

マンション管理の新制度の施行に関する検討会（第5回）議事概要

日 時：令和3年3月17日（水）10:00～12:00

場 所：WEB会議

出席者：委員名簿 参照

欠席者：戒委員

議事概要：

- (1) 法改正及びデジタル化への対応等に係る標準管理規約の改正案
- (2) 改正マンション管理適正化法の施行に向けた検討
 - ①地方公共団体における取組状況
 - ②管理計画認定制度における認定基準案
 - ③基本方針案

<委員からの主な意見等>

- (1) 法改正及びデジタル化への対応等に係る標準管理規約の改正案
(資料2について)

- ・ WEB会議システム等の定義規定について、リアル+オンライン併用型と、オンラインのみの型と2つをまとめた書きぶりとなっているが、誤解を生じないように、2つの方法があることについて、コメントや補足説明があった方がよいのではないかと。
- ・ 第2条関係のコメントに「フロッピーディスク」とあるが、現在ではほとんど利用されていないと思われるため、削除してもよいのではないかと。
- ・ コメントにおいて、WEB会議システムによる場合の参加手段を持たない人への配慮についても記載が必要ではないかと。
→標準管理規約コメントでは触れていないが、(一社)マンション管理業協会が開催した検討会の報告書・ガイドラインで解説がされている。標準管理規約の改正を公表する際に、それらもあわせて周知したい。(事務局)
- ・ 第18条関係コメント④について、共用部分に物を置くことは認められないとの意見もあるが、四六時中ホテルのように整然としていなくてもよいと思われる。宅配ボックスが無いマンションにおいては「例外的に」ではなく、「マンションの状況に応じて細則を定める」といった、柔軟性を持った記載が適切ではないかと。
- ・ 高経年化した団地・マンションにおいては、感染症を恐れて一歩も外に出ずに宅配を利用する高齢居住者がいるケースもあり、置き配の重要性は高いため、配慮が必要。
- ・ 置き配については、使用細則を定めるまでせずとも、慣行、倫理的な範囲で、という程度でも問題ないと思われる。

(2) 改正マンション管理適正化法の施行に向けた検討

<①地方公共団体における取組状況>

(資料3について)

- ・ 届出等を行うマンションはそれなりに問題意識を持っていると思われる一方、届出等もしないマンションは、管理組合が機能していないなど問題が多いと考えられる。また、届出制度の対象外となる小規模マンションについては実態把握が困難となる。マンパワーの制約はあるものの、こうした課題を認識し、情報が把握できないマンションに対しては定期的な調査や関連団体への相談を行うとともに、周辺住民からの意見にも耳を傾ける必要がある。
→現在区市と連携し、届出の督促を実施している。今後督促に対しても届出がない場合はマンション管理士の協力を仰ぎながら個別調査を予定している。6戸未満のマンションは、行政が管理上の問題を確認した場合には届出を求めることができ、さらにはマンションが任意に届け出ることできる。(東京都 富永委員)
→届出を契機として、課題があると考えられるマンションの存在を把握できることを期待している。そうしたマンションに対しては、今後、全戸配布により支援制度を周知することから始め、登記簿等から所有者情報を確認し、個別にアプローチすることも想定している。(神戸市 岡本委員)
- ・ 戸田市では実態調査の実施に際し国の補助事業を活用しているとのことだが、他の自治体の実態把握に取り組む際にも、積極的に活用されることが望ましい。

<②管理計画認定制度における認定基準案>

(資料4について)

- ・ ワーキンググループでは、長期修繕計画標準様式・行基修繕計画作成ガイドライン・同コメント(以下「長期修繕計画GL」という。)及びマンションの修繕積立金に関するガイドライン(以下「修繕積立金GL」という。)の改訂についても検討し、その成果が認定基準案に反映されている。例えば、長期修繕計画の5年程度毎の見直しについて、認定基準においては「7年以内」とすることで余裕を持たせることや、修繕周期の長期化を考慮し、その計画期間を30年にすることとした。また、修繕積立金の水準の妥当性の判断の際に、基準となる数値を定めた上で、マンションの個別性を考慮するため、専門家の判断を踏まえることも可とした。
- ・ 2-2に関して、修繕積立金の平均額が著しく低額でないことについて、専門家による判断も可としている点については、今後具体的な運用の際に、審査する自治体も理解できるよう、具体的な記載にご配慮いただきたい。
- ・ 2-5に関して、多くの場合借入期間は7~10年間とされ、25年に2度目の大規模修繕工事を実施した場合、30年の計画期間中に返済が完了しない可能性があるが、その際の取扱いはどの様になるか。
→例えば、25年目に10年間の借入れをする場合については、完済が35年目となるため、35年以上の長期修繕計画を作成することになる。(事務局)

- ・ 2-8に関して、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内とあるが、「全体」は何を示すのか。
→直近の会計年度における1年間の修繕積立金の収入予算額（滞納がない場合に集まる修繕積立金の総額）を念頭に置いている。（事務局）
- ・ 3-1に関して、管理者等が複数選任されている場合に言及があるが、団地内で棟別管理が行われていること等を想定したものか。
→ご指摘の場合に加え、複合用途型マンションで用途別に管理者が置かれている場合等を想定している。（事務局）
- ・ 3-4に関して、名簿の整備状況をチェックする人間が何を見て判断するのか、さらにその判断について確認者が何を見て検証するのか。個人情報保護の観点から厳重に管理されているほか、大手管理会社の場合、区分所有者の情報はデータで管理されていることも多いと思われる。ヒアリングによる確認で十分であればよいが、検証は難しいと思われる。
→名簿の記載内容の真実性の確認は困難と認識しており、申請に当たっては名簿そのものの提出は求めず、申請者からの申告に基づく形とする想定である。（事務局）
- ・ 認定者向けのチェックリストが必要。

<③基本方針案>

（資料5・参考資料2について）

- ・ 参考資料2の前文について、マンションは都市部では主要な構成要素であり、公共性も高く、災害時の利活用などももう少し記載ができないか。マンションについての国としての考え方を示す唯一の文章と思われるため、工夫できないか。
- ・ 参考資料2・6ページの「(6) 発注等の適正化」について、マンションの現場では不適切コンサルの問題に対する関心が高い。
- ・ 参考資料2・6ページの7行目について、設計図書等の書類の保管は重要。
保管に際してはマンションみらいネットの活用も考えられる。
- ・ 参考資料2・12ページの「6 ICT化の推進」について、ドローンを活用した現況調査は外壁のほか屋根にも活用できると思われる。旧公団の団地型マンションにはルーフガーデンが設置されている場合があり、経年化に伴い適切に管理が難しくなっている。
- ・ (一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度では、損害保険料の料率優遇などのインセンティブを持たせているようである。管理計画認定制度においても、管理組合の参加を促すインセンティブを持たせた仕組みがあるとよい。
- ・ 管理計画認定制度が開始され一定の期間が経過した後においては、認定を受けた計画通りに管理組合における運営がなされているか、その履歴の確認も重要と思われる。特に共用部分の修繕履歴についても整理されるようになれば、流通上における位置付けも変わるとと思われる。

以上