

## マンション管理の新制度の施行に関する検討会（第2回）議事概要

日 時：令和2年8月18日（火）10:00～12:00

場 所：中央合同庁舎2号館国土交通省第2会議室A・B

出席者：委員名簿 参照

議 事：マンション管理計画認定制度における認定基準（素案）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。

・マンション管理計画認定制度における認定基準（素案）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>

（マンション管理計画認定制度について）

- ・管理計画は現状を前提として策定するものであるが、過去5年間の修繕等の履歴を計画の前提となる現状を示すものと捉えて管理計画に盛り込むことも考えられる。
- ・管理計画認定のための申請については、総会の決議（普通決議）によるのが原則であるが、管理規約等で理事会に付託することは考えられる。

（認定基準（素案）：（1）修繕その他の管理の方法について）

- ・1-2は、「長期修繕計画の作成日または見直し日が5年以内であること」としているが、理事会・総会の開催時期等との兼ね合い等から「概ね5年」や「5年前後」などとしてはどうか。
- ・認定基準に耐震化推進に関する項目を含めることにより、旧耐震マンションの意識を高めることが必要ではないか。

（認定基準（素案）：（2）修繕その他の管理に係る資金計画について）

- ・2-2に関して、修繕積立金単体でみるのか、駐車場使用料等の収入も含めるのか、整理する必要がある。
- ・2-3に関して、将来の増額や一時金の徴収を予め決議することはほとんどなく、資金が不足する場合は、一時金の徴収よりも借入を考えるのが一般的である。
- ・一時金の徴収は難しく例外的な措置であるため、認定の基準に入れなくてもよいのではないか。
- ・段階増額積立方式と一時金方式は認定の対象外とすることも考えられるのではないか。
- ・2-4に関して、マンションの融資期間は通常10年、長くても20年であり、概ね計画期間内に返済が終了するため、素案の内容に違和感はない。

- ・ 2-6に関して、素案では修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこととしているが、潤沢な修繕積立金があり組合員への余剰金の還元を決議する場合もあり得るため、誤解を招かない基準の示し方が必要である。
- ・ 2-7に関して、3ヶ月以上の滞納が出た場合に、管理組合として適切に対処できるかという点を確認しておくことが望ましいのではないか。
- ・ 滞納住戸数が全体の1割以内という基準は、少戸数のマンションにとっては厳しいのではないか。

(認定基準(素案):(3)管理組合の運営状況について)

- ・ 3-3は総会について取り上げているが、理事会の開催状況に関して、例えば2ヶ月に1回、8割以上の出席、監事が8~9割は出席しているといった基準を追加してはどうか。ただし、理事会を置かないいわゆる第三者管理方式への配慮も必要である。
- ・ 3-3に関して、集会が年1回開催されていることについて、昨今のコロナ禍で開催を見送る場合も想定されるため、「特段の問題がない限り」と追記してはどうか。
- ・ 3-4に関して、年1回以上の名簿の確認は、マンション管理に対する意識啓発の観点からも重要。実際に確認を行っているマンションは少ないのではないか。建替え等を検討する際に、住民票・登記簿・実際に住んでいる住所が整合していないことが多い。
- ・ 3-5に関して、滞納対策の取組についても管理規約上の規定を確認してはどうか。

(その他)

- ・ マンションの適切な修繕について、基本方針内で区分所有者の役割としても記述してはどうか。
- ・ 認定の審査業務として、提出書類からエビデンスを一つ一つ確認するのは大変そうである一方、マンション管理士のような高い専門性を有する職員がいない自治体も多いため、円滑に審査を行うためにも関係機関の支援が必要である。
- ・ 修繕積立金の金額の水準や長期修繕計画作成ガイドライン等の検討については、今後ワーキンググループを設置し、その座長については秋山座長代理にお願いすることとしたい。

以上