

国の基本方針・指針と本市の計画・指針の関係

【資料4】

【国】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(基本方針)・・・2ページ

【国】管理適正化指針・・・3ページ

◇基本的考え方

◇助言・指導等の判断基準の目安

◇管理計画認定の基準



基づく

【市】(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画・・・資料3-1

【市】管理適正化指針・・・4ページ

◇基本的考え方

※以下は必要に応じて国基準に追加

◇助言・指導等の判断基準の目安

◇管理計画認定の基準・・・5ページ



助言、指導等の実施

管理水準の底上げ



マンションの管理計画の認定

適正管理の誘導

【国】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(基本方針)(案)

○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(骨子)(案)

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体等の役割

- (1) 管理組合及び区分所有者の役割
- (2) 国の役割
- (3) 地方公共団体の役割
- (4) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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

※管理適正化指針

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

- 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
- 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
 - (2) 管理規約
 - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4) 管理組合の経理
 - (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (6) 発注等の適正化
 - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
 - (8) その他配慮すべき事項
- 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
- 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

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

- 1 マンションの管理の適正化に関する目標
- 2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 4 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(都道府県等マンション管理適正化指針)に関する事項
- 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 6 計画期間
- 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

- 1 マンション管理士制度の一層の普及促進
- 2 管理計画認定制度の適切な運用
- 3 都道府県と市町村との連携
- 4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置
- 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化
- 6 ICT化の推進

【国】管理適正化指針(案)

条文	ポイント
<p>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（管理適正化指針）に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の管理者等に対する助言・指導等を行う場合の判断の目安 ・管理計画を認定する際の基準 <p>< 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 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合による適切な運営や区分所有者等による管理組合の運営への参加、外部専門家の活用時の適正な業務監視等が重要である。 <p>< 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 ></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 管理組合の運営：情報開示や運営の透明化、必要な資料の整備、誠実な職務執行が必要。 (2) 管理規約：規約や使用細則等のルールを定め、十分周知することが重要。管理費等の滞納などの違反行為があった場合には法的措置等をとることが重要。 (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化：専有部分と共用部分の区分等、各部分の範囲やこれに係る負担を明確化することが重要。 (4) 管理組合の経理：管理費と修繕積立金等の区分経理、帳票類の作成等による経理の透明性の確保が必要。 (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等：長期修繕計画の作成と必要な修繕積立金の積み立て、これらの区分所有者等への周知が必要。また必要に応じた建替え等の検討が望ましい。 (6) 発注等の適正化：利益相反等に注意することや発注等に係るルールの整備が必要。 (7) 良好な居住環境の維持及び向上：防災減災や防犯への取組、コミュニティ形成は重要である一方で、自治会や町内会等は管理組合と異なること等に留意することが必要。 (8) その他配慮すべき事項：団地における全棟の連携や複合用途型マンションにおける住宅部分と非住宅部分との利害調整への適切な配慮、個人情報の取り扱いへの留意が必要。 <p>< 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 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションを購入しようとする者は、管理の重要性を十分認識し管理規約等に十分留意するとともに、管理組合及び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情報提供に配慮する必要。 ・区分所有者等は進んで管理組合の運営に参加するとともに、管理規約や集会の決議等の遵守が必要。 <p>< 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 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理事務を委託する場合には、書面又は電磁的方法をもって管理委託契約を締結することが重要。 ・管理委託契約先の選定にあたって、管理組合の管理者等は、必要な資料収集等に努めるとともに、選定時には、説明会等を通じて区分所有者等に対し、契約内容の周知等に努める必要。

横浜市マンション管理適正化指針(案)

(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)

横浜市におけるマンション生活が長期にわたり安全で快適なものとなるよう、国のマンション管理適正化指針を基本としながら、特に次の3点を重要な事項と位置づけて横浜市マンション管理適正化指針とする。

- 管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。
- 区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。
- 管理組合は、長期的な見通しを持ち、次に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

① 助言・指導等を行う判断基準の目安	② 管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会(総会)が開催されていない ・理事会が開催されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会(総会)が定期的に行われている
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない ・長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない ・大規模修繕工事が実施されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	
	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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

助言・指導等、管理計画認定制度の対象として想定されるマンション(イメージ)

