

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4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1)」

今回から、「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」をテーマに考えていきたいと思います。

昭和40年以降、大衆型のマンションが増加し、それに伴い様々な問題が発生してきたことから、昭和57年(1982年)にマンションの管理組合の標準的な管理規約及び管理委託契約書として「中高層共同住宅標準管理規約」「中高層共同住宅標準管理委託契約書」ができました。これらに基づき区分所有者の団体である管理組合が自主的・自立的に管理を行うべきですが、当時の実情(今もですが)は管理会社に丸投げであり、また、管理会社を規制する法的な縛りもない状況で諸問題の解決には繋がりませんでした。

そこで、「マンション管理適正化法」が平成12年(2000年)12月に制定され、第1条(目的)で「住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大している」ことから、次の2つの項目を通じて「マンションにおける良好な居住環境の確保を図る」ことを定めましたが、どちらかと言えば②の管理会社を規制するための法的な縛りの要素が強い法律となっていました。

①	「マンション管理士」の資格制度の創設により、管理組合や区分所有者に適切なアドバイスを行うことにより管理組合の円滑な運営を推進する
②	マンション管理業者登録制度の創設により、法的な業務規制を通じた管理事務の適切な実施の確保をおこなう

「マンション管理適正化法」の制定により、マンション管理業者に対し法的な業務規制を通じた管理事務の適切な実施の確保はある程度実効性が担保できましたが、「マンション管理士」が行う、「管理組合や区分所有者に対する適切なアドバイス」によって管理組合が円滑な運営を推進できるようにはなっていない状況です。

そのため、円滑な運営ができないマンション管理組合が増加すると、管理不全に陥るマンションが増加し、周辺も含めた住環境に悪影響が出てくる恐れがあることから、国や地方自治体が、マンション管理適正化の推進施策を作り、マンション管理士などと連携・協力して管理組合及び区分所有者への包括的な支援活動を行うことが必要となりました。

そこで、令和2年（2020年）6月に「マンション管理適正法」が改正され、第1条（目的）に次の「行政の役割強化」が追加されました。

③ 国及び地方公共団体によるマンション管理適正化の推進として、国は基本方針を策定し、地方公共団体はマンション管理適正化推進計画制度、管理組合に対する助言、指導及び勧告、管理計画認定制度を推進する

そして、管理組合は従前の「マンション管理適正化指針に定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。」ことに加え「国及び地方公共団体が講じるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。」ことになりました。

このように、改正「マンション管理適正法」の目的は、次のとおりとなります。

①	国や地方公共団体によるマンション管理適正化の推進施策によって、国や地方公共団体とマンション管理士などが連携・協力して管理組合及び区分所有者への包括的な支援活動を行う
②	マンション管理に対する専門的知識を有する「マンション管理士」の資格制度の創設により、管理組合の円滑な運営を推進する
③	マンション管理業者の団体を通じて、マンション管理業者の指定・監督等を行うことで、適切に管理委託業務が行われる

管理組合や区分所有者の皆さんは、「国が、このように管理してくださいと示す指針に基づいて管理を適正に行うように努力をする必要」がありますので、「管理は管理会社に丸投げ」では済まないことをよくご理解ください。

また、マンション管理士の皆さんは、こうした国や地方公共団体が管理組合や区分所有者に対して行う包括的な支援活動の実行役を担うことが期待されていることを理解し、スキルアップに努める必要があります。

上記の①～③を第3条で具体的に示しています。それが、「**マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針**」となります。

まず、「基本方針」は、前文で次の問題点を指摘して、「**マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な7つの事項を定める。**」と書いてあります。

①	<p>一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、今や国民の1割以上が居住しているが、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している</p>
②	<p>今後、高経年マンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある</p>
③	<p>このような状況の中で、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある</p>

必要な7項目の概要は、次の表のとおりです。

<p>1. マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項</p>
<p>管理組合及び区分所有者・国・地方公共団体・マンション管理士及びマンション管理業者等のそれぞれの役割と、それぞれが連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要性として、適正化法の目的が改めて記載されている</p>
<p>2. マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項</p>
<p>地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことが記載されている</p>
<p>3. 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項</p>
<p>マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等や、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準が記載されている</p>

<p>4. 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</p>
<p>建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが望ましいことが記載されている</p>
<p>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基本的な事項</p>
<p>国・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は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行うことが記載されている</p>
<p>6. 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</p>
<p>地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことや、同計画策定にあたっての留意点が記載されている</p>
<p>7. 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</p>
<p>その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項が記載されている</p>

マンション管理士の皆さんが、この表を一読されたらお分かりのとおり、マンション管理士がなすべき使命が書かれていますが、逆に言えばその使命が果たせていないと指摘されています。

そこで、国は、「マンションの管理は、管理組合の自主的な活動が大事である」という建前は維持しつつ、「マンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていき、地方公共団体等やマンション管理士に施策の実行を求める」ことに本気になったということです。

それでは、1から順にみていきましょう。

I. 「マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項」

ここでは、管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他のマンションの管理に関わる関係者のそれぞれの役割を明確化しています。

1. 管理組合及び区分所有者の役割

「マンションの管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である」ことから、管理組合に対しては、次の2つのように、「管理組合が自律的に活動すること」を求めています。

①	マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう <u>自ら努めなければならない</u>
②	マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、 <u>自らの責任を自覚</u> し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある

そして、区分所有者等に対しも、「管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、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」ように求めています。

要は、「**管理会社任せではだめです**」と言っています。

2. 国の役割

国に対しては、「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を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。」ため、次の5つのように、「管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく」ように求めています。

①	マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施
②	「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知
③	マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置
④	リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保
⑤	マンション管理士等の専門家の育成等

さらに、「マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める」ことを求めており、これが適正化指針に繋がっていきます。

3. 地方公共団体の役割

地方公共団体に対しては、「区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。」ため、次の4つのことを図っていくことを求めています。

①	区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化推進計画を作成する
②	施策の方向性等を明らかにして管理計画認定制度を適切に運用する
③	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を図っていく
④	関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人等の関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めること

さらに、「マンション管理士等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努め、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくこと」を強く求めています。

要は、「一旦崩れた住環境を元に戻すのは大変な作業となるので、行政が主導してマンションの管理状況を適正にしていく」ことを求めています。

4. マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンション管理士に対しては、「管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に、誠実にその業務を行う」こと、マンション管理業者に対しては、「管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う」ことを求めています。

そして、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があるとされていますので、行政との連携が重要となってきます。

II. 「マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項」

ここでは、マンションの適切な管理のためには、「適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要である」と強調しています。

そのため、国に対しては、「長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を増やすこと」、地方公共団体に対しては、「国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定すること」を求めています。

要は、「管理不全にならないために、必要な資金をきちんと貯める体制をとること、マンションが位置する地域に必要な修繕積立金の額がいくらかを地方自治体が示す」ことを求めています。実質的には、国が「修繕積立金ガイドライン」で「修繕積立金の目安」を示し、これが「管理計画認定制度の修繕積立金の下限額」を示すものとなっています。

IIIの「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項」については、後ほど詳しくみていくことにしますので、ここでは飛ばします。

今回は、IVの「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」から見ていきたいと思います。