

○国土交通省告示第 号

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和七年法律第四十七号）の一部の施行に伴い、及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）第三条第一項の規定に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の一部を改正する告示を次のように定める。

令和 年 月 日

国土交通大臣 金子 恭之

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の一部を改正する告示

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（令和三年国土交通省告示第千二百八十六号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定は、当該規定を改正後欄に掲げるもののように改める。

改正後

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

1 管理組合及びマンションの区分所有者等の役割

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である。マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号。以下「法」という。）第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。第三項において同じ。）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る。マンションストック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や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。以下「区分所有法」という。）第四十六条の二第一項の所有者不明専有部分管理命令、区分所有法第四十六条の八第一項の管理不全専有部分管理命令又は区分所有法第四十六条の十三第一項の管理不全共用部分管理命令の請求制度（第三項において「所有者不明専有部分管理命令等請求制度」という。）も活用しながら、適切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る。

マンションの区分所有者等は、管理組合の運営を外部の専門家等に委ねる場合も含め、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分に認識して、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。

特に、管理組合の集会（区分所有法第三十四条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による集会をいう。

改正前

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

1 管理組合及び区分所有者の役割

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である。マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号。以下「法」という。）第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等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る。マンションストック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や財産管理制度なども活用しながら、適切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る。

マンションの区分所有者等は、管理組合の運用を外部の専門家等に委ねる場合も含め、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分に認識して、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。

特に、管理組合の集会における意思決定は出席者の多数決により行われるものの、海外に居住している場合など、集会への出席が困

以下同じ。)における意思決定は出席者の多数決により行われるものの、海外に居住している場合など、集会への出席が困難な区分所有者等においては、書面又は委任による議決権行使や区分所有法第六条の二第二項の国内管理人の選任といった手段を活用し、管理組合の意思決定に関わっていくことが重要である。

2 国の役割

国は、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るため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。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業者の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、大規模修繕(マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事をいう。以下同じ。)等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、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。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして管理計画の認定に係る制度(以下「管理計画認定制度」という。)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

難な区分所有者等においては、書面又は委任による議決権行使や国内管理人の選任といった手段を活用し、管理組合の意思決定に関わっていくことが重要である。

2 国の役割

国は、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るため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。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業者の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、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。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章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

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くことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等の専門的知識を有する者やNPO法人等の経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

これらの取組をより効果的に実施していく上では、マンション管理士等の専門的知識を有する者の団体やNPO法人等と平素から密接な連携体制を構築することが必要であり、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）の登録等により、そうした連携体制の構築に取り組むことが望ましい。

また、法第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導又は同条第二項の規定による勧告（以下「助言等」という。）の措置を検討するに当たり、必要な限度において、管理組合の管理者等に対して、同条第六項の規定による報告の徴収等を行うことが考えられる。この報告を通じて得られた管理の実態を踏まえ、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針に即し、助言等の適切な措置を講じるとともに、同条第二項の規定による勧告を行った場合においては、必要に応じて専門家のあつせんに努めることや、地方公共団体としても所有者不明専有部分管理命令等請求制度の活用を検討するなど、能動的かつ継続的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者やNPO法人等の経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

これらの取組をより効果的に実施していく上では、マンション管理士等専門的知識を有する者の団体やNPO法人等と平素から密接な連携体制を構築することが必要であり、法第五条の三に基づくマンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）の登録等により、そうした連携体制の構築に取り組むことが望ましい。

また、法第五条の二に基づく助言・指導又は勧告（以下「助言・指導等」という。）の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの管理組合の管理者等に対して、法第五条の二第六項に基づく管理状況に関する報告の徴収等を行うことが考えられる。この報告を通じて得られた管理の実態を踏まえ、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、助言・指導等適切な措置を講じるとともに、勧告を行った場合においては、必要に応じて専門家のあつせんに努めることや、地方公共団体としても財産管理人制度の活用を検討するなど、能動的かつ継続的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言、指導その他の援助を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託等を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲事業者は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規約をいう。以下同じ。）や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

また、マンションの管理においては、マンション管理士等の専門的知識を有する者やマンション管理業者が管理組合の管理者等に就任する外部管理者方式（当該管理組合を構成する区分所有者以外の者が当該管理組合の管理者等に就任する方式をいう。以下この項において同じ。）の採用例が増加しつつある。特にマンション管理業者が管理組合の管理者等に就任する外部管理者方式（以下「管理業者管理方式」という。）を採用する場合には、修繕工事等の実施に当たり、マンションの区分所有者等の利益に反する事態が生じる懸念があることから、法及び「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を踏まえながら、自己取引等を行うおとす際には、マンションの区分所有者等に対して取引相手や取引内容等を事前説明するなど、適切に管理者事務を行う必要がある。

5 支援法人の役割

管理組合等は、マンション管理士等の専門的知識を有する者やNP法人等から情報提供等の支援を受けながら、マンションの管理

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、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の援助を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託等を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

また、マンションの管理においては、マンション管理士等専門的知識を有する者やマンション管理業者が管理組合の管理者等に就任する外部管理者方式の採用例が増加しつつある。特にマンション管理業者が管理組合の管理者等を兼ねる場合には、修繕工事等の実施に当たり、区分所有者の利益に反する事態が生じる懸念があることから、法及び「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」も踏まえながら、自己取引等を行う際には、区分所有者に対して取引相手や取引内容等を事前説明するなど、適切に管理者事務を行う必要がある。

5 支援法人の役割

管理組合等は、マンション管理士等専門的知識を有する者やNP法人等から助言等を受けながら、マンションの管理に取り組むこ

に取り組むことが有効であると考えられる。都道府県知事等から登録を受け、支援法人として活動する法人は、管理組合等からの相談対応や合意形成等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。

また、支援法人は、地方公共団体に対するマンション管理適正化推進計画の作成又は変更の提案をはじめとした権限のほか、地方公共団体が行うマンションの管理の適正化の推進に関する施策に対し、必要な協力を行うことが求められる。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、管理計画の認定を受けているマンションの割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針に関する事項

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、都道府県等又は都道府県知事等が管理組合の管理者等に対して助言等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、計画作成都道府県知事等が法第五条の十六の認定をする際の基準を別紙二及び別紙三に示すものである。

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

とが有効であると考えられる。都道府県知事等から登録を受け、支援法人として活動する法人は、管理組合等からの相談対応や合意形成等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。

また、支援法人は、地方公共団体に対するマンション管理適正化推進計画の作成又は変更の提案をはじめとした権限のほか、地方公共団体が行うマンションの管理の適正化の推進に関する施策に対し、必要な協力を行うことが求められる。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化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

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、法第五条の十四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、良好な居住環境が確保できるように、次に掲げる事項を踏まえつつ、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) (略)

(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に認識して、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の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) マンションの状況によっては、外部の専門家等が、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及び監督を適正に行うとともに、監視及び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。

(5) (略)

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) (略)

(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、「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

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) (略)

(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に認識して、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) マンションの状況によっては、外部の専門家等が、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。

(5) (略)

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) (略)

(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

その改正を行うこと、これらを十分に周知することが重要である。さらに、良好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、使用細則等の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つた場合、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、少額訴訟等の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、マンションの良好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、管理規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができるとされた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) (略)

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの良好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の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

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、これらを十分に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つた場合、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、少額訴訟等の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) (略)

(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の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

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に周知す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に把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) (略)
(7) 発注等の適正化

管理事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。

(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が重要である。

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（以下この項において「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

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に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に把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) (略)
(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。

(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が重要である。

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

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、防災や美化などの管理組合の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。

(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、当該管理組合を構成する区分所有者の名簿（以下「区分所有者名簿」という。）やマンションに居住する者の名簿（以下「居住者名簿」という。）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に認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等の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を十分に認識し、

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。

(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当たっては、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に認識し、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 (略)

五 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に関する基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うとともに、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていくほか、地方公共団体が能動的にマンションの管理の適正化の推進に取り組むことができるよう、地方公共団体の担当者向けの研修を実施するなど、地方公共団体の体制の強化に向けた総合的な支援に努める必要がある。国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、支援法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等の専門的知識を有する者や支援法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

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 (略)

五 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に関する基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うとともに、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていくほか、地方公共団体が能動的にマンションの管理等の円滑化に取り組むことができるよう、地方公共団体の担当者向けの研修を実施するなど、地方公共団体の体制の強化に向けた総合的な支援に努める必要がある。国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、支援法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、支援法人等の協力を得て、セミナーの開

マンシヨ管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンシヨの管理に携わることとなるマンシヨを購入しようとする者に対しても、マンシヨの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンシヨ管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンシヨは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンシヨを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンシヨの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあつては住生活基本計画（全国計画）（令和八年三月二十七日閣議決定）第4（5））に基づく市町村計画を含む。第六項において同じ。）と調和を図るほか、マンシヨの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンシヨ管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンシヨの管理の適正化に関する目標

区域内のマンシヨの状況に応じ、管理計画の認定を受けているマンシヨの割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 (略)

催やマンシヨに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。
マンシヨ管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンシヨの管理に携わることとなるマンシヨを購入しようとする者に対しても、マンシヨの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンシヨ管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンシヨは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンシヨを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンシヨの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあつては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4））に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンシヨの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンシヨ管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンシヨの管理の適正化に関する目標

区域内のマンシヨの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 (略)

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。
また、きめ細かな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、支援法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百四十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

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に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、助言等の基準や、法第五条の十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、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など地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

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に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。
また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、支援法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百四十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言・指導等の基準や、法第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、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など地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

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に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提

供、技術的支援等が不可欠であることから、マンシヨ管理適正化推進センターやマンシヨ管理士の団体、支援法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 (略)

7 その他マンシヨの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用に当たって、例えば、指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 その他マンシヨの管理の適正化の推進に関する重要事項

1 マンシヨ管理士制度の一層の普及促進

マンシヨの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンシヨ管理適正化推進センターは、マンシヨ管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンシヨ管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンシヨの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンシヨ管理士等の専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンシヨ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が図られることが期待されることから、管理計画認定制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、管理計画認定制度の普及を図るため、管理組合の意向に応じて管理に関する詳細な情報を公表し、比較や検討

供、技術的支援等が不可欠であることから、マンシヨ管理適正化推進センターやマンシヨ管理士会、支援法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 (略)

7 その他マンシヨの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用に当たって、例えば、法第五条の二十二に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 その他マンシヨの管理の適正化の推進に関する重要事項

1 マンシヨ管理士制度の一層の普及促進

マンシヨの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンシヨ管理適正化推進センターは、マンシヨ管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンシヨ管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンシヨの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンシヨ管理士等の専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンシヨ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が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、管理計画認定制度の拡充を図る中で、管理組合の意向に応じて管理に関する詳細な情報を公表し、比較や検討

が容易となる仕組みの構築に取り組むほか、マンションの分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、分譲事業者に対する積極的な周知を図るなど、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市町村と連携を図り、必要に応じて市の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど当該事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対して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を行うことができることとされているが、助言及び指導を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。

例えば、修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンシ

ンシが容易となる仕組みの構築に取り組むほか、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するために分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行うことができることとされているが、助言及び指導を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。

例えば、修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンシ

ヨンをそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至った場合には、都道府県知事等が同条第二項に基づき勧告の措置を講じることや、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）に基づき特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じること

も考えられる。

また、都道府県知事等は、マンシヨンの専有部分又は共用部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンシヨ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となり、適正な管理のため特に必要があると認められるときは、裁判所に対し、区分所有法第四十六條の八第一項の管理不全専有部分管理命令又は区分所有法第四十六條の十三第一項の管理不全共用部分管理命令の請求をすることも考えられる。

その他、マンシヨンの経年に伴う劣化や不具合が著しく、修繕を行つても、マンシヨン管理の立て直しが困難である場合には、マンシヨンの建替え等の観点から、マンシヨンの再生等の円滑化に関する法律第四條の二第二項第九号の二に規定するマンシヨン建替等円滑化指針に即した助言、指導又は勧告を行うことも考えられる。

5・6 (略)

別紙一 法第五條の二第一項の規定による助言若しくは指導又は同条第

二項の規定による勧告を行う際の判断の基準の目安

1 法第五條の二第一項の規定による助言又は指導を行う場合の判断の基準の目安は、次の場合とする。

- (1) 管理組合の運営
 - イ 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が選任されていない場合
 - ロ 集会在年に一回以上開催されていない場合

ヨンをそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至った場合には、都道府県知事等が同条第二項に基づき勧告の措置を講じることや、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）に基づき特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じること

も考えられる。

また、都道府県知事等は、マンシヨンの専有部分又は共用部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンシヨ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となり、適正な管理のため特に必要があると認められるときは、裁判所に対し、当該部分について財産管理人を選任し管理を命ずる処分等をすることを請求することも考えられる。

その他、マンシヨンの経年に伴う劣化や不具合が著しく、修繕を行つても、マンシヨン管理の立て直しが困難である場合には、マンシヨンの建替え等の観点から、「マンシヨンの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針」に即した助言・指導等を行うことも考えられる。

5・6 (略)

別紙一 法第五條の二に基づく助言・指導等を行う際の判断の基準の目

安

法第五條の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う際の判断の基準の目安は、以下の場合とする。

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ヨン管理適正化指針や基本方針六四の都道府県等マンシヨン管理適正化指針に即し、必要な助言・指導等を行うことは差し支えない。

- (2) 管理規約
- イ 管理規約が作成されていない場合
 - ロ 必要に応じた管理規約の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
- イ 長期修繕計画が作成されていない場合
 - ロ 必要に応じた長期修繕計画の見直しが行われていない場合
 - ハ 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
- 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
- 2 第五条の二第二項の規定による勧告を行う場合の判断の基準の目安は、次の場合とする。
- (1) 前項(1)から(4)までの場合
- (2) マンションの修繕の実施
- 長期修繕計画に基づき、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、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態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となると認められる場合
- 3 都道府県等又は都道府県知事等は、個別の事案に応じて、前二項の場合以外の場合であっても、マンションの管理の適正化を図るために必要があると認めるときは、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言等を行うことができる。

別紙二 第五条の十五第一項の認定の申請、第五条の十八第一項の認定の更新の申請又は第五条の十九第一項の変更の認定の申請があ

- (助言・指導等)
- 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) 集会が年に一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き、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、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態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となると認められる場合

別紙二 第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準

第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のい

つた場合の法第五条の第十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準
法第五条の第十五第一項の認定の申請、法第五条の第十八第一項の認定
の更新の申請又は法第五条の第十九第一項の変更の認定の申請があった
場合の法第五条の第十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準は、次の
とおりとする。

1 管理組合の運営

管理組合の運営の状況が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

- (1) 管理者等が管理規約に基づき選任されていること。
- (2) 監事が管理規約に基づき選任されていること。
- (3) 管理者等及び監事が選任された日から法第五条の第十五第一項の認定の申請の日（第四項において「申請日」という。）までの期間が、それぞれ管理規約で定める任期を超えていないこと。
- (4) 集会在年一回以上開催されていること。
- (5) 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、区分所有者名簿及び居住者名簿を作成し、及び保管し、並びに年一回以上の更新を行っていること。

2 管理規約

管理規約が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) 管理者等及び監事の選任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあつては、区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する管理者の選任について、理事会の決議による旨及び監事の選任について、集会の決議による旨）が定められていること。
- (3) 管理者等及び監事の任期について、二年を超えない範囲内で定められていること。
- (4) マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分及び管理規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の

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分の立ち入り、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二割以内であること

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次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

者のみが立ち入ることができるとされた部分（以下「専有部分等」という。）への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること。

(5) マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること。

(6) 管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあつては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理業者管理者方式を採用している場合にあつては、「マンション標準管理規約管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること。

(7) 区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと。

(8) 区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること。

(9) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること。

3 管理組合の経理

管理組合の経理の状況が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

(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箇月分以上の滞納額が全体の二割以内であること。

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

4

長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容（当該長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画を含む。）について集会におい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申請日前五年以内（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあつては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）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、計画期間が三年以上で、かつ、申請日（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあつては、当該申請の日）から当該計画期間の終了の日までの間に大規模修繕が二回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること。
- (5) 将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (6) 計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること。
- (7) 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された一月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (8) 法第五条の二十第一項の規定による第五条の十九第一項の変更の認定の申請の場合にあつては、計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること。
 - イ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額（以下「基準額」という。）の〇・六倍以上であること。
 - ロ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の一

・一倍以内であること。

5 良好な居住環境の維持及び向上

次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること。

- (1) 防災訓練の実施方針
- (2) 防災情報及びその周知方法
- (3) 防災物資等の備蓄方針
- (4) 災害等の緊急時における活動体制

6 その他

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。

別紙三

法第五条の十五第二項の認定の申請、法第五条の十八第一項の認定の更新の申請又は法第五条の十九第一項の変更の認定の申請があった場合の法第五条の十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準

法第五条の十五第二項の認定の申請、法第五条の十八第一項の認定の更新の申請又は法第五条の十九第一項の変更の認定の申請があった場合の法第五条の十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準は、次のとおりとする。

1 管理規約の案又は都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第三百三十三条第一項、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第百条第一項、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第二百七十七条第一項若しくはマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第九十条第一項の管理規約（以下この項において「管理規約の案等」という。）

管理規約の案等が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

- (1) 管理規約の案等が作成されていること。

（新設）

-
- (2) 管理者等及び監事の選任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあつては、区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する管理者の選任について、理事会の決議による旨及び監事の選任について、集会の決議による旨）が定められていること。
 - (3) 新たに建設されたマンションの人の居住の用に供する独立部分の引渡しの日のうち最も早い日から管理者等を選任するまでの間において、暫定的な管理者等を置く場合は、当該管理者等の解任に支障を及ぼすおそれのある規定が置かれていないこと。
 - (4) 管理者等及び監事の任期について、二年を超えない範囲内で定められていること。
 - (5) 集会を年一回以上開催する旨が定められていること。
 - (6) 区分所有者名簿及び居住者名簿の作成及び保管並びに年一回以上の更新について定められていること。
 - (7) マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分等への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること。
 - (8) マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること。
 - (9) 管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあつては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理者管理規約）（管理業者管理者方式を採用している場合にあつては、「マンション標準管理規約管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること。
 - (10) 区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準
-

-
- 拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと。
- (11) 区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること。
- (12) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること。
- (13) 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る旨が定められていること。
- (14) 修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨が定められていること。
- (15) 修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨が定められていること。
- 2 長期修繕計画の案の作成及び見直し等
長期修繕計画の案が次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- (1) 長期修繕計画の案が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること。
- (2) 長期修繕計画の案の作成又は見直しが法第五条の十五第二項の認定の申請の日前五年以内（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあつては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）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、計画期間内に大規模修繕が二回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること。
- (5) 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。
- (6) 計画期間の最終年度に借入金の高がないように設定されていること。
-

- (7) 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された一月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
 - (8) 計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること。
 - イ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、基準額の〇・六倍以上であること。
 - ロ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の1・一倍以内であること。
- 3 良好な居住環境の維持及び向上
- 次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること。
- (1) 防災訓練の実施方針
 - (2) 防災情報及びその周知方法
 - (3) 防災物資等の備蓄方針
 - (4) 災害等の緊急時における活動体制
 - 4 マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ
- 管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること。
- 5 その他
- 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。

附 則

この告示は、令和九年四月一日から施行する。