

パブリックコメントに寄せられた主な御意見とそれに対する考え方(案)
「マンション政策小委員会におけるとりまとめ案に関する意見募集について」(実施期間:R1.12.27～R2.1.26 寄せられた御意見:13者)

番号	主な御意見の概要	パブリックコメントに対する考え方
1	全国の住戸の空き家の状況とそのうちのマンションの空き家の状況も明示して、マンション空き家問題についても明確にすべき。	ご指摘いただいた内容は、4頁31行目から5頁4行目「3. (1)①区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足」において、「高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、(中略)等の課題を抱えているものが多い。」として、空き家についても課題の1つとして挙げているところです。 また、マンションの空き家の状況については、5頁に注釈を追記します。
2	マンション自体のスラム化と地域社会への脅威として重大と考えられる外国人居住者の増加と、民泊の問題についても記載すべき。	本委員会では、今後、高経年マンションの増加が急速に進むことを踏まえた施策の方向性を検討いたしました。なお、分譲マンションにおける民泊への対応については、平成29年8月に管理組合が管理規約を制定、変更する際の参考として作成、周知している「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の条文を提示することにより、居住者の合意で決められたルールに基づく、民泊の適正な運営の確保を期しているところです。
3	3頁18行目 築40年超マンションを高経年マンションとした根拠と目的を示すべき。	必ずしも高経年マンションを築40年と同義としているものではありませんが、高経年マンションの意味と築40年超のマンションの一般的な傾向について2頁と3頁に注釈を追記します。
4	中古マンションの流通促進に係る御意見(4件) ・適切な管理が行われている中古マンションが市場で評価されるべき ・中古住宅市場が活性化する方策を検討すべき ・マンション管理情報を一般に公開することにより適正管理を反映する価格形成を促すべき 等	ご指摘いただいた内容は、8頁24行目から32行目「4. (1)②管理の適切性の評価・適切な修繕の促進」において、「(前略)当該マンションが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できる」ようにすることにより、「適正な管理をされているマンションが選好されることを通じてマンションの資産価値が適正に評価され、区分所有者の積極的なマンション管理への参加が促進されるものとする」ことが望ましい。」としているところです。 なお、ご指摘を踏まえ、8頁27行目に「(前略)当該マンションが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できるように【広く公開】することにより、適正な管理をされているマンションが選好されることを通じて(後略)」と追記します。(【 】部分追記)
5	管理組合が評価を受けたいくなるような(税制面での優遇など)メリットを付与すべき。	ご指摘いただいた内容は、8頁18行目から23行目「4. (1)②管理の適切性の評価・適切な修繕の促進」において、「(前略)適正な管理を行うマンションに対するインセンティブ付与について検討することが重要である。」としているところです。
6	容積率の緩和による建替えではなく、維持管理を中心に検討すべき。(2件) ・高経年化が問題でなく、適切な維持管理がなされないことが問題である。 ・容積率の緩和による建替えではなく、マンションの維持管理や修繕に対する政策を提言すべき。	適切な維持管理と建替え等による再生のいずれも重要であり、双方についてそれぞれ議論を重ねてきたところです。まずは適時適切な維持管理のため、「4 (1)①行政の役割の強化」(7頁22行目以降)や「4 (1)②管理の適切性の評価・適切な修繕の促進」(8頁13行目以降)等の取組を行うこととし、なお維持管理が困難なストックについては、「4 (2)マンションストックの再生の円滑化の促進について」(9頁26行目以降)のとおり建替え等による再生の円滑化に向けた取組を行うこととしています。
7	2頁9行目 「…担い手不足、建替等の…」を「…担い手不足、修繕や建替え等の…」と「修繕」を追加すべき。	ご指摘の部分については、修繕の趣旨も含まれているところですが、ご指摘を踏まえて「修繕」を明示します。
8	管理状況届出制度などについては、先行する自治体もあるが、一方で住宅施策に対応する人員が整っていない自治体も多いので、法律の施行に際しては、十分な準備期間を設けるべき。	ご指摘を踏まえ、12頁10行目から20行目「6. おわりに」において、「(前略)国においては、本「とりまとめ」に基づき、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講じる【とともに、関係団体等が十分な準備を行うことができるよう徹底した周知等を図る】べきである。」と追記します。(【 】部分追記)
9	個々のマンションの状況を適切に把握し支援するには、基礎的自治体である市町村が中心となり、福祉や防災、環境施策とも横串をさして施策を展開すべき。	ご指摘を踏まえ、8頁8行目から11行目「4. (1)①行政の役割の強化」において、「なお、管理の適正化のための行政の施策に対して【ついて】は、管理組合をはじめとした管理に携わる関係者の協力がなされることも重要である。【また、地方公共団体においては、福祉や防災等の施策と連携することも重要である。】」と追記します。(【 】部分追記)
10	マンション管理について、専門家等の活用を促進するため、活用の義務付け又は補助金制度の整備等を行うべき。	ご指摘いただいた内容は、9頁18行目から24行目「4. (2)③専門家・専門機関の活用の促進」において、「管理組合の担い手不足に対応して、これまで外部の専門家の活用のための標準管理規約の改正や、「外部専門家の活用ガイドライン」の制定等の取組が行われてきたところであるが、国は、地方公共団体による管理組合への外部専門家の派遣や、管理組合の運営を担う外部専門家の育成等に対して一層の支援を行うべきである。」としているところです。
11	近隣の住環境等を勘案して、建替えに限り、接道、日影、斜線の条件が緩和される措置があるべき。	現行法においても総合設計制度や日影規制の特例許可制度等が設けられているところであり、適用については地方公共団体の判断に委ねられているところです。11頁32行目から34行目「4. (2)④行政による再生の円滑化のための取組の強化」においても、「このため、地方公共団体は、(中略)周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規制の柔軟な運用等を図るとともに、国は、地方公共団体に対する技術的な支援を一層推進すべきである。」としているところです。なお、国においては平成30年6月に、日影規制に係る特例許可を受けた事例等を周知し、マンション建替え等において日影規制を緩和する場合の周辺敷地への影響の考え方について示しているところです。
12	インフラ設備老朽化(その他例えば外壁老朽化)についても、敷地売却が選択肢になるようにすべき。	ご指摘いただいた内容は、10頁29行目から11頁2行目「4. (2)①建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充」において、「特に、外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについては、耐震性不足のマンションと同様に、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マンション敷地売却事業の対象とすることも重要である。」としているところです。
13	民間事業者の利益優先になりがちな乱開発を防止するために、自治体が住民と協同しつつ開発許可、建築確認を厳格化すべき。	各地域の建築規制などのルールについては、各地域のまちづくりのあり方を踏まえ、各地方公共団体が都市計画や条例等により定めるべきものであり、11頁32行目から35行目「4. (2)④行政による再生の円滑化のための取組の強化」においても、「このため、地方公共団体は、マンションの再生に向けた動きを契機として、周辺のまちづくりのあり方の検討(中略)すべきである。」としているところです。
14	敷地分割により、建替え希望者のみでも建替えが成立するような手法を検証すべき。	ご指摘いただいた内容は、11頁4行目から11行目「4. (2)②住宅団地における敷地分割の円滑化」において、「団地全体での建替え・敷地売却等による再生に加え、団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置・改修しながら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる団地型マンションの再生を促進するため、各区分所有者等の権利制限や周辺の市街地環境に配慮しつつ、住宅団地において全員合意によらず敷地分割を可能とする仕組みを構築することも重要である。」としているところです。
15	被災マンションについても敷地売却の対象とし、被災マンション法とマンション建替え法の法的な連携をとるべき。(2件)	ご指摘いただいた内容は、12頁1行目から8行目「5. 今後に向けた課題(中長期的な課題を含む)」において、「マンションの再生の円滑化に関しては、(中略)・大規模災害により被災したマンションの再生手法のあり方について、今後検討されるべきである。」としているところです。