

昨今、駅周辺を中心に高層型のマンションを見かけるようになり、まちづくりの観点からもマンションが適正に管理されていくことが重要になってきています。そのため、近年、マンション管理に関するさまざまな施策が講じられています。

わが国のマンションは、平成16年末でストック数が約466万戸、約1,200万人が居住していると推計されており、職住近接という社会的要請もある中で、都市部を中心に重要な居住形態となっていますが、戸建て住宅と異なり、一つの棟に多数の世帯が共有して住んでおり、所有権をもっている者（区分所有者）全員が構成する管理組合によりマンション管理を行っていかなければ快適な居住環境を維持することができません。

しかし、マンションを管理していく上でさまざまな課題があります。

### ① マンションの住まい方の理解不足

マンションを管理していく上で基本となる法律として、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」）があるが、この法律の内容を理解している者が少ない。

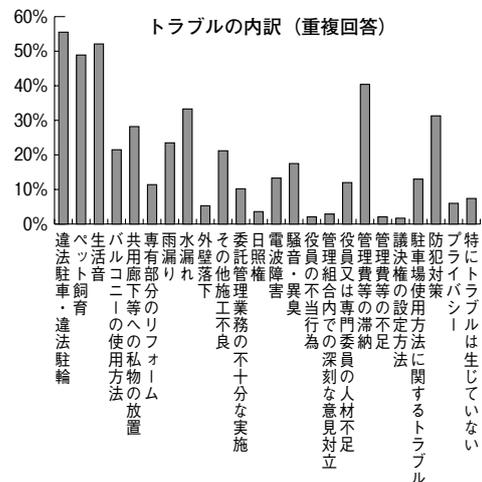
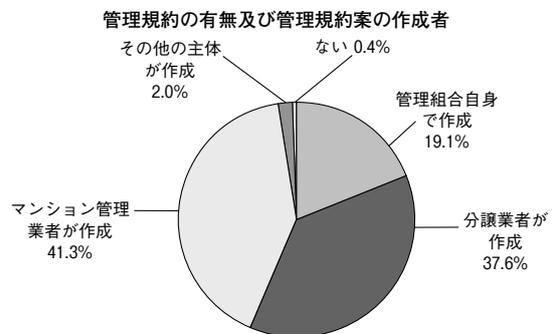
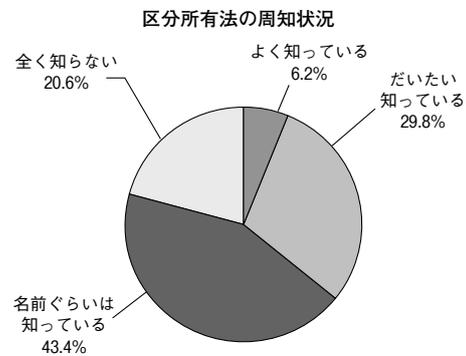
### ② 管理組合活動の停滞

管理方法等を決めるにあたって区分所有者を集めて総会を開くが、委任状による出席で本人が出席しないことが多い場合がある。

### ③ 管理規約の適正化

マンションに入居して間もない頃は、購入時に分譲業者等が作成した管理規約（原始規約）に基づいて管理していくことになるが、実際に管理していく上で、見直しをしなければ不都合が生じる場合がある。

### ④ 違法駐車・違法駐輪・ペット飼育・騒音問題等入居者同士のトラブル



## ⑤管理事務を委託しているマンション管理業者とのトラブル

これらのことを踏まえ、平成12年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」）」が制定され、管理組合の役員、区分所有者等からマンション管理に関し、相談を受け、助言・指導等を行う「マンション管理士」の国家資格が創設され、マンション管理業者については、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録する義務が生じ、様々な規制が課せられることとなりました。

### マンション管理適正化法の概要

#### 1 管理組合に対する支援措置

- ①マンション管理士制度の創設
- ②マンション管理適正化指針の策定、公表
- ③管理組合等の努力義務と国及び地方公共団体の責務の明確化
- ④マンション管理適正化推進センターの指定
- ⑤設計図書の交付

#### 2 マンション管理業者に対する規制

- ①マンション管理業者登録制度の創設
- ②マンション管理業者の団体の指定

さらに今後老朽化したマンションが急増し、建替えを行うこととした場合にさまざまな課題があることから、その円滑化を図るため、平成14年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替え円滑化法」）」が制定されました。

### マンション建替え円滑化法の概要

#### 1 マンション建替事業の主体

- ①マンション建替組合の設立
- ②運営・意志決定ルールの明確化
- ③民間事業者等の能力の活用

#### 2 マンション建替事業のしくみ

- ①権利変換手法による関係権利の円滑な移行

②建替組合による権利の買取り

③登記の一括処理

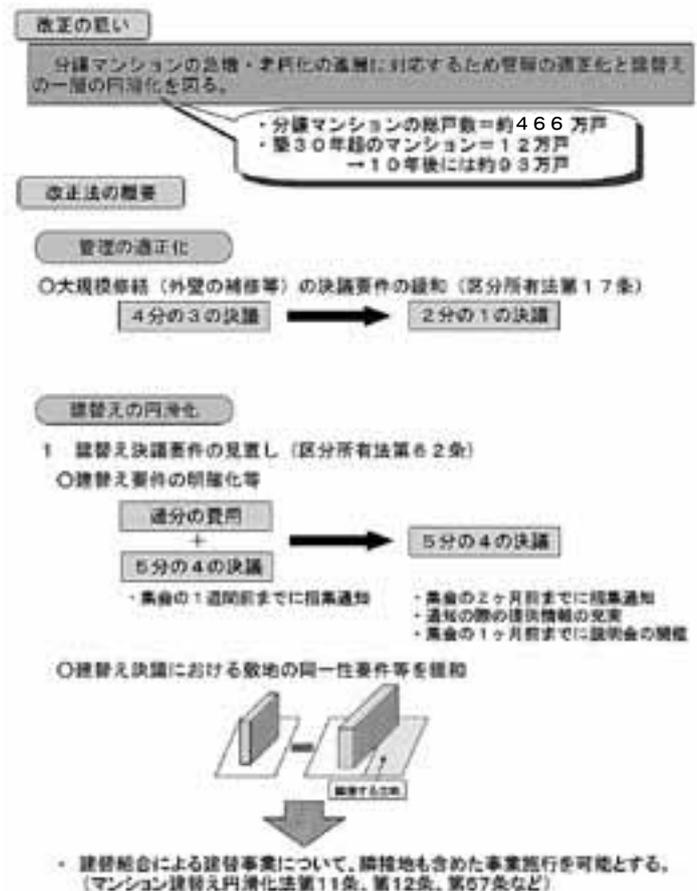
#### 3 その他

- ①建替えに参加しない者に対する居住安定のための措置
- ②防災や居住環境面で著しい問題のあるマンションの建替えの促進

また、マンションを修繕する際の決議要件の緩和、建替え決議要件を緩和するためなどにより、平成14年に区分所有法とマンション建替え円滑化法が改正されました。

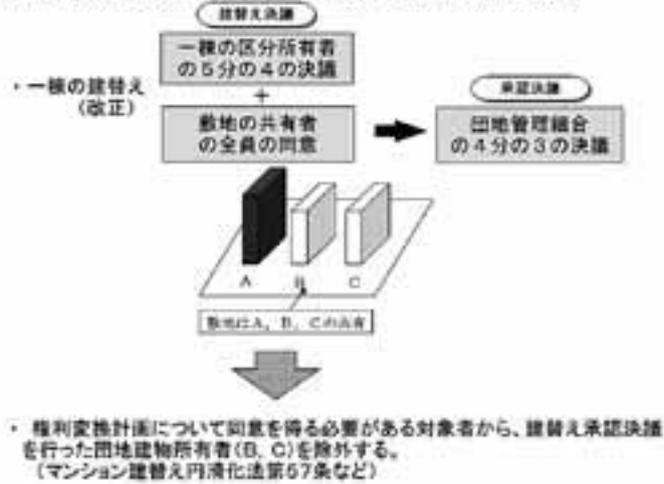
この区分所有法等の改正を受けて、昭和57年に国土交通省（旧建設省）が作成した管理規約の標準モデル「中高層共同住宅標準管理規約（以下「標準管理規約」）」を平成16年に改正しました。

### 区分所有法及びマンション建替え円滑化法の一部改正法の概要

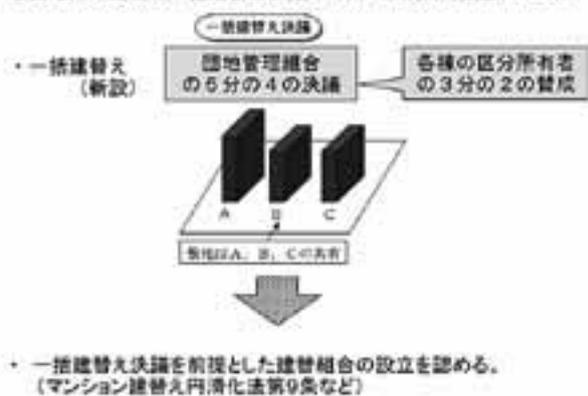


## 2 団地内マンションの建替えの円滑化

○団地内の建物の建替え承認決議の導入（区分所有法第69条）



○団地内の建物の一括建替え決議の導入（区分所有法70条）



### 標準管理規約改正ポイント

- 1 マンションに関する法制度の充実を踏まえた改正
  - ① 標準管理規約の名称及び位置付けの改正
  - ② マンション管理における専門的知識を有する者の活用に関する規定の新設
  - ③ 建替えに関する規定の整備
  - ④ 決議要件や電子化に関する規定の整備
- 2 マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正
  - ① 新しい管理組合業務の追加

- ② 未納管理費の請求に関する規定の充実
- ③ 環境問題、防犯問題への対応の充実
- ④ コメントの充実等

マンション管理適正化法附則第8条において、「政府は、マンション管理適正化法の施行後3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」とされていることから、平成16年8月から「マンション管理に関する懇談会」が有識者によって4回開催され、議論された結果が平成17年3月に「マンション管理のより一層の適正化を目指して〈懇談会における論点整理〉」として公表されました。

### 懇談会における論点整理のポイント

- 1 マンション購入時における購入者の管理意識の醸成について
- 2 分譲後におけるマンション管理の課題と対応策
  - ① 管理規約の適正化
  - ② 修繕積立金の適正化
  - ③ マンション管理に係る支援と情報の伝達
  - ④ 小規模マンション等における管理の課題
- ⑤ マンション管理士の活用
- ⑥ 管理組合の責務
- ⑦ マンション管理業者による適正な管理の確保
- ⑧ マンション管理の履歴情報の構築
- ⑨ マンション管理に関する相談・紛争事例の共有化
- ⑩ 設計図書の交付

(注) グラフのデータは、「平成15年度マンション総合調査」から引用。

北海道開発局 事業振興部都市住宅課では、月2回、まちづくりに関する情報が掲載されている「まちづくりメールニュース」を発行しています。

配信を希望される方は、以下のアドレスに希望する旨のメールを送付していただければ配信いたします。

北海道開発局 事業振興部都市住宅課 まちづくり相談窓口

E-mail: machidukuri@hkd.mlit.go.jp