

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

第1回マンション政策小委員会

令和6年11月7日

【事務局】 それでは、定刻となりましたので、ただいまより社会資本整備審議会住宅宅地分科会、第1回マンション政策小委員会を開催いたします。

冒頭の進行を務めます国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付の事務局の〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様におかれましては、朝早くから大変お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

まず、資料の確認をさせていただきます。本日の資料は、紙面で座席表を1枚お配りしてございます。それと、本体の資料につきましては、タブレットに全て入ってございます。

次に、本日の小委員会は公開で開催しております。オンラインで公開する形で開催してございます。

また、冒頭、カメラ撮りを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、よろしくお願いいたします。

続きまして、本委員会の委員を御紹介いたします。資料1を御覧ください。

〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、名簿順で委員を御紹介させていただきます。

〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇です。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇です。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇です。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 本日は、全7名の委員の皆様に御参加いただいております。ありがとうございます。

続きまして、議事の後半で御発表いただきます地方公共団体の皆様を御紹介させていただきます。

〇〇様でございます。

【東京都】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇様でございます。

【横浜市】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇様でございます。

【京都市】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 また、本日は、オブザーバーとして、法務省民事局の〇〇様。

【オブザーバー】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 不動産・建設経済局の〇〇様に御出席いただいております。どうぞよろしくよろしくお願いいたします。

【オブザーバー】 よろしく申し上げます。

【事務局】 続きまして、事務局を紹介いたします。

事務局の〇〇でございます。

【事務局】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】 事務局の〇〇でございます。

【事務局】 よろしく申し上げます。

【事務局】 そのほかの出席者につきましては、座席表を御覧いただければと思います。

さて、議事に先立ちまして、事務局の〇〇より御挨拶申し上げます。

【事務局】 おはようございます。事務局の〇〇でございます。委員の皆様には、日頃から住宅行政の推進に格別な御理解、御協力を賜っています。厚く御礼を申し上げたいと思います。それからまた、本日は大変御多忙のところを御参集いただきまして、ありがとうございます。

前回のマンション政策小委員会のとりまとめは、2020年の2月ということでござい

まして、ちょうどそれから約４年半たったということでございます。この間、改正マンション法を施行いたしました。その後、マンション管理計画認定制度というものも開始をしております。様々な取組を着実に取り組んで進めてきたということでございます。

ただ一方で、マンションをめぐる状況は様々変わっております。いわゆる２つの老いの問題、建物の老い、それから居住者の老いというものがますます進行してきております。様々なところから、総会運営の困難化が進んでいるとか、管理組合役員の担い手が不足しているとか、あるいは修繕積立金が不足しているとか、いろいろな声を伺っております。様々な課題がますます深刻化するというような懸念が高まってきていると思っております。

また、このような状況を踏まえまして、区分所有法につきましても、約２０年ぶりの見直しということに向けた検討が進められていると承知をしているところでございます。

こうした状況を踏まえまして、マンション法についても、マンションの管理の適正化、それから、再生の円滑化に向けた様々な取組の検討を、このタイミングで幅広く進めていく必要があると考えているところでございます。

必要な議論すべきテーマや課題はたくさんありますけれども、その中の一つとして、地方公共団体の関与の強化も大変重要だと思っております。その辺の検討を進めるということで、本日は、東京都様、横浜市様、京都市様、大変先進的な取組をされている皆様方に、大変お忙しいところではありますけれども、お越しいただきました。後ほど御発表をお願いしているところでございます。

委員の皆様には、本当に様々な視点から御意見をいただきまして、今後の検討を深めていくにあたって御指導を賜れればと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】 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。報道関係の方、御協力をお願いいたします。

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

【〇〇委員】 ありがとうございます。委員をさせていただきます〇〇でございます。どうぞ皆様、よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第１回のマンション政策小委員会の議事を進めてまいりたいと思います。

改めまして、皆様、御多忙の中御出席いただきまして、ありがとうございます。マンシ

ョン政策を検討する大変重要な委員会でございますので、どうぞ皆様の多様で、多面的で、そして豊かな御経験を基にした御意見を頂戴できればと思います。

それでは、本日の議事は、議事次第の記載のとおりになっています。

まず、議事の（１）今後のマンションの管理適正化及び再生の円滑化の在り方について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 マンション政策担当の事務局をしております〇〇でございます。

私から、まず、資料２に基づきまして、マンション政策小委員会の設置について御説明をさせていただきます。お手元のタブレットを御覧ください。

本小委員会は、ストック時代における新たなマンション政策の在り方について検討を行うため、社会資本整備審議会住宅地分科会の下に設置をされたものです。

検討事項といたしましては、後ほど詳しく御説明いたしますけれども、御覧の３つの方策などを御検討いただくものでございます。

スケジュールといたしましては、本日、地方公共団体の皆様方からそれぞれのお取組をお伺いいたしまして、主な論点についての御意見をいただいた後、１１月２２日の第２回で関係団体からもお取組をお伺いし、１２月２０日の第３回で事務局よりとりまとめ案を提示させていただく予定です。そこで御議論いただきました内容も踏まえて、年明けの１月下旬から２月上旬をめどに開催いたします第４回で、本小委員会としてのとりまとめを行っていただきたいと考えております。

続きまして、資料３に基づきまして、マンションをめぐる現状と最近のマンション政策などの動向について御説明をさせていただきます。

まずは、マンションをめぐる現状についてです。先日公表されました令和５年度マンション総合調査などの最新のデータを中心に御紹介をいたします。

マンションのストック数につきましては、２０２３年末時点で約７０４万戸、人口換算で約１，５００万人が居住しているという計算になります。フローで見えますと、１９９０年代から２０００年代あたりがボリュームゾーンとなっていますが、２０１０年以降は毎年の新規供給戸数が１０万戸前後で推移をしております。

一方で、建物と居住者の２つの老いも進行しており、築４０年以上のマンションに着目しますと、ストック数で約１３７万戸、世帯主が７０歳以上の住戸の割合も５割を超えている状況でございます。こうしたマンションでは、総会運営の困難化や管理組合の役員の担い手不足、修繕積立金の不足などの問題が深刻化していくおそれがございます。

修繕積立金については、現在の積立金の残高が長期修繕計画の予定額に対して不足していないと回答したマンションが4割程度にとどまっております。また、長期修繕計画についても、定期的な見直しが十分になされているとは言えないような状況になっています。

こうした中、最近では、周辺の環境に悪影響を及ぼしかねない危険なマンションも発生してきています。こうした管理不全マンションへの対応には多大なコストを要するおそれがあり、地方公共団体が代執行により除却するケースにおいても、所有者に対する求償が十分に行えなかった場合には、地方財政にとって大きな負担となるおそれもございます。

一方で、マンションの建替えなどの実施状況ですが、建替えについては累計で297件、マンション敷地売却は11件となっていますが、マンション全体のストック数と比較すると、まだまだ限定的な状況となっています。

特に建替えについては、近年、建替えによって新たに生み出せる保留床が少なくなっている傾向が見られるため、区分所有者1人当たりの建替え負担額が年々増加の傾向にあります。

次に、前回の法改正時に導入されました新たな制度の施行状況を含めて、最近のマンション政策の動向について御紹介いたします。

まず、前回の法改正により創設されました管理計画認定制度の状況ですが、令和4年4月の制度開始以降、着実に認定の取得件数は増加をしてきておりまして、今年の9月末時点で1,253件となっております。

また、この管理計画認定制度の施行と併せて、マンション管理センターが一定の基準を満たしている新築マンションを認定するという予備認定という独自の取組もスタートいたしました。こちらも今年の9月末時点で1,565件と好調であり、新築マンションの約5割が予備認定を取得しているとのこと。

こうした認定制度の前提となっているマンション管理適正化推進計画の策定状況ですが、政令指定都市と特別区では100%、県庁所在地の市区と中核市でも、全ての地区で作成意向が示されております。この結果、今年度末の時点で約97%のマンションが認定制度の対象となる見込みでございます。

また、前回の法改正により、地方公共団体が管理適正化のための指導・助言・勧告を行うことが可能となりました。今年の4月時点では9団体、計35件の指導・助言が実施されてきておりますが、勧告については0件という状況です。

こうした管理計画認定制度の今後の在り方について、今年6月にワーキンググループで

検討の方向性をお示しいただきました。一番下の赤枠の中にありますように、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策、地方公共団体による地域のマンションの管理情報を把握していく体制の整備、管理計画認定を取得したマンションの情報をマンションの内外に情報発信する方策などについて、マンション管理適正化法の改正の中で検討することとされております。

次に、外部管理者方式に関する内容でございます。理事会を設置している管理組合では、区分所有者の中から選出された理事長が管理組合の管理者として行動することが一般的でございますが、最近では、管理組合の役員の担い手不足なども背景に、理事会を設置せず、マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきております。

こうしたいわゆる管理業者管理者方式は、利益相反取引など管理組合に不利益が生ずるおそれもあることから、今年6月に外部管理者方式などにおける留意点をまとめたガイドラインを作成いたしました。

具体的には、管理業者管理者方式を導入する際のプロセス、また、利益相反取引や大規模修繕工事を行う際のプロセスなどで留意すべき事項や望ましい体制などについて規定しております。当該ガイドラインの普及を図るとともに、さらに実効性を高めるための方策についても検討が必要と考えております。

最後に、区分所有法の見直しの動向について御説明いたします。

区分所有建物の管理・再生の円滑化などを図る観点から、法務省の法制審議会において区分所有法制の見直しに向けた議論がなされてきており、今年の2月にその要綱が示されております。要綱の中では多岐にわたる改正項目が挙げられておりますが、本日はその中からポイントを絞って御紹介をいたします。

まず、区分所有建物の管理の円滑化を図る方策につきましては、上の2つの箱にあります1ポツと2ポツを御紹介させていただきます。

まず、1ポツの内容でございますけれども、集会の決議の円滑化を図る観点から、欠席者や所在等不明者を、総会決議の分母から除外する仕組みが検討されております。左の絵にありますように、マンションの管理に関する決議については、欠席者と所在等不明者の双方が除外され、また、右の絵にありますように、マンションの建替えなど区分所有権の処分を伴う決議については、所在等不明者が除外されることとなります。この結果、現行の決議方法では不成立であったものが成立に転じるといった効果が期待されます。

2 ポツにつきましては、今回新たに区分所有建物の管理に特化した財産管理制度の創設が検討されております。所有者不明の専有部分、管理不全の専有部分、管理不全の共用部分の3パターンについて、利害関係人が裁判所に申立てを行うことで、選任された管理人が区分所有者に代わって専有部分や共用部分の管理を行うといった制度となります。これによりまして、マンションの管理不全状態の解消の促進が期待されます。

次に、区分所有建物の再生の円滑化を図る方策につきましては、先に右側にあります2ポツ、次に、左側の1ポツの順番で御説明をさせていただきます。

もともと区分所有法では、区分所有関係の再生のための仕組みとして、建替え決議のみが5分の4以上の合意で可能とされていたところ、今回の要綱の中では、赤字で記載されているような建物敷地売却や取壊し、一棟リノベーションといったようなものにつきましても、建替えと同等の多数決による決議で可能とする制度が新たに設けられました。

また、決議要件の緩和として、耐震性不足や火災安全性不足、外壁剥落のおそれがある場合などの客観的要件に該当する場合には、決議要件を5分の4から4分の3に緩和をするとともに、政令指定災害により建物が滅失した場合などには、さらに要件を引き下げ、3分の2以上の合意で建物の再建などが可能となります。

これらによりまして、建替えも含めて、マンションの再生に向けた住民の合意形成が大きく前に進めやすくなるものと期待をされます。

続きまして、資料4に基づきまして、マンション政策上の課題及び検討の方向性・論点について御説明をさせていただきます。

一番上の絵にありますように、新築時から質の高い管理に誘導を図りつつ、適切なタイミングで修繕・改良を行って、マンションの長寿命化を図っていく。また、管理不全に陥ったマンションについては、地方公共団体や専門家などの積極的な関与の下、適切な管理状態に戻していく。そして、これ以上の長寿命化が困難な場合には、建替えや売却などによってマンションの再生が円滑に進む、といったマンションのライフサイクルの実現を目指していくことが必要と考えております。

そうした上での課題や論点について整理をいたしております。詳細は次のページ以降を御覧ください。

まず、マンション管理の適正化を促す仕組みの充実に関する論点でございます。

1点目としては、管理計画認定制度のさらなる普及を挙げております。資料3で御説明しましたとおり、前回のマンション管理法の改正により創設された管理計画認定制度で

ざいますが、認定の取得件数は1,253件と堅調に増加してきているものの、マンションストック全体に占める割合ですと、1%程度の水準にとどまっております。

また、新築の約半数のマンションで取得されている予備認定についても、新築分譲後、必ずしも管理計画認定の取得につながっておらず、地方公共団体からも、管理計画認定制度の改善点として、新築のマンションも対象にするといった意見が多く見られます。

一方、一部の地方公共団体では、管理計画認定を取得したマンションに対して、一番右の絵にあるようなステッカーや認定証を発行し、認定取得マンションの見える化について取り組んでいただいている事例もございます。

これらを踏まえて、論点として、現行制度の施行状況も踏まえ、管理計画認定制度を定着させるためどのような仕組みが必要か、管理計画認定を受けたマンションが市場で評価されるためにはどのような仕組みが必要かを挙げております。

2点目の課題としては、管理組合の担い手不足への対応がございます。先ほど御説明しましたとおり、近年、マンション管理業者が管理者となるケースが増加してきており、こうした方式については、管理組合と管理業者の利益相反などが生じるおそれがあることから、区分所有者の保護をしっかりと図っていくことが必要です。そのため、外部管理者ガイドラインの普及も図りつつ、さらに実効性を高めるための法的措置についても検討が必要と考えております。

これらを踏まえ、論点ですが、外部の者が管理者となるケースについて、利益相反が発生する可能性や現行規制での対応範囲を踏まえ、法令上どのような対応が必要か、ガイドラインで望ましい措置として示している内容を踏まえ、どのような法的措置が必要かを挙げております。

次に、マンション再生の多様なニーズに対応した事業手法の実現に関する論点です。

全部で論点は3つございますけれども、1点目は、区分所有法の見直しへの対応でございます。マンション建替法では、建替え決議後の建替えを円滑に実施するために、組合設立や権利変換などの事業手続を設けてきましたが、今般の区分所有法の見直しにより新たに創設される決議についても、対応する事業手続を整え、安定的な事業遂行を図ることが必要です。

また、現行のマンション建替法に基づくマンション敷地売却決議の対象は、特定要除却認定及び買受計画の認定を受けたマンションに限定されていますが、区分所有法の見直しに伴いまして、これらに限らず、広く建物敷地売却決議が可能となる予定であることから、

これを踏まえた事業手続の見直しが必要と考えております。

これらを踏まえ、論点といたしまして、新たな決議の性質や既存の事業手続との関連性を踏まえ、どのような事業を対象とし、どのような事業手続を設けるべきか、新たな事業を円滑に実施するためにどのような方策が考えられるかを挙げております。

論点の2点目でございますが、2点目も区分所有法の見直しへの対応となっております。資料3で御覧いただきましたように、集会決議の円滑化を図るための制度改正により、左の絵の中の赤字で記載しているような管理組合法人の設立要件の緩和や建替え決議の要件緩和などが行われる予定でございます。

これらの考え方を参考にして、マンション建替法で合意要件を定めております、右の絵にあるような事業組合法人の設立要件や権利変換計画の決議要件についても同様の緩和ができないか、検討が必要と考えております。

また、マンション建替法のマンション敷地分割制度についても、区分所有法の見直しによる建替え決議の要件緩和などを踏まえた検討が必要となります。

加えて、区分所有法の見直しにより、建替え決議等がされた場合に、金銭補償により賃貸借等を終了させる制度が創設される見込みであることから、マンション建替法におきましても、現行の売渡し請求と同様に、事業円滑化の観点から、区分所有者に限らず、事業組合も当該請求ができるように措置すべきか検討が必要です。

これら以外の点も含めまして、区分所有法の見直しを踏まえ、マンション建替法における既存の事業手続についてどのような対応をするべきかを論点として挙げております。

3点目は、多様な建替えニーズへの対応の論点です。資料3で見ていただいたとおり、マンションの建替えの件数は、ストック全体から見ると限定的である一方、建替えに当たっての区分所有者の負担額は増加傾向にあります。今後、高経年マンションのさらなる増加が見込まれる中、マンションの再生を促進していく上では、例えば、隣接地や底地の権利者の協力や、建替え事業の実施に当たっての事業性や合意形成の確保などを図りつつ、多様な建替えニーズに対応していくことが必要となります。

これらを踏まえ、論点といたしまして、建替え事業に隣接地や底地の権利者の参加を促すために、どのような方策が考えられるか、形態規制や住戸面積基準が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっているマンションの再生を進めるために、規制や基準の本来の趣旨を踏まえた上で、どのような方策が考えられるかを挙げております。

最後の論点は、地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・

充実に關してです。前回のマンション管理法の改正により、地方公共団体による管理適正化のための助言・指導・勧告が可能となりましたが、地方公共団体からは、これらの実効性を確保するために、例えば、マンションへの立入り権限や報告徴収権など、さらなる権限強化を求める御意見をいただいております。

また、区分所有法の見直しにより新たに創設される財産管理制度では、その申立権者は利害関係人に限定されており、地方公共団体が申立てを行えるのかは必ずしも明らかではありません。

一方、マンション建替法のほうでは、管理組合側から申請をする要除却認定制度はあるものの、地方公共団体側から能動的に建替えなどを働きかける仕組みが設けられていないのも課題となっております。

さらに、地方公共団体の体制面でも、マンション政策の専任担当者が配属されているケースは少なく、マンパワーが不足している中、マンション関係の専門家や専門機関とうまく連携しながら施策を展開されている自治体もございます。

これらの状況を踏まえまして、論点提示ですが、現行制度の施行状況を踏まえ、管理が適切に行われていないマンションに積極的に関与し、管理組合による適切な維持管理や再生を促進するためにはどのような対策が必要か、地方公共団体のマンパワーが不足する中、専門家・専門機関との一層の情報共有や連携により、管理不全マンションへの対策を進めるためにはどのような仕組みが必要かを挙げております。

私からの説明は以上となります。〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 説明どうもありがとうございました。

ただいま事務局より説明がありました論点、管理に関しては大きく2点、再生に関しましては大きく3点、さらに地方公共団体の権利の強化、体制強化ということで、こちらについて皆様に御議論していただきたいということでございますが、今、地方公共団体の取組という、権限強化という話題もございましたので、まずは議事2の地方公共団体の取組をお聞きしてからのほうが御意見がいただきやすいのではないかとというふうに思いますので、事務局から続いて次の説明をしていただいてもよろしいでしょうか。

ありがとうございます。そうしましたら、事務局からの説明について特段の御質問がないということでしたら、先に進めてまいりたいと思います。

次に、議事の（2）地方公共団体の取組の発表に移らせていただきたいと思います。本日は東京都様、横浜市様、京都市様の皆様に御説明をお願いいたしますので、続けて御説

明をいただいて、その後、併せて皆さんと議論をしていきたいと思います。

では、最初に、東京都様の取組についてということで、〇〇様より御説明をお願いいたします。

【東京都】 それでは、よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。マンションの管理適正化や再生の促進に向けた東京都の取組について御説明させていただきます。

こちらは目次になっております。前半は管理適正化についての内容になっておりまして、後半で老朽マンションの再生の内容となっております。

まず、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の概要をお示ししてございます。こちら、マンションのいわゆる2つの老いが進む中で、合意形成が必要な分譲マンションの管理組合の取組だけに委ねていたのでは限界があるということが1つございまして、もう一つ、適正な管理が行われないと、住環境はもとより、外部不経済のおそれもあるということから、マンション管理条例を平成31年の3月に制定しております。

その内容ですが、3つございまして、①、②、③とありますけれども、特に②のところに書いてございます管理組合による管理状況の届出の制度、これが管理適正化の有効なツールとなっております。

この条例によりまして、マンションの管理不全を予防して、適正な管理を促進し、良質なマンションストックの形成を図っているところでございます。このことを通しまして、一番最後に書いてございますように、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換していくことを目指しております。

今、②のところで御紹介しました管理状況届出制度の中身、概要をお示ししてございます。昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が6戸以上のものを対象としてございます。令和2年4月からスタートしておりまして、管理組合等から管理状況について届出を義務化しておるところでございます。

4ポツ目のところでございますように、令和6年3月末現在で届出は1万665件。届出義務のあるものが1万1,343件でございますので、届出率94%となっております。

下にこの仕組みの模式図を示しておりますが、左下の点線の囲みの中に、管理不全の兆候があるマンション約17.5%と書いてございます。この管理不全の兆候につきましては、また次のページで詳しく御説明いたしますけれども、そのような管理不全の兆候が見

られるマンションに対しましては、東京都ですとか地元自治体から助言や支援を行っておるところでございます。

こちらは管理不全の兆候などを示しておるものでございますけれども、この制度の運用状況を示しております。中ほどの円グラフ、ここに7つ並んでおりますけれども、例えば管理組合がないものが5.1%とか、管理者等を設置していないもの3.5%、このように、この7項目のうちどれか1つ、ないもの、いないもの、そういうのが1つあれば管理不全の兆候があるというふうに定義をしております、そのようなマンションは、都内で、先ほどの対象の中で1,862棟ございます。この不全の兆候の中で最も多い事項は、修繕の計画的な実施をやっていませんというのが11.1%ございます。下半分には、そのような不全の兆候が1つだけのもあれば複数のものもありますので、3項目以上ができていないといえますか、そういうマンションを示しておりますが、それは大体約30%、581棟ほどございます。

こうした管理不全の兆候のあるマンションへの支援についてでございます。

まず、総合相談窓口というものを開設しております、マンション管理士が相談に無料で対応しておるところでございます。

次に、管理ですとか建替え、改修、そういったアドバイザー派遣も行っております。届出制度の届出を行ってくれた管理組合に対しまして、不全の兆候がない管理の良好なところは1回、不全の兆候があるところは5回まで無料で派遣をしておるところでございます。その実績は、中ほどに一覧表でございますような件数になってございます。

一番下は、管理不全の兆候が解消されたマンションの事例を示しております、4項目駄目だったところがございますけれども、アドバイザーを5回派遣しまして、最終的に管理組合が設立されて、管理規約もつくって、総会も開催し、管理費も設定した。そういうことで、管理不全の兆候が解消された事例も出てきておるところでございます。

先ほど管理不全の兆候が複数ある場合ということを申し上げましたが、そういった自主的な再建が困難な場合について、外部専門家の派遣による管理組合再生に向けた課題の検証を行っているところでございます。

これは令和4年度から行っているところなんですけれども、模式図にございますように、都から外部専門家、マンション管理士なんですけれども、こちらを機能が低下しているマンション、管理者がいなかったり、総会も開催していませんというようなところに派遣しまして、役員に入り込んで、就任してもらって、管理組合運営を先頭に立ってサポート、ア

ドバイスしてもらおう。そういうことによって組合運営の立て直しを検証しているというところでございます。

効果としまして、総会の開催、管理規約の整備などを行いまして、そういう管理不全の兆候が大きく改善しているとみられるものが多くなっております。

また、課題も見えてきまして、区分所有者の合意形成が難しいマンションでは、そもそも役員に就任すること自体の決議ができないというような、そういう導入が困難なものもあります。

区分所有者、管理組合がこの支援策を受け入れて、立て直そうと思うような何かインセンティブが必要ではないか、また、こうした有効な支援策がほかの自治体などに広がるように、財政支援などもあったほうがよいということで、国要望もさせていただいておるんですが、外部の専門家の知見を活用して、管理不全の予防に取り組む管理組合への優遇融資等、財政措置の実施をしていただけるとよいのではないかと提案させていただいております。

さらに管理不全が進んでいきまして、管理不全に陥ってしまったマンションへの対応でございます。先ほど御説明させていただいたような内容も含まれておりますので、簡潔に申し上げますけれども、左側に書いておりますように、管理組合が機能しない状態が長期間にわたると、物理的な老朽化といいますか、壁が崩れたりというようなこともありますので、居住環境が悪化するだけじゃなくて、周りにも影響が出てきますということで、財産管理人制度ということが今検討されていると思うところでございます。公益的観点から、直接の利害関係のない区市町村と自治体が、管理不全の管理人、その選任の申立てができるような方向で検討されておりますけれども、課題として、管理に要する費用、これは区分所有者の負担になりますけれども、費用を実際どうやって集めるのか、相当困難が伴うのではないかと予想されますので、その実効性を高めるということが重要なのではないかと考えております。

それで、こちらの国要望をさせていただいておりますけれども、管理不全マンションに管理者の設置を義務づける制度は、国の関与の仕組みと財政措置を講じて実施していただきたいと考えているところでございます。

ここからは後段といいますか、老朽マンションの再生に関してでございます。マンションごとの老朽化の状況に応じまして、建替え・敷地売却や修繕・改修に至る長寿命化など、そういう適切な再生手法を選択できるようにすることが重要だと考えてございます。

まず、建替えのほうから見てまいりますが、都内の建替えの実績は約180件、敷地売却実績7件、全体の数から見れば、やはり建替えの実績は非常に少なくなっておりまして、課題としては、建替え決議のハードルの高さ、あるいは既存不適格、ほかにもあると思いますけど、そういうことが考えられます。

建替え決議の要件につきましては、緩和が必要であるということを中段に書いております。これ、先ほどの区分所有法の改正の御説明がございましたけれども、その改正の暁には実現されるものも多く含まれておりますけれども、こちらにつきましても、下の囲みのように、耐震性が不足するなど、建替えないとどうしようもないような、そういう必要性の高いマンションについては、決議要件を緩和することなどを国要望させていただいているところでございます。

次に、既存不適格についてまとめてございます。先ほどの資料の中にも東京都内の状況が一部取り入れられておるところでございますが、簡単に御説明させていただきます。こちらのグラフの縦軸ですけれども、これは現在の都市計画で定められている使用可能な容積を100%としております。オレンジ色の横線で引いておりますが、それより上の赤い点線の囲みの中は、これは建物ができた後に容積の規制ができてきたため、容積率オーバーのそういう既存不適格になったものでございまして、建替えるときには、今よりも小さいマンションに建てざるを得ないというもの。

下のほうの緑の囲みでございますが、これは容積率は現在の基準の中にはあるんですけれども、この中にも、例えば、建てた後に日影規制が出来上がったために、日影のほうで既存不適格になっているものも交じっている状態でございます。そのため、敷地が狭いもの、容積に余裕がない、そういうことで同規模で建替えることができないものも多くあるということから、その対策としましては、現地で限界があるので、非現地での建替えや隣接地等との共同建替えなど、そうしたまちづくりと連携した再生が有効なのではないかと考えております。

建替えのそうした方策としまして、まず、都の取組をこちらに書いてございます。マンション再生まちづくり制度でございますけれども、概要としましては、既存不適格になっているマンションを、周辺の建物と一体的に建替えを行うことで、容積率等の課題をクリアして建替えを促進するといったものになっております。

その支援内容としましては、区市町村がまちづくり計画を検討・策定する費用の一部を補助する、また、管理組合等が合意形成に必要なものの費用の一部を補助する、あとは、

容積率の緩和も可能な、そういった仕組みを用意してございます。現在、6地区指定しておりますが、やはり合意形成には時間がかかっているという状況でございます。

既存不適格マンションの建替えの方策として、さらに円滑化するために考えられる仕組みとして、非現地での建替えについても緩和を考えていただけないかというところですが、区分所有法、マンション建替法、現行では建替え事業とみなされないため、全員同意が必要である。そういうハードルがありますので、これも国要望ささせていただいておりますが、全員同意が必要となる、こういう非現地の建替えを特別多数決で決議できるような仕組みを創設などしていただければ、進みやすくなるのではないかと考えております。

こちら、再生の中に耐震化ということも含めて考えておるんですけれども、都内の分譲マンションの耐震化率は94.4%。一見、耐震化は実際進んできてはいるんですけれども、管理状況届出制度、先ほど説明した昭和58年以前のもののそういう状況を分析しますと、5割以上が耐震診断未実施。旧耐震基準マンションですけれども、5割以上が診断をやっていない。また、耐震診断を実施して耐震性がないという回答があったもののうちの7割は、耐震改修まではやっていない。こうした状況が分かっております。

左下の円グラフの未実施の57.4%のところに対しては、普及啓発としてお知らせを通知したり、費用助成などを行っている。あと、一番右側の円のところの未実施70.3%というところに対しては、専門家派遣などを行って耐震化を促している。こうした支援策については、次のページで御説明いたします。

まず、耐震化の課題として、住民の方から聞こえてきた中身などを挙げておりますけれども、やはり資金不足だとか、耐震性がないと診断がはっきりしてしまいますと資産価値が低下してしまうのではないかという懸念だったり、あとは、専有部の工事が必要なんだけど、それができないといったような声があります。

支援策としてでございますが、先ほど御説明した内容ですけれども、普及啓発というところでは、診断未実施のところに耐震化をやりましょうということで、耐震化通信というお知らせを送ったり、マンション耐震化推進サポート事業というところで、診断実施済みのマンションに対して専門家を繰り返し派遣しまして、耐震化に向けた合意形成を支援したり、あとは、これは区市を通じた補助になりますけれども、マンション耐震化の費用助成なども行っているところでございます。

そういうことで、耐震化を一層促すための方策としまして、区分所有者の自己負担がより軽減されるように、住宅・建築物安全ストック形成事業における国の補助割合を拡大し

ていただけるとありがたいということで、国要望をさせていただいているところでございます。

資料の説明は以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇様、御説明ありがとうございました。

1点だけ確認させていただきたいのです。9ページのところで、最後に国への要望ということで、再生の円滑化について、耐震性不足とか、所在等不明の区分所有者、借家人の同意要件の緩和というのは、区分所有法の改正が考えられていると思いますが、その改正よりもさらなるという御意見であるという理解でよろしかったでしょうか。

【東京都】 ちょっと一つ一つ照合していないんですけども、ほとんどが要望どおり通っておるというふうに。

【〇〇委員】 分かりました。ありがとうございました。さらなる緩和などという御意見か、それによって皆さんの議論も違うかなと思ったもので、確認させていただきました。ありがとうございました。

どうもありがとうございました。続きまして、横浜市様の取組ということで、〇〇様より御説明をお願いいたします。お願いいたします。

【横浜市】 それでは、横浜市におけるマンション施策の取組について御説明をさせていただきたいと思います。着座にて失礼させていただきます。

こちらのほうで、目次のとおり御説明をさせていただきたいと思います。

まず、横浜市のマンションの現状というところになりますが、横浜市におきましては、分譲マンションが全体の居住の24%を占めておりまして、市民の主要な居住形態の一つとなっております。

また、2020年時点の横浜市内の築40年以上の分譲マンションですが、6.4万戸ということになっておりまして、こちらのほう、16.5%が占めている状況です。

今後10年程度は、毎年300棟程度のものが築40年を迎えるということで、かなりのスピードで築40年以上が増えていくという状況になっております。

2番目に、分譲マンションの更新状況になります。こちらが横浜市内のマンションの建替え件数ですが、令和5年の時点ですけれども、累計7件の建替えが行われておりまして、建替えの実績としては、累計で0.5%程度というふうになっております。

現在、市内の要除却認定事例も3件というところで、1つが除却済みで2件は検討中という状況です。

主な建替えの検討中のマンションの状況ですが、こちらのほうは、どちらも地区計画ですとか総合設計制度を活用して、高さですとか容積の緩和を使うという形で検討されておりました、今、建替え決議は2つが協議中で、もう一つは未定の状況になっております。

こちらが7件の建替えした更新の状況になるんですが、基本的には、マンションの合意形成には10年以上の時間が必要となっておりまして、例えば、こういった22年ぐらいかけて建替えの決議を取って、それから建替えを行っているという事例もありますので、かなりの時間を要するということが想定されます。

次に、分譲マンションの更新状況としましては、大規模団地が比較的建替えが進んでいるのではないかとこのところで、こちらのほう、横浜市の場合、築40年以上500戸以上の分譲というのが28団地ありますが、そのうち建替えの検討をしているのが4つで、長寿命化が1つということで、その他ビジョン策定ということで、こちらのほうは必ずしもハードだけではなくてソフト的な施策も含めてということで、3割ありますが、なかなか建替えの更新ですとか、そういったところに進むものは大規模団地でもまだ少ないといった状況になっております。

次に、横浜市のマンション管理適正化推進計画のほうの御説明をさせていただきたいと思います。こちらのほうは、横浜市の住宅政策審議会において議論を行いまして、令和3年5月から審議会での議論が始まり、その後、市民意見の募集を行いまして、令和4年4月に計画の策定・公表を行っております。

横浜市のマンション管理適正化推進計画の中では、主に3つの視点ということでマンションの適正な管理をうたっておりまして、視点1つ目としてはマンションの管理状況の把握の推進、2つ目が管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援、3つ目が管理組合の主体的な維持管理への支援ということで、それ以外に、マンションの再生につきましても、状況に応じて再生等を促進するというので、こういったことの普及啓発の推進も併せて行っております。

こちらが具体的な目標になりますが、もともとマンション管理状況の把握ということで、こちらのほうは高経年マンションの実態調査を行うということで、当時始めたときは64.4%でしたが、2026年の目標として75%と挙げていまして、現在が85.4%という状況になっております。

また、管理不全を予防する高経年マンションの能動的な支援ということで、この計画を始める前に既に6件の支援を行っていましたが、その後の開始から15件を新たに追加

するということで、そのうちの7件が今、実績として支援している状況になっております。

管理計画認定制度の認定数におきましては、当時、150件を2026年の目標値としておりましたが、令和5年度末で130棟になっておりまして、後ほど御説明しますが、現時点で150棟の認定については、もう認定がされている状況になっております。

管理計画の策定に合わせまして、マンションに関わる団体との協定も締結しております。目的としましては、協定団体との連携ですとか、協力して管理適正化の取組を推進するというのを目的としておりまして、実際に協定をしているのは、神奈川県マンション管理士会、横浜マンション管理組合ネットワーク、マンション管理センター、住宅金融支援機構、横浜市住宅供給公社と横浜市という形になっております。

実際に行っているものにつきましては、マンション管理適正化の普及啓発ですとか、この計画についての協議、あと、協働で取り組む実施事項などの検討を行っております。

こちらの計画に併せて、主に管理組合の支援というのをどういったものを行っているかというところになりますが、基本的には、切れ目のない形で支援を行うということで、まずは日常管理の維持保全ということに関しても、アドバイザー派遣のようなものですとか、もう少し管理組合があまりうまく機能していないものに対しての活性化支援ですとか、長期修繕計画ができていないようなものにつきましては、そういったものの促進事業、認定の支援も行っておりますし、管理組合サポートセンター様のほうで交流会を定期的に行っていただきまして、そういったところではいろいろな課題への対応をしていただいたりですとか、これは届出ではないんですけど、マンションの登録制度というものを過去から行っております。あとは、こういった相談ですとか実態調査を行っていますが、再生のほうでは、コーディネート支援事業というのと、もう少し具体的な再生支援事業というのを行いまして、具体の再生の段階に入りましては、バリアフリーですとか建替え促進、耐震の事業の支援なども行っております。

こちらが管理計画認定制度の現状ですが、先ほどもちょっと御説明しましたが、今年の9月30日時点で150、認定を行っておりまして、今の状況ですと、恐らく今年度末で215件ぐらいの認定が行われるんじゃないかというふうに想定しております。

こちらの管理組合の支援のほうで、先ほど交流会をちょっとやっているというお話をさせていただきましたが、その方々を対象に、認定制度についてのいろいろなアンケート調査を行いました。その中で、認定が取得済みなのか、申請予定なのか、検討中なのかというようなことをちょっとお話しさせていただいておりますが、まだこちらのアンケート、

集計中なので、最終的な結果は出ていないんですが、回答の声としては、やはりなかなかメリットが感じられないですとか、制度についてよく分からないといった声が多く聞こえているような状況になっております。

こちらの特に高経年のマンションに対する調査というものを令和元年から5年かけて行っておりまして、いろいろと郵送のほか、電話ですとか、そういったことを取り組んでおりまして、全体で市内のマンション2,881棟のうちの管理組合1,453件に関して調査を行っておりますが、先ほども申し上げたとおり、86.1%の回答率が令和5年度末であったという状況になっております。

こちらのアンケートで回答があったところに関しまして、そのうちの3割が要支援マンションという形になっております。

こちらの要支援の内容なんですけれども、こちらの項目の1項目でもそういった丸がついているところに関して要支援マンションとしておりまして、それが367件ございます。特に多いのが、理事会が開催されていないですとか、長期修繕計画が作成されていない、または見直しが行われてないというところが多数見受けられる状況になっております。

こちらの要支援マンションの特徴なんですけど、下が全体のマンションの数字で、それを比べますと、やはり自主管理の割合が要支援マンションが非常に多いということが見受けられます。

また、30戸以下の小規模なマンションが比較的要支援になりがちだということも、こちらの数字で分かります。

やはりマンションに関する管理の意識の低さ、無関心であるというところが、要支援マンションは非常に割合が高い状況になっております。

こういった要支援マンションに対して、特別に徹底的に支援をするということで、こういった支援を行っております。管理組合の活性化ですとか、それでもなかなか手を挙げていただけないところに対して広く要支援のお悩み相談会ですとか、そういったものを行っておりますが、こちらのほう、かなり徹底的に電話で声がけをしたりですとか、DMを発送したりという形でやっておりますが、実際に制度に至ったのは、こちらで活性化のほうで14件、お悩み相談会のほうでは9件ということで、それなりに成果はあるんですけど、なかなか対象に対して支援を受けていただくところの数は限られているという状況になっております。

また、さらに活性化支援をただけではなかなか長期修繕計画を策定するということも

までは至らないので、特に長期修繕計画の策定ですとか見直しが行われていないところをポイントを絞って、こちらのほうもDMですとか電話がけで働きかけを行いました、現時点で2件ということで、なかなか、そういった要支援の状態になってから支援を受けるという形に持っていくこと自体がかなり難しい状況であるなというふうに感じております。

このほかに、マンションみらいプランナー講座ということで、専門家を養成するような講座も開催しております。こちらのほう、〇〇委員が中心になっていただきまして、横浜市の住宅供給公社ですとか横浜市のほうで、国交省の補助を受けさせていただきながら運営しておりますが、令和5年度の状況では、こういったマンション管理士の方を対象に、「マンションのみらい」のプランの作成を担うことができる専門家を養成するということで、講座を3回開催させていただきました。5年度は23名が受けられまして、そのうち8名がプランナーの実践を希望されているということですが、なかなか総合的に支援できる専門家が不足しているということと、後方支援の体制を拡充していくことの必要性というのが課題かなというふうに思っております。

さらに今年度も検討を行っておりますが、前年度の講座をさらに発展させまして、解消というのが、敷地売却ですとか、なかなか建替えが進まないところも多いので、そういったところをテーマにプランナーの講座を実施していきたいというふうに考えております。引き続きプランナーの後方支援とか、関係団体とのネットワークの強化についても検討を進めていきたいというふうに思っております。

最後に、これらの取組を受けての課題につきましてですが、まず、適正管理については4点ございます。1つ目は、着実に実態把握が行えるシステムの構築ということで、先ほども要支援マンションの築40年以上のマンションを対象に調査を行っているということですが、調査をずっと続けても、回答率を上げるのがかなり難しいということもありますので、こういったところ、実態把握につきましては、やはり義務化の検討が必要ではないかというふうに考えております。

2つ目が、適正管理を行うメリットを高めるということで、こちらの先ほどのアンケートでもありましたが、なかなか管理計画認定制度というものを取るということに対してのメリットを感じていただくという状況が発生していないところもありますので、不動産価値ですとか、そういったものと直結するような制度の取組というのがちょっと必要かなというふうに考えております。

3つ目が、管理不全の未然防止の早期対応ということで、やはり管理組合が設定されて

から修繕積立金を上げるですとか、そういったことを取り組んでいくのもなかなか難しいので、新築時において適正な管理を守っていただくものができて、それを続けていただくということがやはり重要だということを考えますと、予備認定制度をうまく効果的に認定につなげていくですとか、そういった活用をする必要があるかなというふうに考えております。

4つ目が、住民がマンション管理運営に関わる仕組みの構築ということで、こちらのほう、今、管理業者管理者方式ということで、そういったものが増えるというのは、どうしても高齢化等に伴って仕方がないということだと思いますが、なかなか先ほどの要支援マンションでも、マンション管理の意識が低いところが要支援になりがちということで、管理業者管理者方式になったときに、それが助長するような形になってしまうと、将来的にはかなり苦労してしまうところが出てくるのではないかとということで、管理業者管理者方式の場合も、管理をきちんと住民の方々が意識するような、そういった仕組みの創設が必要かなというふうに考えております。

最後に、再生についてですが、こちらのほうは3点ございまして、1つは、要支援マンションになる前の管理不全未然防止に向けた積極的誘導策ということで、先ほど要支援マンションというところで、かなり徹底的に支援を依頼はしているんですが、そういった、例えば理事会がないですとか、あまりそういった理事会の機能がされていないという状況になってから支援をやりますというようなことをしても、もちろん効果があるところもあるんですが、全体としてはやはりなかなか底上げが難しいというところもございまして、そういう前の早い段階での指導というものをどういうふうにやっていくかということが今後の課題になるかなというふうに思っております。

もう一つが、長寿命化ですね。これが特に横浜市としても、長く使い続けるですとか、敷地売却ですとか、そういった幅広い再生の支援というのが必要になると思っておりますが、そういった幅広い支援を行える総合的な支援を行える専門家の育成というのが同時に必要だというふうに考えておりますので、こちらのほうにつきましても、脱炭素化なども含めて、機能更新の誘導もやっていけるような専門家の育成を考えていきたいというふうに思っております。

最後は、隔地を活用した新たな事業メニューの導入ということで、先ほど東京都様の話にもあったかと思いますが、容積増加ですとか、建替えが、今までの建替えですと、大体2倍以上の容積を増加しているというのが横浜市の中では現状になっておりますので、そ

ういったことをやるのが非常に難しい建物も多いかと思います。

そういう中で、なかなか自分の敷地の単体での事業が難しいということを考えますと、もう少し離れた隔地ですとか、そういったものを活用したものをつくっていく中で、少しでもディベロッパーの方々にも参加できるようなメニューというものを増やしていく必要があるのではないかなというふうに考えております。

横浜市の報告は以上になります。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇様、どうもありがとうございました。

続きまして、京都市様の取組についてということで、〇〇様より御説明をお願いいたします。

【京都市】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。私のほうからは、京都市のマンション管理支援の取組について御説明をいたします。

京都市の分譲マンションの特徴でございます。歴史的な町割りが残っていることや、景観、町並み保全のために高さ規制等を行ってきたため、小規模なマンションが多くなっております。

また、新景観政策として実施しました高さ規制の強化の既存不適格マンションが多数存在しておりまして、全国的に見ても建替えが困難な状況ということになってございます。

そうした背景を踏まえまして、京都市では、マンションをできるだけ長く安心・安全に使っていただくための施策を展開してございます。その柱の一つは、管理計画認定制度の普及促進による市内マンションの管理水準の向上でございます。

令和4年9月に管理計画認定をスタートしまして、その普及促進に取り組んできた結果、10月末時点では認定件数がようやく50件に至りました。ようやく数字が伸びてきたところでございます。

しかし、現場の肌感覚では、やはり金銭的なメリットを求められる区分所有者の方が多いという印象がございまして、自分のマンションの管理状態を客観評価できるというような最大のメリットが十分に理解されていないというふうに感じてございます。

本市では、支援策といたしまして、京都府マンション管理士会さんと協定を締結し、御協力いただきまして、無料で認定基準への適合性をチェックするサービス、あるいはその結果をアドバイザー派遣制度の中で解説するサービスを展開しております。

個々のマンション単位で見ましたら、まずは管理状況に目を向けてもらうことが何より重要と考えておりまして、必ずしも認定取得に至る必要はないので、まずは無料チェック

サービスをとというような誘導を行っております。

一方、市内マンションの管理水準の向上というマクロな視点から見ましたら、認定制度の普及を通じまして、管理状態が適切に市場評価される環境づくりを進めていくことが重要と考えております。

そこで、課題①としまして、管理状態が適切に市場評価される環境づくりに向けては、認定取得をプレミアム化するのではなくて、より身近でスタンダードなものとしてまずは普及を促し、認定マンションの数を増やしていくことが必要と考えます。

また、認定基準不適合と管理不適切は同義ではないと考えておりますので、管理計画認定基準の趣旨を理解してもらう仕掛け、あるいは多様な管理運営を評価できる仕組みも必要ではないかと考えております。

次に、京都市の分譲マンションの推移でございます。全国の例にもれず、高経年マンションが急増していく見通しとなっております。特にボリュームゾーンが周辺部から都心部へと移行していくという傾向が出ておりまして、中古マンション市場が一層活性化していくものと予想しております。

課題②でございます。京都市では、若者、子育て世代にも手が届きやすい住宅を供給するという観点と、これを2つの老いという問題を抱える管理組合の若返りにつなげるという2つの観点から、良質な中古マンションの流通促進が重要だということで取組を進めてございます。

区分所有者の関心を高めるとともに、若い世代が安心して中古マンションを選択していただけるようにするためには、区分所有者と購入希望者の双方がマンションの管理情報に容易にアクセスできるような仕組みが必要だと考えております。

また、マンションは社会的資産であるという認識の下に、原則、自主管理を含めた全てのマンションが同じ条件の下に管理情報を公開するルールも必要と考えます。ルール化に当たりましては、管理組合の負担増や購入希望者と区分所有者双方の利害などを考慮する必要がありますので、法制度として公平・公正なルールを検討されることが望ましく、併せて、不動産取引における重要事項説明についても検証されることが望ましいと考えております。

京都市の管理支援策のもう一つの柱でございます、おせっかい型支援でございます。目的は、管理不全マンションの未然防止・解消ということで取り組んでございます。管理状況が適切に市場評価されるようになりますと、ここからこぼれ落ちてしまうマンションが

出てくると推察されます。その対策としまして、マンションの管理不全化を未然防止・解消する取組が非常に重要だと考えております。

京都市では、基準に基づき指定しました要支援マンションに対しまして、管理組合の要請を待たずに、NPO法人マンションサポートネットを派遣するおせっかい型支援を行っております。マンションサポートネットは、マンション管理士、建築士、弁護士といった複数の職種で構成された専門家集団でございまして、管理組合や理事会の運営支援全般のほか、要支援マンションの現況調査など、多角的に活躍をいただいているところでございます。おせっかい型支援の要の存在となっております。

要支援マンションにつきましては、実態調査の中で、外観調査による建物の劣化状況と、ヒアリング調査による管理運営の状況から判断をしております。該当基準の数によりましてグループ分けをしております、グループの数字が大きくなるほど建物や管理運営の状況が悪いことを表しており、ハード面の状況が悪いほど要支援度が高くなってございます。

おせっかい型支援の事例を紹介いたします。こちら、京都グランドハイツでございますけれども、昭和46年竣工、築53年のRC造7階建て、総戸数93戸の中規模マンションとなっております。自主管理によって、外壁塗装や屋上防水などの小修繕工事は行われていましたけれども、長期修繕計画が策定されておらず、大規模修繕工事が実施されていなかったため、躯体の老朽化が進み、要支援マンションに分類をされました。

平成25年からおせっかい型支援を開始したところ、役員が熱心に管理業務に取り組まれるようになりまして、平成30年には大規模修繕工事の実施に至り、要支援マンションから脱却されております。

現在は、令和5年度の国土交通省主催の事例報告会においてよい事例として取り上げていただくなど、非常に良好な管理運営が行われている事例となっております。これは、管理組合様が頑張られたということに加えて、様々な職種の専門家で構成されるマンションサポートネットがチームとして支援したことが非常に大きかったと考えております。

おせっかい型支援の成果でございますが、平成23年度に47件あった要支援マンションは、令和2年度末には24件まで減少させることができました。しかし、令和2年度に新たな実態調査を行ったところ、新たな要支援マンションが見つかるなどして、令和5年度末時点では51件まで再び増加しているという状況でございます。

今後、高経年マンションの増加に伴い、要支援マンションが増加していく懸念があり、現状のままでは、いずれ行政支援が限界を迎えるおそれがあると危惧しております。その

ため、マンションサポートネットのような複数の専門家が連携して、多様なニーズに対応できる支援体制の拡充が急務だと考えております。

また、ディベロッパーが関与しない形での再生支援のニーズが高まっていくと予想されますので、区分所有法の改正による再生メニューの拡充等にも対応できる専門家の育成が必要とも考えております。

さらに、支援に携わる専門家や団体が業務に見合った報酬を得られる環境を整備することも必要だと考えます。

おせっかい型支援で苦戦している事例も紹介をいたします。このマンションは、昭和49年竣工、築50年の鉄骨造3階建て、総戸数12戸の非常に小さなマンションです。マンションサポートネットの独自の支援を受けまして、平成25年度に管理組合が立ち上げられましたが、その後、主要な役員が亡くなられたことをきっかけに管理運営が停滞し、建物の老朽化が進行しました。

現在は、外観・内観共に老朽化が著しく、居室利用にも支障を来す状態となっているほか、花台が落下して、隣接建物を損壊させるなど、周辺にも悪影響が出始めています。

令和元年度には、京都市からマンションサポートネットをおせっかい型支援として派遣しますが、管理戸数12戸のうち11戸が非居住か収益物件化しておりまして、区分所有者が総じて管理に無関心で、新たな投資に否定的であって、修繕積立金もなく、建替えや長寿命化はおろか、小修繕や除却ですらも合意形成が期待できない状況でした。

このため、令和2年度からは、外部役員派遣という形の支援に切り替えまして、理事の立場から区分所有関係の解消を誘導することにより、令和5年度末には何とか建物・敷地一括売却推進決議までこぎ着けております。

赤字覚悟で協力いただいた買手候補もおられましたが、営利目的の区分所有者が大半のため、交渉が決裂いたしまして、現在、新たな買手を探しているという状況でございます。

同様に、区分所有関係の解消しか手がないような支援事例を現在も複数抱えておりますが、共通するのは、非居住化の進行、修繕積立金がない、敷地を売却しても除却費用を賄えない、そして、売り抜けする区分所有者が後を絶たないということが挙げられまして、一旦管理不全化してしまうと、適正化は非常に困難化してしまうというような感触を持っているところでございます。

いずれ訪れる除却の備えをしているマンションは極めてまれなことも大きな課題だと考えております。ここに挙げておりますA、B、Cは、いずれも適正管理された高経年マン

ションでございますけれども、御覧のとおり、いずれも想定解体費用が高額となっております。

特に、ここに書いてございせんけれども、Cマンションにつきましては、立地条件がよくないので、土地を売却しても、大きく赤字が出る試算が出ております。そのため、除却費用を一括徴収することも、今から除却費用を積み立てることも、合意形成の上で極めて困難と言わざるを得ませんが、同じようなマンションが全国に相当数存在するのではないかというふうに考えております。

そこで、長寿命化や建替えはもちろん、除却もできず、区分所有関係の解消以外に選択肢がないようなマンションへの対策が急務だと考えます。空き家とは異なり、住替え費用が必要になることや、非居住の区分所有者からの新たな投資はほとんど期待できない実情などを踏まえたと、持ち出し負担を軽減する従来型の支援策から一步踏み出して、区分所有者の持ち出しが生じない決着に対しても、しっかりと合意形成を後押しできるような財政支援を模索する必要があるのではないかと考えております。

おせっかい型支援を通じました現場の肌感覚といたしましては、こうしたマンションは、空き家と比べましても、行政代執行に至るリスクはかなり高いのではないかという危機感を持っております。これを回避するためには、マンションを社会的資産と捉え、大きな外部不経済を起こす前に、地域を再生するというような観点から思い切った支援を行うなど、区分所有者だけではなく、行政にも損切りの覚悟が必要になってくるのではないかというようにも考え始めております。

そこで、除却のめどが立てられないマンションを減らしていくために、いずれ訪れる除却に備えるルールを整備することが急務と考えます。例えば、マンションの除却費用積立てのルール化や、家電リサイクル法のような仕組みの構築などが考えられます。

また、マンションの終活をタブー視するのではなくて、マンションの終末を見据えた超長期修繕計画の作成などを促すことによりまして、管理組合における議論を喚起することも重要と考えます。これがひいては長寿命化にもつながるのではないかというふうに考えております。

また、管理組合の合意形成を阻害するような形での売り抜けの対策も必要と考えます。管理不全の兆候があるマンションほど、管理状況がブラックボックス化してしまい、購入希望者まで必要な情報が届かず、不動産事業者が契約不適合責任を問われるリスクも大きくなるのではないかというふうに推察をしております。こうした観点からも、重要事項説

明の検証を含め、マンションの管理情報公開のルール化が重要ではないかと考えます。

民間資産に手厚い行政支援を行う一方では、やはり危険や悪質なケースに対しては行政指導を行っていくことが求められると考えております。行政としましては、あらかじめ命令処分や行政代執行に至る可能性も見据えて行政指導を開始しますが、現状はソフトからハード、あるいは居住中から空き家化に至る指導行政の一貫性、連続性を確保するという点で法的な課題を抱えているという認識でございます。

また、指導して改善に向かうのは非常に困難というような現場の感触もございますので、いかに早期から実効性ある指導をしていくのかということも課題になるかと考えております。

そこで、区分所有という特性に鑑みまして、空き家と同様、マンションに特化した法整備も視野に、マンションに対する行政指導・処分の在り方について整理が必要と考えます。

また、現状、マンション管理適正化法による行政指導の対象が管理者に限定されておりますけれども、区分所有者にも行政指導を受けていることを知ってもらうことは少なくとも重要と考えておりまして、他の法令と同様、指導対象を管理者または区分所有者にそろえるべきだと考えます。

最後に、京都市から6つの課題提起を行いました。その背景には、現状のままでは、近い将来、今空き家で起きているような問題がもっと深刻かつ難解な問題となってマンションに波及する可能性が高いのではないかと強い危機感があるということを改めてお伝えいたしまして、京都市の発表とさせていただきます。御清聴ありがとうございました。

【〇〇委員】 〇〇様、どうもありがとうございました。

ただいま3つの地方公共団体からの取組の御説明をいただきました。その内容について、まず、委員の皆様から御質問があればお受けして、その後、皆様と先ほどのご提示があった論点についての意見交換をしたいと思います。地方公共団体の皆様への御質問があれば、お願いいたします。

ないですか。お手を挙げていただいていますか。お願いいたします。

【〇〇委員】 御説明ありがとうございました。1点、一番近いところで、京都様から御説明のありました、マンションに対する行政指導・処分は管理者が対象であるといったお話がありましたけれども、こちらは管理組合の理事長が対象になるということになりますと、理事長が十分選任されていないようなところでは、対象となる者がいないという理解でよろしいのでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。今の御発言の御趣旨をもう一度説明していただいたらいいのかなと思いました。よろしく願いいたします。

【京都市】 ありがとうございます。今おっしゃっていただいたようなケースももちろんあるんですけども、管理上の問題ということで、管理者に指導をするということになるんですが、置かれている場合、それは理事長が多いと思うんですけども、置かれていたら、管理者に対して、理事長に対してするということになるんですけども、その情報が必ずしも個々の区分所有者さんに伝わっていないということが問題というふうに考えておりまして、これがいわゆる合意形成を阻害する形での売り抜けをする道になってしまっているんじゃないかという危機感を持っているということでございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。管理者に指導したら、その情報を全員区分所有者にも行くようにということですかね。みんなに周知してくださいという趣旨ですね。

【京都市】 そうですね。その責任を管理者に負わすべきなのか、それとも、そもそも区分所有者に対して直接指導できる形まで持っていくのか、少なくともその周知はできるという形にしてはどうかという御提案でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。委員、大丈夫でしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ますます理事長をやっていただけなくなる状況になっているんだなというふうに理解いたしました。ありがとうございます。

【〇〇委員】 御趣旨は、管理者の責任を重くするというのではなくて、周りの、マンション全体の方にちゃんと情報が行くようにという御趣旨だと思います。

【〇〇委員】 そうなんです。御趣旨については理解した上で、管理組合が機能していないところにおいては、さらにそのことが、いろいろな情報の渡し方によって、管理組合に参加の仕方が変わってくるというようなことだと理解いたしました。すみません。ありがとうございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 東京都様にちょっと教えていただきたいんですが、既に御説明があったかも分からないんですけども、東京都で管理組合に届出義務を課している、その要件というのはどういうものが届出義務の対象になるのかという点をちょっとお聞きしたいと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

【東京都】 資料のほうに、示していただきましたが、今映っているもの、一番上、昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が6戸以上のもの、こちらを対象としております。

【〇〇委員】 分かりました。この資料で既に御説明いただいたということですから、1つは築年数と、それから6戸以上という、そういうものが対象だということですね。どうもありがとうございました。分かりました。

【〇〇委員】 そのほか確認ありますか。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。後の議論でもと思いましたが、実態把握ということをするのかというのが非常に大きな論点かと思って、例えば、今出ている東京都では、右側では、区と東京都の間で届出システムというシステムが導入されているようでは、マンションにどのようにリーチしているのかということ、東京都の方にお聞きしたいのと、あと、横浜の場合は、DMとか電話とかというお話はありましたけれども、やはりそういうDMとか電話ということになってしまうのかというような、何かその手段、そういったことを皆さん、どのように工夫していらっしゃるのか、ぜひ情報共有したらいいんじゃないかと思って、質問させていただきます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

東京都様と横浜市様、大丈夫でしょうか。

【東京都】 では、東京都から先に御説明します。リーチの仕方といいますか、あれですけれども、お手紙ですとか、次回以降、メールアドレスなども届け出てもらっていますので、メールでもお知らせしたり、届出がないところには、区市町村が中心になりますが、訪問して投函したりとか、そういう形で、出してくださいというお知らせをしております。

【〇〇委員】 かなりの人海戦術だということですね。ありがとうございます。

横浜市様のほうはいかがでしょう。

【横浜市】 横浜市のほうは、先ほどもちょっと御説明させていただきましたが、要支援の対象となります築40年以上、昭和58年以上で、東京都様と同じ6戸以上というのを、5年かけて毎年、アンケートが返ってこないところは、次にもう一度DMを出してということで上げてきた数値が86.1%ということなので、やはりこれからどんどん増えていく40年以上の件数を、全てこういった形で対応していくのはちょっと難しいと思っ

ていますので、何とかそういった義務化の検討が必要かなというふうに考えております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。実態把握をとということが多分出発点になるのですが、その時点でかなりいろいろと難しいポイントもあるということ、そこでも工夫しなければいけないということ、もしくは工夫していることは、横展開で情報共有したほうがいいなというふうな感想を持ちました。ありがとうございました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

横浜市様、今御説明いただいたところなのですが、ちょうど横浜市様の資料の19ページのところで、実態把握調査の結果で、そのときに「回答なし」というものがあって、それはそのまま置いておいて、回答があった中で要支援マンションが約3割ありますよということなので、もしかしたら「回答なし」の中にもっと要支援マンションがあるという理解でよろしかったですか。

【横浜市】 一応、この対象マンションに関しては現地調査も行っておりまして、外観から見る限りでの要支援があるかないかというようなところは、一応、回答なしというところも含めて確認はさせていただいているんですが、管理の状況ですとか、そういったものはアンケート等をもらわないと分からないので、そこについてはちょっとなかなか回答を得られていないという状況になっております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そうしますと、アンケートだけではなく、実態、現地での調査も併せて総合的に考えておられるということで、どちらにしても、皆さんの事例、〇〇委員の御指摘もありましたが、かなりのパワーをかけての実態調査だということですね。ありがとうございます。

そのほかにいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 京都市様への質問というか、確認です。京都市様が売り抜けというふうにおっしゃったその意味は、自分の住戸部分、専有部分を誰かに売ってという、そういう理解でよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【京都市】 そのとおりです。

【〇〇委員】 そうすると、果たしてそれをやっちゃいかんということが言えるのかどうかということで、ある意味では、それぞれの区分所有者の合理的な判断ということで、なかなかやはり政策的にも果たしてそういうことをやっちゃいかんということが言えるの

かどうかという、その辺りの疑問なんですけれども。

【京都市】 ありがとうございます。言い方は売り抜けという言い方をしております。その行為自体は、いわゆる財産の処分といいますか、資産売却ということなので、問題ないというか、制限することはできないのかなと思うんですけれども、そうではなくて、売却なりするに当たって、今、御自身のマンションが置かれている状況というものが、十分に次の買われた方に状況が伝わらない状況というのが非常に問題というふうに考えておりまして、これが繰り返されることによりまして、合意形成が毎回やり直しという形になっているのが非常に問題かなというふうに考えております。

【〇〇委員】 分かりました。その御説明で理解できました。どうもありがとうございました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。売買されるのが問題ではなく、情報がちゃんと伝わらない、開示されていないことが問題だという御指摘でございます。

そのほかいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

すみません。私からも確認させていただきたいんですけど、東京都様が、管理不全マンションに人を派遣されるときに、派遣される側の管理組合さんに何か合意形成を取ってもらう必要があるんでしょうか。「来てください、よろしくね」とかということを、ちゃんと管理組合として総会で決議するとか、何かそういうのがあるんでしょうかというのと、京都市様も、おせっかいということで押しかけていかれるということなんですけど、それは受皿としての管理組合さんが嫌だと言うような場合もあるのかもしれないんですけど、その辺り、受皿側に何か合意を取ってもらうというようなプロセスがあるんでしょうかということをお教えいただけたら、先ほどの今後の議論の行政の権限の強化というところも皆さん考えやすいのかなと思って、お伺いいたします。お願いしてよろしいでしょうか。

【東京都】 東京都でございます。特に何か派遣をお願いしますという決議を示してくださいというところまでは求めておりませんで、区分所有者さんだったり、マンションに所有権をお持ちの方であれば、御依頼があれば派遣しております。

【〇〇委員】 管理組合側から御依頼があるということが前提ですね。

【東京都】 そうです。

【〇〇委員】 総会決議じゃなく、誰か、区分所有者の方が「来てね」というということで一応いいということですね。

【東京都】 はい。そういうことで大丈夫なんですけど、大抵は管理組合としてお願いし

ますというようなものが多くなっております。

【〇〇委員】 ありがとうございました。

京都市様のほうはいかがでしょう。おせっかいということですが。

【京都市】 ありがとうございます。まず、管理組合さんのほうからの要請といいますか、正式な総会による議決とか、そこまでは求めておりません。受け入れていただければ入っていくという形を取っております。

その上で、管理組合が実態としてないですとかという場合ですと、サポートネットのほう非常にノウハウも蓄積されてきておりますので、本当に住戸を一戸一戸当たって、話を聞いていただける方をつかまえて、何とか中に入っていくための努力をしているという状況でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございました。

そのほかに皆様のほうで何か御質問ございますでしょうか。

【事務局】 先ほど〇〇委員の御質問の中で、行政指導を行う際に管理組合が機能していなかった場合にはどうなるのかという御趣旨があったかと思しますので、マンション管理適正化法上の規定について一部補足をさせていただきますと、そういった場合につきましては、まず、管理者がいる場合には管理者に対して行う、管理者が置かれていないときについては区分所有者に行うという規定になっておりますので、管理組合が全然機能していないというときには、各区分所有者の方々に直接するというようなことになっております。一方で、管理者が置かれている場合については、管理組合を代表するというようになりますので、管理者等に対して行うというような規定になっています。

【〇〇委員】 大丈夫でしょうか。ありがとうございます。

そうしましたら、また後で御質問があれば併せてしていただくといたしまして、改めまして、事務局より提示されました論点を基本に、今後のマンションの管理適正化及び再生の円滑化の在り方ということで、皆様と意見を交換していきたいと思います。

そうしましたら、皆様のほうから御意見、御質問等があれば、お願いいたします。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 お願いいたします。

【〇〇委員】 すみません。〇〇です。全体的な立法の方向性というのか、そういうことをちょっとしっかり議論すべきだとは思っているんですけども、先ほど京都市様の話から出ていましたけれども、首都圏でマンション問題を考える、これからを考えるのと、

地方でマンション問題を考えるなんていうのは全然違います。地方へ行きますと、廃墟がどれだけ残るのか、これだけです。行政さんが考えているのは、一体自分のまちにどれだけの巨大な廃墟が残るんだろうかという。そんなことにはしたくないという、それしか考えていないです。

東京近辺で言いますと、例えば、建替えとかで不良ストックもちゃんと解消されていくんです。敷地売却も成り立ちます。ところが、地方へ行くと、建替えなんてあり得ないです、事業性がないから。しかも、敷地売却もあり得ないです。解体費用のほうが土地より高いので。地方へ行きますと、みんなそうです。

そうすると、これ、このまま廃墟で残っちゃうんですね。良好なストックは、多分、長寿命化ということで、できるだけ延ばしていく。いいものとして残していくということでもいいと思うんですが、そうじゃない、不良ストックと呼ばれるような状態になっているもの、それからその予備軍、これははっきり解体促進だというふうに思います。

解体促進のやり方として、建替えもあるし、敷地売却もあるし、それから、区分所有法の改正でできました単純解体決議もあるし、あるいは売却という形で、次の資本力のある人に売ることでは最後は解体をしてもらうというような形で、今回、区分所有法の改正でも、解体手法のメニューが増えたということで、これはいい方向だと思うんですが、これをさらにやりやすくするための事業法ですよ。つまり、解体除却をするための事業法、これはしっかりとやっぱり整備すべきだと思いますし、それから、例えば、今考えられているのは、解体のための住宅ローンとか、借金して壊すということです。最後、区分所有者の皆様には、自分のお金と責任で解体してもらわないといけないです。ということは、適正化法と円滑化法は、マンションについての空家対策法の予防法と対処法としてつくられて、かつ運用されるべきなのではないかというふうに思います。

マンション全体が特定空家にならないように予防するための法律が適正化法で、もうなっちゃっている、あるいはなりつつあるものを、行政代執行に至る前に何とかするというのが、自主的に解体を促すというのが円滑化法の役割ではないかということで、今回お示しいただいている方向性、解体除却をやりやすくする、その決議も決めやすくして、かつ実行しやすくするという方向ですから、再生の方向に関してはこれでいいかなというふうには思います。

それから、適正化法のほうは、まだ特定空家化防止法として機能させるためには、行政さんがマンションの実際の管理状況をどれだけ把握できて、それから、最後命令までとい

うような形で、どれだけ事前に手が打てるかということにかかっていると思うんですけれども、やはり現行の管理計画制度、これはまだ何ととっても、つくるか、つくらないか、つくって認定申請するかどうかすら任意ですし、しかも、その基準も結局まだ曖昧なまま、曖昧なままの緩い基準ですらうちのマンションは満たしていないから、認定申請しないという。

これ、全然逆で、満たしていようが、満たしていまいが、とにかく行政さんにその状況をまず届出をしてもらわなければ、地元の行政さんはマンションの管理状況は分からないわけですね。そうすると、手が打てない。手が打てないということは、今の一戸建てを中心とする空家特措法のように、特定空家になってからしか動けないという話になるので、マンションの場合、そこまで放置すると、もう終わりですから、事前に手を差し伸べるためには、もう少し管理計画制度を充実させて、情報がちゃんと地方行政に集まるようにして、そして、それに対して迅速に命令まで含めて手が打てるような、そういうような措置を整備することが必要なのではないかなというふうに思います。

とりあえず以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございました。

管理計画制度の充実って、もうちょっと具体的に言っていただくと、どういうイメージなんでしょうか。もう少し届出制度みたいのに近づけるということですかね。

【〇〇委員】 届出制度も管理計画認定制度も、基本的には一緒の部分がありますけど、要は、義務化ですね。届け出なければ、行政さんが状況が分からない。分からなければ、手が打てない。その状況を何とかするためには、全件把握を目指すということだと思うので、例えば、義務化できないかなというふうに思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。御趣旨はよく分かりました。ありがとうございます。

そのほかに御意見ございますでしょうか。

【〇〇委員】 ありがとうございました。〇〇です。今、〇〇委員からも御発言があったように、私もまさに解体除却の費用が敷地売却費用を上回るような、立地のよくないところでの老朽化したマンションをどうしていくかというのが、次に出てくる。老朽化したマンションのあるコホートがそういった地域に多くなってくるのではないかなというふうに、郊外の辺縁部というようなところを考えていく必要があるのかなというふうに思っているところです。

その中で、ただ、一方では、この議論が始まったときと比較しても、今、建築費用の高騰ということが問題になっていて、報道でも、マンションが買えないという話に対してどうですかというお問合せとかを多く受けるようになってきたところなんですけれども、中古の流通を支援して流通させるというところと、今後、解体除却という方向に向けて長期的に計画を進めていくというようなことを早期に選別、判断していくということが必要になってくるのではないかとということで、これをどういった形で、こういった管理計画の認定に対する申請とか、そういったことを通じて現状を把握するというところから、どうやってこれが耐震化とかという、品質のところも含めて流通させる、市場に乘せるための支援ということと、終わらせていくための支援というところを、行政のほうからもある程度提示していくようなことができる仕組みを考えていく必要があるのではないかなというふうに考えております。

そういったところで、京都市様からの要望の中にもありましたような、やはり家電リサイクル法にあるような、除却費用をどうやって計画的に積み立てていくかというようなところは非常に大事であるというふうに考えている次第です。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

除却費用ですね。私も以前に横浜市でシミュレーションしたときに、横浜市でさえも、敷地を売っても解体費が捻出できないようなところがあると。横浜市でさえもという言い方が適切かどうか分かりませんが、都会なのになというイメージを私は受けたものですから、そういった制度も必要ではないかということを御指摘いただきまして、ありがとうございます。

そのほかにいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。3点ほどあります。

まずは、先ほど〇〇委員からもありましたけれども、大都市と地方ということです。大都市は今日、3都市ありましたけれども、大量にあって、どうやって全件把握するのかというような問題がざっくり言うとあると思うんです。地方都市も、どこかの資料にありましたけれども、政令都市と、80万以下とかいう規模によってももちろん違うと思います。私も山形の新幹線が止まる市で、この写真に見るような、ぼろぼろで、どうするんだろう、という状況のマンションを初めて自分の目でみました。東京に住んでいるとあまりそこま

でのものは見ませんが、そういうものを目前にして、やっぱり小規模の市だと、数は少ないけど、危機的な状況があることわかりました。まちの規模なのか、まちの形成の経緯なのかによって違うと思うんですけども、何かパターンごとに対応をどうするのかということが、この地方公共団体の体制強化のまずグループ分けみたいのが要るんじゃないかと思いました。

2つ目は、再生のメニューをいろいろ出しているんですけども、建築行政ですので、まずは建築のプロトタイプというような、築年数とか、そういったことにあるんですけども、立地というのは大きいんだろうなと思っております。

例えば、横浜市様が、6件、大規模の築40年で500戸もあるものが、これから建替えしそうだという話があって、それはきっと立地がいいんだろうなんて勝手に思っていました。立地がいいと、隔地でできないかとか、街区で東京都様がやっているようなマンション再生まちづくり制度でしょうか、このようなメニューが出てくるんですが、それもやっぱり立地が効いてくると思います。

京都市様からは、資料で規模が小さいものが多いというお話があって、やっぱりそういうものがあるんだなというふうに思いました。規模が小さいほうがやりやすいのか、難しいのかという。それによって問題点も少しグループ分けできるんじゃないかというふうに思いました。あと立地の場合、京都市は立地適正化計画に引っかかっているところもあるのかとも思ったりしますので、都市のどこにあるのかというような問題からも少し切り込んでいくということが、問題をよく考えるためにはあるかなと思いました。

3つ目は、予備認定制度がうまくいっているというようなお話で、とてもいいなと思いました。一方で今我々が全般的に議論しているのは、2つの老いという言葉に代表されるような、高齢者や老朽化の課題をどうしようなんですけれども、新築は、高齢者というよりは、いわゆる投機目的とか、営利目的といったようなことで購入される方もいるかと思います。特に外国籍の方が買うようなことが大都市ではあるかと思うんですけども、そういったことが10年、20年たったらどうなるんだみたいな、少し問題の性質が変わってくるような気がします。この予備認定制度、とてもいいので、進めていただきたいと思っておりますけれども、その問題の変質のポイントについてもよく考えつつ、この制度をどう使っていこうということがあるかというふうには思いました。

あと蛇足で、先ほど質問させていただいた、どのようにリーチするか。今、全件把握が必要だという言葉は、私も本当にそうだというふうに思っておりますけれども、そこに行

くまでの道筋をどうつくってあげるのかということも国として大事なんじゃないかと。

プラス、それはなぜするのかといえば、もちろん行政がいろいろと指導しやすいというものもありますけれども、横連携をつくっていくのがいいと思っています。横浜市様は既にそれをやっているのですけれども、マンション同士がつながって情報交換する場のような、全てが全て行政ができるわけじゃないので、あとはこの横連携で情報交換しながら、皆さんで助け合っていきましょうみたいな、そういう横展開、横連携みたいなものをつくるというような方向出しなんかもあるんじゃないかというふうには思いました。

長くなって申し訳ございません。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほかに御意見頂戴できますでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 非常に各委員からいろいろな御意見を伺って、そういうことを踏まえつつなんですけれども、確かに〇〇委員がおっしゃったように、都心の状況、東京などの状況と地方都市とは違うと。そして、まずは、〇〇委員が言われたように、少なくとも地方都市などにおいては、廃墟にしないというのが非常に大事なのかなと。

そういう関係で、行政の役割というか、なんですけれども、現に今回御報告をいただいた東京都様とか横浜市様とか京都市様などは先進的な取組をされているということなんですけれども、そして、一応、ここでの約束事というか、これは私の意見にも関わることなんですけれども、まずは今あるマンションというのをできるだけ長寿命化しましょうというのが出発点だろうと思います。

ですけれども、長寿命化しても、管理組合の財政的な基盤というか、そういうことから、いずれはやはり限界があるんじゃないかと。これは、20年ぐらい前の区分所有法の改正で、いわゆる過分の費用要件というのは外れましたけど、それは結果的には私は非常にいいことだったと思います。過分の費用ということで、新たな紛争になるというようなことで、ですから、そういうことは評価できるとした上で、実際には、それぞれの今回お聞きした各自治体というのは、積極的にマンション管理士、言わばマンションの専門家である、そういう者を派遣しているというようなお話を伺いました。非常にそういったことで努力されているということで。

ですが、各マンションによって、修繕積立金の額がどれぐらいあるかというのは様々だと思いますので、派遣されたマンション管理士さん、できれば、マンション管理士さんの

中でも、いろいろと会計に通じた、あるいは建築に通じた、そういうマンション管理士が今後望まれると思いますけれども、そうすると、それぞれのマンションごとにこのぐらいの修繕積立金があると。ですけど、先ほど申し上げたように、とは言っても、この修繕積立金からいって、長寿命化にも限界があるなど。もうそういう時期がやがて訪れるなどという御判断をそういう専門家にいただいて、そして、次の問題としては、先ほどからお話があった、そうすると、実際には解体費用というのがかなりかかると。言わばこれも費用倒れというか、そういう場合があると。そうすると、やはりそういう専門家の方が、その辺りの立地なども踏まえて、建物・敷地売却か、あるいは、解体したら買手が現れるというような見通しがあればというようなことで、そういった意味では、かなり積極的にそういった派遣されたマンション管理士さんとか建築の専門家とか会計に通じた方とかというようなことのアドバイスというのが、今後ますます必要になってくるなど。

要は、出発点はやはりできるだけ廃墟にしないためにと。そして、結局はそれは最終的には行政の負担になるので、ちょっと長くなりましたけれども、今私が思いついたというか、いろいろな委員方のお話を伺って、現段階での私の意見を申し上げさせていただきました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほかにいかがでしょうか。

お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。ありがとうございます。今後のマンション政策のあり方に関する検討会の際は、たしか区分所有者の責務ということに着目した議論をしていたような記憶があるんですけれども、今回、その背景があって、これらの議論が出ているんだと思うんですが、外部管理者、これは全体の33ページ目ですかね。マンション管理適正化の取組の充実に関する主な論点の②の資料のところに、上から2つ目のボツのところで、区分所有者の保護を図ることが必要というふうに掲げられておりまして、もちろん善良なる区分所有者を保護するということは必ず必要であると思います。管理組合の担い手が足りない中で、善良な区分所有者を保護した上で、決議しやすい、あるいは管理しやすい仕組みがあるということは本当にそのとおりだと思うんですけれども、その一方で、管理組合を構成する区分所有者の責務についても改めて再啓発をするということが必要なんだと思います。外部管理者方式というとても便利な制度ができたので、管理組合の役員を引き受けない理由のグラフがありますけど、左のほう、面倒くさいとか、何をしたらよいかよく

分からないとか、いろいろありますけれども、そもそも最初から区分所有者の責務について、ちょっと言い方は悪いですけど、放棄をするようなことが出てきた場合、外部管理者に管理を委託したとしても、立ち行かなくなるということもあるので、区分所有者の責務ということについて再啓発をすることが大切なんだと思います。それが1つですね。

例えば、この外部管理者方式について、いろいろな議論があると思いますが、最終的に区分所有者がはたと気づいて、困ったときの相談窓口というのは今あまりないように思われるんですが、その辺りもこれから整備が必要なのかなと思いました。

あと、ちょっと話が飛んでしまうのですが、再生のメニューが複数示されて、これから、〇〇委員の御指摘されるように、建替えではなくて敷地売却ですとか、組合の解消ですとか、解体というメニューが非常にたくさん出てくるという話がありましたけれども、アピールをするとき、建替え等という、建替えという言い方になっているんですが、建替えでないメニューがこれからたくさん広がるということを考えると、敷地売却ですとか建物の更新、一棟リノベーションなんかはまだ事例が少ないですが、そういったものがあるかということが事例が公表されていくことが重要なのではないかと思います。

あと、すみません、話が飛ぶんですが、先ほど〇〇委員のお話の中で、適正化法の話の中に、指導・勧告の次に命令という言葉があったかと思いますが、今の適正化法では命令ということが恐らくできないのではないかと思います。これから地方自治体が積極的に取り組むときに、命令ということが出てくるのではないかと思います。そのときの法的な背景みたいなのはきちんと整備されていくことが必要なのかなと思いました。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほかにいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 1つずつになってしまって申し訳ないんですが、もう1点重要だと思っていたことが、先ほどは、土地に対しての需要がそれほど高くない地方部では、建物を改修していくということを念頭に置いてということをお願いしたんですが、一方で、東京都様、今回、来ていただいているような大都市においては、現地での建替えには経済性がない。例えば、既存不適格などで経済性がないのだけれども、その土地の需要自体は十分高いというケースが非常に多いと思います。

そういった意味でも、住宅のストックを地域全体でどういうふうにつかつかということ考えたときに、区分所有者個人で言えば、それこそ売り抜けではないですけども、今の中古マンションを他人に渡して、自分は別のところに新たなストックを持つということが日常的に行われている。一方で、そこで残っていく建物が、現時点ではどんどん老朽化していつてしまうというときに、非現地の建替えを進めることによって、新しいストックを生み出すことができるというところは非常に重要ではないかなというふうに考えております。

特に戸建ての住宅が今どういうふうな、今の住宅ストックがあるかということ考えたときに、そこの持ち主の方が、老朽化していて、それを御本人なり子供が建て直すということももちろんあるのですけれども、それはむしろ少数であって、中古住宅を売買する。もっとも、日本の木造住宅であれば、解体して土地として売りに出す。もしくは古家つき土地みたいな形で売り出して、結局は新しい持ち主がその人の最も望ましいと思われるものを建てるというのがごくごく一般的であるというところを改めて認識した上で、集合住宅についてもそういったことができるような枠組みを想定しておくということが非常に大事なかなというふうに思っております。

先ほどの横浜市様のお話の中で、団地型の集合住宅で、恐らく連鎖的に連棟式建物の建替えを進められたものが幾つかあるというような御紹介だったと思いますが、東京都の23区内とかというところ、特に都心部になると、一棟で現地で建替えをもししようと思ったときに、その人たちはどこに行くのかということも非常に大きな問題になってくることもありますので、新たな大規模な土地というのがなかなか出てこない中で、公共事業であるとか、民間の何か施設がなくなるというようなところとの連携も含めて、今の区分所有物件を順番に置き換えていくというような仕組みというのは、今ある建物をなくす、新たなものに置き換えるという中で必ず必要になってくるかなというふうなことを考えております。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほかにいかがでしょうか。

【〇〇委員】 すみません。〇〇です。先ほどの〇〇委員ですかね、お話にもあったんですけども、先ほど来出ています非現地建替えなんですけど、これと、例えば団地なんかは、マンション団地から戸建て団地への建替えとか、そういう形もあり得るとすると、

一回、建替えとは何ぞやという議論を多分しなくちゃいけないくて、今、現行の区分所有法だと、既存のマンションは区分所有建物を壊すこと、それから、新しく区分所有建物を建てること、そして、それが土地が敷地が同一であること、これ、平成14年に一部緩和されていますけど、基本的に敷地の同一性というのが、62条でも、70条の一括建替え決議でも、要件ですよ。

区分所有建物から区分所有建物へというところがもし緩和できれば、そうすると、マンションから戸建てへの、特に団地なんかは建替え決議ができるわけです。それから、敷地の同一性というのがなくても建替えだと言えるのであれば、非現地建替えも建替え決議をすることができるんですが、この辺りは区分所有法の法なので、基本的には法務省様のほうですけども、もしそれができれば、今度円滑化のほうで、非現地建替えの場合に、例えば、千代田区で建替えるマンションを、千代田区の場合は千代田区でやったほうがいいかもしれませんが、神戸市のマンションを東京都に建替えるといったときに、認可権者がまたいだりとか、何かそういうような話がまた出てくるんで、そのような調整も必要でしょうし、それから、今の円滑化法は、区分所有権と敷地利用権しか権利変換の対象になりませんが、これ、一戸建て住宅への一括、団地型の一括建替え決議なんていうのをもし仮につくったとすると、区分所有権、敷地利用権から一戸建ての建物所有権とか、単独敷地への権利変換も認めなきゃいけなくなる。

だから、そういう意味では、もしそういうふうに住替え決議の中身が広がれば、それに応じた事業法もまたつくっていくことにはなるとは思いますけれども、建替えというものをもう少し広げて、建替えが実は区分所有者にとっては一番有利な解体手法なんですね。基本的に、今でも修繕積立金も全部返ってきます。これが修繕積立金と解体積立金の時代になっても、解体積立金も全部返ってきます。なぜかという、事業でできるからです。でも、そういう意味では、もし建替えができるんだったら、建替えという手法をもっと拡張して、そして、有利な解体手法を区分所有者の皆さんが使えるようにというのも一つの方向ではないかなと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

〇〇委員、そうすると、建替え決議をして戸建てに、なかなかマンションが建替えられないところが、そういう需要じゃないところが戸建てに変わっていくという、そういうマーケットの変化はあるというのはすごくよく分かるんですけど、それを一回、解消決議、敷地売却決議をして、みんなリセットするんじゃなくて、建替え後が、戸建ての場合は、

権利がそっちに行くような事業法があったら、もっと再生のメニューが広がっていくという理解でよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 今でも保留地を使って戸建て住宅を持ってきて、それを買ってもらうことはできるんですけども、ただ売って買ってという、単純に売って買ってだけなんです。それを建替えて権利変換という形で取得することができれば、もちろん税制上も有利だし、いいのではないかなと。そういう発想です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほかに御質問、御意見ございますでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 先ほど〇〇委員がおっしゃったことで、基本的にはその方向性というか、要するに、理事の成り手がいないというときに、現在では理事会方式というのが一般的で、それぞれのいろいろな事情でそういう理事を引き受けていただけないということとの関連ですけれども、確におっしゃるように、区分所有者の責務というところで、そのまま押し切れるのかなということについて、ちょっと法律家というか、あるいは法制審に参加した立場から一言申し上げますと、これ、もし理解が間違っていたら、また法務省などにも訂正をしていただきたいと思うんですが、たしかこういう規定というのが通ったというのは、あくまでも協力義務というようなことで、言わばソフトローというか、訓示規定的な色彩のものなので、ですから、理事が輪番制などで回ってくるときに、区分所有者の責務というのが使えるかどうかというのは、多分、法的にはなかなか難しいのかなということ。

そうすると、昨今、外部管理者というようなことで、管理業者などが管理者になりますというようなことで、それについては、これもいわゆるガイドラインですので、法的な拘束力は今のところはない。今後、恐らくこの委員会でもその辺りが検討されることになろうかと思えますけれども、やはり今のところはガイドラインでやってみようというようなことで、そうすると、そこでは様々なガイドライン、望ましいとか考えられるというような段階ですけれども、そういうことでやるほかないのかなと。

ですから、理事会の理事に選任された場合に、区分所有法の改正があったからといって、直ちにそれが使えるかどうかというのはなかなか難しいのかなということで、ちょっと一言申し上げておきました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そのほか、皆様のほうで御意見とかございますでしょうか。大丈夫ですか。いかがでしょうか。

今、外部管理者のことも話題に出ましたが、この議論の中に、例えば、ガイドラインで望ましい措置として示している内容を踏まえて、法的な措置が必要かというような問題意識というか、論点もございますが、こういったことについての御意見がある方、おられますか。いかがでしょうか。

そして、1つ目の論点は、管理計画認定制度、もう少し広げていくにはということの御指摘も、論点のお示しがありましたが、この点についてはいかがでしょうかね。〇〇委員、この管理計画認定制度そのものが義務化でしょうかね。広げていくというか、もう義務化という形があり得るのではないかということ。そして、行政の皆様からももう少しモチベーションが必要ではないかという御指摘もいただきましたが、併せて御意見のある方おられますでしょうか。

また次回も皆さんと議論を重ねていきますが、再生については、少しメニューをとというような御意見も頂戴いたしました。ありがとうございます。再生について、新たな事業、あるいは既存の事業法に関すること、それから、今日は行政の方の問題提起をいただきまして、地方公共団体の権限の強化や体制の強化ということについての御意見を頂戴いただきましたが、皆様、大丈夫でしょうか。

【〇〇委員】 難しいと思うんですけど、適正化法の5条の管理組合、区分所有者の適正管理義務ですけど、これ、努力義務じゃなくて、もう少し強い義務にできないものでしょうか。そのことで管理計画認定の申請義務もできますし、新たな5条に書いてある、行政の施策に協力しないといけないというところも、もっと強い義務になると思うんですけども、考えてみたらいかがかなという提案です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。大丈夫ですか。ありがとうございます。

皆様、大変貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございます。用意いたしました議事は以上になりますが、皆様のほうで特に御質問、御意見等なければ、事務局で何かございますか。よろしくお願いします。

【事務局】 御意見いただきまして、ありがとうございました。

いただきました御意見については、まず、私どものほうでもしっかりと検討させていただきまして、次回以降で御回答もさせていただければと思っております。

その上で、この場で少し御回答できたり、コメントできるようなものについては少し触れさせていただければと思います。

まず、〇〇委員からいただきました、管理計画認定制度、もしくはその管理の責務について、もうちょっと強い、義務を含めてできないかというような御意見をいただいたところでございます。まさしくその管理の重要性については我々も考えは一緒でございまして、しっかりと皆さんに管理していただくということが必要ということは、同じ考え方を持っています。その一方で、マンションという私有財産に対して、どれだけそのような拘束力であったり強制力を働かせることができるかという点については、改めて私どものほうでもしっかりと検討させていただきたいと思っております。

〇〇委員からは、1つ目の御意見の中で、中古の流通として促進させる、すなわちしっかりと使っていけるマンションとするのか、それとも、再生、解体も見据えて動いていくのかといったような見極めも必要だろうというような御意見や、それに当たっての除却費用の計画的な積立ても重要であるという御意見をいただいたところでございます。まさしくそういった長期的な視点でしっかりマンションを管理していくということについては取り組んでいくべき重要な課題だと思っておりますし、また、そういった見極めについては、なかなか管理組合の方々だけでも判断がしづらいようなところもあり、専門家も含めて、その見極めについてのアドバイスをしていくというようなことも併せてやっていく必要があるんだろうなというふうに思っております。

また、除却費用の計画的な積立てにつきましても、実際そういうような解体費用を積立てとしてやっている事例が少しずつ出てきているという話も伺っておりまして、その事例の収集なども今我々のほうでも行っているところでございますので、まずは実態の把握から積み上げをさせていただきながら、将来的にどういった対策ができるかということについても検討させていただきたいと思っております。

〇〇委員からは、都市間でもいろいろと状況が違うものもあるので、パターン分けをすなりして対策を示していく必要があるだろうという御意見をいただいたところでございますので、法律改正した際には、我々も基本方針などで運用上の考え方をお示しする際には、そういった点についての留意が必要かと思っております。

また、予備認定制度につきましても、非常にいい取組なので進めていただきたいということと、実際に御購入される方の属性が若干異なっているんじゃないかといった御示唆もいただいたところでございます。そういった点も含めながら、やはり管理するに当た

っては、一番最初の新築の分譲時から、ちゃんとした管理規約や長期修繕計画をつくっていただいて積立てをしていただくといった、スタートからしっかり管理がなされていくということが大事かと思っておりますので、そういった点も含めて、予備認定制度をどう位置づけするかということについては考えさせていただきたいと思っております。

〇〇委員のほうから、外部管理者の導入も含めて、区分所有者の方に対する、自分たちが管理をしているということについての啓発も必要だろうという御意見や、また、困った際の相談体制も必要であるというような御意見をいただきました。特に外部管理者方式、管理業者管理者方式を導入する際につきましては、そのメリット、デメリットをしっかりと区分所有者の方々に御理解をいただいた上で、導入するかどうかについての決断をしていただくというプロセスが重要だと考えておりますし、そういった点については、今回、我々のほうでとりまとめたガイドラインの中でも、しっかりとメリット、デメリットも含めて、プロセスを踏んだ上で決めてくださいというところからお示ししているところでございますので、このガイドラインをしっかりと普及させて、そういったような考え方を各区分所有者の方々にもしっかりとお伝えしていきたいというふうに思っております。

その上で、とはいえ、そういう導入の際に本当に最低限守っていただくべき点について、法的な措置も含めて検討するということは、今回の検討課題の中でも挙げさせていただいておりますので、その点も並行して考えていきたいと思っております。

また、行政からの指導・助言・勧告のほかに、命令というようなメニューについての御発言もございましたけれども、こういったような権限強化でこういったメニューが必要かという点については、この検討会でいただいた御意見、自治体の皆様からいただいた御意見も踏まえて検討させていただきまして、また御提示をさせていただこうと思っております。

それから、〇〇委員と〇〇委員からいただいた非現地の建替えですとか、〇〇委員から御示唆いただきました、マンションから戸建てへという、形態の転換も含めた建替えというものも考えていくべきではないか。自治体の皆様からもそういったような要望をいただいております。この点につきましては、区分所有法の考え方も含めて法制上の整理も必要かと思っておりますけれども、加えて、そのようなニーズですとか課題といったようなものがこういったところにあるのかという点について、事務局のほうで整理をして、また御提示させていただければと思っております。

以上でございます。

【〇〇委員】 お願いいたします。

【オブザーバー】 区分所有法の関係でも2点ほど御指摘いただいておりますので、ちょっとその点だけコメントさせていただきます。

まず、区分所有者の責務規定ということで、今回の法制審の要綱の中でも盛り込まれたところがございます。そこについては、〇〇委員おっしゃったとおり、訓示規定ということで盛り込まれたわけですが、議論の背景としては、やはり各区分所有者にそういう区分所有者の責務というのを改めて意識づけするのが必要だろうという議論も出ておりましたので、〇〇委員おっしゃるように、それを改めて周知、広報していくといったところはかなり重要なところかなというふうに議論の中でも出ていたところございました。

それから、〇〇委員から建替え決議の区分所有法の話が出て、解釈については〇〇委員おっしゃるとおりでございまして、現地、同じ土地にまた区分所有建物を建てるというところがございます。これについては、あくまで区分所有法という枠の中で考えますと、区分所有者間の権利調整というところをどう規定していくかという話になりますので、そういう意味では、今建っている区分所有建物をどうするか、もう一つは、建替えるにしても、敷地利用権を持っている土地、この利用権についても一回同じ建物を建てるかどうか、こういうところで利害調整をしていくための規定になっておりますので、全く違う場所に土地を買って建物を建てるとなると、そこは区分所有者が集団移住する必要はあえてないような場面になってくるので、そういう権利調整規定は置かれていない。多分こういう整理になっているのかなと思います。ですので、〇〇委員おっしゃるとおり、建替え決議というふうに区分所有法で出てくるのは、現地で同じ建物を建てるという場面でございます。

ありがとうございました。

【〇〇委員】 ありがとうございました。国土交通省、法務省のほうから御回答、コメントをいただきました。ありがとうございます。

【事務局】 〇〇委員から、過大な費用要件は外れたけれども、実際にはその費用をしっかりと勘案した上で、建替えなのか、売却なのかといったような判断もこれから求められてくるだろう、その際に専門家の助言、アドバイスといったようなものの位置づけが重要になってくるだろうという、実情への御意見をいただいたところございまして、まさしくそのとおりかと思っております。これまでの自治体さんの取組も聞いている中で、マンション管理士を含めて、いろいろな専門家がしっかりと管理組合に寄り添いながら支援をするというようなことの重要性について、非常に認識を新たにしたところでもございま

す。また、マンション管理士も、再生とか解消の場面での実際の支援事例がまだまだ十分でないような方もいらっしゃると思いますので、管理以外の場面も含めて、マンション管理士の方々にも研修などを通じて、再生、解消の場面でのいろいろなアドバイスもできるような体制をつくっていただくことも必要かなと思っております。そういったマンション管理士の資質の向上というような点も含めて、どういったことができるかということについては、検討させていただければと思っております。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

大丈夫でしょうか、皆様。そうしましたら、進行を事務局のほうにお戻しいたします。よろしく願いいたします。

【事務局】 〇〇委員、委員の皆様、そして、御発表いただきました地方公共団体の皆様、どうもありがとうございました。

委員の皆様には、これからも引き続き御指導いただくことになろうかと思いますが、引き続きどうぞよろしくお願い申し上げます。

次回の小委員会につきましては、事前に日程調整させていただいたとおり、11月22日金曜日に開催いたしたいというふうに考えてございます。今回は、マンションの関係団体様のほうから、取組内容などについて御発表いただく予定としてございます。詳細については、また委員の皆様を追って御連絡さしあげます。

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、そして、発表者の皆様に内容の御確認をいただいた上で、国交省のホームページにて公開する予定でございます。

以上をもちまして第1回マンション政策小委員会を閉会いたします。本日は熱心な御議論をいただきまして、誠にありがとうございました。

—— 了 ——