

吉川市マンションの管理の適正化に関する指針

本指針は、本市区域内におけるマンションの管理組合が、マンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

本市が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「法」という。) 第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対して助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示します。

1 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性を考慮し、マンションを社会的資産とし、その価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるよう、以下の点を踏まえつつ、マンション管理を行うことを基本とするべきである。

(1) マンションの管理主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持ち、適正な運営を行うことが重要であり、特にその経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。

なお、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

(2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識するとともに、管理組合の運営に関心を持ち、その活動に積極的に参加するなど、その役割を適切に果たす必要がある。

(3) マンションの管理では、専門的な知識を要する事項が多いことから、管理組合

は問題に応じ、マンション管理士等の専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をすることが重要である。

(4) マンションの状況によっては、外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられることから、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置などを講じることにより、適正な業務運営を担保することが重要である。

(5) マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

2 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者

等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等の中で生じるトラブルを未然に防止するために、使用細則など、マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

管理規約や使用細則等に違反する行為があった場合には、管理組合の管理者等は、その是正のため必要な勧告や指示などを行うとともに、法令等に基づき、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ共用部分の範囲及び管理費用を明確にして、トラブルの未然防止を図ることが重要である。特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用に関するトラブルなどが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれらに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが必要である。

(4) 管理組合の経理の機能

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが必要である。そのため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するためには、あらかじめ長期修繕計画を策定し、修繕積立金を積み立てておく必要

がある。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じてマンション管理士など、専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断を行うなど、その計画を適切なものとする配慮が必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容や資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが重要である。

なお、建築後、相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際、必要に応じて建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど、透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意し、適正に行われる必要があるが、とりわけ、外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように、適切な峻別や代行徴収

に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことについて、差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要であり、また、複合用途型のマンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害調整を図り、その管理や費用負担等について、適切な配慮をすることが重要である。

3 マンション管理の適正化のためマンション区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約及び長期修繕計画など、管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要することを十分に認識し、理解する必要がある。その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員とし管理運営に積極的に参加するとともに、管理規約や集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにもマンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地、若しくは附属施設の使用方法について、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と、同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する基本的事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識した上で、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求めるなど、措置を講じることが必要である。

5 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

6 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

マンションの管理の適正化を推進するためには、「マンション標準管理規約」をはじめ必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。

このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、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、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。

さらに、地方公共団体は、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、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、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。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合の管理者等に対する積極的な情報・資料の提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1 管理組合の運営

- (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
- (2) 少なくとも集会を年に一回以上開催すること

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4 長期修繕計画の策定及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙2 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会(総会)が年1回以上開催されていること

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- (4) 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
- (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
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

- (1) 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること