資料2

# 第１回・第２回における
# 各委員からの御意見への対応について

# 各委員からの御意見と御意見への対応①

国土交通省

## 【マンションの管理適正化を促す仕組みの充実に関する御意見】

| 御意見 | 対応（とりまとめ案への反映状況） |
|---|---|
| ・マンション管理法第5条の管理組合と区分所有者の努力義務を強化できないか | ・マンションは私有財産であることを踏まえ、現時点で努力義務規定を強化することは慎重な議論を要するものの、取り組むべき施策の方向性の検討の前提として、「管理組合や区分所有者に果たすべき責務があることを踏まえる」旨を記載【p.9, l.4-5】 |
| ・新築時から適正管理を促す仕組みとして、予備認定の法制化に賛成 | ・「分譲事業者に対しても適正な管理計画の作成を誘導し、管理組合に引き継ぐことを確保する仕組みを導入するべきである」旨を記載【p.9, l.22-23】 |
| ・適切な維持修繕されているマンションが適切に市場で評価されるためには、修繕履歴の蓄積・公表が重要 | ・修繕履歴を含め、「マンションの管理に関する詳細な情報についても公表することが可能となる仕組みを検討するべきである」旨を記載【p.10, l.3-5】 |
| ・管理業者管理者方式を導入する場合であっても、区分所有者の責務を踏まえた対応が必要 | ・対応の前提として、「マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを踏まえ、管理者の選任や業務の監督等を適正に行うことができるような環境を整備することが重要である」旨を記載【p.10, l.13-16】 |
| ・区分所有法との関係で、管理業者管理者方式を完全に禁止することは法的には困難ではないか。また、将来のマンションの管理方式を考える上で、管理業者管理者方式が悪いものだという決めつけはするべきではない。 | ・必要最小限の規制として、「マンション管理業者が管理事務を受託している管理組合から管理者として選任される場合については、管理者事務受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明を義務付ける等の措置を講じるべきである」旨を記載【p.10, l.17-21】 |
| ・管理業者管理者方式について、区分所有者の相談窓口の整備が必要 | ・「相談窓口の強化を図るべきである」旨を記載【p.10, l.30-31】 |

# 各委員からの御意見と御意見への対応②

国土交通省

## 【多様なマンション再生のニーズに対応した事業手法の充実に関する御意見】

| 御意見 | 対応（とりまとめ案への反映状況） |
|---|---|
| ・区分所有法の見直しによる新たなメニューに対応した事業手続きが必要 | ・「区分所有法の見直しにより措置される予定の一棟リノベーション等に対応した新たな決議についても、安定的な事業遂行が可能となるよう、対応する事業手続を創設するべきである」旨を記載【p.11, l.5-7】 |
| ・都市やマンションの状況により問題点が異なるため、それらの状況に応じた対策が必要 | ・再生手法の選択肢を広げる背景として、地方部の事情を記載するとともに、「地域の状況や、マンションの規模・立地、区分所有者の経済状況等を踏まえて、総合的に長寿命化手法や再生手法を判断し、区分所有者を支援できる専門家の育成を推進すべきである」旨を記載【p.11, l.27-30】 |
| ・修繕による長寿命化のほか再生等の選択肢が広がることに伴い、区分所有者の判断を支援する専門家が重要 | ・「総合的に長寿命化手法や再生手法を判断し、区分所有者を支援できる専門家の育成を推進すべきである」旨を記載【p.11, l.28-30】 |
| ・新たな再生手法の活用を促すため、事例の公表が重要 | ・「積極的に事例収集を行い、成功事例の横展開を図るべきである」旨を記載【p.11, l.24-25】 |
| ・非現地での建替えや戸建て住宅への建替えを進めることが重要 | ・区分所有法は区分所有者間の権利調整の枠組みを規定しており、非現地での建替えについては、必ずしも区分所有者が集団移転をする必要がないため、これを進めるための権利調整の規定は設けられていないところ。<br>・このため、「非現地を活用した建替え等について、マンション敷地売却事業等の現行制度を有効に活用することで、これらの建替えを円滑に進めるための方策を検討するべきである」旨を記載【p.12, l.17-20】 |

# 各委員からの御意見と御意見への対応③

国土交通省

## 【多様なマンション再生のニーズに対応した事業手法の充実に関する御意見（続き）】

| 御意見 | 対応（とりまとめ案への反映状況） |
|---|---|
| ・除却費用を計画的に積み立てていくことが重要 | ・「建物取壊し決議により、マンションの解体を進める場合等には、解体費用の確保が課題となるため、当該費用の確保手法について検討を行うべきである」旨を記載【p.11, l.31-33】 |
| ・事業手続きに関し、それぞれの手続きの趣旨・必要性を踏まえた上で、合理化が必要 | ・「マンション建替法における事業手続を円滑に進めるための所用の措置を講ずるとともに、建替え等の際に必要な関連法における手続についても、実態の把握を行った上で、建替え等の事業円滑化のために必要な対応を検討するべきである」旨を記載【p.12, l.21-25】 |

# 各委員からの御意見と御意見への対応④

国土交通省

## 【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・充実に関する御意見】

| 御意見 | 対応（とりまとめ案への反映状況） |
|---|---|
| ・マンションの届出義務等により、地方公共団体によるマンションの実態把握を進めることが必要 | ・マンションは私有財産であることや地方公共団体の体制を踏まえ、現時点で全国一律の届出義務を設けることは慎重な議論が必要であることから、「地方公共団体でマンションストックの状況等を踏まえて進められている創意工夫のある取組を前提として、地方公共団体の政策手段を増やすため、マンションの管理状況の把握や勧告後の対応を可能とする仕組みの創設など、地方公共団体の権限を強化するべきである」旨を記載【p.12, l.30-34】 |
| ・管理不全マンションに対し、必要な場合には命令などの強制的な措置が必要 | ・管理不全マンションへの対応として、「危険なマンションに対しては、建替え等を行うことについて、地方公共団体から能動的に関与できるように地方公共団体の権限を強化するべきである」旨、「財産管理制度について、公益的な必要性が認められる場合は、地方公共団体が積極的に当該制度を活用できるようにするべきである」旨を記載【p.12, l.35、p.13, l.1-6】 |