

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

第3回マンション政策小委員会

令和元年12月20日

【事務局】 おはようございます。おおむね定刻となりましたので、ただいまから、社会資本整備審議会住宅宅地分科会第3回マンション政策小委員会を開催いたします。

委員の皆様方におかれましては、年末の大変お忙しいところをお集まりいただき、ありがとうございます。

冒頭の進行を務めます、〇〇でございます。

本日の配付資料につきましては、議事次第のとおりですので、ご確認をお願いいたします。あわせまして、座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。

また、本日の小委員会は公開で開催しておりますが、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしくをお願いいたします。

本日ご出席の委員でございますけれども、時間の都合上、お手元の座席表でかえさせていただきますたいと思います。本日は、全9名の委員にご出席いただいているところでございます。ありがとうございます。

また、オブザーバーといたしまして、法務省民事局〇〇様の代理といたしまして〇〇様、土地・建設産業局〇〇様にご出席をいただいております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、議事に入りますので、カメラによる撮影はここまでとさせていただきます。ご協力をお願いしたいと思います。

これ以降の進行につきましては、〇〇委員長をお願いしたいと存じます。どうぞよろしくをお願いいたします。

【委員】 改めまして、おはようございます。それでは、第3回マンション政策小委員会の議事を進めてまいります。委員の皆様には、年末のお忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の議事は、小委員会のとりまとめ（案）についてです。これまで2回の小委員会でご審議いただきました結果を踏まえ、事務局でとりまとめの案を作成していただいております。

ます。これから事務局より説明いただいた後、各委員の皆様からご意見をいただければと思います。

また、本日も審議いただいた結果を反映したとりまとめの案について、事務局でパブリックコメントなどの所要の手続を行っていくということですので、ご協力の程、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 ○○でございます。資料について、ご説明させていただきます。

まず、資料2ですけれども、マンション政策小委員会とりまとめ（案）の概要となっておりますが、本日は、次の資料3「マンション政策小委員会とりまとめ（案）」を用いてご説明をしたいと思っております。では、資料3をごらんください。

まず、1ページ目の目次です。全体構成ですけれども、1ポツ、「はじめに」。それから、2ポツに、「本「とりまとめ」の対象とするマンションについて」ということで、マンションの定義、マンションストックの状況、マンションの特殊性について、記載しております。3ポツ、「マンションを取り巻く現状と課題」ということで、現状と課題につきまして、マンションの管理、マンションの再生、それぞれにつきまして、(1)(2)として記載をさせていただきます。4ポツ、「当面取り組むべき施策の方向性」ということで、こちらにつきましても、マンションの管理の適正化の推進についてと、マンションの再生の円滑化の促進についてという、二つのパートに分けて記載をしております。5ポツ、「今後に向けた課題（中長期的な課題を含む）」を記載しております。6ポツ、「おわりに」ということです。

それでは、2ページに参ります。1ポツ、「はじめに」ということで、本委員会の設置趣旨を改めて記載させていただきます。三つ目のポツですけれども、「このため、令和元年9月に、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下にマンション政策小委員会が設置され」ということで、主に三つの観点を中心に議論を行ったと、記載しました。地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実、マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充、団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実、3点につきまして主に議論を行っていただきました。最後に、「本「とりまとめ」は、マンション政策小委員会における議論の結果として、マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性についてとりまとめたものである。」と、記載させていただきます。

3ページ目、2ポツ、本「とりまとめ」の対象とするマンションについて、(1)対象とする「マンション」の定義。マンションにつきましては、いわゆる分譲マンションを対象

にしておりますが、改めまして、本「とりまとめ」で使用しております「マンション」については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」におけるマンションの定義にならしまして、「おおむね、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」ということを明記してございます。

(2) マンションストックの状況ということで、全国のマンションストック数は約655万戸、1,500万人超が居住していると推計。それから、「マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在する。中でも大都市圏への集中が見られ、1都3県に半数強が集中するなど、マンションは都市部等を中心になくってはならない居住形態として定着している。マンションの良好な居住環境を確保することは、国民生活の安定向上のために重要な課題となっている。このような中、築40年超のマンションは現在の約81万戸から10年後には約2.4倍の約198万戸、20年後には約4.5倍の約367万戸と、今後、高経年マンションが急増することが見込まれている。また、全国のマンションストックの約3分の1を占める団地型マンションについても、今後高経年化が更に進展していくことが見込まれている。一方、マンションの建替えの実績は244件、約19,200戸に留まっている。」としております。

4ページ目、マンションの特殊性・特徴について、記載をしてございます。「マンションの所有形態は一つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な形態であることから、建替え等の実施、管理の実施に係る意思決定には、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成を必要とする困難さがある一方、区分所有者の多くは、マンションの建替え等や管理に必要な法律・技術上の専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、管理組合による自主的な取組に委ねるだけでは、必ずしも適正な対応が期待できない。また、適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに周辺の居住環境に与える影響が大きく、看過できないほどの外部不経済を発生させるような状況に至ったマンションストックが形成された場合には、行政代執行による対応など膨大な財政負担等が発生するといった特殊性を有する。」と、記載しております。

次に、3ポツ、マンションを取り巻く現状と課題を記載しております。「急速に高経年マンションが増加する中、建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」が進みつつあり、マンションの管理・再生の両面で課題が顕在化しつつある。」ということで、(1)と(2)で、管理と再生、それぞれにつきまして現状と課題を整理しております。

管理につきましては、四つの課題を挙げてございます。一つ目として、区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足。「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が進行し、管理組合の役員の担い手が不足する、総会の運営や決議が困難になる、大規模修繕や建替え等に係る決議ができない、維持修繕に必要な修繕積立金を確保できない等の課題を抱えているものが多い」。

次に、マンションの大規模化等ということで、「タワーマンションの出現に象徴されるマンションの大規模化や設備の高度化、複合用途化等に伴い、マンション管理の専門化・複雑化が進む一方、マンションの規模が大きくなるほど総会への区分所有者の出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にある」。

三つ目としまして、既存住宅流通、管理情報の関係でございます。「マンションストックの増加に伴い、既存住宅流通量は拡大する中、マンションを新たに購入して居住する者にとっては、当該マンションの管理が適正になされているか、今後適正に管理されていくかは重要な情報であるにもかかわらず、管理組合の活動状況や長期修繕計画の内容は外観等から判断することはできず、マンションの管理状況等を把握できないままに購入している場合もあるのが現状」ということでございます。

四つ目、適切な長期修繕計画、修繕積立金の不足ということで、「マンションの適時適切な維持管理が実施されるためには適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となるところ、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合は約半数に留まり、また現在の修繕積立金の積立額が計画上の修繕積立金の積立額に対して不足している管理組合の割合は約3分の1となっている。築40年を超えるような高経年マンションでは、ハード面において、共用部分である外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題が発生している一方、適時適切な大規模修繕工事が実施できていない可能性があるマンションが一定数存在する」。

6ページでございます。次に、再生に関する現状と課題です。三つ挙げております。一つは、建替事業における事業採算性の低下。「建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、高経年・老朽化マンションの更新においては、区分所有者の経済的負担の増加など事業成立性がより厳しくなることが見込まれる」。

また、新耐震マンションの高経年化も指摘されております。「新耐震基準で建築されたマンションのうち、築40年超となるものが令和5年末には約34万戸、さらに令和20年

末には、その約8倍の約263万と、今後、高経年ストックが急増することが見込まれる。新耐震基準への改正から約40年を迎え、今後、新耐震基準で建築されたマンションも高経年化が進み、その再生が課題となる」。

三つ目、大規模団地型マンションについて。「団地型マンションの割合は約3分の1であり、その8割が三大都市圏に集中している。これまでに実現したマンション建替え事例は、小規模な場合が多く、今後は特により大規模な団地型マンションの建替えも検討時期に入る中、入居者の高齢化等による合意形成の困難化、団地型マンションの再生手法の多様化へのニーズが予想される」。

こうした状況を踏まえまして、4ポツで当面取り組むべき施策の方向性というのを記載してございます。「マンションの老朽化に対応し、良好な居住環境の確保を図るためには、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化の両面から必要な施策を講じることが重要であり、当面取り組むべき施策としては、以下のような方向性が考えられる。」としてございます。

まず、管理の適正化の推進の関係でございます。「これから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中では、ストックをできるだけ長く活用するよう努めるべきであり、まずは管理組合において、必要に応じ専門家の支援も得ながら適切に維持管理を行うべきである。そのため、これまでもマンション管理士制度の創設、マンション管理業の登録制度の実施、マンション管理適正化推進センターの指定等の法制上の措置に加え、標準管理規約や各種のガイドライン・マニュアル類が示されるとともに、管理組合からの相談窓口の整備や予算面での支援等が行われてきたところである。一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全や修繕積立金の不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界があることから、今後は国及び地方公共団体においてより一層マンションの管理の適正化に関する施策の推進が図られるべきである」。

その中身としまして、三つのパートに分けて記載してございます。一つは、行政の役割の強化。「地域における建築・住宅行政の中心的な役割を果たしている地方公共団体は、区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化に関する施策を講じていくことが必要である。このため、まずは区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、特に管理が適正に行われていないマンションに対しては、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行うなど能動的に関与していくことが必要であ

る。国は、管理組合による管理の適正化の指針を示しつつ、国及び地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する方針を明確化し、その役割を強化すべきである。また、国は、管理が適正に行われていないマンションに対する地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把握や管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うべきである。なお、管理の適正化のための行政の施策に対しては、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」。

二つ目、管理の適切性の評価・適切な修繕の促進。「マンションの管理水準の維持・向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するために、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要である。なお、既に一部の地方公共団体や業界団体において、マンションの適正な管理を評価・認定する制度の導入やその検討が行われているところ、その普及は一部に留まっていることから、引き続き行政と業界団体等との連携を図ること、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。また、このような適正な管理を行うマンションが評価される仕組みにおいては、管理組合の情報開示のあり方にも配慮しつつ、マンションを購入しようとする者が、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。マンションの修繕工事にあたって、管理組合は専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタントとの間に情報の非対称性が存在するケースが多いことから、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、相談対応体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化を図られるよう、引き続き必要な取組を行うべきである。適時適切な維持管理が実施されるよう、マンションの長寿命化に向けた取組に対する支援、長期修繕計画の作成やそれに基づく適正な修繕積立金の積立の誘導を図るためのガイドラインの見直しの検討、大規模修繕等のための多様な資金調達手段の拡充（リバースモーゲージの活用やローンプレイヤーの拡大等）を図るべきである」。

三つ目ですけれども、専門家・専門機関の活用の促進。「地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する役割の強化を図るため、地方公共団体と専門家との情報共

有や連携がより一層図られるとともに、管理が適正に行われていないマンションに対して、管理に関する専門的知見を有する関係機関が支援を行う等の活用が図られることが望ましい。管理組合の担い手不足に対応して、これまでも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。なお、マンションの管理において専門家を活用する場合には、その利益相反等に留意することが望ましい。

次に、マンションの再生の円滑化の促進についてです。「マンションストックはできるだけ長く活用するよう努めるべきであるが、維持管理が困難なストックについては、周辺の居住環境の悪化などの深刻な問題を引き起こす前に、速やかに建替えや売却による建物の更新が行われる必要がある。そのため、これまでもマンションの建替え等の円滑化に関する法律の制定、耐震性の不足するマンションにおけるマンション敷地売却事業・容積率の緩和特例の創設、団地型マンションの再生手法の多様化等の法制上の措置に加え、再生に係る専門家相談体制の整備や予算面での支援が行われてきたところである。一方、今後は耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、非居住化の進展等により改修や建替えに関心の低い区分所有者が増加し、また、建替事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加することが見込まれる。そうした状況の中、建替えの更なる円滑化の促進が求められるとともに、マンション敷地売却の対象事業の拡大へのニーズが高まることが想定される。また、今後、大規模な団地型マンションにおける高経年化がさらに進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地においては、修繕するか、建替えるか、敷地売却して転出するかなど多様な意向を持った区分所有者が存在し、また棟や区画ごとに意見が異なる場合も多いなど、その全棟又は一部棟を建替え・売却するための合意形成は現在の法制度上の要件を踏まえると困難である場合が多い。そのため、団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、円滑に建替えや敷地売却がされるための仕組みの充実が必要である。」ということで、具体的に四つ、記載をさせていただきます。

一つ目は、建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充。「マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠いており、かつ、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化マンションについては、事業成立のためのインセンティブが求められる。このため、市街地環境に支障のない範囲で容積率の緩和等によりその建替えの円滑化を促進すべきである。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」。

二つ目、住宅団地における敷地分割の円滑化。「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」。

三つ目、専門家・専門機関の活用の促進。「老朽化したマンションの管理組合における再生等に向けた取組を円滑に進めるためには、建替え・敷地売却や、改修・修繕による長寿命化など様々な区分所有者の意向を調整する専門家の役割が重要となることから、マンション管理・再生に関する専門的知見を有する専門家・関係機関の活用や専門家の育成、関係機関と連携した相談体制の強化などを推進すべきである」。

四つ目、行政による再生の円滑化のための取組の強化。「老朽化マンションの長寿命化等を図るため、国は、マンションの再生検討から長寿命化までの課題を解決する先導的な取組などに対して必要な支援を行うべきである。国は、マンションの建替えや敷地売却、住宅団地における敷地分割などの再生事業の円滑化のために必要な施策を講じるべきである。マンションの建替えや敷地売却など、マンションの再生を促進するためには、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく手続のほか、主に住宅団地において、一団地認定や地区計画の変更などの建築・土地利用規制に係る手続など、地方公共団体の関与が必要となる。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」。

以上が、当面取り組むべき施策の方向性でございます。

5ポツとしまして、中長期的な課題を挙げさせていただいております。「マンションの管理の適正化及び再生の円滑化に関しては、以下のような課題も考えられる。これらの課題については、今後、中長期的に検討されるべきである。」としまして、一つ目が「団地型マンションの再生にあたっての一団地認定の変更や解除のあり方」、二つ目が「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」、三つ目が「マンションストックの継続的な実態把握とそれを踏まえたマンションの多様な管理形態や新たな再生手法のあり方」、三つを挙げさせていただいております。

6 ポツ、「おわりに」としまして、「マンション政策小委員会においては、今後の高経年マンションの急増に対応して、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化に向けて、当面取り組むべき施策を中心に議論を行った。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べきである。また、マンションの老朽化により生じる課題は、今後さらに顕在化していくことが見込まれる。国において今後もマンションストックの状況を継続的に把握し、中長期的な課題も含め、必要な検討が行われることを期待する。」ということにさせていただきます。

事務局からの説明は、以上となります。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、事務局より提示されました、とりまとめの案について、意見交換を行いたいと思います。委員の皆様から、ご意見、ご質問などがあれば、よろしく願いいたします。

【委員】 非常に全体をきちっと実態把握をして、きちっとまとめられたというか、これまでの意見を反映して、全体的にはそういうふうに思っております。おおむねこういう方向性でよろしいかと私は思いますけれども、1点だけ、当面取り組むべき施策の方向性という中の7ページの(1)のところで、「耐震性のあるマンションストックが高経年化していく」云々ということで、それを中心に書かれておりますが、当面的な課題のもう一つは、耐震性のない、いわゆる耐震基準が満たされていないものについて、耐震診断、耐震補強工事、そして、最後に除却という制度、これらについて法整備はなされたのですけれども、①の行政の役割の強化云々というようなところで、今後、そういう法制ができたので、それを実際にいろいろと、国あるいは行政、自治体なども、耐震性のないマンションについての耐震補強等、あるいは除却、そういうのも、7ページの下から五、六行目に書いてありますように、実態把握とか、専門家の派遣とかということで、耐震性のないマンション、これはどちらかというとな近々の課題かもわかりませんので、そういう施策も、ちょっとどこかに、数行でいいですから盛り込んだほうが、全体のマンション政策のあり方ということのとりまとめがより充実したものになるかと思っておりますので、ちょっとご検討いただければと思います。

【委員】 ありがとうございます。7ページのところに、具体的に言いますと、「ストック活用の時代、特にこれから耐震性のあるマンション」と限定しないで、耐震性のないマンションもというか、「耐震性のある」という言葉が要らないということですかね。

【委員】 いや、「耐震性のある」というのはこれでよろしいのですけれども、それなら

ば耐震性のないマンションはどうするかということがこの記述からは必ずしも見えてこないで、そうするともちろん、除却とか、建替えとかということはあるのですが、もう一方では、ここでストック重視云々ということがありますので、そういったものも、耐震診断が出発点でしょうけれども、それを受けているマンションは必ずしも多くないと。それから、耐震補強されているのも多くないという中で、そういう方向性についても、行政などの把握あるいは支援ということで、何かちょっと、数行でもよろしいですので、その点のご配慮も必要なのかなということでございます。ですから、むしろ、ちょっとどこかに挿入したほうがいいのかというのが、私の意見でございます。

【委員】 ありがとうございます。当面取り組むべき施策の中で、耐震性のないマンションもまだ、制度はあるけど、耐震診断、耐震改修工事というのはそんなに進んでいないので、そこに関しても言及したほうがいいんじゃないかということで、〇〇委員、よろしいですかね。

【委員】 ぜひそれは言及した方が良くと思います。

【委員】 わかりました。関連して、耐震性について何かご意見があればお願いします。いいですか。ありがとうございます。

1つ1つ、事務局に聞いたほうがいいですか。よろしいですか。

【事務局】 検討させていただきます。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかに、ご意見ございますでしょうか。お願いいたします。

【委員】 今、制度はあるけれどというお話がありましたが、それにかかわる点について、1点、リクエストになると思いますけれど、お願いします。いろいろな行政の施策をこれまで見てまいりましたが、今回、この小委員会のとりまとめにある内容というのは、行政の施策の遂行にかかわる関係各主体にとって、管理の適正化、再生の円滑化が進んでいくという方向にあり、それぞれWin-Winになるような施策を充実させていくべきという内容であり、大変すばらしい内容になっているなということを感じております。

その上で、これまでもこの領域には様々な形で制度化されていた仕組みがありますので、今回の内容も、既に実施されていたことと、継続して、より発展的に施策を遂行するのだというメッセージがあったほうがいいのかと思います。関係各主体がこれまで取り組まれてきた方向は間違っていないということと、それをより、進めやすくするという内容を提言しているのだという内容が今回の内容になりますので、そこを示すことができないか

という趣旨です。今回、脚注がついている部分がございますが、この脚注は残るという前提ですが、この脚注でこの点を示してはどうかと思います。具体的には、例えば7ページの(1)の上から5行目、「そのため、これまでもマンション管理士制度の創設」等々をしてきたとか、あと、9ページの円滑化のほうも、(2)の5行目、「そのため、これまでもマンションの建替え等の円滑化に関する法律の制定」等々をしてきたと。このあたりにも脚注を打っていただいて、この制度が具体的にどんな形で実現されてきたのかということ、例えば、何年の何法のこういう改正でやったとか、何年にこういう基準をつくったと入れていただくと、これまでにいろいろと積み重ねてきて、それをさらに発展的に継続していくというメッセージが伝わってくるのかなと思いました。これは行政法的な視点かもしれませんが、施策の継続性というのは非常に重要な点であると思いますので、もし脚注をふやすようなことが許されるのであれば、幾つか、そういった制度にかかわる脚注も入れていただけたらと思いました。

以上です。

【委員】 関連して。

【委員】 はい。

【委員】 お二人のご意見、大変もつともだと思うので、今回、耐震性がないものに対してルールを変えてきたとかいうことで、その積み残しの部分をやるのだということだと思うので、今までも、特に耐震性がないものとか、そういうものに対してこういうことをやってきたけれどもということが、2ページの「はじめに」のところにも一、二行あったほうがわかりやすいのかな。〇〇委員が言われたことは、〇〇委員が言われたように、9ページには書いてあることは書いてあるのだけど、一番最初にそれがないのという感じが僕はしました。特に強い意見ではないです。

【委員】 ありがとうございます。

まず、〇〇委員がおっしゃられたのは、やってきた制度に、ちょっとコメントというか、解説があったらいいんじゃないかと。例えば、ご指摘されました、7ページの「マンション管理士制度の創設、マンション管理業の登録制度の実施」と、見る人が見たら2000年のマンション管理適正化法だとわかるのだけど、それをきっちりと書いてということでもよろしいでしょうか。あるいは、マンション管理士制度ができたばかりじゃなくて、マンション管理士が何人いるとか、もう少し踏み込んだほうがいいのですかね。そこまではいいですか。

【委員】 これを読まれる方には、読んでいて、この制度はいつ、何年頃、どのような根拠で導入されたものかを知りたいと思われる方もいらっしゃるでしょうから、そこに応えるためにという趣旨です。

【委員】 ということがわかる、どの制度と対応しているかというのがあったほうがよいのではないかということですね。それと関連して、〇〇委員からは、むしろそういうものは「はじめに」に書いたほうがよいのではないかというご指摘もありました。マンションの施策もたくさんされてきていますから、「はじめに」に書くと重くなってしまいますが、このとりまとめは、あまり掲載ページが増えたり、注がついたら、よくないものなのではないか。

【事務局】 対応させていただきます。

【委員】 そういうバランスも考えて、委員の方々のご意見をご検討いただければと思います。

そのほかにございますでしょうか。お願いいたします。

【委員】 11ページの中長期的な課題のところですが、黒ポツの一番上とその次のところです。「団地型マンションの再生にあたっての一団地認定の変更や解除のあり方」が中長期的な課題として挙げられているのですが、しかし、一方で団地の敷地分割を円滑にするというのをまず課題として取り上げて、必要な施策・立法を講じていくと。そうしますと、団地の敷地分割をする、その後の再生を考えるに当たっても、一団地認定の範囲の変更とか一部の解除というような制度は必要になるので、これだけ後回しになると団地の敷地分割が進むかということもありますので、中長期的な課題とは言いながらも、これはできれば近いところでの課題として考えるべきだと思います。

それから、次の「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」ですが、これも前回のときに少し〇〇委員のほうからもご指摘いただいた部分かなと思いますけれども、これは被災マンション法というふうには呼ばれていますが、実はあれは被災マンション法じゃなくて被災区分所有法で、マンションに特化した部分はありません。そのために被災マンション法で敷地売却決議再建決議とかをした場合に、それがマンション建替え等円滑化法にのらないという、そこで分断されているような状況があつて、これは熊本の地震においても既に問題となっていることで、もし被災マンションがたくさんできるような大規模災害が起きますと、このあたりの立法的な手当てというのは必要だと思いますので、これも、中長期的と言いながら、できるだけ速やかに整備される部分かなと、そういうよ

うな感想です。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございます。中長期的な課題ではなくて、当面のほうの課題に持っていくほうが良いのではないかというご意見でしょうか。

【委員】 そうですね。それか、中長期の中を分けても良いと思います。

【委員】 私も少し思うのは、中長期ってどのくらいなんだという気もします。当面は今すぐで、中長期は2年後とか3年後で、長期はもっと長いスパンの気もしますが、それが一緒になっているということですよ。ですから、この2つを分けたほうが良いというご意見ですね。

それと、〇〇委員、今のご指摘は、「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」は、もうちょっと具体的に書いたほうが良いということですか。例えば、事業法が必要であるとか。

【委員】 そこまでこの報告書に書くかどうかは別だと思うのですが、課題として書かれてないので、どういう方向で何をしないといけないかが示されていないという、そこもお話をしたい点ではあるので、具体的に書けるのだったらいいのですが、ただ、ここだけ膨らませても仕方がないと思うので、これはこれでやむを得ないとは思いますが。

【委員】 ありがとうございます。あり方ということで、何が課題で、あり方を検討するべきかという、既に具体的に問題が提示されている課題があるというのであれば、そこをわかりやすくしておいたほうが今後のためにいいのかなというご指摘というふうに思いました。ありがとうございます。

そのほかにもございますでしょうか。お願いいたします。

【委員】 私も11ページの中長期的な課題のところ〇〇委員と同じようなことを考えていたのですが、プラス、3番目、「マンションストックの継続的な実態把握と」、後半もあるのですが、この前半の部分というのは、多分に7ページのちょうど真ん中、「地方公共団体は」というところに、「まずは区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに」と、これから推進していくこととして書いてあると。ここに「まずは」とあるので、11ページの中長期には、継続的にやってくださいということで、わかるのですが、その次の「それを踏まえた」という後半部分は、多分に6ページの③の二つ目のポツの最後の「再生手法の多様化へのニーズが予想される。」に対応して、これからやっていかなきゃいけないということだと思うのですが、これを「と」でくっつけたというところ

が少し腑に落ちないことが一点です。中長期的な課題の一つ目のポツと二つ目のポツと並列にあるのが、先ほど〇〇委員から段階的に分けるみたいな話がありましたけれども、どちらかといえば、継続的な実態把握というのはすぐにでもできることかと思うのですね。早く進めなきゃいけないのが、一団地とか、大規模災害。それと、事業者なのでしょうか、多様な管理形態や新たな再生手法のあり方を考えていかなきゃいけないということは何かこの三つ目のポツは、主語としても少し腑に落ちない。前半は、地方公共団体は実態把握をなささい。後半は、地方公共団体が再生手法のあり方もやるのか、誰がやるのかというのはまだわからないところでもあると思うので、この三つ目の文章は何かしら議論をしたらよいのではないかと思います。

【委員】 ありがとうございます。腑に落ちないというのは、具体的にどのようなことでしょうか。

【委員】 端的に申しますと二つあって、前半は地方公共団体が実態把握をなささいとあります。「と」とあって、後半は多様な管理形態や再生手法のあり方を誰か考えなささいということですけど、それは地方公共団体がやるのかと。一つの文章であれば、前の人につながっていくと思うのです。そういうちょっと文法的なお話と、二つ目は、実態把握をすることと、再生のあり方というのは、6ページ、7ページで先ほどご説明したように別々に書いてあることなのですが、くっついてあるというところは今まで議論をしていたかなあと気がちょっとしまして、どういう経緯でこういうことになったのか、もしご説明があれば、説明していただければ、わかりやすいということです。

【委員】 ありがとうございます。

今のはご質問になりますが、よろしいでしょうか。

【事務局】 5ポツの中長期的な課題のところですけども、4ポツは当面の施策の方向性ということに対して、5ポツの部分は、ある意味、それとは別の次の段階のものという意味合いで記載しているということでございます。関連は一部ございますけれども、別のもので具体的に、一つ目のポツで「団地型マンション再生にあたっての一団地認定の変更や解除のあり方」、二つ目のポツで「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」というのを記載しております。三つ目は、より抽象的な書き方になっておりますけれども、「継続的な実態把握」につきましては、どちらかという、6ポツの「おわりに」の最後の部分にありますが、「国において今後のマンションストックの状況を継続的に把握し」という部分と対応した形になっておりまして、前半部分の具体的な地方公共団

体の実態把握のところというよりは、より総論的な、継続的な実態把握を今後も行っていくことで、それを踏まえまして、「多様な管理形態や新たな再生手法のあり方」ということで、具体的にというよりは、少し先の話としまして管理と再生につかましての展開ということで、具体的にここに何かあるのかということではないのですけれども、そういう思いでここに記載してございます。

【委員】 ありがとうございます。主語が国ということで、これからもう少し幅広く多様な管理形態と再生のあり方を継続して検討していく、そのバックアップのデータになるためにも、継続的に実態把握を続けていきたいと思いますというのですが、少し解説がないとわからなかったですね。考えていることがより適切に伝わるように、少し再検討させていただくということによろしいでしょうか。ありがとうございます。

そのほかにもございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 まず、全体としては、マンションの現状を踏まえた、適切な対応方針を示しているというふうに思います。その中で3点ほど気がついた点がありますので、ご指摘させていただきます。

まず1点目は、8ページの14行目、「管理組合の情報開示のあり方にも配慮しつつ」と書いてあるところを、「管理組合及び売主の情報開示のあり方にも配慮しつつ」というふうにしていただけたらと思います。その趣旨は、購入者に対する十分な情報提供というのは第一義的には売主が行って、それを管理組合がサポート・協力するという構図になっているので、その構図がちゃんと伝わるようにするには、ここを「管理組合及び売主の情報開示のあり方にも配慮しつつ」というふうにされるのがよろしいのではないのでしょうか。その背景には、現状、管理組合の情報提供というのは結構誤りも多くて、誤った情報を購入者が見て、それでもし問題が発生したら、一体、管理組合が責任を負うのかどうかというような問題につながってくるので、本来は売主が第一義的な情報提供の責任を負うというふうに考えますので、ここにその文言が入るかどうか、ご検討をお願いできればと思います。

2点目は、内容の解釈ですので文章そのものはこのままでもいいかと思うのですが、10ページの18行目、敷地売却について、「団地内の棟や区画ごと」の「区画」の解釈ですが、ここはおそらく複数棟集まったものを区画と呼んでいるのだと思うのですが、それ以外にも、現実には比較的敷地分割をやりやすい例として、例えば、ポンプ室とか、集会室跡地とか、そういうところを敷地分割して、高齢者住宅を建てたいとか、コンビニに売

却したいとか、そういう要望がかなり具体的にあります。それで、ここの「区画」という趣旨は、そういうふうな敷地の一面を含むというふうに読めればいいかなと思います。ただ、実際の法制度の要件としてはなかなか課題があると思いますが、方針としては、「区画」については、複数棟ではなく、ポンプ室跡地のような、そういうものの敷地分割を含んでいるというふうに理解できるといいなと思います。

あと、3点目は11ページ目の中長期的な課題のところですが、これはすぐにはおそらく私権の制限その他の問題があって難しいということは理解しておりますが、一方で、〇〇委員がおっしゃったように、具体的に既に問題となって発生していることなので、例えば、5の表題を、中長期的の「長期」をとっていただいて、中期的な視点くらいですか。長期というと、何となく取り組めないようなイメージがありますので。ただ、その修正はどちらでも結構です。指摘は、3番目の黒ポツの内容です。この文章はこのままでいいのですが、最後は、「マンションの多様な管理形態や新たな再生手法及び再生要件のあり方」というふうに、「及び再生要件の」というのをに入れていただけたらと思います。その趣旨は、敷地売却あるいは敷地分割の要件が、今は、生命・財産に危険が及ぶような、そういう要件になっているのですが、実態を見ると、敷地売却や分割ができるような管理組合というのは、かなりの力がある管理組合じゃないと5分の4はととても取れないので、そうすると維持管理は比較的しっかりやっている管理組合のほうが一般的だと思います。逆に、危険な状態になっていくのを放置するような管理組合というのは、事実上、管理組合がやや崩壊しているようなところがあるので、5分の4はととても取れそうもないというような実態があります。そういう意味で生命・身体に危険が生じるという要件をもう少し広げて、力がある管理組合が敷地分割を検討できるようにすることを将来的な課題というふうに位置づける必要があります。それが読めるような書き方をしていただければというのが3点目です。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。〇〇委員から、まず1点目は、8ページのところで、情報開示をする責任、一義的には売主なので、管理組合だけではなく、売主も記載すべきということですね。〇〇委員のご指摘は「管理組合及び売主」でしたけど、売主を先に述べてもいいのですね。

【委員】 それはどちらでもいいです。

【委員】 どちらでもいい。「売主」という言葉を入れるほうがよろしいのではないかと

ということです。

それから、10ページの18行目の「区画ごと」という、この区画は正しい理解がされるかということですね。

【委員】 いや、正しい理解ではなくて、ここで書いてあることはおそらく複数棟を含む区画という趣旨だと思いますが、ただ、「区画」という意味は広い意味もあるので、ここは広く解釈していただければありがたいということです。

【委員】 むしろ、広い解釈ですね。では、これはこのままでいいということですね。

【委員】 はい。

【委員】 そして、最後のポイントは、11ページの中長期的な課題。これは、長期の「長」をとるとするのは、強い主張でしょうか。

【委員】 それは皆さんにお任せします。

【委員】 ご意見があったということで、そこに、「新たな再生手法」とは別に、「再生要件のあり方」というのも課題に入れるべきではないかというご指摘だということでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 ありがとうございます。

何かコメントはありますか。よろしいでしょうか。

そのほかに、ご意見ございますでしょうか。お願いいたします。

【委員】 二つほど、気づいた点を申し上げたいと思います。

一つは、4ページの(3)のマンションの特殊性のところですが、7行目のあたりに合意形成は難しいということが書いてあるのですが、特殊性として、多分、皆さんお気づきだと思うのですが、管理組合の管理者とか区分所有者の意思決定組織が非常に流動的であって、毎年、役員さんが変わったり、管理会社さんが、サポートする立場でありながら、リプレースされたりするような状況があり、そういった、一貫した方針で合意形成がずっとできないという特殊性があるので、そのあたりをここに加えることはできるかなあというふうに思いました。

もう一つは、8ページ目の管理の適切性の評価・適正な修繕の促進の21行目の「マンションの修繕工事にあたって」というところで、ここでいわゆる建築士とか工事会社のことが書いてありますけれども、我々建築士がマンションの修繕工事に携わるに当たって、もちろん専門知識を修繕工事の設計とか調査診断のところで発揮するわけですが、このほ

かに、例えば、長期修繕計画の作成支援、見直しの支援というところにおいても、建築の専門知識を持った者の登場が必ず必要になってくると思います。築浅の物件よりは、より高経年化したマンションでそういう必要性があると思いますので、できればこの修繕工事のところに例えば「長期修繕計画の見直し等」という言葉が加わると、よりよいと思いました。

以上、2点です。

【委員】 ありがとうございます。8ページの具体的にどの個所に追記すべきでしょうか。

【委員】 8ページの21行目の「マンションの修繕工事」の後ろに「長期修繕計画の見直し・検討」という言葉が入ると、よりよいのかなと思いました。

【委員】 わかりました。これは修繕工事に当たってはというところですので、修繕工事のことが書いてあるのですけれども、ここに長期修繕計画の見直しということも加えていただくことを考慮していただきたいということと、もう一つ、4ページのところは、合意形成が難しいというところに、区分所有で多様な人がいるだけではなく、区分所有者自体も入れかわるし、役員の方も入れかわるとい、そういう所有形態と管理体制の特殊性みたいなところも加えていただいたほうが現実合っているということですね。

【委員】 はい。だからこそ外部の専門家のサポートが必要になってくる部分が多いと思うので、その前段のところに、一貫した方針で合意形成がしづらいという特殊性という意味で、流動性というところを少しご検討いただけないかなと思った次第です。

【委員】 どうもありがとうございます。

よろしいですか。ご検討、お願いいたします。

では、どうぞ。

【委員】 記述についてどうこうということではないのですが、とりまとめということですので、ご意見をお話しさせていただければと思います。

東京都では、マンションの適正な管理の促進に関する条例を定めまして、これから取り組むところでございますけれども、以前、〇〇委員からお話があったかと思いますが、マンション管理適正化法の第5条で、国及び地方公共団体は、管理組合又は区分所有者等の求めがなければ、そのマンションに関与できないというようなことになってございますので、ここにつきましては行政が積極的に関与できるようにしていただきたいと思っております。都で条例は制定いたしました、やはり法による後押しが必要かと思っております。

ます。その際でございますけど、住民に近い基礎的自治体である区市町村の存在が不可欠と考えてございます。マンションの管理状況の把握ですとか、その状況に応じた助言・支援等を円滑に実施するためには、広域的な立場である都道府県と地域の実情に精通した区市町村が連携して二人三脚で取り組んでいくことが重要かと思っております。具体的には、関係する業界団体との調整ですとか、支援制度の構築などの広域的な視点に立った取組から、管理組合等の相談窓口ですとか、現場での対応など、住民に身近な取組に至る施策、こういったものを都道府県と区市町村が緊密に連携していくことが必要と思います。その中で管理状況の把握に係る事務や助言とか指導につきましては、地域に身近な取組に係る事務ということで、区市町村が担うことがふさわしいかと思っております。

都では、条例を制定して来年4月から管理状況届出制度を開始いたしますけれど、この円滑な施行に向けまして、区市町村といろいろな意見交換・協議をしていく中で、区市町村においては区域内に立地するマンションの状況を一定程度把握しておりまして、地元の実態を抜いた制度設計というのはないのかなと思っております。また、地域コミュニティの観点からも、地元自治体が一貫して関与することがふさわしいかなと思っております。都の条例では、実際に運用するに当たりまして、事務処理特例制度を活用して事務の委譲を23区・市町村さんをお願いするのですが、23区につきましては助言・指導等を含む全ての事務を受けていただくことになっておりまして、市町村につきましては、届出の受理の事務は全ての市町村で受けていただきまして、さらに、市におきましては、26市中13市が助言・指導等を含む全ての事務を受けていただけることになりました。残りの13市につきましても、体制等が整った段階で順次委譲を受けていただくということで、引き続き協議・調整を行っていくことになってございます。町村については、対象となるマンションもほとんどないということで、必要があれば東京都が助言・指導等を行うことになってございます。条例を制定して実際の管理状況届出制度を施行するに当たりましては、いろいろと区市町村さんと意見交換・協議を行う中で、やはり都だけではこういったマンションの管理の適正化に向けた取組というのは難しいところがございますので、地元の区市町村さん、地元自治体と一体となった取組が必要でございまして、今後、法制度の改正というのも書かれてはございますけれども、それについてはぜひ、そのあたりも鑑みていただきたいと思いますと思っております。

長くなりましたが、以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。今のご指摘で、どこかもっと強化したほうが良いと

いうところがありますか。おおむねその趣旨がここに入っているというふうに理解してよろしいでしょうか。

【委員】 記述の中では地方公共団体となっておりますので、その先の部分については、この中では特に都道府県と区市町村の役割まで踏み込む必要はないかと思えますけれども。

【委員】 ありがとうございます。今おっしゃられたのは、行政の役割の強化は、求められた役割が大きくなるということ。それから、条例をおつくりになられたけど、基本的には法できちんと整備されている必要があるというご指摘かなというふうに理解したのですが。ありがとうございます。

そのほかに、何かご意見ございますでしょうか。

【委員】 非常に細かなことですが、3ページの最後、25行目、26行目ですが、これが公表されて、また報道などをされるときに、正確に理解していただくために、25行目のところの建替え実績は、阪神淡路大震災とか、東日本大震災とか、熊本地震は除くのですよね。ですから、それも相当数というか、百数件あるようですから、具体的な数字を入れるかどうかはともかくとして、この実績には、いわゆる被災マンションというか、そういうのは含まないということがわかるように記載をしていただければと思います。

【委員】 ご丁寧に、ありがとうございます。3ページのところの建替え実績は、阪神淡路等の被災したマンション、被害を受けたマンションの再生は除いた数であるということをお記しておいたほうが良いということですね。ありがとうございます。

この点はよろしいですかね。ありがとうございます。

そのほかにお気づきのこと、ございますでしょうか。

【委員】 私自身がよくわかってないということもあるのですが、最後のところに、今後、マンションの実態の把握にさらに努めるということが書いてあるのですが、マンションというものは実際にいろんな種類のものがあるというのがあまりイメージできないというか、それぞれが思っているマンションが違うと思うのですね。その中で、3ページには「マンション」の定義というのが書いてあって、区分所有関係のことで定義して、それを扱っているのだというのですが、その中にはいろんな種類のマンションがある。ただ、実態把握も難しいので、どういうものがあるかというのをここで書く必要はないと思うのですが、その中で分類的に団地型マンションだけは取り上げて書いてあって、その団地型マンションというのは一体何を指しているのか。つまり、非常にわかりやすい定義としては、ここで言う団地型マンションというのはこういうものだというものがあつ

たほうがいいのかないかなと思いました。ただ、これも定義されてないので非常に書きにくいのだとは思いますが、何となく皆さんわかって読んでいるのだけれども、全くこういう分野に関心がない方々は、団地型マンションは何で、うちのはそうじゃないのよねと思うとか、その辺、もう少し丁寧に書いたほうがいいのかないかなという感じがしました。

【委員】 ありがとうございます。今、ご指摘の点は、1点目は、マンションってこういうふうに定義がありますが、多様化しているということですよ。そういう意味じゃ、大規模化しているとか、超高層タワーマンションという言葉がありました。マンションが多様化しているみたいな言葉があってもいいのかなというふうに思いましたけど、そういう点と、もう1点は、例えば団地型マンションという言葉の定義もおっしゃられましたが、一般的に団地型は、標準管理規約の2棟以上のものを団地型と呼ぶのですが、それは皆さん同じ認識かどうかというのはありますね。

今のご指摘について、何かコメントございますでしょうか。

【事務局】 団地型マンションについては、資料4参考資料の14ページに、団地型マンションの一応の定義ということで、ここで我々が使っているイメージとしてはこういうことだというのは記載しております。

【委員】 これを脚注に入れていただければ。

【委員】 ありがとうございます。私は、団地型は2棟以上だと思いました。イメージしているものが違いまして、失礼いたしました。

【事務局】 14ページのを、必ずしもこれと全く同じではないとは思いますが、本文のほうには脚注等で記載をしたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 これは、ここの統計での定義なのですね。

【事務局】 そうです。

【委員】 住宅局として、こう定義しているわけではない。

【委員】 確かに、〇〇委員が言われたとおりでございますけれども、本来は法務省さんでご説明いただければと思うのですが、私、法律家ですので。区分所有法にのっとらなくちゃいけないので。団地を定義するというのは相当厄介で、例えば、敷地、建物、全く別々だと。だけれども、その両棟で共有するものがある。土地ではなくて、共有施設などがある。それでも法的には団地になってしまうのです。そういうのは一般的なものではないかもしれませんが、団地を正確に定義することは非常に難しく、かえっ

て誤解を招くようなので、私としては、こういうとりまとめを公表するものとしては、ぼかしておいたほうがよろしいのかなと。法的に何か書いてしまうと、非常に正確であればあるほどわかりにくくなるということで、団地の定義というのは、立法当初から法律家の間でも、団地というのは何だかわかりませんねということなので、私の意見ではごさいますけれども、なかなか定義は難しいのかなということだろうと思います。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 同じ点ですが、団地型マンションっていうのは、多分、一言だと思のですが、けれども、団地内の建物が区分所有建物であると。それ以上言おうとすると大変になるので、ここで検討している団地型マンションというのは、団地内の建物が専有部分を含む建物である。つまり、区分所有建物であるということだけだと思います。あとは、敷地が共有か、別々かとか、そういうのは一応置いておいて、ここでの団地型マンションというのは、今言ったことが定義にはなるのだろうなと思います。

【委員】 その前提としては、2棟以上あるということですね。

【委員】 そうです。

【委員】 2棟以上あって、その建物が区分所有しているというのが、広い意味で団地型マンションである。

【委員】 建物が区分所有建物だということです。

【委員】 それは非常に大事で、今、〇〇委員がおっしゃったことに尽きると思いますけれども、法的に定義すると戸建ても含まれちゃうのですね。だから、そうではないよというようなことで、そのことだけ押さえていただければ。

【委員】 読者としての感想ですけれども、資料4の14ページを見せていただくとイメージできるのですが、せっかくこういうバックデータなんかもあって、だけど、こちらの報告書では単に団地型マンションとしか書いてないので、極端なことを言ったら定義はしにくいだけけれども、こんなようなものとかいうのが脚注にあるといいと感じました。

【委員】 ありがとうございます。団地型マンションについて、ちょっと言葉を添えるか。間違った言葉を添えてしまうと混乱をされるということでございますので、〇〇委員や〇〇委員のご指摘を踏まえて、その点を考えさせていただくことにしたいと思います。

【委員】 今、〇〇委員がおっしゃったことで、私も賛成です。

【委員】 はい。ちなみに、資料4というのは、とりまとめ資料として添付するのです

か。

【事務局】 とりまとめそのものではなく、あくまで参考資料ということでございます。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

そのほかにお気づきの点、ございますでしょうか。

では、初めから。まず、1ページ目、目次があって、委員の名簿があって、そして、今、「はじめに」というところにご指摘ありました。多少、今までやってきたことをここに入れるかどうかということのご意見がございました。そして、3ページ目のところは、マンションの定義がございました。私、よくわからなかったのですが、6行目の「おおむね、二以上」、この「おおむね」という言葉に何か意味があるのですか。

【事務局】 これは、正確に言いますと、マンションの適正化法とマンション建替法でマンションの定義が異なっていて、敷地を含む・含まないとか。ただ、「おおむね」というのは、建物を意識したほうがわかりやすいかなということで、こういう表現にさせていただきます。

【委員】 「おおむね、二」ではなくて、「二以上の」という一つのワードのところ、おおむねこうでしょうと言っている。難しい日本語ですね。

【委員】 私は、「おおむね」は残しておいたほうが良いと思います。趣旨は、二世帯住宅が区分所有建物になっていることがあるので、ここは二世帯住宅を対象としてないのは明らかですので、「おおむね」は入ったほうが良いのではないかと思います。

【委員】 わかりました。何か、ご意見はありますか。「おおむね」を残すということでよろしいでしょうか。少し違和感はあったのですが、意味があるのですね。ありがとうございます。

そして、私、少し気になったことは、18行目の「築40年超」という言葉は、例えば5ページにもありますが、「築40年」で一つの線を引かれているのは、何か意味がありますでしょうか。旧耐震の基準でもないし。築40年超と、築40年を超える。例えば、5ページの23行目に「築40年を超えるような高経年マンション」と記載があります。何げなくスルーしていたのですが、40年たったら何かあるのかなと思いました。

【事務局】 明確に何か40年で決まっているということではないのですが、資料4の11ページに問題発生率というようなデータがありますが、こういったいろいろな問題が起こってきているということに鑑みて、40年を目安で言っているということです。

【委員】 ありがとうございます。築40年に至ると急に年をとるわけじゃないけど、

一つの目安としてご提示いただいているということでございます。

そして、4ページのほうに入りまして、合意形成の難しさというところに、区分所有者が多いだけではなくて、その主体が変化していくということも加味したらどうかというご指摘をいただきました。いかがでしょう、4ページ、5ページ、マンションを取り巻く現状と課題のところでは何かお気づきの点があれば。

ありがとうございます。6ページのほうに入りまして、マンションの再生に関する現状と課題、そして、26行目から当面取り組むべき施策の方向性ということでお示ししていただいております、7ページのところで「耐震性のあるマンション」と。ないマンションについてもしっかりと対応する必要がある、課題としてあるのではないかと。そのあたりも少し加筆していただいたらという、ご指摘もございました。行政の役割がございまして、そして、8ページのところで、先ほど〇〇委員のほうから、情報開示をする一義的な責任者、売主という言葉が補うことがよろしいのではないかとということでございます。

皆さん、改めて全体を見ていただいて、何か気になる点があればご指摘いただけたらと思いますが、いかがでしょう。大丈夫でしょうか。

そして、10ページになりますと、①の建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充ということで、皆様にかなりご議論していただきましたところは、11行目の「特に、外壁の剥落等により」ということで、耐震性だけではなく、外壁の剥落等、そういった外部不経済を与えるものに関しても敷地売却事業の対象にするというようなことを検討していくように読めるのでございますが、そのあたりはいかがでしょう。皆さんの中でご議論していただいたものを文字にさせていただいたら、こうなりました。そして、18行目の「区画ごと」、これはこのままでいいというご指摘もいただきましたが、「区画」ということの読み方も幅広くとれる可能性があるのではないかとということでございます。

そして、11ページのところに行きまして、中長期的な課題について、もし具体的な課題が明確になっているということがあれば、それも考慮して、少しわかりやすい課題の提示の仕方もあるのではないかと。あと、「新たな再生手法」ではなく、再生の要件の検討というところですね。

【委員】 両方です。「再生手法及び再生の要件」です。

【委員】 両方ですね。及びですね、「あり方」だけではなくという意味で。そういうご指摘をいただきまして、「おわりに」というふうになっております。

ちょっと飛んでいるかもしれませんが、皆様にご指摘いただいたところ、また、全体を

見ていただいて、まだお気づきの点があれば、ご指摘のほう、よろしくお願ひいたします。後でご説明もございますが、この時点、本日のものを取りまとめてパブリックコメントにかけますので、ぜひ、お気づきの点があれば、この場で言っただけいただけたらと思います。

大丈夫でしょうか。皆様のご意見を踏まえまして、事務局のほうから、何かございますでしょうか。

【事務局】 最大限、ご指摘を踏まえまして、案文のほうを検討させていただければと思っております。

【委員】 ありがとうございます。皆様のご意見をいただきまして、もう一度検討をしていただきまして、皆さんの意向を十分に踏まえた形で、修正できる点は修正する、加筆するところは加筆していただくということでございます。

また、法制度の措置とか、何の法だろうと思われることがありますので、そういったところもしっかり加筆をしていただくほうがいいというご指摘はもっともかと思っておりますので、ぜひその点もご検討いただけたらと思います。

他にご意見はよろしいでしょうか。予定より、かなりスムーズに進んでおりまして。ありがとうございます。

そうしましたら、皆様に貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございます。とりまとめの案は、本日の皆様のご意見の趣旨をしっかりと踏まえて反映した上で、事務局においてパブリックコメント（意見募集）の手続を行うということでございます。パブリックコメントを行う案については、私と事務局のほうにご一任いただけるということでよろしいでしょうか。少し心配だったらほかの委員も入っていただくということですが、今、皆様のご意見は対立する意見ではない。もし対立する意見があればかなり困るのですが、そうではなく、よりよくこの趣旨が伝わるようにという前向きなご意見でございますので、私のほうにご一任いただけるということでよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【委員】 ありがとうございます。そして、本委員会のこれまでの審議の状況は、来週23日、月曜日の午後でございます、住宅宅地分科会で中間報告をさせていただくということでございます。

ここまで、とりまとめについては皆様のご意見をまとめていただきましたので、事務局のほうに進行をお戻ししたいと思います。

【事務局】 それでは、資料5をごらんいただければと思います。今後のスケジュール

について、お話しさせていただきます。

本日いただきました意見を踏まえまして、委員長に相談した上で、パブリックコメントを実施させていただきます。その上で、次回の小委員会につきましては、2月10日、月曜日に開催したいと考えてございます。パブリックコメントの結果を踏まえた、最終のとりまとめ案をご審議いただければと考えております。

また、本日の小委員会の議事概要につきましては、後日、委員の皆様にご確認をいただいた上で、国交省のホームページにおいて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第3回マンション政策小委員会を閉会いたします。本日は、熱心なご議論をいただきまして、まことにありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。

— 了 —