

香川県

マンション管理適正化推進計画

令和6年3月



目 次

1 はじめに	
(1) 背景と目的	2
(2) 対象とするマンション	2
(3) 計画の位置付け	3
(4) 計画期間	3
2 町の区域におけるマンションの管理状況と目標	
(1) 人口・世帯の動向	4
(2) マンションストックの状況	6
(3) 町の区域におけるマンションの管理状況	8
(4) 課題	12
(5) マンションの管理の適正化に関する目標	13
3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	
(1) 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
(2) 啓発及び知識の普及	14
(3) 管理計画の認定	14
(4) 助言、指導等	14
4 町の区域におけ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	
(1) 管理計画の認定制度について	15
(2) 助言、指導等について	17
別添 香川県マンション管理適正化指針	18
別紙1 マンション管理適正化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	22
別紙2 マンション管理適正化法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	23

1 はじめに

(1) 背景と目的

本県における分譲マンション（以下「マンション」という。）は、昭和 45（1970）年以降、高松市を中心に建設が盛んに行われ、平成 30（2018）年時点で、約 21,400 戸あると推計されており、今後、築 40 年を超える高経年マンションが増加する見込みです。

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性などから、重要な居住形態となっている一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有することから、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等の間での意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しています。

今後、建設から相当の期間が経過したマンションが急激に増大していくものと見込まれますが、適切な修繕がなされないままに放置されると老朽化していくこととなり、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては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。

このような中、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合の管理者等がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえたマンションの管理適正化を推進する施策を講じていく必要があります。

そこで、国においては「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。）」を令和 2（2020）年 6 月 24 日に改正、令和 4（2022）年 4 月 1 日に施行し、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされたところです。

本県においても、このマンション管理適正化法に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を策定しました。今後は、本計画に基づき、県をはじめ、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、各町及びその他の関係者が、目標や指針を共有し、連携して取り組んでまいります。

(2) 対象とするマンション

本計画において対象とするマンションは、マンション管理適正化法に基づき、県内の町の区域にある分譲マンションとします。

なお、市の区域については、各市がマンション管理適正化推進計画を策定することができます。

(3) 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条第1項に基づく国の「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」に即するとともに、本県における今後の住宅施策の基本的な方向性や地域の特性に応じた具体的な住宅施策の基本方針などを定めた「香川県住生活基本計画」に整合するものです。

また、本計画はSDGs（Sustainable Development Goals）の「11 住み続けられるまちづくりを」の理念と方向性が同じです。

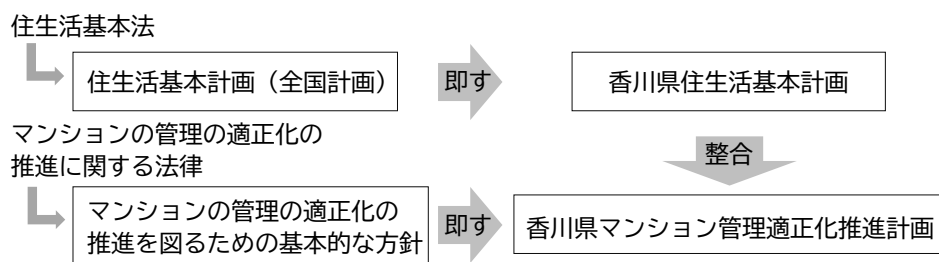


図1 計画の位置付け

(4) 計画期間

本計画の期間は、香川県住生活基本計画の計画期間と合わせ、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までとします。

また、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、香川県住生活基本計画の見直しに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

2 町の区域におけるマンションの管理状況と目標

(1) 人口・世帯の動向

① 人口・世帯の現状

令和2（2020）年における本県の人口は約95万人、一般世帯数（寮・寄宿舎の学生・生徒など、施設等の世帯を除いた世帯）は約40万世帯となっています。

そのうち、町の区域に居住する人口は約14万人、一般世帯数は約6万世帯となっており、いずれも県全体の約15%を占めています。また、平均の世帯人員（一般世帯の1世帯当たり人員）は約2.3人となっています。

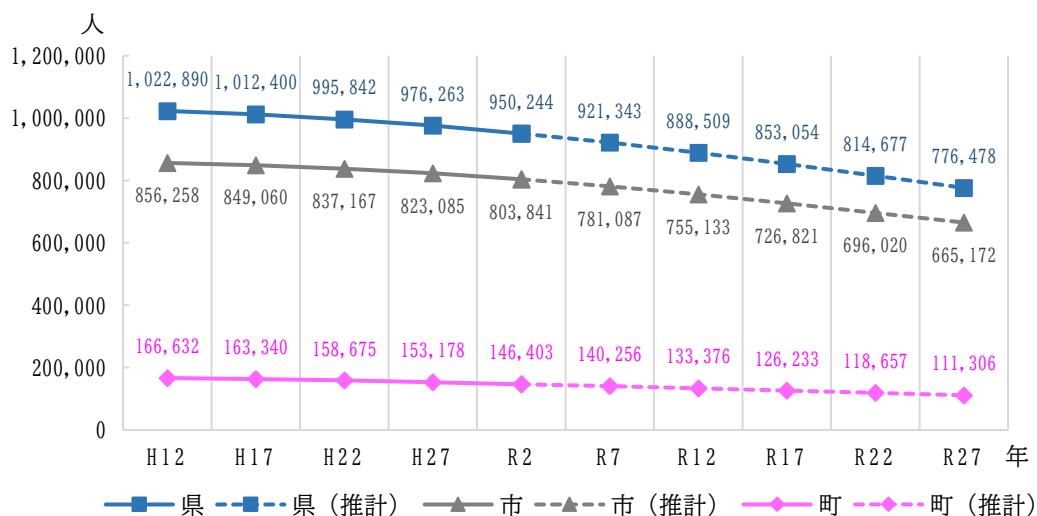
表1 人口・世帯の状況

	人口（人）		一般世帯数（世帯）		世帯人員（人）
香川県	950,244	100.0%	406,062	100.0%	2.27
市	803,841	84.6%	344,266	84.8%	2.26
		(100.0%)		(100.0%)	
高松市	417,496	(51.9%)	187,144	(54.4%)	2.17
丸亀市	109,513	(13.6%)	45,617	(13.2%)	2.33
坂出市	50,624	(6.3%)	21,207	(6.2%)	2.28
善通寺市	31,631	(3.9%)	13,089	(3.8%)	2.26
観音寺市	57,438	(7.2%)	22,902	(6.6%)	2.44
さぬき市	47,003	(5.9%)	19,390	(5.6%)	2.34
東かがわ市	28,279	(3.5%)	11,887	(3.5%)	2.31
三豊市	61,857	(7.7%)	23,030	(6.7%)	2.59
町	146,403	15.4%	61,796	15.2%	2.30
		(100.0%)		(100.0%)	
土庄町	12,846	(8.8%)	5,737	(9.3%)	2.17
小豆島町	13,870	(9.5%)	6,137	(9.9%)	2.14
三木町	26,878	(18.3%)	10,866	(17.6%)	2.43
直島町	3,103	(2.1%)	1,556	(2.5%)	1.95
宇多津町	18,699	(12.8%)	8,722	(14.1%)	2.10
綾川町	22,693	(15.5%)	8,837	(14.3%)	2.51
琴平町	8,468	(5.8%)	3,667	(5.9%)	2.22
多度津町	22,445	(15.3%)	9,753	(15.8%)	2.24
まんのう町	17,401	(11.9%)	6,521	(10.6%)	2.59

[資料：国勢調査（R2）]

② 人口の推移

本県の人口は減少傾向にあり、今後もその傾向が続くものと推計されています。本計画の対象とする町の区域も、同様の傾向及び推計となっています。

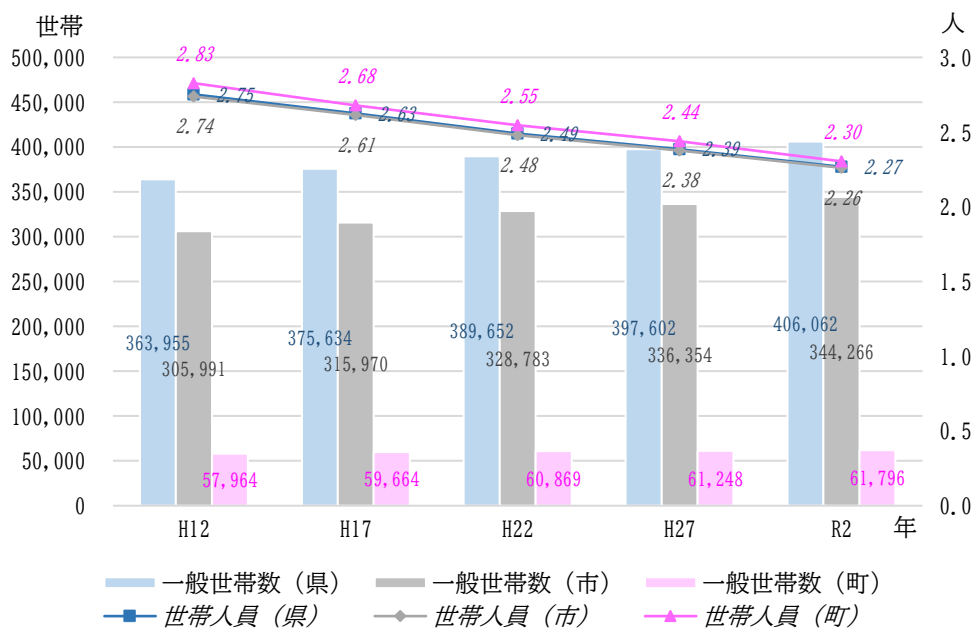


[資料：国勢調査 (H12～R2)、国立社会保障・人口問題研究所 (R7～R27)]

図2 人口の推移

③ 世帯状況の推移

本県の一般世帯数は増加傾向にある一方、世帯人員は減少傾向にあります。これらは、単身世帯が増加するなどの影響によるものと推測されます。



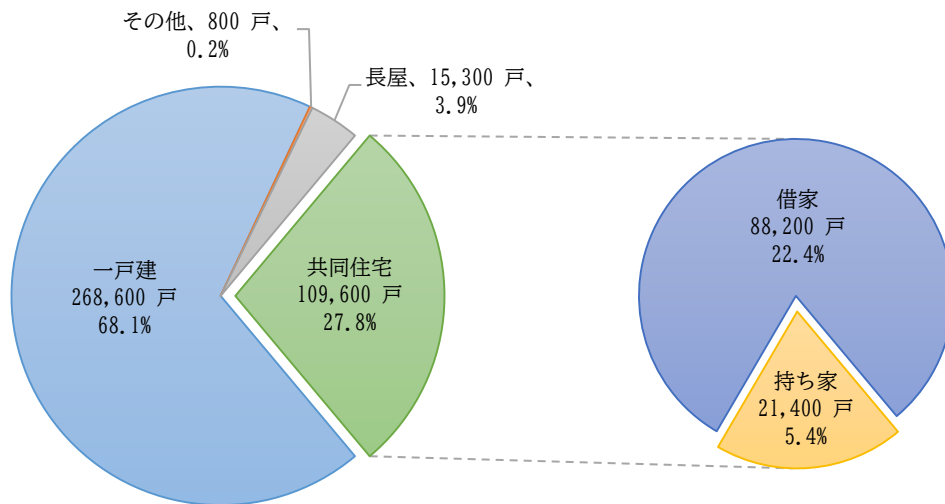
[資料：国勢調査 (H12～R2)]

図3 世帯状況の推移

(2) マンションストックの状況

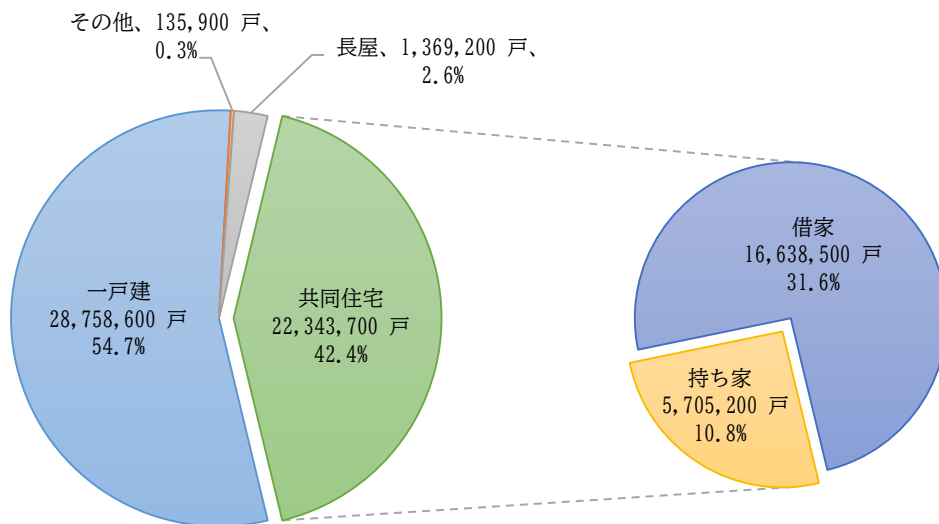
① マンション居住の状況

平成 30 (2018) 年における本県の全住宅戸数に対するマンション (共同住宅・持ち家) の戸数の割合は、5.4%となっています。これは、全国値の 10.8%と比べて低い割合となっています。



[資料：住宅・土地統計調査 (H30)]

図4 建て方別住宅戸数 (香川県)



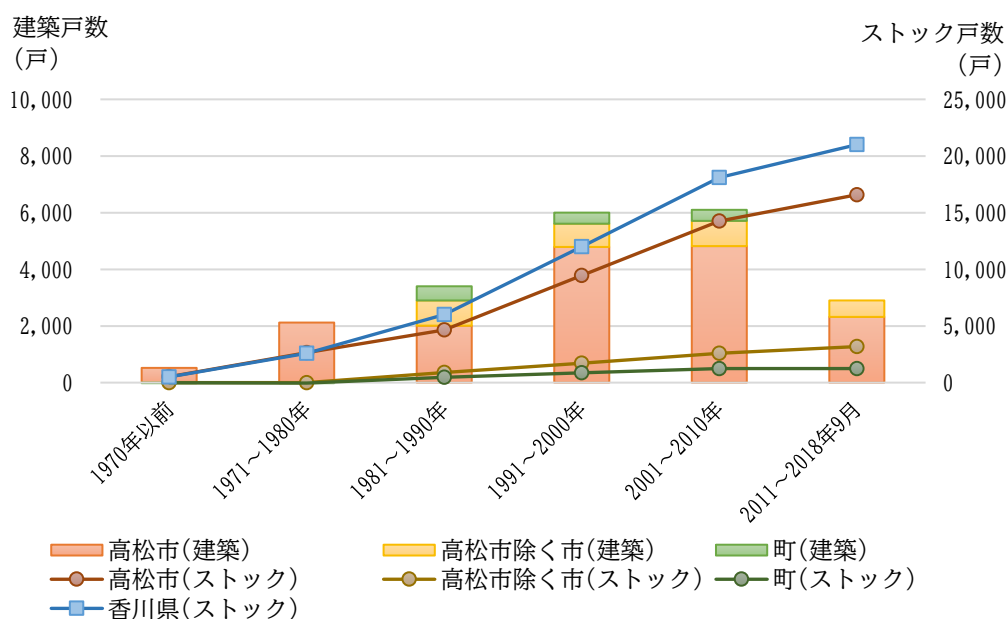
[資料：住宅・土地統計調査 (H30)]

図5 建て方別住宅戸数 (全国)

② マンションストックの推移

本県における平成 30 (2018) 年時点のマンションストック戸数の推計値は、約 21,400 戸であり、大半は高松市の区域におけるストックとなっています。

一方、町の区域におけるマンションストック数は、令和 4 (2022) 年時点では、41 棟 1,818 戸となっています。そのうち、築 40 年以上の高経年マンションは 3 棟 81 戸ですが、10 年後は 15 棟 687 戸、20 年後は 26 棟 1,165 戸と増大する見込みです。



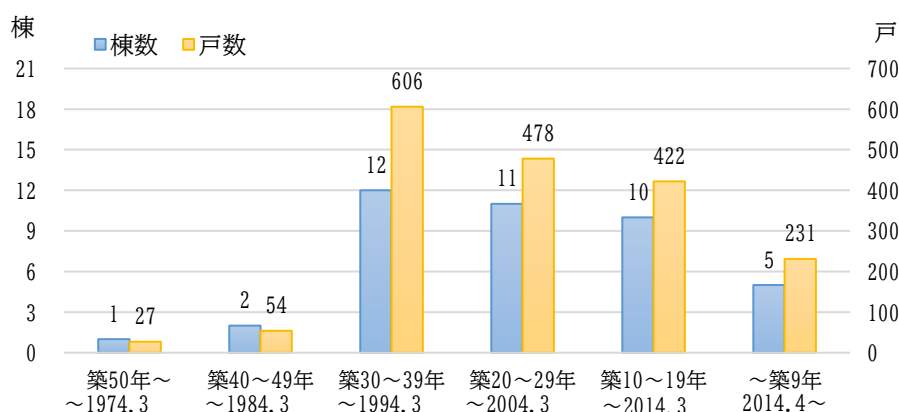
注 1) 建築時期が不明のマンションは、図から除いています。

2) 県全体の戸数から市の区域内の戸数を減じて町の戸数を算出しています。

当該調査は推計であり、調査対象外の町もあるため、実数とは異なります。

[資料：住宅・土地統計調査 (H30)]

図 6 県内のマンションストックの推移



[資料：香川県マンション管理実態調査]

図 7 町の区域におけるマンションストック

(3) 町の区域におけるマンションの管理状況

令和4（2022）年から令和5（2023）年にかけて「香川県マンション管理実態調査（以下「実態調査」という。）」を実施し、町の区域におけるマンション39棟[※]のうち、31棟の管理組合の管理者等から回答を得ました（回収率79.4%）。

なお、次頁以降のグラフ中の構成比は、四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

※ 実態調査の対象

令和5（2023）年12月現在、町の区域におけるマンションは41棟ですが、調査時点で、建築工事中のものが1棟、使用を中止しているものが1棟であることから、調査の対象は39棟です。

【調査方法】

・ 分譲マンションの特定

町の区域における共同住宅の建築計画概要書を抽出してリスト化したうえで、香川県マンション管理士会や各町への聞き取り、建物の登記事項証明書の確認により分譲マンションを特定しました。

・ 実態調査

令和4（2022）年12月に、町の区域におけるマンションの管理組合宛にアンケートを郵送し、返送により回答いただきました。

回答が得られなかった管理組合には、令和5（2023）年3月及び4月に再度アンケートを郵送したほか、県及び町の職員が分譲マンションを訪問し、回答を依頼しました。

① 管理組合の運営

回答を得られた全てのマンションに管理組合が設置されており、実際の管理を管理会社に委託しているマンションは全体の83.9%（26棟）で、管理組合による自主管理が全体の6.5%（2棟）となっています。

監事の選任、総会（集会）の開催はほとんどのマンションでは適切に行われていますが、いずれも3.2%（1棟）が適切に行われていません。

居住者名簿及び区分所有者（組員）名簿のいずれも作成していないマンションは、全体の6.5%（2棟）となっています。

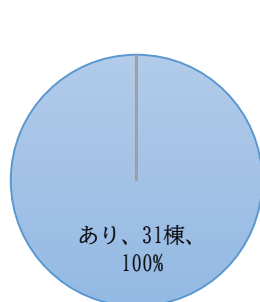


図8 管理組合の有無

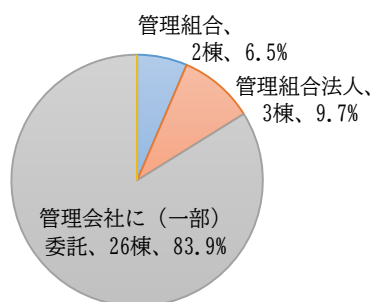


図9 管理委託の状況

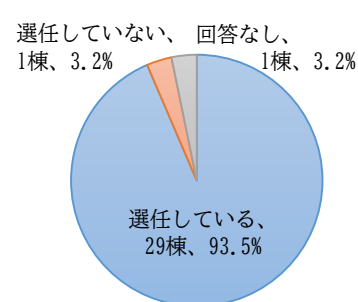


図10 監事の選任

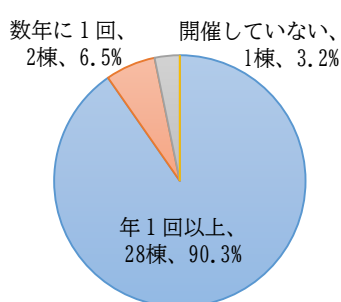


図11 総会（集会）の開催頻度

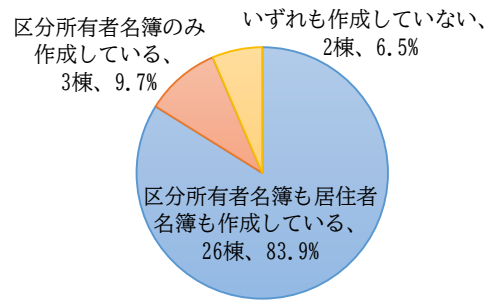


図12 名簿の作成状況

② 管理規約

回答を得られたマンションのほとんどでは管理規約が作成されていますが、3.2%（1棟）で作成されていません。

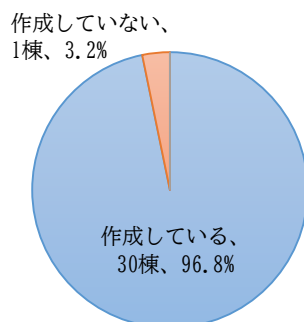


図13 管理規約の作成状況

③ 管理組合の経理

回答を得られた全てのマンションで管理費を徴収されています。

回答を得られたマンションのほとんどでは修繕積立金を徴収されているものの、そのうち 35.5% (11 棟) では、3 か月以上滞納している住戸があると回答しています。

また、管理費及び修繕積立金のいずれも徴収されているマンションのうち、77.4% (24 棟) が別々の預金口座で管理していますが、いずれも同じ預金口座で、かつ同会計としているものが 6.5% (2 棟) あります。

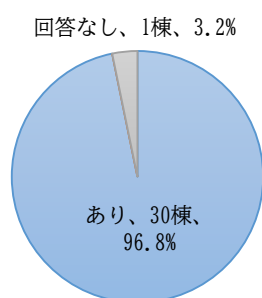


図 14 管理費の有無

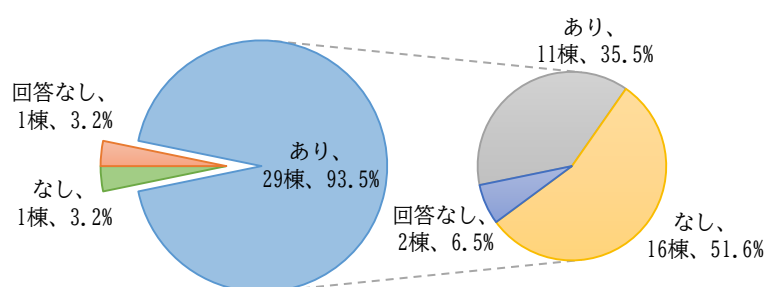


図 15 修繕積立金の有無 (左)、
3か月以上滞納している住戸の有無 (右)

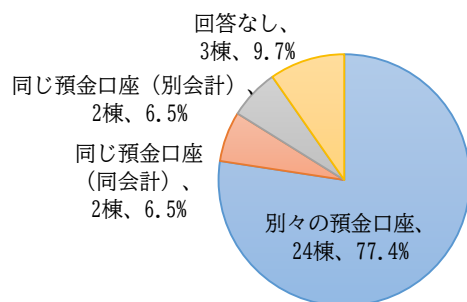


図 16 管理費・修繕積立金の管理状況

④ 長期修繕計画の作成及び見直し

計画期間が25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションは、全体の80.6% (25棟) であり、そのうち当該計画に基づく修繕積立金を設定しているものは21棟となっています。

一方、長期修繕計画を作成していないマンションは、全体の12.9% (4棟) です。

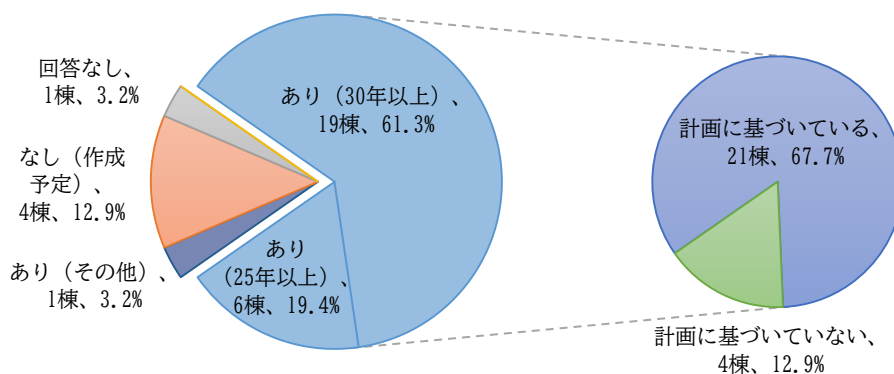


図17 長期修繕計画の有無、修繕積立金の算出方法

⑤ 町の区域におけるマンションの管理状況について

実態調査のアンケートは、管理組合の管理者等が作成するマンションの管理計画を認定するための基準(4(1)参照)に照らして作成しています。

全ての項目で認定基準を満たすマンションは全体の51.6% (16棟) であり、これらのマンションの管理状況は、おおむね適正であると考えられます。

注) ただし、本アンケートは、認定基準の全てを網羅しているわけではありません。

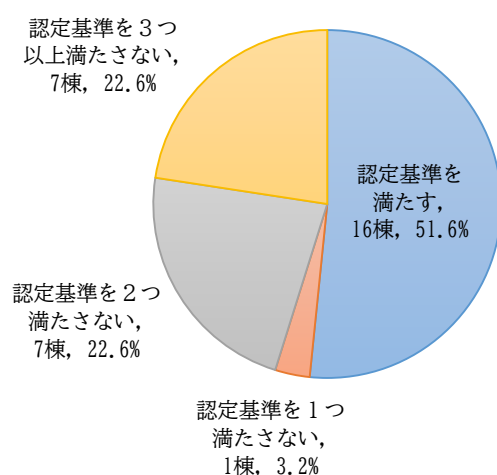


図18 アンケート調査の項目の適合状況

(4) 課題

実態調査の結果、次の事項が課題であると考えます。

A. マンションの管理状況を把握していく必要があること

アンケートの回収率は79.4%であり、約2割のマンションの管理状況が把握できていません。

B. 長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定を促進すること

計画期間が25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定しているマンションは全体の67.7%（21棟）であり、当該マンションではアンケートの全ての項目について、概ね適切な回答がされていました。

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修繕積立金を設定するに至る過程において、必要な総会での決議等が円滑に行えている結果であり、計画期間内に、適切に大規模修繕工事が行われる見込みがあると言えます。

したがって、適切に修繕積立金の設定ができていない管理組合は十分に機能していない可能性があり、修繕積立金を適切に徴収するために必要な、長期修繕計画や管理規約等を改正するなど、管理状況を見直す必要があります。

一方、今回の実態調査の結果を、国が全国のマンションの管理組合に対して実施した「平成30年度マンション総合調査」と比較したものが表2です。

本県の調査対象が少ないため、割合を比較して課題を把握することは難しいですが、総会を年1回以上開催している割合や長期修繕計画を定めている割合が低いことなどが分かります。

表2 「平成30年度マンション総合調査（全国）」と「香川県マンション管理実態調査」の比

項目	全国 (n=1,688)	町 (n=31)
平均戸数	96.7戸	45.4戸
3か月以上空き室である住戸の割合が10%以上である	4.9%	9.7%
総会を年1回以上開催している	98.0%	90.3%
管理規約を定めている	98.3%	96.8%
長期修繕計画を定めている	90.9%	83.9%
修繕積立金を徴収している	98.5%	93.5%
修繕積立金を区分経理して徴収している	86.7%	83.9%
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している	53.6%	67.7%

[資料：平成30年度マンション総合調査(全国)]

(5) マンションの管理の適正化に関する目標

A. マンションの管理適正化のために必要な施策を展開していくためには、町の区域におけるマンションの管理状況を把握する必要があります。県では、町と連携し、実態調査の回収率の目標値を、現状からおよそ10ポイント増の90%とします。

B. 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り、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕費を積み立てておく必要があります。

国が作成した住生活基本計画（全国計画）では、計画期間が25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合について、令和12年の目標を75%と設定しています。

本県の町の区域についても国が設定している目標に達していないことから、同割合を本県における令和12年度の目標と設定することとします。

なお、国土交通省が公表している「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」において、長期修繕計画は30年以上の計画期間とすることが望ましいとされています。

県内の町の区域における目標

指標	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和12年度)
香川県マンション管理実態調査の回収率	79.4 %	90 %
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	67.7 %	75 %

(参考) 住生活基本計画（全国計画）

指標	現状値 (平成30年)	目標値 (令和12年)
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	53.6 %	75 %

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

町の区域におけるマンションの管理適正化を推進するため、県では、次の施策を実施します。

(1) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

今後、5年に1回程度を目安に、全てのマンションの管理組合の管理者等に対し、実態調査を継続的に実施します。

直近の実態調査で回答を得られなかった管理組合の管理者等に対しては、町と連携し、毎年度フォローアップを行います。

(2) 啓発及び知識の普及

① 個別相談会の開催

一般社団法人香川県マンション管理士会や各町と連携し、管理組合の管理者等や区分所有者を対象に、マンションの管理規約や修繕積立金の見直しなどの個々の問題について、マンション管理士が個別に相談に応じる相談会を開催します。

② 県ホームページによる情報発信

県や一般社団法人香川県マンション管理士会の行う各種取り組みや、独立行政法人住宅金融支援機構による支援等について、ホームページなどを通じ、情報発信します。

(3) 管理計画の認定（4（1）参照）

管理組合の管理者等が作成するマンションの管理計画が、一定の基準を満たす場合、県が認定します。

(4) 助言、指導等（4（2）参照）

管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導等を行います。

4 町の区域におけ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

町の区域におけ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「香川県マンション管理適正化指針」という。）については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

香川県マンション管理適正化指針（別添）は、マンションの管理組合が、マンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。また、マンションの管理計画の認定基準になるとともに、管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の判断基準の目安になるものです。

(1) 管理計画の認定制度について

① 趣旨

管理組合の管理者等は、マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4に基づき、自らのマンションの管理計画を県に提出し、一定の基準を満たす場合に、認定を受けることができます。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合の管理者等による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進されるとともに、管理計画の認定を受けたマンションについては、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されるほか、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

② 申請主体

管理計画の認定の申請主体は、マンションの管理組合の管理者等です。管理者等とは、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第25条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいいます。

なお、認定申請（認定の更新を含む。以下同じ。）にあたっては、その旨を集会※で決議を得ておく必要があります。

※ 集会とは、区分所有法第34条第1項に規定するものであり、これには、いわゆる臨時総会も含まれます。

③ 認定申請の手続き

認定申請にあたっては、県に申請する前に、公益財団法人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、事前確認適合証の発行を受ける必要があります。

※ マンション管理適正化法第91条に基づき、管理組合によるマンションの管理適正化の推進に寄与する法人として、国から指定されています。

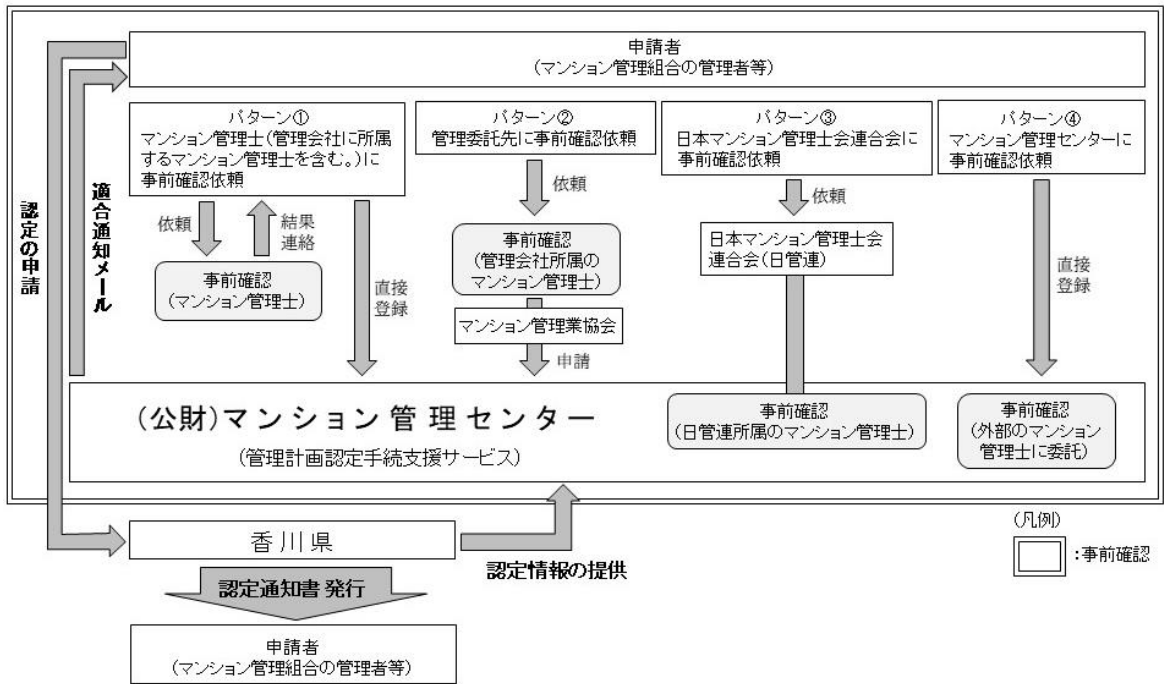


図 19 管理計画認定の手続きの流れ

④ 認定基準

認定にあたっては、次の基準を全て満たす必要があります。

1 管理組合の 運営	管理者等が定められていること
	監事が選任されていること
	集会在年1回以上開催されていること
2 管理規約	管理規約が作成されていること
	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
	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	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
	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
	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カ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	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
	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
	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
	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
	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
	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	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
	香川県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

(2) 助言、指導等について

実態調査等により得た情報を踏まえたうえで、次の事項が順守されていない管理組合の管理者等に対しては、必要に応じて助言及び指導等を行います。

(参考) 助言、指導等の目安

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) 少なくとも集会を年に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. 長期修繕計画の策定及び見直し等

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

香川県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、本県がマンション管理適正化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、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、同法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

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、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。

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。

**マンション管理適正化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**

マンション管理適正化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。

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

マンション管理適正化法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

マンション管理適正化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) 集会在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

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又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) 香川県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