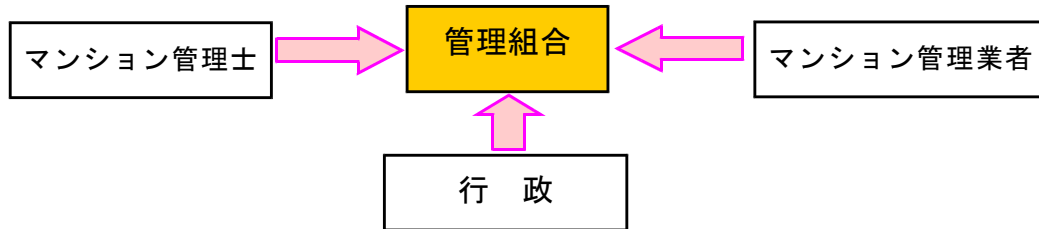


「マンション管理に関する懇談会」における論点整理について

I. 懇談会の趣旨及び経緯

1. マンション管理適正化法附則第8条において、法施行3年の経過を踏まえ、その施行の状況について検討し、必要な措置を講ずるものと規定。このため、有識者で構成される懇談会を開催し、今後のマンション管理に関する幅広い意見を聴取。

＜マンション管理の仕組み＞



2. 平成16年8月～平成17年2月に、4回の懇談会を開催。その議論の結果を論点整理として公表（平成17年3月18日）。

II. 論点整理の概要

1. マンション管理の現況

(1) 平成11年度及び平成15年度マンション総合調査の比較の要点

- ・ 50歳以上の世帯主の割合
51.1% → 59.8%
- ・ 永住意識を持つ者の割合
39.6% → 48.0%
- ・ 長期修繕計画の作成の必要性（必要）
93.8% → 98.3%
- ・ 総会の出席状況（ほとんど出席）
45.8% → 55.3%

(2) マンション管理の支援体制の整備

- ・ 全国150の地方公共団体で相談窓口を設置
- ・ 全国13の地方公共団体でマンション管理アドバイザー制度を実施
- ・ (財) マンション管理センター等におけるセミナー等の開催

(3) マンション管理士制度の創設

- ・ 登録者数 11,641名
(平成17年3月18日現在)
- ・ 主な活動内容
相談業務、管理組合の運営の補助、管理規約（細則）案の作成、長期修繕計画の企画提案、セミナー等における講師 等
- ・ 標準管理規約への位置付け

(4) マンション管理業者の登録制度の創設

- ・ 管理業者登録数 2,647社
(平成17年3月31日現在)
- ・ (社) 高層住宅管理業協会での苦情相談の対応の実施

2. 検討の視点

マンション管理適正化法の規定による関係制度の運用は着実に進展しているが、新たな課題の認識と施策の展開が必要

3. 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

分譲前の購入者の管理意識を醸成するため、マンション管理に関するリーフレットの作成・配布等による意識の啓発が必要。

② 管理規約の適正化について

不適切な一部原始規約が存在することから、一定期間経過後に内容を見直す旨の条項を位置付けること及び第三者機関による検証を今後検討する。

③ 修繕積立金の適正化について

不適切な修繕計画や修繕積立金が設定されているマンションが存在することから、購入者への見直しの必要性の周知や第三者機関による長期修繕計画、修繕積立金の検証を今後検討する。

④ マンションの管理に係る支援と情報の伝達について

行政等の行う管理組合への支援制度の情報について、HP等の充実やマンション管理支援協議会の設立等により、体系的、網羅的な提供を行う。

⑤ 小規模マンション等における管理の課題について

管理組合が機能していないマンションの実態を把握するとともに、公的機関への管理組合の登録等の制度について今後検討する。

⑥ マンション管理士の活用について

マンション管理士自らの自己研鑽等による信頼の獲得が必要であるほか、制度のあり方については、所活動の定着、推移を見て、今後検討する。

⑦ 管理組合の責務について

主体的に管理運営するという意識が希薄な管理組合が一部存在していることから、管理意識を啓発するとともに、法文への位置付けについて必要に応じ今後検討する。

⑧ マンション管理業者による適正な管理の確保について

マンション管理業者による適正な管理を確保するため、保証制度も含めた財産の分別管理のあり方について、広範な検討を行う。

⑨ マンション管理の履歴情報の構築について

個々のマンション管理に関する客観的な情報の把握が重要であることから、マンションに係る修繕等の履歴情報のデータベースを整備し、各区分所有者及び購入予定者の管理意識の醸成を図る。

⑩ 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

対応方針等が定型化されている相談事例の集積及びその体制を整備することにより、相談業務の効率化を図る。

⑪ 設計図書 of 交付について

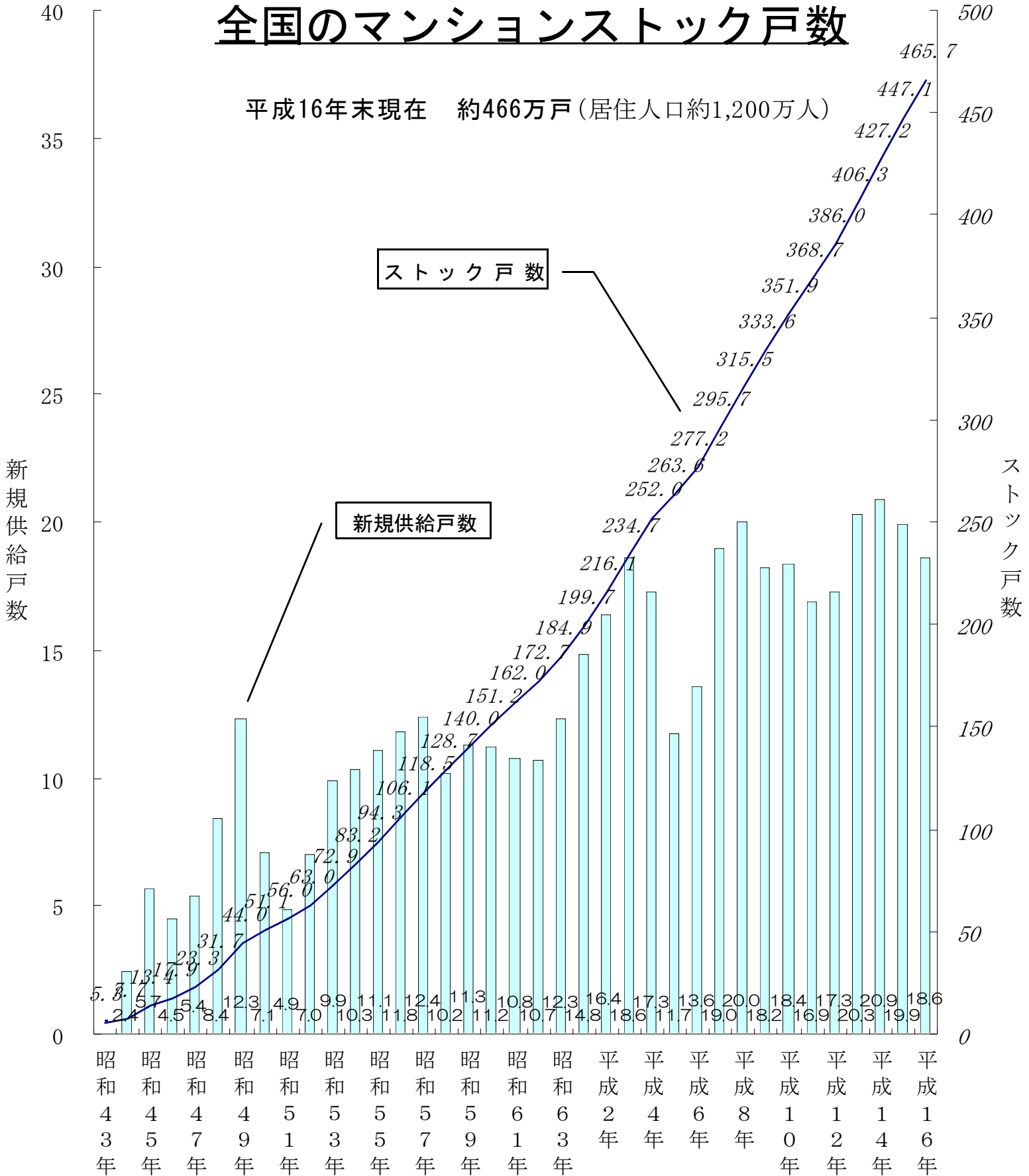
数量明細書等大規模修繕工事の適切な実施に資する図書の追加について、分譲業者の協力を求めつつ、交付の必要性等について検討する。

(万戸)

(万戸)

全国のマンションストック戸数

平成16年末現在 約466万戸 (居住人口約1,200万人)



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成12年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.67を基に算出した。