

2020年マンション管理セミナー

マンション管理の基本的事項

一般社団法人広島県マンション管理士会

目次

I プロローグ

1. マンションの現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
2. 築後30,40,50年後の分譲マンション戸数・・・・・・・・5
3. 知っておきたいマンション関連法規等・・・・・・・・6
4. マンション生活で留意すべきこと・・・・・・・・7～8
5. マンションが抱える課題・・・・・・・・9～10

II マンション管理の基本的事項

1. 管理組合基本構成図・・・・・・・・・・・・・・・・12
2. マンション管理組合とは・・・・・・・・・・・・13
3. 建物の区分所有・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
4. 区分所有者の権利義務等・・・・・・・・・・・・15
5. 専有部分と共用部分・・・・・・・・・・・・・・16～17
6. 管理規約とマンション標準管理規約・・・・・・・・18
7. 規約とコミュニケーション・・・・・・・・・・・・19
8. 理事会の運営・・・・・・・・・・・・・・・・・・20～22
9. 総会の運営・・・・・・・・・・・・・・・・・・23～25
10. 管理の形態・・・・・・・・・・・・・・・・・・26～28
11. 建物の維持・管理・・・・・・・・・・・・・・・・29

III エピローグ

1. マンション管理適正化法改正と今後の動向・・31～32
2. 最後に・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
- ◆本資料作成に当たり参考とした文献等・参考法令等・34

I プロローグ

I -1 マンションの現状

■令和元年末現在のマンションストック数は約655.5万戸

■国民の約1割がマンションに居住
(国土交通省令和2年7月1日データ)

■マンションが選ばれる理由

マンションが選ばれる理由は、交通の利便性、立地条件等生活環境の利便性が大きなポイントです。

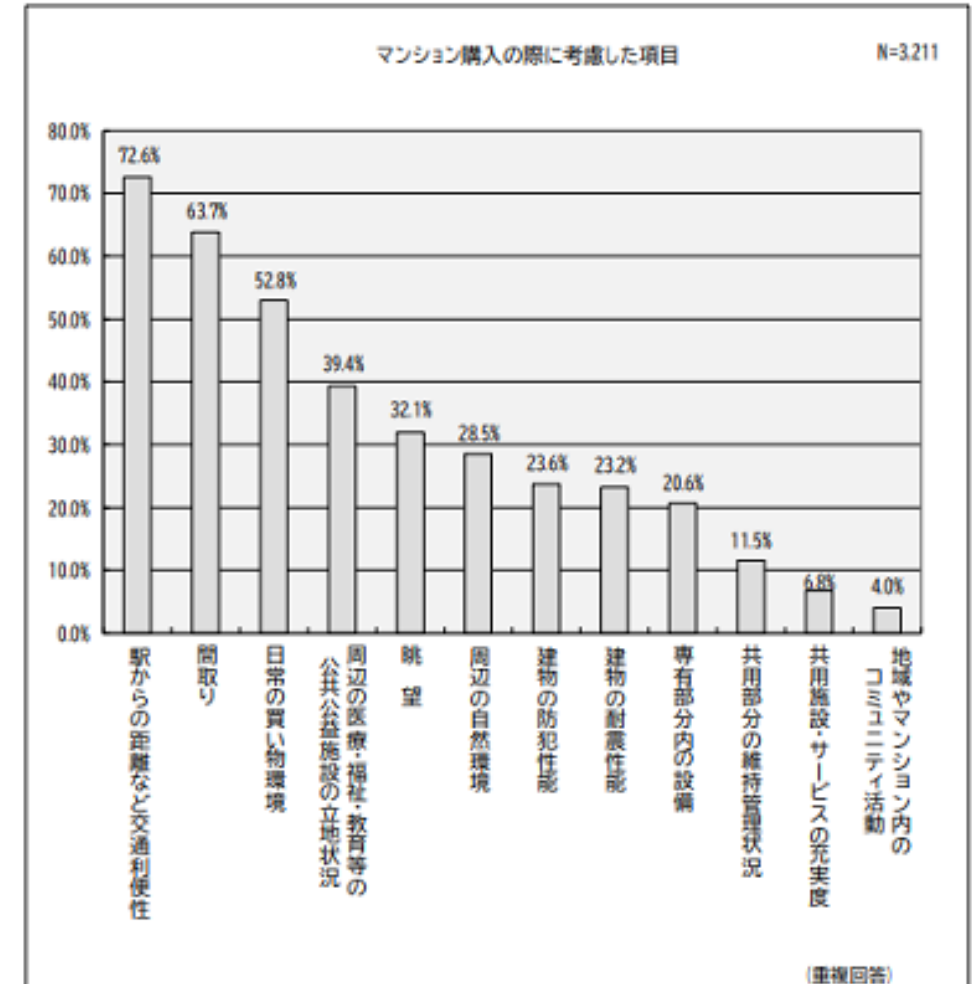
また頑丈な構造、防犯性能なども評価されています。

■世帯主の年齢は60歳代が最も高い。

■居住者の永住志向は年々高まり、年齢が高くなるほど、永住志向が高くなる傾向にあります。

(6) マンション購入の際に考慮した項目 [区4⑥] (新規調査項目)

マンション購入の際に考慮した項目は、駅からの距離など交通利便性が72.6%と最も多く、次いで、間取りが63.7%、日常の買い物環境が52.8%など、生活環境に関する項目で半数を超えていた。一方、管理運営に関する、共用部分の維持管理状況は11.5%だった。

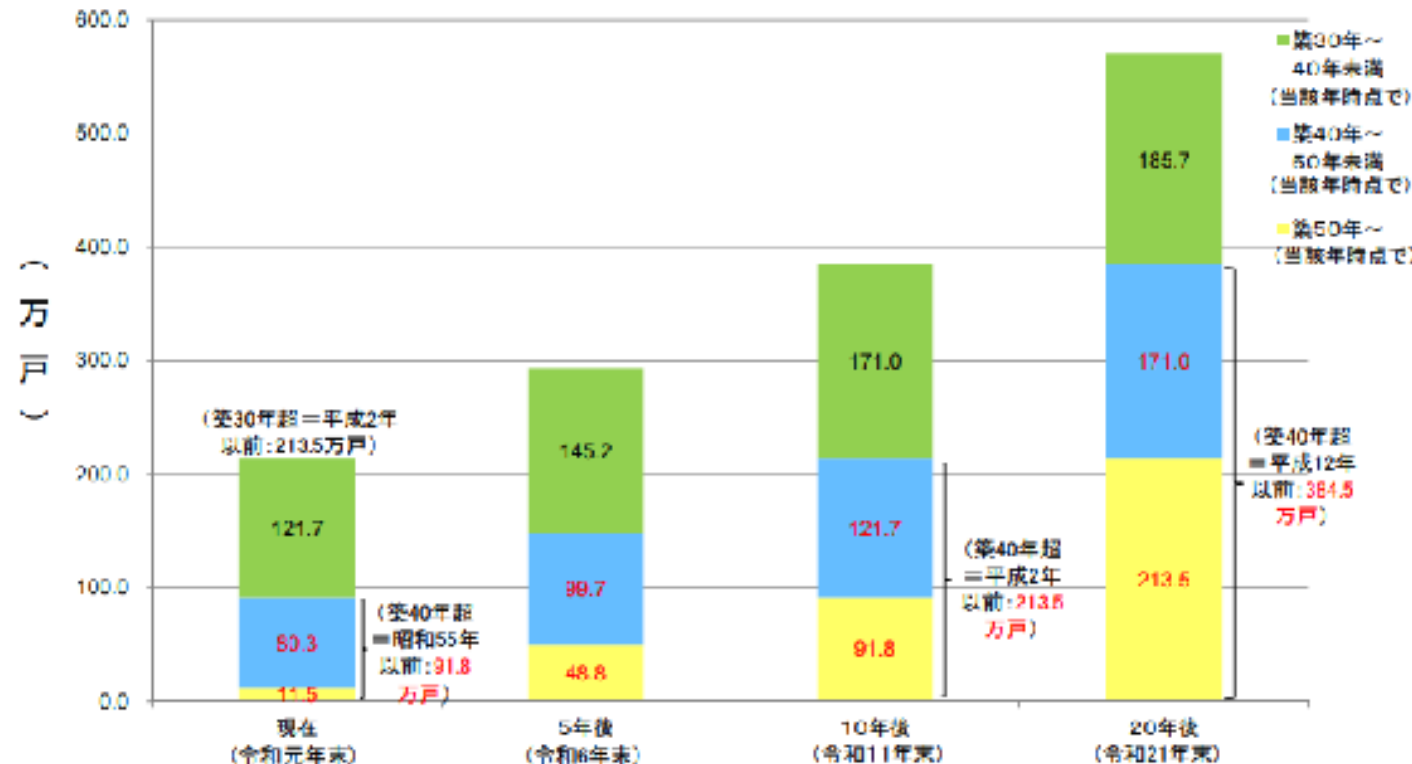


I -2 築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数



- 築40年超のマンションは現在91.8万戸(マンションストック総数の約14%)。
- 10年後には約2.3倍の213.5万戸、20年後には約4.2倍の384.5万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和元年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したものの。

国土交通省
平成30年度
マンション
総合調査結果
より

I -3 知っておきたいマンション関連法規等

(マンションを取り巻く法令等)

- 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」）
- マンションの管理の適正化に関する指針（国土交通省告示第1288号）
- マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」）（ガイドライン）
- マンション標準管理委託契約書（以下「標準管理委託契約書」）（ガイドライン）
- マンション管理標準指針（ガイドライン）
- マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- 民法
- 建築基準法
- 個人情報保護に関する法律（以下「個人情報保護法」） 等

I -4(1) マンション生活で留意すべきこと

■マンションは現在、重要な居住形態として定着していますが、その管理形態は、一戸建て住宅と大きな違いがあります。

- ・マンションは共同住宅であるため、その所有は区分所有という形態であり、建物の管理も共同で行う必要があります。そのため、区分所有者間の合意形成が重要な鍵となります。
- ・マンションには、廊下、階段室等の共用部分やエレベーター等の設備が設けられており、これらを共同で管理するためには専門的な知識が必要となります。

■区分所有法 第1条（建物の区分所有）

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

■適正化法 第2条（定義）マンション（抜粋）

二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

I -4(2) マンション生活で留意すべきこと

■ 1 「マンションは管理を買え」昭和時代からの基本原則

居住者も建物も必ず老いていく中で、将来をどうするかは「誰か」の問題ではなく、「あなた」自身の問題です。

それは「どこか」のマンションの問題ではなく、「あなた」のマンションの問題です。

■ 2. マンション管理は価値の管理

マンションを購入したら、その時からマンションコミュニティの一員です。マンションの価値は自分達で維持しなければなりません。

■ 適正化法第4条（管理組合等の努力）

管理組合は、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努めなければならない。

2 マンションの区分所有者は、マンション管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

I -5(1) マンションが抱える課題

1.建物の老朽化

- 経年劣化・陳腐化一大規模修繕工事への知識不足や多額の修繕資金
 - ✓漏水事故の増加（共用部分、専有部分）、タイル等の剥落、修繕積立金の不足⇒給水管、排水管の更新工事が出来ないなど
 - ✓建物の再生（建替）、取り壊し、一括売却？

2.居住者の老い

- 区分所有者の高齢化
 - ✓相続放棄 空き部屋 賃貸住戸増加、認知症増加
 - ✓2025年問題（5年後） 総人口の減少（総務省統計局）
 - ✓3人に1人が65歳以上、5人に1人が75歳以上

3. 社会環境の変化

- 定年延長 マンション管理員の不足 高齢化
- 人件費の高騰
- 個人情報保護法への対応（H29.5.30改正により管理組合も個人情報取扱事業者になった）
- 民泊問題
- 防災対策
 - ✓温暖化による自然災害の増加、地震等による大規模災害リスクの増大

I-5(2) マンションが抱える課題（「管理不全」）

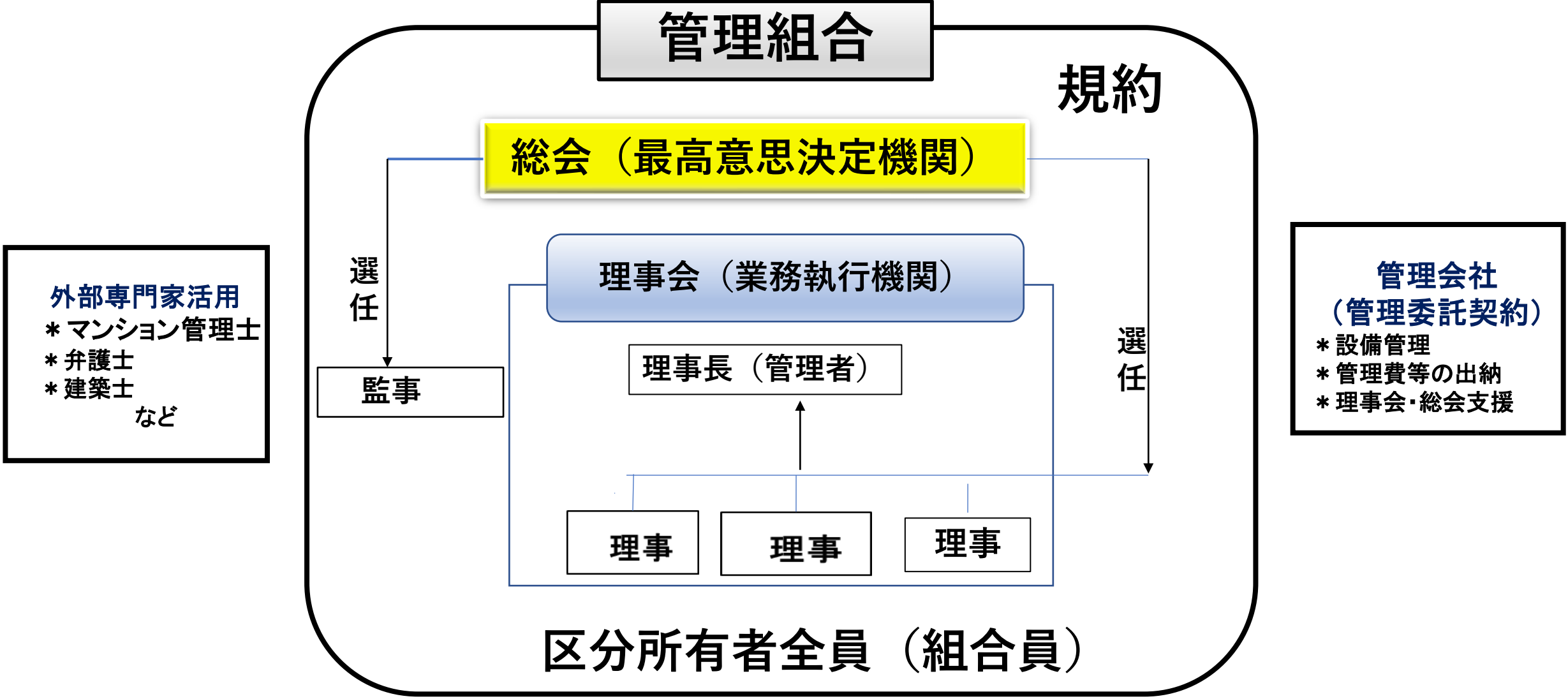
- 役員のなり手不足
- 空室の増加－所有者不明－総会不成立－破綻予備軍
- 管理規約の不備（不十分な規約）による管理不全
- 滞納リスク 相続放棄－所有者不明、年金暮らし－収入減少
- 収支のアンバランス－会計が赤字 管理費・修繕積立金の値上げ困難
- 進まない居住者名簿の整備（個人情報保護法が足枷に）
- 進まない大規模修繕工事 老朽化によるスラム化
- 意思決定ができない・・・管理不全

「管理不全」とは・・・マンションの維持、管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態。

「管理不全の兆候」とは・・・管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥ってしまう恐れのある状態。
(マンション管理新聞1084号より)

Ⅱ マンション管理の基本的事項

Ⅱ-1 管理組合基本構成図



標準管理規約に基づいて作成

Ⅱ-2 マンション管理組合とは

■区分所有権を有する者は区分所有法において「区分所有者」となります。（区分所有法第2条第2項）

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができると規定されています。（区分所有法第3条）

この団体は、適正化法第2条第3項に於いて、「管理組合」と定義されています。マンションの区分所有者となった者は、その時点で強制的に団体「管理組合」の一員となり、団体的拘束力（多数決原理）に従うこととなります。

そして管理組合の最高意思決定機関は集会（総会）であり、組合員の多数決によって、意思決定を行います。

また管理組合の業務執行機関として理事会が設置され、総会で選任された理事で構成されます。（標準管理規約第51条）

理事長は、理事会で選任され、管理組合を代表します。（標準管理規約第35条）

理事長は、区分所有法に定める「管理者」となります。（標準管理規約第38条）

＊規約又は総会決議により、理事長とは別に「管理者」を置くこともできます。

また理事会の業務の執行及び財産の状況を監査する「監事」を置くこととなっています。

（標準管理規約第41条）

Ⅱ-3 建物の区分所有

■建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）（1962年法律第69号・1983年改正）

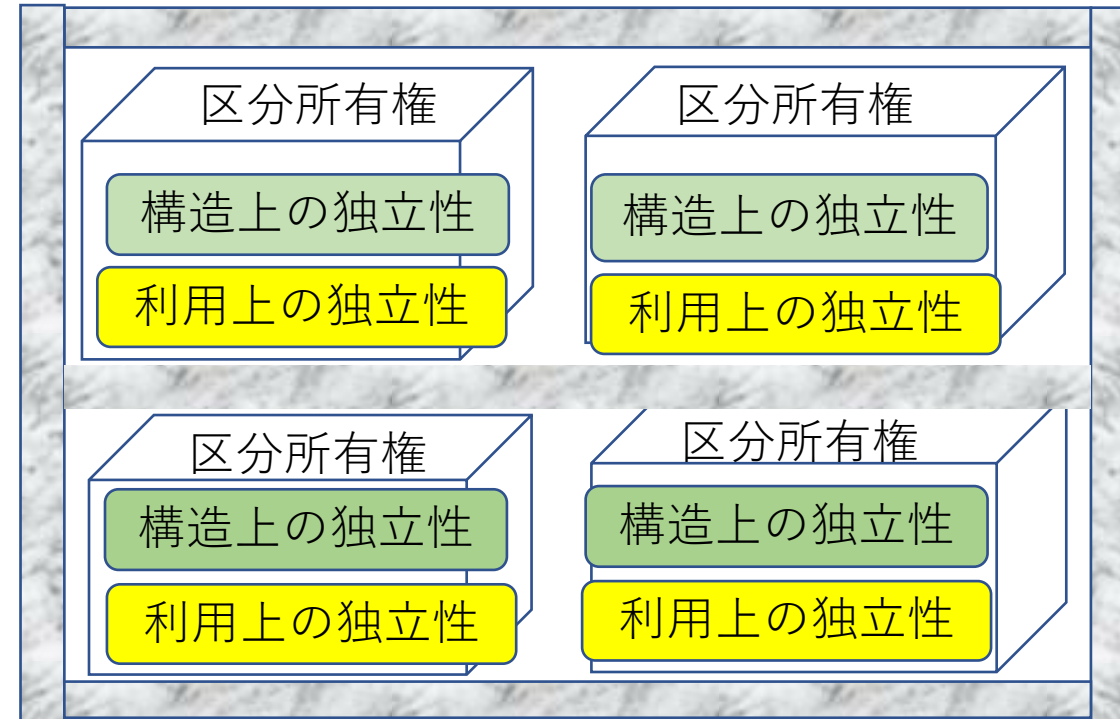
区分所有法は、本来建物は一棟の建物全体が一個の物であります、その例外として、一定の要件を満たす場合には一棟の建物の一部が他の部分から独立して所有権の目的となることを定めています。

その一定の要件とは、①「構造上の独立性」②「利用上の独立性」です。

区分所有法第2条（定義）

「区分所有権」建物の部分を目的とする所有権

「区分所有者」区分所有権を有する者



Ⅱ-4 区分所有者の権利義務等

■区分所有者は、その専有部分を自由に使用したり、他人に賃貸したり売却することができ、また区分所有法第13条により共用部分その用法に従って使用することができます。しかし、建物の保存に有害な行為等はこの法律で禁止されています。

区分所有法第6条（区分所有者の権利義務等）

第1項 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

第3項 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用する。

専有部分の占有者とは・・・専有部分の賃借人（または転借人）、使用借人、同居人、権限なき占有者（不法占拠者）

（共同の利益に反する行為）：一般的に共用部分の通常の使用を害する行為をいうが、専有部分の使用に関する行為であっても当該行為が相当範囲の区分所有者の生活利益に影響を及ぼす時はこれに該当すると考えられる。単に隣同士でのプライバシー侵害などは該当しない。

Ⅱ-5(1) 専有部分と共用部分

■マンション管理に於いて、建物の部分が下記に定義されている「専有部分」、「共用部分」のどちらに属するかを明確にしておくことは重要です。

マンション管理組合は、各区分所有者が支払う管理費、修繕積立金により、共用部分の維持管理を行い、マンションの財産価値を維持します。

専有部分は原則として各区分所有者が維持管理を行いますが、専有部分の設備のうち共用部分の管理と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体としておこなう必要があるときは、規約に定める事により管理組合が一体として管理をする場合があります。（標準管理規約第21条第2項）

（対象となる設備としては、配管、配線等がある 標準管理規約第21条関係コメント⑦）
※排水管洗浄で共用排水管と専有部分のキッチン等の排水管を同時に洗浄することなど

定義（区分所有法第2条）

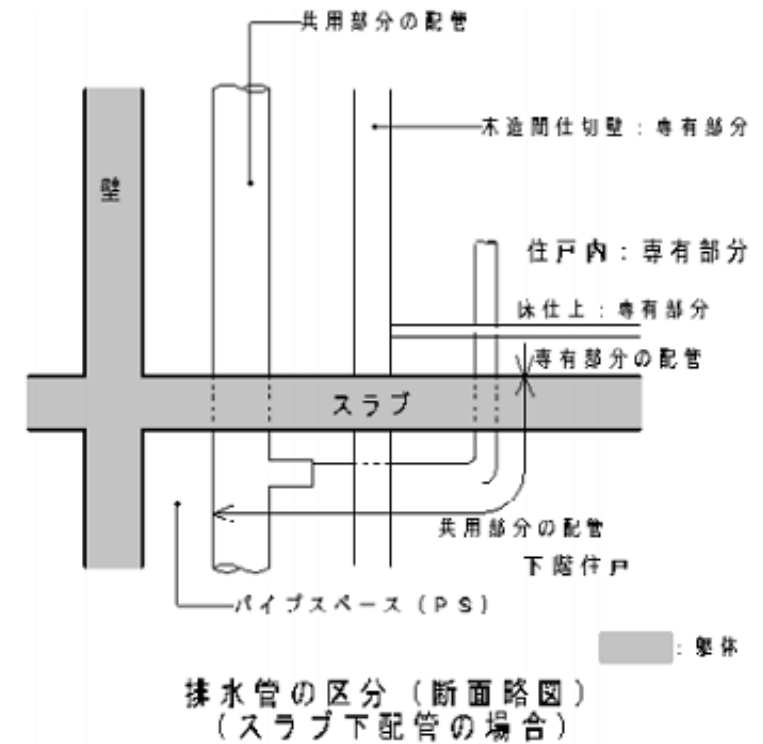
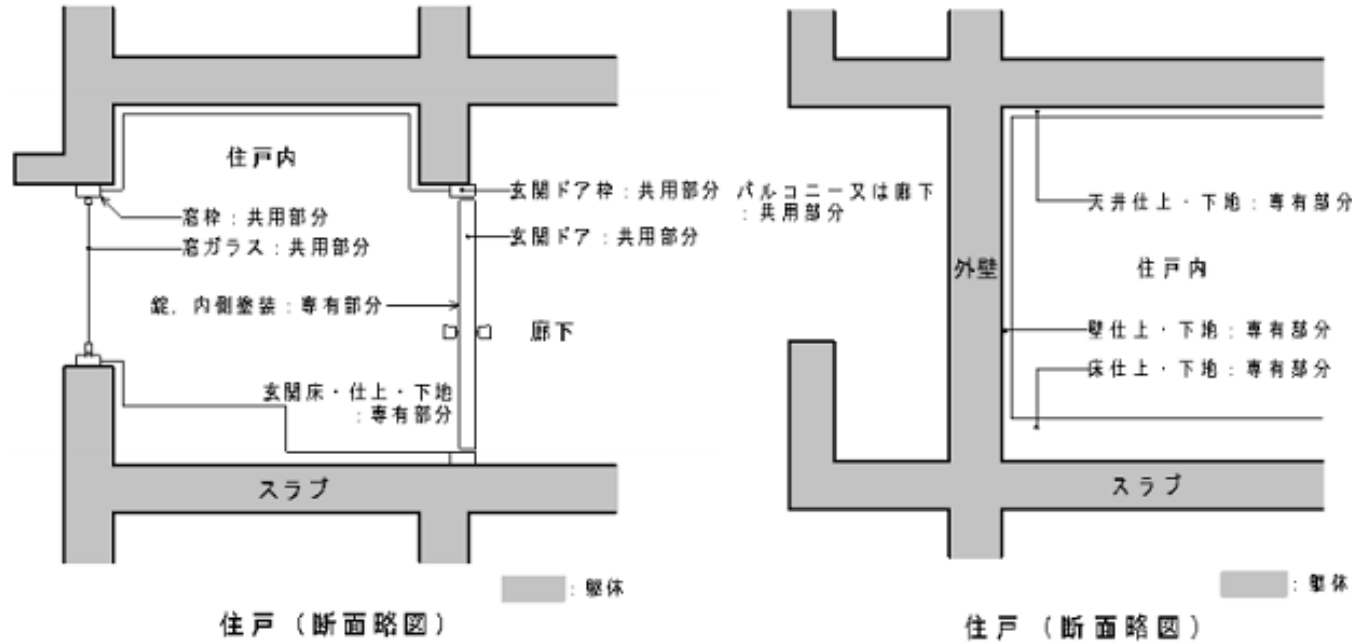
「専有部分」 区分所有権の目的たる建物の部分。（現に区分所有権の目的となっている建物の部分）

「共用部分」 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない付属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。
・ 専有部分以外の建物の部分はすべて共用部分となる。

Ⅱ-5(2) 専有部分と共用部分の事例

・マンション専有・共用区分図の例

※この区分図は、例示であり、各マンションの建物・設備の構造、設置場所、用途等によって判断する必要があります。



この図は、国土交通省作成の「マンション管理標準指針コメントニ管理規約の作成及び改正」の（専有部分と共用部分の区分）より一部引用したものです。

■標準管理規約では、第7条（専有部分の範囲）及びコメントで専有部分の範囲を示していますが、個々のマンションの実情（建物・設備の構造、設置場所、用途）に応じ管理規約に於いて、より具体的に区分け（専有部分か共用部分か）をしておく必要があります。

Ⅱ-6 規約事項とマンション標準管理規約

■区分所有法第30条第1項（規約事項）に於いて、建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができると規定しています。

また標準管理規約とは、区分所有法に基づき管理組合が規約を制定、変更するうえで参考となるよう国が定めたガイドラインです。

このように各管理組合は、その実情に応じ、この法律の規定を踏まえ、標準管理規約を参考に、独自の規約を制定することができます。

但し、建物等の「管理又は使用」に関わりがない事項は、規約として定めても効力を生じません。（例：町内会の強制加入や管理費から町内会費を出すなど。）

規約の制定、変更又は廃止の決議要件は強行規定であり、変更はできません。

区分所有法第31条（規約の設定、変更及び廃止）

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。

Ⅱ-7 規約とコミュニケーション

■規約はマンションの建物、その敷地及び付属施設を共同で管理し、またその使用をめぐる区分所有者間の利害を調整する為の規範（ルール）として定められています。

規約は法律ではありませんが、マンション内では各自が規約を遵守した生活することにより、良好なコミュニケーションを維持できると言えます。

さらに標準管理規約第32条第12項に於いて「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上の業務」を管理組合の業務と規定しています。また第32条関係コメント⑧に於いて、コミュニティ形成に言及しています。

例えば、マンション周辺の美化や清掃、防犯や防災等マンションの資産価値向上に資する活動は、区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び付属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて、自治会・町内会等地域のコミュニティの連携として規約に制定しておくこともひとつの考え方でしょう。またマンション内の組合員名簿、居住者名簿、要支援者名簿等を作成する場合には名簿作成細則等を定めることや、居住者間のコミュニケーションも重要となります。

Ⅱ -8(1) 理事会の運営（役割・職務内容）

■理事会は、管理組合の業務執行機関として重要な役割を担っています。

理事会の職務（標準管理規約第51条第2項）

- ①規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- ②理事の職務の執行の監督
- ③理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

理事会の決議事項（標準管理規約第54条）

- ①収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- ②規約及び使用細則案等の制定、変更又は廃止に関する案
- ③長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- ④その他の総会提出議案
- ⑤～⑩は省略

理事会の役割・職務内容については各管理組合の実情に合わせ「理事会運営細則」等で規定しておくことで、新たに理事就任時の不安解消につながるのではないのでしょうか。

Ⅱ-8(2) 理事会の運営（役員）

■理事会は総会によって選任された理事によって構成されます。

理事は組合員のために、誠実にその職務を遂行するものとされ、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められています。

（標準管理規約第53条関係コメント）

「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」旨の規約制定は、あくまでやむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要であると共に、代理資格要件を厳密に規定しておくことが望まれます。

昨今、どこの管理組合でも役員のなり手不足が課題となっていますが、一般的には下記のような対策があります。

①役員の資格要件を緩和する。②報酬（役員活動費）を支払う。③輪番制等役員の選出方法を細則等で定めておく。④外部区分所有者から協力金を徴収する。

⑤外部専門家の活用を検討する。等

管理組合に於いては「理事会運営細則」等であらかじめルールを作り、円滑な理事会運営を図ることが大切です。

Ⅱ-8(3) 理事会の運営（業務執行）

■理事会は通常は理事長が招集し（標準管理規約第52条第1項）、議長は理事長が務めます（標準管理規約第51条第3項）。議事は、「出席理事」の過半数で決します。（標準管理規約第53条第1項）

（標準管理規約第38条第2項 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。）
理事長は管理者として大きな権限と責任があります。

・共用部分等の保全、総会決議事項の実行、規約で定めた事項の実行、総会の招集、管理事務の報告、規約の保管・閲覧させる義務、善管注意義務 など

監事は、会計監査と業務監査を行います。

・監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは意見を述べなければなりません。＊監事は決議に参加することはできません。

・監事は、管理組合に不正があるときは、臨時総会を招集することができます。
（標準管理規約第41条）

理事会運営は、情報開示、透明化が大切です。

・理事会の広報として、理事会の開催日時や議題等を戸別配布、掲示、広報誌への掲載等を行い、運営の透明化を図り、開かれた理事会運営に努めることが重要です。

Ⅱ-9(1) 総会の運営(総会の位置付け)

■総会（区分所有法上では集会）は、管理組合の最高意思決定機関です。総会には、年1回招集される通常総会と、臨時に招集される臨時総会、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者（「少数区分所有者」）の請求に基づき理事長または当該少数区分所有者が招集する総会があります。

- ・集会は、管理者が招集します。（区分所有法第34条）
- ・管理者は、少なくとも年1回は集会を招集しなければなりません。
(区分所有法第34条第2項)
- ・管理者は、集会において、毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないと規定されており、違反すると20万円以下の過料が科せられます。
(区分所有法第43条 区分所有法第71条)

マンションの管理の適正化に関する指針二のマンションの管理の適正化の推進のため管理組合が留意すべき基本的事項の中で、集会（総会）について「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」と、その重要性を述べています。

Ⅱ-9(2) 総会の運営（議事等）

■ 総会の成立要件と議決要件

- ・ 区分所有法第39条（議事）

集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

- ・ 標準管理規約第47条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- ・ 総会の決議には、普通決議と、特別決議がある。

* 普通決議：出席組合員の議決権の過半数（標準管理規約第47条）

* 特別決議：規約の設定・変更・廃止、共用部分の変更等（強行規定）

は、区分所有者及び議決権の各3/4以上（区分所有法第17条、第31条、第61条）
建替え決議は、各4/5以上。（区分所有法第62条）

平成14年区分所有法改正 軽微変更 「改良を目的としかつ、著しく多額の費用を要しないもの」⇒
「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に共用部分の変更要件が変わり、大規模修繕工事が普通決議で可能となりました。但し、各工事に必要な総会の決議に関しては、標準管理規約第47条
関係コメント⑤に具体例の記載がありますので参考にしてください。

Ⅱ-9(3) 総会の運営（議事録等）

■集会（総会）においては、議長は、書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならない。（区分所有法第42条）

- ・議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。（区分所有法第42条第2項）
- ・作成しなかったり、一部を記載しなかったり、事実と反することを記載すると、20万円以下の過料。（区分所有法第71条）
- ・管理会社が作成するのは議事録案であり、理事（又は議事録署名人）は内容をよく確認しないと、後に問題が生じた場合、管理組合の責任が問われます。
- ・議事録は利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒んではならない。（区分所有法第42条第5項）

※利害関係人とは、担保権者、差押人、賃借人、組合員から依頼を受けた不動産仲介業者等（組合員の親・兄弟、親戚等は利害関係人ではない）

- ・議事録の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。（区分所有法第42条第5項 区分所有法第33条第3項規約保管場所の準用）
- 議事録は総会の決議の効力について争いが生じた場合等、重要な資料となる。

Ⅱ-10(1) 管理の形態（形態によるメリット・デメリット）

	全部委託	一部委託	自主管理
メリット	・管理組合理事の手間や負担の軽減 ・管理会社による効率的な管理への期待 ・さまざまなサービスや情報を簡単に入手可能	・再委託の中間マージンが削減可能 ・管理組合の管理意識の高揚	・住民同士に一体感が生まれモラル意識が高まる
デメリット	・コストが大幅に割高になっている傾向がある ・委託内容が管理会社主体で決まり、管理組合の実情に合っていないケースがある。	・管理組合の負担が大きくなる傾向 ・理事交代による管理の質のバラツキが懸念される ・設備業者との直接取引に不慣れ	・管理に対する広い専門知識が不足する傾向 ・日々の管理・清掃業務が行き届かない傾向 ・計画的な修繕計画が立てにくい
注意点	・管理会社任せにするのではなく、管理会社の業務執行状況の確認をよくすること。	・組合の負担増の割りに必ずしも管理コストが安くない傾向。	・区分所有者の高齢化等により、管理の質が保てない可能性がある。

Ⅱ-10(2) 管理の形態（標準管理委託契約書）

■管理組合が、マンション管理業者に管理業務を委託（全部委託）する場合は、規約により総会（集会）の普通決議を要することが一般的ですが、その総会決議に先立ち、適正化法第72条によりマンション管理業者（管理会社）からの重要事項説明を受け、委託業務の内容や価格等を十分理解した上で、自分達のマンションに合った適切な契約をする必要があります。

・ 標準管理規約第48条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

第14号 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

国土交通省が公表している、標準管理委託契約書は、マンションの管理組合とマンション管理業者の間で協議が整った事項を記載した管理委託契約書を、適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針（ひな型）として作成されたものです。

Ⅱ-10(3) 管理の形態（管理会社の変更）

■管理業者変更にあたっての留意点

- ・ 事前に、管理規約、管理委託契約書をよく確認する。
 - ＊ 管理規約の業務委託条項
 - ＊ 管理委託契約書の解約申し入れ条項
- ・ 何故変えるのか、組合員の理解が得られるような理由及び変更の目的を明確にする。（質の向上、コスト削減）
- ・ どこまで委託するのか、委託内容(仕様)を検討する。
- ・ 管理会社変更の体制、スケジュールを決めて取り組む。
（専門委員会、現行契約の更新時期、総会開催時期等）
- ・ 複数の管理会社から見積を取り、比較検討する。
- ・ 新たな管理委託契約書を標準管理委託契約書と比較する。
- ・ 新管理会社への引継ぎに漏れが無いよう注意すること。
（旧管理会社が把握している書類、図面等の確認）

Ⅱ-11 建物の維持・管理

■今後高経年マンションの急増が予測されるなかで、建物の老朽化を抑制し、建物の適正な維持・管理をおこなうことは管理組合の重要な使命です。

■マンションの管理の適正化に関する指針（国土交通省告示第1288号）

二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

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、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。（以下省略）」

■管理組合が取り組むべき事項

- 1.長期修繕計画の策定及び5年毎の見直し
- 2.適正な計画に基づく大規模修繕工事の実施
- 3.長期修繕計画に基づいた修繕積立金の確保

居住者の老い、建物の老いが進む中で、適切な取り組みが必要です。

Ⅲ エピローグ

Ⅲ-1(1) マンション管理適正化法改正と今後の動向

■改正マンション管理適正化法（令和2年6月24日公布、公布後2年以内施行）

改正内容

1. 国による基本方針の策定

国土交通大臣は、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を策定。マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

2. 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する、施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成（任意）。

3. 管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンション管理組合を認定。

4. 管理適正化のための指導・助言等

地方公共団体は、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等行い、管理組合の管理運営が著しく不適切なときは勧告をすることができる。

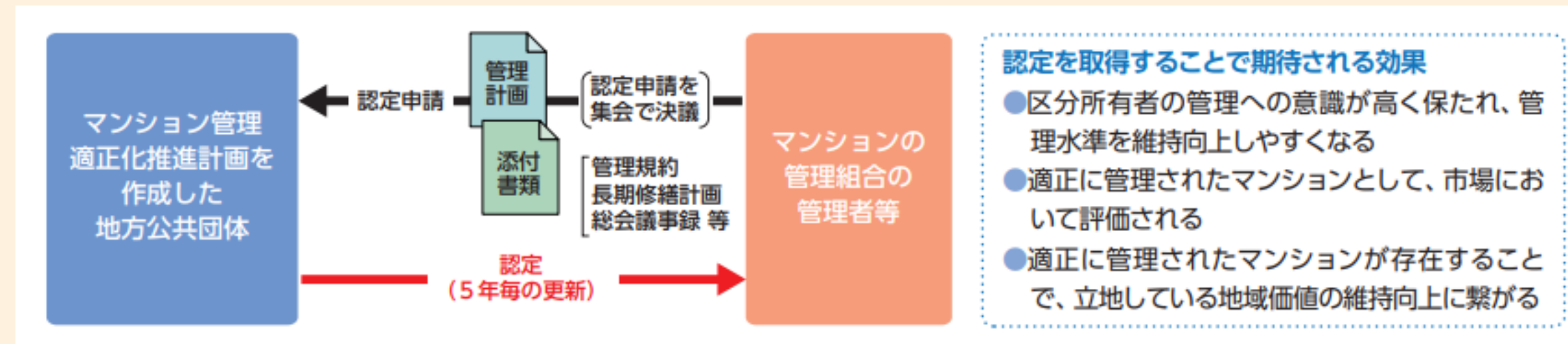
※上記2、3、4の事務主体は、市区（市区以外の区域は都道府県）。

Ⅲ-1(2) マンション管理適正化法改正と今後の動向

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



(公益財団法人マンション管理センター作成チラシより)

新聞報道によると、現在、都道府県に於ける「マンション管理適正化推進計画」策定に向けた動きは、実態把握がメインとの事ですが今後、管理組合としても理事会等での勉強会など必要と考えます。

Ⅲ-2 最後に

■ マンションは、一棟の建物の中にそれぞれ価値観の違う人々が独立して暮らす居住形態です。その価値観の違いを違いとして認識し、お互いが共同の利益の為に協調しあうことが、住み良く、風通しの良いマンションにするための基本であると考えます。

またマンション内では居住者同士の利害対立が生じることがありますが、自分たちのマンション内のトラブルはまず自分達で話し合って解決しようという「当事者意識」を共有することが重要ではないでしょうか。

この資料が皆様のマンション管理に少しでもお役に立てば幸いです。

◆本資料作成に当たり参考とした文献等

- ・稲本洋之助・鎌野邦樹「コンメンタール区分所有法」第3版 日本評論社
- ・「マンション管理基本法令集」公益財団法人マンション管理センター
- ・佐藤貴美「管理組合の理事会運営の基礎知識～初めての理事に役立つ～」
月刊マンション 管理センター通信2019.5,2019.6.2019.7,2019.8
公益財団法人マンション管理センター
- ・佐藤貴美「管理組合の総会運営を基礎から学ぶ～準備、開催要領、終了後の対応など～」
月刊マンション管理センター通信2020.1,2020.2,2020.3,2020.4
公益財団法人マンション管理センター
- ・国土交通省「平成30年度マンション総合調査」
住宅：マンションに関する統計・データ等 - 国土交通省 (mlit.go.jp)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html <外部リンク>
- ・国土交通省「マンション管理標準指針コメント」
住宅：マンション管理標準指針（平成17年12月策定） - 国土交通省 (mlit.go.jp)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000053.html <外部リンク>

◆参考法令等

- ・e-Gov電子政府の総合窓口
建物の区分所有等に関する法律
https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=337AC0000000069
<外部リンク>
- ・国土交通省
マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント
<https://www.mlit.go.jp/common/001202416.pdf> <外部リンク>