

# マンション管理標準指針の概要

(財)マンション管理センター総合研究所  
主席研究員 廣田信子

---

## 1. マンション管理標準指針とマンションみらいネットの背景と経緯

マンションは、平成17年度末で485万戸、推計居住者数は国民の約1割以上にあたる約1,300万人になり、我が国における重要な居住形態として定着している。

その一方で、1つの建物を区分して所有するマンションは、区分所有者間の意志決定の難しさ、技術的な判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有している。

こういった状況の下、マンションにおける快適な住生活の確保やストックとしてのマンションの価値の維持・向上は、重要な課題と認識され、近年、マンション管理の適正化に向けての法整備や施策が進められてきた。

### (1) マンション管理適正化法

「マンション管理適正化法」(平成13年8月施行)

管理組合による適正管理のため、

4条：管理組合は、適正化指針の定めにより留意してマンションを適正に管理するよう務め、区分所有者等は管理組合の一員として役割を適正に果たすよう務めなければならない

「マンション管理適正化指針」

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が、下記の項目について示された。

管理組合の運営

管理規約

共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合の経理

長期修繕計画の策定及び見直し等の項目

\*具体的には、例えば、

では、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し、集会において適切な判断が行われるよう配慮が必要であるとされた。

で、規約は標準管理規約を参考にマンションの実態等を踏まえ適切なものを作成し、必要に応じて改正を行うことが重要であるとされた。

## (2) マンション標準管理規約

「マンション標準管理規約」(改正され平成16年1月発表)

管理組合によるマンションの管理の適正化の視点でいくつかの改正があった。

管理組合の新たな業務に下記が加わった。

ア．地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティの形成

イ．適正化法により交付を受けた設計図書等の管理

ウ．修繕等の履歴情報の整理及び管理等

新たに下記の規定が置かれた。

ア．専門的知識を有する者の活用

イ．専門委員会の設置、使用細則以外の細則等

ウ．管理費等の滞納に関する法的措置の迅速化

## (3) マンション履歴システムとマンション管理標準指針

このように、管理組合によるマンション管理のあり方に関する法整備等は進み、方向性が示された。

しかし

役員が1、2年で交代することが多い管理組合において、修繕等の履歴情報等を継続的に確実に管理していくこと、広範多岐にわたるマンション管理の具体的な内容を判断し改善目標を把握することは必ずしも容易ではない。

一方、住宅ストックの適正管理や中古住宅市場の活性化はますます重要なテーマと認識され、平成16年7月には、国土交通省重点施策として「マンションなど中古住宅に関する一貫した履歴情報の公開」が挙げられた。

また、適正化法施行から3年経過に伴い、法の施行状況と必要な施策を検討するに当たっての懇談会が開催され、平成17年3月に「マンション管理に関する懇談会における論点整理について」が発表された。この中で、今後の対応方針に下記が挙げられた。

ア．行政における、情報の一元的な集積・管理が可能となるシステムの構築

イ．マンション管理の標準的な状況を示す指針の策定

平成17年度国土交通省は新たな施策として、

マンションの区分所有者が、修繕の履歴情報等の管理情報から所有マンションの管理状況を把握することで適正な管理を一層推進するとともに、購入予定者が管理状況を考慮してマンションを購入できる環境を整備すべく、標準的な管理状況を示した指針を策定するとともに、マンションの管理情報を登録・閲覧するデータベースシステム（マンション履歴システム）を構築することとなった。

マンション履歴システム（財）マンション管理センターで「マンションみらいネット」として昨年10月に試験運用を開始、平成18年4月から本格始動した。

指針 平成17年度、「マンション管理標準指針検討委員会」（委員長：小林秀樹千葉大学教授）において、マンション管理全般に関する基本事項について「標準的な対応」を明らかにするための検討がされ、検討結果を踏まえ、「マンション管理標準指針」が策定され、平成17年12月15日公表された。

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、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ている。

## 2. マンション管理標準指針とは

### （1）指針を示した項目

管理標準指針では、管理組合の情報ニーズを踏まえ、マンションを適正に管理するために管理組合が特に考慮すべき事項について、下記の通り5分野66項目について指針を示している。

#### **管理組合の運営**（19項目）

総会の運営（8） 理事会の運営（6） 防犯・防災（2） その他（3）

#### **管理規約の作成及び改正**（15項目）

#### **管理組合の経理**（9項目）

予算・決算（3） 管理費等の徴収（2） 財産の保全（2） 帳簿類の保管・閲覧（2）

#### **建物・設備の維持管理**（14項目）

保守点検の実施（2） 長期修繕計画の作成・見直し（7） 修繕積立金の積立て（1） 大規模修繕工事の実施（1） 耐震性の検討（1） 設計図書の保管・閲覧（2）

#### **管理業務の委託**（9項目）

委託契約の締結（7） 管理事務の報告（2）

### （2）水準設定の考え方

管理標準指針は、項目毎にまず、「標準的な対応」を示し、項目によってはこれをさらに進めた「望ましい対応」を示している。

**標準的な対応**…マンションを適切に維持管理するために留意すべき原則的な水準  
**望ましい対応**…「標準的な対応」に達した管理組合が次の目標とすべき水準（各管理組合における、管理組合における実施率や達成率はまだ比較的低いものの、これを満たすことによりマンション管理の一層の適正化や向上が期待できるもの）

\* 各管理組合では、まず、「標準的な対応」の全ての項目について満たしているかを点検し、満たせない要因は何かを把握することとなる。

### （３）管理標準指針の構成

管理標準指針は、管理組合活動の現場等でチェックリストのような形で利用できるよう簡便な表現を用いている。

一方、項目毎にコメントを添付し、「標準的な対応」等の設定の考え方や詳細な留意事項、関連する諸制度、統計データ等を示している。

\* マンションには様々な形態があるが、本指針では、一般分譲の住居専用の単棟型のマンションを主な対象としている。そのため、団地型や管理組合法人、少戸数や大規模マンションには、そのまま当てはまらない項目もあり、コメントに、その類型に関する考え方が記されているので、マンションの態様と考え合わせて参考とする必要がある。

## 3 . 標準指針のポイント

### （１）管理組合の運営

#### 1) 総会の運営について

まず、少なくとも毎年1回、新会計年度開始後2ヶ月以内の開催等、区分所有法や標準管理規約の考え方を「標準的な対応」として示している。

さらに、例えば、通常総会で、区分所有法や標準管理規約では通知を義務づけていない決算書や予算書等の議案の要領も通知すること、重要な案件については、事前説明会やアンケートによる意見聴取をすること、書面や代理人によるものも含め、少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使することが「標準的な対応」とされ、適正化指針で示されていた運営の透明化や民主的な運営の具体的な形を示している。

#### 2) 理事会の運営について

少なくとも2ヶ月に1回定期的で開催するのが「標準的な対応」、1ヶ月に1回定期的で開催が「望ましい対応」となっている。また、標準管理規約やコメントに記載されていた理事の任期・改選方法、専門委員会についても指針が示され、新しい考え方として、理事会の業務、帳簿類、懸案事項等の引き継ぎを実施していることが「標準的な対応」として示された。

### 3) 防災・防犯について

火災や震災などの災害から住民の生命、身体、財産を守ることも管理組合の重要な役割の1つであることから、下記が具体的に示された。

#### 「標準的な対応」

防火管理者の選任

消防計画の作成及び周知

消防用設備等の点検

災害時の避難場所の周知

災害対応マニュアル等の作成・配布、

ハザードマップ等防災・災害対応に関する情報の収集・周知

年1回程度定期的な防災訓練の実施、これらを実施していることがとされた

#### 「望ましい対応」

災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄

高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成

災害発生時における居住者の安否確認体制の整備

災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備

災害発生時における居住者の安否確認体制の整備

### 4) 防犯対策について

防犯カメラ設置等のハード面だけでなく、ソフト面での対応を講じることの重要性が認識され、下記が具体的に示された。

#### 「標準的な対応」

最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知

日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施

#### 「望ましい対応」

防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供

定期的な防犯パトロールの実施

\* このように、防災等の重要テーマについて具体的な対応を示し、管理組合の対応の促進を図っているのも、管理標準指針の特長の1つである。

## (2) 管理規約

管理規約については、特に規約に定めておくべき重要項目についてマンション標準管理規約と同じ規定がおかれていることを「標準的な対応」としている。

対象となる規定は、

管理組合の業務（32条）、総会決議事項（48条）、管理費と修繕積立金の区分経理（28条4項）、修繕積立金の用途範囲（28条1項～3項）、管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求の禁止（25条、60条5項、61条）、専有部分と共用部分の区分（7条、8条、別表第2）、敷地及び共用部分の管理（21条、22条）、義務違反者に対する措置及び違反行為に対する勧告・指示等（60条2～4項、66条、67条）である。

使用に関しては、ペット飼育の可否を管理規約に定め、可の場合は使用細則等によりルールを定めている、駐車場の使用、専有部分修繕、共用施設の使用については、各々、15条、17条、18条の規定と同趣旨の規定が置かれ、使用細則等によりルールを定めているのが「標準的な対応」とされた。

また、管理規約の見直しについても、関係する法令の改正があった場合見直すのが「標準的な対応」、居住者の構成等の変化が合った場合に見直しを実施しているのが「望ましい対応」とされた。

### （3）管理組合の経理

#### 1）区分経理について

管理費会計と積立金会計に区分しているのが「標準的な対応」、機械式駐車場等で維持管理に多額の費用を要する施設を有する場合は、駐車場使用料会計等を区分経理するのが「望ましい対応」とされた。

#### 2）予算決算・監査について

収支予算書、収支決算書、貸借対照表を作成し、通常総会で承認を得ることが「標準的な対応」とされた。

収支決算案は監事監査を経ていることが「標準的な対応」とされた。

#### 3）滞納処理について

未収金明細書等の滞納住戸が把握できる会計書類を作成すること、滞納の期間が3ヶ月以内に、文書等による督促などを行っているのが「標準的な対応」、さらに「望ましい対応」は、滞納の期間が3ヶ月を超えた場合、速やかに少額訴訟等の法的手続きの行使について検討を行い、滞納の期間が6ヶ月になる前に対応方針を決めていることとされた。

\* 財政的基盤の確保に不可欠な「滞納処理」について、「何時までに何を行うべきか」を具体的に示したのも、特長の1つと言える。

#### 4）財産の保全について

管理組合の通帳と印鑑は、それぞれ異なる者が保管していること、毎月の預金

の残高を通帳等により、理事又は監事が確認していることが「標準的な対応」とされた。

#### (4) 建物・設備の維持管理

##### 1) 保守点検の実施について

関係法令に基づく建物・設備の法定点検の年間計画を作成し、区分所有者等に周知したうえで実施していること、法定点検以外にも定期的に点検を実施していることが「標準的な対応」とされた。

##### 2) 長期修繕計画・修繕積立金・大規模修繕について

「長期修繕計画」に盛り込むべき18の修繕項目を初めて示し、修繕周期・収支計画等その策定のためのあり方を具体的に提示しているのが特長である。

計画の作成は、調査・診断を行い、建物・設備等の状況を把握したうえで、「標準的な対応」

計画期間 25 年程度

18 項目のうち必要な工事について

部材の耐用年数、修繕履歴等を踏まえ

修繕工事項目、部位ごとに、仕様、数量、単価等の算出根拠を明確に示し作成すること

修繕工事費の計画期間の累計額が示され、その額を修繕積立金の計画期間の累計額が下回らないように計画していること

5 年程度ごとに見直しを行っていることと

「望ましい対応」

グレードアップ工事の項目を計画に定め、これも含めた収支計画とすること

##### 3) 修繕積立金の額（住戸当たり）について

概ね、適切な長期修繕計画に基づいて算出される必要修繕積立金の負担割合に応じた額としているのが「標準的な対応」とされた。

\* 参考として、マンション総合調査等における平均額、モデルA（70戸・9階）、モデルB（30戸・4階）で築年数区分ごとに試算した額を掲載している。

##### 4) 大規模修繕工事の実施について

適切な長期修繕計画に定められた時期を目安とし、調査・診断の結果に基づいて、計画された工事の要否、実施する工事内容等を決め、実施していることが「標準的な対応」とされた。

#### 5) 耐震性の検討について

必要に応じて耐震診断を行い、専門委員会等において検討していることが「標準的な対応」、さらに耐震診断の結果に基づいて、必要な耐震改修工事を実施しているのが「望ましい対応」とされた。

\* 耐震診断についての指針が示されたのも特長の1つである。

### (5) 管理委託契約の委託

#### 1) 委託契約の締結について

マンション管理業者登録簿への登録業者であることを確認していること、管理業務主任者から重要事項の説明を受け、書面を受領していること、書面で契約を締結していること、以下に付き、契約の内容に標準管理委託契約書と同趣旨の規定が置かれていること等が「標準的な対応」とされた。

管理業務費の明細が明らかになっている(3条、6条2項1号、3項、別紙1・2、別表第1~4)

管理会社及び従業員の管理事務の守秘義務(16条)

契約の解除、解約の申入れ、契約の有効期間及び契約の更新(18~21条)

#### 2) 管理事務の報告について

毎月、収支報告書を受領していること、理事会が、管理会社と定期的に、管理事務全般についての打ち合わせを行っていることが「標準的な対応」とされた。

### 4. 管理標準指針の活用

今後、管理標準指針は、下記のように活用することが期待される。

管理組合が自らの管理を見直し、向上を図る際の指針

マンションの購入予定者が、管理の質を考慮してマンションを選択する際の判断の参考

\* マンションみらいネットでは、今年7月から管理組合が登録した管理情報と管理標準指針の内容を見比べることができる「比較一覧表」を管理組合に送り、管理の一層の適正化をサポートしていく。