

## 第2回マンション管理ガイドライン改定検討会 における主な意見の概要

### 【総則について】

- 維持管理とは、広義の維持管理（運営管理や生活管理を含む）の概念か、狭義の概念かを明確にし、管理の範囲を限定的にしないように維持管理と管理の言葉の使い分けを適正にしてほしい。
- 管理ガイドラインでマンション定義しているので、第5で改めて対象とするマンションを規定する必要はないのではないか。

### 【分譲事業者編について】

- 第6で「販売セールス時」とあるが、「販売時」でよいのではないか。
- 「管理に十分配慮したマンション」とは、ハード・ソフト両面で配慮することが分かるように表現を工夫したほうがよい。
- アフターサービスに関する解説がないので、アフターサービスの体制等について解説を加えてほしい。

### 【管理組合編について】

- 役員が利益相反取引をしようとする場合は、総会の承認が必要なのではないか。
- 管理委託契約の従前からの変更点については、管理組合が把握・確認しておけばよいのではないか。また、標準管理委託契約書と異なる事項についても同様に、管理組合が確認しておけばよいのではないか。
- 組合員名簿の記載内容に、区分所有者が国外居住の場合は、緊急時などの対応ができるように、国内の連絡先を加えたほうがよい。
- 居住者名簿の記載内容については、それぞれの項目に何を書くのか、分かるようにしたほうがよい。
- 居住者などの名簿の作成に当たっては、個人情報だけでなく、プライバシーの保護にも注意すべきことを記載しておいたほうがよい。
- 大規模修繕工事を設計監理方式で行う場合、工事費用とは別に、依頼内容に応じた設計・監理費用が必要であると記載した方がよい。
- 大規模修繕工事の施工会社の決定は、総会決議になることを記載しておいたほうがよい。

### 【マンション管理業者編について】

- 共用部分における事件、事故について情報提供する場合は、管理組合の承認を得た上で、購入者に開示としたほうがよい。

- 防災対策について、管理業者は、そのマンションに合った防災活動の計画やマニュアル作成について、管理組合を支援することでよいのではないかと。

**【検討会終了後にいただいた意見】**

- 建築物の定期調査報告における調査項目のうち、外装タイル等の劣化・損傷についての調査は、全面打診が必要な場合もあるので、大規模修繕工事と同時に実施することが効果的であり、注意喚起するとよい。
- 長期修繕計画の策定を依頼する者の中に、マンション管理業者を加えてはどうか。
- また、大規模修繕の専門委員会にアドバイスする専門家として、マンション管理業者を加えてほしい。