の答申も出ております。特に昨今、経済状況を踏まえまして大変予断を許さない状況になっておりますので、特にお客様であるマンション住民の修繕積立金並びに収納口座まで両方預かっているという現況は、やはり何らかの施策、あるいは早急に手を打つべきではないかと思っております。ぜひご検討いただきたいと思えます。

【部会長】 ありがとうございます。ほかにご意見。どうぞ。

【〇〇委員】 今の〇〇委員の最初のほうの発言につけ加えさせていただきますと、長期修繕計画の策定というのは、適正化法の管理業者の基幹事務の一つになっているんですね。ですから、一般的には管理業者が受託している場合には、ほとんどそれも受けているということもありますので、先ほど〇〇委員が言われたような、「マンション管理士等」というより、その表現を変えていただいたほうがむしろ混乱しないかなと思います。

【部会長】 ページとしては、どのページぐらいが一番。

【委員】 13ページの上段の真ん中あたりです。

【部会長】 わかりました。

【委員】 たしか標準管理契約の項目に入っているんですね。別表か何かで。指定業務として。

【部会長】 よろしいですね。後で順番に答えていただきますので。

また、ほかにどなたからでも結構でございますけれども、いかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 質問ですけれども、16ページの下のほうに「取引費用の軽減を考慮すべきであること等を踏まえて」という。具体的にどういうことを想定されて、どういう施策をイメージしたのか伺いたいと思ひまして。

【部会長】 これだけは、今、事務局からご回答をお願いできますか。

【委員】 わかりますか。16ページの下。

【事務局】 マンションの管理、建替え、改修等に当たって、特殊な共有形態でもございますので、合意形成に当たってのさまざまなコスト、合意形成に当たって全員同意でい

くのか、多数決でいくのか、どういうプロセスで円滑に合意を得ていくのか、例えばそういった制度、仕組み、運用などについて想定しております。今までですと、法律を改正したり、マニュアルをつくったり、情報提供したり、そういったことによって、広い意味のコストの低減に図ってきたといったところを、今後も進めなければいけないのではないかとということでございます。

【委員】 ちょっとよくわからないのですけれども、取引費用と書いてあるので、ということかなと思ったんですけれども。

【事務局】 取引という意味が、広い意味で交渉とか合意形成に当たっての、そういったコストという意味合いで、言葉としては取引と使ってみました。

【委員】 そうすると、この取引というのは売買の話ではないわけですか。ちょっと意味がわからなかったのです。

【事務局】 言葉としては、取引というのは適当でないということであれば、見直したいと思います。

【部会長】 ご指摘の後で、修正する場合にはどうするかというご意見を言ってください。

【委員】 意味はわかりました。

【部会長】 では、どうぞ。

【委員】 意見といいますか、具体的には15ページから16ページにかけてなんですが、老朽マンションの再生ということでいろいろまとめていただいていますけれども、日常的な計画的な修繕とか、まさに修繕積立金というのはそういうことなんですが、改築とか改修とかいう一歩手前の、どちらかというとも維持管理的な計画的な修繕というのが圧倒的に多いわけです。10年ごとに修繕するとか、防水をするとかですね。そういう面での取組みの計画的な措置と資金の話というのはちょっとリンクがしていないような気がしまして、建替えとか、そういうことは頭に置いていろいろと書いておられるようなんですけれども、それも大事ですけれども、その辺の一歩手前のところが、資金的にいろいろと問題もあるので、そこは少し記載していただければと思います。

【参考人】 最初に、細かい点で恐縮なんですけれども、5ページの、この間もご指摘させていただいて、大分トーンは変わっているんですけれども、超高層マンションの修繕費が、他のマンションよりも高額になる傾向があるというのは、まだよく実態がわかりません。今日でなくても結構です。別のときに、もしそういう実態があるなら教えていただき

たい。我々のニュアンスでは、そういうふうな感じでは捉えていないという感じがございます。「むすび」の前、18ページに書いてある表現のほうが、私としては適切なのではないかと思いますけれども。

それともう1つ、先ほども申し上げた方がいらっしゃいますけれども、やはり団地と超高層マンションのことが結構出ているんですけれども、一般の単体のマンションというんですかね、そういったマンションのことについても、もう少し考え方みたいな。かえって小規模のマンションのほうが修繕費が高くなる可能性もありますし、逆に合意形成についても、お互いの意見がなかなか難しいときは、少ないがゆえに、逆に合意形成が余計ににくいケースというのがありますものですから、超高層マンション自体が合意形成しにくくなるというだけではないような感じがいたしますので、その辺の単体のマンションについての何らかの形のものが必要かなという感じがいたします。

もう1つは、全体的に、答申のとおり、マンション政策の推進によりまして、法整備や指針やマニュアル、また専門家の皆さんの資格制度、それから相談体制、助成体制など支援策の充実って、私どもとしてはかなり進んできたと思っています。ただ、これに対する広報活動というんですか、制度、体制が知らしめられていないというケースが圧倒的に多くて、いろいろなマンションの管理組合にアンケートをとって、こういう制度があるかどうかと聞いたとき、多分ほとんどの組合の人たちは知らないのではないかと思います。やはりこの辺のPRをする必要があるなという形でありまして、一義的な窓口になるであろうマンション管理士の質的な育成ですとか、活動機会の充実ですとか、それと、高層住宅管理業協会等を活用した管理業者の育成ですとか、それとあと、各機関ですとか諸団体の相談窓口がありますものですから、それに対する広報活動、こういったものが必要になっていくような気がいたしますものですから、ある面では運用支援策というものが、今後非常に重要な施策になってくるのではないかと考えております。そういうことも、若干答申に盛り入れていただければありがたいかなと考えております。

以上です。

**【部会長】** ありがとうございます。

では、ほかの委員の方、ご発言。お願いします。

**【委員】** 細かいところですが、5ページの一番上の段落のところ、修繕積立費の平均額が9,066円とか、管理組合当たりの平均積立額が約7,700万円と書いてありまして、その後で、実際に工事を行ったうちの70%以上が、こういった工事費のすべてを

賄えていると書いてありまして、これを読みますと、9,066円で十分だ、あるいはこれが適正なんだと読み取れます。以前の資料では、9,066円は非常に低く、問題があるというお話があったにもかかわらず、逆な印象を与えてしまうので、ここの記述は問題があると思いました。

**【部会長】** ありがとうございます。

〇〇さん、今、具体的に答申案の加筆、修正のご意見を出していただいていますので、またあれば、ぜひご発言いただきたいと思います。

ほかの委員の方、いかがでございますか。どうぞ。

**【委員】** 今、9,066円のところは、私も申し上げようかなと思っていたので、誤解されるのではないかと思うのでここは変えたほうがいいかなと思います。

それと、6ページのところですけれども、これも細かい話になりますが、改修・建替えの状況の中の改修の現状の最初のほうなんですけれども、バリアフリーの改修が行われているところであるとか、グレードアップ工事が行われているというふうに書いてあるんですけれども、確かに行われているマンションもあるでしょうけれども、これは絶対数としてはかなり少ないわけで、逆に、少ないから、今後どうしていくかというふうなニュアンスを出していただいたほうがいいのではないかなと。耐震改修については2,000戸にとどまっている状況であるということで、少ないんだよということを書いてあるんですけれども、その上のほうの改修工事についてはその言葉がないので、どうかと思います。

**【部会長】** では、ほかのご意見あれば。では、よろしくお願いします。

**【委員】** 5ページの同じところですけれども、修繕積立金の件でございます。これは、前回調査が8,000円台で、マクロで見ると、概ね上がってきているんですが、実は修繕積立金の大規模修繕工事に伴う問題は二極化が相当進んできている。つまりきちっと計画的に準備されている組合と、全く準備が滞ってきて、老朽化がより進むということがありますので、ここはマクロだけではなくて、先ほど〇〇委員からご指摘のございましたように、配慮して書いていただければと思います。

それから、〇〇さんから先ほどありましたように、書き方は、特に建替えだとか高齢者に対する配慮は、前回よりは出てきているんですけれども、もう一步。要はいろいろな支援制度は、確かに国なり厚労省なり国交省なりが出しているんですけれども、現場の入り口でわかりにくい。そのために、高齢者の方は最初の段階で拒否反応を起こして、建替えの話だとか修繕の本格的な話に入りにくいんです。ここは、我々も非常に勉強する余地も

ありますし、また、マンション管理士さんのお力も借りる必要はあると思うんですが、地方公共団体との関係もそうですが、もうちょっとわかりやすく広報できるにご配慮いただければと思います。高齢者には入り易さがとても大事だと思っています。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、いかがですか。

【委員】 最初のほうのマンションの現状及び課題で、現状の次に、すぐ管理のほうに行っているんですけども、この審議会の1回目、2回目で少し話が出ました、分譲時における説明とか対応の関係ですね。やはり最初のスタートにおいて間違った説明とか、実際私たちも受けている、虚偽の説明などが現実には起きている状況なんですよ。それを具体的にどう対応するかというのは、審議会の中では協議されていませんでしたけれども、やはりそういった問題が現実としてあるということをぜひ記載していただいて、必要があれば、その方法、手法等を検討していただくようなことを記載いただければと考えております。

【部会長】 もし記載するとしたら、何ページぐらいが。

【委員】 私は、マンションの現状及び課題のところの管理等の状況の前のところ。いわゆる管理に入る前の分譲時、そこに、問題があるというふうに記載していただければと思います。

【部会長】 ほかにいかがですか。よろしいですか。

では、今のことも念頭に、ご対応について、また後でご発言いただきたいと思います。

〇〇委員、もう一回、どうぞ。

【委員】 先ほどの〇〇さんのお話ですが、超高層マンションの費用が総体的に高いというお話ですが、私どものほうに超高層の管理組合等からのマンションの相談をいろいろと受けますけれども、修繕積立金は、一般的に見まして、普通のマンションよりも積立額が相当高いです。それから一般管理費についても、やはり超高層ですから、エレベーターにしても、給水設備にしても、普通のとはちょっと違うケースがありますので、ある程度高くなっている。ただ、所得に対しての総体的な管理費の負担ということになると、そうでもないのかもしれませんが、ただし、我々一般のほうからしますと、やはり超高層というのは高所得者が住むところが普通であって、大した費用負担にはなっていないというような考え方になるのかなと思いますが、こういうふうにほかのものと比較するような形で話

をすることになると、ある程度はどうしても高目についているというのが普通ではなかろうかと、私はそういうふう感じております。

以上です。

**【参考人】** 今のご意見ですけれども、平均値で見ていると、そういうケースはあるかもしれないですけれども、中身ですとか、お住まいになる方々、ある面では標準値というんですかね、そちらの見方でいうと、私ども、全然超高層が高目に出るという形では認識はしてないんですけれども。全部の平均値を見たとき、超高層はやはり立地のいいところにあったりなどしていますので、そうすると、それなりの所得層の方々が入っているケースがあるので、高目に出る可能性はあるかもしれませんが、超高層だから高いという認識は、私どもは持っていないんですけれども。その辺、平均値のとり方と標準値のとり方、同じような仕様のマンション、同じようなグレードのマンションで比べたほうがわかりやすいと思います。先ほどおっしゃったように、修繕費の額が九千幾らというのも二極化してしまっていて、ちゃんとしているところは修繕費をきちっとやって修繕をやっていますけれども、ほとんど取らないようなところもありますから。平均値って、意外と間違いやすいケースがあるものですから、その辺もう一回ご認識をあれさせていただければと思っています。

**【部会長】** 今までのご意見を踏まえて、事務局としての対応案をご説明いただいた後で、また状況によっては、私、部会長から、こういうふうにしたらどうだというご提案もしたいと思いますので、今のことについては、こういうご指摘があったということで、よくご理解いただきたいと思います。

〇〇委員、いかがですか。

**【委員】** いろいろなご意見があったんですけれども、私、全般的に申し上げたいと思うんですが、この答申案を拝見しまして、そもそもマンション部会というのができたのも初めてだったという話から始まって、よくこういう問題について、ここまで踏み込んでいいですか、書いていただいたなと思っておりまして、いろいろご議論あったんですけれども、全般的に大変よくできているのではないかと考えております。

書かれた方の文章が上手だというのも、あるいはあるのかもしれませんが、歴史から説き起こしていただいて、それで、細かいところはあるんですけれども、特に10ページとか、マンション問題というものに対して、どうして行政が関与するのか。これはもう本当にど真ん中直球の問題提起に対して、自ら答えられているということで、基本的にかなり

重要なツボといたしますか、筋としては悪くない文章だなと思っています。

10ページの(2)のところですけども、行政が関与することの意義について、自分で答えているみたいな感じもあるんですけども、こういう事を自問自答していくということが、今の行政は極めて重要で、社会資本整備審議会だと、ほかのいろいろなセクションの行政も見ますけれども、時代的に見ると仕事が無くなっているのに、無い中で一生懸命仕事を作ろうとしているみたいな筋悪の議論というのも結構あって、そういうのからすると、まさに時代が必要としている行政分野で、そこに臆することなくといたしますか、どういう環境の中で対応されているのかわからないですけども、積極的にそれなりに対応していこうとしておられる。しかも、基本的には私的な領域についてどうやって関与するかということなので、必ずしも簡単な話ではないし、関与すればいいというものでもないもので、さじ加減みたいなことが非常に重要な分野だと思うんですけども、そういうことを踏まえながらも、結構適切にできているのではないかと思います。それで、この10ページの(2)は、充実こそすれ削減しないでいただきたいと思います。

ただ、書き方として、「一定の意義があるものと考えられる」というのはよくて、「以下の点が考えられる」というふうに言って、「まず」と来て、外部性の問題を解決するのに関与が必要というふうに言って、それから「また」と来て、これはいろいろな環境整備が必要ですねという話で、ここにも取引費用という言葉が出てくるんですが。それから「さらに」と来まして、専門家ではないんだというようなことで。だけど、ここはうまく整理ができていいのかというと、書いていることがちょっとばらばらなんです。なので、全体として言わんとすることは大筋問題なかならうと思うんですけども、もう少し整理していただくといいのではないかと思いますし、司法のみならず行政法においてもとかいって、答申で行政法という言葉が出てくるというのはなかなかびっくりしてしまいますけれども、素晴らしいという意味で、びっくりしているんですが。行政なんだから、たまには行政法の勉強もしていただきたいと思ったりもしているところでもあります。ですから、日常的話もさることながら、クリティカルな場面において、行政はやはり出て行かなければいけないと思いますので、老朽マンションとか、管理組合があるのに全然機能していないとか、そういうところを見据えながら、行政の領分というのを確定していくという作業としてはなかなかよろしかったのではないかと思います。

それから14ページに行きますと、(4)ですが、第三者管理の話も出てきて、これも議論ございましたけれども、これも、問いの立て方がわりといいというか、メリットもあ

るし、デメリットもありますねということで、距離感をとりながら進めていくということなので。環境整備の必要というあたりの筋の持っていく方というのはバランスからいって決して悪くないのではないかと考えています。

あと、17ページに行きますと、予防的な対応が必要とかという言葉も幾つか出てきたと思いますし、またADRについても言及していただいているので、なかなかいいのではないかと思います。

最後の18ページのところの「むすび」にも出てきますが、大事なことは、ようやく取りかかりができて、このぐらいの守備範囲でやっていきますよということをおっしゃるわけですので、ほんとに個別の検討がとどまることなく、途中で途切れることなく続いていくということで、社会資本の中でも国交省の中での重点化というようなことを視野に対応していただけると、現代のニーズに応じた行政任務を遂行するということに少しでも近づくのではないかと考えております。

以上です。

**【部会長】** 委員のご発言で事務局は、多少安心したかもしれませんがね。とあって、あまり安心し過ぎても困るので、よろしくお願ひしたいと思いますが。

まだご発言ない方から、できれば意見いただきたいと思いますが、では、〇〇委員、よろしくお願ひします。

**【委員】** ただいま〇〇先生のご意見にもありましたけれども、10ページのところのマンション管理等に行政が政策的に関与することの意義というのを明確にさせていただいているという点は非常に重要だと思っております。地方公共団体としても、こうした指摘を踏まえて、ここには書いてありませんけれども、広域自治体としての東京都と、そしてまた、例えば基礎的な自治体である区市といった連携も、役割分担と連携をうまくとりながら進めていきたい、今後も取り組んでいきたいと思っております。

ちょっと気がついた点、やや細かいのですが、2点ありまして、1つは16ページですがけれども、上から7行目のところで「地方公共団体においては、財政状況等の事情から十分な支援策が行われていないなどの課題もある」という。前回の議論を踏まえてということだと思いますけれども。耐震診断、改修、あるいは建替え、あるいは共有部分の改修とか、かなり充実した支援を実施している自治体もございますので、そういった実態も少し反映して表現を工夫していただけないかなというのが1点ございます。地方公共団体において、すべてとはもちろん書いてありませんけれども、かなり厳しい、財政状況等の事情

から支援措置が行われていないというのがかなり強めに表現されているようにも思いましたので、可能であれば、充実している自治体もあるという実態も少し踏まえていただけないかなというのが1点ございます。

それからもう1つは、同じページの中に、11行目と15行目あたりに「行政としても」という表現が2回出てまいりまして、ここは、国と地方公共団体の役割を明確にするというご議論もあったかと思えますけれども、可能であれば、「国及び地方公共団体が」というふうに少し明確にさせていただいたほうが。いずれの場合も、国による制度面での対応とか、あるいは地方公共団体の実施面での対応と両方必要だと思われますので、そういったご検討をいただければと思います。

以上でございます。

**【部会長】** 最後はほんとに細かい話ですけれども、例えば15ページも、たまたま見ると、ちょうどほぼ中央に「国、地方公共団体等は」とありまして、下から4行目に「国及び地方公共団体は」とありまして、全く同じであれば、全く同じ表現で全部通していただくということで、「等」を入れる意味がある場合にはちゃんと入れるということで、そこら辺、もう一度精査をお願いします。ここまでは多分、細部のチェックが行き届かない部分だとは思いますが、考え方だけは、今日きちんと出していただければと思います。

さらに、〇〇委員、もしくは〇〇委員、いかがですか。どのような点でも結構です。

**【委員】** 先ほど話が出ていましたが、5ページの上の9,066円の話ですね。マンションの工事というのは、予算に合わせてやっているということが多い。先延ばしとかですね。だから、これで、完成した改修工事がちゃんとできている意味ではないと思うので、先ほどから話があるように、ここはもうちょっと書き方を考えていただきたいなと思っておりました。

**【部会長】** 客観的な数値は、今、後ろの付録編に出ていますので、それはそれで読めるということで、この額自体の意味が何か特殊なひとり歩きするおそれがあるのであれば、それはなるべく避けて、ここでは政策議論するところが主体だと思いますので、後ろに統計資料はかなり入りますので、そこら辺、もう一度そういう目で見ただけですか。何か9,066円ということの意味が非常に問題になるのであれば、これで全部済んでしまうと思われるのも変でしょうし、逆に言えばということもあると思いますので、数字のほう、もう一回さらっと全体を見ておいてくれますか。お願いします。

〇〇委員、いかがですか。

【委員】 何点かありますけれども、最初に管理者方式、第三者管理方式をとっているマンションが一体どれぐらいあるのかというようなお話もありましたけれども、私の知っている限りでは、管理組合方式では管理できないということで、最初から管理者方式で立ち上げているマンションというのはかなりあるんですね。それは、再開発マンションです。再開発しますと、基本的には管理組合方式ではなくて、その地方の整備公社とかが管理者に入ることも結構あります。神戸市などでも管理組合方式ではなくて、ほとんどは管理者方式です。

どうしてそうなのかというと、管理組合方式というのは、基本的に成り立たないですね。それはなぜかということ、住民の同質性が全然ないからなんですね。まず、店舗と住宅に基本的に分かれていくという話があります。それから、無理やりに区分所有建物に放り込まれたといいますか、区分所有者にさせられたという意識の元地権者の区分所有者と、マンションだということをわかって、それを買って入ってくる、保留床を購入して入ってくる区分所有者、これ、住民と店舗という属性でも全く違いますし、初めからマンションに住むということで入ってきた住民と、マンションになんか住みたくもない、今まで払わなくてよかった修繕積立金とか管理費とか、どうして払わなければいけないのだというような意識で区分所有者になっている人と、こういう人たちが1つの団体で管理組合活動などということで管理などができると思わないというようなこともあって、基本的に管理者が管理をする。組合というものがいないんですね。役員会程度のものは作っていますけれども、管理組合活動は基本的にしない。

そうしますと、何が言いたいかといいますと、そういう事例はそこにあるということと、もう1点は14ページですけれども、第三者管理者の活用による管理の適正化促進のところで、第三者管理の活用によるという部分が、結構何となく消極的といいますか。要するにマンションの形態によっては管理組合方式など成り立たない部分もあるし、望ましくもない状態でもあるので、そういう場合には第三者管理者のほうが望ましいんだというような、もう少し積極的な部分があってもいいように、私は思うんですね。

先ほど言いましたように、再開発は典型ですし、それからもう1つは複合型ですね。げた履きマンションですね。これも同じように住民が同質ではありませんから、中で非常に難しい話になって、結局何も決められないというようなこともあります。そういうようなところは、管理組合活動そのものが成り立たない。それから、もっと言うと、高層のマンションもそうだと思うんですね。これもあまり言えませんが、上層階の区分所有者

と下層階の区分所有者ではおそらく属性が違います。収入その他の面でも。そうすると、これを1つの管理組合で管理しろと言っていること自体がやはりおかしいですし、コストも負担できるということであれば、しっかりとコストをかけて、専門家に任せる。自分たちはそんな活動などはしないでいいんだというようなマンションのほうが、私は望ましいのではないかと思っていますので、形態によっては第三者管理者方式のほうが望ましいんだというような部分ももう少し強調するような部分があってもいいのかなというふうに思っています。

それから、14ページの(4)の最初の3行が、何となく違和感があるのは、別に区分所有法が、区分所有者を管理者に選任するというのが原則であって、第三者も管理者として選べますよというような書き方は全くしていないんですね。むしろ、どちらかという、別に区分所有者から選ぶなどという話ではない書き方ですね。これだと、区分所有法が、基本的には区分所有者から管理者を選ぶ。第三者も選べるよというふうに言っているかのように読めないこともないので、それは、区分所有法からすると少し違うんですね。区分所有法は、区分所有者を管理者として選べとは全然書いていないですね。区分所有法自体はこういうような位置づけをしていないというふうに、私は思っているので、違和感があるところです。とりあえず、以上です。

**【部会長】** 最初の再開発組合の記載をするとすれば、何ページのどういうところがよろしいですか。

**【委員】** まずは、先ほどの調査の対象として、そういう再開発の場合に第三者管理者方式のいろいろな問題点もメリットも出てくるだろうということと、それと、書くとしたら、例えば第三者、やはり14ページのところに、先ほど言ったような、一定の種類の形態のマンションでは、管理組合方式というのが機能していないというよりは、機能するはずもなく、むしろ違う方式のほうが望ましい、第三者方式のほうが望ましいというような部分を。だから、そこを積極的に活用できるように、メリット、デメリットいっぱいあるので、これからこのあたりもきちんと整備をしていきたいと思いますというような流れにならないかなと思っていますけれども。

**【部会長】** ありがとうございます。

〇〇委員、今、資料1-2の答申案を、今日まとめて、パブリックコメントを出すものですから、具体的なお指摘をいただいておりますので、〇〇委員の後にご発言をお願いしたいと思いますので。どの場所でも結構ですので、ご発言いただければありがたいと思いま

すので。

では〇〇委員、いかがでしょうか。

**【委員】** 私は〇〇委員と同様に、非常によくできていると思います。まず、小さいことを2つだけ言います。

1つは規約ですけれども、マンション管理で規約というものは非常に重要だと思います。この記述を見ると、数を数えていないけれども、1カ所か2カ所、規約という言葉が出てくるわけですが、規約の重要性というものにもう少し焦点を当てる必要はないかなど。例えば内容の充実ということも当然あるでしょうね。今、書いていないことを、さらにこういうことも規約化すべきであるというふうな意味において、内容の充実。それから案を作る当初の段階で専門家の関与を必要とするというようなことも、当然かもしれませんが、もっと強調すべきでしょう。さらに、規約の内容を実現する、遵守する。この手法についても、規約の中に書いておくという必要もあると思います。端的に言えば、訴訟まで持っていくということになる。そうすると、訴訟費用はどうするのか、だれが原告になるのか、というようなあたりも、そういう意思決定をするシステムも、その中にきちっと書いておく必要があるだろうというような意味において、仮に規約の重要性という項目を立てれば、書き込むべきことがかなりあるのではないかと思います。しかし、そのような小項目を立てるのか、あるいは各所へ散らばしていくのか、規約という言葉で5個以上どこかに散らばせばいいとも思えるので、その辺は部会長と事務局に、まとめ方ですので、お任せするとして、とにかく規約というものはかなり重要だということは、表面に出していただいたらいいのではないかと。

第2点目は、全体として、これは法制度、法改正に至るといふようなところまで直撃していないと思います。そこは、滲んではいますが。どちらかというところ、これは、すぐにでもできる運用上の措置というものが中心になっているのではないかと思います。そうすると、「むすび」に書いてあることを見ますと、今後これを受けて、真摯に議論を行えと。真摯に議論を行えなどというのは、何かちょっと少しとぼけていませんか。間違いではないのですけれども、やれるものはすぐやるとか、何かもうちょっと強く書いてほしいなという気がします。

以上です。

**【部会長】** やはり最後には、取り組んでほしいぐらいにやってくれたらと思いますね。では、よろしくお祈りしますが、〇〇委員、いかがですか。

【委員】 基本的には大変立派にまとめていただいたと思いますので、特に大きく申し上げることはございません。ただ、あえて申し上げればなんですが、13ページの(2)に管理状況の適正な評価等という項目がございますが、おそらくここに関連すると思うのですが、前にもちょっと話題になったことがあったように、中古マンションの流通なりの際の、例えば重要事項説明義務といったようなことについて、運用で対応できるような問題等があるのであれば、そういうことについても触れておいてもよろしいのではないかという気がいたしました。

それにも関連しますが、もう少し大きな話ですと、マンションの管理がきちんと行われているということについて、それが、例えば中古マンションの評価額などにどのように影響するのかというようなことは、実証研究をちゃんとやれば出てくる話なんですね。一般的にマンションは管理を買えとか、精神訓話の類の話は多いんですけども、管理がうまくいっていないと、あなたの資産価値、こんなに下がりますよというようなのが非常に説得力のある情報の非対称対策でありまして、そういうことについても研究を深めていくというような趣旨のこともあってもいいかもしれないと思いました。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

私も委員としての発言をちょっといたしますと、実は事務局から、私が少し知恵を出してということで、原稿に赤を入れてほしいと言われた箇所がありまして、冒頭のページをこう書きました。マンション自体はやはり和製英語なので、本来ですと、例えば、こういうのは英語ではこういうけれども、日本ではこういうことが定着していると1行を書き入れるかどうか。和製英語ですけれども、やや気になるなというのが、私個人にはあります。ただ、そういう1行注釈が入るのが答申にいいのかわかりませんが、そういう感じがします。

それからもう1つは、17ページのADRは、これはやはり本来の英語を入れるか、英語の日本語の片仮名でもいいのですけれども、何の略であるかはやはり書いたほうがいいのではないかと思います。それから、冒頭のほうに、この答申の中で、マンションを一応こういうふうに関連化して、世の中のマンション、大体このぐらいに分類して、その上でこうやっているというふうにしたほうがいいかなという気がしました。ですから、当然ながら、ここで団地型とか、幾つか言葉を述べていますので、そういうふうな、世の中の分譲マンションを、大体こういうタイプがあるのではないかということの記述が最初に少し

あったほうがいいのかなという感じがしております。

そこで、私のほうはとりまとめの責任もある立場ですので、このように議事進行をしたいと思いますが、いかがでしょうか。15分間の時間をとります。直し方は部会長との調整という逃げはせずに、なるべく具体的にはっきり言っていただいて、どうしてもご納得いただけない場合、ここでさらに意見をいただこうと思います。なぜかといいますと、いろいろな事務的な都合もあると思うのですが、次回第6回部会で締めたいという事務局の要請がありますので、それを受けるとなると、つまり開催回数を増やさないということになりますと、パブコメに基づいて修正したということ、第6回部会の開催前に事前に委員に流していただいて、当然その中のパブリックコメント案を見ながら、また各委員からのご指摘、ご要望も当然あっていいはずですね。ということで、第6回部会は答申をまとめるといことになりますので、今日はパブコメにかけると案についてのかかなり具体的な要望がありましたので、事務局の判断で、これは受けたい、これはちょっと勘弁したいというのであれば、それはそこら辺も発言されて。最後の具体的な字句までは、この場で発言されなくても結構ですが、書き込みたいという意思については明確に述べてほしいと思います。

ということで、部会長からの提案としては、15分ぐらい時間をとりながらその間を活用して、今日の議事の中に「その他」がありまして、これは報告事項ですので5分ぐらいで済んでしまいますが、資料3に基づきまして、今、与野党の非常に厳しい国会の中で、幸い1つ法案が通りました。広い意味ではこのマンション政策部会にも関係がある法律ですので、この報告事項を5分程度していただく。それでは多分時間が足りないと思いますから、我々小休止して、審議外のいろいろな自由な意見交換をしているということにあてたいと思います。そんな議事進行でよろしいですか。早速字句の検討に入ってしまったかもしれませんが、よろしいですか。多分15分は要ると思いますが。

**【事務局】** 15分ぐらいいただければ。

**【部会長】** では、恐縮ですが、議事をそういうふうに進めたいと思いますので、午後4時より前に終わるのであれば、なるべく早目に終わりたいと思います。そういう前提で、資料3に基づく報告事項、ご担当の課長さんからよろしくお願ひしたいと思ひます。

**【事務局】** お手元の資料の3というペーパーをお配りしております。前回の分科会本会で大まかなことをご報告いたしました、その後の状況を補足的に加えて、改めてご報告でございます。おかげさまで、長期優良住宅の普及の促進に関する法律につきましては、

12月5日、下から2つ目の段でございますが、公布をさせていただいたということでございます。いわゆる200年住宅という形で、巷間、口にさせていただいているものでございます。

法案の成立及び公布を受けまして、今後政省令、さらには基本的な方針、認定基準等を策定することになっておりまして、分科会本委員の先生方には、年内にパブリックコメントを開始したいということで、既にお知らせしているところでございますが、一番下の段にございますが、27日からパブリックコメントを正式に実施させていただくということで、国民の皆様方からご意見を賜ることとしております。パブリックコメントの結果を踏まえまして、2月ごろには政省令、告示等の形で公布をいたしたいということで、分科会本体でも改めてご報告申し上げるということとしております。

本法律の施行につきましては、公布の日から6カ月以内という形になっております。現在最終調整をさせていただいておりますが、施行日までの間にしっかり施行準備ができるように、地方公共団体、関係業界等の皆様方と力を合わせて、制度の周知徹底を図ってまいります。

以上でございます。

**【部会長】** ありがとうございます。本来ですと、この資料3については質疑の時間をとる予定はなかったのですが、時間もありますので、せっかくの機会ですし、もしご質問があれば、担当の課長さんからお答えがいただけるかなと。あるいは不動産課長さんもいらっしゃっていますので、何か少し質問が飛んでも結構です。今、一生懸命精査していただいていますので、ほんとにどんな点でも結構ですが、もしご質問があるようでしたら、どうでしょうか。

実際、国会運営は結構大変だったのですか。正直なところ、実際、皆さん。

**【事務局】** 基本的に衆議院のほうで、この資料3に書かせていただいております真ん中、11月19日で衆議院のほうから国土交通委員会で、ここに書いてあるような内容についてのご修正というところで議員修正が一部加えられたということでございますが、おかげさまで、衆参ともに1日の審議ということで通させていただいたということでございます。おかげをもちまして、ありがとうございます。

**【部会長】** どうぞ。

**【委員】** 1つお伺いしたいんですが、長期優良住宅は新築と既存住宅と分かれるのだろうかと思いますが、認定についてはどのような形で。特に既存住宅については非常に

複雑なのではないかと思うんですが、どの程度の作業で、いつごろから既存住宅などにも適用というふうな、スケジュールなどはあるのでしょうか。

**【事務局】** 基本的には、長期優良住宅の普及の促進に関する法律では、新築、既存とこのことの制度的な差は設けていないわけですが、当面の間は、基本的には新築を対象に認定をさせていただこうということでございます。基本的にこの長期優良住宅につきましては、耐久性とか耐震性とか可変性、その他いろいろな要件を満たしていただくということでございますけれども、現在の技術では、既存住宅について、どこまできちっと責任を持って認定できるのかというところの技術的知見の蓄積といったもの、または手法の開発みたいなものが必ずしも十分でないということがございますので、今後そうした既存住宅の評価の中身についてしっかり詰めさせていただいて、できるだけ早い段階で、既存住宅についてもこの法律が適用されるようにという形で頑張ってもらいたいと思っております。申しわけございませんが、いつの時点ぐらいからということは、現時点ではちょっと申し上げることはございません。

**【委員】** もう1つ、既存住宅を認定するに当たって、おそらく一定の水準を設けたときには、パスできるところはそんなに多くはないのではないかと思います。その場合、精力的にやっていきたいというような、例えばマンション、そういったところには、インセンティブは何かお考えになっているのか、どうなのかということなんですが、まだそこまでは考えていませんか。

**【事務局】** 例えば税制で申し上げますと、税の特例措置、大体二、三年の時限で認められるものですから、新築についての税の特例だけしか、今回はお認めいただけていない状態でございます。既存住宅が実際認定できるという見通しが立ちましたら、どういうものが対象になるかを踏まえて、金融なり、もしくは税なりの支援の措置について、新たにまた要求させていただくような、そんな流れになっていくかと思えます。

**【委員】** 今の既存マンションで苦しんでいるのは、アスベスト問題、それから省エネ問題、いろいろ出てきているわけですね。で、耐震問題とですね。そういったものをクリアして、長期優良住宅、長寿命化させるということになると、相当な費用負担になりますので、ぜひそういったところ、いい仕組みを考えていただけないかなと。早い話で申しわけないんですが、そういうふうには思っておりますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

**【事務局】** アスベスト自体は、実はこの分科会の一部のところ、また別途検討いた

だいているところがございますが、耐震、省エネ、バリアフリーにつきましては、今回の経済対策の中で、税のところがございますが、俗に言う投資型、ローンを組まなくても減税が受けられるということの導入は認めていただいております、その法案が次の通常国会で出て、通りましたら、暫定的な経済対策なものですから、2年間ほどの措置で発動できる方向で、今、与党、政府は進めております。

なぜこれをご紹介するかと申しますと、実は省エネ改修などですと、マンションの場合、窓とか壁を触ると、共有部分なものですから、どうしてもいわゆるローン型ではほとんど機能しないという中で、今度は投資型になりますので、今、財務のほうとは具体的な運用を詰めておりますが、管理組合として改修した場合に、それをブレークダウンして、各居住者にその減税の配分が行くような、そんな形で運用できるような形で、今、具体の、最終的な中身を詰めさせていただいているところがございます。

【委員】 ありがとうございます。

【部会長】 ありがとうございます。

答申案の修正はもうちょっとかかりますか。

【事務局】 申しわけございません。文言まで、ここで申し上げるのは難しいので、逆に、一応方針だけご説明して、足りないところ、あるいはそうではないというご指摘をあらかじめいただいたほうがよろしいかと思うので、よろしかったらそろそろ。

【部会長】 それでは、お願いします。

【事務局】 資料1-2の、最初に10ページのところ、大きな問題のところから少し。(2)のマンションの管理等に行政が政策に関与することの意義のところの頭のところで、現在、5行目で「マンションの区分所有者や管理組合自らが最終的に意思決定して行っていく性格のものである」と書いておりますが、この部分を〇〇委員ほかの皆様のご指摘を踏まえまして、「マンションの管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合はマンションの区分所有者の意見が十分に反映されるよう、また」云々と。これは、マンションの管理の適正化指針でございますけれども、その表現を入れさせていただいて、マンションの管理の主体が、まず一義的には区分所有者であるということは、まず謳わせていただきたいと思っております。そこの表現については、少し調整をさせていただきたいと思っております。

それから、〇〇委員から、少し整理が悪いとご指摘をいただいた、その下の「まず」以下でございますけれども、ここは、再度趣旨を踏まえまして再整理したいと思っておりますが、

「まず」のところでは一番大事なのは、周辺の居住環境やコミュニティにも悪影響を及ぼす懸念があるということ。それからその次の意思決定の難しさ云々ということで、取引費用を軽減するためにやっているという、このところは、取引費用の軽減ということが、一般の方にはわかりにくいかもしれませんので、さらに趣旨が何かということをもう少しかみ砕いて書かせていただきたいと思います。

それから、その下の区分所有者は基本的に管理等の専門家ではないということについて、〇〇委員からご指摘ございました。これについては、区分所有者は区分所有法の趣旨等を十分理解をして管理をすべきこととされているけれども、例えば建築とか財務とか、そういうことについての専門家ではないという趣旨で、ここだけではなくて、この表現幾つかございますので、修正させていただきたいと思います。

それから、12ページまで飛んでいただいて、〇〇委員から、管理組合というか、所有者が本来管理すべきだということを、どこか書くべきだとおっしゃったので、これは、申しわけございません、(1)の頭のところに一文加えさせていただきたいと思います。これは、趣旨としてマンションは本来所有者が自ら管理すべきものであるという趣旨のことを入れさせていただきたいと思います。申しわけございません、書き方は調整させていただきます。

それから、その次のページの長期修繕計画の策定主体については、これはマンション管理業者、マンション管理士ということで、ここは修文をいたします。

それから、〇〇委員から、後ろのほうの再生のところ、維持修繕、維持管理の工事等がおくれているものも問題というご指摘があったんですが、むしろ再生というよりは、この長期修繕計画の策定云々の後ろに、維持管理が特に劣っているというか、おくれているもので、早急に対応すべきものが見受けられるので、これは対応すべきだという趣旨のことを一文入れさせていただきたいと思います。

それから、〇〇委員からご指摘がありました、情報開示をすることで、マンションの取引価格がいかにか影響するか、あるいはそれが本来適正に反映されるべきであるということについて、(2)の中で書かせていただきたいと思います。文言については、別途ご調整をさせていただけたらと思います。

それから、その次、14ページでございますが、第三者管理のところは、〇〇委員からご指摘がありました、こういう場合には第三者管理が非常に有効であるということを書かせていただくということ、これはおそらく1文目の後ろに入れたいと思います。それから、

そもそも区分所有法は管理組合が主で、第三者管理もあるというのではなくて、そこはニュートラルであるということなので、そこは、例えば、現在の管理は管理組合によるものが主ではあるけれども、区分所有法は管理組合でやることを想定しているわけではない、あるいは、第三者管理を否定しているものではないとか、何かそういう表現、1文目も直させていただきたいと思います。

それから、既に委員会の提言があるので、それを踏まえるべきであるというご指摘を、〇〇委員ほかからいただきまして、これについては1段落目も整理をいたしますが、1段落目と2段落目の間、14ページでいいますと、下から3行目の上に、「既にそういう委員会の検討等があって、成果があるので、そういうものを積極的に推進すべきであるが」ということで、その下に文章をちょっと整理してつなげたいと思います。

それから、「第三者管理が機能している成功事例等の実態把握」の「成功」というのはとらせていただきまして、「様々な事例」ということで、失敗事例もあると思いますし、そこは良いもの悪いものあると思いますので、そこは調整をさせていただきたいと思います。

それから、飛びまして17ページ、ADRにつきましては、日本語の表記も書かせていただきます。

それから、(8)の多様なマンション形態に対応した施策のところ、〇〇委員ほかからご指摘があった単体マンション、小規模なマンション、それについては既存不適格の問題もあるというご指摘があったので、これについては、既存不適格の単体、小規模なマンションについては、現行法の枠の中では建替えが難しい面もある。例えば、そもそも区分所有を解消して建替えなければいけないとか、そういう事例もあります。ここは、「本来従来の枠組みの中では建替えは難しいので、別途の検討が必要である」といった趣旨を書かせていただいて、これは区分所有法の今後の検討等にも少しげたを預けさせていただきたいと思います。

それから、広報、普及。そもそも制度が難しく、わからないというご指摘がありました。これは、むしろ「むすび」のところ、おそらく第1段落目のところで、施策の推進の中で書かせていただくのがいいのではないかと思うんです。施策を作るだけではなくて、ちゃんと広報、普及活動をして、国民の方にわかりやすくすることにさせていただきたいと思います。

それから、最後に、真摯に議論を行うのは、いかにもというご指摘もございました。こ

こは、あり方について、施策の立案等、前向きに取組みを行いたいとか、そういう表現でいかがでございましょうか。思いつきで申しわけございませんけれども。

それから追加がございますので。

**【事務局】** 5ページのあたりの9,066円と出てまいりましたけれども、参考資料にもデータがございますので、本文で殊さら数字を出さなくても、誤解を招かないような形にできるのではないかと。とってみたらどうかとも思っております。

それから、13ページの(2)の管理状況等の適正な評価等について、積立てとか滞納の状況につきましても、現在も重説の適切な運用を行っているところでございますので、そういったところを触れてみたいと思っております。

それから、多様なマンションのところで、高層のマンションについて、話題が出ました。実は、前回、確か〇〇委員からご指摘があつて、戸別単価の規模別ってどうなのかなというのを、マンション総合調査で試算をしかけたんですけれども、一件毎の単価のデータというのは、実はなく、幅で幾らから幾らまでのものにあたるかという調査の仕方しかしておりませんでしたので、確たるデータがとれておりません。規模の経済が働いて、ちょっと低目になっている可能性も否定できませんでしたが、結論としては、事務局としては、今時点で確たるデータを持っていないというのが現状でございまして、今日いろいろなご指摘がありましたけれども、事務局としては、高い低いという、確たることは言えませんで、今後の実態把握とか、そういったところの中で、超高層については関係者の皆様ともどもいろいろと注視していきたいというトーンにしたいと思っております。

その他のいろいろ細かいご指摘をいただいておりますが、基本的にはこの場では細かく言えませんが、趣旨を踏まえまして修正をしてみたいと思っております。

以上でございます。

**【部会長】** ありがとうございます。

各委員の意見をきちんと受けとめたいという姿勢の前提の話ですので、それは我々、そういうふうに受けとめていきたいと思っております。どうしてもさらに一言というご発言があるようでしたら。では、お二人、順番にどうぞお願いします。

**【委員】** すみません、簡単に。

参考資料のほうですけれども、やむを得ないと思っておりますけれども、平成15年のマンション総合調査の表が幾つか載っているんですが、今年度新たに調査もやっているもので、いかにも古い数年前の資料で一生懸命議論しているように思われても、ちょっとあれなので、

本文かどこかでちょっと触れておいていただいたほうがいいのではないかという気もいたしますけれども。傾向はあまり変わらないとは思いますが、

それが1つと、私もちょっと理解が難しいのが、11ページの(3)の上の行なんですけれども、「マンションの管理等に対する国、地方公共団体等の関与は一定の意義があり、引き続き、法令等に基づき適正に行われるべきものである」と、わざわざ「法令等に基づき」と書いた意味ですが、従来の延長でやればいいんだよととれるのか、あるいは新しい施策を、法令も改正も含めてやれという意味なのか、その辺遠慮があって、従来どおり法令でというニュアンスなのか。わざわざここだけ「法令等に基づき」と書いた意味を伺いたいと思ひまして。

【部会長】　　ということで、今日はそういうご意見を伺うことでよろしいですね。まず、ほかの細かい点を。

では、〇〇委員さん、お願いします。

【委員】　　5ページの積立金の9,066円のところをとるというご提案ですが、額自体は、建築費がインフレになったりデフレになったり、あまり意味はないと思います。そもそも委員会では積み立てが十分ではないよという、基礎資料として出てきたはずなので、積み立てられているけれども、必ずしも十分でないよということが反映される文言を入れていただきたいと希望します。

【部会長】　　ありがとうございました。

11ページの今のところの第1、第2段落は、国、地方公共団体がやはりマンション施策に取り組む必要が求められているというような感じで書いて、うまくおさめるのいいかもしれませんね。これは、中でご検討いただきたいと思ひます。

それで、1つ伺いたいのは、今日はそういう前提で、細部の字句修正は当然あるとしても、資料1-2に基づく、今の修正の方向ということをご認めていただきたいんですが。できましたら、暫定の修正はやはり年内に一回やっておいてほしいと思ひます。それでないと、要するに年を越せないで。

【事務局】　　はい。まだ明日は営業日でございますので、明日中に直しまして発送いたします。

【部会長】　　一回配ってしまってください。

【事務局】　　はい。

【部会長】　　それで、まだ未調整の部分、多々あって結構ですから。

【事務局】 部会長ともよろしいですか。でき得る限り努力して調整いたします。

【部会長】 忘れないうちに。

【事務局】 はい。

【部会長】 それで、あと、実は伺いたいのは、多分おそらく住宅局内、それから関係省庁にまたがるもの相当ありますので、当然ながら、審議会の答申というのは、我々の委員の意見だけで決まるものではなくて、受けとめて、政府として実行してもらうために、やはり我々の目に触れない中で、当然ながら国の関係機関同士のいろいろな調整事項もあって、多分修正される部分はあると思いますので、そういうような行政のあり方だということは、ぜひ各委員ご理解いただいた上でということになりますので。1月、2週間欲しいという。正月休みありますから、実質1週間ですよ。そういう期間ですか。正直言うと、どういうところですか。逆に言いますと。率直なところ。

【事務局】 例えばパブコメを3週間ぐらいやるとしても、例えば1月の16日とか19日の週とかに始めるといたしますと、2月の上旬ぐらいまで。で、パブコメの結果をいただいて、またちょっとということになりますので、1月の16日が金曜日です。19日が月曜日ですので、そこら辺あたりでパブコメを開始できればというのが、今の事務局の思いでございます。

【部会長】 私の質問したのは、そういうこととはちょっと違って。つまりここでは、今日ご了解いただいて、細部は部会長一任をとということでお願いしたいと思うのです。その後の細かな細部の修正は事務局でされて構わない。なぜかという、パブコメでもう一回修正の手続きがあるので、我々と延々とキャッチボールしていると、いつまでもパブコメの内部の手続きに入れませんか。ですから、私が思うのは、年内に頑張って、今日明日頑張って部会委員に送信していただいて、一応我々の部会レベルでの意見は一回集約して、再度の修正は別途パブコメ期間中に我々が個別に事務局に寄せいただくということで。パブコメ終了、同時並行で、さらにどうするかを練っていただければいいのかなというのが、私の皆さんへの提案ですが。来年1月に再度そういうものをもらって云々というよりは、我々部会レベルの委員とのやりとりでは、年内に一回終えてしまったほうが、多分皆さんにとっても大変心安らかに正月が迎えられるのかなという意味での提案をしたかったわけですが、いかがですか。そこら辺を伺いたかったのです。

【事務局】 結構でございます。

【部会長】 では、こうしたいと思いますが、細部の字句修正を一生懸命頑張っていた

だいて、明日の夕方5時までには部会委員にご送信いただく。我々はそれで一旦よしとするということで、再度気になった点はパブコメ期間中を含めて個別に。部会の委員でもありますし、国民の一人ですから、当然ながら意見を出すのは出していただいてということでお願いしたいと思います。まず、資料1-2については、基本的に流れはご了解いただいていると思います。また、修正の方向についてもご説明いただいておりますので、細部の字句修正はあるとして、今日はそういう前提で、この答申案というのは、パブコメ案の作成に、次に移行していいということでご了解いただいてよろしゅうございますか。ご発言、どうぞ。

【委員】 先ほど私から申し上げた部分の中で、コミュニティ活動については、どこかに触れていただけるのでしょうか。

【部会長】 これは、今、ご発言をお願いします。

【委員】 標準管理規約にもコミュニティについては入れてありますので、やはりこれは強調していただきたいなと思っておりますが。

【部会長】 いかがですか。

【事務局】 現状の課題ということで、3ページ(3)の①で、管理の主体ということで、管理組合について、管理の担い手、コミュニティを育てている事例とかいう形は、現状では若干書かせていただいたところですが。

【委員】 そうではなくて、コミュニティというものの重要性について触れていただきたいんです。

【部会長】 何ページぐらいがよろしいですか。

【委員】 先ほど申し上げたのは、3の政策における基本的な考え方の(1)の中のところに入れていただけたら。

【事務局】 わかりました。3の(1)、9ページでございますけれども、コミュニティという言葉も、そこで若干書いてございますけれども、工夫をしたいと思います。

【委員】 そして、具体的施策の(1)のところ、具体的にコミュニティをしっかり活用していくべきであるという、そのための云々というような、何か入れていただければありがたいと思っているんですけれども。

【部会長】 これは、具体的にご検討してみてください。今、この場では回答できないと思いますので。

さらにありますか。どうぞ。

【委員】 そのコミュニティのことなんですけれども、〇〇委員が言われていることは、すごくよくわかるし、こういう時代だからこそ、マンションにもコミュニティというのは、ほんとはものすごく必要なんですね。ただ、コミュニティというと、やはり自治会活動との関係が問題になって、管理組合と自治会というのはメンバーも違えば、やはり活動というか、目的も違うということで、管理費の中に、例えば自治会費や町内会費を含めて請求している、それは無効であるという判決も出ているんですね。だから、そこは非常に触れてほしいけれども、触れ方が難しいので。その法的な整備がまだきちんとしていないので、書き方は注意しないと、何か変になってしまうかなと思います。

【部会長】 そこはぜひ細部、字句、アドバイスをよろしくお願いします。

ということで、本日はこうさせていただきます。まず、明日午後5時までは、ともかく未完成でも送信はしていただくというお約束の前提で、一応本日の部会は、これをもって答申案の基本的な、細部は、字句は別としてご了解いただいて、再度パブコメの公表直前までの字句修正は、申しわけないですが、これは部会長と事務局のやりとりということでお任せいただきまして。ただ、個別の委員からの意見を受け付けないという意味では全然なく、とりあえずそうしませんと作業が進まないということがありますので。もう少し時間がありますので、熱心なご意見ですので、マンション管理が重要だという前提に立ってのご発言ですから、その上で、できる限り取り込めるように、再度いろいろご配慮いただきたいと思います。

ということで、次の段階にステップを進めるということでご了解いただけるということで、よろしゅうございますね。ありがとうございます。何とかそれで正月を迎えられるように、皆さんもぜひ頑張っていたきたいと思います。明日送信いただいた案から、またかなり字句修正が当然入ると思いますが、それは、こういうプロセスの常だということでご了解いただければと思っておりますので、よろしくお願いします。

では、所定より早いですが、これから後、事務局は修文作業で頭をひねるということになりますので、20分ほど早くということになります。事務局がこれから大変だということになりますので。

最後に審議官、一言何かご発言があるようでしたら賜りたいと思いますが、いかがでございますでしょうか。

【審議官】 年末の押し迫った時期にお集まりいただきまして、大変貴重なご意見をいただきまして、ほんとにありがとうございます。先ほどいみじくも〇〇委員がおっしゃ

ったんですけれども、元々、特に、今日も議論に出ておりました第三者管理のあたりを中心として、法改正ということを念頭においてご議論をいただいたわけですが、どの部分が法改正という形で実を結ぶかということはわかりませんが、いずれにせよ、相当部分が運用とか、あるいは指導とか、そういったところに対応できるのではないかと考えておまして、そのための基盤として、やはり今いただいたいろいろなご議論を、できるだけしっかりとした形のもので残して、それを踏まえてしっかりと政策を展開していくということを考えておりますので、〇〇先生のご指導をいただきまして、いいものにしていきたいと思っています。今日は、本当にどうもありがとうございました。

【部会長】 本日は、これで終わりにしたいと。どうもありがとうございました。

— 了 —