

6月6日（木）6コマ目

マンション管理適正化・再生推進事業（住宅局）

【説明者】 それでは、「マンション管理適正化・再生推進事業」につきまして、御説明させていただきます。住宅局でマンション政策を担当しております参事官の下村と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず資料の1ページでございますけれども、全国のマンションストックの状況でございます。直近のデータで、約700万個のマンションストックが全国にございまして、国民の1割超の方がマンションにお住まいになっていらっしゃるということで、特に都市部を中心に主要な居住形態として相当定着してきていると認識しております。

一方で、2ページでございますけれども、マンションをめぐる、いわゆる「2つの老い」ということで、建物の高経年化と、お住まいの方々の高齢化が進行しております。今後こういうものがさらに進行いたしますと、様々な管理上の課題が顕在化してくるということが指摘されております。

そうした中で、3ページでございますけれども、最も重要と考えておりますのは、しっかりとした計画に基づいて、修繕積立金を確保して、日々の管理あるいは計画的な修繕、こういったものを行っていくということが大変重要と考えております。こういった取組のベースになります長期修繕計画の作成状況でございますけれども、この計画を策定しているマンションの割合は増えてきておりますが、まだ十分な状況ではないと認識しております。

そうした中で4ページでございますけれども、仮に計画的な修繕が行われず、長期間放置されるということになりますと、いわゆる外部不経済の発生ということで、周辺に相当悪影響を及ぼすようなマンションが発生してくる可能性が高くなってまいります。やはりこうなる前にしっかりと管理組合が主体となって、日々の管理、計画的な修繕などを行っていく必要があると考えております。

そうした中で、5ページでございますけれども、マンション管理適正化法を平成12年に制定しております。この中で、個別のマンションに対して助言・指導などを行っていくマンション管理に関する専門家でありますマンション管理士制度を創設したところでございます。また、令和2年に法改正を行っておりまして、国による基本方針の策定のほか、地域のマンション政策の担い手といたしまして、地方公共団体の役割を明確に位置づけて

おります。具体的には、地域のマンション政策のマスタープランであります管理適正化推進計画の作成、また、優良な管理が行われているマンションにつきまして、その計画を認定していく管理計画認定制度。さらには、個別のマンションに対して公共団体が直接助言・指導・勧告を行っていくといったような仕組みを導入したところでございます。

以上が事業の背景になります。

6 ページが本事業の概要でございます。マンションをめぐる「2つの老い」に対応するために、地域のマンション行政を担う公共団体が行うマンションの管理適正化等の取組に対して支援を行うというものでございます。

真ん中にございますけれども、国交省から補助金を交付いたしまして、地方公共団体で、地域のマンションの管理状況についての実態調査、計画の策定、専門家派遣、修繕計画の作成支援、こういったものを行っていただきまして、個別のマンションの管理水準を向上させていくということでございます。また、優良な取組につきましては、成果報告会やシンポジウムなどを通じまして、全国に横展開を図っていく、こういった立てつけになってございます。

そうした公共団体の取組でございますけれども、次の7ページに少し詳細に示させていただいております。真ん中のオレンジでございますけれども、まず地域のマンションの管理の状態をしっかりと把握していただく必要がございますので、このオレンジの左下でございますが、実態調査、これをまず行っていただくということになるかと思えます。この調査を踏まえまして、地域のマンション政策のマスタープランであります推進計画を策定し、この計画に基づきまして、個別の施策として、助言・指導・勧告、専門家の派遣、セミナーの開催、あるいは一定の管理に関する基準を満たすマンションの管理計画を認定していく、こういった取組を進めていただいているところでございます。

次の8ページは、横浜市の具体的な事例でございます。

続きまして、9ページ以降で、各論点について御説明させていただきます。

まず、短期のアウトカム指標でございます。現行の指標は、管理適正化推進計画を策定した公共団体の数、229団体とさせていただいております。一方、実績といたしまして、既に391の団体でこの計画の策定が進んでおりまして、全国のマンションストックの93.2%をカバーする自治体で、この計画の策定が進んでいるという状況でございます。したがって、この計画の策定自体はもう相当進んでいると認識してございまして、短期のアウトカム指標として、新たな指標の設定を考えていく必要があるのではないかと検討

しております。

具体的な候補といたしまして、下にございますけれども、公共団体の取組に着目いたしまして、実態調査を行った公共団体の数ですとか、専門家派遣を行っている公共団体の数、こういったところを新たな指標として設定していくということを検討しているところでございます。

続きまして、10ページでございます。中長期のアウトカム指標でございます。現行の指標は真ん中にございますけれども、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、75%とさせていただいております。一方、マンションの管理の状況というのはいろいろなフェーズがあると考えておりまして、上にフロー図がございますけれども、管理水準の低い、いわゆる管理不全マンションの水準を底上げをしていく、ボトムアップをしていくというステップですとか、あるいは一般的なマンションの管理水準をさらに引き上げていくというようなステップ、様々なステップがあると考えておりまして、こういったステップに応じたアウトカム指標の設定というのは考えられないかということを検討してございます。

具体的には現行指標に加えまして、下にございますけれども、ステップ1に対応するものとして、管理不全のマンションがどのくらい減少しているのかということですか、また、ステップ2に対応する指標として、管理計画認定を受けたマンションがどのくらい増加しているのか。こういったところを候補として検討しているところでございます。

続きまして、11ページでございます。事業選定に当たっての優先順位のつけ方ということで、これまでこの事業では、公共団体が行います実態調査ですとか、専門家の派遣、こういったものに幅広く補助をしてきたところでございますけれども、昨年度、令和5年度以降は、もう少し優先順位をつけられないかということで、過去に行いました検討会で議論された論点などを中心に、重点的に採択していくことを進めているところでございます。具体的な応募の事例、募集の事例につきましては、下の四角囲いに書いておりますけれども、こういった進め方で問題ないかどうかということにつきましても御議論いただければと考えております。

ちょっと駆け足でございますけど、資料の説明は以上でございます。

【木村会計課長】 ありがとうございます。先ほどの御説明の繰り返しにもなりますけれども、本事業に関しまして考えられる論点、3つということでございます。

1つ目は、新たな短期アウトカム指標の設定ということでございます。

2つ目は、管理適正化のステップに応じた新たな中長期アウトカム指標ということでございます。

3点目は、事業選定に当たっての優先順位のつけ方。

以上、3点を中心に御議論をいただければと思います。

なお、滝澤先生から本事業に対するコメントを事前に頂戴しておりますので、代読させていただきます。

【事務局】 本事業について、滝澤先生からは、マンションのストックが700万戸、築40年以上のマンションは125万戸程度ほどあるが、長寿命化すべき価値あるマンションについて、長期修繕計画を優先的に立てるべきマンションなど、ターゲットを絞るなどを行う必要はないかという御意見をいただいております。

以上です。

【木村会計課長】 では、ここからは、取りまとめ役の林先生を中心に御議論をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【林委員】 承知しました。まずは御説明ありがとうございました。ここから約30分間ほど議論してまいりたいと存じます。御質問、御意見のある方は挙手、またはオンライン参加の西川先生は挙手ボタンを押してください。よろしくお願いいたします。

では、小林先生、お願いします。

【小林委員】 御説明ありがとうございました。この管理適正化推進計画については、策定済みの自治体の数がもとの目標以上に進んでいて、カバー率も90%を超えているということで、これは非常に順調に、順調にというか、成果を上げられているんだろうと思います。

では、次どうするかというところで、2つの方向性があるって、1つは、今コメントにもあった優良なマンションをどうやって増やしていくかというところで、それについては比較的これまでもやられてきていて、今回、新たな指標として設定されているものもそれぞれ検討に値するものだろうと思うんですが、もう一つの方向性として、特に優先順位高くすべきじゃないかなと思うのは、管理不全マンションをいかに減らしていくかというところかと思います。そのときに、やはり実態把握、定義もちろん重要ですし、実態把握が必要なわけですが、横浜市の取組というのが非常に重要というか、こういう徹底した調査をするというのはやはり必要なんだろうと思うんですね。それに対して、必要であればやはり補助もするということが必要になると思うんですが、ただ、この横浜市の事例を

見ても、8ページの右上に回答率とかありますが、全てのマンションを把握できているわけではないわけですね。そうすると、こういうときに管理不全マンションをちゃんと把握することが可能なのか。横浜市のような先進的なやり方で調査をしたとして、管理不全マンションの実態をちゃんと把握することが可能なかどうかというところで、この横浜市の事例についてもう少し教えていただければと思うんですが、いかがでしょうか。

【説明者】 ありがとうございます。このマンションの管理状況に関する実態調査でございますが、これはかなりいろいろな自治体で、いろいろと御苦労されながら進められているというのが実態でございます。横浜市、かなり先進的な取組をされておりまして、御覧いただきますと分かりますとおり、最初、令和元年に調査した際は、回答率が44.3%といったところを徐々に、回答いただけなかったところにも様々な手法で働きかけを行いまして、郵送だけではなくて、実際に訪問して、ヒアリングを行ったり、いろいろな形で情報を収集して、最終的には78.4%というところまで回答率を上げられているというところでございます。

御指摘のとおり、まだこの時点で全てのマンションが把握できているということではございませんけれども、一定、目に見えない管理の状態というところは、やはり地道に区分所有者の方々にヒアリングなどをしながら把握していかなければいけない部分というのがあるかと思えますし、なかなかそういったところが難しければ、例えば目視で、外観だけを見て、これは危険かどうかというところも調査できる範囲で進められていると認識しております。いずれにいたしましても、かなり自治体のほうでいろいろ苦労されながら、実態調査が進められているところでございます。

【小林委員】 ありがとうございます。そういった努力を重ねて回答率を上げられているのは分かるんですけども、でも、この令和4年の時点で、この表の見方がまだ若干、よく分かっていないところもありますが、合計というところで78.4%の回答率と。そうすると、残り20%はまだ回答が得られていないというところで、その中に相当程度、管理不全マンションが含まれているのではないかなという気がするんですけども、そういうところも、最悪の場合は目視のみかもしれませんが、把握することというのは着実に出来つつあるという認識でよろしいですか。

【説明者】 すみません。この後、横浜市のほうでどういった調査が行われているかというのは、具体的には、すみません。フォローアップできていないところがございますけれども、公共団体も恐らく問題意識は、同じ問題意識を持っているかと思しますので、そ

ういったところは、では、調査しないでもそのままにしておくということはないかと思っております。そういったところも含めて、何らかの働きかけはしていると認識しております。

【小林委員】 分かりました。ありがとうございます。この後、アウトカムの設定というところでも、やはり管理不全マンションを、国交省として全国の管理不全マンションの実態を把握して、これを減らしていくということをやはり目標にしていくべきだろうなと思っているんですね。しかし、そのためには実態把握が不可欠なので、こうした横浜市の取組をある意味教えてもらいながら、今後の参考にしていただければと思います。

以上です。

【林委員】 小林先生、ありがとうございました。

ほかに御質問、御意見のある先生方、いらっしゃいますか。

では、林のほうから質問させていただきたいと思います。今、小林先生のお話にもあったように、実態調査は非常に重要だと思っているんですね。計画をつくるだけでは、絵に描いた餅というところがありまして、その意味で、9ページのほうに仕様設定の検討の方向性として、マンションの実態調査を行った地方公共団体の数というのを上げていただいているかと思うんですけれども、まず資料の見方として一つ教えていただきたいのは、本事業での実施団体数、延べ60団体と言うときのその団体と、地公体の数と、要するに、地公体の数のことをおっしゃっている。60団体全体について実績は不明という御趣旨なのかどうか。まずこの点について、クラリフィケーションを求めてもいいですか。

【説明者】 本事業は、地方公共団体さんに行っていただいております、この事業を使って、実態調査を行った団体さんが今60あると。地方公共団体の数が60あるという状況です。ただ、これ以外、補助事業を使わずに、実態調査を行われている自治体さんも恐らくいらっしゃると思いますが、そこについては現状把握できていないという形で、実績不明という形で記載しております。

【林委員】 ありがとうございます。ということは、全体の実績は分からないよということが実績不明ということをおっしゃっているんですね。ありがとうございます。この延べ60団体で行った実態調査というのは、どういうふうに。横浜の例は挙がっていましたが、ほかの団体、ほかの地公体さんはどういうふうに行っているんでしょう。

【説明者】 ありがとうございます。これはかなり自治体さんによっていろいろなやり

方をされていまして、横浜市さんのように、かなり踏み込んで実態調査されている自治体さんもいれば、郵送の調査をされているような自治体さんもおありまして、そこは幅があるのかなと思っております。

【林委員】 ありがとうございます。今現状としてはそういうことなのかなと理解しましたが、今後、アウトカム等に持っていくためには、として設定するためには、実態調査をどういうふうに行ってくださいねとか、そのためのインセンティブというか、そういったものが必要になってくると思うんですけども、そこについてどういうふうに進めていこうというふうにお考えですか。

【説明者】 ありがとうございます。実態調査の進め方、具体的な進め方というところにつきましては、この補助事業の中でまだ明確にはしていないところがございますけれども、実は私どものほうで、推進計画を作成するに当たって、どういったところに留意しながらこの計画をつくらなければいけないのかというガイドラインのようなものをつくらせていただきまして、これは公共団体にも共有させていただいているところでございます。その中で、どういった調査の仕方があるのかというところもガイドラインの中でお示しをさせていただいているところでございまして、そういったところを参考にしながら各公共団体で判断いただいて、その後、実態調査を進めるという形に現状はなっております。

今後、このアウトカム指標を設定していくに当たって、この実態調査のやり方ということも含めて何かしら考えていく必要があるのかどうかというところは、すみません。これから検討したいと思っています。

【林委員】 ありがとうございます。検討会のほうもありますし、今後もいろいろ検討を進められるのだと思っていますけど、ガイドラインは以前からあったわけで、それがあっても、みんな見ていないか、ガイドラインの解釈が個々に違うみたいな状態なのかなと思いますので、その辺りはもうちょっとこう、アウトカムとして設定するのであれば、設置することが適切だと思っているんですけども、ややもうちょっと踏み込んでいかないとあまりワークしないというアウトカムになっちゃうのかなと思っています。

【説明者】 すみません。今のところで、11ページを御覧いただければと思います。少し現状の取組を補足させていただきます。こちらの論点3で、事業選定に当たっての優先順位のつけ方として、この補助事業の中で、特に優先的に支援したい取組というものを在り方検討会の議論も踏まえて募集してございまして、表の一番左の管理の状況の把握というところがまさに実態を把握するところでございまして、これは例えば一番下のポツな

どで、実態調査や届出制度において、回答を得ることができないマンションに対して、状況を把握するために行うような調査については、特に優先的に採択しようということをやっております、こういった中で、この補助事業の中で優先順位づけはさせていただいているところでございます。

【林委員】 ありがとうございます。そうですね。そういうふうに優先順位をつけていかなければなかなか把握できないと思いますし、これをやる際にもやはり実態調査をどうやるの？ というところの共通認識というか、少なくとも一つの物差しがないと、結局出てきた結果がばらばらということになっちゃうような気がするので、そこについては御留意いただければと思っております。

林からは以上ですが、ほかの先生方。西川先生、手を挙げていらっしゃるでしょうか。お願いします。

【西川委員】 西川でございます。よろしくお願いいたします。私からは3点ありまして、まず1つは、資料を拝見していて、マンションなるものが何をイメージしているのかが僕には分かりにくくて、1ページ目には、使われている資料では、鉄筋で3階建てだよという定義が、ここでは使っていますというのが図の下に書いてございます。

2ページ目では、マンション管理組合等がアンケートしていると言っているのですが、どういう定義か分からないけど、彼らの定義で対象にしているマンションなるものが存在していて、それらを見た後に、これは写真で言うと何ページ、4ページ目の写真を見ますと、2階建ての鉄筋コンクリートの崩落、剥落しているケースが描かれていて、冒頭の3階建て以上とは定義が違って、左下は僕のイメージする団地になっていて、マンションではなさそうな気がするんですね。つまり、何を申し上げたいのかというと、今回取り上げているマンションなるものが何なのかが分からない。マンション管理適正化法なるものをザザッと拝見すると、実は建物に関する定義はなされていなくて、集合住宅そのものがマンションであるというようにうたっているように読めました。これだけ定義ができていないのに、自分たちのターゲットが定義できていないにもかかわらず、何かの指標をつくって、それに基づいて、エビデンスに基づきましょうと言うときに、基づけるものがないのではないかというのが僕の感じている今の印象なんです、皆さんがその点についてどのようにお考えなのかについて、1つ目でお聞きしたいと思います。

併せて、先に3つとも申し上げさせていただきたいと思います。

2つ目ですけれども、今回、様々な事業をやっているものの中に、例えばマ

ンション管理適正化法の制度の普及や周知を行う事業に関して、結構大きな金額で事業者さんをお願いしているところがあると思っています。23年度の支出の項目の中ですね。それは事業シートのほうに書いてあったものなんですけれども、そのときにそういったものは、彼らがどれぐらい頑張ってくれているのか。実際普及にどれぐらい貢献してくれているのかは、発注部局である今、皆さんが実際、君たち頑張ってくれたからこれぐらい普及されたねということを理解しなければいけないと思うんですが、個別の事業に関してどのように確認しているのか。または内閣府が言っているような、Pay For Successみたいな形で、委託するときの形で、かなりボーナス型になっているのかということのも本当は事業効果を上げていくために考えなければいけない方向性なのかなとも思います。

ただ、それはちょっとストライクゾーンから外れるかもしれませんが、皆さんがともかく、自分たちが発注している仕事に関してどのように事業の結果や成果を確認しているのかが分かる必要があるのではないかと思います。

3つ目が、今回のお仕事は、もちろんプラスの側面もあるんだけど、実は順調に建て替えなるものが進んでいくと、恐らく都心に、つまり、ある程度需要がある地域に良質な住宅が増加することになるので、都市部への人口回帰を強めることになると思っています。そして、逆に言うと過疎化を促進することになるため、一方では、見立てによっては、正の効果もあるけど、負の副次的効果もあり得ると思われるのですが、エビデンスは必ずしもいい方向にだけ振れるものではなくて、負のエビデンスというものも発生し得るとするならば、皆さんはそれをどのようにお考えになるのかについてお話を伺いたいと思います。

以上3点です。

【説明者】 ありがとうございます。まず1点目のマンションの定義でございますけれども、すみません。資料が、そういった意味で分かりづらくて大変申し訳ございません。ここに階数ですとか、あるいは団地など、団地的な建物など、いろいろなバリエーションのマンションを記載させていただいておりまして、分かりづかったんですけども、基本的には、マンションというのは、区分所有されている住宅と御理解をいただければと考えております。区分所有法という法律に基づきまして、いわゆる、個々の専有部分というものが、また、共有部分があるというもので、住宅であるもの、こういったものをマンションと私どもは定義づけておりまして、これは公共団体も、そこはしっかりと認識した上で、様々な施策を展開しているということでございます。

それから、事業の効果でございますけれども、先ほど御指摘いただきました普及促進のところでございます。こちらにつきましては、例えば、この中で成果報告会ですとか、シンポジウムなどを開催したりといったことに対する補助を行っているわけでありましてけれども、例えば成果報告会ということで言いますと、昨年度、実施したものと、参加した方々の数が1,278名いらっしやって、公共団体がそのうち約2割強ぐらい参加している等々、そういった個別の事業の成果といったところは私どものほうで把握して、そこはしっかりとそういったものを踏まえて事業を進めているところでございます。

それから、最後の建て替えが進んでいくことによる様々な効果ということでございますけれども、御指摘のとおり、建て替えが、ある意味、順調に進んでいけば、そこに人口が集中していくということになるかと思えます。一方で、これは前回も御紹介させていただきましたけれども、全てのマンションを建て替えという手法で今後再生させていくということはなかなか難しいと考えておりまして、様々な制約がございます。合意形成が難しいとか、あるいは自己負担がどうしても大きくなってしまって、建て替えが進まないといったようなこともございまして、現在、実績といたしましては、建て替えは、全国で約300件ぐらい、戸数ベースで2万3,000戸ぐらいしかまだ建て替えが進んでいないという状況でございます。ですので、今後、急激に建て替えが進んでいくかというのと、そういった状況には現時点ではないのかなと認識しているところでございます。

すみません。以上でございます。

【西川委員】 大変勉強になりました。ありがとうございました。

以上です。

【林委員】 では、大屋先生、お願いします。

【大屋委員】 御説明ありがとうございました。自分の住んでいるマンションは、管理計画の認定を受けているのか確認して、今、大変安心しているところでございます。ちなみに、横浜市です。

一つはアウトカム指標についてですけれども、まず、この事業自体はやはりポジティブに、きちんとしたことをしたマンション、あるいは、その地方自治体の数というものが直接的には影響範囲であるので、そういったものをアウトカム指標としては位置づけるべきだろうと思います。もちろん取り組むべき問題の本質を示しているのは、恐らく管理不全マンションの数ですけれども、これは、ある意味では、この事業の範疇が及ばないところがあって。というのは、この事業を基に国交省さんが一生懸命、まともなマンションの数

を増やす裏側で、不動産業者さんたちが粗悪なマンションをつくれちゃうと、自動的に管理不全マンションが増えてきますので、これはやはり位置づけるとしてもインパクトということになるだろうと。

なので、まずこの事業としては、そういう意味でのポジティブなアウトカムを積み重ねていただくことを政策目標として掲げていただいた上で、ただ、やはり問題として確認しておかなきゃいけないのは、インパクトと位置づけられる管理不全マンション数というものが見えない。十分まだ見えていないということだと思うんですね。

8ページの横浜市さんの調査についても言及していただきましたが、これを見ていただくと、実踏でできているのは8区だけで、横浜は18区ありますので、2年かけても半分行かないんですよね。そうすると、これは実態調査をかなりやろうと思うと、相当な手間がかかるということが予想されるということで、これを次の段階の政策ターゲットとして位置づける努力をしていただきたいと。この事業の外になると思うけれどもということで、ちょっとお考えいただきたいと思いますというのが一つです。

それから、現状、長期アウトカム指標としては、25年以上の長期修繕計画の期間ということを挙げておられるわけですが、うちのマンションの話をしますけれども、25年の計画があつたんだけど、中身が間違っていたというトラブルが発生しまして、管理委託業者が切り替えたんですね。それを考えると、やはりある程度あれですね。管理計画認定ということで、単に25年あるというだけじゃなくて、それがちゃんと帳尻が合っているかということまで確認することが望ましいと思います。ですので、自治体さんがつくられる認定制度の基準の統一をある程度行われた上で、この管理計画認定制度を受けたマンション数というものを増やしていくことを目標に掲げられるのが適切なのかなと思いました。

私からは以上です。

【説明者】 ありがとうございます。すみません。前段の御質問をもう一度よろしいでしょうか。申し訳ありません。

【大屋委員】 質問というわけではなくて、どういうふう to 今後指標をつくっていくかといった場合に、やはり問題の本質はネガティブなほうにあるんだけど、それ自体をこの事業でいじることは非常に難しいので、それはインパクト指標という位置づけになるよねと、そういうことを申し上げたつもりであります。

ごめんなさい。あと1点、思い出した。補足ですけど、先ほど西川先生が言及された4ページの写真ですが、これは左上のもんですよね。2階の廊下が崩壊しているんですけど、

もう1階、上にあるのが見えるので、これは3階建て以上だと思いますというのだけ指摘しておきたいと思います。多分3階建てですね。

【説明者】 ありがとうございます。後段のほうで御指摘いただきました長期修繕計画の中身のところは、これは非常に重要だと認識しております。この指標上では、25年以上というところで指標をつくらせていただいているところでございますけれども、御指摘のとおり、管理計画認定を受けたマンションにつきましては、この認定基準の中で、長期修繕計画の中身につきましてもしっかりと審査いたしまして、国のほうで定めているガイドラインに準拠しているかどうか等々確認して、この認定をしているという形になってございますので、やはりここはしっかりと伸ばしていく必要があると考えています。ありがとうございます。

【林委員】 ほかに。長谷川先生、お願いします。

【長谷川委員】 すみません。御説明どうもありがとうございました。このマンション管理適正化行政と言いますけどね。ちょっとレビューシートを見ていても、特定の何か法律の根拠があるわけではないようにお見受けをしたんですけれども、何か関連する法律の根拠等、行政としてマンションに関与していくというのは何か最終的に目指している姿だとか、避けたい姿があるのかなと思うんですけど、その辺りの政策的な位置づけを教えてくださいなと思います。

【説明者】 ありがとうございます。法的な根拠というところをにつきましては、すみません。ちょっと説明が不十分で恐縮でございますけれども、15ページを御覧いただければと思います。マンション政策、全体の方向性ということでお示しをさせていただいておりますけれども、大きく2つの方向性があるかと考えておりまして、左側にございます、今のマンションをしっかりと管理して、長もちをさせていく長寿命化という方向性と、そういった計画修繕ではなかなか機能回復が難しくなったマンションについては、右側にございます建て替えですとか敷地売却といったような再生を図っていくステップというのがあるかと思います。大きくこの2つの方向性があるかと思っております、それぞれ政策のベースになります法律といたしまして、下のほうにございますけれども、左側がマンション管理適正化法、右側がマンション建替円滑化法というのがございます。こういった法律に基づきまして様々な制度を運用しているということでございます。ですので、目指すべき方向性ということにつきましては、大きくこういう方向性がございまして、また、国のほうでこういった法律に基づきまして基本方針を定めております。この基本方針の中で、

こういったゴールを目指していくのかということについて、具体的に記載させていただいているという状況でございます。

【長谷川委員】 御説明ありがとうございます。そういう意味ですと、今、特に長期アウトカムですかね。管理不全マンション数というので、これは非常にいい指標だなと思いつつも、やはり法律の趣旨であったり、最終的に建て替えなのか、更地になるかどうかは別にしても、やはり長期修繕計画に基づく積立てというのが価値を維持する、一番、お金という意味でも非常に法律上の中でも重要なのではないかと思いますので、私はこの現行指標も併せて、長期アウトカム指標として引き続き、やはり目標にまだ行っていませんので、それは引き続き入れてはどうかと。当然、管理不全マンション数とか管理計画認定するのは非常に重要なと思うんですけども、やはりこの修繕というところも一定、意味があるのかなと思います。

もう一つは、まさに先ほど15ページのもう一個の建替円滑化法と言うんですか。これは行政事業レビューシートとは対象外なんですか。

【説明者】 すみません。この事業では、どちらかというと、左側の長寿命化、こちらのほうをメインに置いて、事業を進めさせていただいているところでございます。

【長谷川委員】 承知しました。すみません。あともう1点だけ。これは特に行政事業レビューでということじゃないかもしれませんが、4ページのところで、ある意味、こういう末路をたどったマンションについては、行政代執行で、こんなお金がかかる。これが避けたい事象だと思うんですけど、でも、これはあれなんですかね。空家対策措置法の特定空家に指定するということは、空き家対策は今、私はそんな詳しくないですけど、空き家のまま放置すると固定資産税が6倍になる。まあ、6倍になるというか、6分の1のあれがかからないとかそういうのあるんですけど、では、マンションも同じような、この法律の対象にはなってくる。ただ、空家の定義が全戸空き家にならないといけないとかそういうことなんでしょうか。

【説明者】 ありがとうございます。御指摘のとおりでございます。この空家特措法を適用するためには、全戸が空き家になっていなければ、これは適用できないという形になっております。マンション管理適正化法の中でも公共団体が行える手法として、助言・指導・勧告。勧告まであるんですけども、今、命令まではできないという形になっておりまして、命令を行った後、代執行までやるということになりますと、この空家特措法などを使っていくという形になります。

【長谷川委員】 では、現実的にあるかどうかは別にしても、全戸空き家で、何か特定の状態になれば、固定資産税が6分の1しかなくなりますよとかいうのも適用範囲には入っているということなんでしょうか。

【説明者】 御指摘のとおりでございます。

【長谷川委員】 これはどうこうというわけじゃないんですけど、でも、それはそれで、一定、法律の網はかかっているとしても、マンションの実態とそぐわないのかなと思ってですね。マンションはマンションで、別の管理不能状態になったときに、やはりこうやって固定資産税が6倍に戻っちゃうみたいですね。一定こういうディスインセンティブみたいなものも組み合わせていかないと、なかなかこれだけの戸数が、これだけ、もう築40年以上がこの勢いで増えていくというのをなかなか制御できないのではないかと。これは感想ですけども、思った次第でございます。

【説明者】 ありがとうございます。御指摘のとおり、空家特措法適用のためには全戸が空き家にならなければいけないということでございますけれども、当然そこに至るまでの段階で、つまり、全戸空き家ではないような状態であっても、周辺に相当悪影響を及ぼすようなマンションというのもあり得るかと思います。そういった意味で、公共団体から助言・指導・勧告をして働きかけをしていくとか、あるいは専門家をしっかりと派遣して、区分所有者の合意形成を促していくというような取組というのがやはり大事になってくるかと思っております。

【長谷川委員】 ありがとうございます。本当にその意味では、管理不全マンション数、この数値の把握というのは一定の煩雑性とか困難性を伴うのかもしれませんが、この数値を支援するというのは非常に大事かなと思いました。

【林委員】 ごめんなさい。1点だけ。今の関連で確認ですけど、7ページ目のスライドで、一番下の表のところに、短期、中長期アウトカムを表にしてまとめていただいていますけども、もともとこの表をつくったときの御想定というのは、※4に変えて、※5と6というふうに代替するというイメージでつくられていました？

【説明者】 分かりづらくて申し訳ございません。現行の指標はこのまま存置した上で、新たに追加する資料として右側を考えているということでございます。

【林委員】 なるほど。そうすると、短期も同じ発想ですか。

【説明者】 すみません。そういった意味では、短期につきましては、既にもうこの指標の役割は一定終わっているのかなと考えておりますので、短期のアウトカム指標、現行

のものに変えて、すみません。右側の指標を新たに設定していくということで考えております。

【林委員】 そういうことですね。なので、短期、中長期でちょっと位置づけが違うということですね。

【説明者】 はい。おっしゃるとおりです。

【林委員】 分かりました。ありがとうございます。

ほかに質問や御意見等ございますか。特にないですかね。

【木村会計課長】 では、30分ほど経過しましたので、質疑応答はこの程度ということかと思えますけれども、コメントをまだ送信いただいていない方につきましては、時間を3分ほど、まだ取らせていただきますので、この時間にコメントの送信をお願いしたいと思います。

【西川委員】 せっかくの時間なので、ちょっとお伺いしたいというか、お話なのですが、よろしいですか。14ページ目と15ページ目を今、拝見していて思ったんですが、14ページ目は、適正化法が効いているところが緑で、再生がピンクになっているじゃないですね。そうしたら、15ページもそれに合わせて、ピンクを再生にして、管理のほうを緑にしたほうがいいかと、今、勝手に思いました。小さなことですけど。

以上です。

【説明者】 ありがとうございます。これから使わせていただきます資料は修正させていただきます。ありがとうございます。

【木村会計課長】 コメントは全て御提出いただきましたので、今ちょっとワープロ作業の最中です。もうしばらくお待ちいただければと思います。

【林委員】 興味でお尋ねしますが、認定を受けるために一番重要なことは何なのですか。すみません。待っている時間を有効に。

【説明者】 やはりこれは管理全般にかかることではあるんですけれども、区分所有者の皆様でしっかりと合意形成をしていただくということになってくるかと思えます。いろいろな考え方の区分所有者の方々がいらっしゃる中で、同じ方向に向いて、認定を受けていかなければいけないということになりますので、やはり合意形成をしっかりと進めていくということが重要になってくるかと思えます。

逆に言いますと、この申請をきっかけとして、区分所有者の皆様で話し合う場を頻繁に設けていくというような形で、逆にこの申請をきっかけとして、マンションの中でのコミ

ユニティーといえますか、コミュニケーションが密接になったとか、活発になったとか、あるいは共通のビジョンを持つことができるようになったとか、そういった何か副次的な効果もこの認定の申請というのを一つのきっかけとして進んでいるというお話を伺ったことがございます。

【林委員】 ありがとうございます。管理者として、一定の事業者がつく場合がありますよね。その管理者の優劣というか、こういう管理者だったらいいよとか、そういう基準みたいなものというのは何か認定に絡んだりとかするんですか。

【説明者】 いや、認定自体に管理業者の優劣みたいなものは特にかかってはおりませんけれども、やはり管理業者のほうがいろいろな専門知識をお持ちでいらっしゃいますので、認定を受けたマンションのお話を聞きますと、やはり管理業者からいろいろ働きかけをして、動いていただいたというようなケースが多いという話は聞いたことがございます。

【林委員】 それこそ大屋先生のあれじゃないですけど、やはり管理業者がしっかりしていないと困りますよね。

【大屋委員】 割と危ない業者さんだったので、管理組合の理事をやっていたんですけど、積立計画が危ないという話になって、不動産コンサルタントの方をお願いして、再検討していただいて、これは見直しをしましょうという点も、ある種、競争入札的に複数の業者さんに渡りをつけて、結果的には交代になって、それを受けて、多分新しい業者さんから提案があって、この管理計画の認定に至ったというような経緯でしたね。やはりおっしゃるとおり、業者さんが非常に重要だということと、割と構造的に管理組合側が弱いので、その専門性をどうやって外部から補うかというのがポイントだというふうには認識しています。

【林委員】 ありがとうございます。大変勉強になります。

取りまとめられたコメントが参りましたので、そちらのほうを読み上げさせていただきますと思います。これから読み上げるコメントは、主なコメントでございますので、時間の都合上、全部、逐一ということではないので、後日、国交省のホームページにおいて全部コメントについては紹介させていただければと思います。

まず、この取りまとめコメントでございますが、本事業に関する事業の改善の方向性等のうち、E B P Mの観点から、担当部局が最も取り組まなければならない事項についてコメントをいただきました。その他、E B P M以外の観点も含めて、幅広く本事業の取組の改善の方向性についてもコメントが入っております。

以上、読み上げさせていただきます。1点ずつ参ります。

では、1点目。マンション管理適正化行政において、行政として最終的に目指す、望む姿や、避けたい姿から、長期アウトカムを設定する観点からは、4ページの外部不経済を回避することを目的とすると、現行指標の修繕積立てに関する指標も継続して活用するほうが望ましい。

管理適正化推進計画を策定済みの地方公共団体の数については順調に増えており、カバー率も90%を超えているということで、次の段階に移行する必要がある。その際、優良なマンションを増やすことに加え、管理不全マンションを減らしていく視点が不可欠である。そのために、まずは管理不全マンションの定義を明確化し、実態把握に努め、その数を減らしていくことをアウトカムとして設定する必要があるのではないか。

3点目、本事業のアウトカムとしては、現状の管理組合の割合あるいは提案されている管理計画認定数など、ポジティブなものを採用してよいと考える。長期修繕計画の期間のみでは、それに対応する適切な積立てが行われていることが保障されないため、認定基準をある程度統一して、その件数を指標とすることが望ましい。

4点目。マンションのストックが700万戸、築40年以上のマンションは120万戸程度ほどあるが、長寿命化すべき価値あるマンションについて、長期修繕計画を優先的に建てるべきマンションなど、ターゲットを絞るなどを行う必要はないか。

5点目。短期アウトカムに対して、実態調査を実施／専門家派遣を行う地方公共団体数を追加することに賛成。ただし、実態調査のレベルがそろっていないことを書いてほしい。どういう実態調査をしたかについても国がフォローし、指導できるようにすべき（これは現行法の指導勧告の枠組みでもいけるのではないか）。募集時の採択優先順位をつける際に、実態調査実施の要素を入れることについても同様に賛成。

6点目、マンションとして考察対象となっている範囲が揺らぎやすい（難しい）ため、KPIが揺らいでしまう懸念があり、望ましい形でのEBPMとなりにくいと感じた。

以上が取りまとめのコメント案になります。この案について何か御意見等ございますか。

オンラインの西川先生も含めてよろしいですかね。大丈夫でしょうかね。

それでは、本件、先ほど読み上げましたコメント案のとおりとさせていただきたいと存じます。本日は御意見、御説明ありがとうございました。