

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

- 実施期間：令和6年12月26日（木）から令和7年1月24日（金）（30日間）
- 告知方法：電子政府の総合窓口ホームページ
- 意見提出方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）の意見提出フォーム、電子メール、FAX
- 意見数：31の個人・団体から合計154件（うち賛成意見11件）

※ とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただいております。

※ 可能な限り、頂いたご意見が網羅されるよう整理をしておりますが、一部、掲載されていないものもございます。また、賛成意見については掲載しておりません。掲載されていないご意見につきましても内容を確認させていただき、今後の施策の推進にあたって、参考とさせていただきます。

※ また、とりまとめ（案）と直接の関係がないため掲載しなかったご意見につきましても、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

○ とりまとめ（案）の内容に直接関係する御意見とそれらに対する考え方

(1) 「2. マンションの特殊性」に対する御意見

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
1	脚注4について、「それが困難な場合には売却という選択が勧められるべきで、そのためには、不動産市場の活性化も不可欠である。」と追記すべきではないか。非居住の区分所有者は、マンションの現状に無知であり、「所有していることに対する責務」といわれても困惑するのではないか。	ご指摘の点については、脚注4「居住していない場合であっても、区分所有者は所有していることに対する責務を果たすよう努める必要がある。」と記載しているとおおり、居住していない場合でも適正な管理に努める必要があり、それがなされず管理不全化が進行した場合には売却等を行う選択肢もあると考えています。
2	脚注5に行政代執行による解体工事費が例示されているが、代執行に至るまでの行政コスト及び代執行費用の回収に要する行政コストも踏まえた表現としていただきたい。	ご指摘を踏まえ、脚注5「【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。】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。」（【】は追記箇所）と追記しました。

(2) 「3. マンションを巡る現状と課題」に対する御意見

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
3	管理組合側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」の意味をできるだけ広義に捉えなければならないため、「同一」ではなく「同一グループ」とすべきではないか。	ご指摘を踏まえ、3.(1)②「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】となる場合があるため、運営方法によっては、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、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は設けられていない。」（【】は修正箇所）と修正しました。
4	区分所有者に金銭的な負担を伴う建替えではなく、特に土地の価値が低い地方部では敷地売却が現実的ではないか。	ご指摘の点については、3.(2)①「特に大都市の郊外や地方部においては、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が必要である。」と記載されています。
5	適正管理されたマンションは、長寿命化や建替え等を選択することができるが、管理不全マンションは自力で再生することが困難であることにも触れていただきたい。	ご指摘を踏まえ、3. (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、その対応には多大な行政コストが必要となる。【また、そうした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。】」(【】は追記箇所)と追記しました。

(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】

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
6	地方公共団体の権限強化の前提として、マンションは社会的資産であることを位置づけるべきではないか。	ご指摘を踏まえ、4の冒頭に「管理組合や区分所有者に果たすべき責務があること【や、マンションは周辺の居住環境に与える影響が大きい社会的な資産としての側面があること】を踏まえ、」(【】は追記箇所)と追記しました。
7	管理組合員の意識を高める方策について一層の強化が必要ではないか。管理組合強化のための方策の必要性の記載を含めていただきたい。また、管理会社による管理実態について、理事会の役員が評価し判断する力の涵養のための公的な支援策が不足していないか。	ご指摘を踏まえ、4の冒頭に「【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しつつ、】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。」(【】は追記箇所)と追記しました。具体の施策については、頂いたご意見も踏まえ、今後検討させていただきます。
8	周囲と没交渉の区分所有者が多いことから、区分所有者は責任を持たないということを前提に立案すべきと考える。	ご指摘を踏まえ、4の冒頭に「【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しつつ、】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。」(【】は追記箇所)と追記しました。引き続き、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してまいります。 なお、その責務が果たされない場合には、4. (3) ①に「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」と記載されているように、地方公共団体が関与できるような措置を講じてまいりたいと考えております。
9	マンション管理士がより関与できる仕組みについても記載して頂きたい。	ご指摘の点については、4.(3)②「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」として、マンション管理士の団体も想定しております。

【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>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
10	新築マンションも管理計画認定の対象とすることは制度の趣旨に合致していると考えます。分譲時に作成された管理計画が、適切に管理組合に引き継がれるための仕組みが必要ではないか。	マンションの管理計画は分譲時に高い管理水準を確保し、維持することが非常に重要と考えております。 ご指摘の点については、4.(1)①「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べきである。」と記載されています。
11	管理不全を起こした場合に影響が大きい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必要があるのではないかと。	ご指摘の点については、脚注6「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。」と記載されているとおり、マンションは私有財産であることを踏まえ、管理計画認定の取得を義務付けることについては、慎重な検討が必要であると考えております。
12	管理計画認定制度の対象を新築に広げ、予備認定を廃止した場合、マンション管理適正化推進計画を定めていない地方公共団体において認定を受けることができなくなるため、国が一律に認定基準・認定方法を定	地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成については、令和6年度末時点で約97%のマンションストックをカバーする水準となる見込みであり、ほとんどのマンションにおいて管理計画認定を取得で

め、地域間の不公平が生じないように配慮すべきではないか。	きる環境になっていると考えております。
------------------------------	---------------------

<長期修繕計画>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
13	新築マンションにおいては、段階増額積立方式を禁止し、均等積立方式に統一すべきではないか。	段階増額積立方式については、より実現性の高い資金計画が立てられるよう、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を公表しております。なお、マンションは私有財産であることを踏まえ、新築マンションに対して均等積立方式を義務付けることについては、慎重な検討が必要であると考えております。
14	高経年マンションにおいて修繕積立金の増額は困難であるため、分譲事業者に対して新築販売時に100年マンションを見据えた修繕積立金を設定するように義務づけるべきではないか。	ご指摘の点については、4.(1)①「この際、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等についても、必要な更新・見直しを行い、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情報整備を行う」と記載されています。なお、マンションは私有財産であることを踏まえ、分譲事業者に対して新築販売時に100年マンションを見据えた修繕積立金を設定するように義務付けることについては、慎重な検討が必要であると考えております。

<市場環境整備>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
15	中古住宅市場が活性化されれば修繕等は自主的に行われるものと考えられることから、日本の中古住宅市場が活性化するような施策を取り入れていただきたい。	ご指摘の点については、4.(1)①「これらの取組を全国に広げ、不動産流通の場面等でマンションの購入希望者等に情報を届けやすくす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。」「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の整備を一層進めるため、管理組合の意向に応じて、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ションの管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討することが容易となる仕組みを検討するべ

		きである。」と記載しており、これらの施策を通じて、中古住宅市場の活性化に寄与してまいりたいと考えております。
16	区分所有者やマンションの購入希望者、金融機関等が容易にマンションの管理情報にアクセスできる環境整備を進め、市場取引の活性化を図るためには、全てのマンションに適用される管理情報の公開ルールの法制化を検討すべきではないか。マンションの管理情報の公開について、社会的資本として追うべき義務を課すべきではないか。	ご指摘の点については、4.(1)①「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の整備を一層進めるため、管理組合の意向に応じて、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ションの管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討することが容易となる仕組みを検討すべきである。」と記載しており、マンションが管理情報を公開することで、自動的に購入希望者が管理情報を公開しているマンションを選ぶという市場が整っていくと考えております。なお、マンションは私有財産であることを踏まえ、管理情報の公開を義務付けることについては、慎重な検討が必要であると考えております。

② 管理業者管理者方式への対応

<総論>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
17	マンション管理適正化法の中で、具体的に管理業者が行うべき要件を明示して、この要件をカバーしていなければ管理業者管理者方式でのサポートをしてはいけないなどのルールを設けるべきではないか。	本とりまとめで記載している、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の説明義務等については、マンション管理法の改正による措置を念頭に置いています。
18	監事による監査は重要だが、管理組合の最高意志決定機関は総会であるため、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の整備について言及する必要があるのではないか。	ご指摘を踏まえ、4.(1)②「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【整備や、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。」(【】は修正箇所)と修正しました。
19	「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」は、管理業者管理者方式だけでなく外部管理者方式を採用した場合	ご指摘の点については、4.(1)②「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場合についても、マンションの管理の主体は

	も同様のため、誤解を与えないようにすべきではないか。	区分所有者から構成される管理組合であること」と記載しており、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は、管理業者管理者方式をはじめとした外部管理者方式を採用した場合に限らない原則であることを前提とした記載としています。
20	第三者管理方式についての考え方は「(公財) マンション管理センター」や各地の「マンション管理士会」の意見も聞くべきではないか。また、管理業者から第三者管理方式への誘導を受けている理事会方式のマンション管理組合の具体的な事例などの実態調査が不可欠ではないか。	本小委員会の場でも、マンション管理士の団体や管理組合の団体等からヒアリングを行い、多様な関係者のご意見を伺いました。また、管理業者管理者方式に関する実態調査については、令和5年12月にも「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」の資料として公表していますが、今後も引き続き実態調査を行ってまいります。
21	役員の担い手不足に対し、外部管理者方式は有効と考えるが、利益相反の問題を起こらないようにするためには、全国マンション管理組合連合会のようなところが管理者となるような外部管理者方式をとるべきではないか。	「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」においては、「管理業者以外が管理者となる場合」も想定しており、管理会社以外の業者が管理者となることも役員の担い手不足に有効な手段であると考えております。

<重要事項説明>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
22	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について、説明会の開催や書面を作成・配付するとなると、その作成において管理業者の負担が生じ、結果として区分所有者に対して対価を請求することになる。規制を掛けることに対するコストは結果として区分所有者が負担することになることを十分に留意すべきではないか。	管理業者管理者方式の導入に当たっては、区分所有者が内容を十分に理解した上で、総会等で決議を行うことが望ましいため、管理業者による重要事項説明会の開催及び事前の重要事項説明書の交付は必要と考えています。

<利益相反>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
23	<p>管理業者管理者方式は利益相反（自己取引）となることが前提であり、現在の記載内容はその関係性が正しく表現されていないため、記載を修正すべきではないか。</p>	<p>本とりまとめでは、管理業者が管理者として自社やグループ会社に発注する場合を念頭において、「利益相反の発生等のおそれがある」と記載したのですが、ご指摘を踏まえ、下記のとおり修正します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 4.（2）②「管理業者管理者方式は、【管理者たる管理業者による自己取引等が発生し、管理組合と管理業者との間で利益相反となる】おそれがあるため、そ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である。」（【】は修正箇所） ・ 4.（2）②「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、管理者受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、【自己取引や関連会社との取引】を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の措置を講じるべきである。」（【】は修正箇所）
24	<p>担い手不足の中で管理業者を管理者に選任せざるを得ない状況がますます増えるのであれば、利益相反が生じない特段の規定を設けるべきであり、特に工事費が大きな維持・修繕工事においては制限をかけることが結果として管理組合のためになるのではないか。</p> <p>また、管理業者管理者方式で大規模修繕工事を行った際の利益相反問題が懸念されるため、修繕委員会の設置義務化等の対応が必要ではないか。</p>	<p>本とりまとめでは、利益相反への対応として、維持・修繕工事等において、自己取引や関連会社との取引を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の措置を講じるべき旨を記載しています。なお、修繕委員会の設置義務化については、修繕委員の確保や外部専門家を活用する場合の費用面の負担等、管理組合の負担増にも繋がるため、法令での義務付けはせず、引き続き「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」により周知してまいりたいと考えております。</p>
25	<p>利益相反のおそれが高い行為を行おうとする際の事前説明を義務付ける等の措置については、説明をおこな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、安易に利益相反行為が行えないような仕組みとするべきではないか。</p>	<p>管理業者から説明を受けた上で、最終的に利益相反取引を行うか否かは、総会等において区分所有者が判断するものであり、本とりまとめでは、その判断に資するため、自己取引や関連会社との取引を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の措置を講じるべき旨を記載しています。</p>

26	<p>総会時の議案説明等により、区分所有者に対して利益相反取引内容を説明することで、総会とは別の説明会は不要ではないか。なお、事前説明会を実施する場合は、管理業者が管理委託契約締結に係る重要事項説明会を総会開催直前に行っているように、総会に先立ち利益相反対象議案に対する説明会を実施することで、区分所有者、管理者の負担軽減に繋がるのではないか。</p>	<p>利益相反取引の内容等について、区分所有者が事前に内容を把握した上で、総会等で意思表示ができるよう、管理業者として総会前にあらかじめ説明することが必要と考えています。なお、説明会の開催タイミングについては、総会前に一定期間を確保することが望ましいと考えています。</p>
27	<p>利益相反の可能性のある取引については、独立した第三者機関による監査を義務付けるべきではないか。</p>	<p>管理業者管理方式では管理者の業務執行に対する監督機関として監事を設置することが望ましく、本とりまとめでは、4.(1)②「区分所有者に加えマンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などの外部専門家を選任することが望ましい。」と記載しています。なお、マンションは私有財産であることを踏まえ、第三者機関による監査を義務付けることについては、慎重な検討が必要であると考えております。</p>

<処分・罰則>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
28	<p>管理業者管理方式において不適切な行為を行った管理業者に対しては、行政処分や罰則を適用できるようにするべきではないか。</p>	<p>現在も管理業者がマンション管理法に違反する不適切な行為を行った場合は、行政処分や罰則の対象になっているところ、頂いたご意見も踏まえ、今後検討させていただきます。</p>
29	<p>管理業者管理方式における管理者の責任を明確化し、利益相反行為を行った場合に一定の罰則を強化することで、抑止力を高めるべきではないか。</p>	<p>本とりまとめでは、利益相反への対応として、4.(1)②「管理者受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、自己取引や関連会社との取引を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の措置を講じるべきである。」と記載しています。なお、現在も管理業者がマンション管理法に違反する不適切な行為を行った場合は、行政処分や罰則の対象になっているところ、頂いたご意見も踏まえ、今後検討させていただきます。</p>

<管理業者管理者の要件等>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
30	管理業者管理者方式が行える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ではないか。	区分所有法上、管理者に選任される際の資格要件等はないものの、管理業者管理者方式においては他の第三者が管理者となる場合と比較して利益相反が生じるおそれが高いため、今般、管理業者に対し必要な行為規制を課すことを検討しているものです。なお、管理業者内における管理者事務と管理事務の担当者を分けるべき旨や、管理者業務の担当者に専門的知識を習得していると期待される資格者を置くことが考えられる旨、「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」において記載しています。

<監事>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
31	「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」においては、「監事としての業務を適切に実施できると期待される者としては、マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などで、マンション管理について一定の専門的知見を有する者が考えられる。」とあるが、今回の議論の中では、弁護士や公認会計士があまり想定されていないように見受けられる。 外部選任された監事の業務及び会計の監査や管理業務の監督といった職務については、企業等の監査役、内部監査人の職務と類似性があり、内部監査に関する有資格者（内部監査士、公認内部監査人）の活用も検討するべきではないか。	ご指摘を踏まえ、4.（2）②「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にも量的にも増大する可能性があることから、区分所有者に加えマンション管理士【のほか、弁護士、公認会計士などの】外部専門家を選任することが望ましい。」（【】は修正箇所）と修正しております。
32	管理業者管理者方式をチェックする体制として、理事会運営の業務監査のうち、経理・税務などの監査には会計士・税理士といった資格要件を設けるべきではないか。	「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」においては、外部専門家として、マンション管理士、弁護士、公認会計士など、マンション管理における一定の専門知識を有する者を想定しており

		ます。また、本とりまとめにおいても、4.(1)②「区分所有者に加えマンション管理士【のほか、弁護士、公認会計士などの】外部専門家を選任することが望ましい。」(【】は修正箇所)と修正しております。
33	監事の選任について、マンション管理士等の外部専門家を選任することは管理組合の費用負担となるため、必須とするような法規制は避けて頂きたい。	ご指摘のとおり、監事に外部専門家を選任することは管理組合の負担につながるため、本とりまとめにおいては、監事に外部専門家を選任することが「望ましい」という表現にしています。
34	管理業者管理者方式を導入する場合の重要事項説明について議論されているが、責任の増大する監事を選任する場合の重要事項説明の必要性についても議論すべきではないか。	管理業者管理者方式では、特に日常の管理事務や大規模修繕工事の発注の際、自己取引等により利益相反となるおそれがあるため、導入時に管理業者から重要事項説明を行うことを法律上位置づける必要があると考えております。

【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

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
35	マンションの終末期を見据え、新築時（販売時）から解体費用の確保が必要ではないか。	ご指摘の点については、4.(2)①「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。」と記載されています。

②多様な建替え等のニーズへの対応

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
36	建設後の建築基準法の改正によって容積率の規制が厳しくなり、建替えが困難になった。建替えが可能となるよう容積率の特例が必要。	容積率の規制については、既に現行のマンション建替法第105条に基づき、一定の要件に該当するマンションの建替えにおいては個別に特定行政庁の許可等を受けることにより、容積率の規制を緩和することができる制度が設けられております。
37	地方部では、建替えの場合、容積率緩和と合わせて北側斜線制限の緩和なども必要ではないか。	ご指摘の点については、4.(2)②「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。」と記載されています。
38	高さ制限の緩和は、周辺の良好な住環境の確保のため、慎重に検討をすべきである。また、住環境は地域の特性もあるため、一律に決定するのではなく、地方公共団体の判断に委ねるのが望ましいのではないかと。	容積率については、マンション建替法第105条に基づき、市街地の環境の整備改善に資する一定の要件に該当するマンションの建替えについて個別に特定行政庁の許可等を受けることにより、容積率の規制を緩和することができる制度が設けられているところです。高さ制限に対する特例措置については、ご意見も踏まえ検討してまいります。

【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

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
39	地方公共団体は管理不全化を未然に防止するため、マンションの管理状況の届出を義務化し、実態を把握した上で、適正管理に向けた対策を行うべきではないかと。	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、全国一律の届出義務を設けることについては、慎重な議論が必要であると考えております。
40	地方公共団体の指導等があっても区分所有者による改善は期待できないため、地方公共団体がマンション関係団体と連携の上、管理に強制的に介入できる法的措置を盛り込むべきではないかと。	マンションは私有財産であることを踏まえ、地方公共団体がその管理に強制的に介入するための措置については、慎重な検討が必要であるとと考えております。
41	マンションの適正な管理は区分所有者の責務であり、地方公共団体による関与を待つマンションが生じないように、その関与（財産管理制度の活用等）は公益的な必要性がある場合に限るべきである。	ご指摘の点については、4.(3) ①「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。」と記載されています。
42	一般市では技術職員の確保が難しいため、マンションの管理や再生に関する指導等の権限は、特定行政庁となっている県や市にしてもらいたい。	マンションの管理や再生に関する指導等については、地域の状況に応じたきめ細やかな施策を講じることができる地方公共団体において、実施されることが望ましいと考えております。また、4.(3) ②「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、地方公共団体がこれらの民間団体を登録できる仕組みを導入する」と記載されているとおり、地方公共団体の体制の強化にも取り組んでまいりたいと考えております。
--	--	---

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

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
43	管理組合への支援を行う民間団体に、管理委託契約についての助言、管理受託会社への指導等の権限を付与し、助言・指導があった場合には公表できるといったことも記載してもよいのではないか。	マンション管理業者に対する監督等は、マンション管理法に基づき、国土交通大臣が行うこととされております。管理業者に対する処分性を伴う業務の権限を民間団体に付与することについては、慎重な検討が必要であると考えております。
44	地方公共団体の権限強化は必要不可欠であり賛成であるが、併せて地方公共団体の組織拡充も必要ではないか。	地方公共団体において組織拡充されることが望ましい一方で、予算や人員の都合上、組織拡充が困難である場合もあることを踏まえ、4.(3)②「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、地方公共団体がこれらの民間団体を登録できる仕組みを導入する」と記載されているとおり、地方公共団体の体制の強化にも取り組んでまいりたいと考えております。

○ 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それらに対する考え方

【総論】

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
45	適正管理に向けた自主的な取組を誘導するためには、普段から管理に関心をもってもらう働きかけが重要であり、地方公共団体は管理組合に必要な情報を提供するためにセミナーの開催等を行うなどの活動が必要ではないか。	ご指摘の点については、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」において、五.「地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。」とされています。
46	区分所有法の改正により、管理では欠席者や所在不明者等が決議の分母から除かれ、再生では決議要件の割合が引き下げられるなどされるが、まずは集会への参加を促すことが重要ではないか	ご指摘の点については、4の冒頭に「【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しつつ、】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。」（【】は追記箇所）と追記したとおり、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し、それぞれのマンションにおいてしっかりと議論が行われるように取り組んでまいります。
47	組合役員の担い手不足の要因は高齢化ではなく、役員をできればやりたくないという気持ちであると考え。区分所有者同士の人間関係を良くし、コミュニケーションが活発になることで、管理主体としての管理組合の主導力が確保できるのではないか。	ご指摘の点については、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」において、三. 2.（7）「防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。」とされています。

【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>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
48	管理計画認定に関して、専門家に見直しを依頼すると費用がかかるため、過去の修繕費を基に修繕積立金を推定する方式を認めるなど基準を緩和すべきではないか。	管理計画認定基準においては、長期修繕計画標準様式に準じているかどうかを審査しており、必ずしも専門家による見直しを必要とはしていません。また、「長期修繕計画作成ガイドライン」において、長期修繕計画は、物価・工事費価格の変動など不確定な要素があることや、推定工事の内容は見直し時点での状況を鑑みながら変更が伴うことから、定期的に現状を踏まえた見直しを行う必要があると考えております。
49	管理計画認定の基準である修繕積立金の目安額については、エレベーターや機械式駐車場の有無といったマンションのスペックの差に対応できるようにすべきではないか。	ご指摘の点については、4.(1)①「この際、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等についても、必要な更新・見直しを行い、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情報整備を行う」と記載されています。頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。
50	管理組合の主体性や透明性を損なう可能性があるため、管理業者管理者方式を採用するマンションは、管理計画認定制度の対象外とするべきではないか。	管理業者管理者方式を採用する管理組合であっても、適切な管理計画が定められることが重要であり、今後も、法令に定められた認定基準を満たす場合は認定の対象とすることが適当と考えております。一方で、管理業者管理者方式を採用するマンションにおける適正な管理水準については、頂いたご意見も踏まえ、今後検討させていただきます。
51	管理計画認定制度では、長期修繕計画の最終年度における修繕積立金の収支を確認することとしているが、途中年度の収支については審査の対象としていない。 そのため、修繕計画の実現性に疑問があり、今後、認定の更新を受けられないマンションが発生することが懸念される。それによって管理計画	ご指摘の点については、4.(1)①「この際、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等についても、必要な更新・見直しを行い、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情報整備を行う」と記載されており、この中で長期修繕計画において途中年度に赤字が発生してしまうことが適正か

認定制度の信頼性に悪影響が生じるのではないか。	どうかについても、今後検討させていただきます。
-------------------------	-------------------------

<認定申請等>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
52	一般の区分所有者にとって、管理計画認定制度の申請書を作成するのは困難であるため、申請書の作成は管理会社が担うべきではないか。	マンション管理法において、管理計画認定の申請主体は管理組合の管理者等とされており、申請書の作成に当たって管理業者の支援が受けられるようであれば、管理業者の支援を受けながら、管理組合の構成員である区分所有者に対応いただくことになります。 一方で、管理計画認定制度の普及に向けて、管理組合の皆様のご負担を軽減できる取組については、引き続き積極的に検討し、改善に努めてまいります。
53	管理計画認定制度において、事前確認後の地方公共団体での確認時において、多くの指摘があると聞く。審査マニュアルの強化等を行い、より円滑に審査が進むよう対応すべきではないか。	管理計画認定制度の審査の円滑化に向けて、審査者である地方公共団体やマンション管理士への講習、マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインの追記等について、積極的に取り組んでまいります。
54	管理計画認定を受けたマンションが適切に管理計画の維持・改善を行い、認定更新を行っていけるよう、マンション長寿命化促進税制などのインセンティブを拡充するとともに、管理計画の見直しを容易にするための仕組みや、マンションが行った見直しを公表できる仕組みを構築していく必要があるのではないか。	頂いたご意見も参考に、管理計画認定制度の更なる普及・推進を図るために必要なインセンティブ等の施策を検討してまいります。

<市場環境整備>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
55	資産価値が適正に評価・選考される市場環境の整備について、評価・選考は第三者が行うのではなく、消費者（市場）に委ねるべきではないか。第三者は、消費者に対して管理情報の見方を示唆する手法が効果的である。	4.（1）①「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の整備」に向けた取組は、消費者（市場）にマンションの管理情報を提供し、判断を委ねることを意図した記載です。

56	<p>管理会社が個人情報を除く管理の主要な項目を常時公開することが望ましいのではないか。</p>	<p>ご指摘の点については、4.(1)①「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の整備を一層進めるため、管理組合の意向に応じて、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ションの管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討することが容易となる仕組みを検討すべきである。」と記載されております。頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。</p>
57	<p>管理組合の意向に応じて管理情報を公開することには賛成だが、管理組合の同意を得るには非常に労力を有するものであることから、管理組合任せとならないような仕組みとすることが必要。</p>	<p>ご指摘の点については、4.(1)①「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の整備を一層進めるため、管理組合の意向に応じて、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ションの管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討することが容易となる仕組みを検討すべきである。」と記載されており、情報公開に対する管理組合の合意形成に資する手段も含めて、対応していくことも意図しております。</p>
58	<p>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た形で公表を検討して頂きたい。</p>	<p>ご指摘の点については、4.(1)①「管理水準の高いマンションの試算価値が適正に評価・選好される市場環境の整備を一層進めるため、管理組合の意向に応じて、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ションの管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討することが容易となる仕組みを検討すべきである。」と記載されております。頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。</p>

<長期修繕計画・修繕積立金>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
59	<p>長期修繕計画はそのマンションの実態に合った大規模修繕周期や各設備更新時期を設定すべきであり、その旨を長期修繕計画ガイドラインに明</p>	<p>ご指摘の点については、4.(1)①「この際、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等につ</p>

	示すべきではないか。	いても、必要な更新・見直しを行い、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情報整備を行う」と記載されています。
60	近年の物価上昇や建設資材・労務費の高騰を考慮した修繕積立金の目安を示すべきではないか。	ご指摘の点については、4.(1)①「この際、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等についても、必要な更新・見直しを行い、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情報整備を行う」と記載しており、近年の物価上昇等を考慮した修繕積立金の目安についても、頂いたご意見を踏まえ、今後検討させていただきます。
61	マンションの老朽化対策として、高経年マンションに対する修繕費用等の融資期間の長期化が有効だと考えられるが、マンションの耐用年数が分からないため、金融機関の担保価値を算定できないケースがある。そのため、終末期を見据えた超長期の修繕計画の策定のルール化を検討すべきではないか。	ご指摘の点については、4.(1)①「この際、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等についても、必要な更新・見直しを行い、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情報整備を行う」と記載しており、終末期を見据えた超長期の修繕積立金のあり方についても、頂いたご意見を踏まえ、今後検討させていただきます。

② 管理業者管理者方式への対応

<総論>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
62	区分所有者の管理組合運営への関わりについて、区分所有者及び管理業者管理者にその重要性を認識させるために外部管理者方式等に関するガイドラインに規定を設けるべきではないか。	本とりまとめでは、4.(1)②「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される管理組合であること」と記載されています。また、「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」においても、第1章「3. マンション管理の主体について」に同様の趣旨を記載しています。
63	外部管理者方式において理事会がなくなることは、管理組合が自主的な管理を行う道を閉ざすことになると考えている。外部管理者は、標準管理規	管理組合の自主的な管理を補助する立場で専門家が助言を行う方式をとっている場合もあることは把握しております。管理組合においては様々

	約で想定している管理方式をとっている管理組合と顧問契約を締結し、将来自主的管理が可能となるまで、管理組合の側面支援の立場で対応すべきではないか。	な選択肢がある中で、管理業者管理者方式も、管理組合の持つ課題の解決策の一つになりうると考えております。
64	総会における白紙委任の慣行を抑制するための啓発活動を行うとともに、オンライン投票の導入など、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ではないか。	「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」において、総会に出席できない場合の議決権行使書による意思表示や、区分所有者の意思を反映するための機関の設置について記載していますので、引き続き周知を行ってまいります。

<説明方法・各種様式>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
65	管理者事務受託契約の更新の度に説明会が必要で、マンション掲示板などへの掲示が必要となれば、掲示件数が多くなり期限までに掲示することが非常に困難となることが予想され、そのための設備の設置や人員を増やすなどのコスト増を検討しなければならなくなる。投資用マンションでは実際に現地に住まれている区分所有者はほとんどいないため、区分所有者全員に説明会開催案内を送付すれば、マンション掲示板などへの掲示は省略できるようにして頂くことを希望する。	同一の条件による契約更新時の重要事項説明及び説明会の開催案内の掲示については、現行の管理受託契約と同様の取り扱いを検討しています。投資用マンションにおいても通常のマンションと同様、区分所有者の関与のもと適切な管理がなされる必要があると考えますので、同様に規制対象となります。なお、現行の運用においても、区分所有者が常時確認できる形でのデジタルサイネージを活用した開催案内の掲示や、ITを活用した重要事項説明の実施が可能であり、このようなITを活用した手法について、引き続き周知を図ってまいります。
66	管理委託契約書等について、公的機関への登録などによって、標準版との乖離を起さにくくすることが可能なのではないか。	「マンション標準管理委託契約書」は、管理組合と管理業者が管理委託契約を締結する際のひな形としてお示ししているところ、実際の契約書作成に当たっては個々の状況や必要性に応じて適宜内容を加除修正しつつ活用されるべきものであると考えます。
67	管理者事務委託契約書、重要事項説明書等のひな形や様式が必要ではないか。	管理者事務委託契約書のひな形等については、策定を検討してまいります。

<監事>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
68	監事の選任について、管理業者からの推薦では公平性・中立性が保たれないおそれがあるため、区分所有者からの推薦とすべきではないか。	「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」において、監事が管理者と一定の取引がある者の場合や、管理業者の従業員等である場合は、独立した立場から監査を行うことは難しいと考えているため、監事の選任議案を提出する者は、監事としての独立性を保つことができるかの判断における重要な事項については、監事選任議案における参考情報として提供するべきと記載されています。
69	監事の担い手を増やすため、職務内容と責任を明確化することに加え、報酬のあり方についても検討する必要があるのではないか。	管理業者管理方式を採用する場合の監事の職務内容及び権限については、「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」において考え方を示しているところです。 一方、監事の報酬のあり方については、管理組合によって監事に付与する職務の権限や職務の内容が一樣ではないと考えられるところ、一律に基準を設けることは難しいと考えております。
70	監事に求められる役割が拡大している現状を踏まえ、規模や業務量に応じて監事の人数を増やすことや、監査委員会を設置し、より多くの区分所有者・外部専門家が関与する体制とすることも検討するべきではないか。	「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」において、通常の理事会方式と比較すると、監事に期待される役割が質的にも量的にも増大することから、監事は、区分所有者及び外部専門家のそれぞれから少なくとも1名選任することが望ましいと記載しており、この記載の中には、規模や業務量に応じて監事の人数を増やし、より多くの区分所有者や外部専門家が関与する体制となることを許容しているものと考えております。
71	現行のマンション管理士試験や教育カリキュラムでは、監査に関する専門的な知識等についての能力確認・向上が十分に行われていない。マンション管理士の教育カリキュラムに、監査業務に関する専門知識、分析力、及び監査技法を追加し、監事としての役割を果たすための能力を育成する必要があるのではないか。	ご指摘の点については、4.(2)①に「マンション管理士が監事となった場合の責任を明確にした上で、適正な業務を実施することのできるマンション管理士等の専門家の育成等を推進すべきである。」と記載されています。頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。

72	コンサルティング業務と監査業務は厳格に区別されるべきだが、マンション管理士は両方の役割を担うことになっており、監査業務の独立性が十分に確保されていないため、マンション管理士が監査業務を担う場合のガイドラインや規制等を整備するべきではないか。	頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。
73	現行の標準管理規約や一般的なマンション管理運営では、監査費用を確保する仕組みや、監事の権限でその費用を執行できる仕組みが明確にされておらず、監事の独立性を確保する上で懸念があるので、明確化すべきでないか。	「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」は、外部専門家が役員（監事）となる場合も参考としていただけます。管理者と同様に、管理組合において、監事業務委託契約や規約により、報酬・経費に関する規定を明確化する必要があると考えております。
74	監査報告書は、専門用語を避け、区分所有者にも分かりやすい形で作成し、総会の前に十分に開示するべきではないか。	頂いたご意見については、今後の施策の検討において参考とさせていただきます。なお、「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」中の管理規約例において、監事は、管理者が不正の行為をした時などには、その旨を区分所有者に報告しなければならないとされているところ、報告書は区分所有者にも分かりやすい形で作成されることが望ましいと考えています。
75	管理業者が大規模修繕工事を実施する場合、適切に工事を進めることができる体制を整備する必要があるのではないか。	ご指摘の点については、「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」において、適切な修繕工事の実施に向け、修繕委員会を立ち上げ、そこを主体として検討するのが望ましい旨記載されております。

③その他

<標準管理規約>

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
76	役員の担い手不足を踏まえ、標準管理規約において同居する一親等の家族も区分所有者とみなし、役員候補とする必要があるのではないか。また、報酬額の目安示すことや理事を引き受けない場合等の協力金制度を導入することも検討すべきではないか。	頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。

【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

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
77	区分所有法が制定されてから 63 年間で建替え実績 297 件は少なすぎる。立地や余剰容積率等の条件がよくなければ建替えは難しく、現実的な対応は一括売却や建物除却後の敷地売却である。地方部では建物除却後の敷地売却も困難が伴う。今後の政策として、建物除却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施策が必要ではないか。	頂いたご意見も参考に、建物・敷地の一括売却や建物取壊し後の敷地売却の事業を円滑に進めるために必要なインセンティブ等の施策を検討してまいります。
78	一棟リノベーションについて、住戸数の調整等の他に、高齢化を見据えて介護施設を整備した介護マンションに変更するなど、マンションの性質を変更をすることも今後望まれるのではないか。	一棟リノベーションと合わせて、マンションに居住者等のニーズに応じた機能を導入することは可能であると考えております。
79	建替えは多大な費用負担を強いるため、短期間で完了する一棟リノベーションや空き室を活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すなど、負担軽減の施策を推進するべきではないか。	ご指摘の点については、4.(2)①「マンションの再生等の事業が着実に遂行されるよう、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、成功事例の横展開を図るべきである。」と記載されています。
80	再生及び管理の円滑化のための専門家を育成するとともに、専門家に対する報酬のあり方についても検討する必要があるのではないか。	専門家の報酬のあり方については、個別のマンションに応じて職務の内容が一樣ではないと考えられるところ、一律に基準を設けることは難しいと考えております。
81	建替えの検討や解体費用の積立てといった検討が必要となる高経年マンション向けの長期修繕計画作成ガイドラインを作成すべきではないか。	ご指摘の点については、4.(2)①「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」と記載されています。
82	難易度の高い事業の手続きや事業資金の調達に係るサポート体制を確立していただきたい。	ご指摘の点については、4.(2)①「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、成功事例の横展開を図るべきである。」「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、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により事業の円滑化を図るべきである。」と記載されています。
--	--	---

②多様な建替え等のニーズへの対応

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
83	マンションの建設時から現在に至るまでの規制強化により建替えに必要な容積を確保できない場合もあることから、都市計画制度（地区計画等）を活用し、建設費高騰を鑑みた事業性も確保できるコンパクトシティー化を見据えたマンション建替え計画を推進する制度を考えていただきたい。	ご指摘の容積の確保については、4.（2）②「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。」と記載されております。また今後、形態規制の緩和について、地方公共団体が行う地区計画等の活用も含めた独自の緩和事例等を収集し、横展開を図るなど、必要な施策を検討してまいります。
84	世帯人数等の変化により住戸面積基準の引下げを検討する余地はあるものの、住戸面積基準は健康で文化的な住生活を営む基礎として定められた基準であるため、その引き下げる場合の数値は慎重に判断されたい。	ご指摘の点については、4.（2）②「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討するべきである。」と記載されています。頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。

【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

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
85	国、地方公共団体、区分所有者、管理組合のそれぞれの責務や役割を明確化すべきではないか。	ご指摘の点については、マンション管理法やマンション建替法、それらに基づく基本方針において、それぞれの責務や役割について規定されております。4の冒頭に「【管理組合や区分所有者の責務に対する意識を向

		<p>上させる取組を推進しつつ、】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。」（【】は追記箇所）と追記したとおり、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も推進してまいり ます。</p>
86	<p>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までの一 連の流れ・手続きを整理すべき。</p>	<p>ご指摘の点については、4.（3）②「上記の権限強化等を踏まえ、ガイ ドライン・マニュアルや取組事例集等を整備するとともに、地方公共団 体の担当者向けの研修を行うなど、地方公共団体の体制の強化に向けた 支援を行うべきである。」と記載されており、頂いたご意見も踏まえ、地 方公共団体における適切な運用を可能とするための対応を検討してまい ります。</p>
87	<p>「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」について、鉄筋がむき出しになっている等、外観から管理不全かどう かの判断をすることは可能ではないか。それらのマンションを指導するこ とで、管理不全を少しでも防ぐことができると考える。</p>	<p>ご指摘のとおり、外観から判断できる場合もあると考えます。一方で、 長期修繕計画の作成有無や総会の開催有無等については外観から判断す ることは困難であり、外壁等の剥落等により外観から判断が可能となる 前の状態のマンションに対して、管理不全化を防止する観点から、未然 に地方公共団体が指導等をすることも重要であると考えております。</p>
88	<p>自力で修繕や再生をすることができない管理不全マンションには、区分 所有者の追加投資を伴わない終活支援や売り逃げ対策（管理不全マンシ ョンであることを隠した売却対策）などが必要ではないか。</p>	<p>ご指摘の点については、4.（2）①「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。」と記載されて おり、終末期を見据えた解体費用の確保手法を検討してまいります。 また、4.（1）①「管理組合の意向に応じて、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ションの管理に関する詳細な情報につ いても公表し、比較検討することが容易となる仕組みを検討するべきで ある。」と記載されており、マンションの購入希望者等が事前に管理情報 を把握できるような環境整備についても検討してまいります。 また、令和7年度予算案に含まれている「マンション総合対策モデル事 業」においては、地方公共団体が管理不全マンションの再生について支 援を行うことも可能としております。なお、当該事業による支援の実施</p>

	については、国会での予算成立等が条件となります。
--	--------------------------

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

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
89	管理組合の団体や専門家の団体、行政等のマンションに関わる団体が協議会を構成し、情報交換やセミナー、相談会といった機会を設けて区分所有者に向けた啓発に取り組んでいる例が多く見られるので、そうした活動に取り組みやすくなるような環境の整備や経験の共有が必要ではないか。また、管理組合と管理会社の関係においても、連携・情報共有できる場を設けることも有効ではないか。	ご指摘の点については、4.(3)②に「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、マンションの管理棟に関連する専門家の育成を推進し、地域全体でマンションの管理組合を支援する体制の強化を図るべきである。」と記載されています。頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。
90	マンションの適正管理について、行政、管理組合団体、専門家団体から区分所有者、管理組合に対して効果的な手法の横展開が求められるのではないか。	これまでもマンションの管理適正化に関するシンポジウムや成果報告会を開催してきたところであり、引き続き効果的な手法の横展開を図ってまいります。
91	地方公共団体が民間団体を登録できる仕組みについて、居住支援団体のように、「〇〇協議会の設立」や「〇〇支援法人の指定」を求め、それらに対してのみ交付金を支出する仕組みについては、慎重な検討をお願いしたい。マンションに関わる民間団体は、それぞれの立場や考え方も異なるため、地域によっては取組が硬直化するおそれがある。また、国において、全国レベルの民間組織と調整を図るなど、全国展開に向けた基盤づくりを行ってほしい。	関係団体とは引き続き連携を図りながら、マンションの管理適正化に取り組んでまいります。頂いたご意見については、今後の施策の検討・立案において参考とさせていただきます。
92	都市部と地方部では求められる対策も異なるため、地方公共団体の声をもっと吸い上げていただきたい。	ご指摘のとおり、地域によって課題や求められる対策も異なると考えております。これまでもマンション政策担当者間の意見交換会等を開催してきたところであり、引き続き地方公共団体のご意見を伺いながら、適切に施策の検討・立案に反映できるように努めてまいります。