

## マンション管理の新制度の施行に関する検討会（第3回）議事概要

日 時：令和2年9月15日（火）10:00～12:00

場 所：三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 中会議室

出席者：委員名簿 参照

議 事：基本方針の概要（案） について

議事概要：

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

（1）基本方針の概要（案）について

○事務局より、資料2を説明

<委員からの主な意見等>

（前文について）

- ・ 3つ目の「・」について「外壁の剥落等により居住者等の生命・身体に危害を生じさせる」とあるが、この前段に老朽化マンションが増加している点を追記した方がよい。また、「居住者等」ではなく、「居住者や近隣住民」と明記してはどうか。マンション建替え円滑化法に基づく要除却マンションの位置づけとの整合性を図る意味で、基本方針にも近隣住民や周辺の住環境にとっても重要な問題であることを追加してほしい。

（「一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項」について）

- ・ ④の分譲会社の役割に関して、分譲時の適切な長期修繕計画案の作成は重要であり、もう少し書き込めないか。また購入時には重要事項説明に加えて長期修繕計画の内容も理解するのは難しいと思われるので、分譲会社が長期修繕計画の平易なダイジェスト版を作成して、購入者に提供することも考えられないか。

（「三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（管理適正化指針）に関する事項」について）

- ・ 1について、外部専門家の活用如何に関わらず、業務監視は管理組合の役割であり、「適正な業務監視等が重要である」ことを強調しても良いのではないか。
- ・ 2（2）について、管理規約でルールを定めるだけでなく、内容の周知も必要であり、購入者だけでなく従前からの居住者にも最新の管理規約を定期的に配布することが必要ではないか。
- ・ 2（2）に記載の「違反行為があった場合の是正措置等」に関して、管理費等の滞納時の措置についても具体的な記述があるとよい。

- ・ 2（3）について、共用部分の範囲は法律に基づき建物の構造と機能から当然に決まるため、「望ましい」と表現することは、管理組合自ら共用部分の範囲を管理規約で決められるとの誤解が生じ、混乱を招きかねない。共用部分の範囲は法律で決まるが、各専有部分に共通して存在する設備等を共有部分と見なして管理組合の予算で実施した工事をめぐる裁判例もある。「明確にしなければならない」といった表現とし、工事の費用負担については明確にしておくべきではないか。
- ・ 2（3）について、共用部分と専有部分で一体的に改修工事を行う例が増え、その際に修繕積立金から支出する範囲をめぐるトラブルも増えている。全てのマンションで共用部分の範囲を明確に決めておくべきなのか、工事の合理性という観点から、管理組合において一定の柔軟性を持って合意形成すべきなのか。後者が望ましいと思う一方、トラブル回避の観点から明確に決めておくことも一理あると考えられ、地方公共団体が認定を行う際に判断がぶれないよう、助言・指導・勧告に関するガイドラインでも、法律や標準管理規約の内容を踏まえた内容としてほしい。
- ・ 2（4）について、帳簿上、管理規約の規定、実際の取扱いそれぞれにおいて区分経理が行われる必要があることがわかるような記述としてほしい。
- ・ 2（5）について、長期修繕計画の策定及び見直し等に関して「必要に応じた建替え等の検討が重要」とあり、管理と建替えに連続性があることは理解できるが、建替え等を考慮するとなると長期修繕計画の見直し時に管理組合内での合意形成が難しくなる場合も想定される。そのため、建替え等の検討については本項ではなく四に記載を集約することも考えられるのではないか。
- ・ 2（6）について、発注先決定までのプロセスを透明化しておくことが必要である。
- ・ 2（6）について、「発注等に係るルール」の具体的内容はどのようなものが想定されるのか。管理、工事、施工の発注はそれぞれ性格が異なるため、管理組合が混乱しないようにしてほしい。
- ・ 2（7）の「防災減災や防犯への取組」について、管理組合の危機管理の観点から強調し、もう少し緊迫感のある表現にした方がよい。
- ・ 平成 29 年の個人情報保護法改正により、入居者などの名簿を管理する管理組合も個人情報取扱事業者となっている点も基本指針の中で触れた方がよい。

（「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」及び「管理計画認定の基準」について）

- ・ 管理組合の運営について、総会が開催されていることの確認のため、議事録の作成・保管状況の確認が必要であるが、これは法律上の義務でもあるため、助言・指導・勧告を行う判断基準の目安として「議事録が作成・保管されていること」まで記載すべき。
- ・ 管理不全に近いマンションでも、管理規約は存在するものの長期間見直されず放置されている場合もあり、助言・指導・勧告の判断基準の目安に「管理規約が必要に応じて改正されていない」と追記してはどうか。また、管理規約の原本が存在することを助言・指導・勧告の判断基準の目安と管理計画認定の基準の両方に含めてはどうか。

(「四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項」について)

- ・本項目を設けたことは、管理に建替えも含まれると位置づけられた意味で画期的である。建替えも管理組合が決議する点では広義の管理であると言える。そのため、三の2(5)に示されるように、長期修繕計画にも建替え等の時期を明記することで、管理から再生へのスムーズな移行を図ることが重要である。

(「六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項」について)

- ・1について、目標達成のために地方公共団体が取り組めることには限界があるため、管理組合が自主的に目標を達成したくなるようなインセンティブのあり方を引き続き検討してほしい。
- ・2について、助言・指導・勧告の前提として、管理状況の把握が必要であることを明記すべきではないか。推進計画を策定しない地方公共団体においても地域の実態に応じたマンションの実態把握は必要であり、一③の地方公共団体の役割の中にもこの点を示してはどうか。
- ・4について、「地域の実情を踏まえた」とあるが、マンションの管理以外に求められる観点や水準を定めることができるのか。例えば、マンションと地域コミュニティとの関わりといった観点も考えられる。
- ・知見を有する人材が確保できない地方公共団体のためにも、ガイドライン等の充実が必要である。

(「七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項」について)

- ・2について、指定認定事務支援法人への認定事務の委託に際して、適切な監督も必要であり、指定認定事務支援法人のあり方、委託・運用方法、監督手段について十分検討する必要がある。

(その他のご意見)

- ・現状では設計コンサルタントの位置づけが明確でないが、業務の適正化の観点では利益相反の問題もあり、通報、登録、罰則などの制度化に向けた検討が必要ではないか。