

野田市マンション管理適正化推進計画（素案）

令和5年 月

野 田 市

- 目 次 -

第1章 計画策定の背景と目的	
1-1 背景と目的	1
1-2 位置付け	2
1-3 目標と計画期間	2
1-4 対象となるマンション	2
第2章 現状と課題	
2-1 野田市のマンションの状況	4
2-2 管理組合が抱える問題点	5
第3章 目標と施策	7
第4章 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針	
4-1 野田市マンション管理適正化指針	8
4-2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	8
4-3 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	10
4-4 管理計画の認定の基準	11
管理計画認定申請のフロー	13
参考資料	
マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(抜粋)	14

第1章 計画策定の背景と目的

1-1 背景と目的

マンションは、市民の重要な居住形態の一つで、都市や地域社会の構成要素となっており、一つの建物を多くの人が区分所有することで、共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、マンションの管理には建築等の専門知識を要するものが多いことなど、維持管理していく上で、多くの課題があります。

市内にあるマンションにおいても、建設後相当の期間が経過したものも見られ、今後、高経年のマンションが増加していき、適切な修繕がなされないまま放置された管理不全のマンションとなった場合、マンションの老朽化が進行して、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体への影響、ひいては周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

特に区分所有者の高齢化等に伴い、管理組合の運営が停滞し、マンションの管理に対する意思決定も滞ると、管理不全に陥る可能性があります。

このような状況の中、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進を目的に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」といいます。）が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

本市では、マンション管理適正化法の改正を踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理することを基本としながら、市内のマンションの適正な維持・管理を推進することを目的に、野田市マンション管理適正化推進計画(以下「本計画」といいます。)を策定しました。

なお、本市では、持続可能な開発目標（SDGs）の理念を踏まえ、持続可能なまちづくりを進めており、本計画の推進は、SDGsの目標11に掲げる「住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与するものです。

(管理不全マンションの事例)



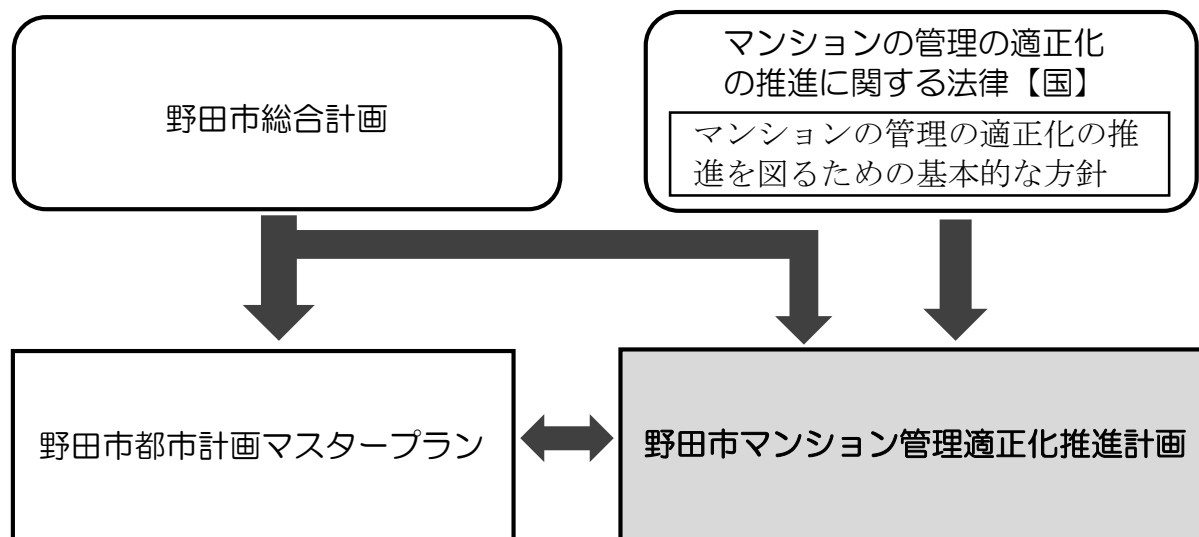
建物が損傷し廃墟化した事例



外壁の剥離した事例

1-2 位置付け

本計画は、住宅分野のマンション管理施策に関する計画で、野田市総合計画を始め、関連する他の計画との整合及び連携を図ります。



1-3 目標と計画期間

本計画では、「管理組合によるマンションの適正管理の推進」及び「野田市内のマンションの管理状況の把握」を目標に掲げ、各種施策を講じていきます。また、本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

ただし、社会状況の変化に的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

1-4 対象となるマンション

本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション（市内の分譲マンション）」とします。

【参考】マンション管理適正化法における「マンション」の定義（抜粋）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

(1) マンションは次に掲げるものをいう。

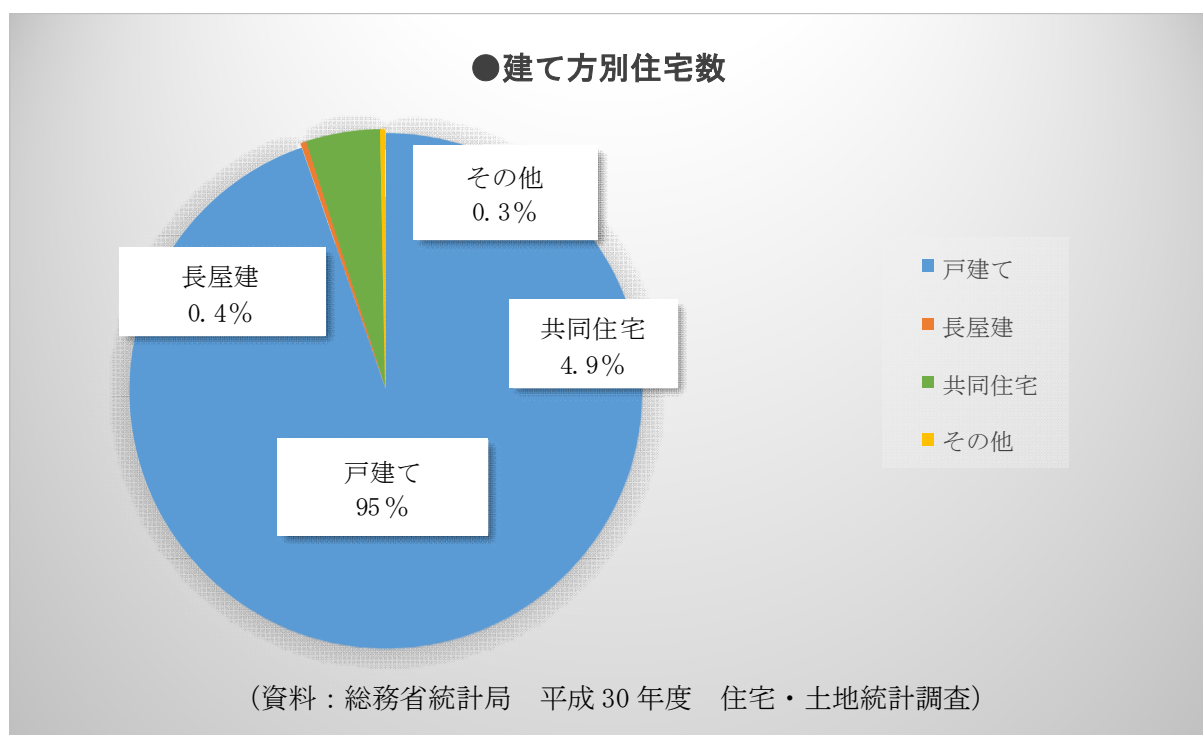
イ 2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

第2章 現状と課題

2-1 野田市のマンションの状況

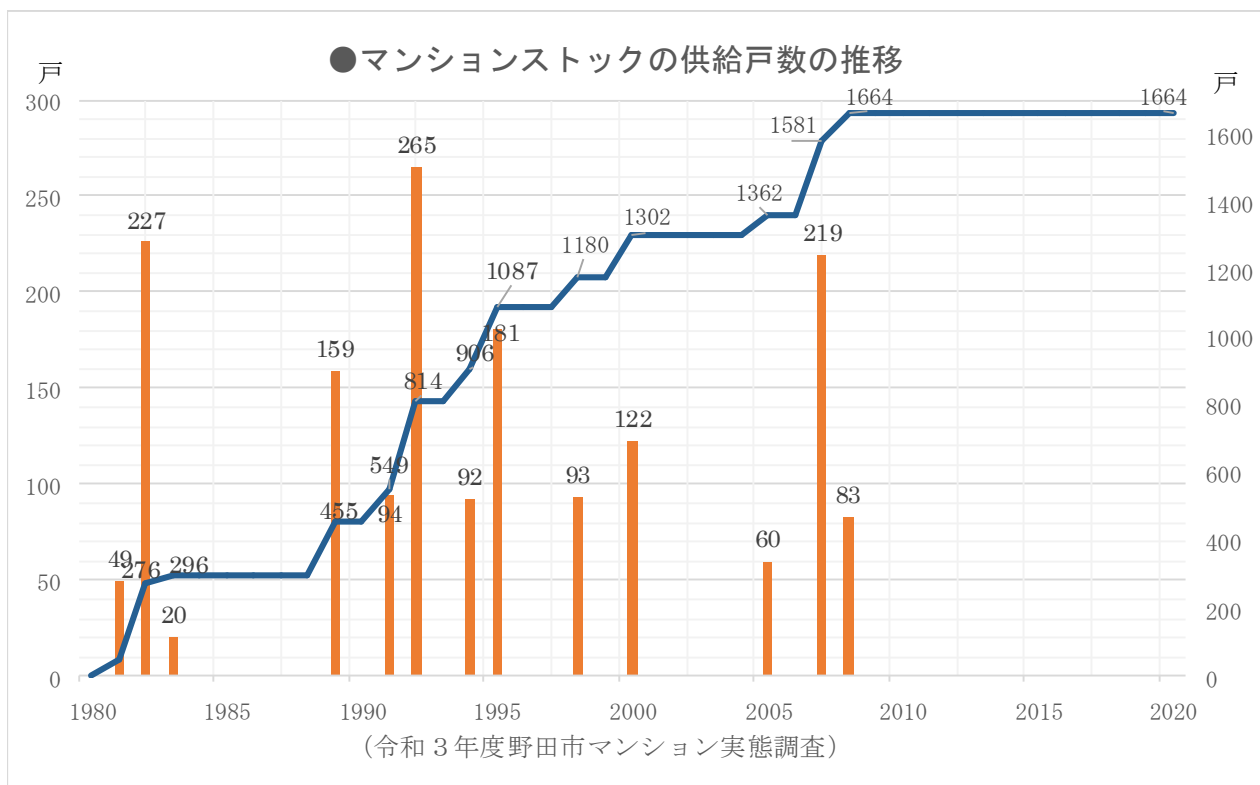
総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査による推計では、平成30年時点で本市における住宅総数は約4万7千戸で、うち戸建て住宅は約4万5千戸で約95パーセントを占めており、共同住宅などを住まいとする市民の割合は非常に低くなっています。



本市は、マンション管理適正化推進計画を作成するために市内の分譲マンションの現状を把握し、管理組合が抱えている問題点を把握するため、まず、令和3年6月に管理組合に対して郵送によるアンケート調査を実施して概要を把握した上で、10月に一般社団法人千葉県マンション管理士会に委託し、マンション実態調査業務委託を実施しました。

調査の結果、市内には1980年（昭和55年）代の前半からマンションの建設が始まり、令和4年3月末時点で25棟、1,664戸ありますが、2006年（平成18年）を最後に建設されておられません。

建設されたマンションのうち40年以上を経過したマンションは1棟のみですが、10年後には12棟となり、全戸数のうち約4割が築40年を経過することになり、建設後相当期間が経過した高経年のマンションが増加していくこととなります。



2-2 管理組合が抱える問題点

実態調査では、調査員が市内のマンション全てとなる18の管理組合に管理規約の有無、長期修繕計画の策定や修繕積立金の状況について、理事長や管理会社から聞き取りをするとともに、建物形態として外壁等の劣化などについて、目視による現地調査をしました。

今回、管理組合から聞き取りしたところ、管理規約を作成していない組合はありませんでした。また、長期修繕計画について、一つの管理組合が作成中でしたが、その他の全ての組合は作成していました。

国土交通省が実施した平成30年度マンション総合調査によると、長期修繕計画が作成されているマンションの割合は全国平均で90.9%となっており、本市は94%であることから全国平均を上回っています。

しかしながら、多くの管理組合で管理費や修繕積立金の滞納を抱えている実態が聞き取りから判明しました。

調査内容	該当数
① 管理組合がない	0
② 管理者がいない	0
③ 管理規約を作成していない	0
④ 長期修繕計画を作成していない	1
⑤ 管理費の滞納がある	7
⑥ 修繕積立金を徴収していない	0
⑦ 修繕積立金の滞納がある	7
⑧ 耐震診断を実施している	3

資料：令和3年度野田市マンション実態調査

その他、多くの管理組合から「居住者が高齢化している」、「管理組合の役員のなり手が不足している」、「管理費や修繕積立金が不足している」などの不安を抱えている意見が寄せられました。また、今後の施設を改修する上で共用部のバリアフリー化や、修繕工事の実施に当たって、「知識、経験不足で相談相手が管理会社など限定されてしまう」など、本市に対してマンション管理運営に関わる情報提供や相談窓口の設置、さらに財政的な助成を要望するなどの意見が多くありました。

第3章 目標と施策

本市におけるマンション施策の基本的な方向性として、国の基本方針やマンション管理適正化法の改正の主旨等を踏まえ、以下の四つの目標を掲げ、取り組みます。

目標1 マンションの管理状況の把握

令和3年度に実態調査を実施しましたが、今後も必要に応じて管理実態等を把握し、課題の解決と管理の適正化へ向け、取り組みます。

目標2 マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

本市は、管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報について、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、情報の発信を行います。

また、千葉県、一般社団法人千葉県マンション管理士会等と連携し、管理組合の管理者等向けのマンション管理セミナーの開催、マンション管理に関する相談窓口の設置、希望する管理組合の管理者等への専門家の派遣等を通じて、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する取組を実施します。

目標3 管理計画認定制度の推進

管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価され、また、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれることから、管理組合の管理者等が作成したマンションの管理計画を市長に認定申請することで、一定の認定基準を満たす場合には認定を受けることができる制度の周知を図り、管理水準の維持向上を促進します。

目標4 高経年マンションへの支援

適切な管理が行われていない高経年マンションは、将来的に周辺環境に影響を及ぼす可能性が高いことから、状況把握に努め、管理組合にマンション管理士等の専門家派遣制度の周知を図るなど、管理適正化に向けた取組を推進します。

第4章 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

4-1 野田市マンション管理適正化指針

野田市マンション管理適正化指針(以下「本指針」といいます。)は、国のマンション管理適正化指針とともに、本市における管理組合がマンションを適正に管理していく上での留意事項となるものです。

また、本指針は、本市がマンション管理適正化法第5条の2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(4-3)に、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を(4-4)に示します。

マンションの管理は、本指針の内容について十分ご留意の上、マンションの管理適正化に努めてください。

4-2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

① 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立ちます。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定に当たっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

② 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成に当たっては、管理組合は、建物の区分所有者等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」といいます。)に基づき、国土交通省が示す「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うとともに、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等のマンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令

等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

④ 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等からの請求があった際は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、国土交通省が示す「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、建築士など専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容及び資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知することが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望まれます。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知するなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

⑥ 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ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場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

⑦ 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に基づき、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

⑧ その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報への取扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)に基づき個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

4-3 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第 5 条の 2 の規定に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、本市は、本指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができます。

1 管理組合の運営

(1) 管理組合の実態があること

(2) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること

(3) 集会を年に1回以上開催すること

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

(1) 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

(2) 大規模修繕工事を定期的に行っていること

4-4 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

管理計画の認定は、管理組合の管理者等が作成したマンションの管理計画を市長に認定の申請をすることで、一定の基準を満たす場合には認定を受けることができる制度です。

認定申請する際に、管理組合は総会で決議（普通決議）するように努めてください。

管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価され、また、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなること等が期待されています。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制となっており、管理計画を変更しようとする時は変更認定申請が必要です。

また、認定期間中に本市が報告徴収、改善命令等の監督を行う場合がありますので、管理組合の管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めてください。

本市が管理計画を認定する際の基準は、以下のとおりです。

1 管理組合の運営

(1) 管理者等が定められていること

(2) 監事が選任されていること

(3) 集会が年1回以上開催されていること

2 管理規約

(1) 管理規約が作成されていること

(2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管

理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

3 管理組合の経理

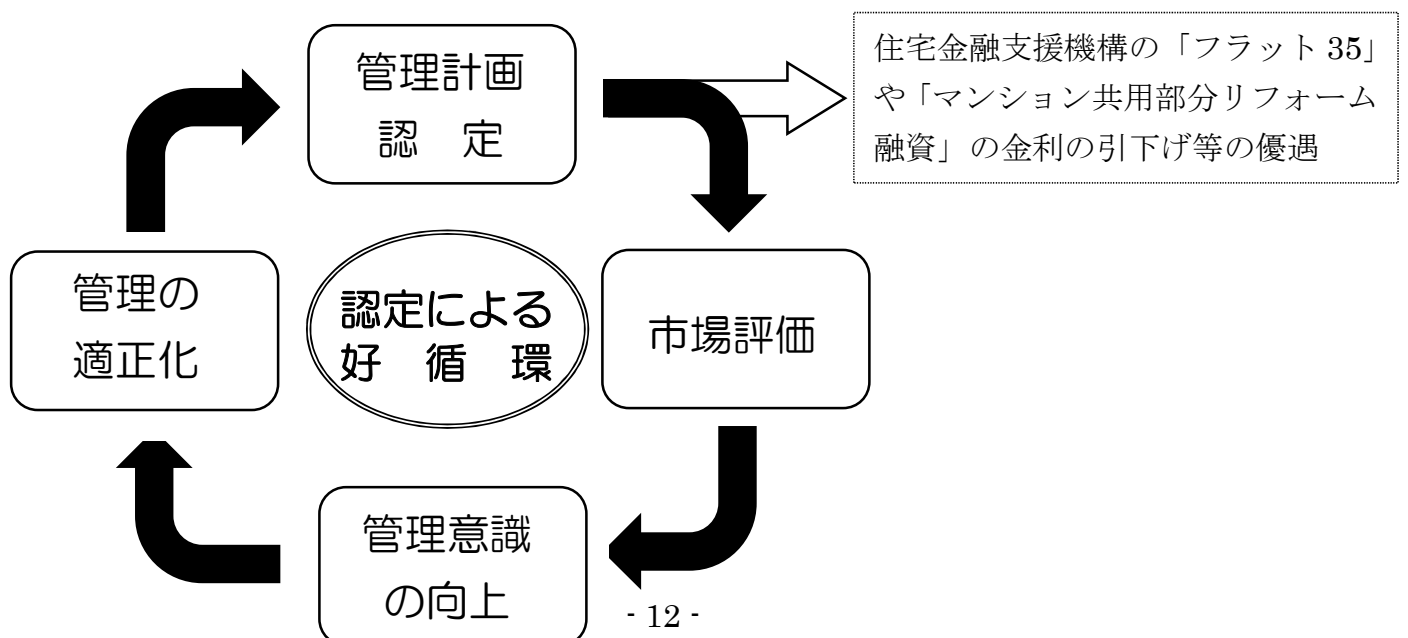
- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

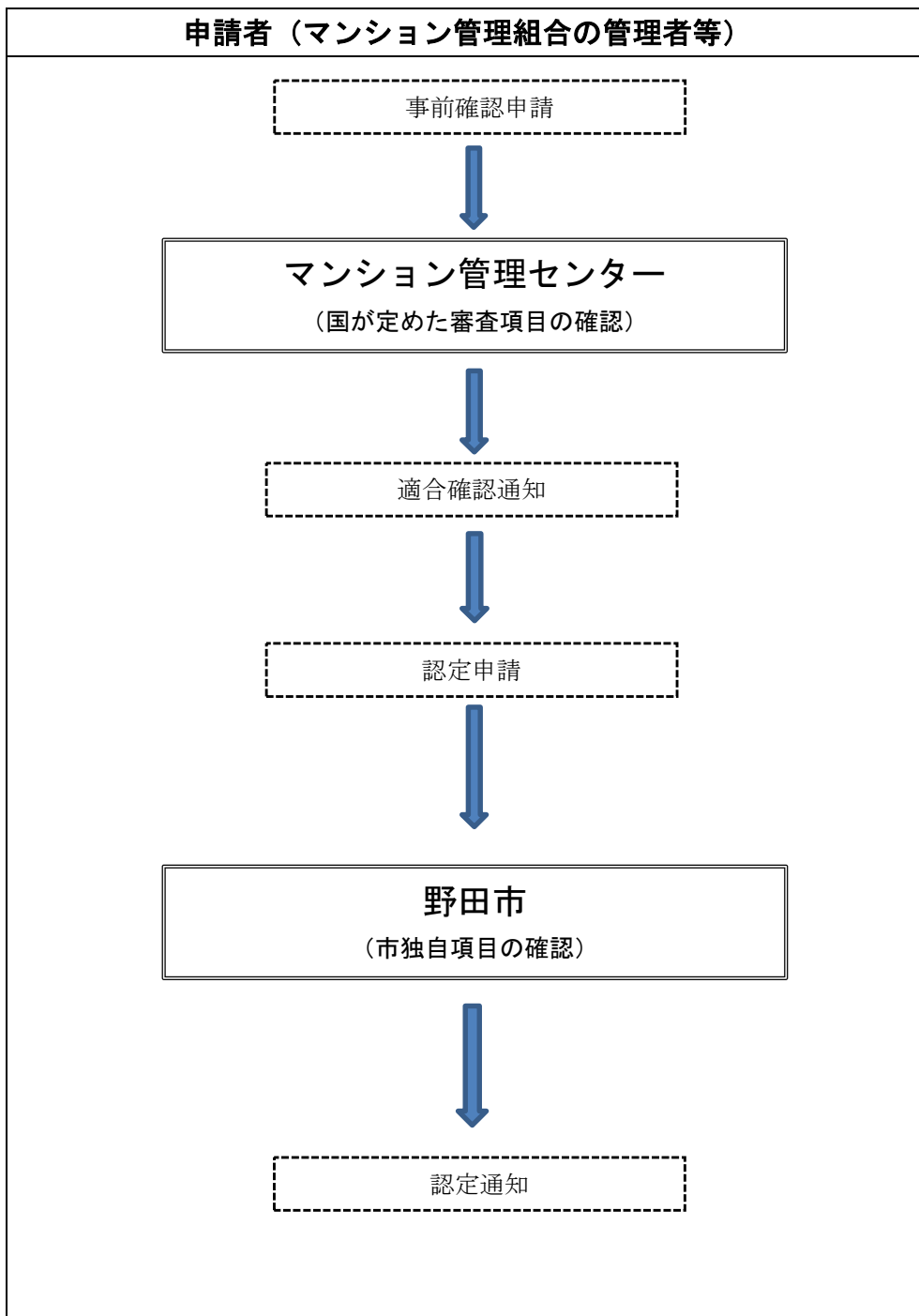
- (1) 長期修繕計画の作成が、国土交通省が示す「長期修繕計画標準様式」に準拠し行われ、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
- (7) 長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること

5 その他

- (1) 定期的な防災訓練の実施等の防災対策を講じていること
- (2) マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿及び居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること



管理計画認定申請のフロー



※マンション管理センターが事前確認する国が定めた審査項目の詳細については、国土交通省が示す「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を参照

国土交通省告示第 1286 号 令和 3 年 9 月 28 日

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(抜粋)

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 5 条の 2 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 1 に、法第 5 条の 4 に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙 2 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鑑み、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) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成する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る。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (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。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開

示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成に当たっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)に則り、国土交通省の「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があったときは、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を

参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ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場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いに

あたっては、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法(管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。)をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

別紙一

法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
 - (2) 集会を年に一回以上開催すること
- 2 管理規約
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
- 3 管理組合の経理
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理者等が定められていること
 - (2) 監事が選任されていること
 - (3) 集会が年一回以上開催されていること
- 2 管理規約
 - (1) 管理規約が作成されていること
 - (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
 - (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
- 3 管理組合の経理
 - (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
 - (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
 - (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
 - (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
 - (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内

に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること

(4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと

(5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと

(6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

(1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

(2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること