

# 旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2025年2月19日(第12号)
特定非営利活動法人(NPO 法人)
旭川マンション管理組合連合会
発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

## 国交省マンション政策小委員会意見募集結果(25ページ)

2月7日の第4回委員会で発表された「意見数は、31の個人・団体から合計154件」のうち、旭川マンション管理組合連合会提出分13件について、抜粋して記載します。

- 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。

### 国交省の見解・対応等

「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。

- 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。

### 国交省の見解・対応等

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。

- 「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も同様のため、誤解を与えないようにすべきではないか。

### 国交省の見解・対応等

ご指摘の点については、「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。

- 役員のなり手不足に対し、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、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。

## 国交省の見解・対応等

「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なり手不足に有効な手段であると考えております。

- 5. 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。**

## 国交省の見解・対応等

「建物取壟し決議により、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。

- 6. 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。**

## 国交省の見解・対応等

「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。

- 7. 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。.**

## 国交省の見解・対応等

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。

- 8. 適正管理に向けた自主的な取組を誘導するためには、普段から管理に关心をもつ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。**

## 国交省の見解・対応等

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、「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。

- 9. 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。**

## 国交省の見解・対応等

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。

- 10.** 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。

#### 国交省の見解・対応等

ご指摘の点については、「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頂きます。

- 11.** 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。

#### 国交省の見解・対応等

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。

- 12.** 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。

#### 国交省の見解・対応等

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。

- 13.** 「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を考える。

#### 国交省の見解・対応等

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。

## 最近のニュースから

### **区分所有法など改正法案を今国会提出へ**

読売新聞 2025年2月19日

政府は、区分所有法など関連法を一括改正する法案をまとめた。政府は、開会中の通常国会（6月22日閉会予定）に法案を提出する予定だ。

耐震性の不足など一定の条件を満たす場合に、必要な所有者の同意の割合をいずれも4分の3以上に緩和する。また、決議に反対として扱われている所在不明の所有者については、決議の母数から除外できるようとする。議決権行使書も委任状も出さず欠席した所有者は、規約改正などの場合の4分の3以上や通常決議の過半数の母数から除外する。

また、取り壊して敷地を売却する場合や、大規模に改修する「一棟リノベーション」を行う場合には、法人税や事業税などを一部免除する。

### **値上げによる資金不足で大規模修繕ができない**

田中和彦 日刊ゲンダイ DIGITAL 2025年2月11日

「まずはなぜ上がったのか、その理由をきちんと工事業者の担当者から説明してもらうことです。担当者の『昨今のご時世で……』なんて言葉だけでは説得力がない。建設に係る物価については何がどのエリアでどの程度上昇しているかについて、WEBサイトで公開されています。客観的な数字をもとに交渉すれば不当な便乗値上げに巻き込まれる危険も抑えられるでしょう。

### **狙われたマンション修繕積立金…油断大敵**

日本経済新聞 2025年2月12日

修繕積立金を管理する定期口座の残高がゼロになっているのを知り、がくぜんとした。毎年、総会で示される預金残高証明書が偽造され、不正に気付けなかつたという。被害額は1億円超。管理会社の担当をしていた男（68）=懲戒解雇=が組合から預かった通帳を使って金を無断で引き出していた疑いがあると説明を受けた。「総会に参加する住民はごくわずか。通帳の確認すらしておらず、油断していた」と反省する。

マンション相談は、32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080-1979-1147（水島）へ いつでも 電話ください。