

＜パブリックコメントにおけるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(案)に対する主なご意見とそれに対する考え方＞

※計31の個人・団体より、73件のご意見を頂きました。  
※向趣旨のご意見はまとめて掲載しております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	総論	文中「努める必要がある」、「進める必要がある」、「講じていく必要がある」とあるのは「努めねばならない」、「進めねばならない」、「講じねばならない」に書き改めるべき。	基本方針においては、マンションの管理に関する各関係者に様々な取組を行うことの必要性を認識いただいたうえで、その必要性に応じて各関係者に適切な取組を行っていただくものと考えておりますので、義務とする書きぶりは適切でないものと考えております。
2	総論	管理計画認定を受けたマンションに対して、一定の減税措置等を講じることで、管理計画認定を受けようとする管理組合が増えると思われる。	いただいたご意見は、今後の施策のご参考とさせていただきます。
3	総論	すべてにおいて、「重要である」などの言い回しが使われており、どの規模のマンションに置いてどの程度行われるのが正常なのかが不明であるため、マンションの高さ、住戸数、床面積等の基準を以って分けてほしいものです	本基本方針において定めている事項はマンションの規模等にかかわらずいずれも重要なものと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
4	総論	用語の使い方等 ①講じる→講ずる 複数箇所あり ②あたって→当たって 複数箇所あり ③ICT (Information and Communication Technology) カッコ書き追加 ④ドローン(無人航空機)カッコ書き追加	ご指摘を踏まえ、修正しております。
5	総論	前文で記述しているように区分所有マンションが建物を維持していく上で多くの課題を有し、老朽化したマンションが深刻な問題を引き起こす可能性があることはその通りであり、このような状況の中で「法」が改正され、国と地方公共団体の役割が強化されたことは時宜を得ていると考えます。	本件について、ご異議ないものとして承ります。
6	総論	マンション管理業者の位置づけがよくわからないため、地方公共団体や管理組合が連携する管理業者の選定基準について客観的な基準を設けるべきではないか。	マンション管理業者の選定基準については、当該マンション管理業者に対して求める事務の性質等により異なるものであるため、一律に基準を設けることは困難であり、各地方公共団体や各管理組合において適切にご判断いただくものと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
7	総論	六三の地方住宅供給公社に関する記載について、地方公共団体が公社の事業について定めるとどのような効果があるのか記載して欲しい。	ご指摘を踏まえ、修正しております。
8	前文	何が基本的な方針なのか判らない。前文を短くし、「一 基本的方針」として内容を記述すべき。	全体にわたって、各関係者にご認識いただきたい役割や、マンションの管理の適正化のための基本的な方向性や留意事項等、国土交通省としてマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項を基本的な方針としてお示しているものとなります。 なお、前文はマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項をお示しするうえで重要な社会背景等を丁寧に記載する必要があるため、原案のとおりとさせていただきます。
9	一 マンション管理の適正化推進に関する基本的事項	「一 マンション管理の適正化推進に関する基本的事項」を「二 マンションの翰林関係者の役割」に書き改め、管理組合から始まる三行を削除する。	ご指摘の記載については、各関係者がそれぞれの役割を認識し、相互に連携する必要があることを明文化することで、その旨を理解していただく趣旨で記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
10	一 2 国の役割	国の管理計画が認定された優良なマンションに対する具体的なインセンティブ施策について記載すべき。	国としては、管理計画の認定を受けることによって、マンションの管理水準の向上が図られ、もって市場において評価されることにつながるものと考えております。 なお、管理計画認定制度の活用を促進するため、具体的なインセンティブ施策を今後検討してまいります。
11	一 2 国の役割	「マンションの実態調査の実施」とあるが、マンション管理適正化法の改正に伴い、当該調査を実施する予定はあるか。ある場合、いつどのように実施するのか。	国土交通省では、5年に1度の「マンション総合調査」においてマンションの実態把握に努めているところです。なお、直近では平成30年度に実施しており、次回の予定は令和5年度となります。
12	一 3 地方公共団体の役割	地方公共団体が地域のマンションの実態把握を行うにあたり、国としても積極的に支援することが必要。具体には、実態把握の具体的な範囲等についての明確な説明又は指針が必要。当該実態調査も踏まえて、マンションのランク付けを行い、管理意欲を向上することを図ることも考えられる。	マンションの実態把握については、マンション管理適正化・再生推進事業において、マンション管理適正化推進計画の作成について支援を行っております。 実態把握の方法等については、基本方針の六の2「マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項」において、管理組合へのアンケート調査等の実態調査などの具体的な方法の例をご照会させていただいているところです。 また、国としては全国的なマンションの管理の水準の向上を図るため、統一的な認定基準を策定させていただいているところ、個別の地方公共団体や民間の取組においてご指摘のマンションのランク付け等の管理意欲向上のための施策を講じることを妨げるものではありません。
13	一 3 地方公共団体の役割	この項の中段において、以下の下線部分を追加する。 「その際、特に必要がある場合には、関係 地方公共団体、各地域において管理組合が 参加する非営利活動団体(NPO 法人 等)、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等 の 関係者に対し、……略……望ましい。」	ご指摘を踏まえ、「その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人(以下「NPO法人」という。)等の関係者に対し、……略……望ましい。」に修正しております。
14	一 3 地方公共団体の役割	『管理状況が市場において評価される環境整備』との記載があるが、市場価値に影響を与えるためにはより高水準の認定や確認作業が必要だと推測され、地方自治体職員では困難と思われる。 また、自治体ごとに認定基準が異なるとマンション購入者にとってもわかりにくい為、上記表現については削除するか、国において統一した基準を定めていただきたい。	国においては、マンションの管理の水準の向上を図るため、管理計画認定基準を定める予定です。 地方公共団体においては、上記の国の認定基準に加え、必要に応じて上乗せ基準を定めるなど、地域の実情に応じてマンションの管理状況が市場において評価される環境整備に取り組むことが望ましいものと考えております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
15	一 4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割	マンション管理業者の役割については、『努める必要』ではなく、法制度で義務化するべきである。	地方公共団体の協力の求めについては内容も様々なものがあるため、一律に法制度で地方公共団体の求めに応じて協力することを義務づけることは慎重に考える必要があると認識しております。
16	一 4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割	分譲会社に関する記載は、マンション管理業者等の括りにせず、単独で記載するべきである。	マンションの管理組合及び区分所有者等と密接な関係を持つ民間団体については、マンション管理業者を例として「マンション管理業者等」と記載しているところ。なお、分譲会社と管理組合及び区分所有者等との関係で特に留意すべき事項もあるため、当該事項についても記載しております。
17	二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項	「国が掲げる目標を参考にしつつ、」を「国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、」と「マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、」を挿入する。	ご指摘を踏まえ、修正しております。
18	三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)に関する事項 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向	(3)に以下を加えるべき。 「管理組合の理事会が管理会社に頼らずに運営できるよう、理事長はじめ理事は互いに協力して参考図書を集め、行政には情報と資料の提供及び助言と指導を求めて、研鑽を重ねる風土を育むよう努力しなければならない。」	理事会に限らず、管理組合はマンションを適正に管理するよう自ら努め、区分所有者等はその管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合運営に積極的に参加する等役割を適切に果たすよう努める必要があることを基本方針の1の1「管理組合及び区分所有者の役割」において記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
19	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項(6) 発注等の適正化	外部専門家を管理組合の管理者等や役員として活用する場合の監視、監督、発注等に係るルール整備について、ガイドラインをお示しいただきたい。	外部専門家を活用する場合においては、外部専門家の選定方法や契約内容、業務遂行の担保のための措置等について国土交通省の定める「外部専門家の活用ガイドライン」でお示している内容を参考にさせていただきたいと考えております。
20	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項(4) 管理組合の経理	管理組合の帳簿の保管方法について、電子保管化についても言及して欲しい。また、提出方法(特に月次決算資料)も電子化の推奨を謳って欲しい。	国土交通省の定めるマンション標準管理規約(単棟型)(最終改正 令和3年6月22日国住マ第33号)においては、第64条(イ)において帳簿の作成・保存を電磁的記録によって行う場合の規定例もお示しておりますので、当該標準管理規約も参考に規約等のルールの整備をご検討いただきたいと考えております。
21	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	(2)に「管理委託契約書」として以下を記載。 管理委託契約書の内容が管理組合にとって極めて重要であるから管理組合の理事長は、最新の標準管理委託契約書を参考に、委託しようとする管理会社と契約内容について交渉し、まとめた内容を管理委託契約書案として前文を一般組合員に開示し、終了した上で管理組合の総会において賛否を問うことを管理組合としてルール化することが重要である。	管理組合が適正にマンション管理業者を選定し、委託契約の内容を組合員に十分周知するよう努める必要があることについては三の4において記載しております。 他方、契約の内容が標準管理委託契約書を参考として適切なものとなることを明確化するため、その旨の記載を追加いたしました。
22	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項(7) 良好な居住環境の維持及び向上	共用部分は区分所有者の共有財産で、公共的空間でもあるので、タバコ煙(加熱式タバコ、電子タバコを含む)に汚されないよう、受動喫煙の危害防止、また火災予防等からも「禁煙」の義務付け規定をお願いしたい。ベランダやテラス部分も共有部分に含まれるので、この徹底をお願いしたい。	喫煙に関するルールを含めた共用部分の使用ルールについては、各管理組合において適切な管理の方法を検討いただいたうえで、使用細則等に定めておきますので、原案のとおりとさせていただきます。
23	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項(7) 良好な居住環境の維持及び向上	敷地内あるいは隣接する緑地空間や小公園の場所も屋外であっても「禁煙」の徹底周知を義務付けていただきたい。	マンションの敷地内における喫煙に関するルールを含めた共用部分の使用ルールは、各管理組合において適切な管理の方法を検討いただいたうえで、使用細則等に定めておきます。また、隣接する土地等の利用方法については、原則当該土地等の権利者が決定するものと考えております。
24	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項(7) 良好な居住環境の維持及び向上	専用住居部分は私的空間ではあるが、排気・換気扇や戸開け、隙間からの漏れなどで、隣家・近隣や上下階などに受動喫煙の危害を及ぼすトラブルが増えている。 ・わが国でもこのようなトラブルが発生しないよう、国として抜本的施策をお願いしたい ・このようなトラブル防止のために、先ず例えばエントランスに注意喚起を掲示する ・トラブルが発生する前に、改善・解決に向け訴求者が管理組合に訴え、当事者間で円滑な相談協議を行える制度を義務付ける ・これらの受動喫煙の危害防止や苦情トラブルが発生しないよう、予防を含め、管理規定の明文化、条例や法的対処を含め、お願いしたい	専有部分の使用については、共用部分や他の区分所有者に対して影響を及ぼすことによってトラブルが生じないようにすることが望ましいところ、具体的な使用に関するルールやトラブルの防止措置については、各管理組合において適切に措置を講じていただくものと考えております。
25	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項(7) 良好な居住環境の維持及び向上	受動喫煙防止の社会的動向もあって、禁煙を義務付けたマンションや賃貸マンションもある。国としてもこのようなマンションには、助成や税等の控除などで動員する施策をお願いしたい。	喫煙に関するルールを含めた共用部分の使用ルールについては、各管理組合において適切な管理の方法を検討いただいたうえで、使用細則等に定めておきます。
26	三 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項(7) 良好な居住環境の維持及び向上	管理組合と自治会は異なるという原則について、理解できるような注記記載を入れて欲しい。そのような原則に立ち、管理組合が自治会費を徴収することを回避するような記載や、自治会費の未払いの場合のリスク回避の方法についての記載も入れて欲しい。	基本方針の三の2(7)「良好な居住環境の維持及び向上」において、管理組合と自治会は異なるものであることについては言及しているところ。なお、自治会費の徴収方法については、各管理組合における運用によって異なるものと考えておりますので、各管理組合において適切にご判断いただきたいと考えております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
27	四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項	「適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくことが重要である。」を「適切に集会等を開催して検討を重ね、長期修繕計画の期間の2回分程度の期間の「長期計画」において建替え等の時期を明記しておくことが重要である。」とする。	建替えを検討している管理組合においては、長期修繕計画の計画期間に関わらず、長期修繕計画に建替え等の時期を明記することは重要と考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
28	五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項	「また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。」の「マンション管理士等」及び「信頼される者等」を「マンション管理士、管理組合を主体とする市民団体等」及び「信頼される者等」を「信頼される者、管理組合を主体とする市民団体等」とする。	ご指摘を踏まえ、「マンション管理士等」及び「信頼される者等」を、「マンション管理士、管理組合を主体とするNPO法人等」及び「信頼される者等」を「信頼される者、管理組合を主体とするNPO法人等」とする。」修正しております。
29	五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項	「経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者」とは、何を想定しているか、ご教示願いたい。	マンション管理士等の専門知識を有する者の他に、マンションの管理について豊富な知識と経験を有し、マンションにおける区分所有者間の合意形成に資する者を想定しております。
30	五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項	「国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備」とあるが、マンション管理適正化推進センターの役割は何か。また、地方公共団体とマンション管理適正化推進センターが相互に連携をとり、ネットワークの整備を行うことで具体的にどのような相談対応が可能となるのかご教示願いたい。	マンション管理適正化推進センターは、国の指定法人として、管理組合の運営方法等マンションの管理に関する様々な課題の相談対応等を行っており、地方公共団体からのマンション管理に関する質問や相談に対しても、回答・アドバイスを行っているところです。また、地方公共団体が住民等へ回答できない質問や相談に対しては、マンション管理適正化推進センターが紹介される相談等に対応しており、このような関係を構築することで、マンション管理の更なる適正化に資することができるものと考えています。なお、地方公共団体が独自に設けている相談窓口が果たしている役割も大きいと認識しています。国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター等のそれぞれが相互に連携し、マンションの管理に関する知見を深めていくことが重要と考えております。
31	六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項	最初のバラ「マンションは全国的に広く分布しており、・・・地域もある。」は、不要である。	ご指摘の部分の記載は、多様なマンションの状況をお示しているものであり、そのような状況を地方公共団体等に認識いただくために例示として記載しているものとなりますので、原案のとおりとさせていただきます。
32	六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項	「福祉関連部局・・・等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい」とあるが、福祉関連部局と連携が必要な理由をご教示願いたい。	マンションが管理不全に陥った場合、特に高齢者を中心として生活環境の悪化につながり、ひいては福祉施策による対応が求められる場合があると考えられるため、どのような方針でマンションの適切な管理を推進していくかを共有し、福祉関連部局の意見も取り入れ、福祉的な観点も含めたマンション管理の在り方を検討していくことが必要かと思えます。
33	六 1 マンションの管理の適正化に関する目標	二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等を増やす目標とのことであるが、今後新築されるマンションについて、どのように二十五年以上の長期修繕計画を作成させるかの具体的例示が必要と思われる。	長期修繕計画の作成方法については、国土交通省で定める「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」(令和3年9月改訂)においてお示しております。
34	六 3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	「また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者等で協議会を設置することも考えられる。」の「管理組合の代表者等」を「管理組合の代表者、管理組合を主体とする市民団体等」とする。	ご指摘を踏まえ、「管理組合の代表者等」を「管理組合の代表者、NPO法人等」に修正しております。
35	六 3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	①最初のバラの冒頭は、次のように修文。 「地域の実情を把握するとともに、マンション管理に対する具体的なニーズを踏まえた適切な施策を行っていくことが重要であり、・・・」。 ②第2パラは、次のように修文。 「また、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者、管理組合の代表者等で構成する協議会を設置して、情報共有や意見交換を行うことにより、施策への認識や理解を深めるとともに、きめ細やかな施策の推進を図ることも重要である。」	①原案と意味するところは同じものと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。 ②ご指摘の部分の記載は、「きめ細やかな施策を推進する」という目的に向けた必要な施策として協議会の設置等の措置を例示しているものであるため、原案のとおりとさせていただきます。
36	六 5 マンション管理の適正化に関する事項	「マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、」の「マンション管理士会と連携した」を「マンション管理士会、管理組合を主体とした市民団体と連携した」とする。	ご指摘を踏まえ「マンション管理士会と連携した」を「マンション管理士会、NPO法人等と連携した」に修正しております。
37	六 6 計画期間	次のように修文することを提案する。 「1の「マンションの管理の適正化に関する目標」を達成するのに必要な期間を設定することを原則とするが、途中のマイルストーン(中間地点)を計画期間とすることも考えられる。なお、目標が住生活基本計画(都道府県計画)と整合している場合、当該計画(見直しを含む。)の期間と整合を図ることも重要である。」	「マンションの管理の適正化に関する目標」を達成するのに必要な期間を設定するために踏まえるべき情報として、「マンションの築年数の推移」や「人口動態等の将来予測」を記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
38	七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項	マンション管理士制度の一層の普及促進について、基本的な方針(案)には、国や行政による従来通りの普及促進に関する記述に留まっていますが、管理組合の外部監事としてマンション管理士を積極的に活用する等、国や行政による周知、斡旋または法令改正による独占業務化を検討するのはいかがでしょうか。	マンション管理士の活用促進に向けた取組については、国土交通省の定める「外部専門家の活用ガイドライン」においてマンション管理士等の専門家を外部専門家として活用することについてお示しするなど、様々な施策に取り組んでおり、今後マンション管理士の活用促進に向け必要な施策を講じてまいりたいと考えております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
39	七 1. マンション管理士制度の一層の普及促進	マンション管理士のマンション管理業務履歴の登録と公開が必要	マンション管理士制度の普及促進については、国土交通省の定める「外部専門家の活用ガイドライン」においてマンション管理士等の専門家を外部専門家として活用することについてお示し、(公財)マンション管理センターにおいてマンション管理士の取組等をホームページで掲載し周知するなど様々な取組を行っているところ、今後もこうした取組を一層強化してまいりたいと考えております。 また、マンション管理士の専門性については、マンション管理士試験及び定期的な講習によって確保されているものと考えております。
40	七 1. マンション管理士制度の一層の普及促進	マンション管理士制度の一層の普及促進に関して、マンション管理士のレベル向上に向けた研修制度の充実や実務経験の情報開示など、管理組合が安心して活用できる施策を講じていただきたい。	マンション管理士制度の普及促進については、国土交通省の定める「外部専門家の活用ガイドライン」においてマンション管理士等の専門家を外部専門家として活用することについてお示し、(公財)マンション管理センターにおいてマンション管理士の取組等をホームページで掲載し周知するなど様々な取組を行っているところ、今後もこうした取組を一層強化してまいりたいと考えております。 マンション管理士の専門性を確保するため、(公財)マンション管理センターにおいては、一定期間ごとに講習を実施するほか、令和4年の管理計画認定制度に関わるマンション管理士に対して、マンションの管理に関する知識の向上のため研修を別途実施する予定です。
41	七 2. 管理計画認定制度の適切な運用	管理組合法人の理事の数は20人に及ぶこともあり、管理計画の認定の手続において地方公共団体及び管理組合の業務上の負担が大きい。管理計画の認定の申請について、管理組合法人において理事が複数人いるなかで代表理事が選任されている場合には、代表理事を申請者と解することができるようにしてほしい。	いただいたご意見は、今後のご参考とさせていただきます。
42	七 2. 管理計画認定制度の適切な運用	管理計画認定制度の普及と良質なマンションの流通を奨励するため、管理計画認定マンションを譲渡契約の際の重要事項説明に明示すること	管理計画認定を受けたマンションについては、公表するなど流通を促進するための施策について検討してまいりたいと考えております。
43	七 2. 管理計画認定制度の適切な運用	管理計画認定制度に係る税制優遇措置を設けるべき。	いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
44	七 2. 管理計画認定制度の適切な運用	管理計画認定制度の活用促進の施策を国・地方公共団体は積極的に図ることにより、可能な限り地域格差が出ないようにするべきである。	管理計画認定制度が積極的に活用されるよう国としては普及に向けた周知等に取り組んでまいります。
45	七 2. 管理計画認定制度の適切な運用	管理計画認定を受けたことについて、不動産事業者(デベロッパー、仲介会社、不動産ポータルサイト運営会社等)と、評価結果を有効的に活用することができるような仕組みを進めていただきたい。	いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。
46	七 3. 都道府県と市町村との連携	「市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域を含めて施策を講じていくことが重要である。」を「市区町村と連携を図り、必要に応じて複数の市区町村の区域を含めて施策を講じていくことが重要である。」と「市区の区域」を「複数の市区町村の区域」とする。	都道府県が必要に応じて施策を講じる「市区の区域」については、当然に「複数の市区の区域」も含むものと考えております。 なお、町村の区域におけるマンション管理適正化推進行政事務については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律上、都道府県が行うこととされております。
47	七 3. 都道府県と市町村との連携	「必要な引継ぎ」について具体的に記載すべき。	必要な引継ぎの具体的な内容については、各地方公共団体によって異なるものと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
48	(別紙一)法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安に、1.(1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めることとありますが、理事長並びに副理事長等の管理者等不在の場合、誰に助言、指導及び勧告が行われるのでしょうか。	管理組合の管理者等が不在な場合には、当該マンションの区分所有者等へ助言・指導等を行うこととなります(改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2第1項)。
49	(別紙一)法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	「修繕積立金を積み立てておくこと」は漠然とした記載であるため、一時金徴収等の金額不足による組合員の経済的負担解消を期待するのであれば、もう少し具体的に「長期修繕計画に基づいた修繕積立金を積み立てておくこと」等の記載が望ましいのでは。	助言、指導及び勧告を行う際の判断基準に関して、いただいたご意見は、今後策定する助言・指導・勧告に関するガイドラインにおいて参考とさせていただきます。
50	(別紙一)法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	マンションの管理運営の主体はあくまで管理組合であることから、法的拘束力をもたない指導及び勧告の実効性は乏しいものであると考えられるため、指導及び勧告によって想定される効果がどのようなものかご教示いただきたい。	各地方公共団体においては、マンション管理適正化推進計画を作成する等マンションの管理の適正化を推進するための施策を講じることが重要と考えております。 そのうえで、丁寧な指導及び勧告等を実施することにより、マンションの管理組合に適切な管理の方向性をご認識いただき、実効性を確保することができるものと考えております。
51	(別紙一)法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	助言、指導書及び勧告書について、国において様式を定める予定はあるかご教示いただきたい。	いただいたご意見については、今後ガイドライン等の策定に向けた参考とさせていただきます。
52	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準 1. 管理組合の運営	管理計画認定基準に、役員が特定の組合員に固定化されていないことも基準に加えるべき。	役員の再任をどの程度認めるかどうかについては、各管理組合において、適切な役員の在り方をご検討いただいた上で個別にご判断いただくものであり、一律に認定基準とすることはなじまないものと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
53	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	マンションの将来の建替え等を見据え、管理計画認定基準に、「建物解体準備積立金」と言う項目を設けるべき。	国としては、広くマンションの管理の水準を向上を図るための施策として管理計画認定制度を創設し、その認定基準を定めているところ、ご指摘の「建物解体準備積立金」の項目については、必ずしも広くマンションにおいて定められる事項ではないものと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。 なお、地方公共団体が国の認定基準に加えて定める上乗せ基準において、地域の実情等を踏まえてご指摘の項目を追加することを妨げるものではありません。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
54	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	耐震性の確認(耐震診断)を実施していない旧耐震基準で建築されたマンションについては、長期修繕計画において耐震診断の実施を計画(記載)させるべきと考える。	国としては、広くマンションの管理の水準を向上を図るための施策として管理計画認定制度を創設し、その認定基準を定めているところ、ご指摘の「建物解体準備積立金」の項目については、必ずしも広くマンションにおいて定められる事項ではないものと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。 なお、地方公共団体が国の認定基準に加えて定める上乗せ基準において、地域の実情等を踏まえてご指摘の項目を追加することを妨げるものではありません。
55	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	「修繕積立金の3ヶ月以上の滞納率」に関する基準について、滞納戸数との2面から、評価する、または3ヶ月以上の期間の縛りを解いたほうがよい。	ご指摘の基準については、修繕積立金の不足につながる恐れがあることから滞納している額を確認することが望ましいと考えており、また、「恒常的に滞納している修繕積立金」がそのような問題につながるという観点から、「修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額」という基準を設けておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
56	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	「長期修繕計画の実効性・・・(中略)・・・残存期間内に大規模修繕工事が2回以上」は、「残存期間」ではなく「計画期間」に修正したほうがよい。	管理計画の認定以降に2回の大規模修繕工事が行われることが重要と考えておりますので、原案のとおり残存期間において大規模修繕工事が2回含まれるものであることを認定基準と考えております。
57	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	管理組合の運営について、監事が選任されていることを基準とせず、適切な管理組合運営に必要な機能・行為(例えば第三者による監査が行われていること)を適合基準とするべきである。	適切な管理組合運営の確保のためには、管理組合に対する監査等を適切に行うために必要な権限を有する者として監事が規約において定められており、その者が監事として選任されていることが重要と考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
58	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	「管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていることを基準」としているが、必要な機能を満たしていることを基準とし、組合員名簿はあくまで例示に止めるべきである。	名簿の作成・確認方法については各管理組合によって異なるものと認識しており、具体的な確認方法については検討をしているところです。検討の結果については、今後認定事務に係るガイドラインでお示しする予定です。
59	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	組合員名簿等について、「一年に一回以上は内容の確認を行っていること」という基準について、「確認」の程度を明確にいただきたい。	「確認」は管理組合の把握している組合員と現にマンションの権利を有する組合員とが一致していることを確認することを意味しております。なお、具体的な確認方法については検討をしているところです。検討の結果については、今後認定事務に係るガイドラインでお示しする予定です。
60	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	「長期修繕計画に準拠」とありますが、これはどのレベルを求められているのかを明示頂けますと助かります。長期居修繕計画書標準様式を参考にということ良いのか、もしくは項目等が完全に一致しないとダメなのか等です。	ご指摘の内容については、今後認定事務に係るガイドラインでお示しする予定です。
61	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	1(3)について ・集会在年一回以上開催されていることとありますが、新型コロナウイルスによる延期の場合は例外と考えてよいでしょうか。	今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集することが必要と考えております。
62	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	4(4)について ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこととありますが、計画が甘く予定ができていない管理組合ほど基準に適合してしまうおそれはありませんでしょうか。	長期修繕計画に基づく適時適切な修繕を実施するためには、修繕積立金を計画当初より適切に徴収する計画をたてていただくことが必要であるという考えのもと、「将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと」という基準を定めておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
63	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	管理計画の認定基準に「マンション建替円滑化法に基づく要除却認定を受けていないこと、または受けようとしていないこと」を追加するべき。	要除却認定を受けて、建替え等を行うことを予定しているマンションについても、管理の適正化を図る観点から管理計画認定を受けることを排除することは適切でないものと考えております。
64	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	「長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること」とあるが、七年以内とした根拠は何か。	国土交通省の定める「長期修繕計画作成ガイドライン」(平成20年6月策定)においては、長期修繕計画は建物の状況や社会的環境の変化に合ったものとするため、5年程度ごとの見直しが必要であるとしております。これを踏まえ、管理計画認定申請までの検討期間1～2年程度を加味し、「七年以内」の作成及び見直しを基準としております。
65	(別紙二)法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	「(5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」について、修繕積立金の水準の妥当性をどのように判断すればよいか、ご教示願いたい。	ご指摘の内容については、今後認定事務に係るガイドラインでお示しする予定です。