

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 意見募集担当 宛
マンション政策小委員会におけるとりまとめ（案）に対する意見

1. 氏名（フリガナ） NPO法人旭川マンション管理組合連合会
会長 水島 能裕 （ミズシマ ヨシヒロ）
2. 住所 北海道旭川市9条通20丁目1953-3
ロピア8条通1階集会室
3. 電話番号 0166-32-8810
携帯番号 水島 080-1979-1147
4. 電子メールアドレス yo.mizushima@rhythm.ocn.ne.jp
5. 意見

（P.1、16～19行目について）

- ・区分所有者に金額的負担が伴う建替えだけでなく撤去敷地売却が最も現実的、特に土地の価値の低い地方ではなおさらである。建替えであれば、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なども必要である。

（P.2、16～18行目について）

- ・20年後には築40年以上が日本全国の全マンションの6割以上となると推定される。旭川市では既に築40年以上が6割を超え、しかも2年に1棟しか新築されない状況である。全国の20年後の姿が現在の旭川市になっている。手をこまねいては解体されない廃墟のマンションが残ることになる。

（P.3、2～5行目について）

- ・1962年に区分所有法が成立してから63年間の建替え297件はあまりにも少なすぎる。立地がよほど良いか、容積率の余裕が十分あるか等の好条件がなければ今後も建替えは無理だと思う。現実的な対応は、一括売却か建物撤去後の敷地売却だと思う。地方都市では建物撤去後の敷地売却も困難が伴う。そこで今後の政策として、建物撤去後の敷地を管理する組合の仕組みや建物が売却できるまで固定資産税を非課税とするなどの政策が必要となる。

(P. 3、20～24 行目について)

- 地方公共団体は、管理不全を未然に防止するためにも、マンションの届出制度を義務化する。届出のないマンションについては、管理組合団体やマンション管理士会の協力をえて訪問し、建物の状態を把握し、住民に会って管理状況を聞き取るなどの対応を行なう。実態を把握したうえで、管理人（理事長）の選任、会計報告・総会の実施の道筋をつける。そのうえで大規模修繕を行なうところまで行き着けるよう手助けする。

(P. 4、1～16 行目について)

- 管理計画認定制度は規準をもっと緩やかにする。例えば長期修繕計画は、最初販売時に販売会社が作成したものがあるが、その後は専門家に依頼すると20万円～80万円かかる。過去の修繕費を基に今後30年間で推定する方式でも可とするなどに緩和する。また、修繕積立金の額をエレベーター無しや屋根が防水ではなくトタン屋根の場合など様々な場合に対応したものにする。さらに、認定を受けた場合のメリットは、もっと魅力的なものにする。

(P. 4、27～31 行目について)

- 「自主的な取組を誘導する」とあるが、もともと問題なくマンション管理が回ってれば、特に相談することもない。問題が発生するのは大規模修繕を行なう頃からの多い。自主的な取組を誘導するには、普段から関心を持ってもらう働きかけを行なうことが重要。自治体はセミナーの開催などを行なうなどの活動が重要と思う。

(P. 5、5～7 行目について)

- マンション販売時に、30年間の必要な修繕積立金が、値上げしなくとも積み上がるような均等積立て方式を採用するよう、販売会社に義務づけ、あるいは強く要請する。特に販売時に義務づけしてもらいたい項目がある。
 - a. 戸数に応じた集会室の設置、
 - b. エレベーターの設置、
 - c. 配管などメンテナンスしやすい構造。
- 修繕積立金だけでなく、取り壊し積立金を販売時から設定する。その資金源として、固定資産税の共用部分の面積上乗せを廃止し、その共用部分の固定資産

税を非課税として、将来の取り壊し積立金として、マンション毎に積立てる仕組みを構築する。

当会に、80歳代一人住まいの女性から、「なぜ固定資産税は38年経っても減らないのかとの問い合わせがあった。その方は夫が死亡し、遺族年金で生活している。所得税や住民税はかからないが、固定資産税が10万円ほど毎年かかってくる。買ったときと比べてほとんど下がらないのはなぜかとの質問であった。共用部分の固定資産税をマンション一括で、積立てるような仕組みを、知恵を絞って構築し、将来の取り壊しに備える政策が必要である。

(P. 8、3～10行目について)

- ・自治体には、東京都のような届出制度を義務づけたうえで、マンションの状況へ対応する計画を具体的に立てるよう促す。

(P. 9、24～28行目について)

- ・「管理状況が適正であるか否かについては外観等から判断することは困難」とのことだが、外観だけからでも、そのマンションが管理不全かどうかの判断は、旭川マンション管理組合連合会が、そのマンションの住民から相談を受けた経験から可能だと思う。

相談を受けたマンションを見に行ったときに、鉄筋がむき出しになって、50年ほど修繕がされていないことが素人目にもわかる物件が6件ある。それらは管理組合がなく、会計だけを行なう担当者だけがいて、会計報告もなく、総会も開かれていない。うち1件はマンション管理士が委託を受けて理事長となり改善に取り組んでいる。これらの点からも自治体が、外観を見て歩くだけでも、管理不全がわかると思う。それらのマンションを指導して、管理不全や建物の廃墟化を少しでも防ぐことができる可能性がある。

(P. 10、29～33行目について)

- ・説明を義務づけるだけでなく、法律で利益相反取引を禁止すべきである。具体的には、大規模修繕では、管理会社のグループ会社以外の2社も含め3社以上からの見積りを義務づけるなどの措置を指針で規定する。違反した場合は営業停止などの行政罰を与える。

以上

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）

令和7年 月

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 委員名簿

(委員は50音順・敬称略)

(委員長)	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
(委員長代理)	鎌野 邦樹	早稲田大学名誉教授
	青柳 一彦	東京都住宅政策本部技監
	戎 正晴	弁護士・明治学院大学法学部客員教授
	江守 芙実	株式会社江守建築設計代表取締役
	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
	田島 夏与	立教大学経済学部教授

目次

1. はじめに.....	1
2. 本「とりまとめ」の対象とするマンションについて.....	2
(1) 対象とする「マンション」の定義.....	2
(2) マンションストックの状況.....	2
(3) マンションの特殊性.....	2
3. マンションを巡る現状と課題.....	4
(1) マンションの管理に関する現状と課題.....	4
①適正管理への誘導.....	4
②組合役員の担い手不足への対応.....	5
(2) マンションの再生に関する現状と課題.....	5
①区分所有法の見直しへの対応.....	6
②多様な建替えニーズへの対応.....	6
(3) 地方公共団体のマンション政策における現状と課題.....	7
①地方公共団体による管理不全マンションへの対応.....	7
②地方公共団体の体制強化の必要性.....	7
4. 当面取り組むべき施策の方向性.....	9
(1) マンションの管理適正化を促す仕組みの充実.....	9
①管理計画認定制度の拡充等.....	9
②管理業者管理者方式への対応.....	10
(2) 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.....	11
①区分所有法の見直しへの対応.....	11
②多様な建替え等のニーズへの対応.....	12
(3) 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.....	12
①地方公共団体の権限強化.....	12
②地方公共団体の体制強化.....	13
5. おわりに.....	14

1. はじめに

- ・我が国におけるマンションストック戸数は約 704 万戸にのぼり、国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態となっている。
- ・一方で、マンションを巡っては、建物と居住者の「2つの老い」が進行し、建物・設備の老朽化、管理組合役員の担い手不足、建替え等の合意形成の困難さ等の課題が顕著になっていることから、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けた取組の強化等、マンション政策のあり方を検討する必要がある。
- ・このため、令和 6 年 10 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、主に、
 - －マンション管理適正化を促す仕組みの充実
 - －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
 - －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・充実といった観点を中心に議論を行った。
- ・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、マンションの新築から再生までライフサイクルを見通した、マンションの管理適正化・再生円滑化等を推進するための総合的な施策の方向性についてとりまとめたものである。

2. 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

- ・本「とりまとめ」における「マンション」は、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を対象としている。

(2) マンションストックの状況

- ・現在、全国のマンションストック戸数は約 704 万戸（令和 5 年末時点）であり、1,500 万人超が居住していると推計される。
- ・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積が見られ、1 都 3 県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）に半数強が集積するなど、マンションは都市部等を中心になく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 年以上のいわゆる高経年マンション¹は、現在の約 137 万戸から 10 年後には約 2.0 倍の約 274 万戸、20 年後には約 3.4 倍の約 464 万戸に増加することが見込まれている。
- ・また、築年数が経つほど高齢世帯主の住戸の割合が増える傾向にあり、高経年マンションでは、世帯主が 70 歳以上の住戸の割合が 5 割を超えている。
- ・一方で、外壁等の剥落等により、修繕等では機能の回復が困難であると考えられるマンションが一定数存在する²が、マンションの建替えの実績は 297 件、敷地売却の実績は 11 件に留まっている。

(3) マンションの特殊性

- ・マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合であること

¹ 令和 5 年度マンション総合調査によると、築 40 年程度を経過すると、適正な管理が行われていないマンションにおいては、外壁等の剥落や給排水管の老朽化による漏水等が増える傾向にある。また、令和 5 年末時点で築 40 年以上となる昭和 58 年末以前に建設されたマンションの多くは、昭和 56 年以前に旧耐震基準で建設されたものである。建築着工統計等に基づく国土交通省の集計によると、旧耐震基準のストックは約 103 万戸（令和 5 年末時点）と推計されている。

² 令和 5 年度マンション総合調査によると、高経年マンションのうち、外観関係の主要な項目である「外壁等の剥落」、「外壁や共用廊下のひび割れ」、「鉄筋の露出・腐食」及び「屋外階段の腐食・劣化」の全てにおいて修繕が必要となっているものが約 2.8%を占める。

1 から、管理組合及び区分所有者は自らの責務を認識し、その役割
2 を適切に果たすよう努める必要がある。

- 3 ・一方で、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
4 区分所有という特殊な形態であることから、管理や建替え等の実
5 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
6 者間の合意形成を必要とする困難さがある。加えて、区分所有者
7 の多くは、マンションの管理や建替え等に必要な法律・技術上の
8 専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、管理組合の役員も短
9 期間で交代する場合が多いなど、管理組合による自主的な取組に
10 委ねるだけでは、必ずしも適切な対応が期待できない。
- 11 ・また、適正な管理が行われない場合、戸建て住宅に比べ、その規
12 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
13 どの外部不経済を発生させるような状況に至った場合には、行政
14 代執行による対応など地方公共団体にも膨大な財政負担³等を生
15 じさせるおそれがあるといった特殊性を有する。

³ 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、令和2年に行政代執行により除却した滋賀県野洲市のマンション（3階建て・9戸）では、解体工事費に約1.18億円を要した。

3. マンションを巡る現状と課題

上記のように、急速に高経年マンションが増加する中、建物と居住者の「2つの老い」が進行しつつあり、マンションの管理・再生の両面で課題が深刻化している。

これらの課題に対応するため、令和2年6月、マンション管理計画認定制度の創設や要除却認定の対象拡充、マンション敷地分割事業の創設などを主な内容とするマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理法」という。）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）の改正が行われたところである。さらに、国土交通省では、令和4年10月から、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を開催し、マンションの管理・修繕、再生のための施策の方向性について、総合的に検討を行った上で、標準管理規約の改正やマンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定など施策の具体化を進めてきた。

こうした近年の動向も踏まえつつ、マンションを取り巻く現状と主な課題を整理すると以下の通りと考えられる。

（1）マンションの管理に関する現状と課題

高経年マンションが増加する中、日頃から適正に管理し、計画的な大規模修繕によってマンションの長寿命化を図っていくことが重要である。

一方で、高経年マンションでは、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化⁴）が進行しており、管理組合役員の担い手不足や集会決議の困難化等が課題となっている。

①適正管理への誘導

- ・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は、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

⁴ 住宅・土地統計調査より国土交通省集計

・昭和45年以前に建築されたマンションのうち

空き家率20%以上の割合：22% 空き家なしの割合：39%（棟数ベース）

・平成3年以降に建築されたマンションのうち

空き家率20%以上の割合：7% 空き家なしの割合：49%（棟数ベース）

※上記調査（抽出調査）における「空き家」とは、外観等に基づく調査による、ふだん人が居住していない住宅のうち一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅を除いた住宅である。

1 な取組を誘導することが重要である。

- 2 ・このような考え方のもと、令和2年の改正マンション管理法によ
- 3 り、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度(マ
- 4 ンション管理計画認定制度)が創設された。令和4年4月の施行
- 5 以降、認定実績は令和6年11月末時点で1,523件となっており、
- 6 堅調に件数が増加しているものの、マンションストック戸数の約
- 7 3%に留まっており、マンション全体の管理水準を向上させるた
- 8 めには、管理計画認定制度をより確実に普及させる必要がある⁵。
- 9 ・また、既存のマンションでは、適切な大規模修繕工事の実施に向
- 10 け、修繕積立金の引上げを目指すも、区分所有者の合意が得られ
- 11 ず、決議に至らないケースも存在する。

12

13 ②組合役員の担い手不足への対応

- 14 ・マンションの区分所有者の高齢化等を背景に管理組合役員の担い
- 15 手不足が課題⁶となっており、近年、マンション管理業者を管理組
- 16 合の管理者として選任する管理業者管理者方式が増加⁷している。
- 17 ・当該方式では、マンション管理業者が管理事務の発注者と受注者
- 18 の立場を兼ねることとなり、また、維持・修繕工事等についても
- 19 受発注者が同一のマンション管理業者となる場合があるため、運
- 20 営方法によっては、管理組合とマンション管理業者の利益相反の
- 21 発生等が生じるおそれがあるものの、現行のマンション管理法上、
- 22 マンション管理業者が管理者事務を行う場合について特段の規定
- 23 は設けられていない。

24

25 (2) マンションの再生に関する現状と課題

26 高経年マンションが増加する中、修繕等では機能の回復が困難なマン

27 ションは、建替え等により再生を図ることが必要である。

⁵ 確実に普及させるための手法の一つとして、管理計画認定の取得を義務付けることも考えられるが、マンションが私有財産であることを踏まえると、一律に規制を課すことについては慎重な議論を要する。

⁶ 令和5年度マンション総合調査

- ・区分所有者が管理組合の役員就任要請を引き受けない理由(重複回答可)は、「高齢のため」(52%)、「仕事等が忙しく時間的に無理だから」(21%)の順に多い。

⁷ マンション管理トレンド調査(一般社団法人マンション管理業協会)

- ・調査対象であるマンション管理業者約350社のうち、当該方式を「受託している」又は「今後受託を検討している」と回答したのは、126社(令和2年)から173社(令和6年)に増加。

1 他方、近年、建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向にあ
2 り、その結果、区分所有者の負担額は増加しており、合意形成の確保が
3 困難な状況となっている。

5 ①区分所有法の見直しへの対応

- 6 ・特に地方部においては、事業性の確保の観点から、建替え事業を
7 進めることが困難な傾向にあり、こうした建替えが困難なマンシ
8 ョンでも再生を進めるためには、再生手法の選択肢を広げること
9 が必要である。建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有
10 法」という。）の見直しにより、一棟リノベーション、建物・敷地
11 の一括売却、取壊しなど多様な再生ニーズに対応した新たな決議
12 の創設が予定されている。
- 13 ・また、管理組合法人の設立等に係る決議の要件緩和、建替え決議
14 等の要件緩和等のほか、建替え決議等がされた場合に金銭補償に
15 より賃貸借等を終了させる制度が創設されることが予定されてい
16 る。
- 17 ・これらの区分所有法の見直しを踏まえ、マンションの再生等を円
18 滑化する観点から、マンション建替法における対応方策を検討す
19 ることが必要である。

21 ②多様な建替えニーズへの対応

- 22 ・マンションの建替え等に際しては、事業性の確保等により、区分
23 所有者の負担軽減を図ることが重要であるが、様々な状況のマン
24 ションが存在する中、ケースによっては以下のような課題が存在
25 する。
 - 26 ▶ 容積確保のための隣接地を取り込む建替えや、借地権型マン
27 ションから所有権型マンションへの建替えは、一定のニーズが
28 あるものの、隣接地や底地の権利者の協力を得ることが困難な
29 場合がある
 - 30 ▶ マンション建替法では、耐震性不足等の要除却認定マンシ
31 ョンの建替えをする場合には、市街地環境に支障がない範囲で容
32 積率の緩和措置が認められているが、斜線制限等の高さ制限に
33 より、建替えが困難な場合がある
 - 34 ▶ 建替え後のマンションの住戸面積基準により、区分所有者の
35 費用負担が増加する場合がある

1 2 (3) 地方公共団体のマンション政策における現状と課題

3 適正な管理・再生が行われず、管理不全化が進行すると、居住者のみ
4 ならず、周辺の居住環境にも大きな悪影響が生じるおそれがあり、その
5 対応には多大な行政コストが必要となる。

6 マンションの管理の主体は管理組合であるものの、管理組合による管
7 理のみでは一定の限界があることから、地方公共団体等の関与により、
8 管理適正化等を図ることが重要である。

9 10 ①地方公共団体による管理不全マンションへの対応

- 11 ・令和2年の改正マンション管理法により地方公共団体による管理
12 適正化のための助言・指導・勧告が可能となった⁸。マンション管
13 理が適切に行われているか否かを判断するためには、管理組合の
14 運営状況等を把握することが必要であり、一部の地方公共団体で
15 はアンケート調査や条例に基づく届出制度による実態把握が進め
16 られている。他方、調査に非協力的なマンションも一定数存在し
17 ており、こうしたマンションの実態把握が課題となっている。
- 18 ・また、マンション建替法では、要除却認定制度により、耐震性が
19 不足する等の除却の必要性のあるマンションについて、区分所有
20 者による建替え等を誘導してきた。他方、地方公共団体から外壁
21 剥落等が発生するおそれの高い危険なマンションに対して、能動
22 的に建替え等を働きかける仕組みが設けられていない。
- 23 ・区分所有法の見直しにより、管理不全専有部分等について利害関
24 係人の請求により、裁判所の関与の下、財産管理人を選定するこ
25 とができる制度が創設される予定である。当該制度は、管理不全
26 マンションへの対応に有効であると考えられるものの、申立権者
27 が利害関係人に限定されている⁹。

28 29 ②地方公共団体の体制強化の必要性

- 30 ・「2つの老い」が進行する中、上記のような管理不全マンションへ
31 の対応を含め、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けて、

⁸ マンション管理法第5条の2第1項に基づく指導・助言の実績は9団体・35件、同条第2項に
基づく勧告の実績は0件（令和6年6月時点）

⁹ どのような者が利害関係人に当たるかについては、事案に応じて裁判所により適切に判断され
ることが想定されている。

1 地方公共団体に期待される役割が大きくなっているものの、多く
2 の地方公共団体では、マンション政策の専任担当者が配属されて
3 いない状況である。

- 4 • 一部の地方公共団体では、マンションの実態を把握し、管理適正
5 化等に向けた合意形成等に能動的に関与していくため、マンショ
6 ンの管理組合への支援を行う民間団体と連携した取組が進められ
7 ている。

8 マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理
9 組合への支援を行う民間団体は全国に存在している¹⁰ため、これら
10 の団体の活動を促進するとともに、地方公共団体との連携を強化
11 することで、取組体制の強化を図ることが必要である。

¹⁰ 各都道府県のマンション管理士会やマンション管理組合団体など

4. 当面取り組むべき施策の方向性

マンションの「2つの老い」に対応し、良好な居住環境の確保を図るためには、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、マンションの管理適正化・再生円滑化等を図ることが必要であり、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、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。

(1) マンションの管理適正化を促す仕組みの充実

①管理計画認定制度の拡充等

- ・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を設定し、その内容を区分所有者がよく認識した上で、適正な管理や修繕に誘導していくことが重要である。

このような考え方のもと、マンション管理計画認定制度の施行と併せて、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした予備認定制度¹¹が運用されている。新築の約半数のマンションで予備認定が取得されているものの、分譲後、必ずしも管理計画認定の取得に誘導できておらず、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」という意見が最も多くなっている。

こうした状況を踏まえ、マンション管理計画認定制度を拡充し、分譲事業者に対しても適切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。

- ・また、マンションの老朽化が急速に進む中で、マンションの管理状況に対する国民の関心が高まっているものの、管理状況が適正であるか否かについては外観等から判断することは困難であり、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る。

一部の地方公共団体では、管理計画認定を受けたマンションの選択を促す観点から、管理計画認定を取得したマンションに対し、エントランスに掲示できる認定証やステッカーを発行するなどの取組を進めており、これらの取組を全国に広げるため、管理計画認定を見える化するための措置を講ずるべきである。

¹¹ 公益財団法人マンション管理センターが令和4年4月から運用している任意の制度。令和6年11月末時点の認定実績は1,650件。

- 1 • この際、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選
2 好される市場環境の整備を更に進めるため、管理組合の意向に応
3 じて、長期修繕計画や修繕積立金の額、過去の修繕履歴などマン
4 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
5 となる仕組みを検討するべきである。

7 ②管理業者管理者方式への対応

- 8 • 管理業者管理者方式は、その運営方法によっては、管理組合とマ
9 ンション管理業者との利益相反の発生等のおそれがあるため、そ
10 の導入にあたってはメリット・デメリットを踏まえた検討が必要
11 である。

12 また、こうした検討を経て管理業者管理者方式の導入を決定した
13 場合についても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成
14 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
15 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
16 ある。

17 このため、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組
18 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
19 契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、利益相反のおそれ
20 が高い行為を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付
21 ける等の措置を講じるべきである。

- 22 • また、当該方式においては、管理者の業務執行に対する監督の職
23 責が監事に集中する可能性があり、監事に期待される役割が質的
24 にも量的にも増大する可能性があることから、マンション管理士
25 等の外部専門家を選任することが望ましい。

26 このため、マンション管理士が監事となった場合の責任¹²を明確に
27 した上で、適正な業務を実施することのできるマンション管理士
28 等の専門家の育成等を推進するべきである。

- 29 • さらに、今後、管理業者管理者方式が増加し、トラブル等も増加
30 する可能性があるため、区分所有者や管理組合からの相談窓口の
31 強化を図るべきである。

¹² マンション管理士が業務として監事に就任する場合には、当該監事としての行いについても、マンション管理法第 40 条の信用失墜行為の禁止が適用されるため、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をした場合には、国土交通大臣は、同法第 33 条第 2 項の規定により、登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用停止命令をすることができる。

1 (2) 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

2 ①区分所有法の見直しへの対応

3 ・マンション建替法では、建替え決議後に建替えを円滑に実施する
4 ため、事業組合の設立や権利変換などの事業手続を措置しており、
5 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
6 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
7 なるよう、対応する事業手続を創設するべきである。

8 なお、現行のマンション敷地売却決議の対象は、特定要除却認定
9 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るところ、
10 区分所有法の見直しにより、これに限らず建物敷地売却決議が可
11 能となることが予定されているため、これを踏まえた事業手続の
12 見直しを行うべきである。

13 ・また、マンション建替法で規定されている各種事業手続における
14 事業組合の設立要件や権利変換計画の決議要件、マンション敷地
15 分割決議の要件についても、区分所有法の見直しを踏まえた要件
16 緩和を行うべきである。

17 ・さらに、区分所有法の見直しにより措置される予定の建替え決議
18 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につ
19 いて、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
20 該請求ができるように措置するとともに関連する事業手続の見直
21 しを行うべきである。

22 ・上記の見直しを踏まえ、マンションの再生等の事業が着実に遂行
23 されるよう、ガイドラインやマニュアル等を整備し、技術的な支
24 援に努めるとともに、積極的に事例収集を行い、成功事例の横展
25 開を図るべきである。

26 特に、新たな決議や事業手続の創設により、長寿命化のほか再生
27 等の選択肢が広がることに伴い、地域の状況や、マンションの規
28 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
29 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
30 成を推進すべきである。

31 ・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、
32 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
33 検討を行うべきである。

34 ・これらの一棟リノベーション等の再生手法については、分譲事業
35 者や民間金融機関の事業参画が期待できない場合も存在するため、

1 対応する融資制度を創設するなど、資金調達手段を拡充すること
2 により事業の円滑化を図るべきである。

4 ②多様な建替え等のニーズへの対応

- 5 ・隣接地を取り込む建替えや、借地権型マンションから所有権型マ
6 ンションへの建替えにおいて、隣接地や底地の所有権等について、
7 建替え等の後のマンションの区分所有権等への権利変換を可能と
8 するなど、関係権利者との合意形成を促進するための措置を講ず
9 るべきである。
- 10 ・マンション建替型総合設計制度について、容積率の緩和を行った
11 としても、斜線制限等の高さ制限への抵触により、建替え等が困
12 難となっている場合に対応するために、市街地環境に支障がない
13 範囲で、当該制限についても特例措置を設けるべきである。
- 14 ・住生活基本計画の見直しに向けた検討状況も踏まえ、建替え等の
15 後の住戸面積基準について、世帯人数の減少に応じた見直しを検
16 討するべきである。
- 17 ・非現地（既存マンションの敷地に全く重なっていない土地）を活
18 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
19 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
20 方策を検討するべきである。
- 21 ・上記のほか、建替え等の円滑化に向け、マンション建替法におけ
22 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、
23 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
24 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
25 討するべきである。

27 (3) 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 28 の強化・充実

29 ①地方公共団体の権限強化

- 30 ・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
31 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
32 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
33 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
34 きである。
- 35 ・管理が適正化されず、外壁等の剥落等が発生するおそれが高い危

1 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
2 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
3 化すべきである。

- 4 ・区分所有法の見直しにより創設される予定の財産管理制度につい
5 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
6 に当該制度を活用できるようにするべきである。

7 8 ②地方公共団体の体制強化

- 9 ・地方公共団体とマンションの管理組合への支援を行う民間団体と
10 の情報共有を円滑化し、連携を強化するため、地方公共団体がこ
11 れらの民間団体を登録できる仕組みを導入するとともに、マンシ
12 ョンの管理等に関連する専門家の育成を推進し、地方公共団体の
13 体制強化を図るべきである。

1 **5. おわりに**

2 マンション政策小委員会においては、マンションを巡る「2つの古い」
3 に対応して、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けて、当面取り組
4 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
5 づき、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講じるとともに、関係団体
6 等が十分な準備を行うことができるよう、徹底した周知等について配慮
7 すべきである。

8 また、マンションの高経年化等により生じる課題は、今後さらに深刻化
9 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
10 況を継続的に把握し、必要な検討が行われることを期待する。