

[分譲マンション維持管理促進キャンペーン]


東京都・(一社)東京都マンション管理士会 共催
マンション管理・再生セミナー2022

講演1

管理計画の認定取得のポイント

2022(令和4)年10月15日

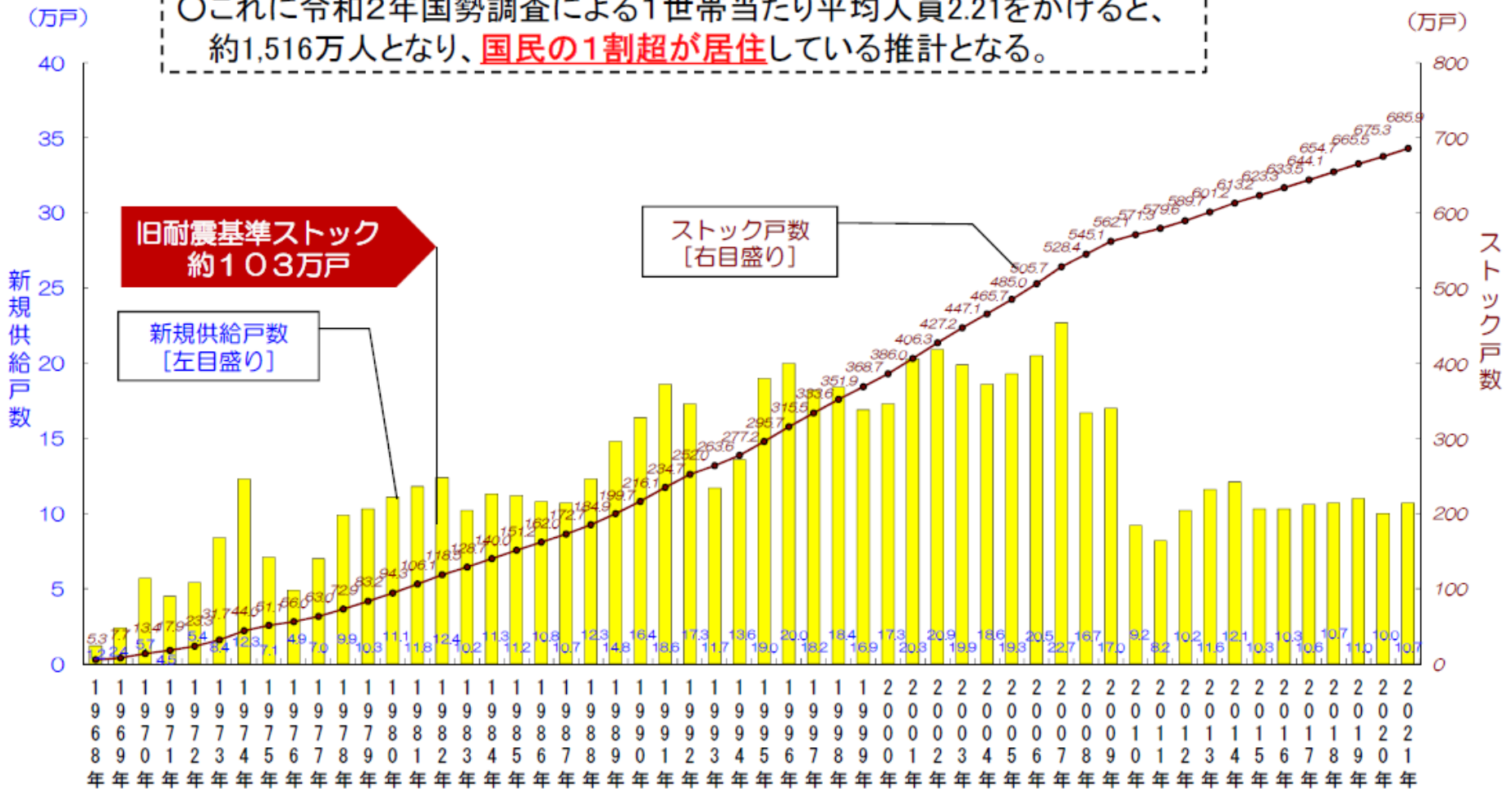
東京都議会議事堂1階 都民ホール

 一般社団法人
東京都マンション管理士会
理事長 親泊 哲

全国の分譲マンションストック戸数

出典：国土交通省資料

○現在のマンションストック総数は約**685.9万戸**（2021年末時点）。
 ○これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。

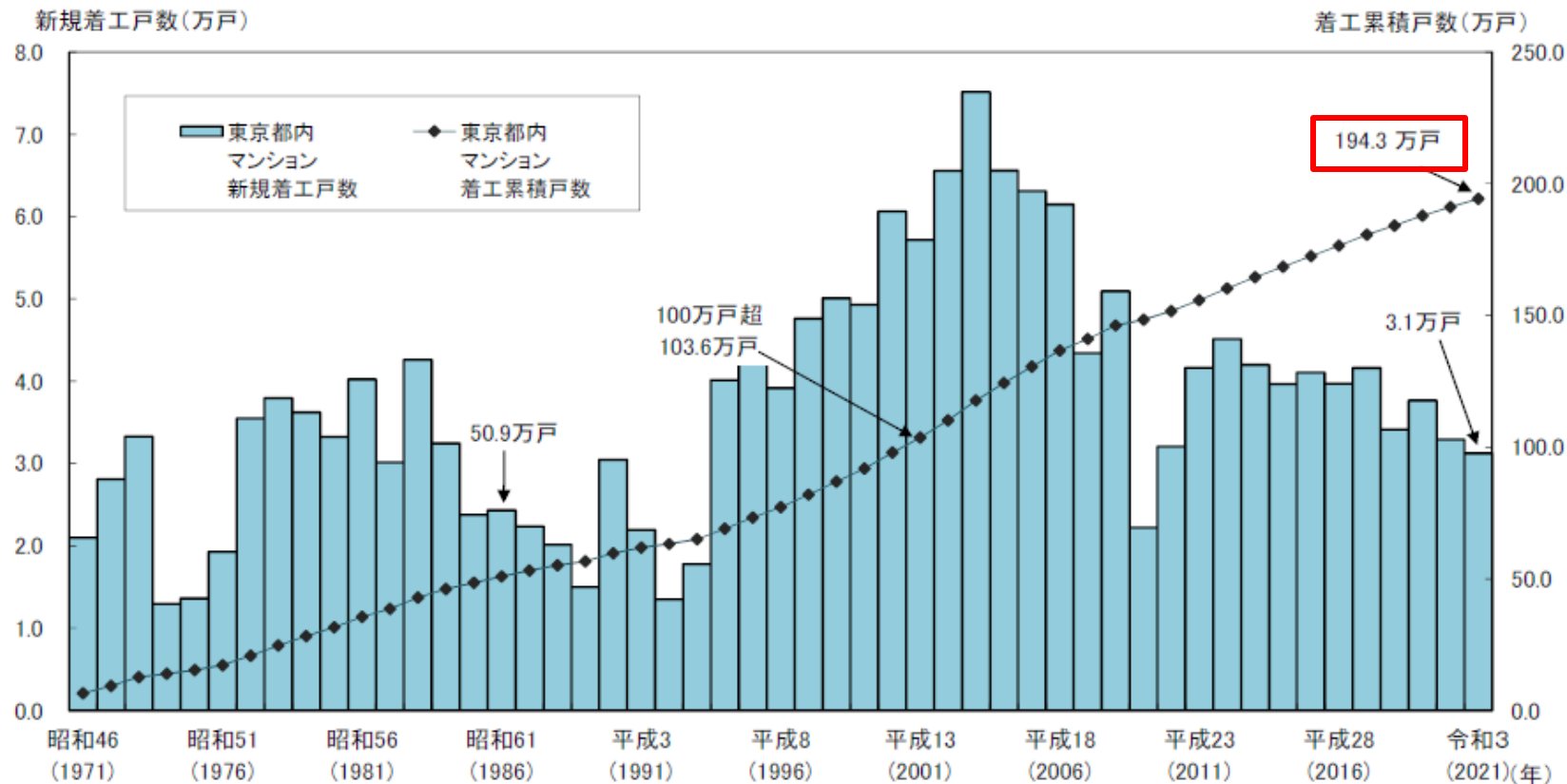


- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

東京都の分譲マンションストック戸数

出典: 東京都資料

分譲マンションのストック数の推移



(注) 1970年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算
総務省「住宅・土地統計調査」、都市整備局「建築統計年報」住宅政策本部「住宅着工統計」

マンション管理適正化法の改正

■改正の背景など

- ・ マンション管理適正化法が施行された2001年当時、国内のマンションの平均築年数は13年程度であったが、その後の約20年でこれが25年程度となった
- ・ 20年の間に、いわゆる「**2つの老い**」の問題の進行が明らかになった
- ・ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、「**2つの老い**」が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっている
- ・ マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題となっていることを背景に、2020年(令和2年)6月にマンション管理適正化法及びマンション建替え等円滑化法の一部改正法が公布され、2022年(令和4年)4月1日から全面的に施行されることになった

■改正の要点

- ① **国による基本方針の策定**
 - ・ マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針
- ② **地方公共団体によるマンション管理適正化の推進**
 - ・ マンション管理適正化推進計画の作成
 - ・ マンション管理計画の認定
 - ・ 管理適正化のための指導・助言等

■改正のポイント

マンションの管理における地方公共団体の**役割**の強化

… **2つの老い** …

★区分所有者の高齢化

- ・ 管理組合役員の成り手不足
- ・ 組合員・居住者名簿の未整備
- ・ 修繕資金の徴収困難

★建物・設備、マンション全体の老朽化

- ・ 住まいとしての利便性の低下
- ・ 住まいとしての魅力の低下
- ・ 資産価値の低下

▼無策の場合に予想されること
管理不全、孤独死、地域社会への悪影響…

改正適正化法に基づく各者の役割

「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（国土交通大臣告示）」の部分抜粋

■管理組合及び区分所有者の役割

- 管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならない。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。
- マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

■国の役割

- 国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

■地方公共団体の役割

- 地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。
- このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。
- その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。
- さらにマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。
- なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

■マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。
- さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

管理計画認定制度

■管理計画認定制度とは

- 地方公共団体が国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づいてマンション管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション(管理組合)が当該地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとしての認定を受けることができる制度

■認定取得の効果

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- 適正に管理されたマンションの存在により、地域価値の維持向上につながる
- 独立行政法人住宅金融支援機構の各種制度の優遇措置が受けられる
 - ① (マンション取得時) 住宅ローン「フラット35」の融資金利が当初5年間0.25%引き下げられる
 - ② (マンション改修時) 令和4年10月1日以降の申し込み分から、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利が0.2%引き下げられる
 - ③ 令和5年度募集分から、マンションすまい・る債(住宅宅地債券)の利率が上乘せされる

■認定の基準

- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(別紙二)に掲げられている基準が「標準的な基準」と位置付けられている
- 区市によっては当該区市の独自基準が設けられることもあり得る

【参考】国土交通省 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(令和3年11月策定)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>

※東京都内で管理計画認定制度の運用が開始されている区市等(2022年4月現在)
板橋区、八王子市、府中市、小金井市のほか、町村部(所管:東京都)

改正適正化法に基づく「マンション管理の適正化」のイメージ

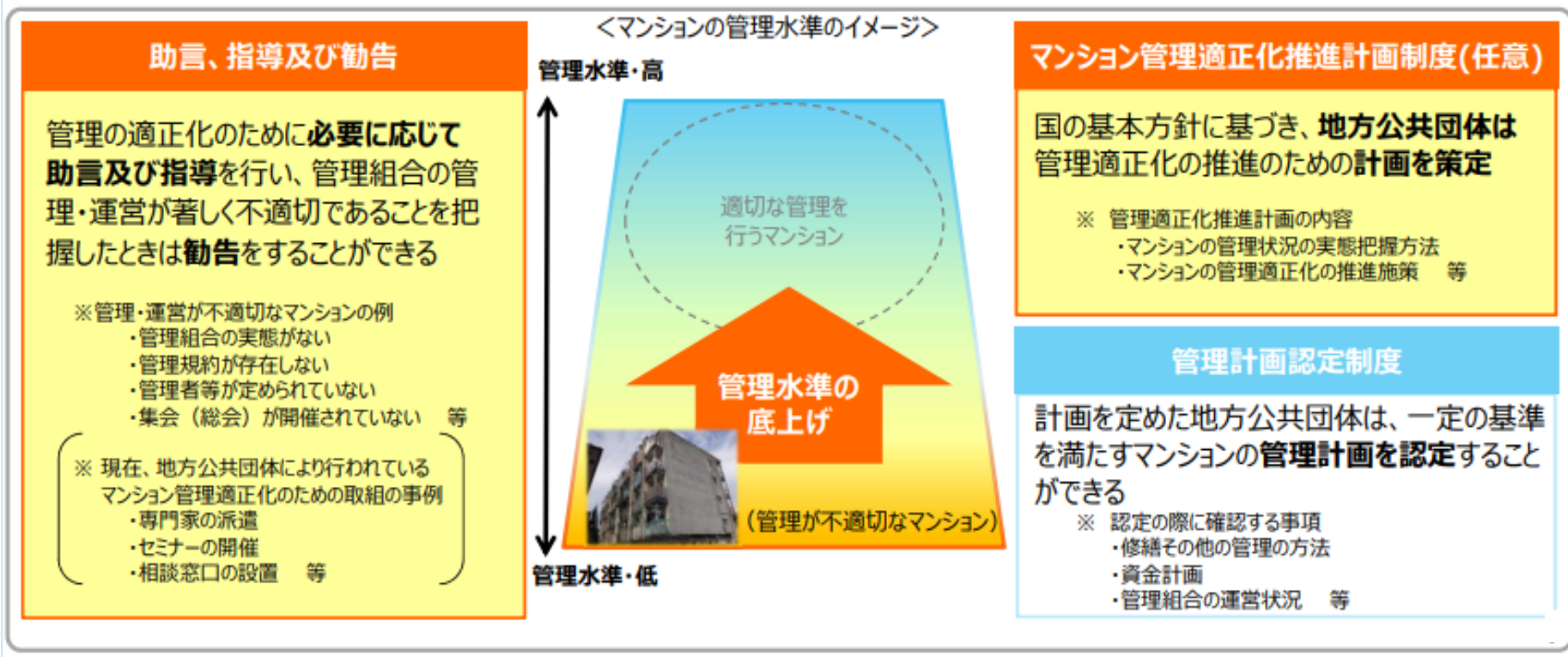
◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

出典：国土交通省資料

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）



※1 地方公共団体における管理適正化推進計画の作成は任意

※2 東京都内において、管理適正化推進計画の作成とそれに基づく管理計画の認定の主体(ここにいう地方公共団体)は、区部・市部のマンションについては各区・各市、町村部のマンションについては東京都

標準的な認定の基準

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

認定基準への適合状況は、総会議事録、管理規約、長期修繕計画その他の添付書類に基づいて審査される

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

認定取得のポイント（総括）

① 認定基準（区市の独自基準を含む）の詳細や添付書類の確認

【参考】国土交通省 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(令和3年11月策定)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>

※区市の独自基準の有無等は、マンションが存する区市の情報(ホームページ等)で確認

② 管理・運営の振り返り

1 管理組合の運営

- ・ 管理者等(理事長や管理組合法人の代表理事など)や監事の選任方法は適切か？
- ・ それに関連して、総会議事録の記載内容は適切か？

2 管理規約

- ・ 相対的に、最新のマンション標準管理規約に準拠した規約になっているか？

3 管理組合の経理

- ・ 管理費と修繕積立金の区分経理の内容は、認定基準に適合しているか？
- ・ 未納の管理費等に対する督促は、適切に行われてきているか？

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・ 管理組合内で現に有効な計画と認識されている長期修繕計画について、7年以内に開催された総会で作成または変更(採択)の承認が決議されているか？
- ・ 専有部分の総床面積が分かる附帯資料があるか？
- ・ 長期修繕計画そのもの、または修繕積立金(あるいは両方)を見直す必要があるか？ないか？

5 その他

- ・ 組合員名簿と居住者名簿の両方が備えられているか？

③ 丁寧な準備

- ・ マンション(管理組合)によっては、認定基準を満たすために「規約の改定」「長期修繕計画の変更」「修繕積立金の上方改定」などが求められるケースもあると予想される
- ・ いずれも、総会の決議(規約改定は特別決議)を要することであり、**区分所有者の合意形成なくしてそれらが成立しないことを念頭に置いた丁寧な検討と説明(=準備)が求められることを認識する**

■規約に定められた選任方法と実態の整合

【規約例1】 ※現在のマンション標準管理規約に準拠した規定

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

【規約例2】 ※改正前のマンション標準管理規約に準拠した規定

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

※上記の規約事項はいずれも有効だが、実際そのとおりに選任され、かつ、申請添付書類の記載と整合しているか？

①監事の選任方法について

【規約例1・2に共通】

- 監事は、必ず総会で選任されなければならない、理事会の決議や互選で選任されることはない。
- 例えば、総会で役員を一括して選任した後に、役員全員の互選または理事会の決議で理事長、副理事長、会計担当理事に加えて監事をも選任しているようなことはないか？

②理事長の選任方法について

【規約例1の場合】

- 理事長(管理者)は、必ず理事会の決議によって選任されることを要する。理事会(臨時理事会)の開催とその議事録の作成(署名押印共)が必須。

【規約例2の場合】

- 理事長は、必ず理事の互選により選任されることを要する。その結果の議事録への付記または互選書等の別途作成が必須。

■ 監事の職務

- 法人ではない管理組合の場合、監事の職務として「管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を集会（総会）に報告する者」であることなどの定めがあるか？（標準管理規約に準拠した規約が定められているなら、基本的に問題ない）

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定（この規定が標準管理規約に置かれた時期:昭和57年）</p> <p>(監事)</p> <p>第41条 <u>監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</u> (第2項以下・略)</p>
×	<p>(例) (監事)</p> <p>監事は、会計監査を行う。</p>

■ 災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り

- 最新のマンション標準管理規約(単棟型)第23条に相当する規定が網羅的に規定されているか？

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定（この規定が標準管理規約に置かれた時期:平成28年3月）</p> <p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p><u>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u></p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>
×	<p>◆上記下線部の規定が標準管理規約に置かれる前の規定の一例</p> <p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>

■ 管理組合の業務として修繕等の履歴情報の管理等

- 最新のマンション標準管理規約(単棟型)第32条第六号に相当する規定が含まれているか？

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定 (この規定が標準管理規約に置かれた時期:平成16年1月)</p> <p>(業務)</p> <p>第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営 十 修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との渉外業務 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務 十三 広報及び連絡業務 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務
×	<p>◆上記下線部の規定が標準管理規約に置かれる前の規定の一例</p> <p>(業務)</p> <p>第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 四 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 五 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営 七 修繕積立金の運用 八 官公署、町内会等との渉外業務 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十 防災に関する業務 十一 広報及び連絡業務 十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

■マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化を考慮した「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」

- 最新のマンション標準管理規約(単棟型)第64条第3項に相当する規定があるか？

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定 (この規定が標準管理規約に置かれた時期:平成28年3月)</p> <p>(帳票類等の作成、保管)</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p><u>3 理事長は、第49条第3項(第53条第4項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</u></p>
×	<p>◆上記下線部の規定が標準管理規約に置かれ前の規定の一例</p> <p>(帳票類の作成、保管)</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>

■修繕積立金の使途

- 修繕積立金会計から他の会計への充当を認める規約事項があったり、現に他の会計への充当等が行われたりしていないか？


×	<p>(修繕積立金) 第* *条 (略)</p> <p>-----</p> <p>(例) * 本条の定めにかかわらず、管理費その他の会計資金が不足したときは、総会の決議に基づき、修繕積立金をそれらの会計資金に充当することができる。</p> <p>* 本条の定めにかかわらず、長期修繕計画に基づく資金計画を超えて繰越金が生じた年度には、総会の決議に基づき、修繕積立金を管理費その他の会計資金に充当し、又は共用部分の共有持分割合に応じて組合員に払い戻すことができる。</p>
---	---



規約全体を通じてこのような趣旨の規定がないことをチェック!

■管理費及び修繕積立金等の区分経理

- 貸借対照表及び収支計算書において、管理費及び修繕積立金等会計が区分されているか？

	<p>◆マンション標準管理規約(単棟型)の規定 (この規定と同じ趣旨の規定が標準管理規約に置かれた時期:昭和57年) (修繕積立金) 第28条 (略)</p> <p>~~~~~</p> <p>5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</p>
	<p>△ 規約中に上のような規定がない × 管理費と修繕積立金が区分されていない × 規約では区分しなければならないのに、実際には区分されていない</p>

■修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であることの充足

- 未納の管理費等に対する督促は、適切に行われてきているか？
 - マンションが相応規模以上である場合には、あまり気にされないことかもしれない
 - しかし、特に小規模なマンションの場合、前年度以前からの無関心や適切な督促が行われなかったことに起因して管理費等の滞納額が積み上がり、せつかく他の認定基準をすべて満たしたのに、この基準だけを満たすことができない可能性が考えられる
 - 5年後の認定更新の際にも、同じ可能性が考えられる
 - 平素から、未納の管理費等の督促や納入の状況に対する関心を維持することが肝要

【チェックポイント④】 長期修繕計画の作成及び見直し等

■最もハードルが高い認定基準

※認定基準を満たした長期修繕計画への変更を総会で決議することは、けっこう大変！

- 長期修繕計画や修繕積立金の認定基準を満たすことができないマンション(管理組合)では、多くの場合、長期修繕計画そのものを見直し、かつ、最短年度からの修繕積立金の改定と一体的に長期修繕計画の変更の承認に関する議案を総会に上程するスケジュールになることが予想される。
- 長年にわたって長期修繕計画の見直しが行われていなかったようなマンションで、修繕積立金の上方改定を伴う長期修繕計画案の変更の承認を総会に提案し、決議することは、**管理組合にとっての一大事業**と言える。

■長期修繕計画の見直しの事業運営のポイント

- 長期修繕計画の見直しとは、管理会社や建築士事務所によって新たに作成された長期修繕計画案を理事会で受理したり、区分所有者に対して共有化を図ったりすることだけではない。
- 見直しの事業運営において、管理会社や設計事務所は、契約に基づいて長期修繕計画の見直し案(修繕積立金の改定プランを含む。)を作成・提出する責任を負うが、管理組合の総会でそれが採択されるまでの責任は負っていない。
- 見直し案を管理組合の正式な長期修繕計画として採択する(=総会に提案して承認を得る)までの業務は、あくまで**管理組合(理事会)が主体となって執り進めなければならない関係**にある。
- つまり、見直した長期修繕計画案の採択(採択)を総会に提案することについて、**区分所有者に対して説明を尽くすことが理事会の責任に当たるとともに、管理組合内の合意形成の点で最も重要なこと**になると考えられる。
- 特に、過去において管理会社から定期的に長期修繕計画の見直し案の提出を受けていたにもかかわらず、長年にわたってその採択を総会で決議することができなかつたようなマンション(管理組合)では、その理由を考えてみる。
- 管理計画の認定を取得するために長期修繕計画を見直すというより、まず「マンションの将来のために見直す」という原点に立ち帰った事業実施方針と丁寧な説明が求められる。

■キーワード

急がば回れ！ …… 長期修繕計画の見直しは、じっくり取り組みましょう ……

■組合員名簿、居住者名簿の備えと内容確認の実施（認定基準のポイントや留意点）

- 認定基準「組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認していること」を満たしていることについては、これらの名簿を備え、かつ、年一回以上更新していることを文書(表明保証書)で明らかにする。
- 名簿の更新とは、名簿の内容を確認の上、名簿の内容に変更があれば名簿に反映している作業を1年に1回以上行っていることを指す。名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。

■実際に名簿を作成（個人情報収集）し運用する場合に欠かせないこと



新たに名簿を作成する場合だけでなく、すでに作成し運用している場合も、この機会に要・確認！

- 2017(平成29)年から施行されている改正個人情報保護法によって、マンションの管理組合も個人情報取り扱い事業者とみなされることになり、以下のようなルールを守らなくなっている。
 1. 個人情報を取得・利用するとき
 - ・ 個人情報を取得した場合は、その利用目的を本人に通知、又は公表すること
 2. 個人情報を保管するとき
 - ・ 情報の漏えい等が生じないように安全に管理すること
 3. 個人情報を他人に渡すとき
 - ・ 個人情報を本人以外の第三者に渡すときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得ること
 4. 本人から個人情報の開示を求められたとき
 - ・ 本人からの請求に応じて、個人情報を開示、訂正等すること
- 具体的には、管理組合が保持する個人情報記載書類の取扱い方針として、次のような事項を明示して運用する。

1. 個人情報取扱事業者の名称	6. 個人データの第三者提供
2. 関係法令・ガイドライン等の遵守	7. 継続的改善
3. 利用目的	8. 保有個人データの開示
4. 安全管理措置に関する事項	9. 問い合わせ先
5. 委託の取扱い	

ご清聴ありがとうございました