

旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2024年6月9日(第5号)
特定非営利活動法人(NPO 法人)
旭川マンション管理組合連合会
発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

2024年6月7日に、昨年10月から国交省のワーキンググループで審議されてきた二つの課題について、発表がありました。国交省のホームページに掲載されています。その概要を紹介します。

1番目の「外部管理者方式のガイドライン」は、旭川市では管理会社が管理者（理事長）となった事例はまだ聞いていませんが、既に札幌市など大都市では行なわれていて、利益相反などが問題になっています。

2番目の標準管理規約では、あわてて各マンションの管理規約を改正する必要はないと思っています。理由は区分所有法が今年か来年には改正される見通しだからです。改正されれば、標準管理規約も変わることになります。それからでも遅くはありません。

1. マンションにおける外部管理者方式の指針

国土交通省 令和6年6月7日

マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保することなどを目的として、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定しました。

1. 背景

近年、マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景として、マンション管理業者が管理事務を受託するのに加えて管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、管理業者が管理者に就任することを前提として分譲が行われる事例が出てきています。

このような管理方式については、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあることから、その導入の判断にあたってはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要です。

また、こうした検討を経て導入することを決定した場合についても、マンション管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを踏まえ、管理者の選任や業務の監督等を適正に行うことができる体制を整備することをはじめ、区分所有者による管理者に対する適切な監督を行うことが必要です。

このような点を踏まえ、今般、管理業者管理者方式を含む外部管理者方式等における留意事項について整理を行い、従来の「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を再構成し、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」として策定しました。

2. 概要

新しく策定したガイドラインでは、マンション管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることを踏まえ、第2章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等における留意事項、第3章において管理業者管理者方式における留意事項を整理しました。

管理業者管理者方式については、以下の事項等について、必要な規定を整備しました。

- 既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス
- 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方
- 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）
- 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- 監事の設置と監査のあり方

3. 新しく策定したガイドライン（128ページ）について

策定したガイドラインは、パソコン・スマホで「国交省マンション外部管理者方式ガイドライン」で検索してください。

2. 「マンション標準管理規約」の改正

国土交通省 令和6年6月7日

マンションを巡る「2つの老い」の進行等に伴う課題や昨今の社会情勢の変化等に対応するため、マンションの管理規約を作成・改正する際のひな型となる「マンション標準管理規約」を改正します。

「マンション標準管理規約（単棟型）」（本文45ページ・別添19ページ）の改正概要

1. 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等

（1）組合員名簿等の作成・更新の仕組み

- 組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ることを記載（第31条及び同条関係コメント）
- 専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ることを記載（第19条及び同条関係コメント）
- 組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新することを記載（第64条の2及び同条関係コメント）

（2）所在等が判明しない区分所有者への対応

- 区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることを記載（第67条の2及び同条関係コメント）

2. マンションの管理情報の見える化の推進

（1）修繕積立金の変更予定等の見える化

- 総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載（第48条関係コメント）
- マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定期限を記載（コメント別添4）

（2）管理に関する図書の保管の推進

- 総会及び理事会で使用した資料を保管することを記載（第49条の2及び同条関係コメント（総会）・第53条（理事会））
- 管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載（第72条関係コメント）

3. 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応

（1）EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進

- EV用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載（第15条関係コメント）
- EV用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第47条関係コメント）
- マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例にEV用充電設備に関する情報を記載（コメント別添4）

（2）宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等

- 宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方（第47条関係コメント）

3. マンション屋上で火事 バーベキュー炭火が



北海道文化放送（UHB）テレビによりますと、北海道札幌市のマンションの屋上から火が出てテーブルなどが燃えました。2024年6月2日午後6時ごろ札幌市中央区の11階建てのマンションの屋上で、バーベキュースペースにあった木製のテーブルなどが燃える火事がありました。バーベキューで使った炭火が燃え移ったとみられます。

火は約1時間30分後に消し止められケガ人はいませんでしたが、ウッドデッキが約15平方メートル焼けました。バーベキューのあと片付けのため一時的に置いた炭火が、時間をおいて燃え移ったことが原因とみられています。

炭の火は完全に消えにくいのが特徴です。水に入れても時間が短いと不十分で、炭を割ってみると、中心部にはまだ火が残っているのが分かります。しっかりと消火するためには、水を張ったバケツなどに十分浸しておくことが必要です。

4. 完成間近のマンション 解体へ 東京・国立市

2024年6月7日のTBSテレビによりますと、東京・国立市で完成間近のマンションが急きょ解体されることになりました。「富士山が見えなくなる」として建設中止を求める声が高まっていたマンションでした。

JR国立駅からまっすぐ伸びる「富士見通り」の商店街からは、美しい富士山が望めました。しかし、問題のマンションの建設が進むと、富士山の半分が見えなくなってしまい、周辺の住民から建設中止を求める声が高まっていました。

マンションは大手の積水ハウスが建設していた10階建てで、来月には引き渡し予定でしたが、急きょ今月になって解体を決めたということです。完成間近のマンションを解体するのは異例です。

積水ハウスは「景観条例などの法令はクリアしていたものの、周辺への影響に関する検討が不十分だった」としています。

以上