

管理計画認定制度に備える 管理組合の取り組み

N P O マンションサポートネット
理事長 佐藤 武

目次

1. マンション管理適正化法改正
2. マンション管理標準指針
3. 神戸市の届出制度を例に
4. 評価を得るために
5. 居住価値

1. マンション管理適正化法改正

○現行条文

【マンション管理適正化指針】

第3条 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、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（マンション管理適正化指針）を定め、これを公表するものとする。

1. マンション管理適正化法改正

○改正条文

【基本方針】

第3条 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（基本方針）を定めなければならない。

1. マンション管理適正化法改正

【改正の概要】

①国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

- ・管理適正化の推進に関する方針の明確化と役割の強化
- ・地方公共団体による能動的な関与の円滑化
- ・地方公共団体によるマンションの実態把握、専門家派遣等の支援

5

1. マンション管理適正化法改正

○現行条文

【管理組合等の努力】

第4条 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、マンションの管理に関し、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。

6

1. マンション管理適正化法改正

○改正条文

【管理組合等の努力】

第5条 管理組合は、マンション管理適正化指針（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自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ず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。

7

1. マンション管理適正化法改正

○現行条文

【国及び地方公共団体の措置】

第5条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

8

1. マンション管理適正化法改正

○改正条文

【助言、指導等】

第5条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事は、(中略) 勧告することができる。

9

1. マンション管理適正化法改正

○改正条文

【管理計画の認定】

第5条の三 管理組合の管理者等は、(中略) 計画を作成し、(中略) 認定を申請することができる。

2 管理計画に掲げる事項

- 一 修繕その他の管理の方法
- 二 修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 管理組合の運営状況
- 四 その他国土交通省で定める事項

1. マンション管理適正化法改正

○改正条文

【認定基準】

第5条の四 計画作成都道府県知事等は、(中略) 基準に適合すると認めるときは、認定をすることができる。

- 一 修繕その他の管理の方法の基準に適合
- 二 資金計画が修繕その他の管理を遂行するために適切
- 三 管理組合の運営状況が基準に適合
- 四 その他マンション管理適正化指針に照らして適切

11

1. マンション管理適正化法改正

【改正の概要】

②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

(1) マンション管理適正化推進計画制度 (任意)

- ・国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化推進のための計画を策定

【計画の内容】

- ・マンションの管理状況の実態把握方法
- ・マンションの管理適正化の推進施策等

12

1. マンション管理適正化法改正

【改正の概要】

②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

(2) 管理計画認定制度

- ・計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。

【認定の際に確認する事項】

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況 等

1. マンション管理適正化法改正

【改正の概要】

②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

(3) 助言、指導及び勧告

- ・管理組合に対し必要に応じて助言指導を行い、管理・運営が著しく不適切であることを把握した場合は勧告することができる。

【例】

- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない

2. マンション管理標準指針

平成17年12月策定

【趣旨】

マンションの維持・管理のため「何を」「どのような点に」留意すべきかについて、「マンション管理の重要事項に関する標準指針」として示している。

マンション管理を見直し、向上を図る際の指針として、快適なマンション生活と良質なマンションストック形成のために活用することが期待されている。

2. マンション管理標準指針

【考慮すべき項目】

- ①管理組合の運営
- ②管理規約の作成及び改正
- ③管理組合の経理
- ④建物・設備の維持管理
- ⑤管理業務の委託

※指針に沿った運営がされていれば、一定の評価が得られると推測される。¹⁶

3. 神戸市の評価制度を例に

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱
令和2年12月22日 建築住宅局長決定

【目的】

第1条 この要綱は、**神戸市のマンションの管理状況を把握し、状況に応じた支援へ繋げる届出及び、管理状況を市場が評価できる情報開示により、管理組合自らの適正管理への取り組みを促進し、マンション管理の適正化を推進するとともに、良質なマンションストックの形成を図り、住環境の向上に資することを目的とする。**

17

参考

区分所有法

【区分所有者の団体】

第3条

区分所有者は、**全員で**、建物並びにその敷地及び附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。

→以下省略

19

4. 評価を得るために①

神戸市「マンション管理状況届出書」より

①管理形態

- ・全部委託→○公平、△当事者意識
 - ・一部委託
 - ・自主管理→△公平、○当事者意識
※自主管理の組合の割合を知りたい？
- ②管理組合（実態の有無）法的には存在
- ・管理組合の有無→運営実態の有無
※区分所有法3条の趣旨→「全員で」
 - ・意思決定をする団体の実態があるか？

4. 評価を得るために②

神戸市「マンション管理状況届出書」より

③管理者等

- ・単独→存在の真実？
- ・理事会方式（理事長）→標準管理規約
- ・第3者管理者方式

④管理規約

- ・管理規約の有無→なくてもよいが・・・
- ・最終改正年
→原始規約のまま→運営実態に疑問？

20

4. 評価を得るために③

神戸市「マンション管理状況届出書」より

⑤区分所有者名簿

- ・請求一覧表→管理費収納（当然あり）
- ・連絡名簿の有無→滞納金の督促に支障

⑥居住者名簿

- ・緊急連絡名簿→非常事態
- ・要援護者名簿→高齢者等弱者支援

21

4. 評価を得るために④

神戸市「マンション管理状況届出書」より

⑦空き住戸（割合→高）

- ・居住しない所有者増→スラム化の兆候
- ・専有部分は管理組合の範疇外
→他の専有部分、共用部分への悪影響
漏水、ゴミ放置、検査拒否

⑧占有者（賃貸化等）住戸（割合→高）

- ・区分所有者としての管理意識の薄れ
→賃料への関心のみ
→資産価値への影響（中古流通）

5. 居住価値

①資産価値→建物設備の管理 + 日常の管理
「マンションは管理を買え」

- ・建物設備が適正←組合の適正運営が継続
※安全、安心は自動継続しない

②適正な運営がされている管理組合

- ・民主的な意思決定システムが継続している

③公正、公平、公開の原則による運営

- ・意思決定過程の透明性高
→組合員間の信頼度高

おわり

ご静聴ありがとうございました。

24