

# 国土交通省より、マンション管理に関する懇談会の論点整理について

平成16年8月より、マンション管理に関する有識者をメンバーとして開催されてきた「マンション管理に関する懇談会(座長：丸山英氣 中央大学法科大学院教授)」が、今般マンション管理の現況や課題と対応策について論点整理を行いました。

## 懇談会開催の趣旨と開催経緯

マンションの管理の適正化の推進に関する法律附則第8条及び平成16年8月1日で法

施行から3年が経過したこと踏まえ、国土交通省が今後のマンション管理に関する施策を検討するにあたり、その基本的方向に関する議論を深めるため開催されたものです。

(マンション管理適正化法附則第8条) 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

これに対し、同懇談会は平成16年8月より4回開催されました。構成委員には、全国マンション管理組合連合会会長 穂山精吾さんも参加されました。

## NPO法人埼玉管ネットは、

全国マンション管理組合連合会と共に、この問題に取り組んでいきます。

この懇談会報告書の内容を一部抜粋して掲載します。

## 《懇談会における論点整理》

平成17年3月18日、マンション管理に関する懇談会

Iマンション管理の現況

マンション管理適正化法の施行状況の実態についてはマンション管理の現況創設された制度の運用及びその評価を含め、総合的に把握する必要があります。このため主としてマンション管理組合区分所有者の管理に対する認識については、マンション管理適正化法の施行の経過と調査の時期がおおむね符合する。

「マンション総合調査、前回調査平成11年度、今回調査平

成15年度」によることとし、相談体制、マンション管理士等の新たな制度の運用状況、マンション管理業に関するマンション管理適正化法の施行状況については、個別の実態調査によりその状況の把握を行った。

## (1)平成15年度マンション総合調査の要点

「総合調査」というのは、おおむね5年毎に実施されている。これによれば、世帯主の高齢化の進行、永住意識を持つ者の割合の増加、長期修繕計画や修繕積立金に関する対応の進展、管理組合への関心の高まりといった状況がうかがえる。一方、賃貸化率、管理費等の滞納率については、マンションにより、少ないものと、多いものの両方が増加している。管理事務を管理業者に委託している管理組合は、全体の約9割となっている。

また、管理状況に満足している区分所有者は約6割、満足していない区分所有者は1割弱となっている。

(2)マンション管理適正化法の施行状況の調査の要点

「マンション総合調査、前回調査平成11年度、今回調査平

## ①マンション管理の支援体制の整備

マンション管理組合に対する支援体制については、逐次整備が進み、国土交通省においては、地方公共団体等の職員を対象にした研修や相談マニュアルの作成を、地方公共団体においては、相談窓口を設置(都道府県、政令指定都市の全部及びこれらを含む150の地方公共団体で設置)

公共団体では、弁護士、一級建築士、マンション管理士等の専門家を管理組合に派遣する「マンション管理アドバイザー制度」を実施している。

その他、マンション管理適正化法に規定するマンション管理適正化推進センターに指定されている財マンション管理センターにおいては、相談業務に係る地方支部の創設、相談職員の増員等の支援体制の確立、充実を図るとともに、管理組合役員や区分所有者を対象にした各種セミナー等を実施している。

マンション管理士については、約1万人が登録を行っており、そのうちの一部の管理

は、約1万人が登録を行っており、そのうちの一部の管理



マンションの総合リニューアル ISO9001・14001 全支店認証取得

# 東方工業株式会社

東京支店/〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-8-3  
TEL03(3255)1876・FAX03(3257)9190

URL: <http://www.toho-kogyo.co.jp> E-mail: [renewal@toho-kogyo.co.jp](mailto:renewal@toho-kogyo.co.jp)

TOHOは豊富な工事实績と堅実な財務体質を基盤に時代や管理組合様の多様化するニーズにお答えしながら更なる前進をしていきます。

士については、相談業務、管理組合の運営の補助、管理規約(細則)案の作成・改訂、長期修繕計画の企画提案等多彩な活動を行っている。

マンシヨ管理士の活用については、平成16年1月に国土交通省が発表したマンシヨ標準管理規約の改正においても所要の条項が追加され、その位置付けが具体化されたところである。また、地方公共団体においては、相談窓口の相談員としての委嘱やセミナー等における講師等に活用している。

②マンシヨ管理業関係

マンシヨ管理業者は、管理組合からの委託を受けて、その会計の収入及び支出の測定及び出納並びに共用部分の維持・修繕の企画等の管理事務を行うっておりマンシヨの良好な居住環境の確保を図るにあたって重要な役割を担っている。このマンシヨ管理業者の登録数は、平成17年1月末で2631社となっている。

II 検討の視点

以上のような調査結果からマンシヨ管理の現状を概観すると、管理組合が管理の主

体となり、これを関係者が支援するといったマンシヨ管理適正化法の規定による関係の制度の運用が着実に進んでいるが、制度を更に実効たらしめるため、その適正な施行

・普及が求められる。今後は、こういった取り組みを中心にマンシヨ管理の新たな課題を認識しつつ、管理の適正化に向けての施策の展開が必要であるとの認識が、本懇談会としての基本的見解である。このため、現行制度の運用の適正化、充実のための施策の推進はもとより、マンシヨ管理に係る各般にわたる課題についても意見交換を行い、論

III マンシヨ管理の課題と対応策

マンシヨ購入時における購入者の管理意識の醸成について  
① 一般的には、マンシヨ購入者の多くは、分譲価格や間取り、設備等については関心が高いが、入居後は自らが区分所有者として管理組合の構成員になるといった認識が希薄である。  
また、居住のためのルール

である管理規約を遵守すること、大規模修繕をはじめとする共用部分の管理、運営に関する具体的な内容も理解していないケースが多い。

このような管理に対する認識の不足、理解の不十分さは、入居後の居住者間のコミュニケーションの不足によるトラブルの発生、定期的・計画的に実施すべき大規模修繕に関する合意形成に困難を生じさせる等、管理組合活動の沈滞化を招く原因ともなっている。

② 購入者においては、マンシヨの管理の適正化に関する

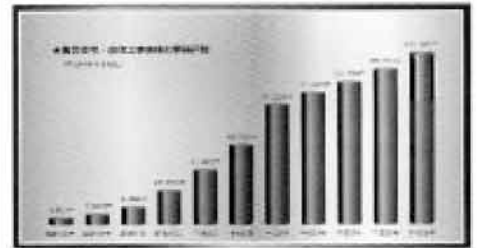
指針(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号以下)マンシヨ管理適正化指針にも規定されているとおり、自らが区分所有物件を取得するといった意識のもと、その管理の必要性について、認識を新たにすることが重要である。  
また、管理規約の内容、管理費及び修繕積立金の算定根拠、その他の管理事項について、マンシヨ購入者の意識を醸成することが必要である。  
具体的には、マスコミュニケーションを活用した意識の

啓発、地方公共団体等による講習会の実施、住宅フェア等におけるPR等日常的な取り組みとしての学習機会を増大させるとともに、就学期から幅広くマンシヨ居住に関する意識の啓発等を行うことが考えられる。さらに、マンシヨの管理の要点をまとめた購入予定者向けのリーフレットを国、分譲会社の団体等の協力の下に作成し、モデルルーム等で配布するほか、その内容を個別物件のパンフレットや関係団体のホームページに掲載すること等が効果的であると考えられる。

結びに

今後とも、マンシヨ管理に係る環境は、供給量の多さに加え、築年数の古いマンシヨが急激に増加する等、その困難性、多様性が增大するものと考えられるが、適正なマンシヨ管理が、良質な住宅ストックの維持はもとより、社会的資産の保全ひいては国民生活の安定の向上に繋がるものであるとの認識のもと引き続きマンシヨ管理の適正化に向けた、各般の取り組みが求められる。

改修工事業のバイオニアとして歩んだ実績は  
**13万5000戸**を超えました



ヤマギシは、居住者との一体感で  
工事の進行を安全に管理します。

<http://www.ymgs.co.jp>



ヤマギシリフォーム工業株式会社  
本社 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・2900  
東京支店 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・1941  
横浜支店 横浜市中区羽衣町3-55-1横浜センチュリービル Tel 045・242・6640