

マンション管理ガイドラインの改定について

マンション管理ガイドライン

分譲事業者が購入者に対して説明することが望ましい事項、管理組合が適正な維持管理を行うための具体的な手順や方法等を東京都として取りまとめたもの。

改定の背景

- ガイドラインの策定以降、マンション管理適正化法施行規則や標準管理規約の改正など、多くのマンション管理にかかる法令等の改正が行われた
- 建物や設備の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」の進行や、東日本大震災を契機とした防災対策への意識の高まりなど、マンション管理を取り巻く状況が変化した
- 管理業者に管理を委託する管理組合が約9割に及び、マンション管理士制度が普及してきたなど、管理業者とマンション管理士の管理組合運営に対する役割が一層重要となった

改定のポイント

1 法令等の改正による事項

- ①分譲事業者編
 - ・ 価値割合に応じた議決権割合の設定の検討
- ②管理組合編
 - ・ マンション管理士等の外部専門家の組合運営への活用
 - ・ 売買時の管理情報の開示
 - ・ 総会、理事会での代理による議決権の行使
 - ・ 役員の不格事由、利益相反取引の防止
 - ・ 災害など緊急時の意思決定のルール
 - ・ 管理費の使途の明示【新設】
 - ・ 管理費などの滞納に対する対応【新設】
 - ・ 専有部分のリフォームの際の手続、留意事項
 - ・ 事故発生時の専有部分への理事長の立入り
 - ・ 暴力団の排除
 - ・ 地域コミュニティ活動に関する留意事項

2 マンション管理を取り巻く状況の変化に伴う事項

- ①分譲事業者編
 - ・ 管理に配慮したマンションの供給
 - ・ 設計図書等の情報の保管
- ②管理組合編
 - ・ 管理組合業務・会計に関する監査の実施
 - ・ 要援護者名簿の作成
 - ・ 長期不在となる場合の管理組合への届出
 - ・ 専有部分を第三者に貸与する場合の対応
 - ・ 大規模修繕工事に向けた準備、留意事項
 - ・ 防災組織や訓練などの防災対策【新設】
 - ・ マンションの再生の検討【新設】
- ③マンション管理業者編【新設】
 - ・ 管理受託契約の締結
 - ・ 管理組合への定期的な報告
- ④マンション管理士編【新設】
 - ・ 業務の受任と実施

今後の予定

平成28年12月15日	第1回検討会
平成29年1月13日	第2回検討会
平成29年3月	ガイドライン改定