また、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る。

また、マンションの管理においては、マンション管理士等専門的知識を有する者やマンション管理業者等が管理組合の管理者等に就任する外部管理者方式の採用例が増加しつつある。特にマンション管理業者が管理組合の管理者等を兼ねる場合には、修繕工事等の実施に当たり、区分所有者の利益に反する事態が生じる懸念があることから、法及び「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」も踏まえながら、自己取引等を行おうとする際には、区分所有者に対して取引相手や取引内容等を事前説明するなど、適切に管理者事務を行う必要がある。

5　支援法人の役割

管理組合等は、マンション管理士等専門的知識を有する者やＮＰＯ法人等から助言等を受けながら、マンションの管理に取り組むことが有効であると考えられる。都道府県知事等から登録を受け、支援法人として活動する法人は、管理組合等からの相談対応や合意形成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、支援法人は、地方公共団体に対するマンション管理適正化推進計画の作成又は変更の提案をはじめとした権限のほか、地方公共団体が行うマンションの管理の適正化の推進に関する施策に対し、必要な協力を行うことが求められる。

三　管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の十四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1　管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

(1)～(3)　（略）

(4)　マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

(5)　管理組合においては、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用しつつ、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられる。

また、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る。

（新設）

三　管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1　管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

(1)～(3)　（略）

(4)　さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

（新設）