

マンション管理適正化指針について

(1) 基本的な考え方

マンション管理適正化指針は、マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、市が管理計画の認定や助言、指導等を行う場合の判断基準等を記載するものです。

生駒市においては、国が示す「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(以降、国指針)」をベースに、市内マンションの状況等を踏まえ、「①防災対策」「②“老い”への備え」「③計画的な修繕の実施」について内容の充実をはかります。

① 防災対策

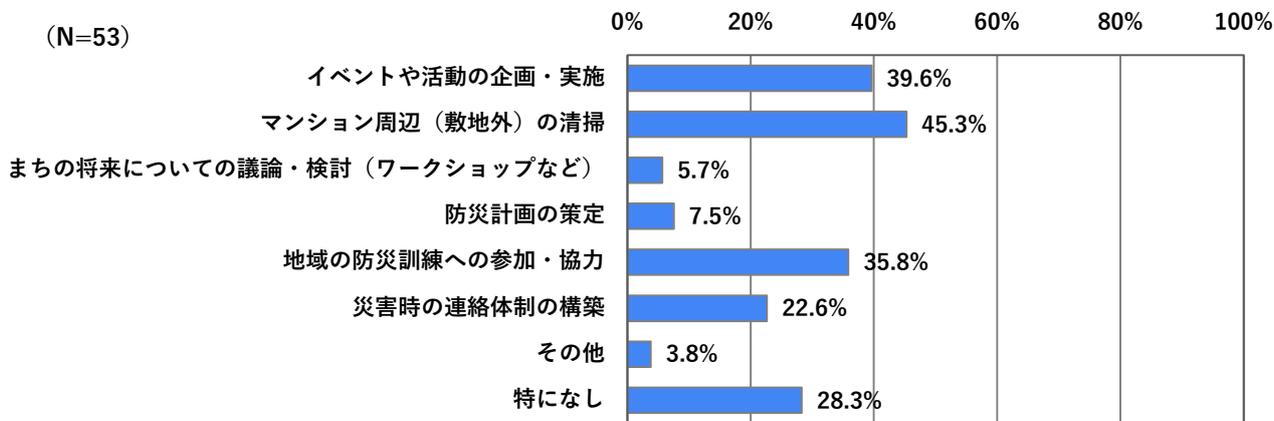
アンケートに回答したマンションのうち約5割で防災計画を策定していますが、周辺の自治会等と連携した防災対策を行うマンションはわずかで、災害時への備えの不安もみられます。

また、ハザードエリアに立地するマンション(マンション109件中、想定最大規模の洪水浸水想定区域19件、土砂災害警戒区域7件)や旧耐震であるが耐震性が確認できていないマンションもあるため、災害リスクを把握したうえで防災対策を講じることも重要です。

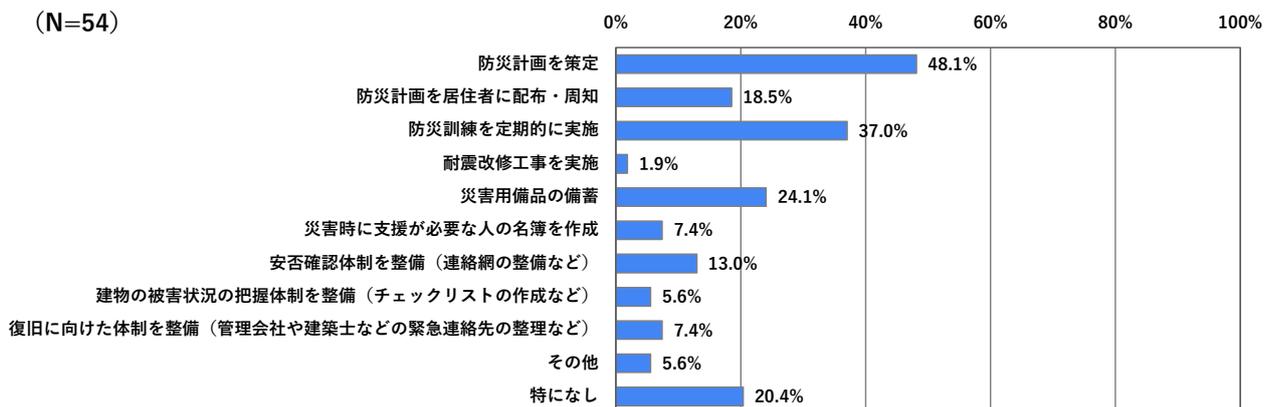
第1回懇話会での意見

・各自治体で設定できる独自の認定基準について、ハザードマップとの連動についても検討してほしい。

<周辺の自治会と連携している活動>



<実施している防災対策>



② “**老い**” への備え

現状では大半のマンションが適正に管理されていますが、今後築40年以上のマンションが増加するなかでは、その備えが重要であるため、内容を充実します。

③ **計画的な修繕の実施**

長期修繕計画の策定・見直しや修繕積立金の設定については、認定基準の適合率が低くなっています。認定取得を進めるためだけでなく、将来、適正管理を維持・継続していくためにも計画的な修繕の実施は重要であるため、内容を充実します。

(2) 指針の本文

(1)に挙げた①②について内容を充実します。(青字下線が追加・充実した内容)

生駒市 マンション管理適正化指針(案)

一 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、本市において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。

二 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(昭和三十七年法律第六十九号)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、[長期的な視点を持ってマンションの将来\(ビジョン\)を話し合い](#)、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。

加えて、周辺の自治会とも、災害等の緊急時に備えて必要な連絡をとれる体制を構築することが望ましい。さらに、ハザードマップの確認や耐震診断などによりマンションの災害リスクを把握したうえで、適切な対応を図るように努めることが求められる。

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たっては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）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。

加えて、行政や関連団体等からの情報を受け取りやすい環境の整備に向けて、管理組合専用のポストの整備など円滑な連絡手段を確保することが求められる。

参考：他自治体の指針への防災関連の記載例

・所在する地域の自治会との防災面の連携	愛知県
・所在する地域の住民との災害時に必要な連絡体制の構築	川口市/仙台市
・自主防災組織の設置	東京都
・防災マニュアルの作成	東京都/沖縄県/仙台市
・屋内避難場所の確保	東京都
・防災用備蓄倉庫の整備	東京都
・被災時に必要となる設備機器・資材の確保、維持管理	東京都
・飲料水及び非常食の確保	東京都
・避難行動要支援者の把握、名簿整理	東京都/福岡県
・災害時等の対応のための組合員、居住者の名簿整理	福岡県/山梨県/高松市/大津市
・高齢の組合員の緊急連絡先の把握	大津市
・火災・地震保険への加入	東京都
・管理組合専用の郵便ポストの設置、公開メールアドレスの整備	山梨県/高松市/大津市
・ハザードマップに応じた防災対策	大津市

○大津市マンション管理適正化指針（抜粋）

（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。

ハザードマップに応じた防災対策

特に本市においては、琵琶湖や河川に沿って、マンションが建設されている実情があることから、大津市の『土砂・洪水ハザードマップ』『水害ハザードマップ』において0.5m以上の浸水が想定される区域においては、適切な防災対策を講じていることが重要です。

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す。

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。

管理組合は、平常時における連絡に加え、災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿や居住者名簿を備えていることが重要です。特に高齢の組合員等については、非同居の親族の緊急連絡先を備えることが望ましいです。併せて、見守り等の支援が必要な組合員等については、地域の民生委員児童委員等と連携及び協力していくことが望ましいです。

災害時等の対応のための組合員、居住者の名簿整理

高齢の組合員の緊急連絡先の把握

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多くなっています。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備し、必要に応じた更新が求められます。

管理組合専用の郵便ポストの設置、公開メールアドレスの整備

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ります。

○仙台市マンション管理適正化指針(抜粋)

(8) 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ためには、建物の維持保全や安全性の向上はもちろんのこと、区分所有者や居住者等同士のコミュニケーションを活性化させることでマンションの安全性、防犯性の向上を図る取り組みを行うことが重要です。

そのため、理事会は、緊急修繕や専有部分への立ち入りなど、災害等の緊急時を想定した管理規約上の取り決め、共用部の火災保険への加入のほか、マンション内での防災活動の基本となる防災マニュアルや避難や安否確認の際に必要な居住者名簿の作成、マニュアルに基づく防災訓練の企画・実施、防災や防犯対策に関する情報提供、さらには高齢者や子供たちの安全を見守る体制づくり等、区分所有者や居住者等が全員で防災・減災や防犯に取り組むことができる仕組みづくりを行う必要があります。

特に、高齢化の進行や空室の増加などを課題とするマンションにおいては、安全安心な居住環境の形成に向けて、町内会などの地域コミュニティとの連携についても取り組むことが望まれます。

さらに、防災・減災、防犯はもちろんのこと、価値観の違いにより発生するトラブルの防止や組合運営に必要な合意形成の円滑化などの観点からも、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、管理組合として、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、マンションのコミュニティ育成に資する防災・防犯活動やマンションおよびその周辺環境美化活動など、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、管理組合の業務として認められるものですが、マンション内のクラブやサークル活動、お祭りなど、いわゆる自治会活動の経費に管理費を充てる場合には、理事会は、区分所有者の意見を踏まえ、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理しておく必要があります。

なお、マンション内の自治会費や町内会費を管理費等と一緒に代行して徴収する場合は、自治会等への加入は強制ではなく、各区分所有者、居住者等独自の判断であることを理解したうえで、それらの費目を区分経理するとともに、代行徴収に係る負担の整理を行う必要があります。

防災マニュアルの作成

所在する地域の住民との災害時に必要な連絡体制の構築

○東京都マンション管理適正化指針(抜粋)

第17 防災対策

管理組合は、火災、地震、風水害等に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが望ましい。

- (1) 総会や理事会で意思決定ができない場合や緊急に専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備
- (2) 自主防災組織の設置
- (3) 防災マニュアルの作成
- (4) 屋内の避難場所の確保
- (5) 防災用備蓄倉庫の設置
- (6) 地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理
- (7) 飲料水及び非常用食糧の確保等
- (8) 避難行動要支援者の把握
- (9) 防災訓練の実施
- (10) 火災・地震保険の加入

参考:他自治体の指針への計画的な修繕関連の記載例

○札幌市マンション管理適正化指針(抜粋)

以下は、札幌市の地域特性等を踏まえ、管理の適正化に向けて留意が求められる事項として札幌市が“推奨”するものであるため、マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定基準には含まれません。

(1) 長期修繕計画に関して

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいることから、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが重要です。

ア 建物及び設備の劣化の状況

イ 社会的環境及び生活様式の変化

ウ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動

エ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

また、積雪寒冷地である札幌市の特色として、以下の事項についても、考慮することが重要です。

オ アの建物及び設備の劣化の状況に関して、外壁等のひび割れに侵入した水や結露水が冬期間に凍結、融解を繰り返すことで、劣化が急激に進展する可能性があること。

カ ウの材料、工法等の採用時には、寒冷地仕様になっているか十分なヒアリングを実施すること。

なお、見直しが必要となった場合、見直し内容や規模などにもよりますが、見直しには一定の期間(おおむね1～2年)を要する場合もあることから、見直しについても計画的に行う必要があります。

(3) 管理計画の認定基準について

現状では、市内のほぼすべてのマンションが認定基準に達していない状況にあるため、独自基準を設け、認定のハードルをあげるのではなく、まずは国で示されている基準への適合を目指していくこととし、国の認定基準に準じたものとします。

■管理計画の認定基準(案) ※国基準と同内容

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 集会在年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ど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、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、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以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
(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 生駒市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

参考：他自治体の独自の追加認定基準例

《防災について》

・防災計画の作成、防災マニュアルの作成・配布、防災組織の結成、防災訓練の実施、避難情報の周知、安否確認・連絡方法の確保、防災資材・物資の確保などが記載されている。

・防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること	川崎市/相模原市/藤枝市/北九州市/福岡市/久留米市
・防災マニュアルを作成・配布していること	豊中市
・災害対応のマニュアルを作成・配布していること	岸和田市 東大阪市
・災害時の対応マニュアルの作成または年 1 回以上の定期的な防災訓練の実施のいずれか 1 つ以上を管理組合として実施していること。	品川区
・マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること	大田区
・防災組織を結成していること	川口市
・定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること	大阪市
・防災訓練を実施していること	川口市
・年に一回以上定期的な防災訓練を実施していること	豊中市 東大阪市
・災害時の避難場所を周知していること	岸和田市 東大阪市
・ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること	岸和田市 東大阪市
・災害発生時におけるマンションに居住する者の安否確認の方法が定められていること	名古屋市
・外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること	川口市
・防災資機材及び防災物資を整備していること	川口市
・防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る）	岸和田市 東大阪市
・消防用設備等の点検をしていること	岸和田市 東大阪市
・防災及び減災並びに防犯に関する取組を行うため、マンションに隣接する地域を区域に含む自治組織（町内会等）との連絡窓口となる者（当該マンションの区分所有者又は居住者に限る。）が定められていること	名古屋市
・マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めていること。	豊島区
・防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること ア 自主防災組織を組織 イ 災害時の対応マニュアルを作成 ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 エ 非常食や飲料水を備蓄 オ 防災用名簿を作成 カ 定期的に防災訓練を実施 キ その他管理組合として実施する防災に関する取組	岡崎市/一宮市/瀬戸市/半田市/豊田市/西尾市/小牧市/東海市/大府市/知多市/尾張旭市/鹿児島市

※愛知県計画に記載

《耐震性の確保等について》

- ・旧耐震物件等の耐震診断の実施、耐震基準に満たない物件に関する改修や建替え長期修繕計画の見直し等の議論・検討などが記載されている。

・耐震性の有無が不明の場合に耐震診断を受けていること、耐震性の確保ができていない場合に耐震改修や建替え等を計画していること	川口市
・昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手したマンション(旧耐震基準マンション)においては耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足していることが判明している場合は、耐震改修や建替え等について議論していること	戸田市/岡崎市 /大阪市/高槻市/久留米市
・昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事着手をしているマンションについては、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合には、管理組合として耐震改修や長期修繕計画の見直しを行っていること	大田区
・建築物の耐震改修の計画を作成し、その計画が建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第 123 号)第 17 条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関(既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。)が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること(昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法に基づく確認済証が交付され、かつ、地震に対する安全性を証する書類を管理組合が保管していない場合に限る)	岸和田市 東大阪市
・耐震診断を実施済みのマンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合、以下のいずれかの基準に適合すること -耐震改修計画認定※をマンション管理計画認定申請日から 5 年以内に取得することを総会等において決議されていること -建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、耐震診断実施後 10 年を超えて議論を行っている場合にあっては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない	堺市
・耐震改修計画認定を取得している場合、その計画に基づく耐震改修工事がマンション管理計画認定申請日から 5 以内に完了することを長期修繕計画に記載していること	堺市
・耐震診断未実施マンション※においては、マンション管理計画認定申請日から 5 年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること	堺市

《コミュニティ》

- ・団地内のコミュニティ形成の促進、周辺地域コミュニティ形成の促進、周辺地域との連絡担当者の選任などが記載されている。

・地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること	北九州市
・マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を実施していること	久留米市
・マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること	大田区
・マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めていること	豊島区
・マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議していること	豊島区
・管理組合が町会および自治会との連絡担当者である地域との連絡調整を行う者を選任し、町会との交流に努めること	品川区

《届出・登録について》

・所沢市マンション管理適正化推進条例に基づく管理状況の届け出が行われている	所沢市
・戸田市マンション管理ネット登録制度への登録を行っていること	戸田市
「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成31年条例第30号)に基づく管理状況の届出を行っていること	大田区
・川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録されていること	川崎市
・届出制度における管理状況の届出書の提出をしていること	神戸市

《その他》

・長期修繕計画に基づき、 <u>大規模修繕工事を計画的に実施していること</u>	野田市/大田区 /大阪市
・ <u>建築基準法第12条第1項に基づく定期報告において報告された要是正項目(既存不適格を除く)について、改善予定を長期修繕計画に記載していること(定期報告の対象となる建築物に限る)</u>	堺市
・ <u>管理組合専用郵便受けを設置していること</u>	川口市/堺市/ 東大阪市
・マンションが立地している地区の <u>景観形成のための地区指定名及び規制などの内容について理解していること並びに必要な届出をすること</u>	奈良市

(4) 助言・指導及び勧告の基準について

(1)で掲げた③(計画的な修繕の実施)について、国基準では、具体的な内容が示されていないため追加します。

■助言・指導及び勧告の基準(案) (青字下線が追加・充実した内容)

法第5条の2に基づく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。

(1) 管理組合の運営	・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等をさだめること ・集会を年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、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 ・ <u>長期修繕計画を作成すること</u>

参考：他自治体の独自の追加基準

《管理組合の運営について》

・区分所有者名簿を作成していない、または適切に保管していない	仙台市
・管理組合の実態があること	野田市/大阪市

《長期修繕計画の作成、見直し等について》

・長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	広島市/福岡市
・長期修繕計画を作成していない、または定期的な見直しがされていない	札幌市/仙台市
・長期修繕計画を作成されていない、または必要に応じた見直しがされていない	さいたま市/所沢市/川崎市/京都市/高松市
・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	静岡市

《大規模修繕工事の実施について》

・計画的な大規模修繕工事等の実施時期に達しているが、合理的な理由もなく、大規模修繕工事等が行われていない	札幌市/京都市
・大規模修繕を定期的の実施していること	野田市
・大規模修繕工事が実施されていない	所沢市/大阪市

《その他》

・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること	堺市/岸和田市
・建物の劣化や損傷により第三者に危害を及ぼすおそれがあるにもかかわらず早急に点検、修繕されない	吹田市