

マンション管理の新制度の施行に関する検討会（第1回）議事要旨

日時：令和2年7月30日（木）10:00～12:00

場所：経済産業省別館 1111 各省庁共用会議室

出席者：委員名簿 参照

- 議事：（1）検討会設置の趣旨
（2）マンション管理適正化法の改正概要
（3）マンション管理の新制度の概要

議事要旨：

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

- （1）検討会設置の趣旨
○事務局より、資料2を説明
- （2）マンション管理適正化法の改正概要
○事務局より、資料3を説明
- （3）マンション管理の新制度の概要
○事務局より、資料4を説明

<委員からの主な意見等>

（基本方針・管理適正化指針の概要（案）について）

- ・一般的なマンションとは異なる、長屋式の少戸数かつ高経年化した集合住宅や、いわゆる「2戸1」の様な住宅について、区分所有者が少人数過ぎるが故に合意形成が困難であったり、空き家化が問題となったりするケースがあるため、こうした建物を制度上どのように位置づけるかについて検討が必要ではないか。
- ・助言・指導等や認定事務に関するガイドラインを今後検討していく際には、地方公共団体の事務が円滑化するよう配慮が必要。
- ・「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」に関して、分譲業者の役割にも言及してはどうか。
- ・「三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項」に関して、感染症対策や豪雨等による複合災害などのリスクも高まっている状況を踏まえ、防災・減災に向けた対応等、マンションの危機管理に係る項目の設定が必要ではないか。
- ・「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」の「6 計画期間」に関して、ある程度長期間（5年～10年）の計画期間を設定すべきではないか。
- ・管理の適正化のためには、「三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項」の「（6）発注等の適正化」や、「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」の「5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化」は重要な論点である。

(助言・指導等、管理計画認定の基準等の概要(案)について)

- ・管理計画認定制度は、管理組合自らが計画を策定する点で非常に良い制度といえるが、標準的な管理計画の書式が示されるとよい。
- ・認定対象とする管理組合の水準の設定は重要である。
- ・マンションの中には多様な管理のレベルが混在し、助言・指導等や管理計画認定の対象とはならない中間領域のマンションが出てくるおそれがあるため、市区により、管理の実態に対応した細やかな助言等が必要である。
- ・管理組合の外形と内実が乖離していることが多いのではないかと。管理計画の認定にあたり、外形だけで認定すると、管理組合の内実を見過ごすおそれがあることから、認定の方法については十分に検討する必要がある。
- ・管理計画認定制度は管理組合にお墨付きを与えるものであるが、外形的な基準から評価される管理状況とマンションの住み心地は必ずしも一致しない点に留意が必要であり、評価が一人歩きして誤解を与えることのないよう十分な周知が必要である。
- ・管理計画の認定にあたり、適正な維持管理がなされているか、管理組合から提出された書類だけ見て判断するのであれば市区の担当者でも対応できそうだが、管理の実態を正確に把握するのは困難と思われる。
- ・「長期修繕計画の策定及び見直し等」に関する助言・指導等または管理計画認定の基準のいずれかとして、過去の修繕工事の履歴管理の観点から記録の整備状況についても項目に加えてはどうか。
- ・「長期修繕計画の策定及び見直し等」に関する管理計画認定の基準の中に「長期修繕計画が五年以内に作成又は見直しがされている」とあるが、大規模修繕工事実施前後に根本的な見直しが行われることが多く、それ以外のタイミングで行われた見直しは追認的な内容にとどまる可能性があるため、認定にあたっては、計画の見直しの内容を確認する必要もあるのではないかと。
- ・「管理組合の運営」に関する管理計画認定の基準として、監事による監査体制に関する内容も項目に加えてはどうか。
- ・旧耐震基準の下で建てられたマンションの耐震性向上が求められている中で、管理計画認定の基準として、こうした対策に関する視点も含めることも考えられるのではないかと。
- ・管理計画の認定に関して、規模や築年数等でも状況が異なるため、その点でも検討が必要ではないかと。

以上