

京都府マンション管理適正化推進計画

令和5年12月
京 都 府

目 次

第1章 基本事項	1
1 計画の背景	
2 計画の目的と体系	
3 計画期間	
第2章 現状と課題	3
1 分譲マンションのストックの現状	
(1) 供給戸数の推移	
(2) ストック数の推計	
2 管理の現状	
(1) 調査の概要	
(2) 調査結果	
3 課題	
第3章 京都府内の町村域における分譲マンション管理の適正化の推進	10
1 マンションの管理の適正化に関する目標	
2 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	
(1) 京都府マンション管理適正化指針	
(2) 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	
(3) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準	
3 マンションの管理の適正化に向けた京都府の取組	
(1) マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	
(2) マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	
(3) マンション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	
(4) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	
【別紙1】 京都府マンション管理適正化指針	12
【別紙2】 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	14
【別紙3】 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準	15

第1章 基本事項

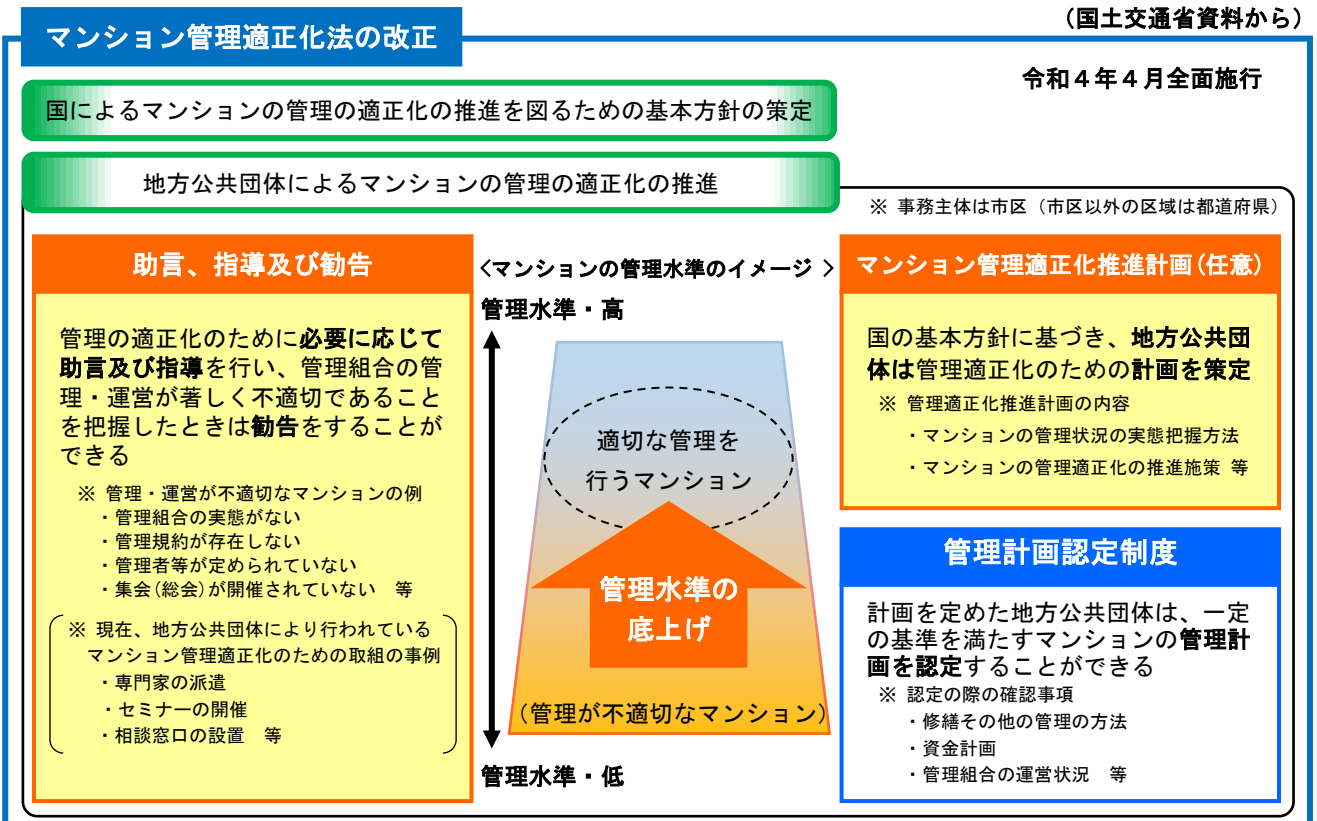
1 計画の背景

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションについては、各区分所有者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間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。

とりわけ、今後は建設後相当の期間が経過した分譲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、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、自らの居住環境の悪化のみならず、外壁の剥落などにより居住者や近隣住民の生命・身体に危害を加え、さらには周辺の住環境や都市環境に悪影響を及ぼすなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

そのような状況を背景に、令和2年6月に「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。）が改正され、令和4年4月に施行されるとともに、マンションの管理の適正化をさらに効率的に促進するため、新たに以下の内容が盛り込まれました。

- ・国による「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」の策定
 - ・地方公共団体（市域は市、町村域は都道府県*）による「マンション管理適正化推進計画」の策定
- ※ 法第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村を除く。以下同じ。
- ・マンション管理組合が策定した「マンション管理計画」に対する地方公共団体による認定制度
 - ・地方公共団体によるマンション管理組合への「助言、指導及び勧告」の実施



管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

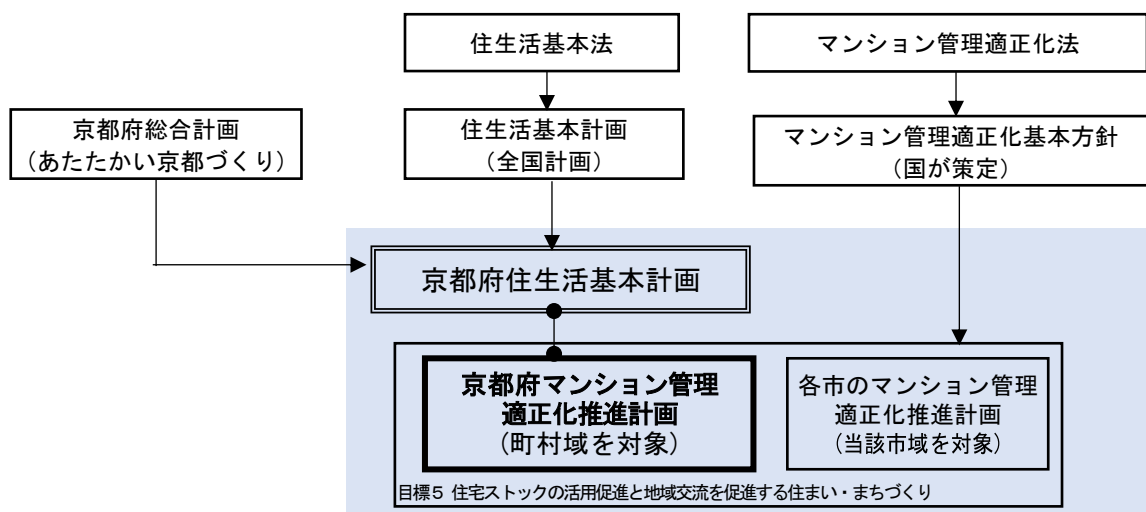
- ※ 認定の際の確認事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

2 計画の目的と体系

京都府では、令和5年4月から新たな京都府総合計画をスタートさせ、「安心」「温もり」「ゆめ実現」の3つの視点に基づき、誰もが未来に夢や希望を持てる「あたたかい京都づくり」を進めています。その中で、2040年に実現したい将来像として「環境と共生し安心・安全が実感できる京都府」を掲げているところです。

また、京都府の住宅政策に係る基本的な計画であり、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づく「京都府住生活基本計画」（令和4年3月策定）においては、京都の文化を踏まえた豊かで魅力ある住生活の実現に向け、「良質な住宅・住環境が次世代に継承されること」を中長期的に目指すべき姿としています。これを実現するため、この基本計画において「住宅ストックの活用促進と地域交流を促進する住まい・まちづくり」を目標とし、「良好なストックの形成と流通促進」を具体的な施策に掲げています。

本計画は、法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」として、また前述の「京都府住生活基本計画」に掲げる「良好なストックの形成と流通促進」の実現を目指して策定するものであり、京都府が所管する町村域に立地するマンションの管理の適正化を推進するため、現在の管理状況を明らかにして目標や施策を定めるとともに、マンション管理組合が作成する「マンション管理計画」の認定基準となる「京都府マンション管理適正化指針」を位置付けます。



3 計画期間

計画期間は、策定の日から令和12年度までとし、同年度までを対象とする「京都府住生活基本計画」と整合させます。

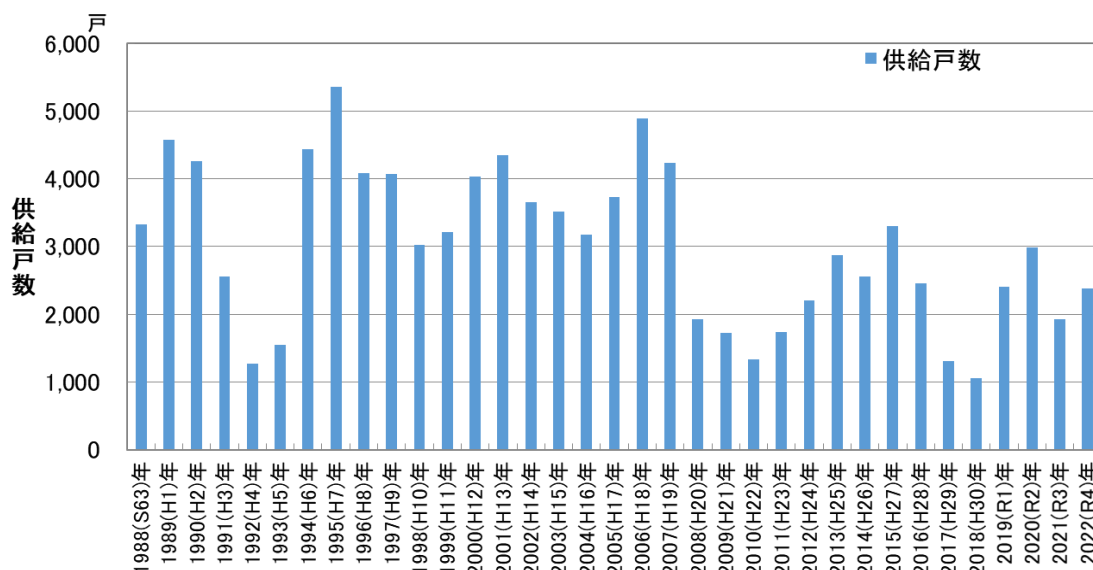
また、社会・経済情勢の変化や京都府住生活基本計画の変更等を踏まえ、必要に応じて本計画も見直すこととします。

第2章 現状と課題

1 分譲マンションのストックの現状

(1) 供給戸数の推移

府内の分譲マンションの供給戸数は、下記のとおり、平成19年までは年間3,000戸～5,000戸程度で推移してきましたが、平成20年以降減少しており、現在に至るまで年間1,000戸～3,000戸となっています。



(注) 利用関係が「分譲住宅」の新設住宅のうち、建て方が「共同住宅」であって、構造が「SRC造」「RC造」「S造」のいずれかに該当するものを集計

図 京都府内の分譲マンションの供給戸数の推移

資料：住宅着工統計（国土交通省）

(2) ストック数の推計

総務省が実施した、住宅・土地統計調査の結果をもとにした推計によると、平成20年の分譲マンションの戸数は11万3,668戸とされており、その後、10年間で約9.6%増加して、平成30年には12万4,561戸となりました。京都府内の総住宅数は133万7,100戸であることから、住宅ストック全体の約1割を占めています。

また、地域別のマンション戸数としては京都市が約9万5,000戸、北中部（丹後・中丹・南丹）が約1,500戸、南部（乙訓・山城）が約2万8,000戸となっており、京都市への集中と北中部・南部間で大きな差が見られます。

なお、本計画の対象となる町村域における分譲マンションのストック戸数は平成30年で2,356戸であり、市域を含む府全体の約1.9%となります。

(注) ・上記の各戸数には空家も含む
・分譲マンション戸数の推計値は国土交通省「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」をもとに算出

2 管理の現状

本計画の対象となる、府内町村域に立地する分譲マンションの管理状況を把握するため、分譲マンションが立地している下記4町において府と各町が共同で「区分所有マンションに関するアンケート調査」を実施しました。

(1) 調査の概要

◆調査の目的

府内の分譲マンションの管理状況を把握し、管理の適正化に関する施策の方針を検討する。

◆調査対象及び調査方法

府内町域に立地する分譲マンション(下表) の管理組合に対し、アンケート調査票を郵送又は現地で配布し、郵送により回答

	大山崎町	久御山町	井手町	精華町	合計
棟数	49 棟	13 棟	1 棟	10 棟	73 棟
戸数	1,126 戸	304 戸	98 戸	731 戸	2,259 戸
管理組合数	38 組合	3 組合	1 組合	7 組合	49 組合

表 府内町域の分譲マンションの立地状況

(府・町調べ)

- ・調査票配布数：49 組合 (73 棟 2,259 戸)
- ・ 回答数：31 組合 (51 棟 1,473 戸)
- ・回答率：63.3%

◆調査時期

令和5年1月～令和5年4月

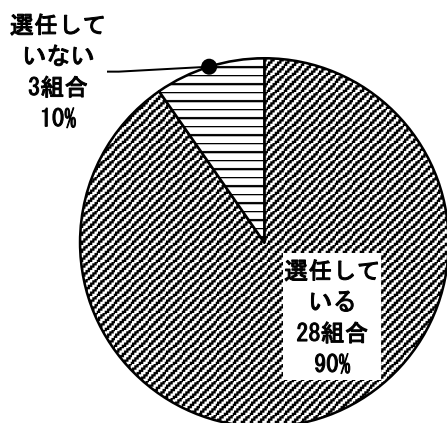
◆調査項目

- | | |
|----------------|-----------------------|
| ① 管理運営について | 管理者の選任状況、管理規約の策定状況等 |
| ② 長期修繕計画について | 計画の策定状況、計画期間、計画の見直し状況 |
| ③ 修繕積立金について | 積立金の徴収状況、積立金の不足の有無・原因 |
| ④ 大規模修繕について | 大規模修繕工事の実施状況・予定 |
| ⑤ 管理運営上の課題について | 課題の有無・内容 |

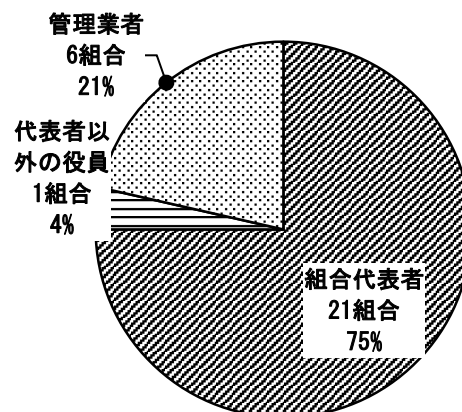
(2) 調査結果

① 管理運営について

管理者の選任状況

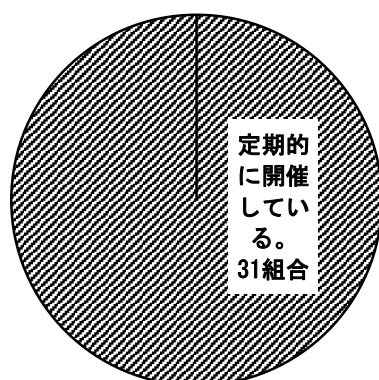


管理者の属性



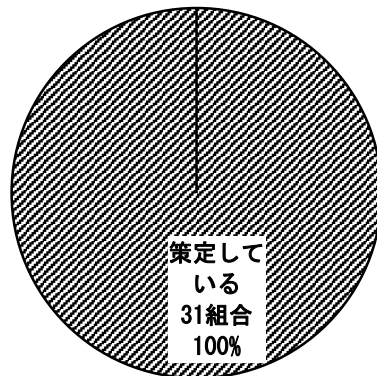
管理運営に関する事項のうち、「管理者の選任状況」については、31組合中28組合で選任されている。
また、この28組合のうち、「誰を管理者に選任しているか」については、「管理組合の代表者又は役員」が22組合、「管理業者」が6組合となっている

通常総会の開催状況

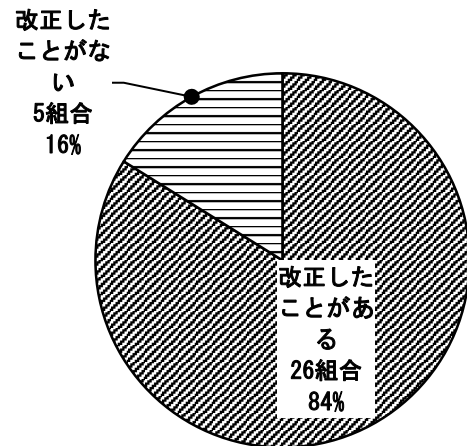


管理方法や管理組合の運営方針を決定する総会は、全ての管理組合で定期的
に開催されている。

管理規約の策定状況



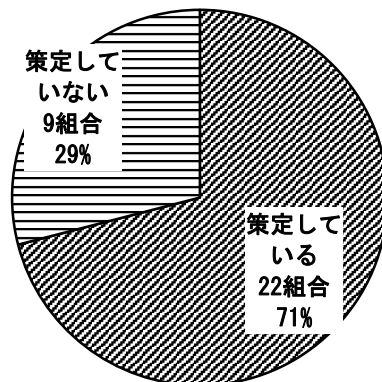
管理規約の改正の有無



全ての管理組合が、管理運営に必要な管理規約を策定しているが、5組合においては、規約の改正をしたことがなかった。

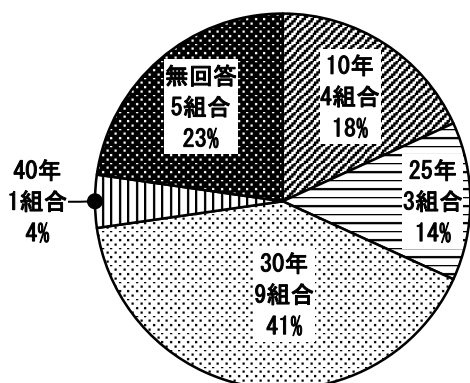
② 長期修繕計画について

長期修繕計画の策定状況

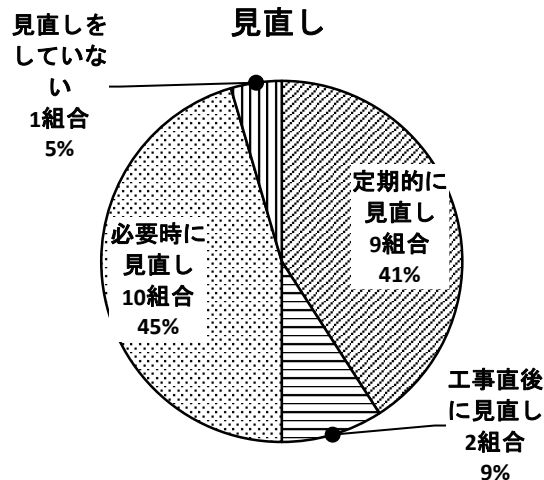


建物の経年劣化に対応し、適時・適切な維持修繕を行うために必要な、「長期修繕計画」を策定しているのは31組合中22組合である一方、約3割に当たる9組合が未策定となっている。

長期修繕計画の
計画期間



長期修繕計画の
見直し

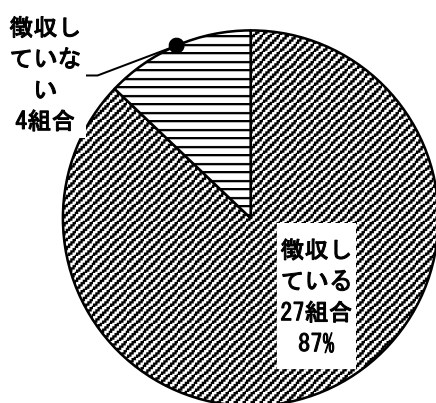


長期修繕計画を策定している管理組合では、計画期間を30年としている組合が約4割と最も多かったが、計画期間としては短い10年としている組合も2割あった。
また、計画の見直しについては、ほとんどの組合で「定期的」又は「必要に応じて」行われている。

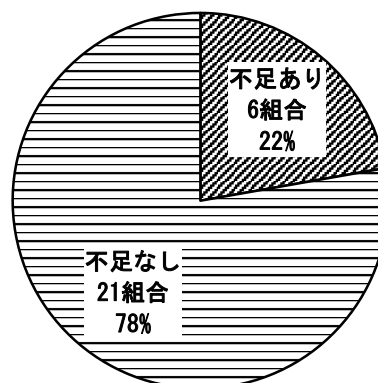
(参考) 国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」において「25年以上」としていた計画期間が、令和3年9月のガイドライン改正により「30年以上」と変更された。

③ 修繕積立金について

修繕積立金の徴収



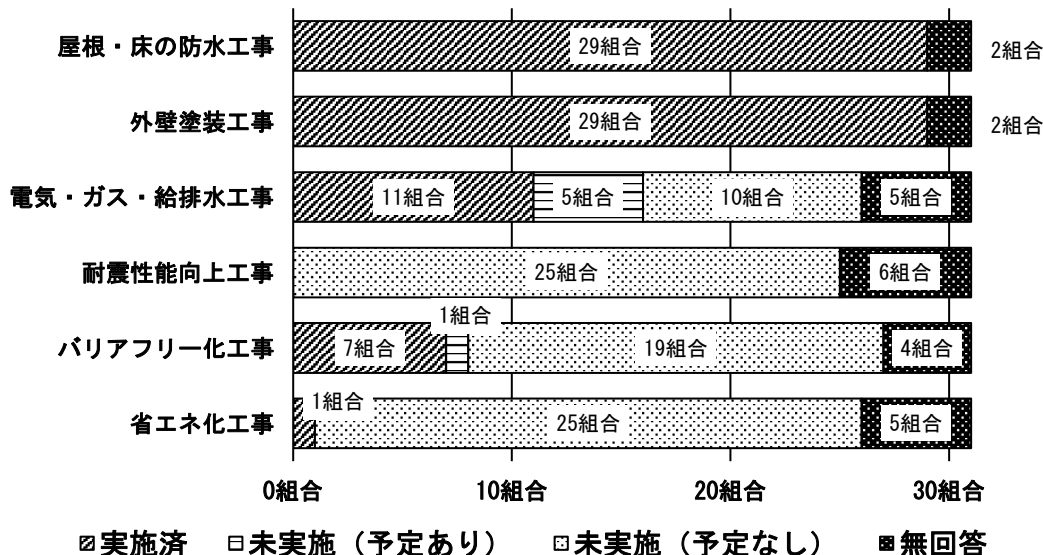
積立金の不足の有無



31組合中27組合が修繕積立金を徴収しており、27組合のうち「積立金に不足がある」と回答があったのは6組合であった。
また、不足の原因として考えられることとして、5組合が「徴収額の設定が修繕計画に対して低い」、1組合が「修繕工事費の高騰」とのことであった。

④ 大規模修繕について

大規模修繕工事の実施状況・予定

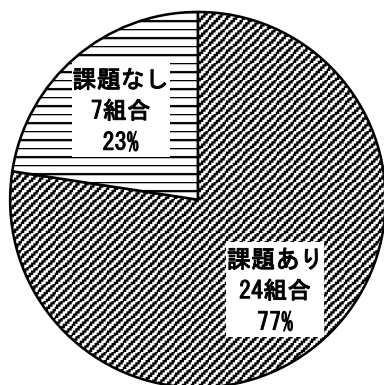


棟単位や団地単位で行う大規模修繕工事について、「屋根・床の防水工事」及び「外壁塗装工事」は無回答の2組合を除き、全ての組合で実施済みであり、また、「電気・ガス・給排水工事」についても半数以上で実施済み又は実施の予定があるとのことであった。

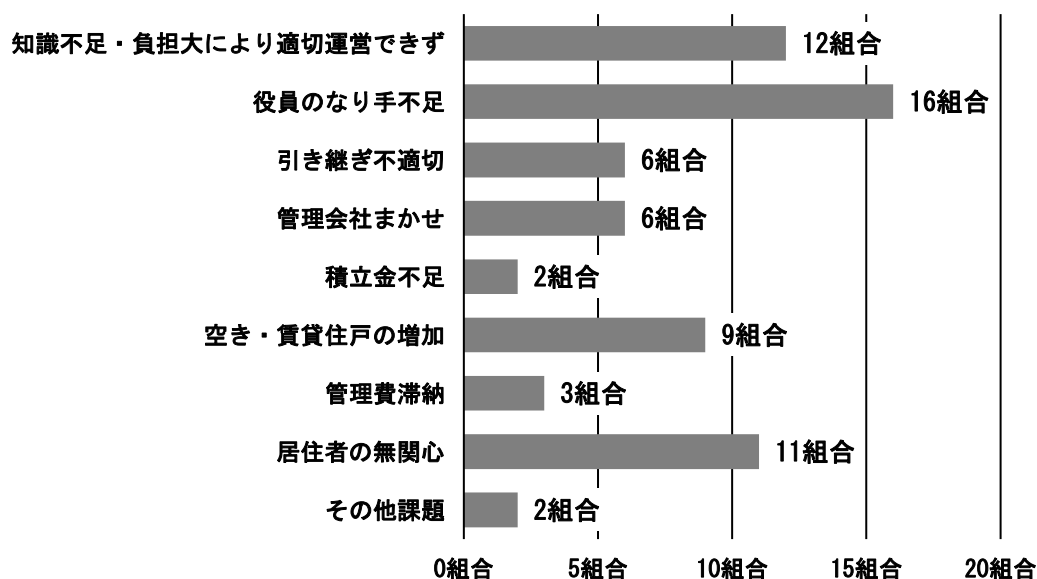
一方、「耐震性能向上工事」や「バリアフリー化工事」、「省エネ化工事」は実施率が低くなっている。

⑤ 管理運営上の課題について

管理上の課題の有無



課題の内容



約8割の24組合で、管理上の課題があるとの認識であり、その内容としては「役員のなり手不足」が最も多く、続いて「知識不足・負担大」や「居住者の無関心」なども多かった。

3 課題

前述のアンケート調査の結果を一覧にまとめると下表となります。「通常総会の定期的な開催」、「管理規約の策定」がなされている一方で、「長期修繕計画が策定されていない」、「修繕積立金の徴収ができていない・又は不足している」といったマンションがあり、適切な維持管理に向けた大きな課題になっています。

(単位：組合)

主な項目	アンケート調査結果		
	該当する	該当しない	無回答
管理者を選任している	28	3	
通常総会を定期的開催している	31		
管理規約を策定している	31		
長期修繕計画を策定している	22	9	
長期修繕計画を見直したことがある	21	1	
長期修繕計画の計画期間が30年以上	10	7	5
修繕積立金を徴収している	27	4	
積立金に不足はない	21	6	
大規模修繕工事を実施したことがある	29		2

そのため、それぞれの管理組合がマンションの実情を踏まえた長期修繕計画を策定するとともに、必要な額の修繕積立金を徴収するなど適正な管理が行えるよう、京都府では、所管する町村域の分譲マンションについて、次章のとおり取組を推進します。

第3章 京都府内の町村域における分譲マンション管理の適正化の推進

マンション管理の適正化に向けては、京都府、地元町村、マンション関係団体等がその特性を活かして取り組むことが必要です。それぞれが適切な役割を担いつつ、連携・協力して効果的・効率的に推進していきます。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

管理不全マンションの発生を未然に防止するため、次に定める指針に基づき適正な長期修繕計画の作成や必要な修繕積立金を徴収するマンション管理組合を増やしていくことに重点をおき、自主的な適正管理への取組を支援していくこととします。

また、管理計画認定制度の活用により、管理組合における管理水準の維持向上及び適正管理への意識向上を目指します。

2 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

(1) 京都府マンション管理適正化指針

国のマンション管理適正化指針と同様の内容を京都府マンション管理適正化指針（以下「京都府指針」という。）とし、京都府の町村域におけるマンション管理組合が京都府指針を十分に踏まえ、その適正管理に努めていただくよう示すものです。京都府指針の具体的な内容は【別紙1】のとおりです。

(2) 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に基づきマンション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、【別紙2】のとおりとします。

(3) 法第5条の4に基づくマンション管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づくマンション管理計画の認定の基準は、【別紙3】のとおりとします。

3 マンションの管理の適正化に向けた京都府の取組

(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に関する事項

マンションの管理状況に関するアンケート調査を今後も定期的の実施し、回答のない管理組合に対しては調査票の再送を行います。また、管理が不十分な状態が続き老朽化などの課題が顕著になる前から、管理の適正化を促すことが必要なため、必要に応じて現地での調査や区分所有者へのヒアリング調査を実施するなど、管理状況の把握に取り組みます。

(2) 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

法に基づき、マンション管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、京都府指針に即し、助言・指導等を行います。

さらに、管理適正化の推進を図るための取組については、管理計画の認定状況や地元町村の意見も踏まえ、町村やマンション関係団体等との連携を図りながら、相談体制の充実や専門家派遣などの施策についても取り組みます。

(3) 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

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題やマンション管理計画の認定制度について、府のホームページ等を通じて普及・啓発を進めるとともに、マンション管理適正化に関する情報提供や知識の普及に当たっては、町村や関係団体等とも連携し、効果的に区分所有者に届くよう努めます。

(4) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画の認定制度の運用に当たっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、法第 91 条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益社団法人マンション管理センターによる事前確認を推奨します。

また、マンションの管理の適正化には管理組合の意識向上が必要ですが、そのためには市場において、適正管理されたマンションの価値が向上することも効果的です。管理状況が評価される市場となるためには、府内で約 98%を占める市の区域のマンションについても管理の適正化が推進されることが望まれます。

京都府では市の区域の分譲マンション管理の適正化推進に向け、令和 3 年度から実施している「京都府内マンション施策担当者連絡会議」を通じ、関連情報の共有や相互の意見交換等を行いながら、各市の取組を啓発・支援します。

【別紙1】京都府マンション管理適正化指針

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とともに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37年法律第69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、全棟の連携をとつ

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。

そのため、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。

さらに、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。

【別紙 2】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、国及び京都府の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がある。

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

【別紙3】法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

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) 集会が年に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（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」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) 京都府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

