

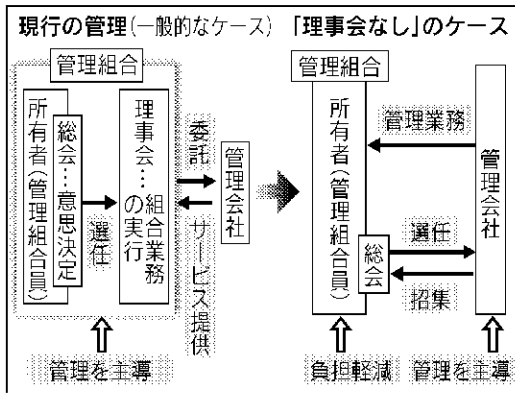
## 管理会社の代行可能に

### 高齢化・単身者増 運営難に対応

国土交通省はマンションの所有者でつくる管理組合の理事会に代わり、管理会社が業務の大半を請け負える新制度の検討に入る。所有者の高齢化や一人暮らしの増加によって理事会の役員を引き受け

#### 国交省が検討

る人がいなくなると、計画的な修繕など適切な業務に支障が出る恐れもあるためだ。新制度を利用する管理会社には資格要件を厳しくして、トラブルの発生を未然に防



マンションの管理は日 総会の決定に基づいて理 常的な保守・清掃や修繕 事が実行する。管理会 には役員の手が見つ 計画などを、管理組合の 社に業務委託する場合 から活動が停滞する も、あくま 組合も少なくない。東 理 都が二〇〇三年に公表し 主 導するの た調査では、都内の築三

▼マンション管理組合 区分所有法 (マンション法とも呼ばれる)に基づき、分譲マンションの所有者全員でつくる組織。建物や敷地の保守、生活上のルール策定、修繕積立金の運用や長期的な修繕計画の作成などを手掛ける。全国に七万一千八百の組合があるとされる。通常、住民から選ばれた複数の理事と監事から成る理事会が業務を実行する。大半の組合は清掃などの日常業務を管理会社に委託している。

早ければ四月にも省内に管理会社の業界団体や専門家を交えた研究会を設置。理事会が成立せず組合が機能しないようなマンションを対象に、管理会社が一定の報酬を受け取り適正な業務を提供する仕組みを検討する。現在の制度でも管理会

社が業務を直接手掛けることはできる。リゾートマンションなどで採用した例もあるが、所有者の合意なしに管理会社がでる業務の範囲が不明確などルール整備が進んでおらず、居住用マンションに広げるとトラブルを招く懸念もある。

研究会では所有者と管理会社の適切な契約のあり方や、所有者による管理会社のチェック体制、修繕積立金の運用方法などの仕組みづくりを進める。管理会社の資格要件も議論。所有者が安心して判断した。

組合の重要性が高まるにもかかわらず、居住者の高齢化や賃貸される住戸の増加で活動が停滞しやすい。同省は機能不全に陥る組合が急増する可能性が大きいとみている。

十年以上のマンションの組合が機能していない。組合の活動が止まるの滞りを招きやすい。所有者間の合意づくりが難しくなり、大規模な修繕や日常の保守などが遅れてマンションの寿命も縮めかねない。国交省は昨年施行した住生活基本法で、新築住宅の供給を増やすことから良質な住宅を長く活用する「ストック重視」へと住宅政策を転換したこともあり、制度的な対応が欠かせないと判断した。

研究では所有者と管理会社の適切な契約のあり方や、所有者による管理会社のチェック体制、修繕積立金の運用方法などの仕組みづくりを進める。管理会社の資格要件も議論。所有者が安心して判断した。

て委託できるように、外部機関による監査の義務づけなど、マンション管理適正化法の改正も視野に入れて検討する。国交省によると現時点で築三十年以上のマンションは全国で約五十六万戸。十年後に三倍の百六十二万戸まで増える見通し。古いマンションほど