

4. マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、福岡市、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組みを進める必要があります。

(1) 管理組合及び区分所有者の役割

- ・マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合となります。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、福岡市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とされています。
- ・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、適正に管理を行うとともに、国及び福岡市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。
- ・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ります。

(2) 福岡市の役割

- ・市内のマンションの管理状況の実態把握を行い、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ます。
- ・マンション管理適正化法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画において、施策の方向性等を明らかにし、マンション管理適正化法第3章に基づく管理計画認定制度を運用することで、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ります。
- ・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、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）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、これらの関係者との連携を図りながら、効果的に施策を進めます。
- ・マンション管理士等の専門的な知識を有する者や関係団体、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、NPO法人等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供や啓発等に取り組めます。
- ・管理が適正に行われていないマンションに対しては、福岡市マンション管理適正化指針に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に管理の適正化に関する支援に取り組めます。

(3) 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ります。
- ・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ります。
- ・マンション管理士及びマンション管理業者は、福岡市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。
- ・分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。
- ・マンション管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合であることについて、マンション管理士やマンション管理業者、新規分譲時においては分譲会社、中古マンション販売時においては仲介会社等から、区分所有者等に向けた啓発に努める必要があります。