

マンション管理に関連する書類等から診る「課題診断」

管理組合を取巻く環境は法令の制定・改正やマニュアル・ガイドライン通達の公示を経て、管理基盤を大きく変化させています。この変化による管理基盤の適法性や妥当性を検証するには管理組合が持つ種々の「書類」等を診断しなければ、問題点の本質を掴み、課題の形成を実現させることができません。

マンション管理30項目評価シートから現状を把握し、課題形成による問題解決を図ってみませんか？

1. 現状把握＝○：問題なし、△：部分的問題有り、×：全体的問題有り 2. 診断結果＝□：見直し、または新規

環境名	検証項目	マンション管理関連事項	現状把握	診断結果		検証の焦点
				見直し	新規	
1. 外的環境	(1) 法令	(1) 新耐震基準				新・旧耐震基準
	① 建築基準法(新耐震基準)	① 耐震診断				
	② 区分所有法	② 耐震工事				
	③ マンション管理適正化法	③ 建替え				
	④ マンション建替え円滑化法	(2) 行動規範				適法性と妥当性
	(2) マニュアル・ガイドライン	① 専有部分と共用部分の区分				
	① マンション標準管理規約	② 管理規約				
	② マンション管理標準指針	③ 使用細則				
	③ マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル	④ 使用契約				
	④ 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル	(3) 管理委託				適法性と妥当性
	⑤ マンション耐震化マニュアル	① 管理委託契約書				
	⑥ マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル	② 専有部分と共用部分の区分				
	⑦ マンション建替え実務マニュアル	③ 委託業務内容				
	⑧ 長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き	④ 管理会社変更				
⑨ マンション標準委託管理契約書	⑤ 自主管理					
⑩ マンションの修繕積立金に関するガイドライン	(4) 管理組合運営				専門性・継続性・公平性の確保	
(3) 管理会社の助言支援	① 総会運営					
① 基幹事務業務の助言・支援	② 理事会運営					
② 基幹事務以外の事務管理の助言・支援	③ 防災管理					
2. 内的環境	(1) 管理組合の主体性運営	(5) 管理組合会計				公益法人会計
	① 専門性の確保	① 区分経理				
	② 継続性の確保	② 予算準拠				
	③ 公平性の確保	(6) 長期修繕計画				標準様式・作成
	(2) 管理組合運営の基盤構築	① 修繕周期基本計画				
	① 耐震診断の実施	② 長期建物修繕計画				
	② 管理規約の適法性・妥当性	③ 長期設備修繕計画				
	③ 長期修繕計画の適法性・妥当性	④ 修繕積立金収支表				
④ 管理委託契約の適法性・妥当性	⑤ 修繕積立金額再設定					