

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5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2)」

今回は、国や地方自治体に対して求めている項目の続きになりますので、興味あればお読みください。興味がなければ第6回にお進みください。

**IV. 「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」**

ここでは、マンションが将来立ち行かない場合に、「建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要であり、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等が重要である。」と、マンションの終活について考えることを求めています。

**Vの「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」**

ここでは、「マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。」ことから、国等に次のことを求めています。

**【 国 】**

①	法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行う
②	マンション標準管理規約や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく
③	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

## 【地方公共団体】

①	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、NPO法人等の協力を得て、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
---	---

## 【マンション管理適正化推進センター】

①	関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある
---	---

さらに、国等に対して、「マンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むこと」を強く求めています。

これが、新築マンションの「予備認定」に繋がってきます。

## VI. 「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」

ここでは、地方自治体による「マンション管理適正化推進計画」の策定を推奨しています。

### 1. マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、25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、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくこと。ここでは、25年以上となっていますが、管理計画認定事務ガイドラインでは、30年以上となっています。

### 2. マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけること、そして、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行ってはどうかとっています。

### 3. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であ

り、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等が必要ではないかと問題提起しています。

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、NPO法人等で協議会を設置することも必要ではないかと問題提起しています。

#### **4. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項**

都道府県等が独自のマンション管理適正化指針を策定する際に、国のマンション管理適正化指針と同様のものとしてもよいが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましいとしています。

#### **5. 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事項**

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、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、NPO法人等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、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどを示唆しています。

#### **6. 計画期間**

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどを示しています。

#### **7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項**

管理計画認定制度の運用にあたって、指定認定事務支援法人の活用や、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましいとしています。

### **Ⅶ・「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」**

ここでは、次の策定を推奨しています。

#### **1. マンション管理士制度の一層の普及促進**

マンション管理適正化法では、マンションの管理組合のアドバイザーとしてマンショ

ン管理士が機能することを想定していましたが、なかなか思うようにはなっていない状況です。

そこで、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に対して、マンション管理士制度がより一層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よう求め、管理組合に対しても、マンション管理士の活用を推奨しています。

## 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によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待される反面、一旦、管理不全になったマンションを正常な状態に戻すことは大変な労力と費用がかかることから、行政に対して、分譲時点から適切な管理を確保することを求めています。

このため、新築分譲マンションを対象とした「予備認定」制度を、マンション管理適正化推進センターが運用することを求めており、現在、マンション管理適正化推進センターが「予備認定」制度を運営しています。

また、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することができるとしています。

## 3. 都道府県と市町村との連携

都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされていますが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことを求めています。

## 4. 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができますが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられます。この場合、修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも視野にいれています。

## 5. 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しをする際に、管理組合は専門的知識が不足していますので、修繕工事業者や設計コンサルタント等の言いなりになる場合が想

定されます。そこで、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信や関係機関と連携した相談体制の強化等を行うとともに、修繕工事業者や設計コンサルタント等が適正に業務を行うように指導することを求めています。

## 6. ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要があるとしています。

また、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められています。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要であると、ITの活用を求めています。

これまでのことを要約すれば、「基本方針」は次の表のことを繰り返し述べています。

①	マンションの管理の適正化、つまり、修繕等が適切に行われなまま老朽化したマンションがそのまま放置されることで、著しく保安上危険で著しく衛生上有害な状態となり、最終的には地方自治体の財政負担となる
②	①を防ぐために、地方自治体は実効性のある施策の策定を定め、管理組合に自律的に活動するよう指導・助言を行う
③	マンション管理士は、管理組合が自律的に活動できるようサポートする役割を担う

次回は、「マンション管理適正化指針」を見ていきたいと思えます。