

第 2 回 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 追加意見

第 2 回検討会テーマ	意見等
組合役員の担い手不足への対応関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者管理の方式に関して、管理者と区分所有法第 3 条の団体のみから構成されるパターンも考えられるのではないか。このパターンでは、管理組合が存在しないため代表者が存在しない。このような場合、管理者が共用部分を所有することで、修繕について総会決議を経ずに管理者のみで決められるようになると考える。
修繕積立金の安定的な確保の方策関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約に修繕積立金額が記載されている場合、増額する場合に特別決議で行うという話があったが、修繕積立金額は区分所有法第 30 条の規約事項とされているものではないため、必ずしも特別決議で増額を決める必要はないのではないか。 ・ 修繕積立金は計画に基づいて設定されるが、修繕計画には再生の概念が含まれておらず、途中で再生へ方針転換することが困難になっている。また、標準管理規約では修繕積立金の用途が定められているため、一般的には建替え費用に充てることができなくなっていることが課題ではないか。 ・ マンション管理計画認定制度に関連した長期修繕計画については、概ね消費者で占められる区分所有者の負担軽減を念頭に、建築技術の進歩や、部材の高性能化を踏まえた修繕周期の長期化といった技術面については、引き続き国が率先して検討を進めることが望ましいと考える。 ・ 適切な修繕積立金とは、マンションの実情・実態に合わせた長期修繕計画から導き出されるものとする。適切な長期修繕計画とは何かと考えると、見直しの頻度・時期は重要であることは確かだが、長期修繕計画の「内容」の重要性も強調した方がよい。長期修繕計画の「内容」は長期修繕計画作成ガイドラインに定められているが、マンションの実情・実態に、より「きめ細やかに対応」していくことにより、そのマンションにとっての「適切な修繕積立金」が安定的に確保

	<p>される事になると考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画見直しの際、計画の骨子となる「推定修繕工事項目」及び「修繕周期の設定」の検討において、マンション管理組合は「マンションの劣化」と「社会の変化」、更にそこから生じる「区分所有者・居住者の改善要望」への対応を迫られるが、それらを総合して計画内容を検討し、方針をまとめていくためには、多くのマンションで、専門家の支援が必要な状況にある。 ・ 管理会社が、長期修繕計画の改訂や修繕積立金の設定などの改定の対応を行う際に、管理組合が期待する対応と、契約上管理会社が出来る対応に差がある事例を見受ける。このような場合、不信感や検討の消化不良により、積立金の改定が立ち行かなくなるのではないかと懸念している。
<p>区分所有者の責務、行政による積極的な関与関連</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションは戸建て住宅と異なり、区分所有者が適正に管理する義務を負っているため、行政による更なる予防的な措置をとることもできるのではないか。
<p>大規模マンションの特有の事情に応じた対応関連</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「大規模マンションの特有の事情」については、大規模であることが要因かどうかは検証する必要があるのではないか。例えば、国土交通省資料によると、大規模マンションの総会議決時において委任状が提出される比率が高いとのことだが、それが大規模マンションに特有な事情かどうかは、更なる調査が必要と感じている。 ・ 大規模になれば合意形成が難しくなる面はあるが、これは特有の事情として整理してしまうのではなく、円滑な合意形成に繋がる仕組みづくりが必要ということではないか。円滑な合意形成のためには、日頃からの地域と連携した防災活動などを通じたコミュニケーションの構築が有用であり、コミュニケーションを促し、コミュニティ形成に資するエリアマネジメント活動などのあり方なども検討すべきと考える。 ・ 近年、激甚化・頻発化する災害を踏まえ、災害時の避難所にも転用でき、地域連携の場の提供といった役割を担える集会室や、子育て世帯に対する支援にも資する保育園等の設置といったニーズは高まっており、これら社会の変容に対応した施策についても検討すべきと考える。

その他	<ul style="list-style-type: none">・ 管理組合や役員、管理会社の負担軽減に資する DX を用いた管理の効率化という視点も考慮してはどうか。政府が推進する DX 戦略に沿って、Web での理事会・総会開催、IT/ロボットを活用した監視や清掃、区分所有者・居住者が利用する物件サイト等での諸手続案内等、少子高齢化や生産性の向上にも資するこれらの事案に対する普及促進策を検討の俎上に挙げてはどうか。・ また、窓口対応業務等の IT 化を通じた管理員の駐在時間削減による生産性の向上を企図しようとした場合に、自治体等で定める管理員常駐規制などが妨げになっている例があるため、そういった効率化を妨げている可能性があるものに関しても、見直しを含め検討してはどうか。
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

以上