また、法第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導又は同条第二項の規定による勧告（以下「助言等」という。）の措置を検討するに当たり、必要な限度において、管理組合の管理者等に対して、同条第六項の規定による報告の徴収等を行うことが考えられる。この報告を通じて得られた管理の実態を踏まえ、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に即し、助言等の適切な措置を講じるとともに、同条第二項の規定による勧告を行った場合においては、必要に応じて専門家のあっせんに努めることや、地方公共団体としても所有者不明専有部分管理命令等請求制度の活用を検討するなど、能動的かつ継続的に関与していくことが重要である。

4　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、指導その他の援助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等を受けた場合には、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。

また、分譲事業者は、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（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規約をいう。以下同じ。）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の専門的知識を有する者やマンション管理業者が管理組合の管理者等に就任する外部管理者方式（当該管理組合を構成する区分所有者以外の者が当該管理組合の管理者等に就任する方式をいう。以下この項において同じ。）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外部管理者方式（以下「管理業者管理者方式」という。）を採用する場合には、修繕工事等の実施に当たり、マンションの区分所有者等の利益に反す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」を踏まえながら、自己取引等を行おうとする際には、マンションの区分所有者等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の専門的知識を有する者やＮＰＯ法人等から情報提供等の支援を受けながら、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。

二　マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立て等が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、管理計画の認定を受けているマンションの割合を目標として掲げている。

また、法第五条の二に基づく助言・指導又は勧告（以下「助言・指導等」という。）の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの管理組合の管理者等に対して、法第五条の二第六項に基づく管理状況に関する報告の徴収等を行うことが考えられる。この報告を通じて得られた管理の実態を踏まえ、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、助言・指導等適切な措置を講じるとともに、勧告を行った場合においては、必要に応じて専門家のあっせんに努めることや、地方公共団体としても財産管理人制度の活用を検討するなど、能動的かつ継続的に関与していくことが重要である。

4　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等を受けた場合には、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。

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。

二　マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。