

<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に関する法律施行規則の一部を改正する省令(案)に対する主なご意見とそれに対する考え方>

※計9の個人・団体より、17件のご意見を頂きました。

No	意見関係箇所	頂いたご意見（コピー）	頂いたご意見の理由（コピー）	ご意見に対する考え方
1	総論	これを含めて、中古マンション市場の活性化施策を推進してください。		本案に対しご異議ないものとして承ります。
2	総論	「別途費用で管理会社などに申請補助(書類作成、届出)を依頼する方法などがある」旨の補足等があれば、本制度の展開が進みやすいと考えております。	管理計画の認定制度を活用する管理組合の補助申請(書類作成、届出)は、管理会社が行うシーンも多いと思います。	ご意見は今後の施策の実施に当たった参考とさせていただきます。
3	総論	管理計画の認定を申請する場合における申請書、添付図書の提出においては、当該業務の簡素化を考慮いただきたい。	デジタル改革への対応	管理計画の認定申請は、情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律(平成14年法律第151号)第6条第1項の規定により、インターネットを使用する方法によって行うことができることとされております。なお、(公財)マンション管理センターによる管理計画認定支援サービスが令和4年4月から運用される予定であり、インターネット上の電子システムを通じた申請手続きを簡便に行える方法が検討されております。
4	概要②	概要の②6番目「区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、年1回以上更新されていることを確認することができる書類」とありますが、弊社が管理委託契約として、区分所有者及び居住者等が変更となる場合、該当者から届出書を受領して、システム上で、区分所有者・居住者等の変更を登録しています。この場合、「年1回以上更新されていることを確認することができる書類」とは、弊社が管理組合に提出している月次の管理業務報告書でよろしいでしょうか。	「区分所有者及び居住者名簿」は、年1回の更新ではなく、随時受付をして、月次でシステム登録をしており、月次で管理組合へ変更の履歴を報告しているため。	一義的には認定権者による個別・具体の判断とはなりますが、御指摘の管理業務報告書が「区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、年1回以上更新されていることを確認することができる書類」に該当するものであれば、そのような書類も認められると考えております。
5	概要②	①申請日の直近に開かれた集会の議事録の写し (理由) 管理計画の認定申請を決議した集会の議事録の写しとは別に提出する意図を確認したい。 (申請日を確定させる必要があるという事なのか?) ②規約の写し (理由) 本年6月に改定された標準管理規約に基づく改定がされていない管理規約の写しでも良いか。		①集会在年1回以上開かれていることを確認するため、「申請日の直近に開かれた集会の議事録の写し」の提出を求めていることとしております。 ②必ずしも標準管理規約の最新の改正を反映していることが認定の可否にかかわることはないものと考えております。
6	概要②	「当該申請に係るマンションの区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ年1回以上更新されていることを確認することができる書類」について、具体的な説明が欲しいです。	名簿は実務上管理会社が管理しており、定期的な更新のルールについては総会や理事会で決めるケースが多いので(規約化まではしない)今後、規約や管理委託契約書への明記が必要という意味なのか、更新がどのレベルまで事務手続が必要なのか不明です。	「当該申請に係るマンションの区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ年1回以上更新されていることを確認することができる書類」としては、管理者等による表明保証書等を想定しております。 なお、具体的な提出書類については、今後認定事務に係るガイドラインにおいてお示しさせていただく予定です。

7	概要④	「・駐車場等の使用料を それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。」の追加をお願いします。	標準管理規約に下記の通り明記されているにもかかわらず、使用料を管理費勘定に組み入れて、修繕積立金残高不足を誘発しているため。 (標準管理規約の「使用料」の規定) (使用料) 第29条駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。 (標準管理規約コメントの「使用料関連」) 第29 条関係 機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできる。	使用料については、マンション標準管理規約第29条関係コメントにも記載のとおり、各マンションの実情に合わせて、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することも考えられるため、一律に認定基準とすることはしておりません。
8	概要④	「マンションの建替えその他の措置の実施時期が適切に定められている場合」について、どのような場合が該当するかを明確にしてください。 (例)再生推進決議まで行われている場合		マンションの除却その他の措置の実施時期が長期修繕計画において明記されている場合などを想定しております。
9	概要④	「大規模修繕」に関する定義を明記すべき。 「大規模修繕」の定義づけをしたうえで、その間隔についても明記すべき。 「適切」の定義を明記するか、3点目の内容は削除すべきである。	国土交通省のガイドラインによれば、大規模修繕工事は「建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事をいいます。」と規定されているため、解釈によっては「2か所(複数の部位)について行う計画修繕工事」であれば「大規模修繕」といえることとなり、「大規模な」という定義も非常に曖昧である。極端な話をすれば、評価基準を満たすことだけを目的に20年周期の大規模修繕工事とし、長期修繕計画の期間を40年とすれば評価基準を満たすことができちゃう。「マンションの構造又は維持若しくは修繕の状況を勘案して、マンションの建物の修繕の内容に関する事項やその実施時期及び費用に関する事項等が適切に定められていること」とあるが、「適切」の定義がなく、評価者のさじ加減によって評価が変わってしまうこととなる。国土省の長期修繕計画ガイドラインで定められている修繕項目・単価・金額の通りに入力されていることを必とした場合、「適切」とされる組合はほぼなくなってしまうものと推察されるため、本項目の記載については慎重に判断すべきである。	大規模修繕の定義はを本省令第1条の4第2号において「マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事」と明記しております。 また、大規模修繕の間隔については、各マンションの構造や劣化の状況、修繕の内容等によって異なるものと思われまので、認定基準として省令で一律に定めることは困難であると考えております。 なお、長期修繕計画に記載すべき「適切な」修繕の内容や当該修繕の実施時期等の考え方は、「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」(R3年9月改訂)に記載しており、これに基づいて認定権者が個別・具体的に判断を行うこととなります。
10	概要⑤	「・理事会を2カ月に1回以上開催していること。」を追加したい。	通常は、標準管理規約にあるように、理事会を構成して管理会社と一緒にマンション管理を行っているので、責任の所在を明確とするためのも理事会の活動を明記していただきたい。	理事会の開催については、以下の理由から国の認定基準としては定めておりません。 ・区分所有法や標準管理規約では、理事会の開催は必須としておらず、必ずしも理事会がないからといって、適切な管理運営ができないというわけではないため。 ・第三者管理によって管理会社が管理を担う場合、理事会が開催されないことがあるが、そのような場合に適切な管理運営ができないというわけではないため。
11	概要⑤	例えば、理事長が「年1回の確認をしている」という誓約書を提出させる等の規定とすべき。	管理計画認定の申請に係る「区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、年1回以上更新されていること」を確認することができる書類を評価者が確認する場合、各マンションの個人情報すべて閲覧する必要が生じかねない。評価者の時間的負担が増加することや、管理組合が申請しようとする際に個人情報が見られることの心理的抵抗感が制度の促進において阻害要因になることも考えられる。	「当該申請に係るマンションの区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ年1回以上更新されていることを確認することができる書類」としては、管理者等による表明保証書等を想定しております。
12	概要⑤	標準管理規約で規定されている「23条」「32条1項6号」「49条3項」「64条1?3項」「72条4項」の条項が規定されていることと明文化すべき。	規約に3点が定められていることと規定されておりますが、どの程度の表現や内容であればこの規定を満たすのかの基準が曖昧であり、評価者も評価に困ることが予想される。	御指摘の点について、本省令に定める認定基準としてはマンション標準管理規約の該当する条項の規定と同様の内容を規定しており、該当する条項をお示しすることと基準の明確さには変わりないものと考えております。

13	概要⑨	<p>【A】30年(2期?31期)で作成されていたものを35年間(2期?36期)の期間に変更する場合 【B】認定時の長期修繕計画の計画期間が2期から31期までだった際、翌期の総会で3期から32期までの長期修繕計画に変更した場合 A・Bとも共通して軽微な変更と認識しているが、軽微な変更該当する計画期間の変更を明記すべき。 例:「認定時の計画期間の末日が含まれる変更」「計画始期日を現在期に変更」等の計画期間変更は軽微な変更とみなす</p>	<p>管理計画認定を受けた後に計画を変更する場合は、あらかじめ変更申請が必要とのことですが、その変更は軽微なもの含まないという規定について、この規定の長期修繕計画の変更の内、「計画期間の変更」の定義が曖昧である。</p>	<p>計画期間の変更は、認定時の長期修繕計画に記載される修繕の内容や当該修繕の実施時期及び修繕の実施に必要な費用等の変更を伴うものであると考えられ、変更後もそれらの事項が適切に定められているかどうかを認定権者が確認する必要があるため、当該変更について認定を受ける必要があると考えております。</p>
14	概要⑨	<p>管理者の変更については軽微な変更として取り扱います</p>	<p>理事長の任期を1年としている管理組合も多く、理事長の交代の都度、変更の申請をしなければならないという手間は、制度の促進に置いて阻害要因になることが考えられる。</p>	<p>管理者等はマンションを適切に管理するうえで重要な役割を果たすほか、計画作成都道府県知事等による報告徴収の相手方になること等から、その変更については計画作成都道府県知事等が把握する必要があるため、原則として変更の認定を受ける必要があると考えております。 なお、複数の管理者等が置かれている場合には、認定を受けた際の管理者等が全て管理者等でなくなる場合を除いて、一部の管理者等の変更は軽微な変更としております。</p>
15	概要⑨	<p>概要の⑨(i)において、長期修繕計画に当該マンション独自の設備があるなど、修繕項目に反映漏れがあった場合でも、修繕資金計画が赤字にならない場合は、軽微な変更として解釈してよいでしょうか。</p>	<p>長期修繕計画に全修繕項目を反映していると思っていたが、保守点検等により、新たな発見があり、修繕項目に追加するが、修繕資金計画に支障がない(赤字にならない)ケースがあるため。</p>	<p>マンションの管理の方法に関する基準として、長期修繕計画に記載された修繕の内容等が「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」(R3年9月改訂)に基づいたものであることを求める予定であるところ、当該ガイドライン等はマンション一般に活用されるものあり、それに則って作成された長期修繕計画を有するマンションは適切な修繕が行われるものと考えております。一方で、本省令第1条の9第1号イに規定する「マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないもの」に該当しないものは変更の認定が必要であると考えております。</p>
16	概要⑨	<p>概要の⑨(ii)「複数の管理者等が置かれている管理組合における一部の管理者等の変更」とは、管理組合法人で複数代表理事制を敷いている場合、全代表理事が退任しない場合は軽微な変更と解釈してよいでしょうか。</p>	<p>複数代表理事制を敷いている場合、半数交替としているケースが多いため。</p>	<p>複数の管理者等が置かれている場合には、認定を受けた際の管理者等が全て管理者等でなくなる場合を除いて、一部の管理者等の変更は軽微な変更としております。</p>
17	概要⑫	<p>指定認定事務支援法人に関する詳細な基準を求めます。</p>	<p>指定要件の「公正な実施に支障を及ぼすおそれがない」「十分な適格性」とは具体的に何か気になります。</p>	<p>指定認定事務支援法人が実施する事務は、地方公共団体からの委託の内容等によって異なるため、指定認定事務支援法人の指定に当たっては、指定を受けようとする法人の財務基盤やマンションの管理の状況等を調査する能力、当該法人が現に行っている事業との関係性などを勘案して、指定権者である地方公共団体の長が個別・具体的に判断すべきものと考えております。</p>