

標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ

(第6回)

令和6年3月26日

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから、第6回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを開会いたします。委員の皆様方におかれましては、御多忙のところ、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます、国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付企画専門官の〇〇でございます。本日は、よろしくお願いいたします。

本日の会議は、会議室による対面方式とオンライン方式でのハイブリッド開催となっております。本日は、〇〇委員、〇〇議員、〇〇委員、〇〇委員につきましてはオンライン会議での御出席、〇〇委員は御欠席となります。また、一般社団法人マンション計画修繕施工協会、〇〇委員の代理で〇〇様が御出席されております。

オンラインでの参加者におかれましては、回線負荷軽減の観点から、発言者以外はカメラ・マイクをオフにさせていただくよう、お願いいたします。音声聞こえないなどのトラブルがありましたら、チャット等で御連絡ください。また、御発言いただく際には、対面参加の委員については挙手を、ウェブ参加の委員についてはリアクション機能にある「挙手ボタン」を使用し、お知らせください。発言される際には、カメラ・マイクをオンにして、御発言ください。

なお、本日の会議は録音・録画させていただいておりますので、あらかじめ御了承ください。

第6回ワーキンググループの開催に当たり、国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）の〇〇から、御挨拶させていただきます。

【事務局】 本日は、お忙しいところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。第6回のワーキングの開催に当たりまして、一言、御挨拶を申し上げます。

本ワーキングは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の取りまとめを踏まえて、主に、標準管理規約の見直し、また、管理計画認定制度のあり方について検討するために、昨年10月から本日を含めまして6回の会議を開催してまいりました。委員の皆様におかれましては、各回、活発に御議論いただきまして、誠にありがとうございます。

まず、標準管理規約の見直しにつきましては、マンションにおける二つの老いなどに伴う所在不明者の発生への対応、また、資産価値の向上に向けたマンションの管理に関する情報の見える化の推進、さらには、EV用充電器や宅配ボックスの設置の円滑化など、社会情勢、ライフスタイルの変化への対応など、マンションをめぐるさまざまな変化に対応した改正案となっております。

また、管理計画認定制度につきましては、修繕積立金の安定的な確保に向けて、段階増額積立方式においては早期の引上げが重要であるということをもとに、適切な引上げ幅に関する具体的な考え方を示すなど、マンションの長寿命化に向けた新たな一歩を示した、とりまとめ（案）となっております。本日のワーキングでの議論を踏まえ、取りまとめられました内容につきましては、マンションの区分所有者をはじめ、様々な関係する方々に広く周知を図りまして、管理・再生の現場で活用していただくように努めてまいりたいと考えております。

また、今後、区分所有法の見直しが行われた場合には、マンション法の見直しの検討も含めて、さらなる対応も必要であると考えております。引き続き、皆様の御知見をいただく機会があると存じますけれども、何とぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、ワーキングの取りまとめに向けまして、本日も活発な御議論をいただきますようお願い申しまして、簡単でございますけれども、御挨拶とさせていただきます。

本日も、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】　　続きまして、本日の資料に関して、確認です。委員の皆様へ事前にお送りした議事次第に記載しております配付資料一覧のとおり、資料が4点、参考資料が5点の、全部で9点でございます。不備等ございましたら、事務局までお知らせいただきますよう、お願いいたします。

それでは、議事に入りますので、報道関係者の傍聴はここまでとさせていただきます。御退出をお願いいたします。

（報道関係者退出）

【事務局】　　それでは、これ以降の進行は、〇〇座長にお願いしたく存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

【〇〇座長】　　それでは、ただいまから、第6回の標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループの議事を進めてまいります。

まず、議事の一つ目、マンション標準管理規約の見直しについてでございますが、事務

局より説明をお願いいたします。

【事務局】 住宅局の〇〇でございます。私からは、資料1、マンション標準管理規約の見直しについて、説明いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、1ページ目ですけども、本資料は、第5回ワーキングにおける御意見についてと、パブリックコメントにおける意見と、二つの構成となっております。

2ページ目で、前回ワーキングにおける御意見についてでございます。コメント全般関係③に外部専門家の活用パターンの記載がございますけども、(2)外部管理者理事会監督型、(3)外部管理者総会監督型という表現のみですと外部管理者が理事会や総会を監督するように誤解を招くおそれがあるため、記載を工夫できないかという御意見がございましたので、改正案のとおり、外部管理者・理事会監督型と、真ん中に黒ポツを入れたのと、併せて、各パターンの名称だけですと理解されづらい可能性もございますので、別添1において示されております各パターンの考え方を追記いたしました。

3ページに移ります。続いて、パブコメにおける御意見についてです。ここでは、パブコメで寄せられた意見のうち、見直し内容に係るもののみを掲載しております。それ以外の御意見に対する考え方については、標準管理規約の改正時に公表する予定になっております。

4ページに移ります。組合員名簿の更新等でございますけども、届出義務の第31条第2項では主語が「組合員は、」となっておりますが、コメント第31条関係③の連絡先等の変更届出書では「届出者の住戸及び氏名」としておりましたので、記載を統一いたしまして、「組合員」に修正をしております。

5ページに移らせていただきます。同じく名簿の更新等ですけども、組合員名簿等の作成、保管の第64条の2を新設しまして、「理事長は、毎年1回以上組合員名簿及び居住者名簿の内容の確認をしなければならない。」とございますが、その「内容の確認」とは具体的にどのような確認をすべきか曖昧であるため、具体化すべき。また、「内容の確認」が記載・届出内容が現状と合致しているかの確認や更新ということであれば、義務とするには難しいのではとの御意見を踏まえまして、確認方法の例示、考え方をコメントに記載しております。改正案では、届けによる名簿の更新がない場合でも、「名簿の内容に変更すべき箇所がないかなどを確認することを定めている。」と記載し、確認方法といたしましては、届出發生事由があった場合に、届出が必要なことを総会やマンション内の掲示板において周知すること。また、何らかの理由で理事長が、例えば、区分所有者に、引越等、届出事

項等の変更が生じることを把握した際に、届出がない場合には届出を求めることを新設しております。

6 ページに移らせていただきます。所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求ですけれども、コメント67条の2関係で、探索の対象となる事例として、専有部分や専用使用部分の管理不全による支障、例えば、ごみ屋敷による臭気等の適用の可否について追加していただきたいとの御意見に対し、支障事例についても届出がなされないことに起因するものであれば、本条の対象とすることも可能と考えられるため、御指摘を踏まえ、緑字部分をコメントに追記しております。例えば、ごみ等が放置され悪臭を放っているが、当該専有部分の区分所有者に連絡が取れず、住環境の悪化を招いた場合などを想定しております。

7 ページに移ります。EV用充電設備の設置推進でございますけれども、第47条関係コメントの⑥で「充電設備の設置工事に関して「通常共用部分の形状を著しく変えるものではないため」とある部分は、どのような場合でも著しい変更ではないと判断されてしまう可能性があるため、修正すべき。」との御意見を踏まえまして、改正案のとおり、「通常共用部分の形状を著しく変えるものではないため、」を削除しまして、「敷地へ相当程度の加工を加えることなく」を追記させていただいております。

8 ページに移ります。修繕積立金の変更予定の開示でございます。別添4の6ですけれども、「長期修繕計画上の変更予定時期」とあるのは、8と同様に「総会で決議された長期修繕計画上の変更予定時期」とすべき。また、管理計画認定制度の考え方に合わせて、「金額」は「月当たりの平米単価」とすべき。」との意見を踏まえまして、「総会で決議されたもの」を追記しております。金額のほうは、認定制度と合わせて「月当たりの平米の単価」とせず、当該住戸の戸当たり単価を示したほうが分かりやすいため、原案のままとさせていただいております。

9 ページのほうに移ります。修繕積立金の不足金額の明確化でございます。48条関係のコメントで「長期修繕計画を総会資料に添付し、」とありますけれども、御意見として、長期修繕計画は分量が多く、配布すると総会資料自体が多くなり、管理組合の費用負担の増加など、かえって読まれなくなるおそれがあるので、長計の進捗状況及び積立額の差を明示する資料を添付する、長計を総会資料に添付する以外の代替手段の具体例も記載していただきたいとの意見を踏まえまして、積立状況を記載した資料の添付か、長計の添付か、いずれかの方法も取れるような記載に修正をいたしております。

10 ページに移ります。こちらはデジタル技術の活用ですけれども、第41条関係コメン

トの①において、「電磁的記録により作成されている書類」について、第49条第5項における電磁的記録で作成されているときの閲覧方法と同じように、具体例を記載していただきたい。」の御意見を踏まえまして、電磁的方法により監査を行う旨を追記しております。

最後、11ページですけれども、その他といたしまして、別添4の4において標準管理委託契約との整合で共用部分の点検・検査・調査を新設いたしました。これらが具体的に何を指すのか明示していただきたいとの御意見を踏まえまして、コメント第64条関係⑥に追記をいたしました。

資料1の説明は、以上となります。

続いて、資料2、区分所有法制の見直しに関する要綱を踏まえたマンション標準管理規約の見直しの項目（案）となります。ここでは区分所有法制の見直しに関する要綱（案）に沿って標準管理規約の見直しの方向性等を記載しておりまして、ポイントのみ、簡単に説明いたします。

まず、区分所有建物の管理の円滑化ですけれども、章番号1.1.(1)所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みですが、所在等不明区分所有者等を集会の決議から除外する規定等を追加する予定でございます。

同じく1.1.(2)出席者の多数決による決議を可能とする仕組みでは、総会招集時の通知事項に「議案の要領」を追加いたします。

2ページに移らせていただきます。1.2.(1)所有者不明専有部分管理制度、1.2.(2)管理不全専有部分管理制度、3ページに飛びますけれども、1.2.(3)管理不全共有部分管理制度については、管理人の権限に関する規定等を追加する予定でございます。

4ページに移らせていただきます。1.5.(4)区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組みでございますが、区分所有者が国外にいる場合は、国内管理人を選任することができる旨の規定を追加いたします。

5ページに移らせていただきます。ここからは区分所有建物の再生の円滑化の方策となりますけれども、2.1.(1)建替え決議の多数決要件の緩和に伴う見直しについての記載ですとか、また、7ページですが、建物の更新の新しい決議などが創設されますので、それに伴う見直しの記載がございます。

9ページに移りますけれども、団地の管理・再生の円滑化となりまして、ここでは、団地型の改正となりますので、それに伴う団地型の規約の見直しの検討をいたします。

資料2についての説明は、以上となります。

【〇〇座長】 どうもありがとうございました。

ただいま、資料1、2についての説明をいただきました。ありがとうございます。標準管理規約に関しまして、前回、皆様に御意見いただいたこと、パブリックコメントで御意見いただいた点で、前回より変えた点の御説明をいただきました。そして、資料2に関しましては、今後必要になってくる区分所有法の改正に伴う標準管理規約の見直しの方向性ということで、項目と検討すべきことについての御説明をいただいたところでございます。

そうしましたら、今の説明に関しまして皆様からの御意見を頂戴したいと思いますので、よろしくお願いいいたします。なお、発言を行う委員の皆様に関しましては、できるだけ簡潔にということで、御協力をお願いできればと思います。よろしくお願いいいたします。

〇〇先生からお願いします。

【〇〇委員】 最初の資料1の2ページのところは、前回、私が発言させていただきましたけども、適切に直していただきましたので、これで結構だと思います。どうもありがとうございました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。4ページのところで変更届出書というのがありまして、これに、この前は「住所等」と書いてあったのが、今度は消えているのですけれども、意図して消したのでしょうか。

【〇〇座長】 今の御趣旨からすると、「住所等」はあったほうがいいですか。

【〇〇委員】 あったほうが、一目見て、この変更は何の変更かというのが分かるので、ありがたい。

【〇〇座長】 ということでございますが、これ、御回答いただいても大丈夫ですか。

【事務局】 事務局から、お答え申し上げます。今御指摘いただいた部分ですけれども、こちらは、今回、パブリックコメントでいただいた御意見に対する修正点というところに着目して記載しておりましたので、前回、修正させていただいた変更の内容の部分が抜け落ちておりましたが、参考資料のほうでつけさせていただいている新旧対照表には「住所等」も入れたような形で記載させていただいております。単棟型の新旧対照表の参考資料3の20ページに変更届出書の様式を記載しておりますけれども、そちらのほうで、修正版、全体版を入れた改正案となっておりますので、御覧いただければと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。今回の修正の点だけでございますので、決して落ちたわけではないということでございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 資料1の7ページ目、EV充電器の設置の点ですけれども、従前のところと比較すると、消えている部分はいいのですが、受変電設備の説明として、「敷地へ相当程度の加工を加えることなく」というのが加わったのですけれども、先ほどちょっと御説明いただいたかもしれないですが、受変電設備というのは、私の理解だと敷地への加工を必ずしも伴うものではないというふうに理解しているのですけれども、これだと受変電設備の変更のときには敷地への加工が必ずあるかのように読めるのですが、もともとのだと受変電設備の変更というのは独立した工事として記載されていたような気がするのですけれども、これを加えた趣旨を御説明いただければと思います。

【事務局】 こちら、「敷地へ相当程度の加工を加えることなく」というふうに記載させていただいた趣旨ですけれども、今、先生が御発言いただいたとおり、もともと独立したものとして考えておりました、それ自体を変更するということは敷地の加工にも当然影響してくるかなと思ひまして、敷地ということで記載させていただきました。

【〇〇委員】 受変電設備って、キュービクルとかだけをいじるという理解をしていたんですけれども、敷地と直接関係ないかなと思うのですが。

【事務局】 改めて再考させていただきます。恐らく受変電設備の基礎の部分とかをいじるときに敷地を少しいじるというイメージで書かせていただいたのですが、それを含めて今の記述でいいのかというのはもう一度検討させていただいて、〇〇委員にも改めて確認させていただいた上でまとめていきたいと思っています。

【〇〇座長】 ありがとうございます。もしかしたらいろんなパターンがあるかもしれませんが、御確認いただいて、誤解がないようにということで、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 受変電設備は、特例措置というのですと、既存の設備だけじゃなくて、新たに受変電設備を敷地内に設置するというケースもありますので、これはこれで構わないと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうすると、受変電設備というのは、敷地に相当程度の加工を加えることもあるし、加えないこともあるということですか。

【〇〇委員】 今ある受変電設備以外に、もう1系統、別の受変電設備を設けることが

できるという特例措置がありまして、そのときに敷地の中に新たな受変電設備がもう一つ別にできちゃうので、そういったときの加工を含めて、それほど大きな加工じゃないので普通決議でいいんじゃないのというような意味合いに取れますので、敷地が入っていることに対しては、特に問題はないと思います。

【〇〇座長】 分かりました。むしろ、「敷地に相当程度の加工を加えることなく」というのがなければ困るということですね。受変電設備を変更する場合には、加工するようなものもあるということでしょうか。

【〇〇委員】 そうですね。最初、私の意見で、この「敷地」というのは別に入れなくていいんじゃないのと言ったんですけど、途中から、もう一回戻ったんですね。敷地もあり得るんじゃないかと、今までの議論の中で。最終的に、敷地も手を加える場合があるので、いいんじゃないかということです。

【〇〇座長】 分かりました。そして、〇〇委員からもフォローがあるということで、ありがとうございます。

【〇〇委員】 〇〇と申します。充電器を設置する場合、既存の建物、マンションにどのように引込みがなされているかによってパターンが違うと思うのですが、高圧受電をされていないマンションの場合は、新たに高圧受電の設備を設ける必要があるため、敷地に加工をして新しく充電設備を設けるという場合が想定されます。そうでなくて、もともと高圧が来ている場合は、そこから分岐する等のことがあるので、敷地に相当程度の加工をしないというパターンが想定されるという整理なのかなと理解しております。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。というので、いろんなパターンを想定して、今の書きぶりでもよろしいということですかね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 受変電設備の交換自体はどうということは、それは前提として、受変電設備の交換自体は、変更には当然当たらない。その上で、敷地に加工を加える場合、加工を加えない場合というふうに分けていくということですか。もともと受変電設備の交換だけを問題にした話なのかなと私は理解していたので、敷地と関係なく、言葉がそれで独立していたので。それが共用部分の変更に当たるかどうかということを検討されていたのかなと理解していたので、敷地という話が出てきたので、その関係がどうなっているかなと思った次第です。

【〇〇委員】 いろんなパターンが考えられますね。例えば、共用で1台分だけ急速充電器を置くのに、既存の駐車場を1台つぶしてそこに置くだとか、多分、ケースとしてはいろんなパターンが考えられますので、建物に設置されている受変電設備をいじるだけではなくて、それ以外の敷地とか、駐車区画だとか、そういったところに配管を埋設する工事もありますし、いろんな工事が考えられるということになるので、これでいいのかなと思います。恐らく、今、〇〇委員がおっしゃっているのは、受変電設備を替えるだけの工事が充電設備の工事というふうにお考えなのかなと思いますので、設置する場合に、いろんなパターンが、変更のやり方があるので、その辺を含めると敷地の加工もある程度出てくる可能性があるということでございます。

【〇〇座長】 御丁寧に、ありがとうございます。いろんなパターンがあるということですから、いま一度、御確認ければと思います。

【事務局】 ちょっと思ったのは、今、受変電設備を変更する場合と、ほかの規定との書きぶりの並びもありますが、変更とか、新設する場合とかって入れると、よりイメージが湧くという感じでしょうか。敷地の加工を加えることなく受変電設備そのものを変更する場合とか、新しく設置する場合というのが見えてくるとか、そういうわけではないということでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【事務局】 もう一度確認して、取らせていただきます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほか、お気づきの点、御意見等ありますでしょうか。

お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇でございます。御説明、ありがとうございます。資料2で区分所有法改正を受けての標準管理規約の見直しの方針を示していただいています。そこに「見直しの要否」という欄があって、見直し不要とされるものは「×」とされていますが、今回の区分所有法改正で新たに制度を創設したとか、これまではっきり規定していなかったことを決めた、というような内容については、できるだけ標準管理規約の本文に記載したほうがいいと考えております。具体的には、例えば、2ページの1.1.(3)の専有部分の共有者による議決権行使者の指定や、5ページの2.1.(2)の建替え決議がされた場合の賃借権の終了について、です。見直しの要否が×、すなわち本文に書く必要はないとされ、「コメントに記載することも考えられる。」とはされていますが、区分所有法の大

きな改正内容なので、それだけでは不十分ではないかと考えます。一般の方が見るのは自分の物件の管理規約になると思いますが、個々の物件の管理規約というのは、標準管理規約を踏まえて作られておりますので、それぞれの区分所有者さんが御覧になるその物件の管理規約に、区分所有法改正の趣旨が反映されるよう、標準管理規約の本文に記載することが区分所有法改正の内容の周知にもつながるのではないかと考えております。管理規約と区分所有法の両方を読み、というのは一般の方にはなかなか難しいのではないのでしょうか。

また、1点ご質問がございます。先ほど事務局が御説明になったのかもしれませんが、区分所有法改正を受けての管理規約の見直しと、それ以外のものがありますが、例えば、区分所有法の改正審議、公布、施行が予定よりも遅れた場合には、2段階の標準管理規約の改正をお考えという理解でよろしいでしょうか。

【〇〇座長】 ありがとうございます。2段階という意味は、〇〇委員がおっしゃられていることは、具体的にどういうことでしょうか。

【〇〇委員】 資料2に記載されているのは、区分所有法が改正された暁にはという話だと思いますので、区分所有法改正を待つのか……。

【〇〇座長】 つまり、区分所有法改正まで待つのか、まずは、区分所有法改正前に発表して、そして区分所有法改正に伴う規約の見直しをしてという2段階にするのかということですね。

【〇〇委員】 そういう趣旨です。

【〇〇座長】 大変失礼いたしました。ありがとうございます。そして、今の御意見の趣旨としては、できるだけ、できるものは本文に、入りにくい、収まりにくいものもあると思いますが、それはコメントでいいと思いますけれども、できるだけ規約の本文にという御趣旨でよかったですでしょうか。

【〇〇委員】 はい。標準管理規約の本文に書いていただいたほうが、一般の規約により早く普及するのではないかなと思っています。

【〇〇座長】 分かりました。

ということで、確認ということで、今回の標準管理規約の公表がいつになるかということも含めて、お願いできますか。

【事務局】 最初の御質問については、御意見として承りました。

二つ目の御質問、2段階の話ですが、今、第6回まで議論してきた内容を第1段階とす

るのであれば、本日のワーキングは一応最後として、最終的には取りまとめて速やかに公表していくと。そういう意味では、それが1段階目の措置と考えております。その上で、区分所有法の見直しに関しては、まだされておられませんので、これは少なくとも区分所有法の改正が終わった後の話だろうと考えております。ただ、かなり内容量は多くなるだろうなということで、今回、第6回のワーキングの場を借りて、やるのだったら今時点ではこういう方向性かなというのをお示ししたのが資料2と。なので、具体的な条文ベースでの検討というのは、区分所有法が改正された後、またこういう場を設けるかどうかというのはあると思いますが、そういった議論をしていただいて、見直す。それが第2段ですが、それは時期未定ということですね。という状況でございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員の言い方をお借りすると、2段階ということになるということです。ありがとうございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇座長】 〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。ちょっと確認なんですけど、資料2の1ページ、1.1.(2)の「出席者の多数決による決議を可能とする仕組み」というところなんですけど、私が前に聞いた記憶では、本人出席、議決権行使書、委任状だけで、要は何も出さない人は分母から外すという意味合いがあったかと思うんですけども、これはそういう意味でよろしいのですかね。

【〇〇座長】 よろしいというのは、区分所有法の改正の内容を確認していただいているということでもよろしかったでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 実際に出席した人、委任状の人、議決権行使書の人を合わせて出席者というふうに呼んでいるというのでよろしいですか。

【〇〇委員】 要は、何も出さない人は分母から外すという話を最初から聞いていたんですけども、それは私の勘違い……。

【〇〇座長】 今、区分所有法の要綱の内容はそれでよろしいですかということですね。

【事務局】 そうということですね。何も出さない方は、いわゆる出席者になっていないと。

【〇〇委員】 分母から外すという形ですか。

【事務局】 はい。

【〇〇座長】 分母というか、正確には何て言うんですか。分母から外すという言い方ではなく、母数から外すと言うのですかね。

【〇〇委員】 母数から。

【事務局】 はい。大丈夫です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇座長】 〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 2点ございまして、まず、1点目は資料1の10ページ、コメントの第41条関係の赤字のところなんですけれども、緑のところじゃなくて申し訳ないのですが、「必要に応じて遠隔地から電磁的方法により監査することが想定される。」とありまして、これ、電磁的記録で作成されている場合は電磁的方法で監査できますから、遠隔地に限る必要はないので、現地で電磁的方法で監査することもできますから、この「遠隔地から」は要らないんじゃないかなというように思います。

あと、もう1点は希望ですけれども、資料2の4ページの2段目にありますが、法人化に係る議題、管理組合法人については全部除外というふうになっているのですけれども、今、未収金の督促であるとか、そういったことで法人化する管理組合さんは非常に多くなってきております。むしろ複合用途型よりも法人型のほうが多いんじゃないかというぐらいの数が出現していますので、できれば標準管理規約でも法人型の標準管理規約というのを作成していただけると、より分かりやすくなるかなというふうに思います。こちらは次回の改正のときに御検討いただければと思います。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。1点目は、「遠隔地」というのはないほうがよろしいですかね。遠隔地じゃなくても、現地にいたら紙でやるかもしれませんが、「遠隔地」という言葉をあえて入れる必要はないという御指摘でよろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 ありがとうございます。御意見を頂戴いたしました。そして、もう一つは、法人の管理組合が増えてきているので、その標準管理規約ということの御指摘をいただきました。

【事務局】 御意見、ありがとうございます。まず、1点目の「遠隔地から」という文言は不要なのではないかという御意見ですが、確かに現地で電磁的方法で監査することも今想定はしているのですけれども、この文言を入れた趣旨としては、遠く離れて

いる人は現地に行かなくてもデジタル手法を用いることで監査をすることができますよということを今回明確にしたいという趣旨でこのようなコメントを追加させていただいたものになっておりますので、こちらはそういった趣旨から「遠隔地から」という文言を入れさせていただきました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。遠隔地からしか利用してはいけないのかなという誤解を与えてはいけないですよ。遠隔地からでもできますよという意味では、幅広く御活用いただけるという趣旨は誤解がないようにというのが〇〇委員の発言の趣旨かなと思います。〇〇委員、いかがですか。やはり、遠隔地は要らないでしょうか。

【〇〇委員】 我々、いつも揚げ足に近いことを言われる立場にございますので、遠隔地じゃないから駄目じゃないかって言われそうな気もしますが。

【事務局】 一般的に考えれば、遠隔地がオーケーであれば、現地も当然オーケーのように捉えてもらえるんじゃないかなと、国交省としては考えておりますが。

【〇〇座長】 誤解がないようにということで、趣旨はずれてないと思いますが、コメントでございますので、御検討をもう一度お願いします。

【事務局】 工夫ができるか、少し検討してはみます。

【〇〇座長】 そうですね。趣旨がうまく伝わって、遠隔地ではないからできないと言われないように、遠隔地しか使えないのではないのと言われないようにという意味だと思いますので、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 今のあれですけど、「遠隔地からでも」とか、「でも」という言葉を入れればいいかなと。

【〇〇座長】 ありがとうございます。皆様、知恵を出していただいて、ありがとうございます。文字数も増えないですし、ちょっと御検討してください。ありがとうございます。

そのほかに、お気づきの点、ございますでしょうか。

〇〇委員。

【〇〇委員】 しつこくて申し訳ないのですが、先ほどの標準規約、至急公表していただけたという見通しをちょっと知りたいということと、それから、資料2の7ページの32条に「建物の更新を追加。」と書いてあるのですが、我々は、更新というと、新しくするとか、給排水設備の更生・更新とかってということで、取り替えるというような意味を思っちゃうんですけども、これについては、例えば「更生」にするとか、言い方をちょっと

検討していただけたらありがたいなと思うんです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。まず、1点目は、公表の日時の確認というか、何月何日まで言わなくても、いつ頃というのは分かりますか。

【事務局】 本日は3月の末に近いとなっているので、年度は明けてしまうかなと考えております。

【〇〇座長】 ということですね。皆様、今年の総会にはちょっと間に合わないかもしれませんね。

【事務局】 できれば、4月中を目標に今回の「案」を取るようなことができればなど。

【〇〇委員】 4月中？ 随分早いんですね。

【事務局】 目標ですので。

【〇〇座長】 ということでございます。今年の総会には間に合わないかもしれませんが、心の準備をお願いします。

そして、もう1点は、「建物の更新」って、区分所有法で、以前は、一棟リノベーションと呼んでいたものですよね。法律の要綱では「建物の更新」となっているのですが、違う誤解を与えるということですね。

【〇〇委員】 与えるかなという感じが……。

【〇〇座長】 分かりました。私が分かりましたと受け止めるのも変ですが、法律の条文が最終的にどんな言葉になるか、それに合わせて、ここもしっかり合わせて、あのことを指していると分かるようなという御趣旨ですよ。

【〇〇委員】 はい。

【事務局】 本当に条文化していくのであれば、恐らく、区分所有法何条に規定する建物の更新と、そういう補足がつくと思うので、そこまで読んでいただければ、多分、誤解は生じないかなと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。法律と全く違う言葉を使っても、また混乱してはいけませんのでご検討いただければと思います。皆様、ご丁寧に見ていただいて、ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。

大丈夫でしょうか。ありがとうございます。

そうしましたら、今、御説明いただきましたところを確認いたしまして、再度検討いたしまして、皆様にまた御指導いただくことがあるかもしれませんが、よろしく願いいた

します。

皆様、ここまで貴重な御意見、ありがとうございました。

続きまして、議事（２）の管理計画認定制度のあり方についてと、議事（３）の標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループとりまとめ（案）という、この二つの議事につきまして、事務局から説明をお願いしたいと思います。

お願いいたします。

【事務局】 それでは、資料３、認定制度のあり方について、御説明いたします。

初めに、認定制度のさらなる普及・促進についてですが、２ページをお願いいたします。こちらは、第５回での御意見と、その対応方針でございますが、対応方針のほうは、後ほど御説明いたします資料４のとりまとめ（案）にてお示しする、もしくは本資料にてお示しする、に分けて記載のほうはさせていただいておりますので、よろしく願いいたします。

まず、御意見ですが、認定の更新に関わるインセンティブ、またはハードルを下げる支援措置を検討してほしいとございますが、こちらはとりまとめ（案）において記載のほうはさせていただきます。

続いて、JHFの専有部分の融資ですが、現段階において実績は少ないが、認定制度のインセンティブのメニューとすれば活用されるのではないかと。こちらは、他のインセンティブと共に、引き続き検討をさせていただきます。

３ページですが、こちらは前回のワーキングでお示しました普及・推進に向けてのとりまとめ（案）ですが、参考でつけております。後ほど、とりまとめ（案）にて御説明のほうはさせていただきます。

４ページに移りますが、ここから認定基準の見直しのあり方についてで、まずは修繕積立金の安定的な確保でございます。

６ページに移らせていただきます。段階増額の適切な引上げ幅に関する基準に対する御意見と対応方針です。意見としまして、新聞の報道により「１．８倍」という数字が一人歩きし、組合の修積金の引上げに影響が出ている。基準という見せ方で具体的な数値を出すことは慎重に検討すべきではないかという御意見の一方で、具体的な数字を公表することは、早めに修積金は引き上げるべきという発信となり、意味がある。倍率が示されると、組合とも修積金の引上げ調整がしやすくなるとの御意見も賜りました。また、新築当初は修繕工事が実施されるわけではないので、最初から修積金を高く設定することは不平等感

がある等もございました。対応方針といたしましては、実現性を持った早期の引上げと、均等へ誘導していくためにも、具体的な数値を含めて取りまとめ、また、認定基準への反映に係る検討は、将来的な対応であることを踏まえまして、とりまとめ（案）においては、「基準」という表現を用いず、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」と表現することといたします。

次の御意見といたしまして、建築資材が急騰している中、上限幅を抑える基準を発表するのは、修積金の不足が起こるのではないかと。対応といたしまして、段階積立の引上げ計画の考え方は、あくまで適切な修積金総額が計上されているのが前提とした上で引上げ幅の考え方を示しますので、必要な引上げを制限するものではない旨をとりまとめ（案）において記載のほうをさせていただきます。

続いて、均等積立方式が最もよい方式なので、段階増額の初期額の倍率が0.6倍というのは基準として緩いので、倍率は0.8倍程度と厳しくする必要があるのではと。こちらの方針については、12ページで御説明のほうをさせていただきます。

次に、築古のマンションに対して均等を必須とする基準案があるが、築何年程度から均等積立方式とすることが妥当なのか。また、高経年ほど均等へのハードルが高いと考えられるため、必須とするのは厳しい。ただ、前回のワーキングで示した、総会合意の取れている引上げ以降を審査の対象とすることは救済措置となり得る。こちらのほうは、方針として、とりまとめ（案）では、築年が経過するほど修積金の引上げが困難化することを踏まえまして、早い段階で引上げを完了し、均等としていくことが望ましい旨を記載いたします。また、将来的な基準化の検討の際には、前回示したとおり、総会決議が得られている引上げについては審査対象としないことも考えております。

次の御意見として、引上げ幅の基準について、発表の仕方に注意してほしい。この基準を発表することで段階積立を認めるような勘違いをされてはよろしくない。均等を採用すべきであり、段階積立の場合は、最低限、この範囲に抑えるという表現で発表すべき。こちらの方針として、とりまとめ（案）では、まずは均等積立方式が望ましいという点について、記載のほうをさせていただきます。

7ページに移ります。引き続きとなりますけども、基準の反映時期の御意見でございます。認定更新が5年なので、その際に反映するのがよいのではないかと。認定制度の普及が不十分な状況で基準を直ちに適用するのは難しい。少し期間を置いて、制度を普及させてから基準を当てはめるのはどうかと。方針としまして、将来的な認定基準への反映につい

ては、段階増額の引上げ計画の考え方を管理組合、管理業者、NPO法人等へ周知した上で、活用状況や実効性を把握し、検討を行うことを、その旨、とりまとめ（案）に記載のほうはさせていただいております。

次に、引上げ幅の基準案において、地域係数等の変数は考慮し切れないものか。適切な理由で倍率が大きくなっているマンションに対しては、特段の理由書等で認めるべきではないか。今回の基準案は修繕積立金の確保に効果的であるが、長計の精度を向上することもマンションの維持管理において重要であると。方針としまして、今回、取りまとめを行う引上げ計画の考え方においては、地域的な差異は少ないと考えるため、反映を行わないこととする。こちらは、後ほど13ページで説明いたします。なお、長計の質の向上や、修積金の必要額の水準に関して地域的な事情を考慮する必要があるか等については、令和6年度以降に長期修繕計画のあり方について検討を行うと考えております。

続いて、8ページから10ページですが、これは前回のワーキングでお示ししました資料でございます。8ページは、段階増額における適切な引上げ計画の考え方。9ページは、先ほど委員の御意見でもありました、短期間で極端な引上げを計画する場合、総会において決議を得ていれば、引上げ後の計画を審査の対象とする内容となります。10ページは、平均給与額と修繕積立金の推移の比較となります。

11ページですが、こちらは、新しい資料となりまして、積立金の引上げの成否に関する分析で、否決事例のサンプルを分析いたしました。左側の円グラフは総会で引上げを一度否決された後の対応を分類したものですけれども、「増加幅を縮小して再可決」「再可決なし」の割合は、全体で約7割でございます。逆に、黄色の部分、増加幅を拡大して可決されたケースが17%とございますけれども、これは、一度否決されてから、本来必要な修積金の徴収ができなくて、さらに不足金額が増加し、その分を上乗せせざるを得なくなって、再度、総会にかけて再可決されたケースになります。

右側のグラフは、最初に否決された総会提案時の倍率と、再可決された際の倍率変動を示したものでございます。横軸は総会提案時に否決された倍率、縦軸は再可決された際の倍率になります。この倍率ですが、総会にかける前の修繕積立金からの倍率でして、例えば、修積金が1万円だった際に、2万円で総会にかけた場合は、2倍の倍率という記載となっております。一番下の青の線上にある丸は否決されて再可決されていない案件、黄色の斜め線上にある丸は否決された増額倍率と同じ増額倍率で再可決された案件となります。この黄色の線より上にある丸は総会提案時に否決された倍率より拡大して再可決された案

件、黄色の線より下にある丸は総会提案時に否決された倍率より下回って再可決された案件となります。増額幅を縮小して再可決された案件は左のグラフで31%とございますけれども、否決された際の提案倍率と比較すると10%程度下げた倍率で再可決される傾向がございます。

続いて、12ページですけれども、前回のワーキングでお示した、均等とした場合の基準額に対する初期額・最終額の分布図を記載しております。委員の御意見として、初期額が0.6倍では緩く、0.8倍にしたほうがよいとございましたけれども、こちらは、最終額の倍率は1.1倍以下と固定した上で、初期額の倍率を0.6倍より0.1倍ずつ上げた場合をシミュレーションいたしました。グラフの下に、初期額を0.6倍から0.9倍にした場合、認定マンションのどのくらいの件数が条件をクリアしたかを示しておりますけれども、グラフの右下のn値144件に対して、初期額を0.8倍にした場合には61件（42%）にとどまります。また、初期額0.6倍の考え方の水準を高くしますと、既存マンションの場合、この考え方に適合させる最初のハードル、例えば0.8倍とすると、そこまで引上げること自体が困難であり、かえって取組が進まないおそれも考えられます。

13ページも委員から御意見がございました修繕積立金における地域性の考慮についてでございますが、今回の引上げの考え方は、地域により変動が生じると考えられる修積金の必要額の水準を定めるのではなくて、適切な修積金総額が計上されているのが前提として、初期額と最終額を用いて引上げ幅の考え方を示すものでございますので、地域性の影響は少ないと考えております。ただ、修積金の必要額の水準について地域性を考慮するか等については、引き続き検討を行うことといたします。

14ページからは、マンションの防災対策の推進になります。

15ページに移ります。前回のワーキングの御意見といたしまして、防災対策に関して、マン管法における位置づけについては理解したが、その上で防災の基準を現行の認定基準と横並びで位置づけることに違和感があると。認定の中で位置づけるべきなのか、別の認定精度で位置づけるべきなのかを議論すべき。また、防災基準に関しまして、防災訓練に消防訓練が含まれているが、これは消防法に基づく措置に位置づけられるべきではないかと。こちらの方針としましては、将来的な認定基準への反映の際は、御指摘も踏まえて整理を行えばと考えております。

16ページは、内閣府の防災会議における防災対策推進基本計画の検討状況となります。南海トラフ地震や首都直下型地震の基本計画の策定から10年が経過することから、現在、

中央防災会議防災対策実行会議の下で基本計画の見直しに向けた本格的な検討を実施しているところでございます。

下のほうは、参考に南海トラフのワーキンググループの概要を記載しておりますので、御参照ください。

17ページですけれども、取り組むべきマンションの防災対策についてでございます。将来の基準化に当たりまして、防災物資の備蓄、防災組織は、地方公共団体、地域によって考え方が違うので、基準案の中に入れるのは検討を要すことでしたけれども、すぐに基準化するわけでもなく、平時から取り組むべきマンションの防災対策として周知していくには、防災物資、防災組織も重要なので、この六つの項目で周知を図るべきと考えております。また、将来的な基準化の検討に当たっては、現在、中央防災会議において行われている基本計画の見直しに向けた検討の動向に十分留意していきます。

18ページからは認定制度の今後の方向性として、19ページは御意見と方針でございます。予備認定が取得できれば、計画認定も取得できると誤解している区分所有者が多いと。「予備」という言葉が計画認定の予備と認識されているので、制度名を改めるべきではないか。予備認定の基準は、認定制度の全ての基準を網羅しているわけではない。基準の違いというものも、連続性が失われている原因なのではないか。予備認定と管理計画は、申請主体、時期、基準など、様々な面で性質が違うとの御意見。また、管理組合がつくってこそ管理計画なので、予備認定というのは管理計画とは言えない。二つの制度は分けて考えるべき。認定制度は、取引上、プラスの評価がないので、点数化等はどうか。認定されたマンションのレベルが分かるような仕組みがあれば、より消費者につながるのではないかと御意見に対し、方針としては、新築分譲時から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理開始後の管理水準を将来にわたって継続していく方策について検討を行う旨をとりまとめ（案）において記載する。また、検討に当たっては、新築分譲時の管理体制を確保する主体は分譲会社で、維持していくのは管理組合であるので、管理適正化に向けた意識の継承方法について留意を行うと。

御意見に戻りまして、黒ボツの六つ目、重説の場において、認定制度の取得状況の説明を義務化すべきではないか。方針としましては、購入希望段階において管理情報の見える化を図るのが重要と考えられますので、まずは不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を行うこととし、その旨をとりまとめ（案）において記載のほうをしております。

次の御意見として、届出制度に関して、行政がマンション管理の状況を把握できるという意味で非常に重要であり、マンションとコンタクトが取れば制度の普及という観点においても有用なので、引き続き検討をしてもらいたいと。方針として、地方公共団体が管理情報を把握していくための体制整備の方策について検討を行う旨をとりまとめ（案）において記載いたします。

また、見える化を図るのは賛成。ただ、管理不全になるとどうなるのか等、悪い例も示していくべきではないかと。こちらは、引き続き、シンポジウム等の機会を通じて周知のほうは行っていこうと考えております。

20ページですけれども、予備認定と認定制度の整理でございます。二つの制度は性質が異なるものとの御意見もありましたが、ここではそれぞれの制度の違いを整理したものでございます。

最終ページは、それぞれの基準を示したものでして、赤字の部分が予備認定の基準であり、認定制度と重なっている基準となります。

資料3についての御説明は、以上でございます。

【事務局】 続きまして、資料4について、御説明させていただきます。これまでの各回の議論や、本日の議論を踏まえまして、標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループのとりまとめ（案）を作成してございます。時間も迫っておりますので少し早口となってしまいますのですが、御紹介、御説明させていただきます。

まず、マンション標準管理規約の見直しにつきまして、ページ、めくっていただいて、2ページでございます。現状・課題としまして、マンション標準管理規約は、管理組合がそれぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際の参考として作成・周知しているものでございます。マンションを取り巻く社会情勢の変化や、マンションに関する法制度の改正等に対応して、見直しをこれまで行ってきたところでございます。

二つ目の丸ですが、今後のマンション政策のあり方に関する検討会では、高経年マンションの非居住化や所在不明者の発生等への対応、マンションの管理情報の見える化の推進、社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応を踏まえた、マンション標準管理規約の見直しについて検討するとされてきたところでございます。

今後の方針についてです。マンション標準管理規約について、別紙のとおり、見直し（案）を取りまとめることとし、本日の御議論の後、最終調整を行った上で、速やかに改正マンション標準管理規約の公表を行うこととするとしております。ここでの別紙というのは、本

日の資料で言うところの参考資料3から参考資料5の新旧対照表のようなイメージとなっております。具体の条文については、それぞれ御議論していただいておりますので詳細な御紹介は割愛させていただきますが、主な改正内容としまして、高経年マンションの非居住化や所在不明区分所有者の発生への対応としまして、組合員名簿の更新、居住者名簿の作成・更新の仕組み、また、所在等が判明しない区分所有者への対応としまして、所在不明者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができる仕組みについて、規定してございます。

ページ、おめくりいただいて、3ページでございます。マンションの管理情報の見える化の推進に関しましては、修繕積立金の変更予定等の見える化ということで、こちらはマンションの内外にわたって措置しているところでございまして、まず、中の人向けには、総会において、長期修繕計画の積立予定額と現時点の積立額の差が見えやすくする。購入予定者に関しては、マンションの購入予定者が請求した際に、修繕積立金の変更予定額や、変更予定時期というのを見えやすくする。そういった措置をしてございます。また、管理に関する図書の保管の推進ということで、これまで総会資料については議事録のみの保管であったところを、総会資料そのものについても保管するといった規定をしてございます。また、保管の際には、その保管の方式として、変更内容を反映した冊子を作成するといったことが望ましいということも、追記してございます。

最後ですが、社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応としまして、EV用充電器、宅配ボックス、こういった設備の設置の円滑化に関しまして、決議要件を明確化しているところでございます。

ページ、おめくりいただいて、4ページでございます。このほかにも、置き配に関する議論もしていただいております。今後の方針の部分でございますが、マンションの居住者の快適な住環境の確保や物流の2024問題への対応等の観点から、置き配による宅配サービスのニーズが高まっている一方で、マンションにおいて置き配に関するルールが明確化されていないとの指摘でございますので、置き配に関する使用細則を定める際に参考となるポイントというのを御議論させていただきます。

置き配に関する使用細則を定める際のポイントとして、4ページの下段のほうに記載しておりますが、こちらは、第3回と第4回のワーキンググループで御議論いただいた内容をお示ししてございます。

以上が、標準管理規約についてでございます。

続いて、管理計画認定制度のあり方につきまして、まず、(1) としまして管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けてという部分でございます。

ページ、おめくりいただいて、6 ページでございます。現状・課題についてです。こちらは、前回第5回に既にお示しさせていただいております、そちらから大きく変更はしておりませんので詳細は少し割愛させていただきますが、現状としまして、管理計画認定制度、認定実績が徐々に増えつつあるものの、地方公共団体によって実績にばらつきがありますというお話であったり、地方公共団体による周知の取組についても少し濃淡がありますねということであったり、さらには、インセンティブが幾つか設けられておりますが、そちらについてもさらなる対応が必要ではないかと、そういった御要望があると。そういったことを掲載してございます。

ページ、おめくりいただきまして、7 ページでございます。こちらは今後の方針でございます。こちらも前回御紹介させていただいておりますが、地方公共団体のさらなる取組が重要ということございまして、一つ目の丸では、「地方公共団体が行う管理計画認定制度の周知等に係る優良な取組については、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図る」と。さらには、「地方公共団体による周知等に係る取組への支援措置についても検討を行う。」ということを記載してございます。

二つ目の丸でございます。管理計画認定制度のさらなる普及に当たっては、管理組合、区分所有者様の最も身近な存在である、管理業者や、マンション管理士、NPO法人による取組が効果的であるといった御意見も踏まえまして、「国は関係団体に対して、更なる周知等の取組の協力を要請していく。」ということを記載してございます。

三つ目の丸につきましては、削除してございますが、こちらの内容は、管理計画認定に関しまして、管理組合側も地方公共団体の施策に協力するために認定申請に積極的に取り組む必要があるといった記載をしておりましたが、こちらは、周知・普及というテーマよりは最後のテーマのほうが望ましいのではないかと考えておりまして、これは、単純に削除というわけじゃなくて、後ろのほうに別のテーマで掲載してございます。

四つ目の丸でございます。こちらはインセンティブの関係でございますが、前回のワーキングにおいて、認定の更新に対する取組が重要ということをもう少し強調すべきではないかと御意見いただきましたので、緑字のほうで追記してございますが、「今後、認定の期限を迎えていくマンションに対して、継続して認定更新の取組を促していくためにも、認定マンションを対象とした更なる支援措置について検討を行う。」としてございます。さら

に、「保険制度や民間金融機関による融資制度において、認定マンションの管理水準が評価されるよう、関係企業等へ協力を呼びかけていく。」としております。

最後の丸でございますが、「地方公共団体による認定基準に係る運用の統一化等に向けて認定事務に関するガイドラインの充実化を図る。」「認定申請の合理化に資するツールの活用の円滑化について検討を行う。」としております。

ページ、おめくりいただきまして、(2) 管理計画認定基準の見直しのあり方についてでございます。こちらは、第6回、今回のワーキングで初めてお示しする内容となっております。

ページ、めくっていただいて、9ページでございます。現状・課題としまして、管理計画認定制度につきましては、一定の管理水準に適合している管理計画を地方公共団体が認定することで区分所有者の管理意識の向上や資産価値の向上等を目的として創設されているところでございますが、併せて、管理計画認定基準につきましては、「管理組合等が管理適正化を図るにあたって目指すべき指標として捉えられているケースも存在し、これにより管理水準の誘導を図る政策ツールとしての機能も期待されている。」と記載しております。「こうした状況を踏まえ、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」においては、「修繕積立金の安定的な確保」や「マンションの防災対策の推進」の観点について、管理計画認定基準への追加について検討する」とされているところでございます。

その下でございます。修繕積立金の安定的な確保に関する現状・課題としまして、一つ目は割愛しますが、二つ目のポツからでございます。修繕積立金の積立方式としては、均等積立方式と段階増額積立方式がございますが、築浅のマンションを中心に多くの管理組合で段階増額積立方式を採用している現状がございます。国土交通省が定めるガイドラインにおいては、「将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」が望ましい」としております。

三つ目のポツでございます。段階増額積立方式を採用しているマンションの長期修繕計画では、計画始期の積立金額と比べて、計画終期の修繕積立金の水準が大幅に上昇しているものも見られます。こうした大幅な修繕積立金の引上げを予定している計画では、予定通りの引上げができないおそれがあるということを記載してございます。

ページ、おめくりいただきまして、10ページでございます。続いて、マンションの防災対策の推進に関する現状・課題としまして、我が国は地震大国であり、過去にもマンションにおいて大きな被害が発生した事例も多数存在してございます。いわゆる旧耐震基準で立

てられたマンションも、約100万戸程度存在すると推計されてございます。さらに、近年は、地震以外にも、台風、豪雨などの風水害も激甚化・頻発化しておりまして、全国各地で浸水被害をはじめとした甚大な被害が発生している現状でございます。こうした大規模自然災害に対するマンションの防災対策の推進を図っていくことは喫緊の課題となっている状況でございます。マンションについては、被害がたとえ軽微であったとしても、災害時の停電によりエレベーターが停止したり、給排水管が損傷してしまうなど、共用部分も専有部分も使用できなくなるケースも想定されてございます。

一番下のポツですが、「大規模な自然災害等が発生した場合は、管理組合等をはじめとしたマンション全体で協力していくことが重要と考えられ、そのために平時から管理組合や区分所有者において対策を講じておくことが重要」と、記載してございます。

11ページでございます。今後の方針です。まず、修繕積立金の安定的な確保について。こちらは、均等積立方式から、しっかり記載することとしてございます。一つ目の丸でございます。均等積立方式については、将来にわたって安定的に修繕積立金を確保する観点から望ましい積立方式として、これは引き続き周知していこうと考えてございます。併せて、これまであまり周知できておりませんでした。近年の工事費の高騰等の状況を踏まえて、「均等積立方式であっても、適時適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある」と、そういった旨の周知もしっかり行っていきます。

二つ目の丸でございます。段階増額積立方式については、必要な修繕積立金が増加することや、区分所有者の高齢化により費用負担が困難化していくことが予想されることを踏まえて、早期に引上げを完了させることが望ましいということについて、打ち出していこうと思っております。また、実現性を持った引上げにより修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的に、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を示していきます。

具体的には、下段のほうになっておりますが、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方としまして、「段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。」としてございます。

一番下に、留意事項として、必要な値上げができなくなってしまうのではないかと、そういった誤解が生じることを避けるために、こういった留意事項も記載したいと考えてご

ございます。長期修繕計画の見直しに当たって、管理適正化のために、現在の修繕積立金の額を、必要な額を大幅に引き上げるといったケースを、今回の考え方ではこういったことを妨げたいものではないということをしっかり付記しているものでございます。

ページ、おめくりいただいて、12ページ、こちらは何度かお示ししておりますが、段階増額積立方式における引上げの考え方を図示したものでございます。

ページ、おめくりいただいて、13ページでございます。今後の方針の続きとしまして、マンションの防災対策の推進としまして、まず、ハードの観点となりますが、管理組合の合意形成を後押しする観点から、マンションの耐震改修をはじめとして、防災対策改修に対する支援措置は継続して今後も実施していきたいと考えてございます。

続いて、ソフトの観点からも、今般御議論いただいた内容として、平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策の例として、防災マニュアルの作成・周知、防災訓練の実施、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成、防災物資等の備蓄、防災組織の結成の取組の推進に向けて、周知を行ってまいります。

ページ、おめくりいただきまして、14ページでございます。こちら、認定基準の見直しに向けてということで、まず、今回お示しする段階増額積立方式における適切な引上げの考え方については、各種ガイドラインに反映していきたいと考えております。その上で、この考え方については、「管理組合、管理業者、マンション管理士、NPO法人、不動産事業者、地方公共団体等のマンション関係者に対して、広く周知を行うこととし、その後、活用状況、実効性の把握や、修繕積立金の引上げ状況に関する更なる分析等を進めつつ、将来的に管理計画認定基準への反映について検討を行うこととする。」としております。

最後の丸ですが、「さらに、現在、「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」において、管理会社が管理者となる場合の管理方式が増加してきたことも踏まえ、その留意事項等をまとめたガイドラインの検討が進められているところであるが、将来的な管理計画認定基準の検討にあたっては、こうした新たな観点による基準の見直しも含めて検討を行う。」としております。

ページ、おめくりいただきまして、15ページ、最後のテーマでございますが、管理計画認定制度の今後の方向性として、16ページ、現状・課題についてです。一つ目、新築マンションの管理水準の確保としまして、「マンションはその所有形態から、合意形成の困難性を有しているなどの特徴があり、現在の管理水準を向上させる取組を実現するためには、多大な労力や時間を要すると考えられる。このため、マンションの適切な管理を

担保するためには、新築分譲時点から適切な管理体制を確保し、その体制や管理運営開始後の管理水準を継続していくことが重要」と考えております。一方で、新築分譲時点の管理体制を確保する観点からは、マンション管理センターが実施する予備認定制度がございましたが、管理計画認定制度と比較しまして、認定主体、申請主体、申請時期、認定基準等が異なっております。さらには、制度的な連続性は有していないという状況でございます。

下段のほうです。続きまして、地方公共団体による管理情報の把握につきまして、地方公共団体では、管理計画認定制度を通じて定期的に認定マンションの管理情報を把握しております。その結果、認定制度につきましては、マンションの管理適正化に関する施策を講じるために必要な区域内のマンションの管理実態を把握する基礎的な情報の収集に寄与していると考えてございます。一方、必ずしも多くのマンションが認定制度を活用されているわけではございませんので、認定の申請は任意となっておりますので、十分な情報は把握できていないと考えてございます。

ページ、おめくりいただきまして、17ページでございます。続いて、管理に関する情報の見える化の現状・課題になっております。管理計画認定を取得したマンションの資産価値の維持・向上を図り、市場において評価される環境を整備していくためには、認定を取得したマンションに係る情報のさらなる見える化を進めていく必要があると考えてございます。一部の地方公共団体では、認定取得を証するステッカーの配布や独自の認定証の発行等を行うことで、管理組合においてマンション内に掲示して、マンションの内外に対して情報発信することを契機に、管理意識の向上や資産価値の向上に寄与している事例も見られます。また、関係団体が提供するマンション管理に関する評価制度では、その評価結果を不動産ポータルサイトに掲載するなどの取組も見られます。

以上を踏まえまして、今後の方針としまして、一つ目の丸でございます。マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めていくとしてございます。

二つ目の丸でございます。今ある認定制度の話でございまして、もともとテーマ（1）に記載して削除した部分をこちらに掲載してございます。

続きまして、三つ目の丸でございます。三つ目の丸では、地方公共団体による管理情報を把握していく体制整備について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとしてございます。

最後の丸でございますが、「管理計画認定を取得したマンションの情報が区分所有者や購入希望者等に対してより届きやすくすることを目的に、マンションの内外に情報発信する方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとともに、令和6年度中に、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進める。」としております。以上となります。

【〇〇座長】 どうもありがとうございました。

資料3、4について、御説明いただきました。ありがとうございます。

そうしましたら、2つは性格が違いますから、分けて議論いたしましょうかね。

【事務局】 交せても大丈夫です。

【〇〇座長】 分かりました。そうしましたら、資料3、4、一緒に説明いただきましたので、関連するところもございますので、まず、管理計画認定制度のあり方、そして、もう1点、標準管理規約の見直し、管理計画認定制度のあり方、このワーキンググループの最終的とりまとめという、この2点につきまして、皆様のほうから、お気づきの点、御質問、御意見等あれば、お願いいたします。

お願いいたします。

【〇〇委員】 資料4のとりまとめ（案）の14ページ、管理計画認定基準の見直し等に向けてという項目で三つ目に外部専門家の活用のあり方に関するワーキンググループとの連携を書いていたのですが、私どもの意見としましては、管理会社による第三者管理は、区分所有者の高齢化が進む中で必要性のある管理形態である一方で、利益相反が生じる懸念など、やり方によっては問題が生じる可能性もあると考えられます。その適用、管理会社による第三者管理が急速に進みつつある現状を考えますと、これについては、修繕積立金など、ほかの項目とは切り離して、早期に管理計画認定や予備認定の認定基準に追加することを検討する必要があると考えます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。今、14ページのところで、切り離してというのは、第三者管理者方式に関して、管理計画認定制度の具体的な項目の中に入れていったほうがいいのかということでしょうか。理解が至らなくて、失礼いたします。

【〇〇委員】 今の点につきましては、オンラインで参加させていただいております〇〇のほうから、お答えさせていただきますでしょうか。

【〇〇座長】 分かりました。

【〇〇様】 切り離してというふうにここに書いておりますのは、修繕積立金などの項

目につきましては少し先になるのかなというイメージで、今、事務局からも御説明がありましたけれども、管理会社による第三者管理というのが非常に急速に適用が進んできているというのが今の現状だと思しますので、これについては、急ぐ必要があるので、切り離して早期に検討をしていただけないかと、そういう内容でございます。

以上でございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。理解はできました。ありがとうございます。

オンラインで、もう一方、お手が挙がっております。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。どうぞよろしくお願いいたします。

今回、管理計画認定基準の見直しにより、段階増額積立方式の引上げ計画について一定の目安が示され、均等積立方式へ誘導していくということが提案されるというのは、大きな前進だと思っております。ただ一方で、新築の段階でしっかりと一定の管理水準を確保していくということも重要でございます。今回のワーキングのとりまとめ（案）におきまして、新築マンションの管理水準を確保していくことが重要として、今後検討するという記載がなされているところでございます。その際に、将来の積立金の不足を防ぐために、初期設定においてしっかりと均等積立方式に誘導していくということがやはり重要ではないかと考えております。ぜひ今後の検討に当たりましては、新築マンションにおける均等積立方式の採用へと誘導していくような御検討をお願いしたいと思っております。

以上でございます。よろしく申し上げます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、今の御意見は、御意見ということで、最後のとりまとめのところには何か具体的に反映したほうが良いという御意見よりは、今後、そういうことをしっかり検討してくださいという御意見でよかったですでしょうか。

【〇〇委員】 そうですね。今後、ぜひとも御検討いただきたいということでお願いしているものでございます。

【〇〇座長】 分かりました。ありがとうございました。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 資料3の3ページの下から三つ目の丸に「管理組合は、積極的に協力していくことが望ましい」とありまして、管理組合もしっかりしろということだと思うんですけども、「望ましい」というのは管理組合も理解はしているのですが、申請基準に満たないマンションがかなり多い。それから、どうしたら基準に合うのかという方策が分からないというマンションも多くて、そこが、なかなか積極的にいかない、少ないという理由の

一つではないかと思ひまして、この対策として、基準に達するような指導・助言をしていくという制度があったらどうか。地方公共団体で申請制度みたいなものをつくっていただいて、これは無料が一番よくて、専門家を派遣するということですが、管理組合にとっては、認定後のインセンティブというのはいっぱいあるのですが、認定前のインセンティブという意識で捉えると非常に申請しやすい体制になるので、これを検討していただけたらというお願いでございます。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうしますと、今の御意見は、最後のとりまとめのどこかに具体的に書いたほうがいいというわけではなく、今後、そういうことも御検討いただきたいということでしょうか。

【〇〇〇委員】 できれば、書いていただければありがたい。

【〇〇座長】 それを具体的に言っていただけるとありがたいです。どの辺りにどんな感じでといただけると、ここで議論しやすくなります。本日が最後の回ですので。

【〇〇〇委員】 今の「協力していくことが望ましい」の後に、そういうようなことを考えられるというようなことを書いていただくと大変ありがたいと思います。

【〇〇座長】 分かりました。資料3ですか。

【〇〇委員】 資料3の3ページのところに「管理組合は、積極的に協力していくことが望ましい」と書いてありますけど、「協力」という言葉が合っているのかどうか。取り組んでいくということだと思んですけども、この後辺りに書いていただけたらというふうに思います。

【〇〇座長】 分かりました。場所と御趣旨は理解いたしました。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 今のお話で、今、我々マンション管理士のほうに同じような相談が管理組合から来ているんですね。どうやったらあれなのか、基準がどうなのか、そういうのが分からないんですけど。我々、日管連のほうでやっている適正化診断で、要は、このまま認定が取れるのか、それとも、これとこれが足りないから認定にまだ届きませんよというのは、一応、診断をやってもらえれば、それが分かるような仕組みになっているんですね。これは無料ですので、それを今お勧めしているところではございます。今の話では、そうです。

あと、お聞きしたいのは、これでやってきた、結局、今後の方針のところですけども、

資料4の14ページですが、具体的にどこという話ではなくて、業界各団体に広く周知を行うこととして、今後、検討を行うこととするというんですけど、実際に管理計画の見直しというのはいつ頃が目安なのかというのを一番知りたい。我々、その事前確認だとか、予備認定だとかというのもやっていますので、ここで、今回は話題に出ませんでした、一番引っかかっているのは、テーマになかった長期修繕計画のあり方なんです。これが地方公共団体によってばらばらなんです。ここにも「全国的に一律の基準とすることの妥当性を考慮して行う。」というふうには書かれているんですけど、現状はそれが統一的でない部分もあったりして、見直しの時期というのはどのように考えているかをちょっと聞かせていただきたいと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 コメントにも、5年がいいとか、そういう話が出ていたと思うんですけども。

【〇〇座長】 〇〇委員、今、長期修繕計画がばらばらというのは、長期修繕計画の取扱いが自治体によってかなり差があるということですか。

【〇〇委員】 そうですね。基準で、ほかで通っていても、落とされる行政もあるということなんです。

【〇〇座長】 その辺りもしっかり整えていただきたいということも含めて、今回、管理計画認定制度、今後の方向性ということを議論していただきましたが、この認定基準の見直しというのが、今後、具体的にいつ頃に決まっているのか。今、方向性を議論させていただきましたが、ということですね。

【〇〇委員】 目安でも。

【事務局】 認定制度への反映については、ワーキングの中で直ちに見直すことはあまりよろしくないんじゃないかという意見が複数ございましたので、直ちにというニュアンスではございませんで、詳細な時期については未定でございますが、一方で、今日からやりますみたいなことは間違いなく、事前に基準案についてももちろん議論いたしますし、さらには、いついつぐらいから、十分な時間を持って、この時期から認定基準に反映すると。そういう準備期間というのは十分に設けることになるだろうと。それは間違いのないと思っておりますので、何か関連して一緒に動く話がございましたら、恐らく、検討される余裕はあるのかなと考えております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そして、〇〇委員、お手を挙げておられましたね。お願いいたします。

【〇〇委員】 こちらの0.6、1.1のグラフ等々を含めまして、報道が出て以降、管理組合さんのほうから説明を求めるということで、私のほうにもどういふふうに計算したらいいのかとかいふお問い合わせをたくさんいただいてまして、管理組合の方に御理解いただくのがすごく難しいんですね。ですので、広く周知をするという今後の動きについては、例えば説明会を開催していただくとか、そういったところを丁寧にやっていただきたいなというふうに思っております。

10人以上の人に説明をして分かったことなんですが、一番分からないと言われるのが12ページの表なんですね。長期修繕計画ガイドライン等にも反映ということなので、これは参考としてお聞きいただければと思うんですが、長期修繕計画作成ガイドラインは、均等積立方式って、いわゆる一次関数の $y = x + b$ の右肩上がりのグラフになっています。要するに、金額は全部累計で表現をされています。ところが、この12ページの表は、積立金累計額ではなくて徴収金額なので、いわゆる水平な表になっています。ですので、みんなが見慣れている長計ガイドラインの右肩上がりの表ではなくて、水平な線なので、一体、これは長計ガイドラインの中のどの表なんだと、どこの表を見るとこの表が当てはまるのかが分からないというところが、皆、一番最初につまずくところなので、そういったガイドライン等に反映されるのであれば、既存のもののグラフであるとか、既存のものの表記にできるだけ近い形で合わせていただければと理解が進むのかなというように思っています。ですので、周知を丁寧にやっていただきたいというのが、私の要望でございます。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。周知を丁寧にということでございます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。3点あります。まず、資料4のとりまとめのところですが、4ページのところに置き配に関する使用細則を定める際のポイントというものがあまして、1点目は質問なんですが、これは今回の標準管理規約のコメントに入れるのでしょうか。それとも、これとは別のものでしょうかというのが質問です。

入れる場合、入れない場合、どちらでもいいんですけども、上のほうに置き配に関する使用細則を定める際のポイントというふうにあって、一番最初の丸に「消防法に基づき」とあるのですが、これは、消防法はもちろんそうなのかもしれませんが、建築基準法で共用廊下の幅員が定められておりますので、どちらかという、「消防法」と書くより

は、「建築基準法関連法令に基づき」というような表現のほうがよいのではないかと思います。これが2点目です。

先ほどの管理計画認定制度の段階積立と均等積立の話で、とりまとめのところで非常に丁寧にまとめて、公表の前提条件のところも整理していただいて、とてもいいなと思っております。その前提として、資料3の6ページで、前回のワーキングでいろいろ意見を述べさせていただいて、これについて取り上げていただいて、ありがとうございます。6ページの左側の下から2番目のところですが、「段階積立方式の引き上げ」云々とありまして、「段階積立方式を認めるような勘違い」というふうに書いてあるのですが、これは、私の発言の趣旨としては、認めるというよりは、推奨するというふうに申し上げたつもりだったので、もともと認められていると思いますので、「推奨する」という言い方にこのところを変えていただけないかという要望でございます。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

今の点は、ちょっと御検討いただくということでよろしいでしょうかね。

【事務局】 はい。一つ目の御質問の置き配に関する使用細則を定めるポイントについては、標準管理規約には記載しません。具体的な使用細則を定めるポイントなので、標準管理規約のコメントとは別の方法で周知できればと考えてございます。

二つ目の、消防法なのか、建築基準法関係法令なのかというのは、少し表現は検討させていただいて、個別に、御相談、御調整させていただくかもしれないのですが、よろしくをお願いします。

三つ目に関しては、御趣旨が違うということであれば、「認める」というところを「推奨する」という形に修正した形で最後にアップしてもよろしいですかね。よろしければ、修正した形でホームページには出させていただきます。

【〇〇座長】 皆さん、よろしいでしょうか。

うなずいていただいて、ありがとうございます。

お願いいたします。

【〇〇委員】 手短かに。資料4の17ページの下から二つ目の丸、地方公共団体の管理状況を把握していく体制の整備について、適正化法のあり方の検討を今後進めるという点につきましては、ぜひ、マンション管理適正化法の改正等も含め、御検討いただければと思います。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。もう時間がいっぱいですが、資料4に関して5点ほどございます。まず、「標準管理規約の見直し」に、先ほど資料2で議論になりました区分所有法の改正を踏まえた見直しについては一言も記載されていないのですが、先ほどの2段階、すなわち区分所有法の改正を踏まえた標準管理規約の見直しも今後あり得る、ということは書かれたほうがいいのではないかと考えます。意図的に抜いていらっしゃるのかもしれませんが、このWGのまとめとして、その一言があってもおかしくはないかなと思っております。

2点目ですが、「管理計画認定制度のあり方」は(1)(2)(3)の3つに分かれておりますが、(1)(2)の中にも今後の方針というのがそれぞれあり、(3)は全体の「今後の方向性」とされているので、例えば、制度の普及・推進に関する今後の方向性は、(1)(3)どっちに載っているのかわかりにくいのではないのでしょうか。先ほど徳竹さんから1個の文章を(1)から(3)に移したというお話がございましたが、例えば、制度の普及・推進に関するものは全て(1)のほうに、例えば、今、(3)に入っている管理に関する情報の見える化や、(3)の最後の「今後の方針」の四つ目の丸の不動産ポータルサイトへの情報掲載は(1)のほうに載っていたほうが分かりやすいのではないかなと思います。どう整理するか、これがいいという答えはないですけども、そのほうが分かりやすいのではないのでしょうか。

それから、3点目になりますが、段階増額積立方式のことは、今回、適切とされる引上げの考え方が示されており、これがすぐ認定基準に反映されるということではないということですが、事業者としては、今後、適切と言われる引上げの考え方に基づいて、修繕積立金をどのように集めていくか、どのように増額していくかというのは、各社の状況を踏まえて個別に検討されていくものと考えております。

それから、4点目、防災対策ですが、各自治体でいろんな地域特性や物件の特性がありますので、細かいところまで含めて国のほうでこうと決めるのではなくて、そういった地域特性や物件の特性を踏まえて、自治体でしっかりと基準を定めていただきたいというような旨を記載されたほうがよいと思います。

あと、最後5点目ですが、最後のページの「今後の方針」には、「予備認定」という言葉

が記載されていません。資料3では、予備認定との関係などと記載されているのですが、最後の「今後の方針」の中に「予備認定」という言葉はなく、「新築分譲時点から適切な管理体制を維持していく方策」と書いてありますが、「予備認定」という言葉をつかったほうが分かりやすいのではないかと。「予備認定」という言葉を出して、管理計画認定制度との関係を整理するなり、統合するなりというようなことを書かれたほうが、読むほうは分かりやすいのではないかと考えます。

以上でございます。

【〇〇座長】 どうもありがとうございます。

予定の時間が過ぎてきておりますが、あとはいかがでしょうか。

よろしいですか。

オンラインの委員の皆様も、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

私も、今、資料4の14ページを見ていて気がついたんですけど、14ページの二つ目の丸のところで「まずは、管理組合、管理業者」とあるのですが、この前に「区分所有者」という言葉があってもいいかなと思ったのと、NPO法人って、多分、〇〇さんのところのような全管連や管理組合の協議会や連合会を指しておられるのだったら、「管理組合の連合会」とかいう言葉を添えておいたほうがいいのかというふうに思いました。一般的なNPO法人全部を指しているわけではない。この辺りは御検討ください。

それから、三つ目の丸のところで、これもこだわりませんが、外部管理者のガイドラインでは「管理会社」と言ってなくて、「管理業者」となっていたと思います。用語の統一をお願いできればと思います。そういう目で全体を見ていただけたら、趣旨は変わらないけれども、より適切に趣旨が伝わるような修正がまだあるのかなと思いますので、そのあたりの微修正もあるということ、皆様に御理解いただけたらと思います。ありがとうございます。

皆様にたくさんの御意見をいただきまして、ありがとうございました。

会議の終了予定時間をちょっと超えておりまして、本当に申し訳ございません。特に他に意見がなければということで、これまでとさせていただきます。

本日も、長時間にわたりましての御議論、御協力、ありがとうございました。

なお、最後に議論いただきました資料4、私も気になっていた点もございました。こういったところも含め、また、皆様にも御意見いただいているところでございますが、国に

一回戻して、コメント・御意見いただいたほうがよかったですでしょうか。

【事務局】 最後の不動協さんからの御意見について、1番目の区分所有法の話ですが、区分所有法自体、まだ改正案が国会に提出されていない状況で、区分所有法の見直しがされたらみたいに書くのはやや適切じゃないかなと、ちょっと感じております。なので、不確定な状況のものだと思っております。

最後、予備認定の記載がないという話だったのですが、これは、新築の管理体制というのを、予備認定も含めて、予備認定以外の方法も含めて検討するということですので、今の予備認定にこだわらない方法も含めて検討するので、「予備認定」という言葉はあえて使っておりません。

以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

皆様に多くの意見をいただきましたので、本日の御意見も踏まえまして、事務局において皆様の御意見が反映できるような作業をさせていただくということでございます。

なお、皆様の御意見の今後の反映作業につきましては、大変恐縮でございますが、座長である私に最終的には御一任、そして、必要に応じて皆様に個別にお伺いするということですが、基本的には御一任いただきたいと思っているんですけども、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。ということで、それでは、今後の最終とりまとめについては、皆様から御一任をいただいたものとさせていただきます。

そして、時間も押しているところですが、私、座長をさせていただきまして、最後に改めて皆様にお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございます。6回にわたる議論に、皆様、多くの御意見をいただきまして、本当にありがとうございました。標準管理規約、今、御意見ありましたように、区分所有法の改正を迎える前に、今求められていることを皆様と一緒に議論してまいりましたし、今後、区分所有法の改正が行われるであろうことを前提に項目出しもしていただきまして、多面的な御指導、本当にありがとうございました。

そして、管理計画認定制度、実はこの会が始まったとき、10月でしたが、その日の朝確認しましたら、認定計画を受けているマンションが277でした。本日、朝確認しましたら576でございまして、倍以上増えています。しかし、全体から見るとまだまだでございますし、数が増えればいいというわけでもございません。この制度が本当に管理不全

予防につながり、そして、質の高い管理、適正な管理につながっていくように、皆様に、今後の方針として、多面的に、そして将来的にむかって議論していただきましたことを皆様と一緒にしっかりと反映していきたいと思います。

今日、ワーキングの最後でございますが、これがゴールではございません。皆様と議論したことを皆さんと社会で反映していくスタートになりますので、引き続き、御指導、御協力のほう、よろしく願いいたします。本当に、皆様、6回にわたり、ありがとうございました。

そうしましたら、これで本日の議事は以上になります。事務局のほうに進行をお戻しさせていただきます。

【事務局】 ○○座長、委員の皆様方、ありがとうございました。

改訂が済みましたら、マンション標準管理規約や、本ワーキングのとりまとめにつきましては、国土交通省のホームページで公表させていただきますが、公表前に事前に委員の皆様方にはお送りさせていただきます。

本日のワーキンググループの議事概要につきましては、国土交通省のホームページにて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第6回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを閉会いたします。昨年10月から長期にわたって御議論いただき、誠にありがとうございました。

— 了 —