

下関市マンション管理適正化推進計画

令和 5 年 3 月

(令和8年8月改定)

目 次

第1章	背景と目的	
1-1	計画策定の背景	P.1
1-2	計画策定の目的	P.2
第2章	現状と課題	
2-1	全国のマンションの現状と課題	P.3
2-2	本市の現状について	P.5
2-3	本市の課題について	P.9
第3章	管理の適正化に向けた取り組み	
3-1	基本方針の策定	P.10
3-2	管理適正化指針の策定	P.10
3-3	計画期間における目標	P.11
3-4	管理の適正化の推進のための施策	P.12
3-5	補完調査の実施	P.13
3-6	その他関連施策の実施	P.14
第4章	下関市マンション管理適正化指針	P.15
別添1	法第5条の2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	P.21
別添2	法第5条の14に基づく管理計画の認定の基準	P.22

第1章 背景と目的

1-1 計画策定の背景

全国の築40年以上のマンションは令和3年（2021年）末現在の115.6万戸から10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となるなど、今後、老朽化や管理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見込みです。

こうした状況を踏まえ、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等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題となっています。

上記を背景に、「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「法」という。）」が令和2年（2020年）に改正され、令和4年4月に施行されたことに伴い、地方公共団体は国で定める基本方針に基づき、マンションの適正な維持管理を行うために、「マンション管理適正化推進計画」を定めることが可能になりました。

また、計画を定めた地方公共団体は、管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を認定する制度（以下「マンション管理計画認定制度」という。）の運用ができるようになりました。

本市においても、約8,000戸のマンションが存在することから、国の基本方針に基づき、マンションの管理の適正化を推進することが必要です。

法改正により、新たに創設された事項は次のとおりです。

- ① マンション管理適正化推進計画の策定
- ② マンション管理計画認定制度の運用
- ③ マンションの管理組合等に対する助言、指導及び勧告の実施

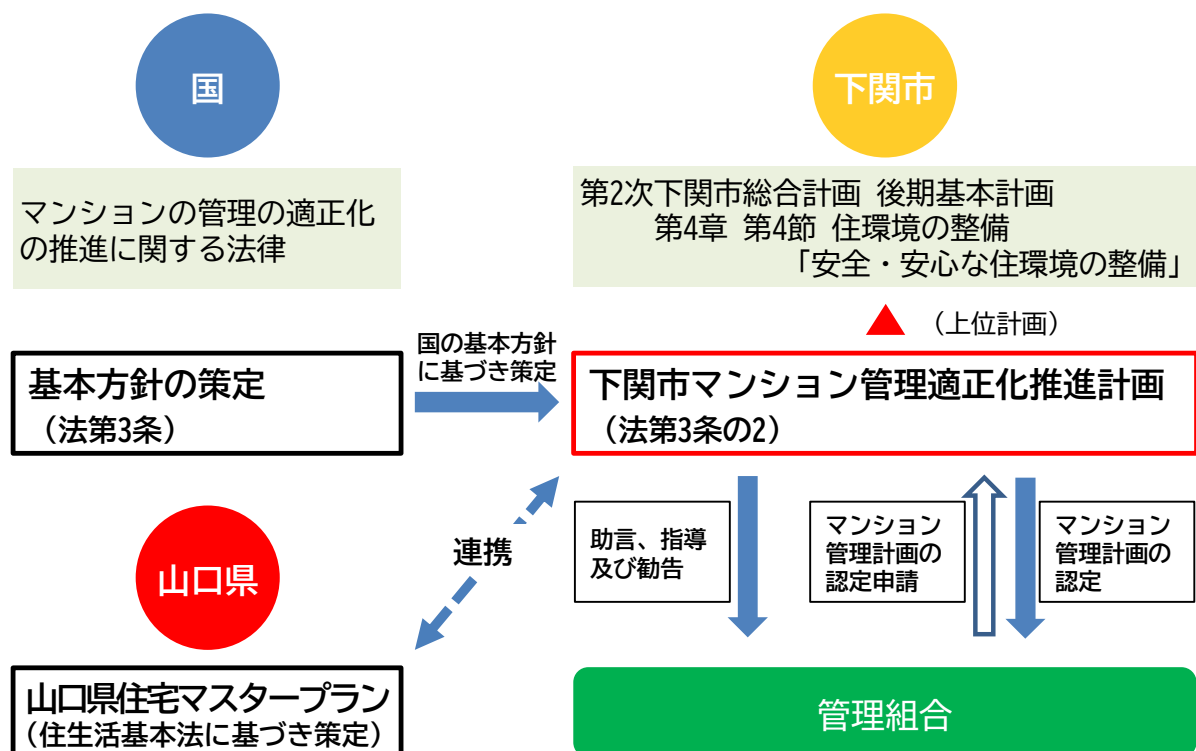
1-2 計画策定の目的

法改正を踏まえ、マンションの区分所有者等の管理意識の向上を図るとともに、マンションの管理の適正化を効果的に推進することを目的に、『**下関市マンション管理適正化推進計画**（以下「本計画」という。）』を策定します。

計画の策定に当たって、目的を達成するために、現状と課題の分析や取り組む施策を次章以下に記載しています。

なお、本計画で対象とする「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があり、かつ廊下などの共有部分を介して各住宅へ出入りするもの、並びにその敷地及び附属施設としています。

図1-1 マンション管理の適正化の推進に係る相関図



第2章 現状と課題

2-1 全国のマンションの現状と課題

全国のマンションの現状と課題については、次のとおりです。

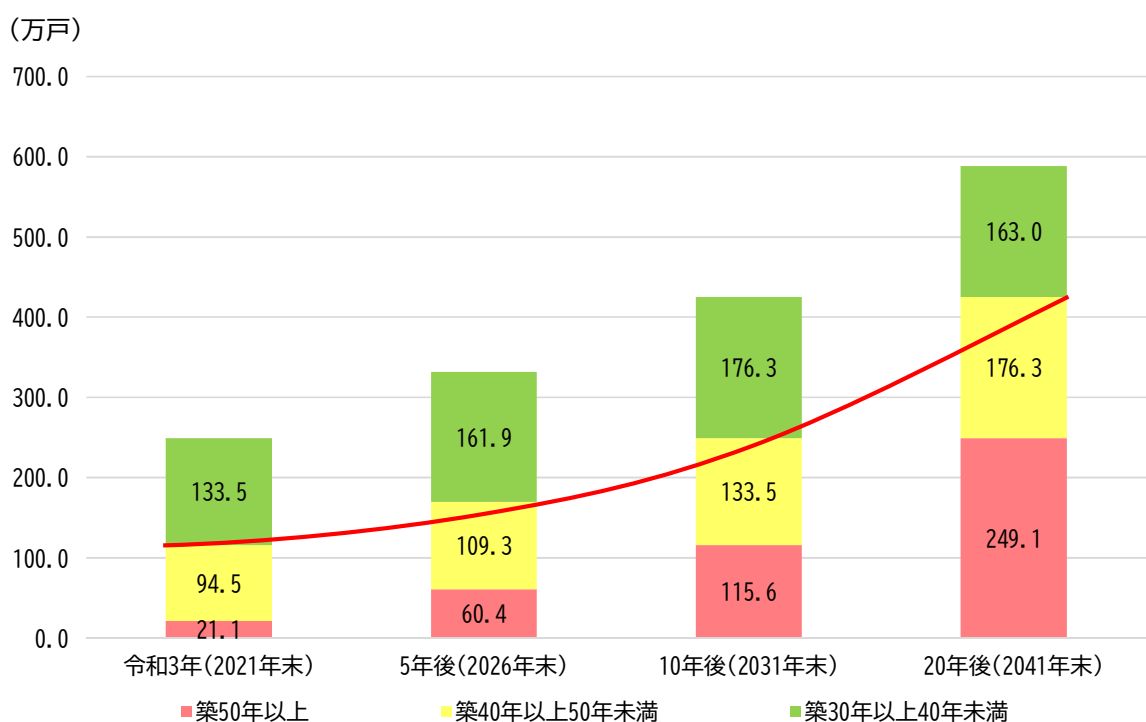
- ・ 築40年以上の高経年マンションの急増 (表2-1)
- ・ 区分所有者等の所在・連絡先不明の住戸の発生 (表2-2)

(1) 高経年マンションの戸数について

表2-1のとおり、全国におけるマンション戸数は、令和3年(2021年)末時点で築40年以上の戸数は115.6万戸(全体の約17%)であり、さらに10年後の令和13年(2031年)には249.1万戸に、20年後の令和23年(2041年)には425.4万戸になると推計されています。今後、築40年以上の高経年マンションの急増が見込まれます。

表2-1 築30、40、50年以上の分譲マンション戸数

(出典「国土交通省調査 築30、40、50年以上の分譲マンション戸数」)



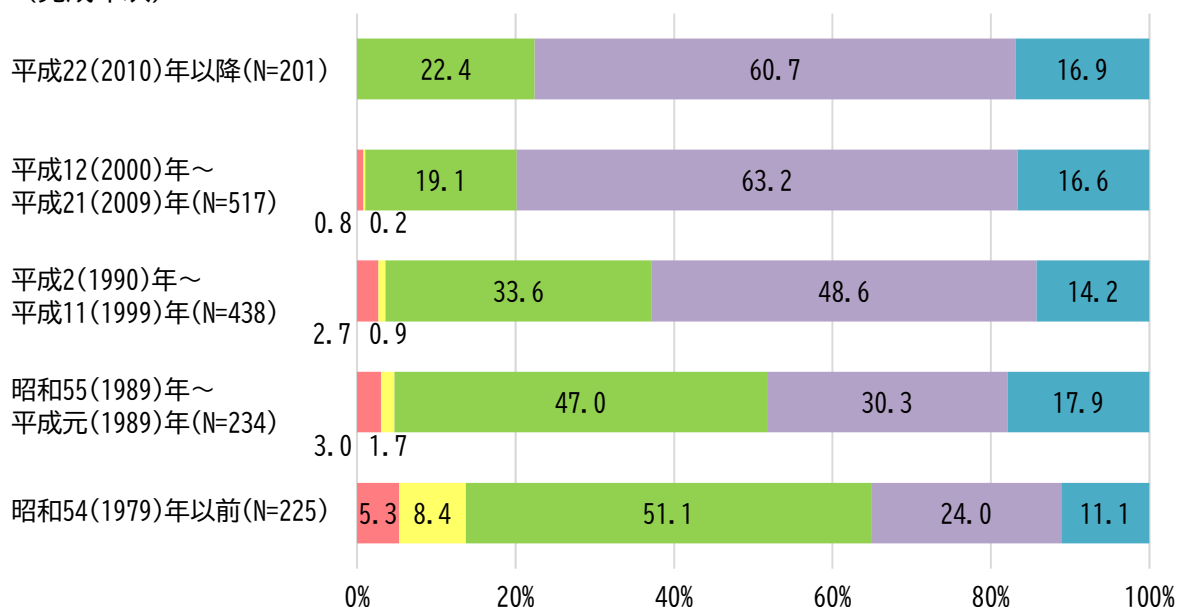
(2) マンション完成年次別の所在不明・連絡先不通の戸数割合について

表2-2のとおり、区分所有者等の所在・連絡先不明の住戸があるマンションの割合が、完成年次が古いマンションほど高くなる傾向もみられました。所在不明等の住戸が存在するマンションでは、管理組合の運営に支障が生じることや管理費・修繕積立金が確保できないといった問題が発生する可能性が高くなります。

表2-2 所在不明・連絡先不通の戸数割合

(出典「国土交通省調査 平成30年度マンション総合調査」)

(完成年次)



N=アンケート回答数

- マンションの総戸数に対する所在不明・連絡先不通の住戸が20%超のマンション
- マンションの総戸数に対する所在不明・連絡先不通の住戸が0%超～20%のマンション
- 空室があるが所在不明・連絡先不通の住戸がないマンション
- 空室なし
- 回答なし

2-2 本市の現状について

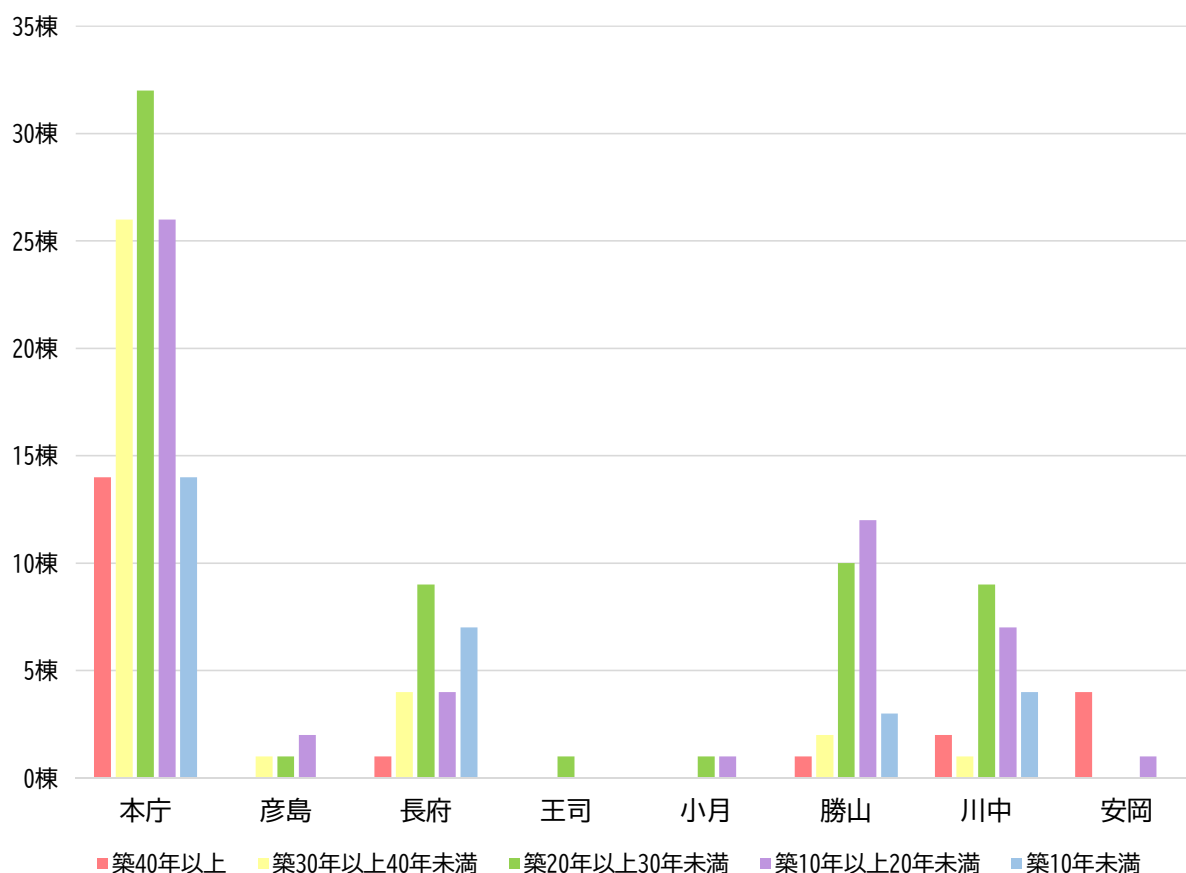
(1) マンションの分布状況と経年予測について

a) 分布状況と経年予測 【状況】

本市には、令和3年12月31日時点で200棟のマンションが建設されており、その分布や経年状況は、表2-3及び図2-1のとおりとなっています。

表2-3 下関市のマンションの分布（地区別の棟数・築年数・戸数）

	本庁	彦島	長府	王司	小月	勝山	川中	安岡	合計
築10年未満	14棟		7棟			3棟	4棟		28棟
築10年以上20年未満	26棟	2棟	4棟		1棟	12棟	7棟	1棟	53棟
築20年以上30年未満	32棟	1棟	9棟	1棟	1棟	10棟	9棟		63棟
築30年以上40年未満	26棟	1棟	4棟			2棟	1棟		34棟
築40年以上	14棟		1棟			1棟	2棟	4棟	22棟
合計棟数	112棟	4棟	25棟	1棟	2棟	28棟	23棟	5棟	200棟
合計戸数	5,039戸	112戸	843戸	21戸	52戸	1,085戸	749戸	106戸	8,007戸



築10年未満	平成24年(2012年)以降築
築10年以上20年未満	平成14年(2002年)～平成23年(2011年)築
築20年以上30年未満	平成4年(1992年)～平成13年(2001年)築
築30年以上40年未満	昭和57年(1982年)～平成3年(1991年)築
築40年以上	昭和56年(1981年)以前築

表2-4 マンションの経年予測 (出典「下関市マンション台帳」)

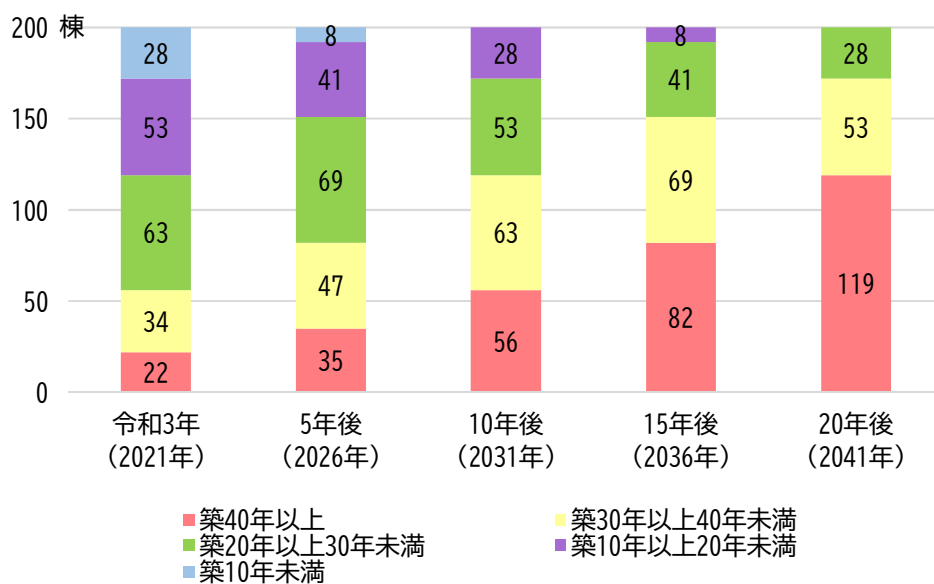
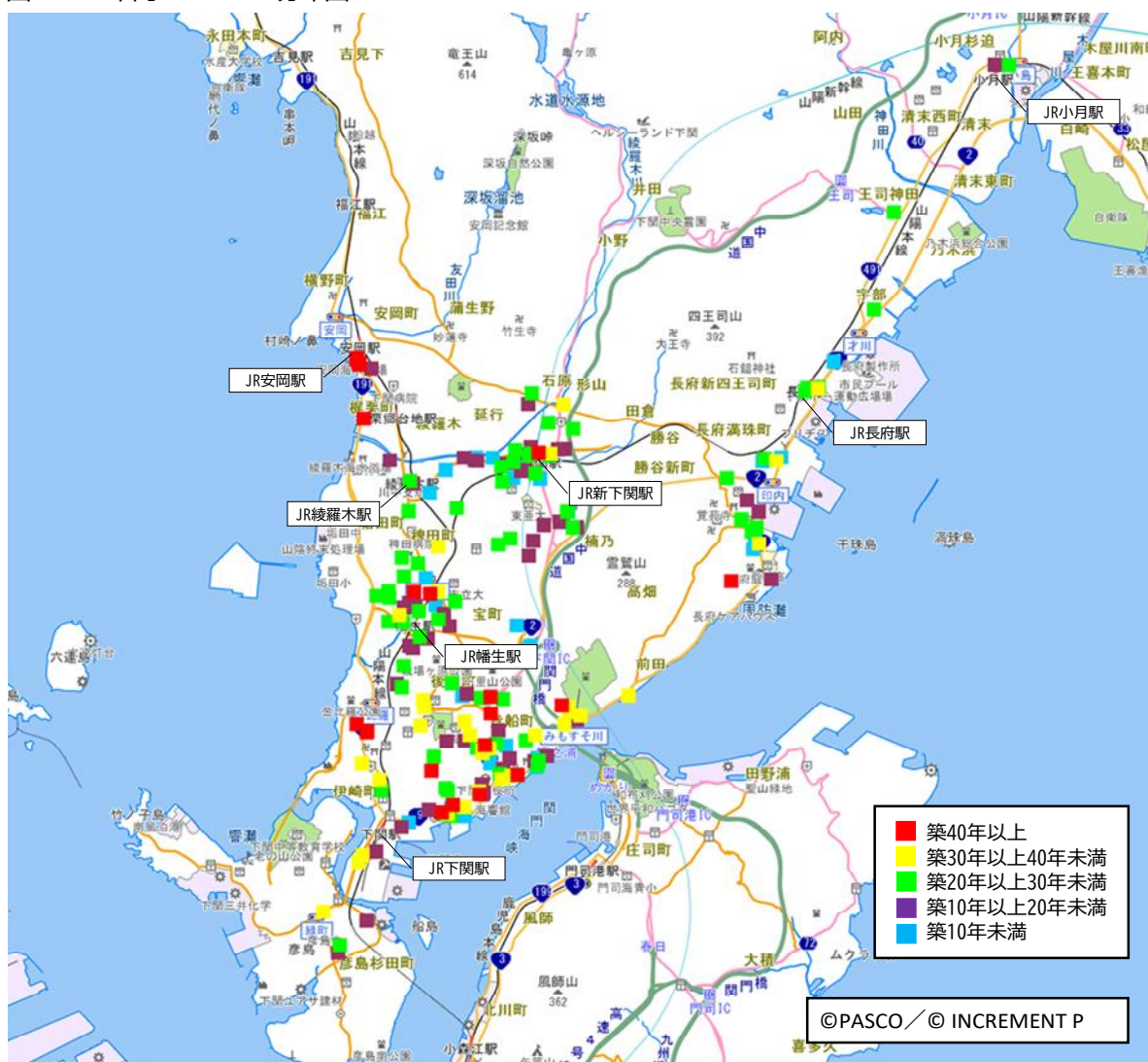


図2-1 市内マンション分布図



b) 分布状況と経年予測 【分析】

本庁地区及びその周辺に多く建築されています。

市内のマンション分布としては、主に本庁地区及びその周辺に多く建築されています。

また、4地区（本庁、長府、勝山、川中）においては、築10年未満から築40年以上まで、それぞれの年代のマンションが存在します。

高経年マンションが増え続けます。

本市では、築20年以上30年未満の63棟をピークに、築10年未満のマンションは28棟となっており、新築されるマンションは減少傾向にあることがわかります。令和3年12月31日時点で22棟（全体の11%）である築40年以上の高経年マンションは、表2-4のとおり、20年後には約5倍の119棟へと急増します。

建築物の耐震基準は昭和56年（1981年）に改正され、令和3年（2021年）で40年が経過します。

したがって、令和3年時点での築40年以上のマンションは旧耐震基準で建築されているため、耐震性の確認が必要です。耐震性が確認できないマンションは、現行の耐震基準を満たしていない場合があります。

参考資料 国土交通省資料「マンション管理適正化法の改正概要」より抜粋

■ 管理不全マンションの例



2階の廊下部分が崩落した事例



外壁が崩落等した事例

(2) マンションの棟別データについて

a) 棟別データ 【状況】

山口県が令和3年度に実施したマンションに関する調査により、管理状況が把握できた、市内200棟のうちの、33棟の築年数別の内訳は表2-5、管理状況の概要は表2-6のとおりです。

表2-5 築年数別の内訳

築10年未満	築10年以上 20年未満	築20年以上 30年未満	築30年以上 40年未満	築40年以上	合計
0棟	5棟	6棟	14棟	8棟	33棟

※マンションの築年数について

築10年未満	平成24年(2012年)以降築
築10年以上20年未満	平成14年(2002年)～平成23年(2011年)築
築20年以上30年未満	平成4年(1992年)～平成13年(2001年)築
築30年以上40年未満	昭和57年(1982年)～平成3年(1991年)築
築40年以上	昭和56年(1981年)以前築

表2-6 管理状況の概要

管理規約の策定状況	策定している	33 棟	
集会の開催状況	開催している	33 棟	
管理組合の区分経理の状況	区分している	33 棟	
長期修繕計画の策定状況	策定している	31 棟	策定していない 2 棟

b) 棟別データ 【分析】

長期修繕計画を策定していないマンションが存在しています。

本市が管理の状況を把握している33棟のすべてが、管理規約の策定、集会の開催、管理費と修繕積立金とを区分した経理を行っています。

しかしながら、長期修繕計画については、33棟のうち、2棟は策定していません。

少なくともこの2棟では、計画的に修繕が行われないと考えられ、修繕計画を策定していないことが今後の維持管理の支障にならないか危惧されます。

2-3 本市の課題について

本市のマンションを取り巻く現状の分析では、国と同様に高経年マンションが増え続けており、そのことから、次のような課題が生じることが想定されます。

(1) 建物の経年劣化について

適切な修繕が行われない場合は、経年劣化による外壁の崩壊等のおそれがあります。

マンションの経年予測から、高経年マンションが急増します。それらのマンションでは、外壁や屋上防水機能などに劣化が生じ、定期的に修繕を行わない場合には、居住者のみならず、第三者に危害を及ぼす危険性が高まります。そのため、定期的に修繕を行う必要があります。

また、耐震基準を満たしていない場合は、被災時に倒壊するおそれがあるため、耐震性の確認を行うとともに、結果に応じて耐震改修を行う必要があります。

(2) 管理運営の不全について

管理の担い手の不足により、管理運営に支障が生じるおそれがあります。

区分所有者等の所在不明・連絡先不通の住戸が増えることで、管理組合の活動の担い手が不足し、活動自体への参加者が少なくなるとともに管理費や修繕積立金が不足することが考えられます。

現在、適切に管理されているマンションにおいても、今後高経年化が進むことで、管理の担い手不足により、管理運営に支障が生じることも考えられます。

良好な状況を維持するためには、引き続き、区分所有者等が協力して管理組合を運営するとともに、計画的に修繕を行い、マンションを適切に管理する必要があります。

第3章 管理の適正化に向けた取り組み

3-1 基本方針の策定

本市におけるマンションの管理の適正化に向けた基本方針は、次のとおりとします。

本市におけるマンションの管理における課題に対応し、
すべてのマンションが適正に管理されることを目指します。

3-2 管理適正化指針の策定

本市の基本方針に基づく施策を実施するため、マンションの管理の適正化に関する指針として『下関市マンション管理適正化指針』を定めます。

- ・下関市マンション管理適正化指針では、管理組合、区分所有者等が留意すべき点や、市が助言・指導等を行う際の判断基準及び管理計画を認定する際の基準等を示しています。
- ・下関市マンション管理適正化指針の全文は、第4章に記載しています。

3-3 計画期間における目標

基本方針の達成に向けた、本計画の計画期間におけるマンションの管理の適正化に関する目標は次のとおりとします。

(1) 計画期間

本計画の計画期間は『令和5年度から令和9年度まで』とします。

- ・計画期間中であっても、法、関連法令等の改正や社会情勢の変化、本市のマンションの状況等にあわせ、随時必要な見直しを行います。

(2) マンションの管理の適正化に関する目標

『集会を年に1回以上開催している管理組合の割合』及び
『長期修繕計画を策定している管理組合の割合』を
本計画期間終了までに『100%』にすることとします。

- ・今後、マンションの高経年化により、管理の担い手が不足するおそれがあることから、管理組合による管理がおろそかにならないよう、集会の開催状況を目標とします。
- ・建物の老朽化に備えるためには、定期的な修繕や資金の準備が不可欠であるため、長期修繕計画の策定の状況も、あわせて目標とします。
- ・目標を達成するために、取り組みが不十分な管理組合に対して指導や助言を行います。
- ・令和7年度に目標達成状況の中間評価を実施します。

3-4 管理の適正化の推進のための施策

管理組合等に対する報告の徴収、『助言、指導及び勧告』や『マンション管理計画認定制度』等を実施します。あわせて、管理の適正化に向けた知識の普及や啓発を進めます。

- ・マンションの管理の適正化を推進するために、本市は主に次の施策を実施します。

- ・管理組合等に対する報告の徴収、助言、指導及び勧告の実施
- ・マンション管理計画認定制度の実施（図3-1 参照）
- ・マンション管理セミナー等の開催
- ・管理組合等を対象とする補助事業の実施
- ・マンション管理士等と連携した支援（図3-2 参照）

- ・マンションが適切に管理されないことによる様々な問題や、管理計画認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて広報し、知識の普及や啓発を進めます。
- ・管理計画の認定を受けたマンションは、修繕や改修に際して有利な利率で融資を受けることができるとともに、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。（利率面のメリットの一例として、住宅金融支援機構の融資を受ける際に、大規模修繕ローンの借入金利が年0.2%引き下げられます。）

図3-1 マンション管理計画認定制度（イメージ）

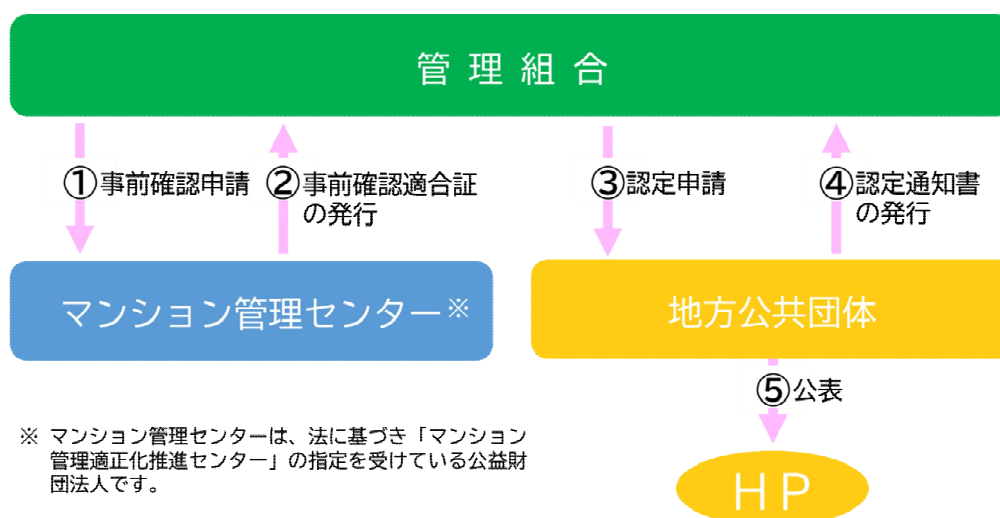
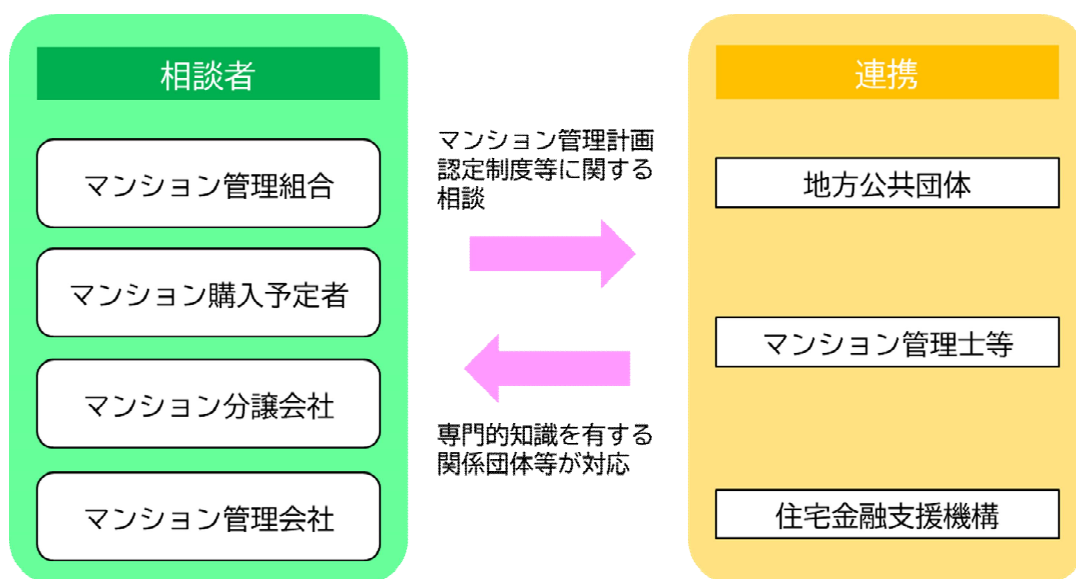


図3-2 連携における相関図（イメージ）



3-5 補完調査の実施

管理状況を把握できていないマンションに関して、補完の調査を実施します。

- ・現在、市内に200棟あるマンションのうち、33棟については管理状況を把握しています。これらのマンションは、概ね適切に管理されています。
- ・管理状況を把握できていないマンションの実態を確認し、マンションの管理の適正化に向けて、より効果的な施策を実施します。
- ・令和6年度末までに、現在、管理状況が把握できていないマンションを含め、市内のすべてのマンションについて、補完の調査（アンケート調査、個別ヒアリング等）を実施し、今後の施策に反映していきます。

3-6 その他関連施策の実施

管理組合等を対象とする補助事業として、
引き続き、『マンション耐震診断事業』を実施します。

- ・建築物の耐震性を把握することは、適切な長期修繕計画を立てるうえで必要不可欠であるため、補助事業の活用が進むよう周知に努めます。
- ・補助額は最大 100 万円となっています。当該事業の概要は、図 3-3 のとおりです。

図 3-3 マンション耐震診断事業（市ホームページより）

マンション・建築物の 耐震診断費用の一部を補助します



耐震診断補助について（最大100万円）

- ①補助対象者
対象建築物の所有者等で市税を滞納していない方
- ②対象の診断
建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針
（平成18年1月25日国土交通省告示第184号）に基づく耐震診断
- ③補助金の額
補助対象額の3分の2以内の額（1,000円未満の端数は切捨て）
※最大100万円まで

第4章 下関市マンション管理適正化指針

下関市マンション管理適正化指針 は、本市においてマンションの管理の適正化を推進するうえで、管理組合、区分所有者等が留意すべきこと や 市が実施する施策の基準 等を示すものです。

下関市マンション管理適正化指針

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、下関市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安を別添1に、法第5条の14に基づき管理計画を認定する際の基準を別添2に示します。

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、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す。

このような住居としての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ことが重要です。

- (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す。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ります。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ります。
- (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ります。

- (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す。
- (4) 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ますが、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す。
- (5) 管理組合においては、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用しつつ、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられます。

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、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会（総会）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（国土交通省公表資料）」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、「長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省公表資料)」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、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してください。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) マンションの修繕の実施

マンションの経年に伴い、建物・設備の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合、劣化した建物・設備又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させるため、修繕を行うことが重要です。そして、適時適切な維持修繕に当たっては、保守点検や、軽微な破損などに対して行う経常的な補修のほか、長期修繕計画に基づき、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行うことが必要となります。

また、大規模修繕の実施に当たっては、建物・設備の調査・診断を行い、現状の劣化・損傷の程度等を正確に把握し、必要と考えられる修繕工事の内容を検討することが重要です。

修繕のほか、マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、修繕による性能・機能の回復に加えて、生活様式や社会環境の変化等を踏まえ、性能・機能を向上させる改良を行うことも考えられます。

(7) 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となります。

(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。

(9) 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っては、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、個人情報の取り扱いに当たっては、「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。

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す。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ります。

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ります。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す。

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（総会）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となります。

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（国土交通省公表資料）」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す。

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ります。

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ります。

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ります。

別添1 法第5条の2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、以下の場合とする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
- (2) 集会が年に1回以上開催されていない場合

2 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合

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が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合

5 マンションの修繕の実施

(助言・指導)

長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合

(勧告)

長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、次のいずれかの状態になると認められる場合

- (1) 著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

別添2 法第5条の14に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の14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(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3ヶ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(国土交通省公表資料)」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) 下関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