

マンション管理講習会

マンション管理に関する法改正から 適正な管理についての基礎講座

<法改正概要>

- * マンション管理適正化法の改正
（マンションの管理の適正化の推進）
 - 国による基本方針の策定
 - 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
 - ・マンション管理適正化推進計画制度
 - ・管理計画認定制度
 - ・管理適正化のための指導・助言等
- * マンション建替円滑化法の改正
（マンションの再生の円滑化の推進）
 - マンションの敷地売却事業の対象の拡大
 - 容積率の緩和特例の適用対象の拡大
 - 団地における敷地分割制度の創設

「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」 (概要)

前文

マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

一 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

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等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に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があることを記載。

二 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

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を記載。

三 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

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を記載するとともに、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を記載。

四 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

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重要であることを記載。

五 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

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必要があることを記載。

六 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

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を記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

七 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

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を記載。

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

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。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、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。管理組合の管理者等は、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。

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、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該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、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、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が肝要である。

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、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

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。特に、専有部分と共用部分の区分、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ことが望ましい。

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ことが重要である。このため、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とともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。また、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とともに、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必要がある。

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。長期修繕計画の策定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必要がある。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ことが必要である。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ことが重要である。また、この図書等について、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ことが望ましい。なお、建築後相当の年数を経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ことが必要である。

6 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ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が必要である。

7 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、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、特に管理費の使途については、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ことが必要である。なお、このように適切な峻別や、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

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ながら、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が重要である。また、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ことが重要である。

管理計画認定制度の認定基準		※ 予備認定の 認定基準
(1)	管理組合の運営	
①	管理者等が定められていること	—
②	監事が選任されていること	—
③	集会在年1回以上開催されていること	—
(2)	管理規約	
①	管理規約が作成されていること	○
②	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こと	○
③	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（又は電磁的方法による提供）について定められていること	○
(3)	管理組合の経理	
①	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こと	○
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	○
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	—
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等	
①	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こと	△ ※ 前段の 「様式」準拠 のみ該当
②	長期修繕計画の作成又は見直しは7年以内に行われていること	—
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	○
④	長期修繕計画において将来の一時の修繕積立金の徴収を予定していないこと	○
⑤	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こと	○
⑥	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こと	○
(5)	その他	
①	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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	—
②	都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること	—
※		

※ 地方公共団体が独自基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

管理計画認定制度の認定基準（管理規約関係）

(2) 管理規約 ・ ・ ① ・ ② ・ ③に関する標準規約（単棟型）の規定

①について、規約の有無

②について

第23条（必要箇所への立入り）

前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第32条（業務）

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

上記に関するコメント

修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第12条第1項及び第3項の特定建築物等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検、耐震診断結果、石綿使用調査結果など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるよう管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するためにも有効な情報である。

③について

64条（帳票類等の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

事業計画と予算案

マンション管理は、区分所有者全員が参加して透明化された民主的な運営である必要があり、適正な管理のためには、最高意思決定機関である総会の役割が重要になります。

一般的な管理規約には、以下の管理組合の業務の規定があり、この業務を実施するにあたり、総会での承認を必要としている以下の事項が規定されています。(標準規約より抜粋)

(業務)

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 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に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(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。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

- | |
|--|
| 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任 |
| 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 |
| 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請 |
| 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却 |
| 十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し |
| 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項 |

特に、上記事業計画と収支予算は重要であり、総会への提案は、事業計画案及び収支予算案として、理事会での十分な検討と決議を経る必要がありますが、このことに関して、相談が多数あり、マンション内でトラブルになっているのも現実です。

理事長や理事会の独断や管理会社提案・主導等で実施されているとのことから理事会で次期事業計画と予算案が検討されておらず、適正な議案内容にもなっていないことが原因でもあります。

また、事業報告の中には、総会承認がない事業と経費支出、また、総会での説明や承認条件と相違（拡大）した事業、予算化されていない事業の実施等、事業計画と予算が関連されていませんでした。

なお、事業報告は、管理者である理事長の法律上（区分所有法第43条）の義務であり、毎年、総会の承認を得る必要があります。

総会において、事業報告を管理会社の担当者が行い、理事会役員が質問しているケースがありましたが、議案は、理事会が総会に提案するものであり理事会役員が説明するのが自然の流れです。総会運営は、管理会社が主体ではありません。

いずれにせよ、適正な管理のためには総会で承認された事業計画に基づく予算の執行であり、安易な事業計画では予算案の作成が適正なものになりません。（予算準拠主義）

総会に議案を提案するには、理事会の審議、決議を経る必要があります、適正な管理のためには、理事会の役割は責任あるものです。

<参考> 別紙、あるマンションの事業計画案です。

下記の計画に基づき組合運営を実施します。

<管理業務委託関係>

- ・ 株式会社（ 支店）と現状と同一条件での管理委託契約を継続して実施。
（契約期間 年 7月 1日から 年 6月30日）

<総務関係>

- ・ 管理規約の見直しについて。
昨年、「改正区分所有法」が施行にともない「標準管理規約」も改正され、国土交通省から「改正版」が発表されました。改正区分所有法と整合性させる必要もあり、当管理規約の見直しの検討を実施。（管理規約改正委員会の設置予定）

<営繕関係> 本総会第4号議案の承認の上、下記工事の実施。

- ・ 玄関ドア 経年劣化、不具合解消のため、フロアヒンジの交換修理の実施。
_____に依頼して実施。（見積金額 _____ 円、税込）
- ・ 玄関ドア 美観統一のため、アクリル板をガラスへの交換の実施。
_____に依頼して実施。（見積金額 _____ 円、税込）
- ・ 管理棟集会室の床カーペットの張替えを実施。（断熱を考慮し40mm厚、入口段差には配慮）
有）_____に依頼して実施。（見積金額 _____ 円、税込）
- ・ 管理棟ドレン排水管の交換、修繕。
有）_____に依頼して実施。（見積金額 _____ 円、税込）

<灯油供給関係>

- ・ 灯油の組合購入を _____(株)と継続して実施。

<広報関係>

- ・ 「理事会だより」の継続配布の実施。

<設備点検・清掃関係>

- ・ エレベーター保守点検は、 _____(株)と同様の内容にて継続実施。
- ・ 雑排水管（全戸の専有部分に属する横管を含む）の一斉清掃の実施。
清掃実施業者・・・ _____(株)に依頼予定。
- ・ 植栽保全に関し、(株) _____に依頼して実施。（見積金額 _____ 円、税込）
- ・ 玄関マットのレンタルは、 _____と継続して実施。
- ・ 除排雪について、今冬季と同様の作業仕様・費用にて、(株) _____と継続して実施。
- ・ 給排水管の経年劣化に伴い、劣化診断実施の必要性の参考として、不具合等の調査アンケートの実施。

<防犯関係>

- ・ 防犯カメラ設置について、設置に関して、アンケートの実施。

以上

議事録

議事録に関する相談も多数あります。

- ・議事録の内容が総会での討議の内容と違う。
- ・理事会や管理会社に都合の悪い内容は記載されていない。
- ・総会結果や内容に納得できないと指名され、了解した署名人が署名しない。
- ・議事録の不備は、総会結果に影響があるか？ 等々

議事録は、組合運営の歴史とも言え、記録として保管することが必要であり、また、法律上、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むことができません。

なお、マンション管理適正化法の改正により、今後、管理計画の認定制度が始まりますが、その確認対象書類として、総会議事録の提出があります。

区分所有法及び管理規約にマンション管理に関する最高意思決定機関である総会において、承認を必要とする事項が多数あり、各マンションの管理運営が議事録に反映され、議事録が適正と言えない場合、適正な管理が行われていないとも言えます。

区分所有法第42条に議事録に関する規定があります。

議事録の作成者は、総会の「議長」であり、「議事の経過の要領」と「結果」を必ず、法律上、記載しなければなりません。

一般的に、規約上、議長は、理事長が務めることになっており、その作成は、理事長の責任と義務であり、管理会社の素案作成は委託契約上からであり法律上ではありません。

「議事の経過の要領」とは、議題、議案、討議の内容及び採決方法等、その要領で足り、「結果」とは、採決を行った結果、可決されたか否決されたかの結果であります。

議題とは、「・・・の件」のようなテーマであり、議案は、その具体的な提案です。

討議の内容は、すべての記載の必要はありませんが、採決に影響を及ぼすような重大なもののほか、討議の意見は、可能な限り、記載することが望まれます。

採決の結果については、議題ごとに、区分所有者総数及び総議決権数、出席区分所有者数及び出席議決権数、議決権行使書の区分所有者数及び議決権数、並びに議案に対する賛成・反対それぞれの区分所有者数及び議決権数を明示する必要があります。

(反対者が多数いるのに満場一致、賛成数が不明確な賛成多数、承認条件が決まっている特別決議事項が単に賛成多数との記載等実態に疑問をもつケースもある。)

適正な管理とは、管理規約のルールの下、理事会の検討の上、総会での合意形成に基づき、理事会が執行機関として実施、その結果を総会に報告する、これの繰り返しであり、結果として、これらが議事録として残ることになりますので、議事録は、重要です。

<参考>

総会の議事録に不備があった場合でも、総会自体に瑕疵がない場合、総会の決議自体は有効です。

(東京地裁平成20年4月11日、東京地裁平成26年7月10日)