

社会資本整備審議会住宅地分科会

第4回マンション政策小委員会

令和7年2月7日

【事務局】 それでは、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地分科会第4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の〇〇でございます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところ、本日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、議事次第に記載のとおり、資料1から資料5をクリップ留めでお配りしております。それに加えまして、座席表のほうも配布させていただいております。また、タブレットのほうにも御用意させていただいております。お配りしている資料と同様のものを画面で写すような形で、同時に使っていきたいと思っております。資料の過不足ですとかタブレットの不具合等ございましたら、周辺に事務局がおりますので、お申し付けいただければと思います。

次に、本日の小委員会はオンラインで公開する形で開催してございますが、カメラ撮りについては、本日はいらっしゃいません。

本日御出席の委員の御紹介ですが、時間の都合上、お手元の座席表で代えさせていただきます。全ての委員の皆様、7名に御参加いただいております。〇〇委員がオンラインでの御参加となります。また、オブザーバー及び事務局の出席者につきましても、お手元の座席表で代えさせていただきます。

それでは、これ以降の進行は〇〇委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

【〇〇委員】 それでは、ただいまから第4回マンション政策小委員会の議事を進めてまいります。皆様お忙しい中、御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、前回に引き続き、マンション政策小委員会とりまとめ（案）についてでございます。前回の小委員会で御審議いただきましたとりまとめ（案）について、事務局においてパブリックコメントが実施されました。本日は、寄せられた意見を反映したとりまとめ（案）を事務局で作成していただいております。これから事務局より御説明いた

いた後、委員の皆様から御意見をいただければと思います。

また、本日御審議いただいた結果をもって、本委員会としてのとりまとめとしたいと思いますので、御協力を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】 マンション政策担当の〇〇です。私のほうからパブリックコメントで寄せられた主な御意見と、マンション政策小委員会のとりまとめ（案）について御説明をさせていただきます。

前回の小委員会では事務局よりとりまとめ（案）を提示させていただき、委員の皆様から御意見を頂戴いたしました。いただいた御意見については、とりまとめ（案）に反映した上で、昨年の12月26日から本年1月24日までの期間でパブリックコメントを実施しましたところ、31の個人及び団体から合計154件の御意見を頂戴したところでございます。これを踏まえて、資料2から資料5までを作成しております。資料2は、パブリックコメントで寄せられた御意見の概要、資料3はパブリックコメントの結果の全体像となっております。また、資料4は本小委員会のとりまとめの概要、資料5はとりまとめ（案）の本体となっております。パブリックコメントで寄せられた御意見の中には、既にとりまとめ（案）の中で記載済みのものや、今後の施策の具体化を図っていく中で参考にさせていただくものも含まれておりましたので、本日はパブリックコメントの中からとりまとめに反映をさせていただいた箇所を中心に御説明をさせていただきたいと考えております。

それでは、資料2をお開きください。こちらはパブリックコメントで寄せられた御意見の概要をまとめたものとなっております。いただいた御意見につきましては、大きく2つに分類をしており、前半はとりまとめ（案）の内容に直接関係する御意見、後半はとりまとめ（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として整理をいたしております。このうち、とりまとめに反映をさせていただいた御意見については、黒の星マークを付しております。星マークが記載されている箇所を御覧いただきつつ、併せて資料5のとりまとめ（案）における反映箇所についても適宜触れさせていただければと思います。

資料2の、まず、（1）にマンションの特殊性に対する御意見ですけれども、2つ目のポツで、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との御意見をいただいております。これを受けまして、資料5のほうのとりまとめ（案）でございますが、3ページ、下の注釈5におきまして、財政負担には、解

体工事費のほか行政代執行に至るまでの行政コストや代執行に要した費用の徴収に要する行政コストも含まれるという記載をさせていただいております。

資料2のほうに戻っていただきまして、次に、(2)の3、マンションをめぐる現状と課題に対する御意見ですが、1つ目のポツ、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」と記載すべきとの御意見をいただいております。そのため、資料5のとりまとめ(案)の5ページ、14行目から16行目にかけて、維持修繕工事等について、「管理者たる管理業者や、その同一グループの業者が受注者となる場合がある」との記載に修正をさせていただきます。

また、資料2でございますが、先ほどの3つ目のポツですけれども、管理不全マンションの再生の困難性を明示すべきとの御意見を頂戴したことから、とりまとめ(案)のほうに戻っていただきまして、とりまとめ(案)の7ページ、2行目から3行目にかけて、「管理不全マンションにおいては、自力での再生が困難となっていることが考えられる」といった記載を追加しております。

続きまして、また、資料2に戻っていただきまして、(3)の4、当面取り組むべき施策の方向性に対する御意見についてです。まず、総論といたしまして、1つ目のポツですけれども、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本であることを明示すべきとの御意見をいただいております。このため、資料5のとりまとめ(案)の9ページ、4行目から5行目にかけて、マンションは社会的資産である旨を記載させていただきます。

また、資料2の2つ目のポツで、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との御意見や、3つ目のポツで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といった御意見を頂戴させていただきます。これらを受けまして、とりまとめ(案)の同じく9ページでございますが、6行目から7行目にかけて、管理組合や区分所有者の責務に対する意識を向上させる取組を推進する旨を記載するとともに、今後、具体的な方策についても検討してまいりたいと考えております。

資料2のほうに戻っていただきまして、ページを1ページめくっていただいた2ページでございます。2ページ目の②管理業者管理者方式への対応を御覧ください。総論といたしまして、2つ目のポツ、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との御意見をいただいております。これを受けまして、とりまとめ(案)の10ページ、29行目から30行目にかけて、区分所有者が適切に判断し、意向を

確認できる環境整備をすることが重要である旨を記載しております。

また、資料に戻っていただきまして、その下のほうで利益相反のパートでございますけれども、1つ目のポツで、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との御意見を頂戴しましたことから、とりまとめ（案）ですけれども、同じく10ページの22行目から24行目まで、それから、次のページ、11ページの1行目から2行目までの表現ぶりを修正してございます。

最後に、資料2の3ページ目、一番上の監事に関する御意見の1つ目のポツでございますが、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との御意見をいただきましたことから、とりまとめ（案）の11ページ、7行目におきまして、マンション管理士のほか、弁護士と公認会計士も明記をいたしております。

このほか資料2の後半では、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も多数頂戴をしております。ここでいただきました御意見につきましても、今後の運用等に関する検討を行っていく上での参考にさせていただきます。引き続きしっかりと取組を進めてまいりたいと考えております。

資料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】 どうもありがとうございました。

それでは、今御説明いただきましたので、事務局より提出されました、とりまとめ（案）についての意見交換を行いたいと思いますので、皆様のほうから御意見、御質問があればお願いいたします。お願いいたします。

【〇〇委員】 なかなか口火を切る方がいらっしゃらなかったもので、最初に失礼いたします。まずは、31の個人、団体から154件ということで、多くはないけれども、非常に強く関心を寄せてくださっている方々がいらっしゃることが分かりましてありがたいことだなと思っているところです。そしてまた、手際よくまとめてくださった事務局にも本当に感謝いたします。

私が気になっているのは1点だけなんですけれども、コメントの中の（3）の社会的資本であることを明示すべきという御意見があり、これに対して改正文案が社会的資産であることを明示すると書いてあるんです。用語が異なるということも含めて、私自身は、これはどっちも意味が分からない、一体何を、突然出てきた言葉をするっと入れてしまって大丈夫なんですかというのが、資本とか資産という言葉は比較的、あるいは、社会的という言葉も日常的に使う経済学者として、非常に不安に感じたところです。

おっしゃっていることの意図というのは理解できて、私も恐らく共感することだとは思いますが、このとりまとめの中でも、あるいはQ&Aのところでも、マンションは私有財産であって、これは法的に処分するときには、もうこれは私有財産だからということ非常に前に押し出しているのに対して、すごく不用意に社会的資産みたいな言葉が使われているなという印象を受けたところです。

私としては、これはいわゆる社会的な外部費用が大きいというような、例えば事故や管理不全が起きたときに、私的財産であるにもかかわらず、社会に与える影響が大きいということを、恐らくいわれようとしているのではないかと。それについては、私もはっきりと、ほかのところでも言われているとは思いますが、繰り返し述べることにしても別に異論はないので、できれば、社会的影響が大きい存在であるというような、いろいろ取られる言葉を使わないということを御考慮いただけたらと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。社会的資産という言葉ということですね。ありがとうございます。経済学では社会的資産とか社会資本とかというときは、どのように定義されているんですか。ごめんなさい。

【〇〇委員】 これ、いろいろな学者がいろいろなことを言っているのですが、私が最初、社会的資本という5文字を見たときに思ったのは、これは宇沢先生が言われた社会的共通資本みたいなことをイメージしているのかなと。でも、社会的資本という言い方ではないし、宇沢先生が言われる社会的共通資本ではないですね。

あとは、これ資本と資産で、キャピタルなのかアセットなのか、結構意味が全然違ってきってしまうので、使わないほうがいいかなと。社会的ということについては、社会的便益とか社会的費用とか、そういう意味で、市場で取引する主体以外の人に害が及んだり、いいことがあったりというところで使うので、社会的に影響の大きい存在であるということ言うほうがいいと思っています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。マンション管理適正化法や適正化指針の中にある我々からしたら、何の違和感もなく社会的資産だと捉えていたんですけども、また、コメントの社会的ということで、こういう趣旨かなというようにも理解したんですが、それは事務局のほうからコメントいただいてもよろしいでしょうか。

【事務局】 マンション管理適正化のための基本的な方針の中には、社会的資産という言葉を使っていきます。ただ、趣旨としては、今、〇〇委員がおっしゃったような趣旨だと思いますので、どういう言葉が分かりやすいかも含めて、こちらの記載ぶりについては

検討させていただきます。

【〇〇委員】 よろしくお願ひします。

【〇〇委員】 既にマンションに関しては使っていただいている言葉なので、我々は違和感なく、すつと入ってきたんですけれども、ただ、御趣旨と、委員の御趣旨も踏まえて、ここは誤解がないようにということですね。

【〇〇委員】 そうですね、逆にどこか別のところで定義されているというか、使われている言葉であれば、なるほどなというところではありますが、読む人によっては違和感があるということだけ、お伝えさせていただきました。

【〇〇委員】 分かりました。ありがとうございます。〇〇委員。

【〇〇委員】 ただいまの御指摘は非常に重要なんじゃないかなと私も思っています。なぜかといいますと、少し今の話と観点が違うかもしれないんですけど、社会的資産というと、インフラみたいに、例えばそれが壊れたときに社会が何とかせないかんとか、国とか行政がというような意味に捉えられると、これは全然違う話でありまして、個人資産なので個人所有の不動産にすぎません。だから、それが社会全体で持っているような資産だから、行政が積極的に、例えば解体の費用から何から何まで全部見なきゃいけないんだというようなことを引っ張り出すために社会的資産という言葉が仮に使われているのだとすると、それは多分間違いなので、そのように受け取られないような配慮をしつつ使うべきではないかなと思います。

【〇〇委員】 重要な御指摘どうもありがとうございます。誤解がないようにということですね。社会的資産というのは幅がある言葉でございますので、ただ、もう既に使っている言葉でもありますし、そちらで今、確認いただいているところでございますが。改めて、コメントされますでしょうか。大丈夫ですか、御確認いただいて。

【事務局】 現状の基本的方針でも、確かに文言を使われているんですけども、文脈の違いとかももちろんあるかと思いますが、今回のとりまとめの中で、その使い方が、それが本当に適切なのかどうか改めて事務局で確認をした上で、適切な表現に改めたいと思います。

【〇〇委員】 どうも御指摘ありがとうございました。そのほかにいかがでしょうか。いかがでしょうか、気になるところとか、少しこういうところが、今のような。

私もちょっと気になったのが、資料2の1ページ目の総論のところの中ポツの3つ目で、「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」という意味が、その言葉だ

けを見ていると分からなくて、区分所有者は責任がないのかなと。御対応していただいていることはまた違うので、これ、もしもその意味が、御対応いただいているような御指摘であれば、資料2のほうを少し変えていただいたほうがいいかもしれないんですけど、資料2の御趣旨をもう一度教えていただいて、コメントの御趣旨、それに対しての御対応をもう一度教えていただいてよろしいでしょうか。「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」というのは、ちょっとどきっとする言葉かなと。

【事務局】 ありがとうございます。資料3の3ページの8番目の御意見でございまして、こちらパブリックコメントでいただいた御意見は、周囲となかなか交渉してくれないとか、話を聞いてくれないような区分所有者が多いと。なかなか区分所有者が説得に応じしてくれないとか前向きに進んでくれないといった実情を踏まえて、区分所有者は責任を持たないということを前提にいろいろと政策を考えるべきなんじゃないかと、そういった御趣旨の御意見でございます。

ただ、我々としては、あくまでも責任の主体は区分所有者さんでございますが、そういったところをちゃんと意識づけをしていくことが必要なんじゃないかということで、記載を追記させていただいておりますし、その責任が果たされないような場合には、より地方公共団体さんのほうで能動的に関与ができるようにといったことを記載してございます。

【〇〇委員】 御丁寧な説明ありがとうございました。この御意見をさらにしっかりと捉え、幅広く捉えてというコメントということを理解いたしました。

そのほかに皆様の中で何か気がついたところ、ございますでしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 とりまとめの11ページの上から7行目のところ、「マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などの専門家を選任することが望ましい」ということで、ここで「外部」という言葉が削除されている意味がなぜなのかと思い、資料3のほうを確認していたところ、10ページの31番のところに、マンションの内部に住まわれている方の中の……、ごめんなさい、私の認識違いかもしれませんが、内部に住まわれている方で資格を持っている活用をしたほうがいいという御意見を受けて、外部という言葉が消したのかなと思うんですが、区分所有者に加え、外部の専門家を選任することが望ましいということが解の趣旨だとすると、ここで外部を消すというのはいかがなものかなと思いました。

【〇〇委員】 ありがとうございました。「区分所有者に加え」とありますから、マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士など、建築士を入れてくれという御発言かなと思

ったんですけど、違ったんですね。外部というのを取る必要がないんじゃないか、「区分所有者に加え」だから、区分所有者以外の外部という言葉もあっていいんじゃないかという御趣旨だということなんですけど、ここはいかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。まさに今、御意見いただいたとおりかと思うので、たまたま区分所有者の中にそういう方がいる場合もあるかもしれませんが、それはあくまで区分所有者の方という立場で入られるということかと思うので、「外部」という言葉については残させていただこうと思います。ありがとうございます。

【〇〇委員】 御丁寧に見ていただいてありがとうございます。そのほかお気づきの点、ございますか。

ありがとうございます。資料3のところに31の個人、団体から合計154件、うち賛成意見11件という、うち賛成意見11件というのは、11件はいいよ、このままでいいよという意見だったということですかね。ほかの人がみんな反対と言っているわけじゃないと思うんですけど。

【事務局】 そうです。本当に純粋にここに書いてあることに賛成だと、それだけの御意見がございました。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そういった御意見も届けていただいているということなんです。それはそうですね。問題があるところじゃなくて、いいよ、このままやってくれという御意見もいただいて、これ154件ってやはり多いですか。御関心が高いですか。

【事務局】 そうです。こういったパブコメするときに、多分100件を超えるとそれなりに多いんじゃないかということだと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。そして今、皆さん目を通していただいているかと思いますが、非常に丁寧に前向きな御意見がたくさんいただいているかと思います。ありがとうございます。

皆さんに今御確認いただいているところでございます。そうしますと、資料5のところで最終確認を皆さんと一緒にしていきたいと思います。資料5ということで、まず、開けていただきますと、1ページ目には「はじめに」ということがございます。これは前回と特に修正はございませんということです。マンションを取り巻く環境について、改めてここで書いていただきまして、そして、2、本「とりまとめ」の対象とするマンション、これはマンション管理適正化法がいうマンション、いわゆる区分所有のマンションでござい

ますということと、マンションストックの状況というところ、2ページ目も特に今回修正はございません。

そして、3ページ目に行きまして、マンションの特殊性、先ほど言っていましたように、マンションは私有財産の集合体であるんだ。しかしというところで、外部経済が大きい、しっかり管理をすることの必要性、特殊性が述べられて、そして、3ページの下のところには赤字で修正が入って、補足が加えられたというところでございます。

そして、4ページ目になりまして、マンションをめぐる現状と課題というところ、これから、(1) マンション管理に関する現状と課題、適正管理への誘導持続、そして次、5ページ目に入りまして、ここには、ちょうど5ページの真ん中には「管理者たる管理業者やその同一グループ」ということで、「同一グループ」という言葉、御指摘いただいて加えていただいております。そして、(2) マンションの再生に関する現状と課題。再生も非常に大きな今後課題になっていく、既になっているわけですが、こういったところに対して区分所有法の見直しへの対応、多様な建て替えニーズへの対応。

6ページのところには特に修正はございませんでした。

そして、(3)、6ページの下から地方公共団体のマンション政策における現状と課題ということで、7ページ目のほうに管理不全マンションにおいては、自力での再生が困難になっているという言葉も付け加えていただいております。今後、管理不全マンションの予防とその対応、そして体制強化が必要だというところ、8ページ目にわたって書いていただいております。

最後、9ページ目のほうから、当面取り組むべき施策の方向性ということで、今、御指摘いただきました、マンションは社会的資産であるということ言葉、これ前後と、全体の文脈の中で、いま一度、ここに関してはしっかり見直していくということ。そして、皆様の御指摘も踏まえ、管理組合、区分所有者の責務に対する意識の向上が大事だということを改めて確認して、ここに書いていただき、そして、(1) マンション管理適正化を促す仕組みの充実、ますます管理計画認定制度を拡充してしっかりと進めていきましょう。そして、管理業者、管理者方式への対応ということ、こちらに関しても御指摘いただいたところを赤で加えていただいて、区分所有者の方が適切に判断して意向を確認できる環境整備をするということを加えさせていただいております。

そして10ページも、自己取引や管理会社の取引ということに対して、しっかりと事前説明を義務づけるということ。そして、先ほど御指摘いただきました専門家の勝つようと

して、マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などの言葉を入れていただいているところがございます。そして、(2) 11ページの中頃から、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ということで、区分所有法の見直しへの対応、そしてそれを実現していくための事業法の必要性など、改めて確認をし、そして多様な建て替え等のニーズへの対応ということ。そして、13ページ、最後に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・充実ということで、14ページにわたって、最後、15ページ、「おわりに」ということになっております。

さて皆さん、改めて見ていただいて気になる点、そして、確認しておきたいという点、大丈夫でしょうか。お願いいたします。

【事務局】 すみません、下の注釈の中で、文末に句点、丸が打っていない箇所が何点かあるのが、今、私のほうで確認ができましたので、その点については、修正をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 分かりました。よろしく願いいたします。そのほかいかがでしょうか、改めて見ていただきまして、大丈夫ですか。お願いいたします。

【〇〇委員】 すみません、本当だったらもう少し前に言うべきだと思うんですけど、10ページの管理状況の市場への公表のような部分なんですけど、これ中古市場、マンションの中古市場の活性化みたいなことまで視野に入れて考えるとすると、比較できるような形で公表するべきだということがあって、その前提として、本当に比較対照できるために、例えば管理の会計の基準だとか、こういう項目はこっちに入れて、こっちには入れては駄目というような、そういった会計規則的なものと、そういう話もかつて何回かあったかもしれないんですが、ここで、だから本当、もし書くとなると、比較できるような格好での公表ということまで書けたらいいなと思うんですが、まだ会計基準だとか会計原則的なところはまだ整備できていないとすると、このままで仕方ないのかなとは思いますが、そういうところまで視野に入れると、今言ったところまで入っているほうがいいのかなと、そんな感じです。申し訳ありません。

【〇〇委員】 10ページの何行目辺りでしょう。

【〇〇委員】 真ん中の黒ポチの。情報についても公表するという辺りに。

【〇〇委員】 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べきであるということに、詳細な情報を公表しただけではなくて、何か基準版と費用できる。

【〇〇委員】 情報の受け取り手にきちんと比較できるような形で公表されるべきじゃ

ないかと、そういう趣旨があると、先ほどの会計原則的なものの整備とか、そういったことにもつながるのかなと思った次第です。

【〇〇委員】 分かりました。ありがとうございます。このちょっと後ろに、区分所有者や購入希望者が適切な判断を可能とするような情報整備。

【〇〇委員】 ここに関わってきます。

【〇〇委員】 ですよ。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 その中に具体的に比較ということで、もう少し後ろにある言葉をより分かりやすく表現したほうがよろしくないかという御指摘という理解でよろしいですかね。ありがとうございます。何かお考えありますか。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。まさに最後のところ、「区分所有者や購入希望者等の適切な判断を可能とするような」というところに、例えば、比較検討が可能となるよとか、そういったような、そういう意識をしっかりとここに盛り込めるような文言は何かないかというのを改めて検討させていただければと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇委員の御趣旨はしっかり踏まえて、後ろに単純にかかるだけでは、もう少し分かりやすくという御趣旨と理解いたしました。ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。よろしいですか。ありがとうございます。皆様貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございます。今いただきました御意見、少し事務局としてしっかり議論いたしまして、反映の仕方のほうは私に御一任いただいてよろしいでしょうか。大丈夫でしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【〇〇委員】 ありがとうございます。御信頼いただきまして、ありがとうございます。今、大きく2点あったと思いますが、もう一度全体を見て、全体とのバランスの中で委員の皆様の御意見を頂戴した趣旨を踏まえて検討させていただきます。ありがとうございます。

それでは、本日、予定されていた4回の会議は終了になります。今後のマンション政策について、一定の方向性をお示しできたのではないかと思います。

最後になりますので、委員の皆様には、これまでの審議、とりまとめの結果等について、

また、マンション政策について一言ずつ御感想いただいて、よろしいでしょうか。一番初めに〇〇委員にお願いして、そして、あいうえお順で〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員と〇〇委員という順番でよろしいですか。それも御納得いただいているというふうに理解いたしまして、ありがとうございます。そして、最後に私が話すとなっておりますので、ありがとうございます。

それでは、〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 今回、事務局のほうで、非常に適切に、必要にして十分の事項を記載していただきましたので、改めて感謝を申し上げます。私も幾つか発言しましたが、そういったものも直接、あるいは間接的に反映させていただきました。これが非常にいいとりまとめとして、非常に活用いただくことを祈念しておりますので、本当に事務局のほう、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。そうしますと、〇〇委員、お願いしてよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 まず、委員長をお務めいただきました、〇〇委員をはじめといたしまして、委員方の活発な御議論を聞かせていただきまして、私といたしましても、大変勉強になりました。どうもありがとうございました。

また、事務局の方につきましては、これだけのとりまとめをしていただきまして、本当にどうもお疲れさまでございました。私どもといたしましても、かねていろいろお願いしてきたことなんかも多く反映していただきまして、本当に感謝いたしております。ありがとうございました。お願いついでというわけではないんですけども、このとりまとめを踏まえまして、今後、法改正に向けて具体的な作業が行われていくことと思いますけども、法改正によりまして、創設される仕組みなどの実効性が確保されるように、何点かお話を申し上げさせていただきたいと思います。

まず、1点目は、新築のマンションについてでございますけども、マンションの適正管理を促すためには、新築時より適切な長期修繕計画や修繕積立金の額の設定を誘導していくことが重要でございます。とりまとめでは、マンション管理計画認定制度を拡充して、分譲事業者に対しましても、適切な管理計画の策定を誘導することとされております。より適切な積立てが行われますよう、修繕積立金ガイドラインの段階増額積立て方式における適切な引上げの考え方を管理計画認定制度の認定要件とすることを要望するものでございます。よろしくをお願いいたします。

2つ目に、管理不全の兆候が見られるマンションについてでございます。マンションの管理不全を防ぐためには、管理状況を把握し、不全の兆候が見られる場合には、速やかに必要な対応を管理組合に促すことが重要でございます。とりまとめでは、地方自治体の権限強化の一環といたしまして、管理状況の把握を可能とする仕組みの創設が盛り込まれておりますが、管理組合に報告を義務づけているものではございません。この報告徴収につきましては、条例を定めて管理組合に報告を義務づけている先行自治体があることから、法と条例の関係につきまして、国の考え方を示していただけるとありがたいと思います。また、報告徴収の仕組みを実効性あるものとするには、管理組合に報告を義務づけることが有効でございますが、この点につきましては、今後も引き続いて議論していただきたいと、そのように願っております。併せまして、管理不全の兆候のあるマンションが自ら管理適正化に取り組むことを促すようなインセンティブも求められると思いますので、今後も、また御検討をお願いしたいと思います。

3つ目に、管理不全のマンションについてでございます。管理不全マンションへの対応につきましては、区分所有法の見直しによりまして、創設される財産管理制度が有効と考えられます。とりまとめでは、この財産管理制度につきまして、公益的な必要性が認められる場合には、自治体が積極的に当該制度を活用できるようにするべきとしております。財産管理制度の特例の創設に当たりましては、個人の財産権に関わるものでございまして、統一的な運用が不可欠であることから、国の関与も含めて、自治体が制度を円滑にできるよう支援を要望するものでございます。

最後に勝手なお願いを申し上げましたけども、どうぞ引き続き今後ともよろしく願いいたします。どうもありがとうございました。

【〇〇委員】 〇〇委員、ありがとうございます。それでは、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 皆さんと同じなんですけれども、委員の皆様、それから事務局の皆様には本当にお世話になりました。ありがとうございます。立派なとりまとめということになっているのではないかなと思います。

思い起こすと、それまでの在り方検討会の中身を引き継いで、そして、ここで立法の方針といいますか、立法の方向性をというようなことで審議をしてまいったわけですが、その中で、あのときから指摘された問題点について、きちんと解決策、その制度化ということが明示されて、あとは具体的な条文を待つばかりにはなっているのではないか

と思います。今回、特に円滑化法のほうはかなりの量の改正になっていて、今までになかった事業法部分がありますから、今後は、さらにガイドラインとかマニュアルとか、実際に実務にどのように使えるのかという部分を、これから多分、またまとめていかなきゃいけないんじゃないかなということで、それが例えば法施行までに間に合うかどうかとか、いろいろな問題がまだ残っていますけれども、とにかくその部分、ありがとうございました。

ただ、検討会の中で、例えば個別のマンション問題の2つであります団地と大規模ということについて、特段、特別なものは今回はないわけですがけれども、地方公共団体の権限等が強化されて、そして、その分責務も大きくなったということを踏まえると、実は地方と中央ではマンション問題の様相が全然違いますし、地方で一番問題なのは、もう団地です。あと、中心街はタワーだとか、また別の問題もありますけど、そういったことからしますと、地方地方で違ったマンション問題に対応していかなきゃいけないことになると思うので、そういう問題別といいますか、そういうような地方公共団体の方の役に立つような、そういったものもあれば、先ほどの〇〇委員のお話にもありましたけど、そういうものが求められるんじゃないかなという気がします。とにかくにもありがとうございました。

【〇〇委員】 〇〇委員、どうもありがとうございます。そうしましたら、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。委員の皆様、ありがとうございました。それから事務局の皆様方もありがとうございます。とりまとめを見ますと、仕組みの充実とか手法の充実とか強化の充実とか、かなり早い時代の流れの中での的確に問題を捉えて、それぞれの充実についてうまくまとめられたのかなと思っております。本当に今、時代が非常に早く流れていて、それを捉えることも大事だと思いますし、うまく捉えられている点と取り逃がしている点ももしかしたらあるのかもしれませんが、そういった点では継続してこういった検討が必要なのかなと思っております。

私が実務家として感じておりますのは、仕組みの充実とか手法の充実とか、仕組みのほうはどんどん充実していくのですが、それを担う担い手のほうが、なかなか今は人手が足りないという現状がございまして、そこのところを実務家として非常に課題だなと思っております。この充実がうまく運用されていくに当たって、ここに人がうまく入ってこられるような、担い手のほうの充実もうまくできるように願っております。ありがとうございます。

ます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。そうしましたら、〇〇委員、お願いして大丈夫ですか。

【〇〇委員】 すみません、オンラインの参加となり失礼いたします。最後にということで、一言お話しさせていただきます。

私は途中からというか、在り方のほうに参加しておりませんでしたので、なかなかキャッチアップするのが難しかったんですけども、こうしたぎゅっと詰まった議論に参加させていただきまして、ありがとうございました。事務局が非常に簡潔にまとめていただき、本当に感服しております。私の力が至らなくて、反省点も込めて1点お話しさせていただきます。

今回、大きく3つあったと思います。マンション管理適正化、そして、多様なマンション再生のニーズに対応して事業手法、地方公共団体によるということで、(2)に当たる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というところが、私としては何か貢献できるはずだったんですが、本当に力不足で、この中でも2つありまして、前半の区分所有法への見直しの対応は粛々と、という感じでありましたけれども、②の多様な建て替え等のニーズへの対応ということで、議論の中でも、1枚の紙に、このようにたくさんの建て替えの仕方があるということをお示しいただいて、これから多分建築基準法の修正なんかも入るんだと思うんですけども、その点について、2つ、ここで意見させていただければと思います。意見というか、思うところをお話しさせていただければと思います。

1点目は、大きなマンション、小さなマンションにしても、都市に対しても非常に大きな影響がある。先ほど社会的資産というところ、私も多少気になっていたので議論があつてよかったなと思っておりますけれども、都市に対しても影響があるものでございますので、ぜひ都市サイドのほうともいろいろと議論しつつ、再生事業というものをどんな手法があるか、もしくは、やり方だけでなく、それを好機、いい機会だということで、この機会に都市サイドのほうで、例えば道路の付け替えとか道路についてとか、周辺の影響を少し鑑みたような、いい方向に持っていけるような、都市にとってもいい方向に持っていけるような何か事業手法というのができないのかなあと思っておりますので、そういったことを考えられるといいなと思っていること。

2つ目に、これはニーズということですので、市場というか業界のほうでいろいろと考えとか、これまでの経験があると思うんです。なので、ぜひ民間の方にサウンディングな

り、意見聴取していただいて、どんなことで困っている、こんなことがあったとかという、これまでに建て替えに際していろいろな問題、そしてやろうと思ったけどできなかったみたいな、そのアイスブレイクをどうしていくのかみたいなことで議論を進めていただくと、いよいよこの事業手法が充実していくのではないかと考えております。

本当に力不足であり貢献できませんでしたが、こうした機会に参加させていただき、ありがとうございました。以上です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。そうしましたら、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 あり方委員会より参加させていただいて、私自身もマンションのことを勉強しながらという感じだったんですけども、大変今の世の中の抱える問題を凝縮したような形で、マンションという構造の中で、その問題に直面していると。それをまた、国や自治体の立場で、どうやって、どうしたら手助けができるのかということと一緒に考えさせていただけたこと、大変貴重でありがたかったと考えております。手際よくスピード感を持ってまとめてくださってありがとうございました。

先ほど、社会的資本のところ、ようやく私も頭の中で理論的に知識として持っていることと、マンションの現場というのがつながってきたような感じを持っているのですけれども、そのときに、本当にここに来る1時間ぐらい前にぱっと思い出したのが、共有地の悲劇という1968年にギャレット・ハーディンという方が言ったもので、入会地のようなところの牧草をみんなで管理しようというところ、過剰収奪に陥るというような話で、環境経済学とかの授業の最初で話すようなものなんですけれども、この共有地というのは、私もそのことを学んだときはすごく昔のことだと思って、何となくイメージをして、近代化以前の話なのだと思っていたんですけれども、ちょうど区分所有法ができる頃に、こういう近代化過程での話がようやく経済学者は、それを腑に落ちる形で議論として表すようになっていたんだなということに、改めて気づかされて、マンションの共用部分と言われる土地や躯体を含むですね。本当に現在の共有地にほかならない。これを小さい規模のマンションも大きな規模のマンションも、どうやって管理し、過剰収奪にならないように運用していくのかということが我々は問われているのだということ、先ほどはっと気がついたので、せっかくですので共有させていただいて、そういう意味では、私たちも住宅の経済学を扱う研究者はそれなりにいるんですけれども、経済学という分野の中では非常に限られた、大体顔を見れば分かるようなグループですし、その中で典型としてモデルの

対象になるのは、どうしても個人資産である戸建てであって、共有地の複雑な状況をまともに組み込んで考えていく、今後、理論的にどのように進行するのかということを考えようとするのがすごく難しいし、でも、我々が直面する住宅市場というのは、まさにそこに向き合っていくことになるのだなということを強く感じて、今日を迎えるというところです。そういった意味で、研究する側も、自分がというよりも、だんだんそういうことをやっていける人をどう育てていくかということも含めてになりますけれども、本当に真剣に向き合っていく必要があるということが一つ。

もう一つ、釘を刺すようなことになりますけれども、ハーディンの言っている共有のもので、自分だけではなく多くの人で管理するということになると、管理が行き届かなくなると。でも、そこに投資する人が少なくなる、これを先ほどの社会的資本の私の引っかかりの元のところは、それを社会のものだからと引き受ける構えを見せると、やはり人任せにする、そういう均衡が働いてしまうことになることは本当に避けねばならない。いかにリスクを負って、自分たちがそこに投資していくのかということに向けて、仕組みをぜひ具体化するときには十分な注意を払っていただけたらと思っていますところ。

すみません、長くなりました。以上です。

【〇〇委員】 〇〇委員、どうもありがとうございました。

最後、私のほうからも一言お話しさせていただきたいと思います。まずは委員の皆様、そして事務局の皆様、4回にわたります御指導、御協力本当にありがとうございました。そして、私は国民の皆さん全体についても、マンションについて多くの大変前向きな御意見をいただきましたこと、心からお礼を申し上げたいと思います。また、こうしてマンション政策小委員会として、こうしたマンションを幅広く議論できる場をいただきましたこと、法務省にも御参加いただきまして、こうしてマンションのことが議論できるということをお大変うれしく思っております。これは完成ではなく、まだまだということですが、私のほうからも3点ほど、感想を述べさせていただきたいと思います。

委員長という立場で個人的な意見を言うということはありませんでしたので、3点ほど言わせていただきたいと思います。

まず、1点目は、実は私、マンションの社会的資産という言葉、非常に重要だと思うんですが、委員の皆様がおっしゃるように、非常に誤解があるというか幅広く捉えられるというか都合よく使われると、勘違いをされやすいという言葉だと思いますので、実はこれはもう使っていったら、私有、個人の財産なんだけど、社会的な資産なんだ。だから、何を

どうしていくのかというような、実は理論的なことをもう一つ詰めていかなきゃいけないのではないかと考えております。社会的資産だから何でも行政がするというわけではなく、社会的資産という性格を持ちながら、個人は何を責務として持ち、そして行政はどういう関与をしていくのかということを、さらなるしっかり議論をして、論理的に詰めていくということが必要ではないかなと常日頃思っていたので、委員の皆様の御指摘はまさにそうじゃないかと思うので、この議論は引き続きぜひ皆さんとしていきたいなと思っています。これ1点目です。

2点目は、改めてマンションの管理や再生のサポーターの体制強化が必要ではないかと思っています。管理組合、区分所有者の方が主体ですよと言いましても、なかなかサポートしていく方の役割がより重要になってきているのではないかと思います。とりわけ気になりますのは、先ほど東京都さんがおっしゃられました、新築時からの管理の適正化、管理体制の適正化は重要ではないかなと思っています。最近、管理不全マンションと言われるところに行って、いろいろ調査をさせていただきましたけれども、これは本当に修繕をする、あるいはもう取り潰すしかないかなと思っても、管理組合もないし、規約もないしという、まして、今まで長期修繕計画もなかったし、積立金もなかったと。だから前にも後ろにも進めないようなマンションがあるということで、区分所有のマンションが存在するということは、実は管理体制がなくてはならないわけですから、こういったものを存在するということの前提として、管理体制を適正に設定してスタートさせていくということが非常に重要で、そういう意味ではマンションをつくる方々の改めて管理への責務ということが大変重要ではないかなと考えているところでございます。これが2点目でございます。

3点目は、周りのサポーターが幾ら頑張っていただいても、マンションの区分所有者、管理組合の方がしっかりと管理、責務を果たしていただくということが何よりも重要。管理者方式、外部管理者方式というものが導入されて、情報が幾ら開示されても、その情報をしっかりと判断してもらうためには、御自分のマンションに関心を持ち、しっかりと判断していく、その態度の形成が非常に重要で、この点についても、委員の皆様から態度形成には、より情報の出し方の工夫もいるということでしたが、いかに態度、意識を向上させ、態度を形成していくかということについての環境整備というのは、みんなでしっかりと取り組んでいく必要があるのではないかと考えているところでございます。

ただ、マンションについては課題もあると思いますが、都市の主要な居住形態になって

いるマンションで、マンションは共有地の悲劇と言われないように、マンションに住んでよかったと思っていただけるような、皆さんと一緒にそういう体制をしっかりとつくっていく。そのためには、引き続き実態をしっかりと把握し、そして理論の構築が必要ではないかなと思っておりますので、引き続き皆様の御指導をよろしくお願い申し上げたいと思います。

私からも貴重な機会をいただきましたこと、改めてお礼を申し上げたいと思います。どうもありがとうございました。

ということで、皆様に意見をいただきました。そして、本とりまとめは公表を行うとともに、2月17日に開催される予定となっております、住宅宅地分科会に報告をさせていただきますということでございます。改めまして、委員の皆様、本当に熱心な御審議をありがとうございました。

それでは、事務局のほうに進行をお返しいたします。

【事務局】 委員の皆様方、熱心に御議論いただきまして、ありがとうございました。

本委員会のとりまとめにつきましては、先ほどの皆様から御指摘いただいた点を踏まえて、とりまとめの修正を行ったものを〇〇委員に御相談させていただいた上でとりまとめを行い、国交省のホームページにて公表させていただきます。また、本日の議事の概要についても、これまでと同様に皆様に御確認いただいた上で後日公開させていただきます。

最後に、事務局を代表いたしまして、事務局より一言御挨拶を申し上げます。

【事務局】 〇〇でございます。〇〇委員にもきれいにまとめていただいた感じもありますけれども、ちょっと事務局ということで、一言御礼を含めてお話をさせていただきたいと思います。

委員の皆様には大変お世話になりました。本当にどうもありがとうございました。この小委員会、昨年11月にスタートいたしまして、短期間に4回開催するというので、お忙しい委員の皆様には、本当に御無理を申し上げたなということで大変恐縮いたしておりますけれども、熱心に御議論いただきましたし、様々な角度から詳細な御議論をいただいたと思います。心から感謝を申し上げたいと思います。

マンションの関係、建物と居住者、二つの老いというようなことをよく象徴的に言われるということですが、それだけではなくて本当に様々な課題あると思っておりますし、今回、いろいろ御議論いただきましたけれども、これからいろいろな課題がたくさん出てくるかなと思っております。ただ、御議論いただきましたし、今日も委員の皆様か

らもいろいろお話ありましたけれども、政策の大きな方向性としては、新築の段階から再生解体というところに至るまで、マンションというのは一連のライフサイクルがあると。それ全体を見据えて、そしてまた、区分所有者の方々の合意形成というか、難しいこともありますけれども、そういうものをうまくやりながら管理、そして再生円滑にやるということが方向性として大きいかなと思っておりますし、今、この段階でそれについてしっかり手を打っておくということが大変重要かなと思っております。

今回、大変貴重なとりまとめをいただきました。最終的なとりまとめの結果、内容について、今日も法務省さんにも参加していただいておりますけれども、関係機関と一緒に政策の具体化をしっかりと取り組んでまいりたいと思っております。

また、法的な措置が必要なものについては、現在開会中の国会に提出をする予定の法案の中にしっかりと盛り込んでいきたいと思っておりますし、〇〇委員からもお話ありましたけれども、実効性ということについても、しっかりと心して取り組んでいきたいと思っております。

改めまして、本日までの熱心な御議論いただきましたこと、貴重な御示唆を賜りましたことを心から御礼を申し上げますとともに、委員の皆様からもお話ありましたけれども、マンション問題、いろいろ課題が多いので、これからも継続的に議論をしていくということが大変大事だと思っております。委員の皆様には、これからもマンション政策につきまして、御指導、御支援を賜りますようお願い申し上げます、御礼とさせていただきますと思います。本当にどうもありがとうございました。

【事務局】 以上をもちまして、第4回マンション政策小委員会を閉会いたします。ありがとうございました。

— 了 —