

シリーズ 「マンション管理計画認定制度～管理組合は何をすればよいのか」

第6回「マンション管理適正化法とマンション管理適正化指針の目的を知ろう(その3)」

さて、後回しにした「**マンション管理適正化指針**」をみていきましょう。

「**マンション管理適正化指針**」は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その「**基本的な考え方**」を示すとともに、地方公共団体が、管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安と管理計画を認定する際の基準を示しています。

そこで、「**基本的な考え方**」の内容を確認していきながら、管理計画の「**認定基準のどの項目に当てはまる**」かみていきましょう。

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

マンションの適切な管理は、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いう認識のもと、新築マンションの分譲会社に対して次のように努めるように求めています。

【新築マンションの分譲会社の使命】

購入者に対して、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を説明し理解を得るよう努めること

要は、「**マンションを買うということは、マンションの管理を適正に行う義務がある**」**ということを購入者に理解してもらう**ことで、管理不全を未然に防ごうということです。

そして、マンションの管理を適正に行うことにより、マンションを社会的資産と位置づけて、この資産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に、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきであるとしています。

(1) マンション管理組合の運営

①	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って、適正な運営を行う
②	経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮を行う
③	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

(2) マンションの区分所有者等の役割

①	管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める
---	---

(3) マンション管理士等専門的知識を有する者の支援

①	マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等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よう心がける
---	---

(4) 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の留意点

①	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等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保する
---	--

上記の表の(1)①は、長期修繕計画の適切な作成、(1)②は、管理費及び修繕積立金の区分経理に繋がっていきます。

また、ここでも区分所有者の役割として、「管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加」するように求めるとともに、専門的知識が必要な場合は、マンション管理士等の活用を検討するように述べています。

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

留意事項は次のとおりです。

(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とし、管理組合の運営について、次のように述べています。

①	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
②	集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関であるので、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
③	管理組合の管理者等（理事長）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

【当てはまる項目】

管理組合の運営	管理者等が定められていること
	監事が選任されていること
	集会（総会）が年一回以上開催されていること

【当てはまる項目】

管理規約	管理規約が作成されている
	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
	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

ここでは、理事等の果たす役目と情報開示について述べ、その実効性のチェック項目が「管理計画認定制度の認定基準」となっていることが分かります。

(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、管理組合として管理規約を作成する必要があるとし、次のように述べています。

①	作成にあたっては、管理組合は、「マンション標準管理規約」を参考にして、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、適切なものを作成する
②	必要に応じてその改正を行い、改正内容を十分周知すること
③	快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等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
④	管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとること

【当てはまる項目】

管理規約	管理規約が作成されている
	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き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
	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

ここでは、管理規約は「マンション標準管理規約」にそれぞれのマンションの実情に合わせて作成することが大事だと述べています。

管理規約の改正内容が区分所有者に十分に周知できるように求めていることから、改

正内容を網羅した管理規約全体版の作成が推奨されています。

(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、トラブルの未然防止を図ることが重要であるとし、次のように述べています。

①	特に、専有部分と共用部分の区分
②	専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、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

(4) 管理組合の経理

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必要がありますとし、次のように述べています。

①	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
②	管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する
③	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
④	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

【当てはまる項目】

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が行われている
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である

【当てはまる項目】

管理規約	管理規約が作成されている
	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
	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

ここでは、管理費及び修繕積立金の徴収と区分経理、必要な帳票類の保管が大事だと述べています。

また、管理組合の経理の透明性の確保から、情報開示を求めていることから、ここでも、改正内容を網羅した管理規約全体版の作成が推奨されています。

次回からは、「長期修繕計画書」について見ていきたいと思います。