

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会
とりまとめ（案）に関する意見募集結果（概要）

パブリックコメント概要

実施期間 : 令和6年12月26日（木）から令和7年1月24日（金）
意見提出件数 : 31の個人・団体から合計154件

パブリックコメントで得られた主な御意見

1. とりまとめ（案）の内容に直接関係する御意見

（★：とりまとめに反映）

（1）「2. マンションの特殊性」に対する御意見

- ・区分所有者の責務が果たせない場合には、売却が勧められるべきであり、そのためには不動産市場の活性化が必要
- ・行政代執行に至るまでの行政コストや代執行費用の回収にも行政コストを要することも強調すべき [★] (p. 3 脚注 5 に反映)

（2）「3. マンションを巡る現状と課題」に対する御意見

- ・管理組合が管理業者のグループ企業以外には発注できない事例が発生しており、「同一」ではなく「同一グループ」と記載すべき [★] (p. 5, 0. 14-16 に反映)
- ・区分所有者に金銭負担を伴う建替えでなく、特に地方部では敷地売却が現実的
- ・管理不全マンションの再生の困難性を明示すべき [★] (p. 7, 0. 2-3 に反映)

（3）「4. 当面取り組むべき施策の方向性」に対する御意見

【総論】

- ・地方公共団体の権限強化の前提として、マンションが社会的資産であることを明示すべき [★] (p. 9, 0. 4-5 に反映)
- ・区分所有者や管理組合の意識等を高める方策について一層の強化が必要 [★] (p. 9, 0. 6-7 に反映)
- ・区分所有者は責任を持たないことを前提に政策立案すべき [★] (p. 9, 0. 6-7 に反映)
- ・マンション管理士がより関与できる仕組みを設けるべき

【マンションの管理適正化を促す仕組みの充実】

①管理計画認定の拡充等

<管理計画認定>

- ・分譲時に作成された管理計画が、適切に管理組合に引継ぎされる仕組みが必要
- ・一定のマンションについては、管理計画認定取得を義務付けるべき
- ・国が一律に認定基準・認定方法を定め、地域間の不公平が生じないようにすべき

＜長期修繕計画＞

- ・新築販売時に分譲事業者に対して、均等積立方式の長期修繕計画案や超長期の長期修繕計画案の作成を義務付けるべき

＜市場環境整備＞

- ・マンションの中古流通市場が活性化するような施策を盛り込むべき
- ・管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選好される市場環境整備を図ることが重要であり、全てのマンションに適用される管理情報の公開ルールを法定化すべき

②管理業者管理者方式への対応

＜総論＞

- ・管理業者が行うべきルールをマンション管理法に定めるべきではないか
- ・総会の重要性や議案作成のために区分所有者の意向を確認できる環境整備が必要
[★] (p. 10, l. 29-30)
- ・管理の主体が管理組合であることは、外部管理者方式においても同様
- ・この方式についての考え方は、各地のマンション管理士会の意見も聞くべき
- ・管理業者からこの方式への誘導を受けている管理組合の実態調査が必要
- ・全国マンション管理組合連合会による外部管理者方式を推奨すべき

＜重要事項説明＞

- ・規制に対するコストは区分所有者が負担することを留意すべき

＜利益相反＞

- ・この方式は利益相反（自己取引）となることが前提であり、その関係性を正しく表現するような記載とすべき [★] (p. 10, l. 22-24 及び p. 11, l. 1-2 に反映)
- ・工事費が大きな維持・修繕工事については制限を設けるべき
- ・大規模修繕工事にあたっては、修繕委員会の設置を義務付けるべき
- ・事前説明については、説明を行えば良いといった運用ではなく、条件成立のハードルを高くし、容易に利益相反行為が行えないような仕組みとすべき
- ・総会時の議案として説明すれば、総会とは別の説明会は不要ではないか
- ・利益相反の可能性のある取引に対して、第三者機関による監査を義務付けるべき

＜処分・罰則＞

- ・この方式で不適切な行為を行った場合、行政処分や罰則を適用できるようにすべき

＜管理業者管理者の要件等＞

- ・管理業者の基準を定めることや、管理業者における管理者事務管理体制の構築を図るべき

<監事>

- ・マンション管理士のほか、弁護士や公認会計士などの専門家も想定される [★]
(p. 11, 0. 7 に反映)
- ・管理業者管理方式において、経理・税務等の監査については、公認会計士や税理士といった資格要件を設けるべき
- ・監事を選任する場合に、マンション管理士等の外部専門家を必須とするような規制はすべきでない
- ・監事を選任する場合にも重要事項説明の必要性を検討すべき

【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】

①区分所有法の見直しへの対応

- ・新築時から解体費用の確保が必要

②多様な建替え等のニーズへの対応

- ・容積率の既存不適格マンションの建替えのためには、容積率の特例が必要
- ・地方都市では容積率の緩和と同時に北側斜線制限の緩和も必要
- ・高さ制限の特例については、一律の緩和ではなく、地方公共団体の判断に委ねることが望ましい

【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】

①地方公共団体の権限強化

- ・マンションの管理状況の届出を義務化すべき
- ・指導等では改善が期待できないため、強制的に介入できる強い権限が必要
- ・地方公共団体の関与については、公益的な必要性がある場合に限るべき
- ・マンションに関する権限は、特定行政庁となっている都道府県や市とすべき

②地方公共団体をはじめ地域全体で支援を行う体制の強化

- ・管理組合への支援を行う民間団体に対して、管理業者への指導等の権限を付与すべき
- ・地方公共団体の権限強化と併せて、組織拡充も必要

2. とりまとめ（案）記載の取組の実行段階における運用等に関する御意見

【総論】

- ・管理組合の自主的な取組を誘導するため、セミナーなどによる情報提供が必要
- ・区分所有法の見直しにより集会の決議要件が緩和される予定であるが、まずは集会への参加を促すことが重要
- ・役員の担い手不足への対応として、管理組合内のコミュニティ形成が重要

【マンションの管理適正化を促す仕組みの充実】

①管理計画認定の拡充等

<認定基準>

- ・修繕積立金を簡易に推定する方法を認めるなど認定基準を緩和すべき
- ・認定基準における修繕積立金の目安額は、マンションのスペックの差に対応できるようにすべき
- ・認定基準では、均等積立方式を必須とすべき
- ・管理業者管理者方式を採用するマンションは、管理計画認定の対象外とすべき
- ・管理計画の維持・更新がされるよう、認定基準を見直すことが必要

<認定申請等>

- ・管理計画認定制度の申請書の作成は管理業者が担うべき
- ・管理計画認定の審査の円滑化のため、審査マニュアルの充実が必要
- ・管理計画の維持・改善を促進するため、インセンティブを拡充するとともに、見直しを容易にするための仕組みや、見直しを公表できる仕組みを構築すべき

<市場環境整備>

- ・資産価値が適切に評価・選好される市場環境整備のためには、まずは情報公開の徹底が重要
- ・管理情報は管理業者に集積されているため、管理業者が積極的に情報公開することが望ましい
- ・管理情報の公表について、管理組合任せにならない仕組みとすることが必要
- ・管理情報の公表にあたっては、長期修繕計画の実行状況や計画の見直しに関する情報も含めて公表することが必要

<長期修繕計画・修繕積立金>

- ・長期修繕計画ガイドラインに、マンションの実態にあった修繕周期や設備更新時期を設定すべき旨を明示すべき
- ・近年の物価上昇等を考慮した修繕積立金の目安を示すべき
- ・終末期を見据えた超長期の修繕計画作成のルール化を検討すべき

②管理業者管理者方式への対応

<総論>

- ・外部管理者方式における区分所有者の管理組合運営への関わりについて、ガイドラインに規定を設けるべき
- ・外部管理者は、将来自主的な管理が可能となるまでの、管理組合の側面支援の立場で対応すべき
- ・オンライン投票の導入等により、区分所有者がより積極的に議決に参加できる仕組みを整備すべき

＜説明方法・各種様式＞

- ・マンション掲示板への掲示は労力が大きいいため、区分所有者全員に説明会案内を送付する方法での周知を認めてほしい
- ・管理委託契約書等について、公的機関への登録により標準版との乖離を起きにくくすることが必要
- ・管理者事務委託契約書、重要事項説明書等のひな型や様式が必要

＜監事＞

- ・監事の選任については、区分所有者からの推薦とすべき
- ・監事の担い手を増やすため、報酬のあり方について検討が必要
- ・監事の役割が拡大していることを踏まえ、監査委員会の設置など監査の体制を強化することを検討すべき
- ・マンション管理士が監事としての役割を果たすための能力を育成することが必要
- ・マンション管理士が監事を行う場合のガイドライン等が必要
- ・監事の独立性を担保するため、監査費用を確保する仕組みやその費用の執行権限についても明確化すべき
- ・監査報告書はわかりやすく作成し、総会の前に開示すべき
- ・管理業者が大規模修繕工事を行う場合には、マンション管理士に工事監理をさせるべき

③その他

＜標準管理規約＞

- ・役員の手不足に対応するため、標準管理規約において、同居一親等の家族の位置づけ、役員報酬の目安の明示、理事を引き受けない場合の協力金制度の導入を検討すべき

【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】

①区分所有法の見直しへの対応

- ・敷地売却を促すため、建物除却後の敷地を管理する組合や、建物を売却できるまで固定資産税を非課税とするなどの措置が必要
- ・一棟リノベーションにより、介護施設付きのマンションに変更するなどマンションの性質を変更することも今後望まれる
- ・一棟リノベーションや空室を利用した段階的な一棟リノベーションのモデルケースを示していくことが必要
- ・管理・再生の円滑化のための専門家の育成とともに、報酬のあり方についても検討が必要
- ・建替えや解体の検討が必要な高経年マンション向けの長期修繕計画作成のガイドラインが必要

- ・難易度の高い事業手続きや資金調達に係るサポート体制の整備が必要

②多様な建替え等のニーズへの対応

- ・容積確保に向けて地区計画等を活用し、マンション建替えを推進すべき
- ・住戸面積基準の見直しには賛成だが、引下げ後の面積は慎重に検討すべき

【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】

①地方公共団体の権限強化

- ・国、地方公共団体、区分所有者、管理組合それぞれの責務や役割を明確化すべき
- ・管理不全マンションに対する助言・指導から行政代執行に至る一連の流れや手続きを整理すべき
- ・外観から管理状況が適切ではないマンションを判断することも可能であり、まずはそうしたマンションの指導が必要
- ・自力で再生が困難な管理不全マンションに対しては、財政支援や売り逃げ対策が必要

②地方公共団体をはじめ地域全体で支援を行う体制の強化

- ・地域におけるマンション関係者の連携を進めるための環境整備が必要
- ・行政、管理組合団体、専門家団体から管理組合に対して、適正管理に向けた効果的な手段を共有していくことが有効
- ・民間団体を登録する仕組みについて、当該法人に限定した補助制度を創設することは慎重な検討が必要
- ・民間団体を登録する仕組みについて、国において、全国レベルの民間団体と調整を図るなど全国展開に向けた基盤づくりを進めるべき
- ・国において、地域の実情をできるだけ詳細に把握するよう努めるべき