

おすすめ『マンション管理
標準指針』の活用

注目度は非常に高く
製本・セミナーに
申し込み多数

国土交通省は昨年12月「マンション管理標準指針」を公表しました。関係者の意見をマンション管理新聞(663号)は次のように伝えていきます。

「自分のレベルを測る意味ではあっても」「管理の核心をついたという印象は薄い」「特効的役割を求めるのは行き過ぎ」といった消極的評価の一方、「住民に組合運営を理解してもらうにはありがたい」といった意見も聞かれた。丁度一ヶ月前に出された都の「マンション管理ガイドライン」に比べ印象が薄いとの声も、と。

ガイドラインはいちはやく耐震診断・耐震補強を付章として取り込んでおり、そのインパクトに及ばなかったようにも見えます。

国民の10%が
マンション住民

マンションは、近年では年間約20万戸が供給され、その累計は約466万戸(平成16年末)、約千二百万人が持ち家として所有するわが国における重要な居住形態となり、

その数は着実に増加しています。

一方、広範多岐にわたるマンション管理の具体的な内容を管理組合役員が判断し、改善項目を把握することは容易ではありません。そのため、小林千葉大教授を委員長とする「マンション管理標準指針

国交省が公表した「マンション管理標準指針」が注目されます。都のガイドラインに比べて云々する向きもありますが、工夫も多く利用価値は高いようです。

検討委員会」における成果を踏まえマンションの維持・管理のために、「何を」「どのよ
うな点に」留意すべきか、いわば「マンション管理の重要事項に関する標準指針」が示されたわけです。

指針の概要は左記の通りですが重要性の高い五分野をピ

指針の概要

狙い	管理組合・区分所有者がマンション管理の改善ポイントを把握するための水準を示し、管理の適正化を推進。マンション購入予定者が管理の質を考えてマンションを選べる環境を整備する。
内容	マンション管理に関する基本的事項を分野別にまとめた。「管理組合の運営」「管理規約の作成及び改正」「管理組合の経理」「建物・設備の維持管理」「管理業務の委託」の5分野・66項目で構成。項目ごとに管理組合が行うべき「標準的な対応」を示し、一部の項目には「望ましい対応」も明示。各項目には設定の考え方や関連制度・データ等をまとめた「コメント」を設けた。
ポイント	「管理組合の運営」には総会・理事会運営に加え、防災・防犯項目を設定。具体的な対策を列挙した。「管理規約の作成及び改正」では、12条項で標準管理規約への準拠を求めている。「管理組合の経理」では滞納処理、監事の監査にも言及。「建物・設備の維持管理」では耐震性の検討、修繕履歴情報の整理・保管を改めて促した。「管理業務の委託」には「管理会社と業務について定期的に打ち合わせを行っているか」といった項目も用意された。
備考	18年度に本格運営が予定される「マンションみらいネット」との連動を企画。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、
建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度
診断システム

防水シート「ロンブルー」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・
ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

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

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

マンション管理標準指針の主な項目

1. 管理組合の運営

「総会の開催数」「理事会の開催数」「防災対策」「専門家の活用」など。総会の開催数等は区分所有法と同様だが、通常総会の召集通知では、議案の要領の発信も「標準的な対応」とした。理事の任期では2年で半数改選が「望ましい」。防犯対策は多岐にわたる。「コミュニティ形成」では年間計画の作成・実施を「標準」としている。

2. 管理規約の作成及び改正

「管理組合の業務」「ペット飼育」「管理規約の見直し」など。総会決議事項や管理費等の扱いは標準管理規約に基づくが、ペット飼育の可否は規約で定めることが「標準」。規約の見直しは居住者の構成などに変化があった場合も見直すことを「望ましい対応」として挙げた。

3. 管理組合の経理

「区分経理」「滞納処理」など。滞納処理は3カ月以内に文書等で督促することが「標準」。3カ月を超えれば6カ月以内に法的処置等の対応方針を決めることが「望ましい」。横領等リスク抑止のため通帳等の残高確認を理事長

または監事が毎月行うことが「標準」

4. 建物・設備の維持管理

「法定点検」、「長期修繕計画の「計画の作成・見直し」「修繕工事項目」「収支計画」「耐震診断」など。長期修繕計画は計画期間25年、見直しが5年が「標準」。工事項目は計画に盛り込むべき18項目の中から選定する。さらに性能向上(グレードアップ)工事項目の項目を含めることが「望ましい」。旧耐震基準物件は、耐震診断を行うことを「標準」としている。実施することは、当然に「望ましい」。修繕履歴は整理され、保管・閲覧できる状態であった「標準」とした

5. 管理業務の委託

「委託する管理会社」「契約の内容」「管理事務の報告」「定期的な打合せ」など。「契約の内容」の中で委託業務費の明細等が明らかになっていることを「標準」として求めた。収支報告は毎月あって「標準」。「定期的な打合わせ」として、理事会が管理会社と管理事務全般について定期的に打合わせすることを「標準」とした

(マンション管理新聞 662号から転載)

「標準的」が、マンションを適切に維持管理していくために留意すべき原則的な水

各項目に

水準を設定

「望ましい」は、実施率や達成率は比較的低い、これを満たすことによってマンション管理の一層の適正化や向上が期待できる水準。管理組合はまず「標準的」のすべてが満たされているかを点検し、満たせない原因を把握します。標準的な対応に達した管理組合は次の目標として「望ましい」を目指す水準とし努力することになります。

コメントや参考やデータも添付

今回の指針の大きな特徴は、コメント・参考・データが添付されていることです。「コメント」では各類型に関する考え方を示しており、対象外となる管理組合が判断するようになります。「参考」には根拠となる法・管理規約の条文を紹介しています。「データ」には、関係機関の

総合調査やアンケート結果が載せられており、自分の管理組合のレベルを定量的に把握できます。指針は国交省ホームページで閲覧できます。(財)マンション管理センターでは、製本化した有償頒布も行っています。A4版、百六十ページで、頒布価格は一冊千円、送料二百円です。問合せは、出版事業部 TEL 03-3222-1535 へ。



柏原塗研互業株式会社

建設業許可 国土交通大臣許可 特14-3103
資本金 250,100千円

創立 昭和24年3月
売上高 18,441,150千円 (2004年1月末)

リフォーム事業部
〒210-0834 神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7
TEL 044-211-1596 FAX 044-211-1597

北関東営業所
〒335-0034 埼玉県さいたま市南区辻8-19-12
TEL 048-837-2791 FAX 048-837-2792

フリーダイヤル0120-00-4095 ホームページ <http://www.kashiwabara.co.jp>