



ご存知  
ですか？

## マンションに住むということ No.3



マンションに住むにはルールがあります。安全で快適な住環境を維持することを目的にいくつかの法律があります。今回は、マンション管理適正化法についてです。

### 2. 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マンション管理適正化法」)

(目的)

第1条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制を実施する等マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

この法律によって、初めて「マンション」という用語が法律上で使われるようになりました。

マンションの定義を、この法律では「二戸以上の区分所有者がいる住宅部分がある建物」と定めています。マンションの管理を適正に行なうために、国土交通大臣が「マンションの管理の適正化に関する指針」を定めるとされています。この指針は公表されており、マンションの管理を適正に行なうために管理組合が行なうことがらや国や公共団体などの支援の必要性などが定められています。



それまで区分所有法では、マンションに関して、その権利関係、管理や意思決定等を行う方法を定めてはいましたが、マンション管理に限定した法律ではないため、マンションの諸問題を解決するには不十分でした。

マンションは、戸建ての場合と違い多数の区分所有者が居住しています。一つの建物に多くの世帯が一緒に暮らすので、色々なルールを作り、マンションの良好な居住環境の確保が図れるようにと、マンション管理について専門知識や技術を有する「マンション管理士」の資格を定め、管理業者に最低限必要な資格などを担保するために「マンション管理業者」(管理会社)の登録制を定める等、マンション管理の適正化を推進しようという法律です。

国は、多くの管理組合がマンション管理の大部分を依頼しているマンション管理会社の国への登録を義務付けるとともに、マンション管理のエキスパートである「管理業務主任者」の試験・登録などの手続を定め、管理会社に一定の割合で管理業務主任者(国家資格)を置くことを義務付けることで、管理会社の質を一定以上に保てるようにしています。



更に、基幹事務の一括再委託禁止、重要事項の説明及び書面の交付、管理事務委託契約時の書面作成及び交付、特に管理組合修繕積立金が管理会社等によって不正に毀損されることがあることなどから、財産の分別管理等々を定め業務上の規制の強化をしました。

今回はマンション建替えについてみてみましょう。