

分譲マンションの政策に関するご意見募集の結果について

平成22年11月16日
国土交通省
総合政策局不動産課
住宅局市街地建築課

分譲マンションの適切な維持管理や計画的な修繕及び改修、建替え等分譲マンション政策のあり方について、広く国民の皆様からご意見を募集するため、平成22年7月29日から同年8月31日にわたって「分譲マンションの政策に関するご意見募集について」を実施したところ、合計327件、96名（団体を含む）の方から貴重なご意見を頂きました。その結果は以下のとおりです。

1. 分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策	105件
・修繕積立金に関する目安の設定	8件
・管理組合へ引き渡す設計図書等の内容の充実	5件
・管理組合に対する計画的な維持修繕の普及啓発	5件
・管理組合に対する長期修繕計画の作成等の義務付け	5件
・分譲時等の長期修繕計画・修繕積立金に関する説明の徹底	5件
2. 分譲マンションの適正な維持管理活動の維持方策	113件
・管理組合への金融・財政支援	16件
・管理組合の運営に関するチェック機能の強化	5件
・中古マンションの管理運営情報の公開	5件
・管理組合への外部専門家の導入	4件
・管理組合収入の税制優遇	4件
3. 老朽マンションの大規模改修・建替えの円滑化のための方策	109件
・マンション再生時の建築規制の緩和	18件
・マンション再生時の事業資金の調達円滑化	16件
・区分所有法の建替え決議要件の緩和	10件
・建替えの計画や進め方についての専門家の援助	8件
・区分所有法の改修要件の緩和	7件

※ 項目の設定と各項目ごとの件数は、頂いたご意見の内容を踏まえ、国土交通省において集計、整理したものである。なお、件数は、各項目ごとの意見提出者の数であり、意見提出者が複数の項目について意見を提出している場合には、複数を計上している。

※ ご意見を頂いた96名の内訳

- ①マンション管理士・管理者、建築関係団体等主として事業者、専門家の立場からのご意見と考えられるもの：63名
- ②その他主としてマンション居住者、管理組合の立場からのご意見と考えられるもの：33名

<頂いた主なご意見>

1. 分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策

【修繕積立金に関する目安の設定】

- ・ マンション購入予定者に対して、長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインに基づき、規模、形状、仕様、設備の有無等の区分ごとに目安となる当初の積立金額が示されることが必要である。

【管理組合へ引き渡す設計図書等の内容の充実】

- ・ 長期修繕計画作成等の際に参考となるため、管理組合へ引き渡し義務付けられている設計図書に積算数量等を追加してほしい。

【管理組合に対する普及啓発】

- ・ 維持修繕の状況（点検結果、長期修繕計画、調査・診断結果）を十分に周知するほか、各区分所有者が建物や設備に実際に触れて状況を確認するために行うイベント（自主点検、消防訓練等）の実施を促すツールが望まれる。

【管理組合に対する長期修繕計画の作成等の義務付け】

- ・ 一定規模以上（100戸以上、団地で全体管理している場合の全体戸数も含む）のマンションで、かつ、築20年を経過したものに対して、市町村建築審査担当部局への「法定長期修繕計画書」の届出並びに以降の10年ごとの更新及び届出を義務付けてはどうか。

【分譲時等の長期修繕計画・修繕積立金に関する説明の徹底】

- ・ 長期修繕計画及び修繕積立金について、分譲業者及び仲介業者による説明を徹底する必要がある。

【修繕工事の技術基準等】

- ・ 規模の大きな改修工事においては、調査・設計を重視し、資格要件を含め品質を担保できるようにするための仕組みを制度化する必要がある。

【修繕積立金の積立方式】

- ・ 修繕積立金の均等積立方式を強く促進する施策が望まれる。

【修繕積立金の適切な資産運用】

- ・ ペイオフ制度等、現行の銀行の預金保護のための制度では、多額の修繕積立金を保全することができないため、修繕積立金の保全対策を検討してもらいたい。

【専門家の活用】

- ・ マンション管理士の「大規模修繕」コンサルティング能力開発のための再教育（経験者による実践的なノウハウ提供、マンション修繕対応の「ホームインスペクター」研修（専門資格も検討）実施、各住民の長期的なライフプラン策定サービスを提供できる能力の付与）による積極的な活用策を講じてはどうか。

【マスタープランの作成】

- ・ マンションをただ単純に管理するのではなく、高齢者の増加等にも考慮し、区分所有者がマンションの購入から年齢を重ね、マンション売却等までのマネジメントを行う観点からの新しい考え方の発想をもって政策を行うことが重要である。

2. 分譲マンションの適正な維持管理活動の維持方策

【管理組合への金融・財政支援】

- ・ 適正な維持管理の成果が区分所有者に還元できるような制度（マンションを対象とするリバースモーゲージ等）や、それに対する国等の後押しが必要。
- ・ しかるべき応募条件（維持管理状況が良好、滞納割合が低い、自主活動が良好、一定戸数規模、地域への貢献）を付した上で、大規模修繕工事に係る費用に対して補助制度を創設してはどうか。

【管理組合の運営に関するチェック機能の強化】

- ・ ①有資格者（公認会計士等）による外部監査制度の導入、②企業会計原則に基づく「マンション管理組合・会計基準」（仮称）の作成・義務付け、③管理組合の業務監査を外部の有資格者（マンション管理士等）を起用して実施してはどうか。

【中古マンション購入時等の管理運営情報の公開】

- ・ ホームページ上でマンションの管理情報を公開し、売買においてそのマンションの管理レベルを明らかにし、評価を受ける仕組みを構築する。

【管理組合への外部専門家の導入】

- ・ 第三者管理者方式のスムーズな導入に向けて、モデルを構築し、初めて導入する管理組合でも安心して活用できるよう、マンション管理士の中でも一定の実績と知識を持った資格者を「マンション管理シニアアドバイザー（仮称）」として養成・認定し、公的に登録してはどうか。

【管理組合収入の税制優遇】

- ・ 管理組合において、駐車場を近隣居住者に貸し出す場合や、空き住戸の所有・賃貸を行いたい場合に、区分所有法上位置づけが無いため、総会での議決要件が定かでない。長期的な維持・修繕を勘案すると、収益を出す仕組みも選択肢として示すべき。また、管理費や修繕積立金の支払いが困難な高齢者のため、死亡後に管理組合が住戸を取得することを条件に、管理費等を免除する仕組みについても検討が必要。

【管理組合の財産管理等】

- ・ 国土交通省として管理組合会計の標準的なマニュアルを作成する必要がある。

【役員要件の緩和等】

- ・ 標準管理規約の役員選任規定から「居住要件」を外し、コメントにて、組合員は等しく就任義務がある旨に触れてほしい。
- ・ 管理組合役員の資格要件については、当該組合員の意思による場合は、「同居している家族」まで可能となるよう緩和してほしい。
- ・ 理事会の提出議題以外に、区分所有者からの議案提案権の確保をしてもらいたい。
- ・ 監事の職責を強化し、理事長による年一度の報告や議事録に虚偽記載等がなされないよう、勧告等ができるようにすべき。

【マンション管理組合の登録制度創設】

- ・ すべての管理組合の設立と同時に登録義務を課し、さらに事業年度ごとに管理組合の経理の状況等を「マンション管理事務報告書」（仮称）として届出させる制度を法制化してはどうか。

【総会運営のルールの特明確化】

- ・ 総会決議のルールを厳正にするため、①委任状において代理人の姓名を明記しない場合や、議決権行使書に賛否を明記しない場合には、定足数には含めても、決議の意思表示は「棄権」と扱うこと、②委任状も議決権行使書も、「賛否を明示しない場合は賛成（承認）とみなす」との慣行は禁止すべき。
- ・ 管理組合総会の議決書配布時に、議案ごとに賛否を表示する議決権行使書を添付することを義務付け、被委任者を特定しない白紙委任状は実質的に禁止すべき。

【相談窓口の設置】

- ・ 国、都道府県、市町村が一体化して相談窓口を設けて、容易に相談に応じられる体制を整備してほしい。

3. 老朽マンションの大規模改修・建替えの円滑化のための方策

【マンション再生時の建築規制の緩和】

- ・ 容積率に余裕の無いマンションの大規模改修、建替え促進策として、一定の条件を満たす場合などの容積率の割増し制度が必要である。

【マンション再生時の事業資金の調達の特明確化】

- ・ 大規模改修時の一時金、建替え費用、バリアフリー化、管理費・修繕積立金の支払い等、幅広くリバースモーゲージが活用できるとよい。
- ・ 建替えに対して低利融資が必要である。
- ・ 資金不足により大規模改修、建替えができないマンションも多いため、補助金などの助成措置の大幅拡充が必要である。

【区分所有法の建替え決議要件の緩和】

- ・ 区分所有法における建替えの決議要件について緩和が必要である。
- ・ 従前のマンションの敷地以外の場所での建替えを多数決により意思決定する制度の創設が必要である。

【建替えの計画や進め方についての専門家の援助】

- ・ 耐震性が低いからと維持するのをあきらめたり、建築基準法が厳しくなっているからといって建替えをあきらめたりするケースが見受けられるが、まず、マンションを熟知している建築士に検討を依頼すべき。

【区分所有法の改修決議要件の緩和】

- ・ マンションの改修に当たり、全員合意を求められる減築やリノベーション等を、特別多数決で可能とする制度が必要である。