

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7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4)」

今回から、「**長期修繕計画書**」に関する項目です。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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として、次のように述べています。

①	経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく
②	長期修繕計画の作成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、マンション管理士等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等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する
③	長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、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
④	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
⑤	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する
⑥	建設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には、必要に応じ、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必要がある

【当てはまる項目】

長期修繕計画の作成及び見直し等	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
	長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われている
	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている
	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
	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
	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

【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

第6回でみてきたとおり、管理組合の運営では、適切に改正がされてきた「管理規約全体版」があるかが重要です。それに加えて上記のとおり、マンションの維持管理には、長期修繕計画の作成と、長期修繕計画に見合った修繕積立金の積立が必要ですので、これらの項目が「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。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等においては、事業者の選定では、管理組合の意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があること。

また、第三者管理として「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の必要性を述べています。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、**防災等**について次の通り述べています。

①	防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むこと
②	防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むこと

【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と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

防災等に関しても、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。

また、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）との関わり方について、次のとおり述べています。

①	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
②	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も差し支えない

(8) その他配慮すべき事項

①	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
②	複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をする
③	管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する

【当てはまる項目】

その他	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、一年に一回以上は内容の確認を行っている
-----	--

管理組合が、区分所有者名簿や居住者名簿を整備しておくことは、災害時の緊急時に必要なことから、これらの項目が「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。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入する際の留意点を、次のとおり述べています。

①	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、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する
②	管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する
③	マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、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て、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、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
④	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き、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

【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と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

マンションの購入者や賃貸人等にとっても、適切に改正がされてきた「管理規約全体版」があることが重要ですので、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。

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事項

管理組合が管理事務を管理会社等に委託する際の留意点を、次のとおり述べています。

①	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うえで、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、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結する
②	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
③	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、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、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
④	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等の措置を講じる

次回は次のテーマ、「ガイドラインを読み込もう（認定事務・長期修繕計画作成・修繕積立金）」を見ていきます。

【おことわり】 次回のテーマは、これまでのテーマの復習と具体的な認定基準を「マンション管理計画認定事務ガイドライン」に沿ってお話しますので、管理計画認定制度を大まかに知ればよいという方は、その次のテーマにお移りください