

# 八代市マンション管理適正化推進計画

令和5年11月  
八代市建設部住宅課

# 目次

<b>第1章 計画策定の背景と目的</b> . . . . .	<b>2</b>
1 背景と目的 . . . . .	2
2 計画の位置づけ . . . . .	3
3 計画期間 . . . . .	3
4 対象となるマンション . . . . .	4
5 各主体の役割 . . . . .	4
<b>第2章 現状と課題</b> . . . . .	<b>6</b>
【八代市分譲マンションの管理状況調査】 . . . . .	6
【課題整理】 . . . . .	16
<b>第3章 マンション管理の適正化の基本的な方針と施策</b> . . . . .	<b>18</b>
マンション管理の適正化に関する目標 . . . . .	18
【施策に関する事項】 . . . . .	18
<b>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</b> . . . . .	<b>20</b>
1 八代市マンション管理適正化指針 . . . . .	20
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 . . . . .	20
3 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安 . . . . .	22
4 管理計画の認定の基準 . . . . .	23
<b>第5章 マンション管理計画認定制度</b> . . . . .	<b>25</b>
1 マンション管理計画認定制度とは . . . . .	25
2 認定の対象 . . . . .	26
3 申請の流れ . . . . .	26
<b>参考資料</b> . . . . .	<b>28</b>

## 第1章 計画策定の背景と目的

### 1 背景と目的

我が国のマンション（※1）は、昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に定着している重要な居住形態となっています。

本市では、住宅のうち、およそ1.5%（約708戸）の分譲マンション（以下、「マンション」という。）があります。中には完成後、30年以上を経過したものもあり、マンションの適切な管理が益々重要となってきます。これらのマンションに対して適切な管理・修繕がなされないまま放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自ら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低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。また、居住者の高齢化に伴うマンション管理組合（以下、「管理組合」という。）の役員不足・総会の運営や議決が困難になるといった課題等に対処していかなければなりません。

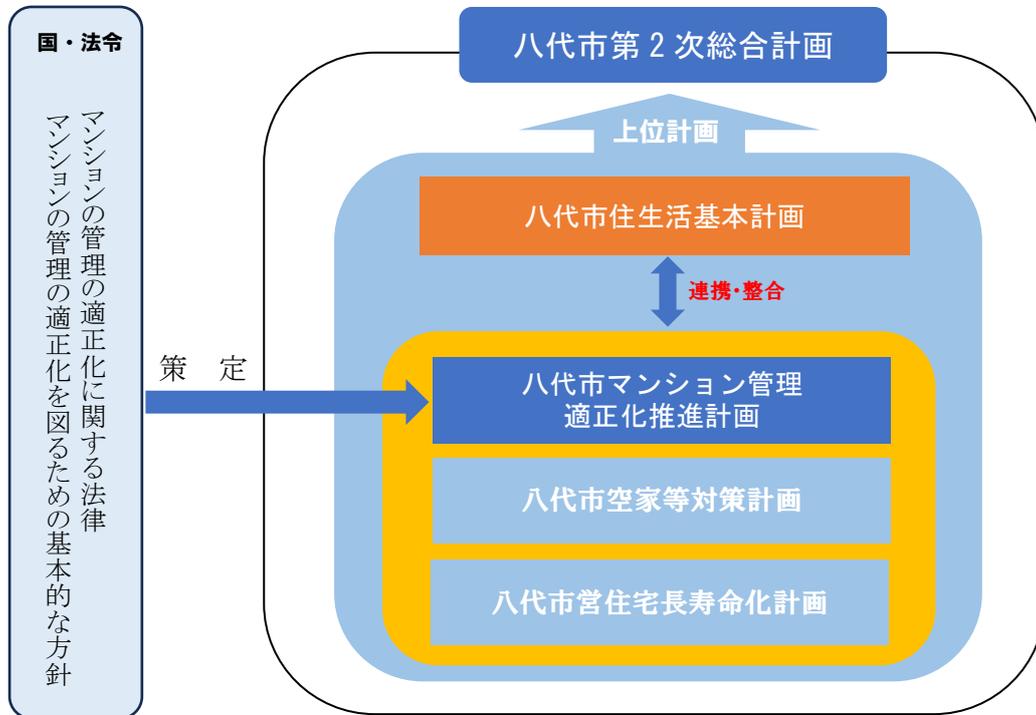
今般、改正「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日号外 法律第149号、以下「法」という。）」が令和4年4月1日に施行されたことを受け、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、本市におけるマンションの適正な管理の推進を図るため、「八代市マンション管理適正化推進計画」（以下「推進計画」という。）を策定します。

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。

※1 「マンション」とは 二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるものをいいます。

## 2 計画の位置づけ

推進計画は、法第3条における国の基本的な方針に基づき、八代市第2次総合計画を上位計画とし、八代市住生活基本計画と連携・整合をとるよう位置付け、マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進していきます。



## 3 計画期間

計画期間は、八代市住生活基本計画の期間（令和5年度～令和14年度）に合わせて、令和5年12月～令和14年度までの10年間とします。

なお、次期計画は、八代市住生活基本計画に盛り込んだ計画とします。



## 4 対象となるマンション

推進計画の対象は、法第2条第1号に規定する「マンション（八代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

## 5 各主体の役割

マンションの管理の適正化の推進に向けて、国の基本方針に基づき、マンションの管理に関わる主体が相互に連携して取組を進める必要があります。

（1）管理組合及び区分所有者

マンションは私有財産の集合体であり、その管理主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。

管理組合は、国の基本方針及び八代市マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。マンションの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適正に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要があります。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及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

（2）八代市

市内のマンションの管理状況などを踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があるため、市内のマンションの実態把握を進めるとともに、本市の実態に応じたマンション管理適正化推進計画を作成し、本計画に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていきます。

また、管理が適正に行われていないマンションについては、基本方針などに即して、必要に応じて法第5条の2に基づく本市から助言・指導等を行うとともに、専門家の派遣な

どを行うことを検討します。

### **(3) マンション管理士及びマンション管理業者**

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い、誠実にその業務を行う必要があります。また、マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

## 第2章 現状と課題

### 【八代市分譲マンションの管理状況アンケート調査】

八代市内のマンションの管理運営状況等について、アンケート調査を実施しました。

#### ■調査期間

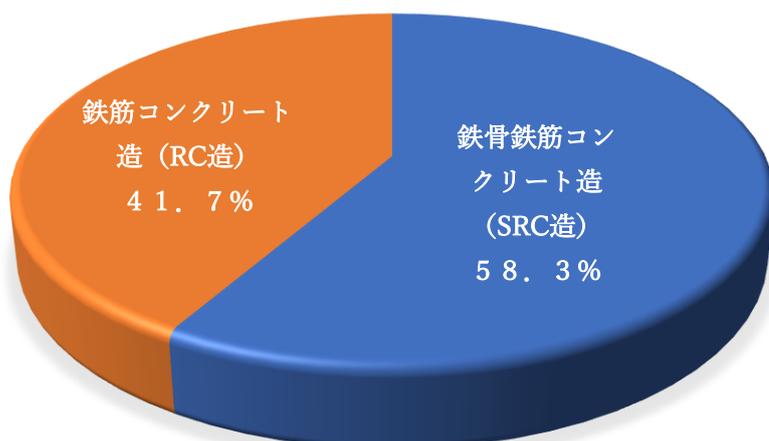
令和5年6月28日（日）～9月5日（火）

#### ■回答数

市内12マンション（回答率100%）

アンケートは、管理組合からの回答を望んでいましたが、管理組合が委託しているマンション管理業者からの回答が11となり、1管理組合のみという結果となりました。

#### 1、マンションの構造について



建物の構造については、約6割が鉄骨鉄筋コンクリート造で、約4割が鉄筋コンクリート造ということがわかりました。

#### 2、区分所有者住居戸数について

項目	回答数	割合
0～29戸	0	0.0%
30～49戸	6	50.0%
50～69戸	3	25.0%
70～89戸	1	8.3%
90～109戸	2	16.7%
	12	100.0%

市内のマンションでは、半数が30戸～49戸の「小規模マンション」となっています。「中規模マンション」は3割弱で、「大規模マンション」は1割強ありました。

### 3、賃貸している住戸数について

項目	回答数	割合
0戸	1	8.3%
1～10戸	10	83.3%
11～20戸	1	8.3%
	12	100.0%

すべてのマンションうち、11のマンションにおいて、賃貸物件ありました。

### 4、管理組合の設置について

項目	回答数	割合
ある	12	100.0%
ない	0	0.0%
	12	100.0%

管理組合は、すべてのマンションにおいて設置してあります。

### 5、管理者について

項目	回答数	割合
いる	12	100.0%
いない	0	0.0%
わからない	0	0.0%
	12	100.0%

すべてのマンションにおいて、代表である「管理者」を設置しています。

### 6、区分所有名簿について

項目	回答数	割合
ある	12	100.0%
ない	0	0.0%
わからない	0	0.0%
	12	100.0%

区分所有法に基づく、「区分所有者名簿」はすべてのマンションにおいて、備え置かれています。

## 7、賃貸人を含む居住者名簿について

項目	回答数	割合
ある	9	75.0%
ない	3	25.0%
わからない	0	0.0%
	12	100.0%

設置義務はありませんが、9マンションにおいて「居住者名簿」を備えてあります。

## 8、災害時等要支援者名簿について

項目	回答数	割合
ある	3	25.0%
ない	7	58.3%
わからない	2	16.7%
	12	100.0%

減災への取り組みとして求められている「災害時等要支援者名簿」の設置については、2マンションしか備え置いてありませんでした。

## 9、管理組合の総会の開催状況について

項目	回答数	割合
年に数回	2	16.7%
年に1回	10	83.3%
数年に1回	0	0.0%
ほとんど開催していない	0	0.0%
その他	0	0.0%
	12	100.0%

区分所有法に基づき、1年に1回、一定の時期には総会を開き、事務に関する報告をしなければなりません。すべてのマンションにおいて年に1回は開催しています。

## 10、管理組合の役員会・理事会の開催状況について

項目	回答数	割合
年に数回	10	62.5%
年に1回	0	0.0%
数年に1回	0	0.0%
ほとんど開催していない	0	0.0%
役員会・理事会の組織がない	0	0.0%
その他	6	37.5%
	16	100.0%

理事会等の開催は、管理会社からの毎月の報告のタイミングに合わせて毎月1回行っていくのが理想的ですが、難しい場合には事前にスケジュールを定めて2、3ヶ月に1度の頻度で定期的を開催することが大切となります。

すべてのマンションで、年間のうち、適宜理事会等を開催していることがわかりました。

## 11、総会や理事会の議事録について

項目	回答数	割合
保管している	12	100.0%
保管していない	0	0.0%
わからない	0	0.0%
	12	100.0%

区分所有法に基づく、議事録の保管義務については、すべてのマンションで備え置いています。なお、議事録は理事長が保管義務を負っています。

## 12、管理業務の委託について

項目	回答数	割合
委託している	12	100.0%
委託していない（自主管理）	0	0.0%
	12	100.0%

マンション管理においては、「自主管理」と「委託管理」の2つの管理方法があり、すべてのマンションにおいて、マンション管理会社に管理業務を委託しています。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、管理事務の全てをマンション管理業者に委託しているのは74.1%という結果となっています。

### 13、管理会社に委託している業務について

項目	回答数	割合
事務管理（会計・出納・運営支援等）	12	100.0%
管理員業務（受付・点検・立会い等）	12	100.0%
清掃業務（共用部分の清掃）	12	100.0%
設備管理業務（エレベーター、給排水設備等）	10	83.3%
その他	0	0.0%

委託のうち、設備管理業務（エレベーター、給排水設備等）以外は、すべてのマンションにおいて、管理会社に管理業務を委託していました。

### 14、管理費及び修繕積立金について

項目	回答数	割合
徴収している	12	100.0%
徴収していない	0	0.0%
	12	100.0%

管理費及び修繕積立金は、すべてのマンションにおいて、徴収しています。

市内の管理費の平均月額が7,817円であり、修繕積立金の平均月額は9,655円となっています。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果と比較すると、戸あたりの管理費の総額の平均月額は15,956円となっています。戸あたりの修繕積立金の総額の平均月額は12,268円となっており、全国平均からすると管理費及び修繕積立額共に、下回っています。

### 15、修繕積立金の積算根拠について

項目	回答数	割合
長期修繕計画に基づいて修繕積立金を決めている	9	81.8%
長期修繕計画には基づいていない	2	18.2%
	11	100.0%

修繕積立金の積算根拠としては、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に基づき、長期修繕計画を参考に決めているところが9マンションあります。

## 16、修繕積立金の積立状況について

項目	回答数	割合
計画に比べて余剰がある	0	0.0%
おおむね計画通りである	1	16.7%
計画に比べてやや不足している	3	50.0%
計画に比べて大幅に不足している	2	33.3%
	6	100.0%

修繕積立状況については、「計画に比べて不足している」、「計画に比べて大幅に不足している」と答えたマンションが8割以上ありました。

## 17、修繕積立金の積立方法について

項目	回答数	割合
均等積立方式	5	41.7%
段階増額積立方式	7	58.3%
わからない	0	0.0%
	12	100.0%



積立方式については、均等積立方式が約4割、段階的積立方式が約6割近くとなっています。完成年度の新しいマンションほど段階的増額積立方式となっている割合が多いようです。

なお、令和4年4月から実施される「マンション管理計画認定制度」においては、ガイドラインにおいて、修繕積立金の額を均等にする「均等積立方式」を基本とすることが示されています。

## 18、「長期修繕計画」の作成について

項目	回答数	割合
作成している	9	75.0%
作成中または作成予定である	2	16.7%
作成していない	1	8.3%
	12	100.0%

マンションを長期的に維持していくために必要となる「長期修繕計画」の作成は、9マンションで作成されていました。作成を計画または、作成していない3マンションについては、分譲して間もないマンションからの回答となっています。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、90.9%が作成していました。

## 19、長期修繕計画の見直しについて

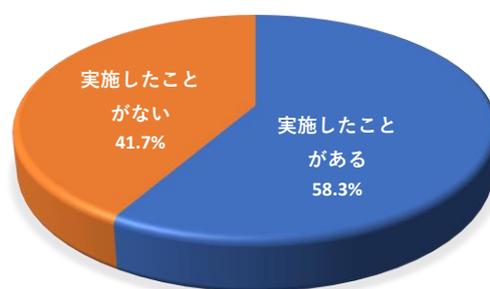
項目	回答数	割合
概ね5年ごとに見直している	4	57.1%
定期的ではないが、適宜見直している	3	42.9%
見直していない	0	0.0%
	7	100.0%

回答のあった7マンションのうち、国が作成する長期修繕計画作成ガイドラインの目安である5年ごとに「長期修繕計画」を見直ししているマンションは6割近くありました。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、「5年毎を目安に定期的に見直しを行っている」が56.3%、「修繕工事実施前、実施後に見直しを行っている」が22.6%となっています。

## 20、大規模修繕工事の実施について

項目	回答数	割合
実施したことがある	7	58.3%
実施したことがない	5	41.7%
	12	100.0%



「大規模修繕工事を実施している」ところは、7マンションありました。

## 21、実施した大規模修繕工事について

項目	回答数	割合
外壁改修	7	58.3%
屋上防水	6	50.0%
給水管更新等	1	8.3%
排水管更新等	0	0.0%
鉄部塗装	8	66.7%
その他	1	8.3%

大規模修繕を行った7マンションのうち、「鉄部塗装」が一番多く7割近く、次に「外壁改修」が6割近く、「屋上防水」を5割のマンションで行っています。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、「外壁塗装工事」が88.0%、次いで、「鉄部塗装工事」が77.5%、「屋上防水工事」が73.2%となっています。

## 22、建替えについて

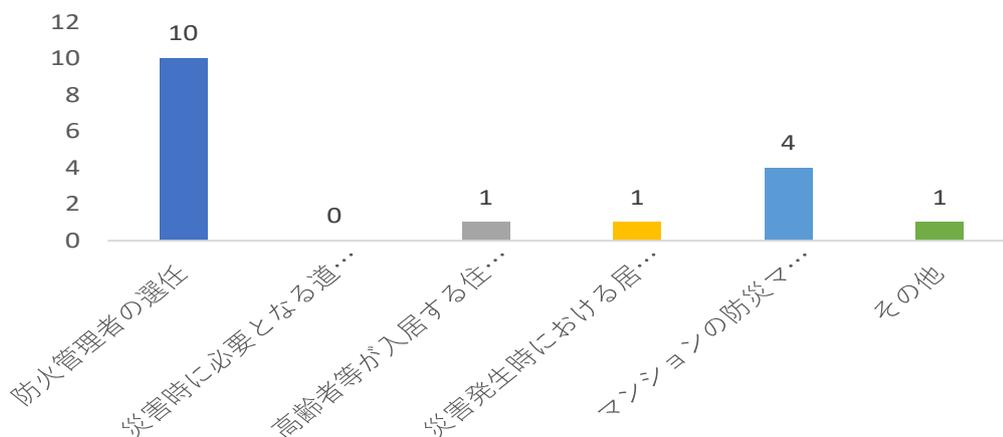
項目	回答数	割合
建替えの必要性を感じない	9	81.8%
区分所有者の合意形成が難しい	1	9.1%
建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない	0	0.0%
調査や計画づくりの進め方がわからない	0	0.0%
建替え費用を十分に準備できない	0	0.0%
相談、検討を依頼できる専門家がない	0	0.0%
その他	1	9.1%
	11	100.0%

回答のあった11マンションのうち、9マンションが建替えの必要性を感じていないという結果でした。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、「立替えが必要である」が3.2%となっています。一方、「修繕工事又は改修工事さえしかりと実施すれば建て替えは必要ない」が35.2%、「今のところ建て替えは必要ない」が60.2%となっています。

## 23、防災への取り組みについて

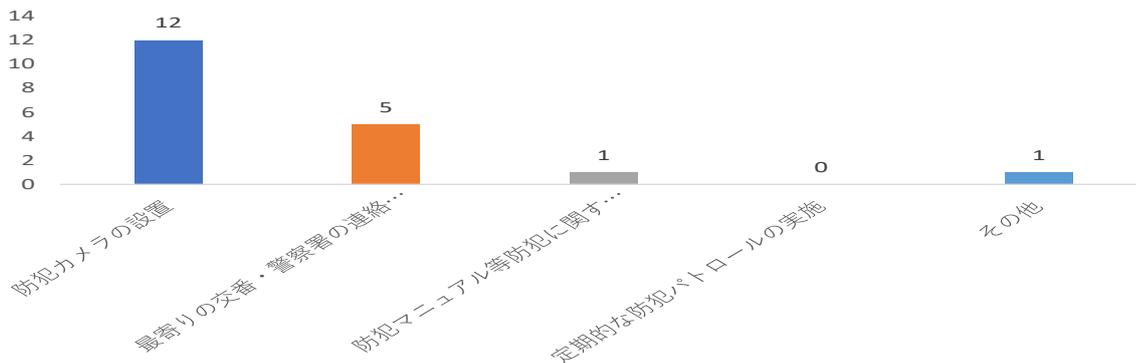
項目	回答数	割合
防火管理者の選任	10	83.3%
災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄	0	0.0%
高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成	1	8.3%
災害発生時における居住者の安否確認体制の整備	1	8.3%
マンションの防災マニュアルの作成（作成中含む）	4	33.3%
その他	1	8.3%



マンションの防災に関しては、10マンションにおいて、防火管理者を選任しており、次いで、4マンションにおいて防災マニュアルを作成（作成中）していました。

## 24、防犯への取り組みについて

項目	回答数	割合
防犯カメラの設置	12	100.0%
最寄りの交番・警察署の連絡先等の周知	5	41.7%
防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供	1	8.3%
定期的な防犯パトロールの実施	0	0.0%
その他	1	8.3%



防犯に関しては、すべてのマンションにおいて、防犯カメラを設定してありました。また、5マンションにおいて警察等との連絡体制が構築してありました。

## 25、耐震診断の実施について

項目	回答数	割合
実施した	0	0.0%
今後、実施する予定である	0	0.0%
実施していない	12	100.0%
	12	100.0%

旧耐震基準のマンションは存在しないことから、耐震診断を実施したマンションはありません。

本市では30年以上経過したマンションも存在するため、場合によって、長期修繕計画において、どのような生活環境を望むのか、そのために必要となる建物及び設備の性能・機能等について十分に検討していくことも必要となってきます。

## 26、管理組合の運営での課題・問題について

項目	回答数	割合
区分所有者（または居住者）が高齢化している	6	50.0%
居住者不明住戸が増加している	0	0.0%
区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進んでいる	2	16.7%
管理組合の役員のなり手が不足している	4	33.3%
役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない	1	8.3%
総会の出席率が低く、合意形成が図れない	1	8.3%
管理規約の内容が十分ではなく、見直しが必要である	0	0.0%
長期修繕計画の内容が十分ではなく、見直しが必要である	1	8.3%
管理費や修繕積立金が不足している	3	25.0%
管理費や修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない	0	0.0%
清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない	0	0.0%
居住者間の問題やトラブル	1	8.3%
外国人とのコミュニケーションに困ることがある	0	0.0%
特に問題はない	2	16.7%
わからない	0	0.0%
その他	0	0.0%

管理組合の運営で課題・問題と感じているものとして、半数の6マンションで、区分所有者が高齢化していると感じているようです。

次いで、4マンションにおいて、役員のなり手不足や、管理費・修繕積立金が不足していると感じていることがわかりました。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、「防災対策」が33.6%と最も多く、次いで「長期修繕計画の作成又は見直し」が32.0%、「修繕積立金の積立金額の見直し」が28.9%となっています。また、「管理規約の作成又は見直し」、「マンション内の交流」、「マンション周辺地域との関係づくり」の割合が高くなる傾向にあるようです。

## 27、建物に関する問題について

項目	回答数	割合
外壁等の剥落	0	0.0%
外壁や共用廊下のひび割れ	3	25.0%
鉄筋の露出・腐食	0	0.0%
鉄部の発錆	1	8.3%
給排水管の劣化	2	16.7%
漏水	2	16.7%
雨漏り	0	0.0%
特に問題はない	7	58.3%
わからない	1	8.3%
その他	0	0.0%

マンションの建物については、特に問題ないと感じているところは7マンションありました。次に外壁や共有廊下のひび割れが2マンション、次いで給排水管の劣化が2マンションで問題だと感じているようです。

### 【課題整理】

このたびの八代市分譲マンションの管理状況調査の結果を踏まえ、本市におけるマンション管理適正化の課題としていくつかの傾向がみられました。

#### (1) 区分所有者等のマンションの管理に対する知識不足や関心の低さ

分譲マンションの管理は、煩雑で、専門的なノウハウも必要であり、すべてのマンションにおいて、会計、出納などの管理業務、清掃、設備点検などを管理会社に業務を全面的に委託していることがわかりました。また、今回のアンケート調査は、管理組合からの回答を望んでいましたが、管理業者からの回答が殆どという結果となりました。

さらに、マンションを長期的に維持していくために必要となる「長期修繕計画」の作成は、すべてのマンションにおいて作成されていませんでした。

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合となることから、管理組合の運営に対する関心を高めなければなりません。

#### (2) 修繕積立金の不足と積立方式について

修繕積立金の積立状況については、「計画に比べて不足している」、「大幅に不足している」と答えた分譲マンションが8割以上あることがわかりました。また、管理組合の運営で課題・問題と感じているものとして、「管理費・修繕積立金が不足している」と感じていることがわかりました。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果と比較すると、戸あたりの修繕積立金の総額の平均は12,268円となっており、全国平均から本市の平均修繕積立金9,655円は、大幅に下回っているということがわかりました。

また、積立方式については、均等積立方式が約4割、段階的積立方式が約6割近くとなっていました。

マンションには「建物の老朽化」とともに「居住者の老い」という「2つの老いの問題」が重くのしかかっているという現実もあります。築年数が古いマンションでは高齢化が進み、年金生活の人が多くなってから「均等積立方式」への切り替えは困難となります。

国が示す、長期修繕計画ガイドラインにもあるように、来るべき老後生活を見据えて「均等積立方式」への切り替えを検討する必要があります。

### （3）高齢化により引き起こされる諸問題への対応

管理組合の運営で課題・問題と感じているものとして、「区分所有者が高齢化している」との回答が一番多くありました。

築30年以上の高経年マンションの中には、建物等の高経年化と区分所有者の高齢化が同時進行する、いわゆる「2つの老い」によって、管理組合運営が滞る等の問題を抱えてしまうケースがあります。

こうした問題の対応の一つとして、外部理事の導入などを検討する必要があります。

また、長期修繕計画を作成し、適切な見直しが行われていることが円滑な管理組合運営に資するものとして求められます。そのため、特に高経年マンションにおいては、長期修繕計画の見直しも含めた取り組みが重要となります。

### （4）災害意識の向上、マニュアルの作成等

減災への取り組みとして求められている「災害時等要支援者名簿」の設置については、2つのマンションしか備え置いていませんでした。

自力避難が困難な人というのは高齢者だけではなく、他にも多くの要配慮者がいます。

災害時の避難や復旧・復興に向けて迅速な対応を行うためには、平時から防災意識を高く持ち、マニュアルの作成や適宜、訓練等を行っていくことが求められています。

### （5）良好なコミュニティ形成

コミュニティ形成についての活動については、あまり活発な活動は見られませんでした。また、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）への加入は、管理組合として、6割近くが自治会へ加入していることがわかりました。

区分所有者内や地域等と良好なコミュニティを築いておくことは、普段からの円滑な合意形成や災害時における地域との的確な連携等に対し有効となります。また、熊本地震の際には被災したマンションにおいて、従前から良好な地域コミュニティが形成されていたことにより避難時期における地域内での助け合い等も積極的に行われたという事例もあつたようです。

## 第3章 マンション管理の適正化の目標と施策

八代市マンション管理適正化推進計画では、本市のマンションに関する課題及び国の「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」に基づき、次の2点を目標とします。

**目標1：本市区域内のマンションの実態把握**

**目標2：管理組合の管理能力の維持・向上に向けた取組の実施**

### 【施策に関する事項】

#### (1) マンションリストの作成

マンションの管理状況を把握するためには、市内のマンションリストが不可欠です。そのため、既存のマンションリストを作成し、毎年更新します。

#### (2) 現地調査やアンケート調査による管理状況等の把握

現地調査やアンケート調査により実態を把握し、課題を整理したうえで、他市等の状況を踏まえ管理状況の届出等について、必要な施策の検討資料として活用していきます。

#### (3) 管理組合等による計画的なマンション管理の促進

マンションは、区分所有者等で構成される管理組合が主体的に管理することが原則となります。八代市マンション管理適正化指針に基づき、適正な管理に向けた情報提供や啓発、熊本県や住宅金融支援機構等の関係機関と連携してセミナー等を実施することにより、管理組合による主体的な管理を促進することができるよう取組を図っていきます。

#### (4) 管理組合等に対する相談体制の充実

マンション管理においては、建物の維持修繕、管理費及び修繕積立金の徴収、管理規約や長期修繕計画の更新等を行うため、適切に管理組合を運営することが求められます。管理組合の運営における問題を解決し、適切に管理できるように、相談体制の充実に努めます。

#### (5) マンション管理士等の派遣による管理組合等の支援

マンションは、複数の区分所有者による意思決定が必要であることや、建物構造上の技術的判断の難しさなど、戸建住宅と異なり、維持管理する上で多くの課題を抱えています。そこで、マンション管理の専門家であるマンション管理士等の派遣を通じて、管理運営等に関する相談や、課題解決のための支援等について検討を行います。

#### **(6) マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進**

市内のマンションの管理水準の維持向上を目的として、マンション管理計画認定制度を適切に運用するとともに、より多くのマンションで主体的に管理水準を向上することができるよう、制度の周知と普及に取り組みます。また、管理状況が市場において適切に評価され、管理水準をより一層向上するように、不動産関連団体と連携し、制度により認定されたマンションの情報が取得しやすい環境整備に取り組みます。

#### **(7) 管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施**

適切な管理・修繕がされていない管理不全マンションは、居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下を招くなど、大きな問題を引き起こす恐れがあります。管理不全により居住者や近隣住民の住環境の低下を招いているマンション等について、適切な管理や修繕がなされるよう、マンション管理適正化法に基づき、助言、指導、勧告を行います。

#### **(8) 関係団体との連携強化**

熊本県マンション管理士会やマンション関連団体、住宅金融支援機構等との連携を強化し、セミナー等を通じて市内の管理組合の管理能力の向上に向けた取組を行います。

## 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

### 1 八代市マンション管理適正化指針

八代市マンション管理適正化指針(以下「本指針」という。)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「3 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安」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「4 管理計画の認定の基準」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。

### 2 マンションの管理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、区分所有法に則り、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つては、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 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 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。

#### 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

#### 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

#### 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  
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実施していること

#### 4 管理計画の認定の基準

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。

管理計画認定の基準	
<b>1 管理組合の運営</b>	
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	集会在年1回以上開催されていること
<b>2 管理規約</b>	
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
<b>3 管理組合の経理</b>	
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
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
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
<b>5 その他</b>	
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（※）

## 第5章 マンション管理計画認定制度

### 1 マンション管理計画認定制度とは

管理計画認定制度とは、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されています。

#### (1) 認定を取得することで期待されるメリット

管理計画の認定を取得することで、次のメリットが期待されます。

- ①区分所有者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ります。
- ②適正に管理されたマンションとして、市場において評価されます。
- ③適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がります。

#### (2) 認定を取得したマンションに対しての優遇措置

- ① 管理計画を受けた場合のマンションへの優遇措置
  - ・管理計画認定マンションを購入する場合、住宅金融支援機構の「フラット 35」の借入金利を5年間、年0.25%引き下げ。
  - ・管理計画認定マンションが大規模修繕を行う場合、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利を年0.2%引き下げ。
  - ・管理計画認定マンションが、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る 債」を購入する場合、利率（10年満期時の年平均利率）を0.05%引き上げ。
- ② 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げて管理計画の認定を受けたマンションへの優遇措置

※上記に加えて、下記の優遇措置を受けることができます。

- ・令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に2回目以降の長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事）を完了した築20年以上10戸以上の管理計画認定マンションは、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税（建物部分のみ）を1/3減額。

## 2 認定の対象

八代市内の分譲マンションが対象です。

※新築マンションに対しては、法律に基づく管理計画認定制度とは別に、公益財団法人マンション管理センターが認定主体となる予備認定制度があります（詳しくはマンション管理センターのホームページを確認してください）。

申請は、管理組合の管理者等（通常は管理組合の理事長、または管理組理法人の理事）が行います。複合用途型マンションの場合は全体管理組合の管理者等が、団地型マンションの場合は団地管理組合の管理者等がそれぞれ申請者となります。

## 3 申請の流れ

### （１）管理組合内の合意形成

---

まず、管理組合内にて、管理計画認定申請について、総会で決議を取ります。

### （２）認定申請

---

八代市へ認定申請する前に、マンション管理センターによる「管理計画認定手続支援サービス」（事前確認）を利用し、マンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を事前に確認したことを証する「事前確認適合証」の発行を受ける必要があります。

事前確認を行うことで、八代市への認定申請に当たっては、同サービスによるインターネット上の電子システム（オンライン上）で行うことが可能となります。

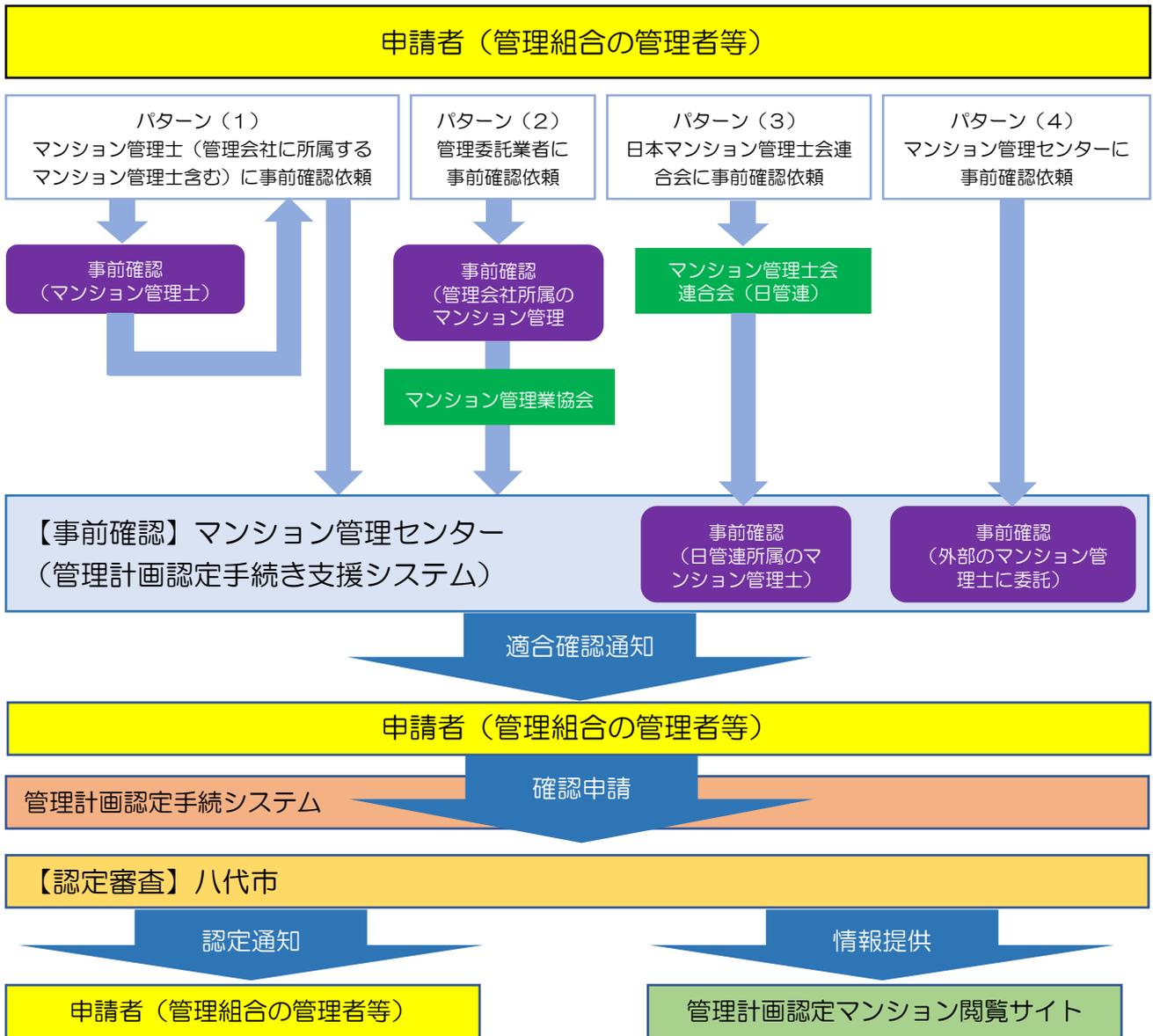
また、市が事前確認適合証を審査に活用することで、認定手続きの円滑化を図ります。

なお、事前確認と併せて、他団体の管理状況評価サービスを申請することも可能です。

【パターン①】 マンション管理適正評価制度（マンション管理業協会）

【パターン②】 マンション管理適正化診断サービス（日本マンション管理士会連合会）

申請の流れは4パターンあり、下図のとおりです。



(マンション管理センター資料を参考作成)

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、特に管理費の用途については、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つては、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り。)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



---

**八代市マンション管理適正化推進計画**

**令和5年11月策定**

発行：八代市

編集：八代市 建設部 住宅課

〒866-8601 八代市松江城町 1-25

TEL:0965-33-4122

FAX:0965-33-4461

E-mail:juutaku@city.yatsushiro.lg.jp

---