

第 11 回 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 議事要旨

1. 日時

2024 年 6 月 27 日(木) 10:00-12:00

2. 場所

新橋ビジネスフォーラム及びオンライン方式によるハイブリッド開催

3. 出席者

<委員>

浅見座長、戎委員、江守委員、梶山委員、金子委員、鎌野委員、小林委員、齊藤委員、塩崎委員、城地委員、神谷委員、瀬下委員、田島委員、長瀬委員、中野谷委員、畑島委員（代理 藤木様）、深沢委員、富士原委員、古川委員、望月委員、山口委員

<オブザーバー>

阿部オブザーバー、長谷川オブザーバー、吉野オブザーバー

<関係行政機関>

国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

国土交通省住宅局住宅経済・法制課

国土交通省住宅局市街地建築課

事務局（国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付）

4. 議事

- (1) 検討会とりまとめのフォローアップについて
- (2) 各ワーキンググループのとりまとめについて
- (3) 令和5年度マンション総合調査の結果について
- (4) マンション法の見直しに向けて

<資料一覧>

資料1 委員名簿

資料2 今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（取組状況）

資料3 各ワーキンググループのとりまとめ

資料4 令和5年度マンション総合調査の結果について

資料5 マンション法の見直しに向けて

参考資料1-1

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ（概要）

参考資料 1-2

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ（本文）

参考資料 2 検討会スケジュール

5. 議事要旨

- 資料 2～5 について、事務局より説明が行われた。主な意見は次の通り。

【資料 2】に関する意見

- ・ 管理組合の法人化に関しては、前に進めていくことを前提に引き続き法人化を支える制度について検討いただきたい。管理組合が法人化されていない場合、行政の許認可について理事が交代するたびにやり直す必要があるが、管理組合が法人化されていれば変更届でよいことになり、許認可に係る手続きの手間を減らすことができるため、行政からも法人化を進めてほしいという話を聞いている。
- ・ 外部専門家の活用のあり方に関するガイドラインについて、実態として、どの程度準じてもらえているのか、どの点が準じてもらえないのかということを確認していただきたい。
- ・ 地価が高騰し、マンションの価格が上がっている中で、そのようなことが反映されにくい定期借地権マンションをもっと活用していただきたいと考えている。一方で、初期に供給された定期借地権マンションの借地権の契約期間が短くなってきたことで、新たな問題が出てきているのではないかと考えている。例えば、建物がしっかりしているから、借地契約を延長したい、借地権を買い取りたいというような要求も出てきているのではないかと考えている。これを地主や区分所有者が望めば、延長ができる制度を検討いただきたい。
- ・ 建築規制については自治体の事例を集めているとのことだが、横浜市のエリアマネジメント計画は特徴があり、参考になり得ると考える。この計画は、地域の方の合意を得ながら、地域に貢献する施設等を計画すれば、容積率や高さ制限等を緩和できるといったものである。この制度を利用したマンションの調査をしたところ、マンションの周辺の住民においても、地域貢献施設等に対する満足度や関心度が高いという結果も出てきている。こういった制度も一緒に集めていただき、再生円滑化の検討をしていただきたい。

【資料 5】に関する意見

●1. マンションの管理・修繕の適正化

①管理不全マンションへの対応

- ・ 財産管理制度について、地方公共団体が申立てできることは有効だと考えている。管理不全のマンションの管理組合が主体で申立てを行うことはほぼ不可能ではないかと考えており、一定程度、地方公共団体が関与しながら進める仕組みは有効だと考えている。その一方で管理不全に陥りそうなマンションにおいては、かなり支援を行わないと適正な管理活動ができないといった状況が見受けられ、地方公共団体としても負担が大きい。このため、もしこのような制度を行う場合は、地方公共団体の負担が軽減されるよ

うに財政的な措置などをお願いしたいと考えている。

- ・ 各種の財産管理制度ができ、申立て権限が地方公共団体にも認められることはいいことだと思う。一方で、マンション全体が管理不全になったときの管理は必要ではないのか。今の制度の建付けだと、マンション1棟が丸々管理不全になると、解消・再生の方向で検討することになると思う。実はマンション1棟の管理人がいてもいいのではないかと考える。今回検討された管理会社管理者制度はそれになり得るのではないかと考えており、今後も引き続き検討していくべきだろうと考えている。
- ・ マンション管理適正化法の中では指導・助言・勧告という措置があるが、そこから先の命令までは考えていないのか。
- ・ 地方公共団体の権限強化は、喜ばしいと思う半面、必ずしも権限強化をすると動きやすくなるという単純なものではないと考えている。地方公共団体はそれぞれ悩みを抱えていると思うので、十分に意見を聞きながら検討を進めていただきたい。
- ・ マンション管理適正化法の中で助言・指導・勧告という制度があるが、ソフト面の指導に限られているという状況である。管理不全等を考えていくと、ハード面の不具合も表面化してくる。ハード面の指導との関係性についても、検討していただきたい。
- ・ 届出制度は非常に効果的だと考えている。ただ届出制度の対象を限定しているのが現状である。今後、どのような枠組みで考えていくべきか、制度の難易度がかなり変わってくるため、引き続き検討いただきたいと考えている。

②管理組合の役員の担い手不足への対応

- ・ 外部管理者方式等に関するガイドラインに関して、管理業者による管理者制度について懸念を持っている。このガイドラインは、大部分が最後に「望ましい」と書いてあり、「しなければならない」と書かれていない。P2では「制度的措置の必要性」と記載があるが、この制度的措置は、どのようなことをイメージされているのか教えていただきたい。

③適切な管理の推進

- ・ 管理計画認定制度のインセンティブについて、言い続けてきているがなかなか進んでいない。最近、管理組合が一番困っていることとして、火災保険の金額が上がっていることがある。自然災害が多く、そのとばっちりを管理組合が受けているようなところもある。マンションは、市街地に限定して立地する建物であり、自然災害のリスクも非常に低いと思っており、修繕をすれば漏水等のリスクも下げられる。瑕疵担保履行法における保険のように国主導の保険の仕組みもあると思うので、保険に係るインセンティブについても検討する課題に入れていただければと思う。
- ・ 管理計画認定制度について、P6のメリット1、2は制度を創設したときの期待である。メリット2については、そろそろ市場で高く評価されることが「期待される」ではなく、「高く評価される」と言い切れないか。メリット1については、横浜市では管理計画認定を受けたマンションが100件を超えたため、市と協力して認定を受けたマンションに

対して、何が大変だったとか、どんな効果があったかということを調査している。区分所有者へのアンケート調査によれば、誇りを持つようになった、関心が高まった、情報をよく見るようになったなど、今まであまり関心がなかったような人たちが、自分のマンションは管理計画認定を受けたということで、いいマンションであるということを見負することで関心が高まる傾向がみられる。単なるメリットだけではなく、内部の運営の活性化・適正化につながるということもまた報告できると思う。

- ・ 管理計画認定制度をさらに進めるためには、予備認定をしっかりと本認定につなげることが重要だと思っている。今、新築マンションの半分以上が予備認定を受けているが、初期段階の管理適正化に非常に寄与している。予備認定をとったデベロッパーにリーダーシップを取っていただくしかないのではないかと。あるいは、売買するときに管理組合が連携しながら、予備認定から本認定に持っていくことが重要ではないか。

管理計画認定制度の基準について、自治体の独自基準がないところと、きめ細やかな独自基準を設けてハードルを上げているところで、分かれてきているような気がしている。一概に数を増やすことも大事かもしれないが、制度の使い方が自治体によって違うのかもしれない。少し優れたものにしていきましょうというのと、普通に頑張ればいけるところまで目指しましょうという辺りが違ってきている。独自基準も防災に対する取り組みや自治会等との連携など様々あり、制度が動き出した中で整理をしながら、どういう形で管理適正化に引っ張っていくのか見直していくべきではないか。

- ・ 管理計画認定について、自治体によっては管理状況の届出制度を持っていて、かつ、それを条例で義務づけているところもある。もともと管理計画認定制度は、本来は行政のために、地元のマンションの管理状況の情報を集めて、必要な施策を講じていく、そのために助言や指導も行うというような話だったと思う。つまり、義務づけしないとあまり意味がないと考えている。また、行政が集めた情報を基に政策を講じて、命令ができないと実現できない部分もあると思う。今後、見直しがあるとすれば、そちらの方向でぜひ検討していただきたい。

④上記のほかマンションの管理・修繕の適正化に関する事項

- ・ 管理組合法人は区分所有法で監事の設置義務があるが、任意団体に対しては監事の設置が義務化されていない。法務省の法制審議会でも議論があったと思うが、国土交通省において監事の設置義務化について検討されているのか。
- ・ 区分所有法で規定すると全ての区分所有建物に対して適用されることとなり、本来監事を必要していない管理組合においても監事を置くことが義務付けされてしまう。法制審議会では、管理組合の運営に委ねるというのがよいのではという指摘もあったと思う。法律で一律に義務付けるところは必ずしも決まっていなかったと記憶している。
- ・ 確かに法制審議会でも監事を義務づけるべきという議論があったが、区分所有法第3条では、区分所有者は全員で団体を構成し、共用部分などの管理を行うことが規定されており、管理者を選任することすら義務付けられていない。したがって、現在の区分所有法の建付けから言えば、集会の決議や規約の設定も義務づけられていないと理解すべき

であり、監事だけ規定するのは難しいと考える。極端なことを言えば、区分所有者が2人とか3人のところもあり、そうしたところでは管理者や監事を置く必要はないだろうと思う。

- ・ 管理組合の法人化は、そろそろ本格的に考えてもいいのではないか。区分所有法では、3条団体を組織化せずに管理者を置いて管理するか、3条団体を組織化して管理組合法人として管理するか、どちらかである。ところが、日本のマンションの実務では、権利能力なき社団という、区分所有法にも民法にも何の規定もない中途半端なところで止めて、管理者管理の条文と管理組合法人管理の条文、両方を使わなければ回らない制度で管理をしてきている。しかし、管理組合法人になると、WGでも議論をしていた外部管理者の話も、管理組合法人になると管理者そのものがないので、WGでの議論がそもそも起き得ない。また、法人であれば、口座や契約の関係もすっきりするのではないか。財産の総有制も法人化したほうがより明確になると考えている。

●2. マンションの建替え等の円滑化

①多様なニーズに対応した事業手法

- ・ 管理不全に陥っているマンションは、建替えはおろか、老朽化している箇所の修繕もままならない。現状を維持することすら難しいということで、建物と敷地を一括売却し区分所有関係を解消するのが現実的な選択ではないかという話になっても、売り抜けられたり、手元にお金が残らない等の理由で合意形成に至らない。このようなケースが今後増えていくことを想定し、行政としてどういった支援をするべきなのか、また、売り抜けなどを抑制する仕組みづくりについても、検討していただきたい。
- ・ マンション再生に関して、特に解消に向けた制度が充実してきているのはいいことだと思っている。これに関して事業手続きも必要であるので、この方向でしっかりと立法していくべきだと思う。ただ、団地のところが少し抜けていると感じている。敷地分割制度も、今度改正されれば、必ずしも敷地売却と建替えだけではなくるので、現状、敷地売却や建替えとリンクしている敷地分割も、これまで対象にしてきた団地以外の団地でも使えるように検討する必要があると思っている。
- ・ マンション建替え円滑化法において、新たに設けられる制度に対応した事業手続きが加わると、条文が非常に多くなると思う。管理組合や区分所有者のためにもできるだけ簡明な形にしていきたい。
- ・ 非常に様々な仕組みができたが、別なトラックに乗り換えると最初から始めなければならないというのは非常にまずいと思うので、なるべく共通して最初の部分をできるようにすることで、手戻りがないような仕組みをつくってもらえると良いと思う。
- ・ 区分所有法の見直しの中で議論されている借家権の消滅に関して、補償の考え方がいまだに懸案である。おそらく不動産鑑定士等の意見を聞きながら検討されると思うが、補償としてのあるべき姿と老朽マンションの再生を進めることのバランスを踏まえて検討いただきたい。
- ・ 底地や隣地を取り込んだ建替えにおいて、隣地や底地の所有者が途中で反対すると事業

が完全に止まってしまうのが、大きな問題としてある。一定の条件下で、隣地や底地の所有者が事業に参加した後の翻意を防ぐための措置が必要ではないかと考えている。

- ・ 隣地・底地を取り込んだ建替えに加えて、今建っているマンション敷地と離れた隔地を使った建替え等、事業手法拡大の検討をしていただきたい。

②円滑な建替事業等に向けた環境整備

- ・ 住戸面積基準の見直しに関しては、廃止が望ましいと考えている。住戸面積の縛りを避けるためにマンション建替え事業ではなく、マンション敷地売却事業を選択するという、本末転倒な事態が発生している。また、自治体の条例で住戸面積の要件が定められており、更に上乘せの規制となっている場合もある。適正な住戸面積の担保は自治体の条例で十分カバーできるという考え方ができるとすれば、マンション建替え円滑化法での住戸面積の要件は不要ではないか。
- ・ 昨今、工事費が高騰し、工期も伸びている。それに伴い、老朽マンションの建替えの合意形成が難しくなっているのが現状であり、区分所有者の負担をできるだけ、可能な範囲で抑えていくという視点が重要である。

③上記の他マンションの建替え等の円滑化に関する事項

- ・ マンション管理と同様に、マンション建替えに関しても組合内の担い手不足の問題がある。これまで本会ではあまり触れられていないが、マンション建替え円滑化法には事業者等による個人施行という制度がある。この制度は関係権利者全員の同意が必要であるため、なかなか普及していない。この辺りを円滑化することにより、個人施行の建替えがもう少し普及してもいいのではと考えている。
- ・ マンション再生の手法論と併せて、どのように再生の支援をしていくのかという点も改めて議論いただきたいと思っている。長期修繕計画をしっかりとつくっているマンションが増えてきているが、しっかりとつくられているところほど、向こう 30 年を見渡したときに建替えるのか、修繕するのかというところで悩まれているところが多い。そうしたときに必ず問題になるのが、建替え等の資金である。専門家による管理不全マンションへの対応やマンション再生の支援については、国でもぜひ検討いただきたい。
- ・ 建替え決議は、そもそも全員合意でなく、区分所有法の改正で一定の要件を満たせば4分の3まで下がるが、建替え決議後の許認可取得や、誤った登記の更生手続き、官民の土地境界確認等の手続段階で、全員の同意や印鑑を要求される場合がある。マンション建替え円滑化法だけでなく、既存の法令や運用ルール等も含めて見直しを検討していただきたい。
- ・ マンション建替え円滑化法第 56 条で、組合設立認可公告日から 6 か月以内に権利変換計画が認可されない場合は、評価基準日が見直され、やり直さなければならないルールがある。等価交換を前提とする都市再開発法では、6 か月以内に権利変換計画の縦覧までとなっているのに対して、区分所有者が多額の建替え費用を負担するマンション建替え法は権利変換計画の認可まで求められている。実際には書類の差替え等で認可手続に

約2か月かかるため、権利変換計画の同意を得るためには約4か月しかないということになり、かなり実務上の障害になっているという認識でいる。

- ・ マンション建替えにあたって、形態規制により、現状と同じ規模のマンションが建てられないことがある。区分所有者の方に対する資金負担の要因になっているため、これについても公益性を踏まえた形態規制の見直しを検討いただきたい。
- ・ 仮住まいの物件紹介について、自治体で高齢者を受け入れる物件の確保など、公的な支援を拡充していただきたい。また、賃貸借契約時に必要な敷金・保証金や、連帯保証人についても、行政による保証をしていただきたい。他にも、区分所有者の負担軽減に資するリバースモーゲージや、建築中のつなぎ融資、引っ越し費用等の支援などのサポート体制も検討いただきたい。
- ・ 建替えにしろ耐震補強にしろ、これらを促進するためには、旧耐震マンションの耐震診断の義務化が必要だと考えている。
- ・ 区分所有法の方で、敷地の一部を売却するという仕組みと団地の細分化に関する仕組みについてはペンディングとなったが、これは国交省マターであり、どこかで検討する必要があると考えている。
- ・ 区分所有法に基づかない、マンション的な建物も実際には結構問題があるかもしれないと思っている。マンション法の範囲外ではあるが、そろそろ考えていく必要があるかもしれない。

○ 参考資料2について、事務局より説明が行われた。

以上