

論点整理(概要)

平成17年3月18日
マンション管理に関する懇談会

マンション管理の課題と対応策

1. マンション購入時における購入者の管理意識の醸成について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期(※)
・マンション購入者の管理に対する認識の不足(→組合活動の沈滞化)と理解の必要性(管理規約の内容、管理費及び修繕積立金の算定根拠、その他の管理事項等) ・購入者に対する意識の啓発	○ マスコミュニケーションを活用した意識啓発や、住宅フェア等におけるPR等、マンション管理に関する学習機会の増大	短期
	○ マンション管理の要点をまとめたリーフレットの作成、購入予定者への配布等	短期

2. 分譲後におけるマンション管理の課題と対応策

(1)管理規約の適正化について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・不適切な一部原始規約の存在(管理の実態に即していない規定、必要な状況の未整備等) ・原始規約及び分譲後の規約についての適正化 ・説明に対する管理組合、区分所有者の理解が必要	○ 管理組合、区分所有者が、分譲業者、管理業者から原始規約の内容について十分な説明を受け、理解	継続
	○ 各般の施策が実施される中でのマンション購入者の意識の変化を踏まえ、一定期間経過後に規約を点検・見直す旨の条項を、原始規約に盛り込むことに関し検討	中長期
	○ 各般の施策が実施される中でのマンション購入者の意識の変化を踏まえ、第三者機関による原始規約の検証の仕組みや、当該仕組みにおけるマンション管理士等専門家の活用に関し検討	中長期

(2) 修繕積立金の適正化について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の額等が不適切なマンションの存在 ・適正な修繕計画の策定及び修繕積立金の算出 ・管理組合、区分所有者の専門的知識の不足 	○ 分譲会社等において、分譲時の修繕積立金の設定の考え方や今後の見直しの必要性について、購入者への周知に努力	継続
	○ 現在の修繕積立金の検証を行うためのガイドラインの策定	短期
	○ 各般の施策が実施される中でのマンション購入者の意識の変化を踏まえ、一定期間経過後に修繕積立金を点検・見直す旨の条項を、原始規約に盛り込むことに関し検討	中長期
	○ 各般の施策が実施される中でのマンション購入者の意識の変化を踏まえ、第三者機関による長期修繕計画の検証の仕組みや、当該仕組みにおけるマンション管理士等専門家の活用に関し検討	中長期

(3) マンションの管理に係る支援と情報の伝達について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体の助成制度の周知の不足、不徹底 ・行政、関係団体等による支援制度の情報の体系的、網羅的な提供 → 提供のあり方の検討 	○ マンション管理支援協議会というような、地域における支援体制の一元化に資する組織の設立	継続
	○ マンション管理アドバイザー制度の普及、充実	継続
	○ マンション管理適正化推進センターとしての(財)マンション管理センターと関係団体等との連携を深めることにより、HP等を活用した情報提供を充実	短期
	○ 諸機関の情報の、一元的かつ網羅的な周知方法の手段の検討	中長期

(4)小規模マンション等における管理の課題について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・管理の適正化が必要な一部小規模マンション等の存在(管理規約の未制定等)	○ 小規模マンション等についての客観的な状況の把握	短期
	○ 客観的な状況を踏まえ、公的機関への管理組合の登録、報告、必要な勧告や新たな管理形態等の制度の必要性に関し、登録等に関する社会的要請と管理組合の主体性を尊重する現行制度との整合性にも配慮しつつ、今後、慎重に検討	中長期

(5)マンション管理士の活用について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・マンション管理士の資質の向上の必要性等	○ マンション管理士自らの自己研鑽による管理組合からの信頼の獲得	継続
	○ マンション管理士間の連携の強化	継続
	○ 行政等によるマンション管理士の活用のための条件整備	継続
	○ マンション管理士の実務経験の有無等を表示することの検討	短期
	○ マンション管理士制度のあり方については、諸活動の定着、推移を見て、今後検討	中長期

(6)管理組合の責務について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・主体的に管理運営するという意識が希薄な一部管理組合の存在 ← マンション管理適正化法の理念の浸透が不十分 ・管理組合の責務、業務、組織体系等についての法文への明定	○ 一義的には管理組合の管理に関する自覚が重要	継続
	○ 管理組合の責務や業務等の法文への明定に関し、今後の適正化のための施策の充実、展開の状況をみつつ、管理組合がマンション居住者の自治的な組織であるという側面を踏まえ、今後、必要に応じ検討	中長期

(7) マンション管理業者による適正な管理の確保について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・管理組合の修繕積立金等の分別管理の適正な実施の確保 ・マンション管理適正化法の規制対象となる管理業者の範囲の拡大	○ 保証制度も含めた財産の分別管理のあり方に関する長期的な視点に立った広範な検討	短期
	○ 規制強化を行うことによる様々な効果・影響を評価した上で、見直しの必要性も含めて慎重に検討	中長期

(8) マンション管理の履歴情報の構築について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・個々のマンションの管理に関する客観的な情報の把握が必要。また、管理組合の支援にあたっては不可欠 ・一元的、網羅的な履歴情報の集積・管理の必要性 ・流通段階での活用	○ 行政における、情報の一元的な集積・管理が可能となるシステムの構築	短期
	○ マンション管理の標準的な状況を示す指針の策定	短期

(9) マンション管理に関する相談・紛争事例の共有化について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・相談内容、対応方針等が定型化されているマンション管理に関する相談等の一元的な開示、共有化による相談業務の効率化	○ 電子データ化等による相談事例の集積及びその体制整備の検討	短期

(10) 設計図書の交付について

指 摘 事 項	主 な 対 応 方 策	取組時期
・宅地建物取引業者がマンションを分譲する際に交付すべき図書に、数量明細書などを追加	○ 当該図書の交付の必要性、特定可能性や交付可能性も含めて検討	短期

(※)「継続」とは「既の実施しているが更にその対応方を継続すること」を、「短期」とは「1～2年程度を目途に対応方策の実施(検討の完了を含む。)を目指すこと」を、「中長期」とは「3～5年程度を目途に対応方策の実施(検討の完了を含む。)を目指すこと」を意味する。