

## マンション管理適正化指針本文の修正等に関する考え方

仙台市マンション管理適正化指針の作成にあたり、国の管理適正化指針の内容を踏まえる必要があることから、右欄「コメント」に記載する考えに基づき修文及び再構成したものを、「仙台市マンション管理適正化指針」とする。

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>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</p> <p>本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。</p> <p>1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 以下、「国の指針」といいます。（仙台市の指針を「指針」といいます。）</li> <li>➤ 国の指針は「管理組合」「管理者等」「区分所有者等」を区別しており、「輪番制理事会方式」「管理委託方式」を採用する一般的なマンションの状況とそぐわないとの判断から、各項を修文しています</li> <li>➤ 「管理計画認を認定する際の基準」は、指針においては記載せず、推進計画の別項目として転記します。</li> <li>➤ 法令上で定義する用語の使用についても、下記のとおり見直しています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>「マンションの区分所有者等」（適正化法2二） <ul style="list-style-type: none"> <li>「建物の区分所有者または一団地内の共有土地等の所有者」を示しますが、同居人や占有者等を含むものとの誤認識を生じるため、「区分所有者」としています。</li> </ul> </li> <li>「管理者等」（適正化法2四） <ul style="list-style-type: none"> <li>「総会により選任された管理者または管理組合法人理事」を示しますが、総会により選任される「理事」で構成する理事会が理事を代表する理事長=管理者をサポートする「理事会方式」が主流である現状を踏まえ、基本的に「理事会」としています。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>➤ 「基本的方向」として、マンション管理にあたって踏まえるべき4つの項</li> </ul>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。</p> <p>このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。</p> <p>(1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。</p> <p>また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。</p> <p>(2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、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必要がある。</p> <p>(3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有す</p>	<p>目を明示されていますが、この項目が最重要と判断されることが予想されるため、構成を見直します。</p> <p>➤ 指針では、1として、各区分所有者の自覚を促すことを目的として「個人資産であるマンション管理の在り方」を示したうえで、「社会的資産であるマンションの管理の在り方」として、社会的資産としてのマンションの適正な維持管理の必要性と、仙台市が管理組合に求める視点について説明します。</p> <p>視点1「社会的価値の持続・向上」  視点2「管理組合体制の持続・強化」  視点3「良好なコミュニティ形成」</p> <p>➤ 指針の「マンションの管理に関して留意すべき事項(1)管理組合の運営」に転記しています</p> <p>➤ 後述の「4 管理委託に関する事項」に含まれるため削除しています。</p> <p>➤ 指針の1に含みます。</p> <p>➤ 指針の「マンションの管理に関して留意すべき事項(7)外部専門家の活用」に転記しています。</p>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>る者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。</p> <p>(4) さらに、マンションの状況によっては、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ことも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。</p> <p>2 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</p> <p>(1) 管理組合の運営</p> <p>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、運営の透明化等を通じ、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。</p> <p>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。</p>	<p>➤ 指針の「マンションの管理に関して留意すべき事項（7）外部専門家の活用」に転記しています。</p> <p>➤ 指針では「3 マンションの管理に関して留意すべき事項」としています。</p> <p>➤ 管理者等は、「集会の決議を実行し、並びに規約に定めた行為をする権利を有し、義務を負う(区分所有法 26①)」ことから、「管理規約」を含んだ文章に修文したうえ、事項「(2)管理規約」の後ろに移動しています。</p> <p>➤ 区分所有者と管理組合を区別することがないよう、後述「3 区分所有者等が留意すべき事項」のうち、規約や総会決議事項の遵守について、転記しています。</p> <p>➤ 管理組合の執行機関である理事会に関する事項について、仙台市の考えを追加したうえで、記載しています。</p> <p>なお、役員は半数改選が望ましいと思われませんが、役員のなり手不足など個々の状況での工夫が必要との判断から「継続して業務にあたる体制とすることが必要」との標記としています。</p> <p>理事会の望ましい在り方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 月1回程度の開催</li> </ul>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>(2) 管理規約</p> <p>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、管理組合として管理規約を作成する必要がある。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（昭和三十七年法律第六十九号）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、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。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も重要である。</p> <p>また、管理費等の滞納など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、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。</p> <p>(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区分所有者の関心を高める取り組み</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 前項「(1)管理組合の運営」の前に移動しています。</li> <li>➤ 一般のマンションでは管理規約が存在するものの、国が参考として示す「標準管理規約」に準拠していない部分で、区分所有者にとって不利な内容となっている事例があるとのことから、作成ではなく見直しの際の資料として「標準管理規約」を参考とすることが望ましいとの内容としています。</li> <li>➤ 「管理費等の滞納などへの対応」を「管理規約や細則に違反する行為への対応」とし、抑止のために規約等に明記しておくことが重要としています。</li> <li>➤ 後述「3区分所有者等が留意すべき事項」のうち、占有者も規約や総会決議事項の遵守の義務を負うことについて、転記しています。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 共用部分の範囲に関するトラブルとして事例、判例等で報告されている「修繕等の際の費用負担に関するトラブル」と、「共用部分の用法および負担の不公平性によるトラブル」への対処を示す項目と判断した上で、項目を「共用部分の範囲、用法及び負担の明確化」とし、修正しています。</li> </ul>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>ことが重要である。</p> <p>(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必要がある。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、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。</p> <p>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。</p> <p>(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。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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>➤ 「管理費」と「修繕積立金」のそれぞれの目的及びその必要性について加筆したうえで、修正しています。</p> <p>➤ 管理費等の納入状況の月次確認を実施し、滞納者に対して速やかに対応することの必要性について追記しています。</p> <p>➤ 長期修繕計画および大規模修繕工事の実施は重要事項のため、全体的に加筆しています。</p> <p>➤ 計画見直し時点の建物状況の把握に、定期点検や保管している修繕履歴を活用することが有効であることについて、追記しています。</p> <p>➤ 見直し段階に修繕積立金不足が判明した場合の対応について、追記しています。</p> <p>➤ 修繕積立金の均等積立の有効性について、追記しています</p> <p>➤ バリュアップ工事や耐震改修工事等、自然災害対策工事について、長期朱然計画に盛り込み計画的に行うことの必要性について、追記しています。</p> <p>➤ 後述の「(6)発注等の適正化」の内容を、転記しています。</p>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>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重要である。</p> <p>なお、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。</p> <p>(6) 発注等の適正化</p> <p>管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る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。</p> <p>(7) 良好な居住環境の維持及び向上</p> <p>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は重要である。</p> <p>また、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</p>	<p>➤ 重要な内容ですが、簡略化しすぎてその重要性が伝わりにくいとの判断から、修繕工事、管理委託、外部専門家活用、のそれぞれの場合について記載できるよう、この項は削除し、新たに「外部専門家の活用」「管理業務の外部委託」の項目を新設し、転記しています。</p> <p>※ 新設する項目「管理業務の外部委託」は、国の指針「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」に基づく内容になります。</p> <p>➤ 防災・減災、防犯性の向上のための具体的な取り組みを例示しながら、居住価値・資産価値の向上に向けた建物維持のための管理業務以外の取り組みが重要であるとしています。</p> <p>➤ 国が指導・助言の対象とする「居住者名簿」の作成目的は、法令や標準管理規約では示されていないため、指針において「防災・減災」をその目的としています。</p> <p>➤ 自治会活動と組合活動は原則異なること、自治会費や町内会費の代行徴収は望ましくないこと、を前提として、修正しています。</p>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>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が重要である。</p> <p>一方、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必要がある。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。</p> <p>(8) その他配慮すべき事項</p> <p>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が重要である。</p> <p>複合用途型マンションにあっては、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。</p> <p>また、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たっては、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必要がある。</p> <p><b>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</b></p> <p>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</p>	<p>コメント</p> <p>➤ 管理組合と区分所有者を区別する印象となるため削除しています。</p> <p>➤ 購入予定者は区分所有者ではないため、購入予定者を対象とする記述は指</p>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>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ことが重要である。また、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必要がある。</p> <p>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ことが重要である。</p> <p>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ことが必要である。</p> <p>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</p> <p>管理組合は、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、「<u>マンション標準管理委託契約書</u>」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</p>	<p>針として不適切と考えます。</p> <p>➤ そのことから、後段の「管理組合及び区分所有者による情報提供」を主文とし、併せて購入予定者のマンション管理の理解の必要性を示す内容とした文章を、前述「その他配慮すべき事項」に転記しています。</p> <p>➤ 「管理規約」「管理組合の運営」等に転記しています。</p> <p>➤ 管理委託に関する事項も管理組合が留意すべき事項のため、「管理業務の外部委託」の項目を新設し、この項は削除しています。</p> <p>➤ ほとんどのマンションでは、購入した時点で管理会社が決まっている現実を踏まえたうえで、管理の主体として、管理会社と対等な関係を構築することの必要性について、加筆しています。</p>

マンション管理適正化指針本文	コメント
<p>託契約を締結することが重要である。</p> <p>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必要がある。</p> <p>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必要がある。</p> <p>万一、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必要がある。</p>	<p>▶ 適正化法に規定される新規契約又は更新時の「説明会」と、事業者選定の際の管理組合が依頼するプレゼンテーションとしての「説明会」が混同しているため、契約締結・更新の場合と管理会社選定の場合に分けて留意点を示すよう、修文しています。</p>