

富山市マンション管理適正化推進計画

令和 6 年 月

富山市

目 次

1	計画の目的と位置付け	1
	(1)計画策定の目的	1
	(2)計画の対象となるマンション	1
	(3)計画の位置付け	2
2	富山市内のマンション管理の状況	3
	(1)マンション管理実態調査	3
	(2)マンション管理の状況	4
	①管理形態について	4
	②建築年について	4
	③空き室について	5
	④管理規約、管理者、総会の開催について	5
	⑤修繕積立金について	6
	⑥長期修繕計画について	8
	(3)課題の整理	12
3	富山市マンション管理適正化推進計画	13
	(1)マンションの管理の適正化に関する目標	13
	(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	14
	(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	15
	(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	16
	(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	16
	(6)計画期間	16
	(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	16

1 計画の目的と位置付け

(1)計画策定の目的

国内において、築 40 年超のマンションは令和 4 年末現在の約 126 万戸から 10 年後には約 2.1 倍の約 261 万戸、20 年後には約 445 万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増すると見込まれています。

このような状況を踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっていることから、令和 2 年 6 月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和 2 年法律第 62 号)」が公布され、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成やマンション管理計画の認定、管理組合への助言・指導等に関する規定が新たに設けられました。

富山市においては、近年、コンパクトシティ政策におけるまちなかや公共交通沿線への居住推進により共同住宅の建設が進み、現在 160 棟あまりの分譲マンションが存在しています。現時点では比較的新しいマンションが多いものの、今後、建物の老朽化や住民の高齢化が進むなかで、管理が適正になされず放置されるマンションが発生すると、マンション居住者の居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性があります。

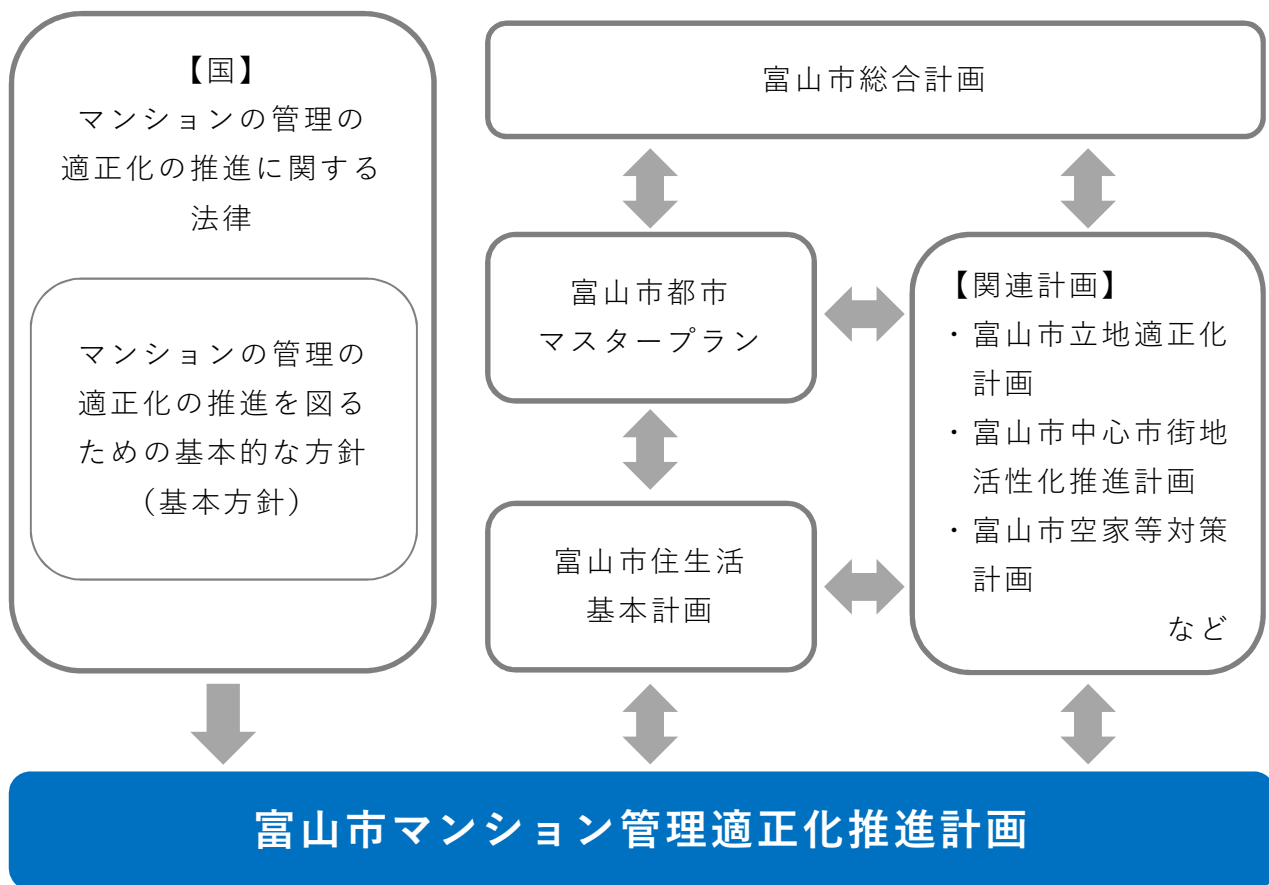
このことから、本計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）」第 3 条の 2 第 1 項に基づき、本市におけるマンション管理の適正化を推進するための指針として策定するものです。

(2)計画の対象となるマンション

本計画の対象となるマンションは、マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定されるマンションで、富山市内に現存するものとします。

(3)計画の位置付け

本計画は、「富山市総合計画」や「富山市都市マスタープラン」を上位計画とする「富山市住生活基本計画」の基本方針3-3における部門別計画と位置付け、マンション管理適正化法に基づく国の基本方針を踏まえ、関連する計画とも整合を図りながら、マンション管理の適正化を推進するための計画として策定します。



2 富山市内のマンション管理の状況

(1) マンション管理実態調査

本市では、令和5年度富山市マンション管理実態調査等業務委託において、市内の分譲マンションの管理組合に対しアンケート調査を実施し、マンション管理の実態把握とデータベースの構築を行いました。アンケート調査の概要は以下のとおりです。

■調査対象	市内の分譲マンションの管理組合
■調査方法	アンケート用紙を郵送（配達証明郵便）
■回収方法	郵送（返信用封筒）及びインターネット
■発送数	174棟（うち、未達8棟、対象外12棟）
■有効回答数	76棟（郵送34棟、インターネット42棟）
■有効回答率	49.4% 有効回答数／（発送数－未達－対象外）

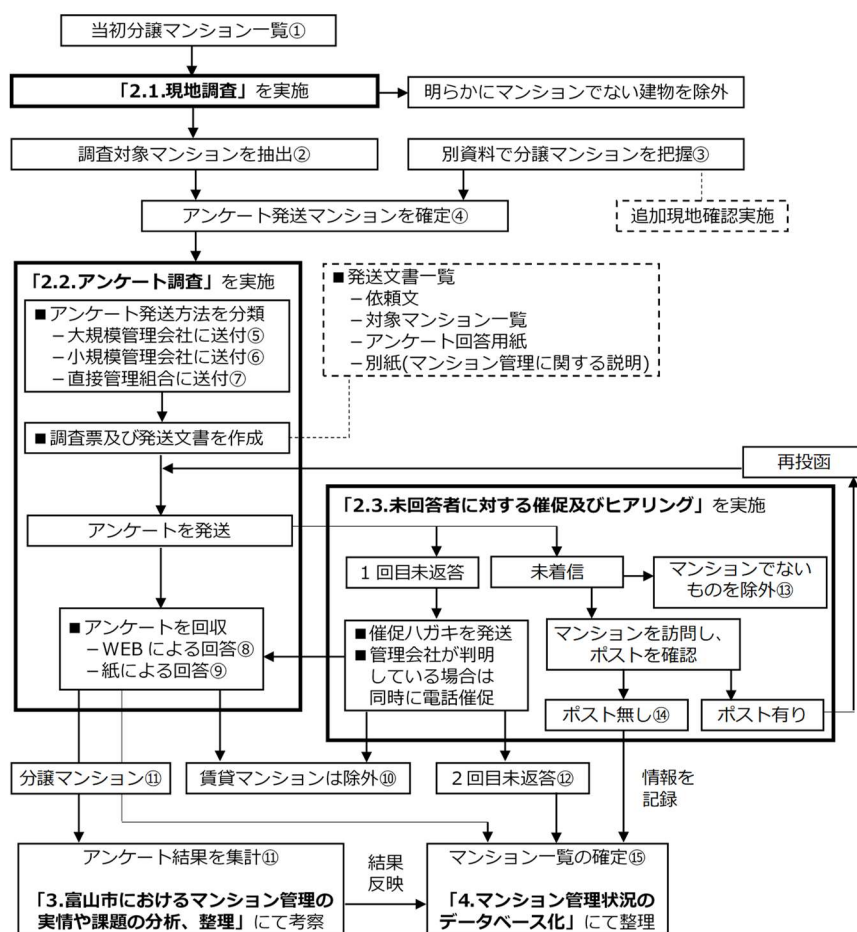
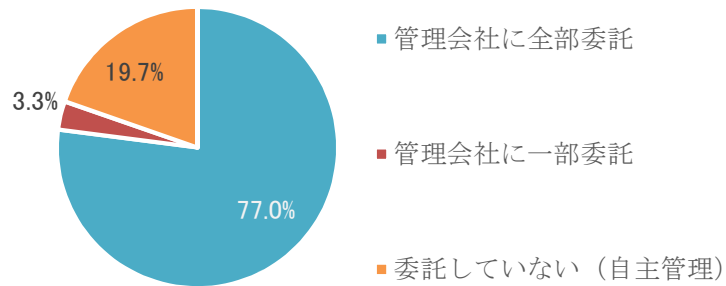


図 マンション管理実態の把握手順

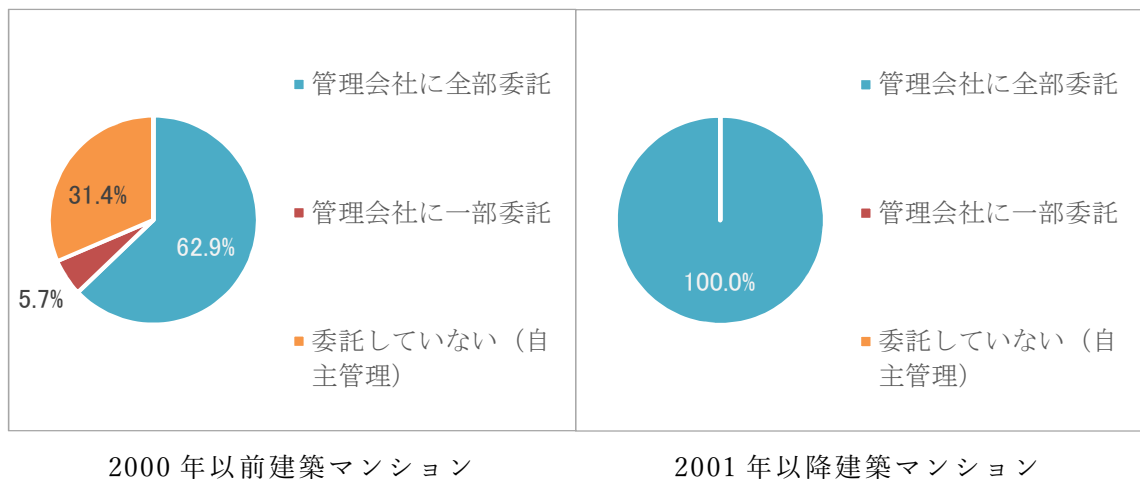
(2) マンション管理の状況

① 管理形態について

「管理会社に全部委託」しているマンションは 77.0%であり、「委託していない（自主管理）」が 19.7%となっています。

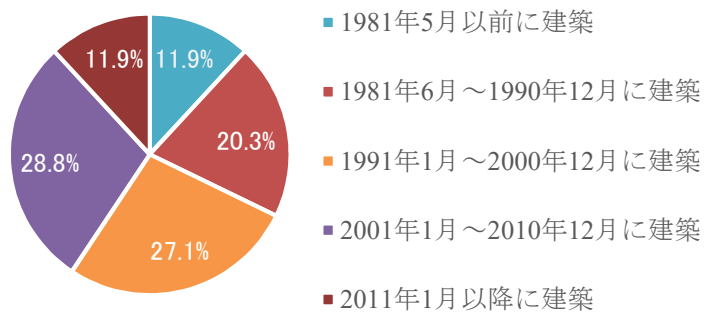


建築年での比較では、2000 年以前に建築されたマンションでは「委託していない（自主管理）」が 31.4%となっていますが、2001 年以降に建築されたマンションでは「管理会社に全部委託」が 100%となっています。



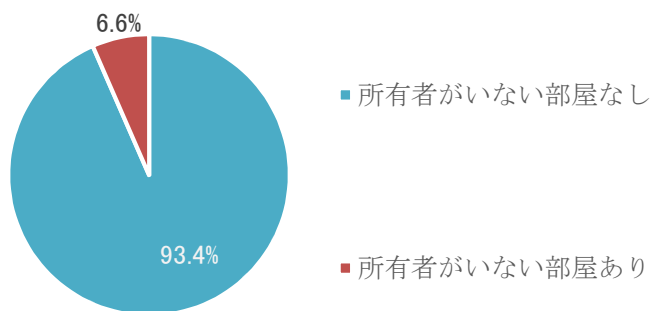
② 建築年について

「2001 年～2010 年」が 28.8%と最も多く、次いで「1991 年～2000 年」が 27.1%となっています。また、1981 年 5 月（旧耐震基準）以前に建築されたマンションは 11.9%となっています。



③空き室について

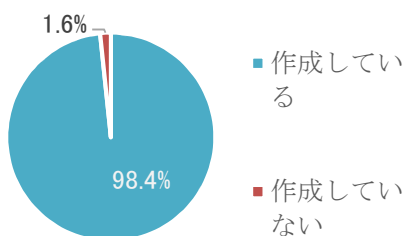
空き室のあるマンションは 6.6%となっています。



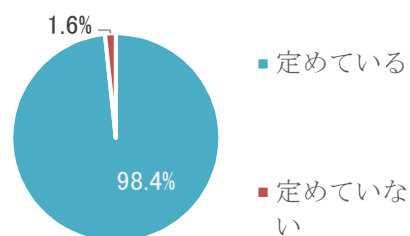
④管理規約、管理者、総会の開催について

【管理規約、管理者の有無】

管理規約及び管理者（一般的に理事長）を有するマンションは 98.4%で、ほとんどのマンションで管理規約を作成し、管理者を定めています。



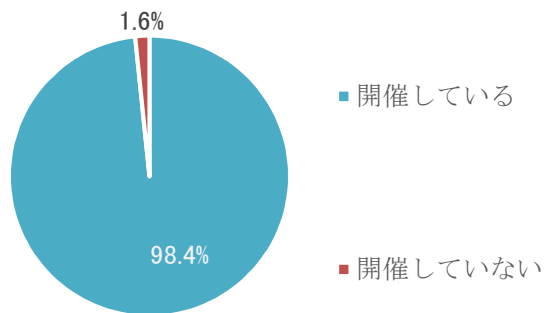
管理規約の有無



管理者の有無

【総会の開催】

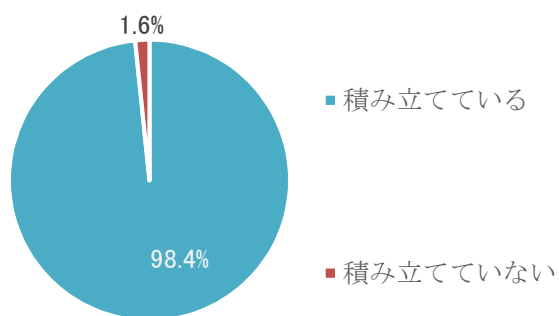
総会を年1回以上開催しているマンションは98.4%となっています。



⑤修繕積立金について

【修繕積立金の有無】

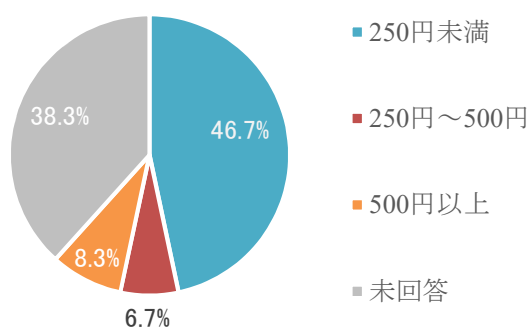
修繕積立金を積み立てているマンションは98.4%で、ほとんどのマンションが積み立てを行っています。



【修繕積立金の額】

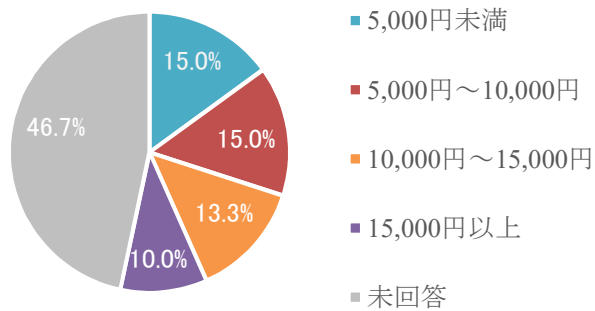
(ア) 1㎡あたりの月額

「250円未満」としているマンションが46.7%と最も多く、次いで「500円以上」が8.3%となっています。



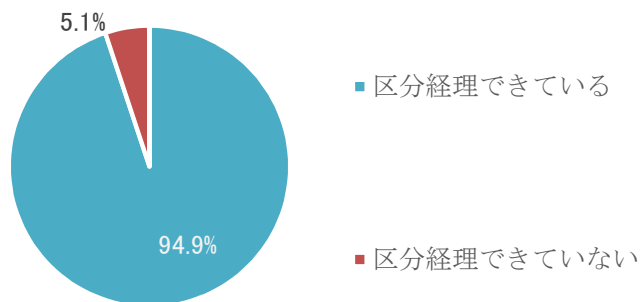
(イ) 1戸あたりの平均月額

「5000円未満」、「5000～10000円」としているマンションがそれぞれ15.0%と最も多く、次いで「10000～15000円」が13.3%となっています。



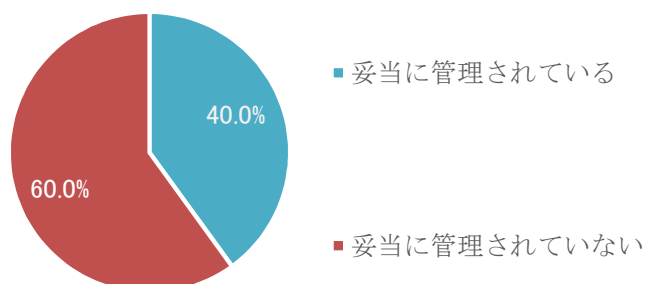
【管理費と修繕積立金の区分経理】

管理費と修繕積立金を明確に区分して経理が行われているマンションは94.9%となっています。

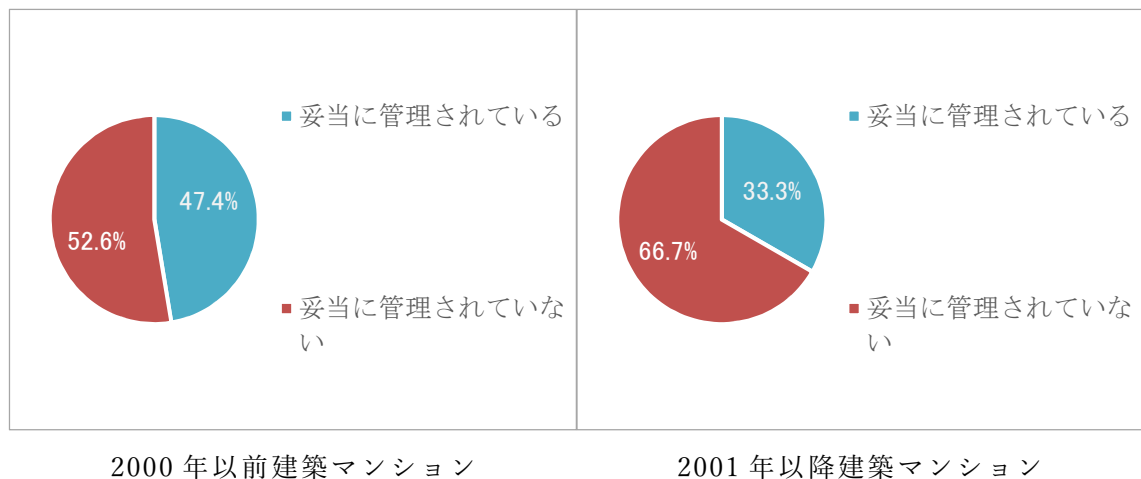


【修繕積立金の妥当性】

修繕積立金が妥当※に管理されていると判断されるマンションは40.0%となっています。



建築年での比較では、2000 年以前に建築されたマンションで 47.4%、2001 年以降に建築されたマンションで 33.3%が、修繕積立金を妥当に管理していると判断されます。

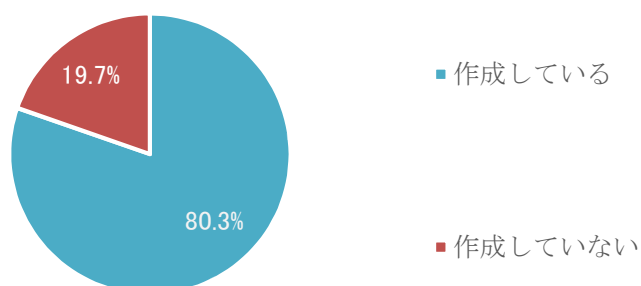


※妥当性の判断は、長期修繕計画全体での修繕積立金の総額から算出した平均額が、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示されている修繕積立金の額の日安の下限値を上回っている場合に、修繕積立金は妥当であるとしています。

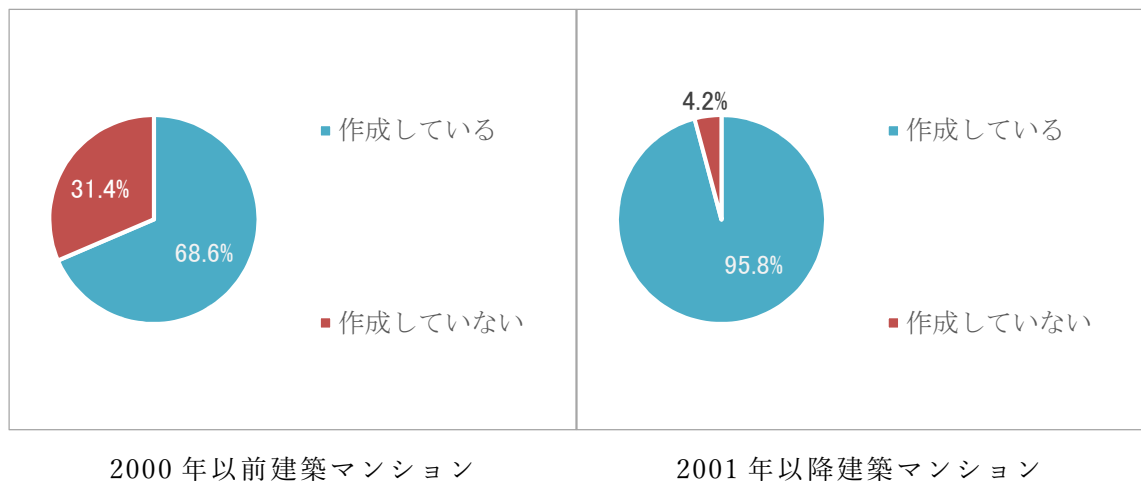
⑥長期修繕計画について

【長期修繕計画の作成】

長期修繕計画を作成しているマンションは 80.3%となっています。

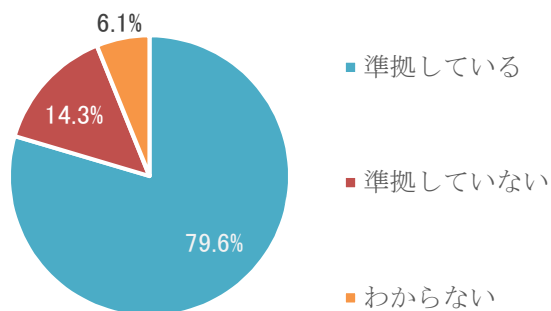


建築年での比較では、2000 年以前に建築されたマンションで 68.6%、2001 年以降に建築されたマンションで 95.8%が、長期修繕計画を作成しています。

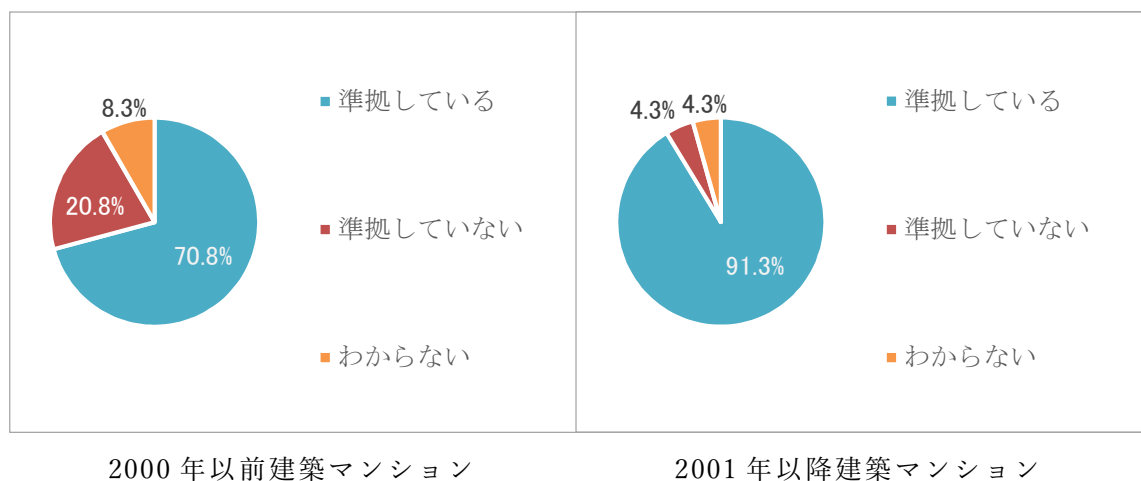


【長期修繕計画の様式】

国土交通省が示す「長期修繕計画標準様式」に準拠して長期修繕計画を作成しているマンションは 79.6%となっています。

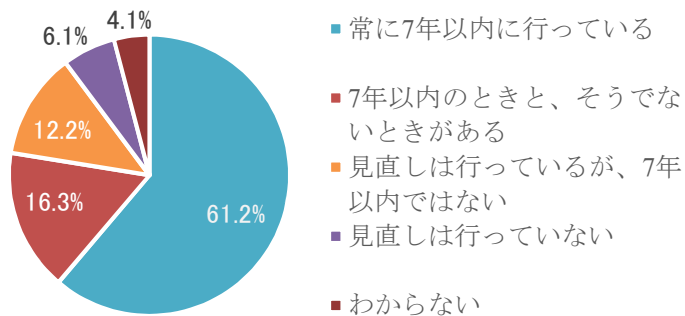


建築年での比較では、2000 年以前に建築されたマンションで 70.8%、2001 年以降に建築されたマンションで 91.3%が、「長期修繕計画標準様式」に準拠して長期修繕計画を作成しています。

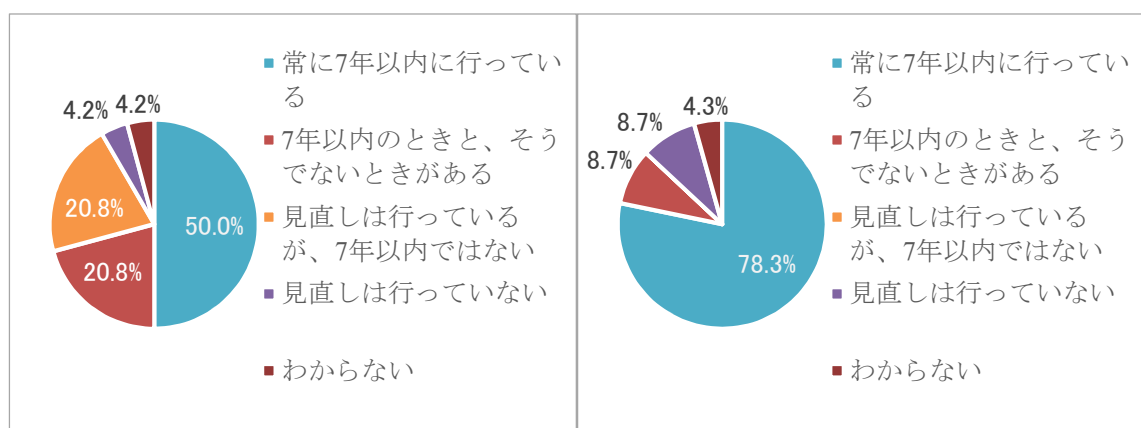


【長期修繕計画の見直し】

長期修繕計画を作成後「常に 7 年以内に見直し」を行っているマンションは 61.2%となっている一方で、「見直しは行っていない」とするマンションが 6.1%存在しています。



建築年での比較では、2000 年以前に建築されたマンションで 50.0%、2001 年以降に建築されたマンションで 78.3%が、長期修繕計画を常に 7 年以内に見直しています。

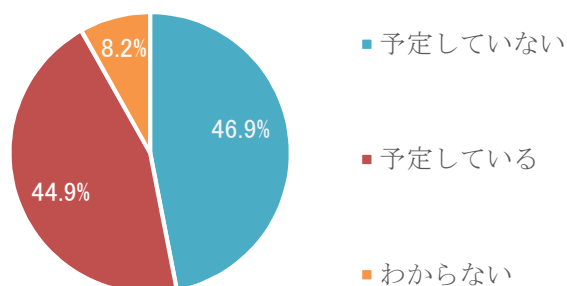


2000 年以前建築マンション

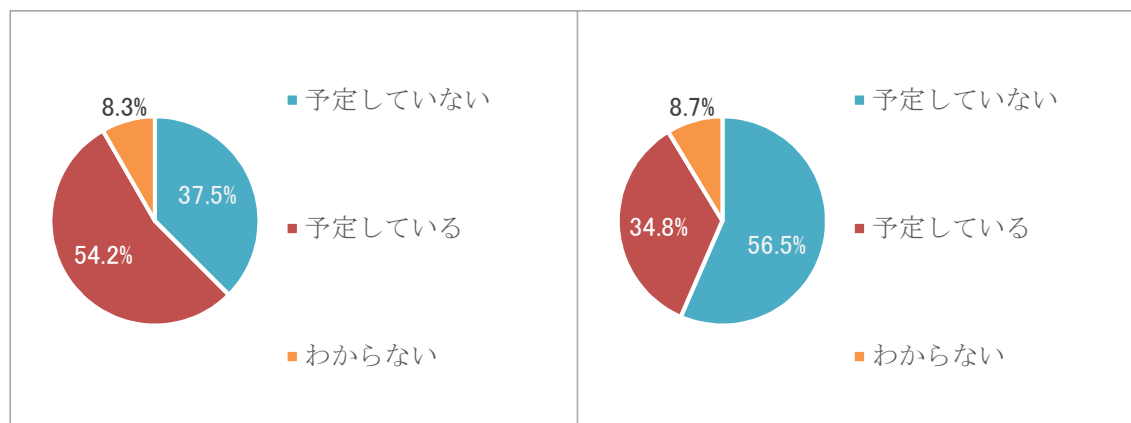
2001 年以降建築マンション

【将来の一時的な修繕積立金の徴収】

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るマンションは 44.9%となっています。



建築年での比較では、2000 年以前に建築されたマンションで 54.2%、2001 年以降に建築されたマンションで 34.8%が、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定しています。



2000 年以前建築マンション

2001 年以降建築マンション

(3)課題の整理

実態調査の結果より、本市のマンション管理における課題を以下のとおり整理しました。

①実態把握の必要性

令和5年度に実施したマンション管理実態調査により市内の分譲マンションの49.4%から回答を得ましたが、依然、半数のマンションについて管理状況を把握できていません。

マンション管理の適正化を推進するために管理組合の実態把握が不可欠であることから、定期的な調査とデータベースの更新が必要です。

②自立的な適正管理の促進

マンションは、本市においても主要な居住形態として普及しつつあり、まちなかや公共交通沿線への居住推進に大きく寄与し、居住環境の向上や良質な景観形成にも関連していることから、本市のまちづくりにとって重要な役割を果たしています。

マンションの居住者は、区分所有者の一人として管理組合に属し、自らの責任と努力で維持管理や再生に努めることが必要です。建物の老朽化や住民の高齢化が進むなかで、適正な維持管理がなされず放置されるマンションが発生すると、居住者の居住環境のみならず、本市の都市環境やまちづくりにも悪影響を及ぼします。

このように、公益性や社会的資産の観点からもマンションの適正な管理を推進することが重要であることから、管理組合による自立的な管理を促す必要があります。

③管理が十分に機能していない管理組合への措置

管理組合が自律的にマンションを管理することが原則ですが、そのなかでも管理規約の作成、管理者の設置、総会の開催、経理区分の明確化、長期修繕計画の策定・見直しなど、適切にマンションを管理するための基本的な事項において対応が不十分と認められる管理組合に対しては、必要に応じて、市が助言・指導等を行うことが、マンションの管理適正化を推進するために重要となってきます。

3 富山市マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

本市では、令和 5 年度に実施したマンション管理実態調査において、築 30 年以上のマンションが約 3 割を占めていることが分かっています。これから迎えるマンションの高経年化に備え、管理組合がしっかりと活動し、適切にマンションを管理していくことが重要になってきます。

このことから、管理組合が十分に機能するよう、マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び勧告を行う基準を参考に、本市におけるマンションの管理の適正化に関する目標を以下のように設定します。

項目	マンション管理組合の割合	
	現状値 (令和 5 年度)	目標値 (令和 13 年度)
管理者を定めている	98.4%	100%
総会を年 1 回以上開催している	98.4%	100%
管理規約を定めている	98.4%	100%
管理費と修繕積立金とを明確に区分して経理している	94.9%	100%
長期修繕計画標準様式に準拠して長期修繕計画を策定している	79.6%	90%
修繕積立金を妥当に管理している	40.0%	50%

(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

令和 5 年度のマンション管理実態調査での回答率は 49.4% で、半数のマンションについて管理の実態を把握できていない状況です。

実態を把握できていない管理組合にこそ十分な活動ができていない恐れがあると思われることから、今後も実態調査を継続的に実施し、マンションの管理状況の把握に努めることとします。

【令和 5 年度富山市マンション管理実態調査 アンケート内容】

項目	内容
マンション全般 及び管理組合に 関する質問	マンションの区分（分譲または賃貸）
	管理組合の名称及び所在地
	アンケート回答者
	管理形態
	建築年月、階数、建築延床面積、総専有延床面積
	部屋数
	駐車場（駐車場が機械式の場合）仕様と駐車可能台数
マンション管理 組合の運営実態 及び管理規約に 関する質問	管理組合の管理者等設定状況
	管理組合の監事選任状況
	管理組合の総会実施状況
	管理組合の管理規約有無
	管理組合の管理規約内容確認
マンション管理 組合の経理に関 する質問	修繕積立金の有無
	修繕積立金の積立額
	管理費及び修繕積立金の区分経理
	修繕積立金のその他会計への充当状況
	修繕積立金の適正管理状況
マンションの長 期修繕計画の作 成及び見直し等 に関する質問	長期修繕計画の作成状況
	長期修繕計画の作成様式
	修繕積立金の決定状況
	長期修繕計画の見直し状況
	長期修繕計画の期間・内容
	将来の一時的な修繕積立金の徴収予定
	修繕積立金の妥当性
	長期修繕計画の最終年度での借入金残高の確認
	マンションの区分所有者への連絡先等に関する質問
	組合員名簿・居住者名簿の有無
	組合員名簿・居住者名簿の更新状況

(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンションの管理の適正化を推進するため、以下の施策を講じます。

施策 1 マンション管理計画の認定

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の運用を開始いたします。

制度の運用において、マンションの管理者等は、マンション管理適正化法に基づき指定されている「マンション管理適正化推進センター」による管理計画の事前確認を経て、市に認定申請を行う必要があります。

管理計画の認定は5年ごとに更新が必要です。更新しない場合、認定の効力が失われます。また、認定期間中に管理計画を変更する場合には、市に変更申請を行う必要があります。

認定を取得したマンションは、認定期間中に市から報告徴収や改善命令等の監督を受ける場合がありますので、適正な管理が求められます。

施策 2 マンション管理の実態把握

実態調査で把握できなかったマンションや今後新築されるマンションも含め、継続的に管理状況の把握に努めます。また、データベースへの登録を通じて各マンションの管理状況の整理を行い、マンション管理の適正化を効率的に推進します。

施策 3 マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等

実態調査により把握したマンションの管理状況に応じて、マンション管理適正化法および（4）に規定する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（以下、「富山市マンション管理適正化指針」という。）に基づき、その運営や経理に関して必要な助言・指導等を行います。

施策 4 マンション管理の適正化に関する啓発等

マンション管理計画の認定制度などについて、市窓口やホームページ等を通じて、普及・啓発に努めます。また、富山県マンション管理士会などと連携し、マンション管理に関するセミナーや相談会を実施いたします。

(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

本指針の内容は、国のマンション管理適正化指針（P.17）と同様の内容としますが、今後、実態調査等を踏まえ、必要に応じて、本市の独自基準を追加することも検討します。

本指針に照らして著しく不適切であると認められる場合、市はマンションの管理者等に対して助言・指導等を行います。また、本指針に適合することがマンション管理計画の認定基準の一つでもありますので、マンションの管理者等は、本指針の内容について十分留意した上で、日常的にマンションの管理適正化に努める必要があります。

(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

（再掲）

マンション管理計画の認定制度などについて、市窓口やホームページ等を通じて、普及・啓発に努めます。

また、富山県マンション管理士会などと連携し、マンション管理に関するセミナーや相談会を実施いたします。

(6)計画期間

「富山市住生活基本計画」との整合を図るため、令和6年8月から令和13年度までを計画期間と定めます。ただし、計画の進捗状況や社会情勢の変化及び関連計画の整合性、国や県の住宅政策の動向等を踏まえ、必要に応じ見直しを図るものとします。

(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

マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度と併せ、国において、一定の基準を満たす「新築マンション」を対象とした認定制度（予備認定）を実施しています。

マンションの分譲事業者や管理会社が原始規約案や長期修繕計画案を作成して予備認定を受け、管理組合に引き継ぐことにより、管理組合発足時からの適切なマンション管理に繋がると期待できることから、本市においても予備認定制度の周知に努めることとします。

国のマンション管理適正化指針

令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号（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。その作成にあたっては、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、「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、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時は、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あたっては、「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。建替え等の検討にあたっては、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お

いては、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、個人情報の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1 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

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、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が厳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

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2 管理計画の認定基準

法第5条の4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時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ほか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、1年に1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

富山市マンション管理適正化推進計画

編集・発行 富山市活力都市創造部居住政策課