



# 豊田市マンション管理適正化推進計画

2022年9月  
豊田市

# 目次

|     |                            |    |
|-----|----------------------------|----|
| 第1章 | はじめに                       | 1  |
| 1   | 背景・目的                      | 1  |
| 2   | 計画の位置づけ                    | 2  |
| 3   | 計画期間                       | 2  |
| 第2章 | 本市におけるマンションの現状と課題          | 3  |
| 1   | マンションの現状                   | 3  |
| 2   | マンション管理の現状                 | 8  |
| 3   | マンションの課題                   | 12 |
| 第3章 | マンションの管理の適正化に関する目標         | 13 |
| 第4章 | マンションの管理の適正化の推進を図るための施策    | 14 |
| 1   | マンションの管理状況を把握するために講ずる措置    | 14 |
| 2   | 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  | 14 |
| 3   | 管理計画の認定制度の運用               | 14 |
| 第5章 | 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  | 16 |
| 第6章 | 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 | 16 |
| 別添  | 豊田市マンション管理適正化指針            | 17 |
| 別紙1 | 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 | 管理計画の認定の基準                 | 23 |

■ 本文における図表の出典は、特に断りがない場合、国土交通省の令和3年度マンションストック長寿命化等モデル事業により、（一社）日本マンション管理士会連合会が実施した「マンションの長寿命化等に向けた高経年マンションの実態に関する調査事業 豊田市における実態調査」（以下「豊田市マンション実態調査」という。）によるものです。

■ 図表の数値は、表示単位未満を端数処理しているため、合計値が合わない場合があります。

# 第1章 はじめに

## 1 背景・目的

我が国におけるマンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）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や敷地面積に対する住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、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うえで、多くの課題を有しています。

このような中、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「マンション管理適正化法」という。）が2020年（令和2年）6月24日に改正、公布され、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ました。

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、増加していくと見込まれますが、適切な修繕がなされないままに放置された老朽化マンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があることから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要です。

こうした背景から、本市では、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、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。）を策定します。

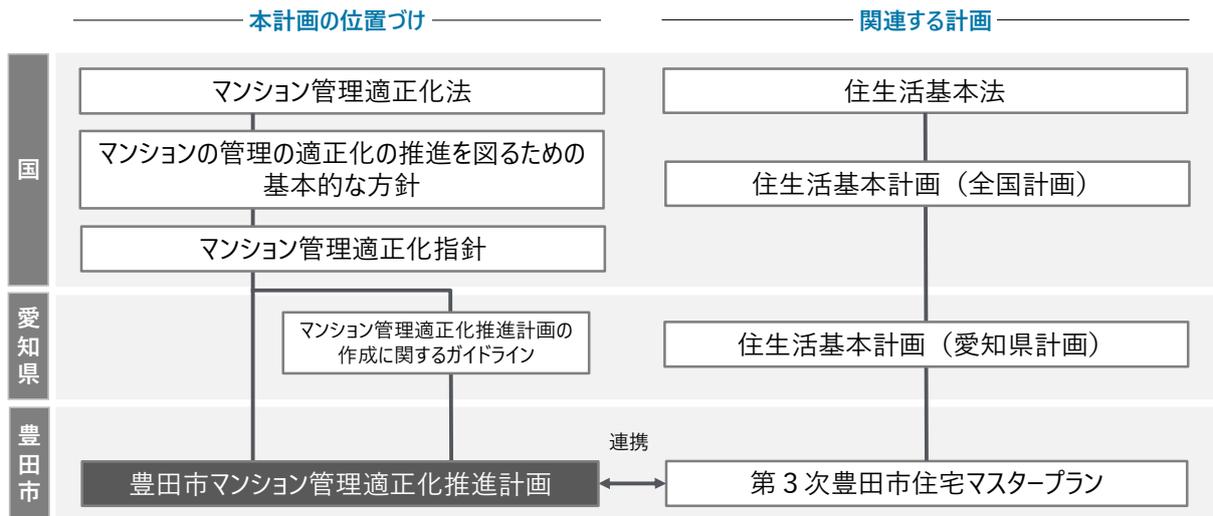
本計画は、改正マンション管理適正化法に基づき、マンション管理の適正化に関する「指針」や「目標」を定めると共に、「管理計画認定制度」の運用を通して、本市におけるマンション管理の適正化を推進し、安全・安心なまちづくりにつなげるためのものです。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、本市区域内における全てのマンション（マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンション※）を対象として、同法第3条の2の規定に基づき、本市における「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

なお、関連する計画として「第3次豊田市住宅マスタープラン」の内容とも連携を図るものとします。

※ 2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のあるもの並びにその敷地及び付属施設 等



## 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までとします。

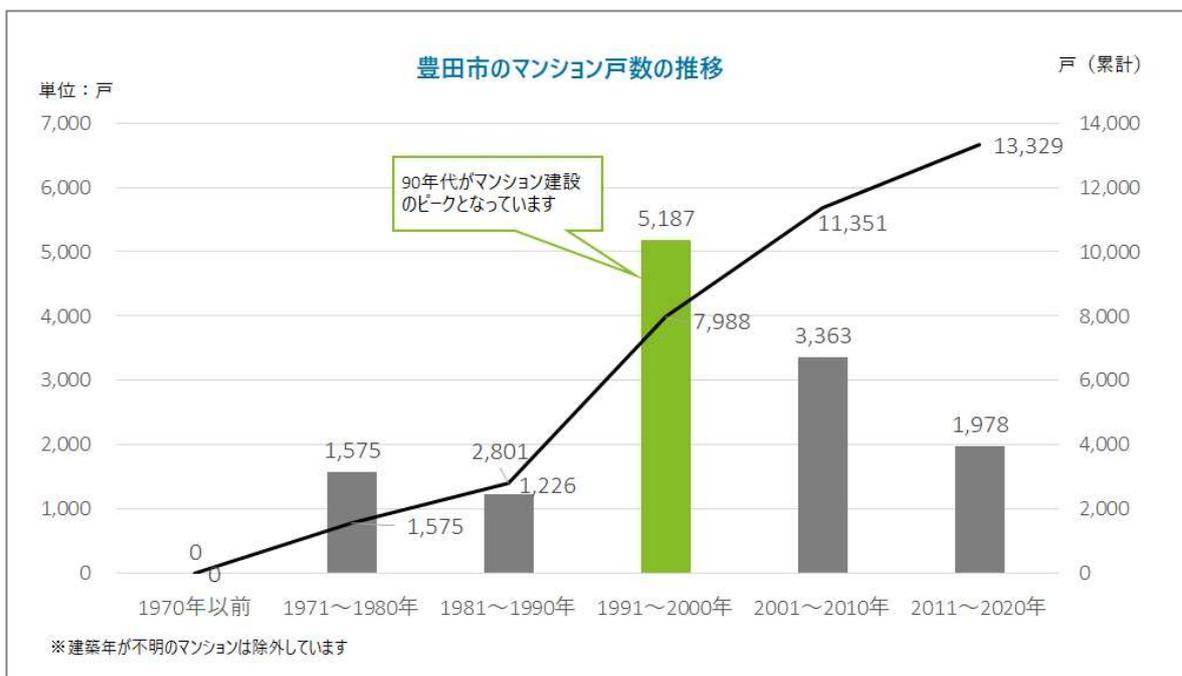
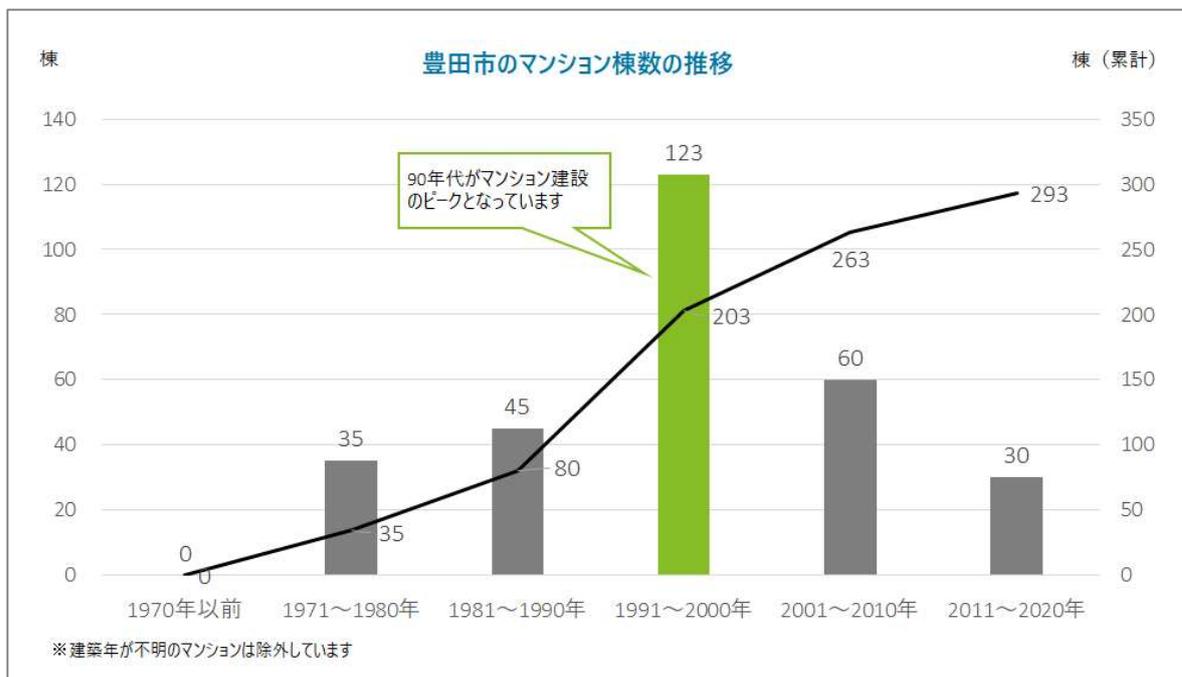
なお、社会経済情勢の変化や上位計画・関連計画等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

## 第2章 本市におけるマンションの現状と課題

### 1 マンションの現状

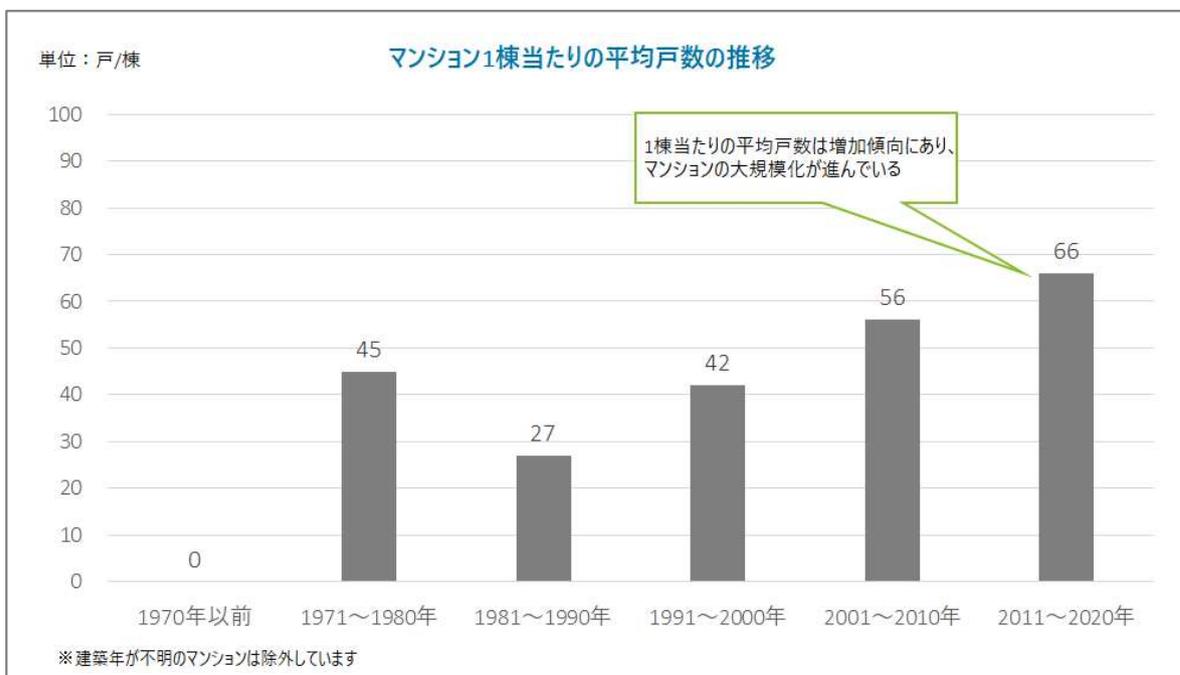
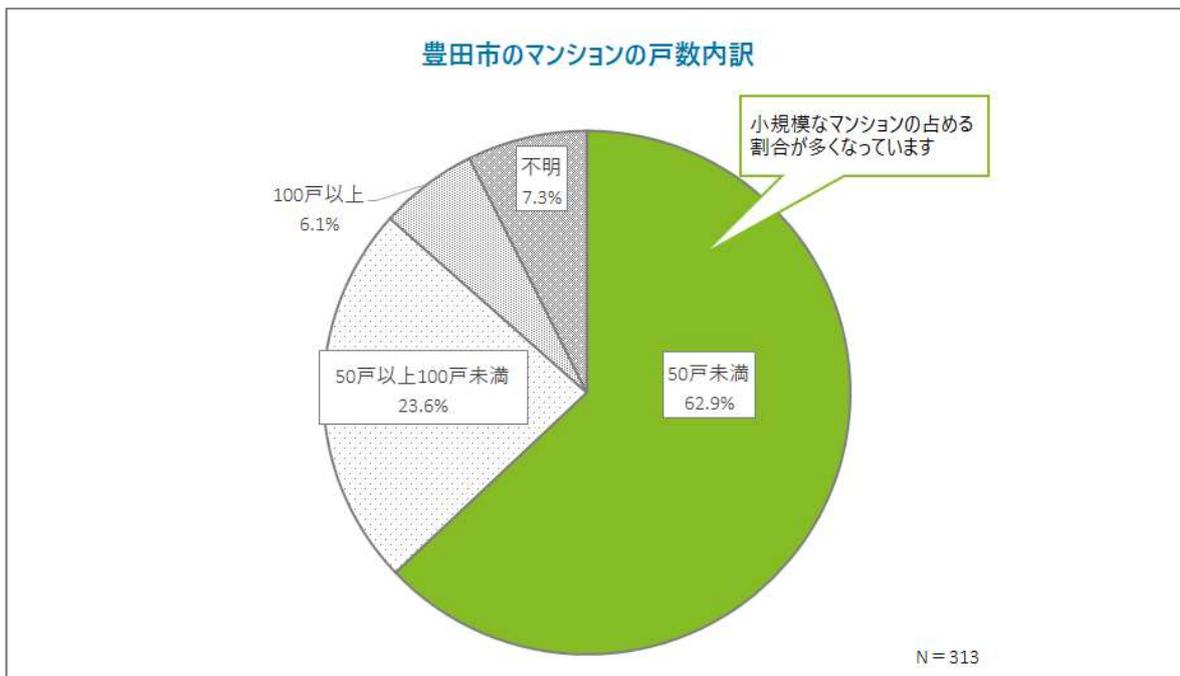
#### (1) マンション数

本市のマンションの棟数は、1970年代以降徐々に増加し、1990年代に着工数がピークを迎えました。増加のペースは落ち着いているものの引き続き新規の着工が続いています。この傾向は戸数でもみても同様の傾向となっています。



## (2) マンションの戸数

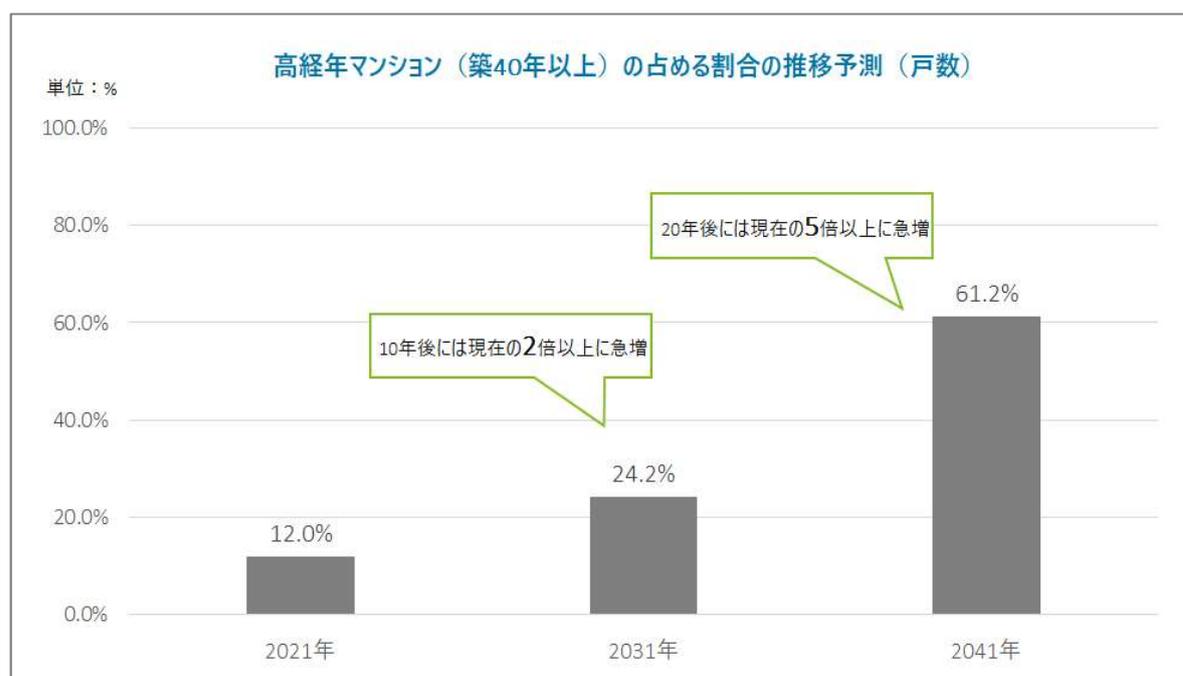
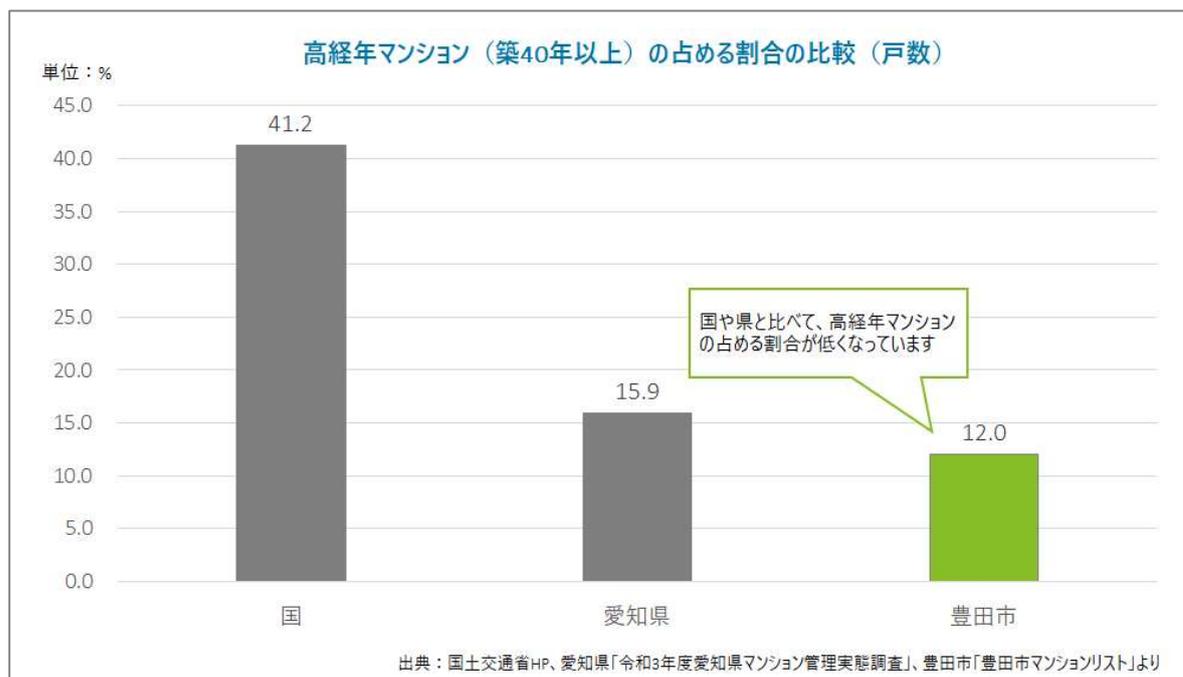
マンション 1 棟当たりの戸数を見てみると、小規模マンションと呼ばれる 50 戸未満のマンションが 62.9%を占めており、全国平均の 43.5%と比べても、規模の小さなマンションが多いことがわかります。一方で、1 棟当たりの戸数は近年増加傾向にあり、大規模化が進行しています。



### (3) 建築年数

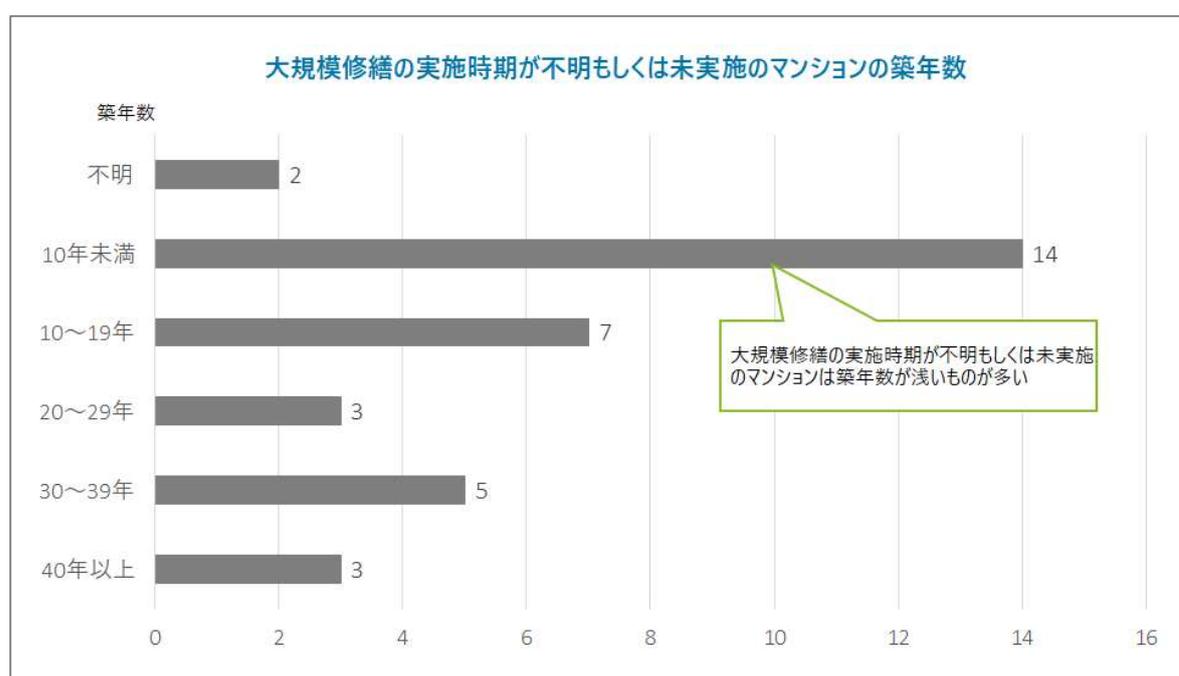
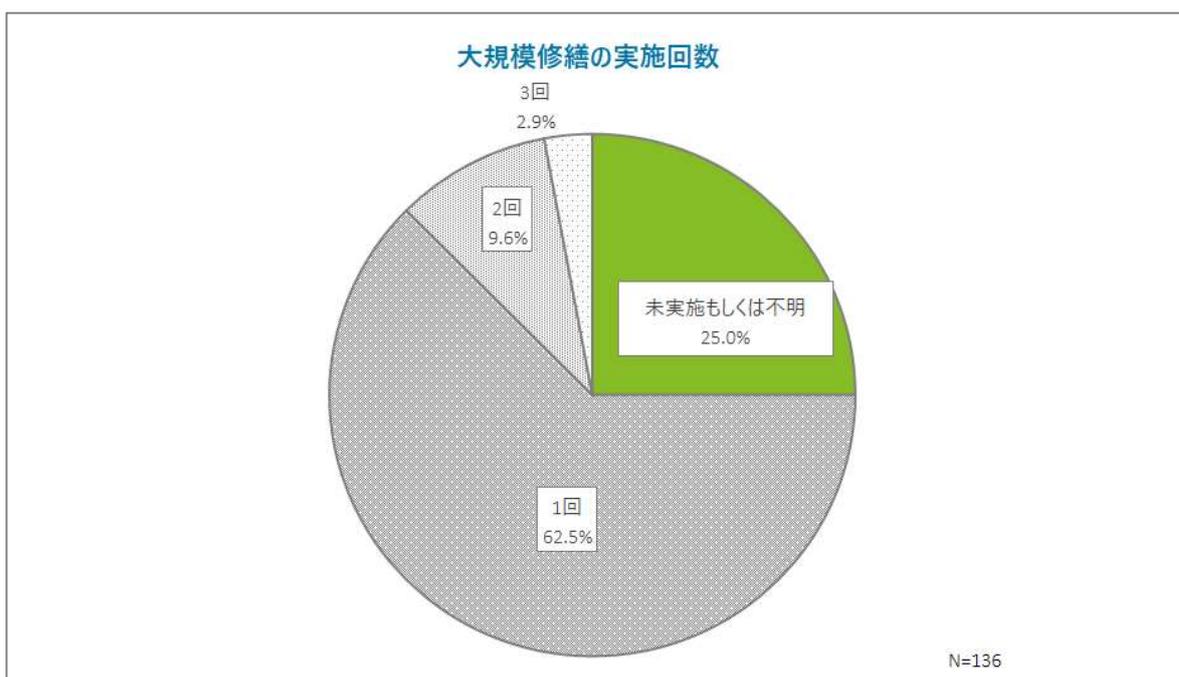
マンションの建築年数を見てみると、高経年マンションと呼ばれる築40年以上経過したマンション戸数の割合は12.0%であり、全国の41.2%、愛知県の15.9%と比べると高経年マンションはそれほど多くないことがわかります。

しかし、10年後にはこの割合は24.2%まで急増する見込みであり、高経年マンションが増加する2030年代以降に備えて後述する課題に対応する必要があります。



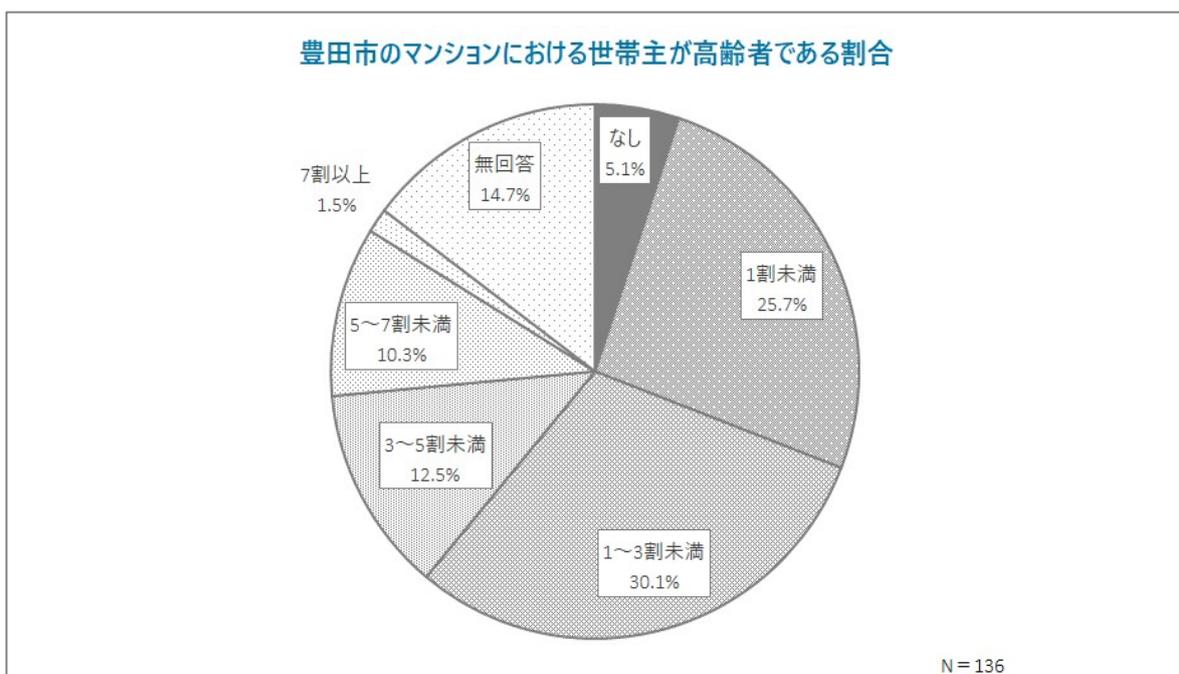
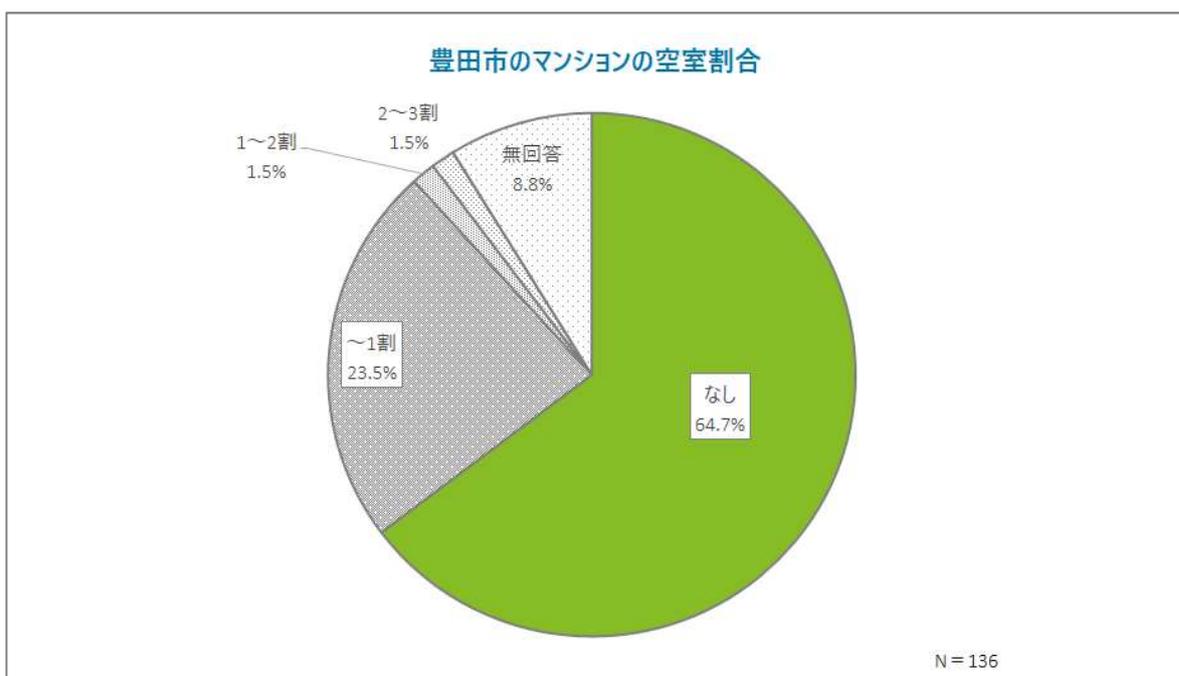
#### (4) 大規模修繕の実施状況

マンションが高経年化しても良好な住環境を維持するためには、一定周期での大規模修繕を行うことが必要とされています。令和3年度に実施した豊田市マンション実態調査によると、回答のあった管理組合のうち大規模修繕を行っていないのは全体の25.0%（34棟）であり、うち築40年以上の高経年マンションは全体の2.2%（3棟）でした。また、大規模修繕が未実施もしくは不明のマンションのうち、ほとんどが築10年未満の築浅のマンションが占めており、1回目の大規模修繕の時期が到来していないマンションが多いと考えられます。



## (5) 居住者の状況

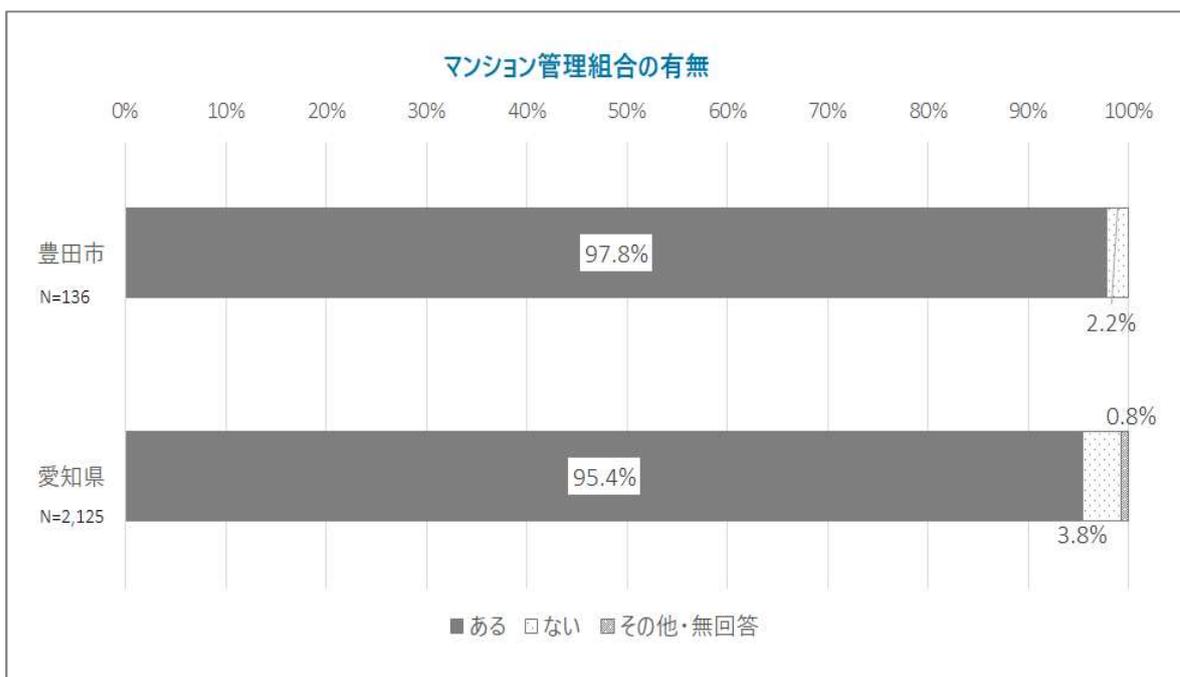
令和3年度の豊田市マンション実態調査に回答のあったマンションのうち、過半数を超える64.7%が空室戸数なしとなっており、全国の47.9%よりも空室率が低くなっています。居住者の年齢構成も、65歳以上の高齢者の割合が「1～3割未満」のマンションが最も多くなっており、全体的な傾向としては、居住者の高齢化はそこまで進行していません。



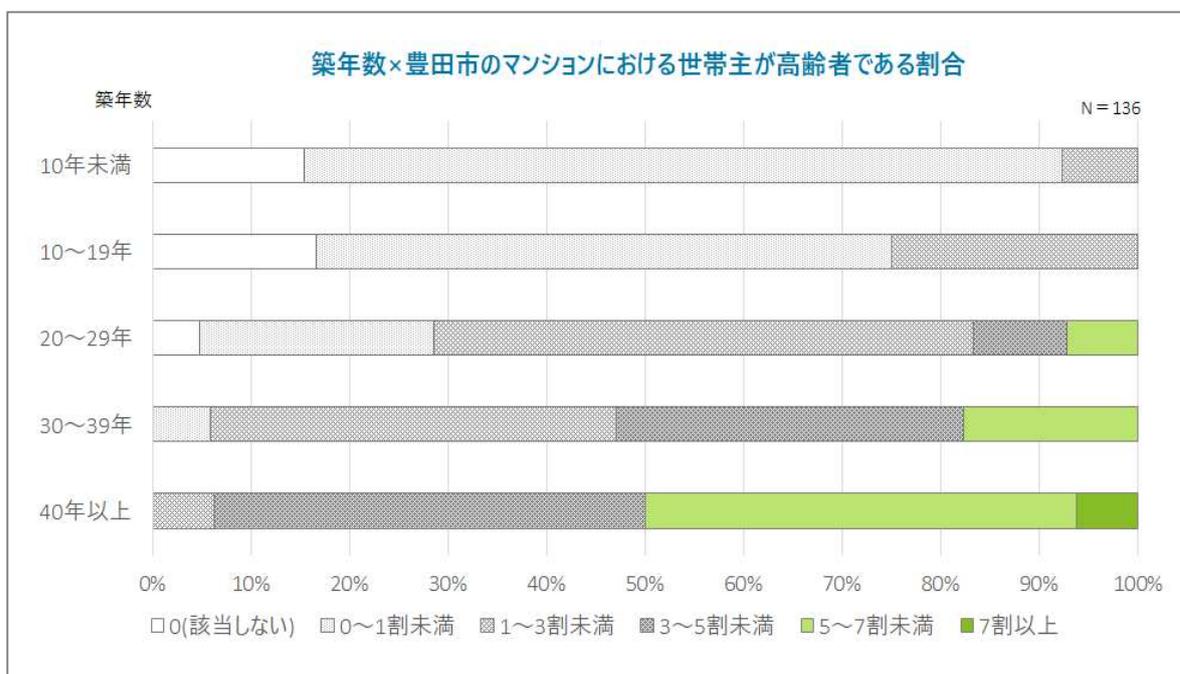
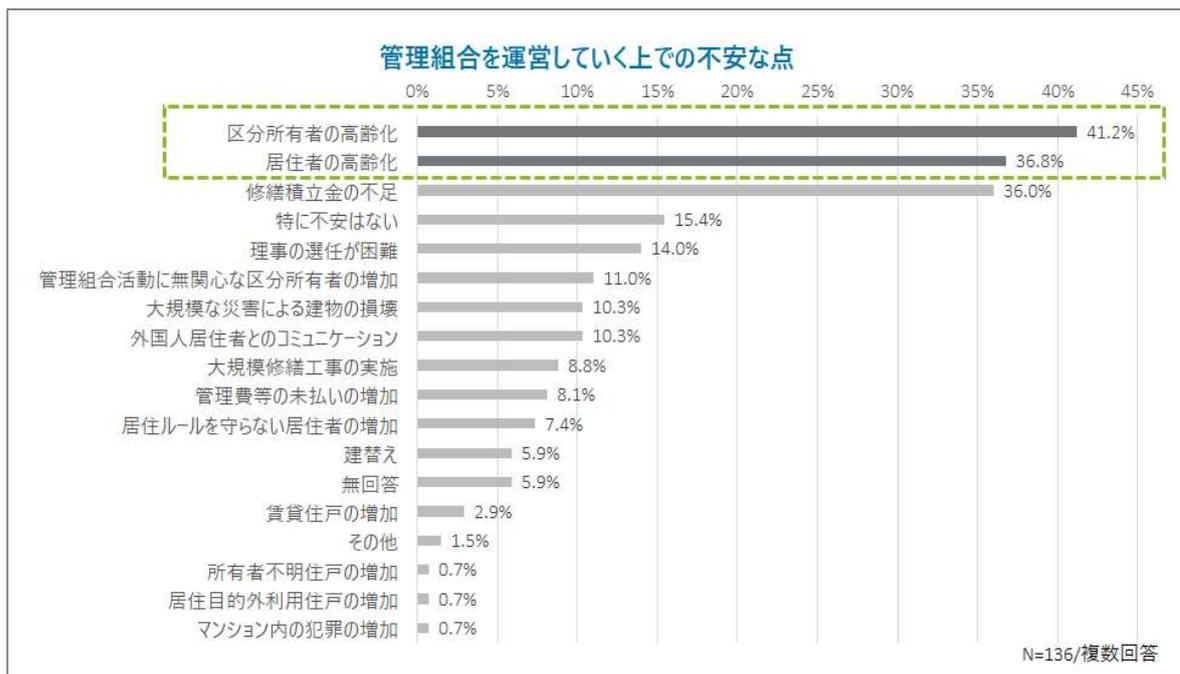
## 2 マンション管理の現状

### (1) 管理組合の運営状況

本市では、97.8%のマンションに管理組合が設置されています。また、マンションにおける区分所有者の合意形成のための総会も年1回以上開催されている管理組合が97.0%を占めるなど、設置されているだけでなく、運営も行われている管理組合が多いことがわかります。一方で、管理組合が設置されていなかったり、総会が開催されていないマンションは、管理不全に陥っているリスクが高いため、今後の対応を検討していく必要があると考えられます。



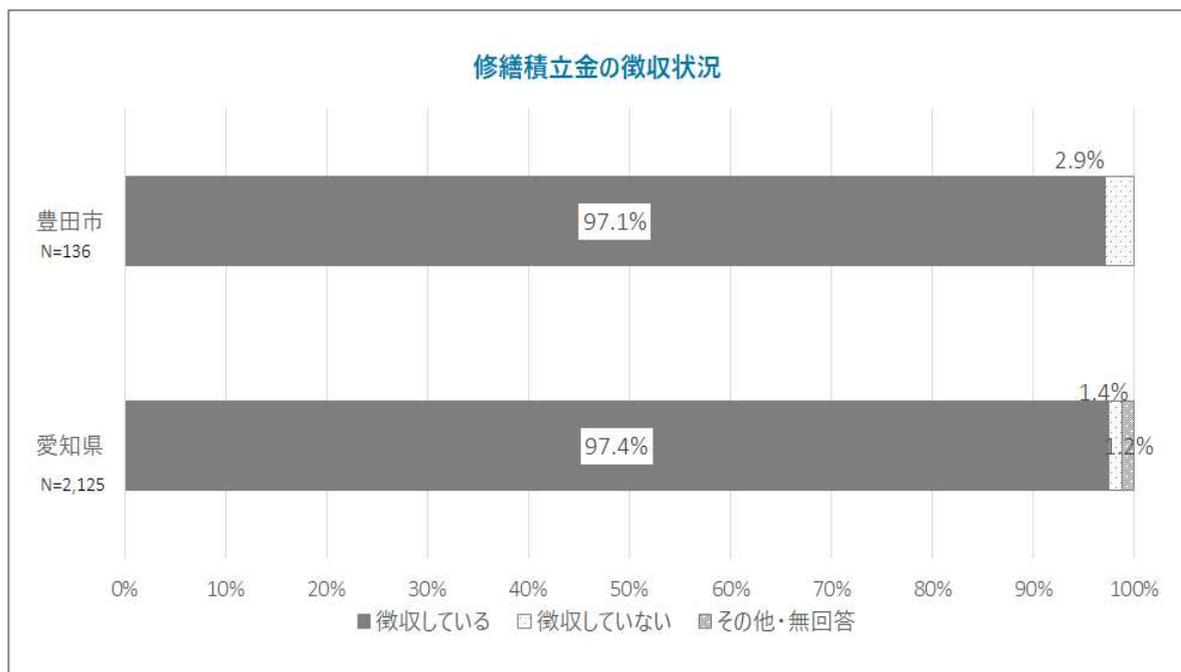
管理組合を運営していく上で不安な点として最も多かった回答は「区分所有者の高齢化」、次に「居住者の高齢化」であり、建物だけでなくマンション管理の担い手となる入居者の高齢化を不安視している状況がうかがえます。本市全体で見ると居住者に占める高齢者の割合は高くありませんが、高経年マンションにおける高齢者の占める割合は高くなっており、今後、他のマンションにおいても同様に高齢化が進行していくものと想定されます。また、後述する「修繕積立金の不足」も不安な点として3番目に挙げられています。



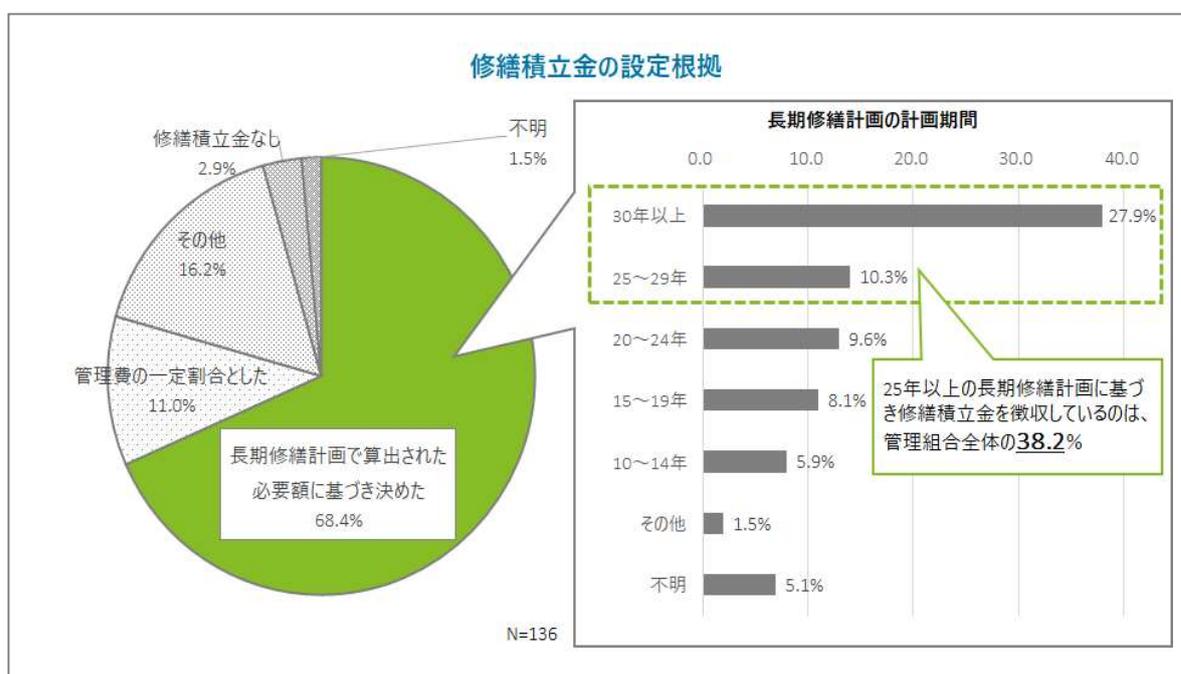
## (2) 修繕積立金の積み立て状況

マンションの適切な維持管理を行っていく上では、管理組合において長期的な見通しに基づいて修繕積立金を徴収し、適切に管理していく必要があります。

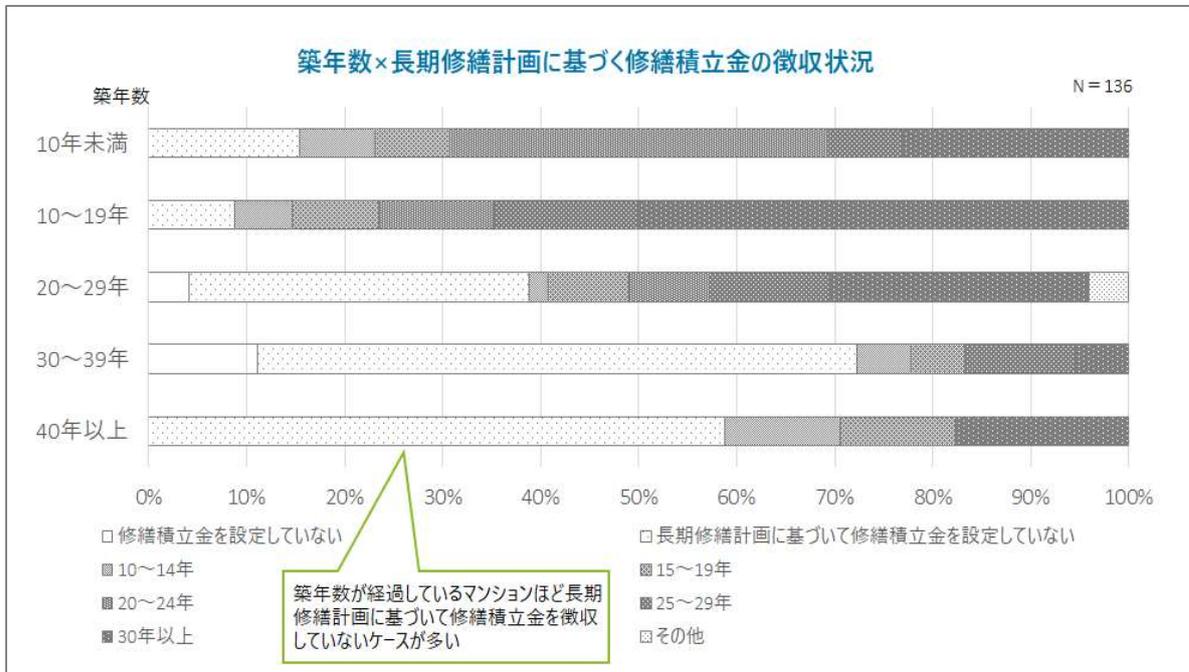
本市では回答のあった管理組合のうち 97.1%で修繕積立金を徴収しています。



一方で、修繕積立金の設定根拠を 25 年以上の長期修繕計画に基づいて設定している管理組合の割合は 38.2%にとどまっており、十分に長期的な見通しに立って修繕積立金が徴収されているとは言い難い状況です。



築年数別に見てみると、築年数が経過したマンションにおいて長期修繕計画に基づかず修繕積立金を徴収しているケースが多くなっています。また、管理組合を運営していく上で不安な点として、36.0%の組合が「修繕積立金の不足」を挙げしており、長期的な修繕計画に基づく、修繕積立金の徴収が課題となっています。



### 3 マンションの課題

令和3年度の豊田市マンション実態調査の結果を見ると、本市のマンション及びマンション管理組合においては、全体的な傾向としては現時点で直ちに区分所有者・居住者や周辺環境に悪影響を及ぼすほどの機能低下や管理不全は把握されていません。しかし、少数ではあるものの、修繕積立金が徴収されていないマンションがある等の問題が把握されているほか、中長期的な観点で見ると、今後以下のような課題が想定されます。

#### ①区分所有者・居住者の高齢化による管理組合の機能低下

令和3年度の豊田市マンション実態調査では、管理組合を今後運営していく上で最も不安視されることに、区分所有者・居住者の高齢化があげられています。

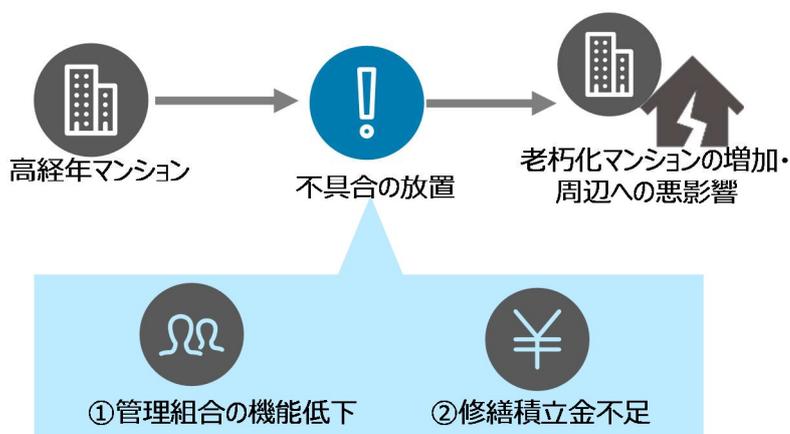
区分所有者・居住者の高齢化は、将来的に管理組合の理事のなり手不足や総会への参加率の低下など、管理組合の機能低下を引き起こす恐れがあります。

#### ②修繕積立金の不足

令和3年度の豊田市マンション実態調査では、修繕積立金の設定根拠を25年以上の長期修繕計画に基づいて設定している管理組合の割合は38.2%にとどまっており、管理組合の36.0%が修繕積立金の不足を不安視しています。

修繕積立金の不足によるマンションの不具合の放置、大規模修繕の未実施等により、区分所有者等の住環境だけでなく、外壁の剥落などによる周辺環境への悪影響が懸念されます。

#### 想定される課題



### 第3章 マンションの管理の適正化に関する目標

本市におけるマンションの実態や課題を踏まえ、老朽化マンションの増加や周辺環境への悪影響を防ぐためには、高経年マンションが増加する2030年代に向けて「健全な管理組合の育成」、「適切な修繕積立金を徴収している管理組合の増加」を図ることが必要です。そこで、マンション管理の適正化の推進状況を計る指標として、国及び県の方針に基づき以下の目標を設定します。

| マンションの管理の適正化に関する目標                  | 成果指標           |                 |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|
|                                     | 現状値<br>(令和3年度) | 目標値<br>(令和13年度) |
| 25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を徴収している管理組合の割合 | 38.2%          | 75%             |

なお、管理計画の認定においては、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」に基づき、30年以上の計画期間を設定することを認定基準とします。

## 第4章 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

本市におけるマンション管理の適正化の推進を図るために、以下の施策を実施します。

### 1 マンションの管理状況を把握するために講ずる措置

適正な管理が行われていない高経年化したマンションは、将来的に周辺環境にも影響を及ぼす可能性が高いことから、その管理実態を適切に把握することが重要です。

令和3年度の豊田市マンション実態調査を基に、調査手法・調査項目等を見直しながら適宜、調査等を実施し、より正確な管理実態の把握に努め、施策の見直しにつなげていきます。

### 2 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

#### (1) 管理組合等への普及啓発の実施

マンションの適正な管理のためには、区分所有者の一人一人が管理組合の一員としての役割を認識するとともに、建物や設備の計画的な修繕の必要性について正しく理解する必要があります。

マンション管理推進協議会等の関連団体と連携しながら、管理組合やマンションの購入希望者に対して窓口での案内チラシの配布、市ホームページでの情報発信等、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取り組み、管理組合による主体的な維持管理を支援します。

#### (2) 管理組合への助言・指導等の実施

管理組合による維持管理が適正でないマンションに対しては、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づき「豊田市マンション管理適正化指針」（本計画「第5章 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針」を参照）に即した助言・指導等を行います。

### 3 管理計画の認定制度の運用

適切な修繕積立金を徴収し、適正な管理を行っている管理組合の数を増やすためには、そうした管理組合が適切に評価され、マンションの購入希望者等からそうしたマンションが選ばれる環境づくりが必要です。

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を適切に運用し、管理組合

の積極的な利用を促進することによって、管理組合の管理水準の維持・向上を図ります。

また、マンション管理適正化法に基づき、本市では管理計画認定制度を以下のとおり運用します。

### (1) 管理組合の認定の基準

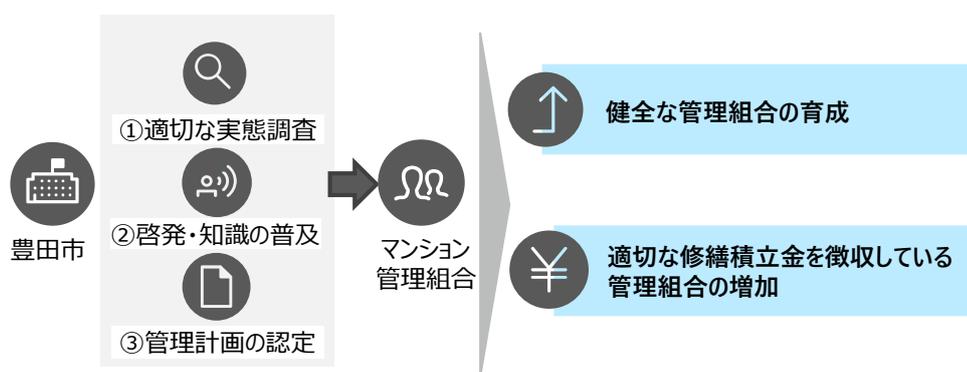
本市におけるマンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、国の「マンション管理適正化指針」に定める管理計画の認定の基準を基本とします。

また、南海トラフ巨大地震の被害想定域に含まれる本市では、マンションにおいても管理組合の防災対策が重要であるため、国が定める基準に加えて、「防災に関する取組の実施」を追加基準として設定（具体的な基準は「豊田市マンション管理適正化指針（別添）別紙2」を参照）します。

### (2) 認定後の運用方法

マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じて、管理計画の認定を受けた者に管理の状況について報告を求めるものとします。また、認定した管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、同法第5条の9に基づき、管理計画の認定を受けた者に対して、必要に応じて改善命令を発出します。

### 今後の施策方針（イメージ）



## **第5章 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**

本市におけるマンションの管理の適正化に関する指針は別添「豊田市マンション管理適正化指針」（以下「本指針」という。）のとおりとします。本指針は、国が定める「マンション管理適正化指針」とともに、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の基本的な考え方及びその留意事項を示すものです。

管理組合は、本指針の内容について十分に留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

## **第6章 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**

国や県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに、県内の他の市町村との意見交換等により、マンション管理の適正化を推進していきます。

## 豊田市マンション管理適正化指針

本指針は、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、本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を「別紙1」に、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を「別紙2」に示すものです。

なお、管理計画を認定する際の基準について、本市では、「防災に関する取組」を追加基準として設定しています。

### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的な考え方

マンションは、全国的に重要な居住形態となっており、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が必要です。

- (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、積極的に参加するなど、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、建築士や弁護士、マンション管理士など専門的知識を有する方の支援を得ながら、主体性をもって適切に対応するよう心がけることが重要です。
- (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。

## 2 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ちます。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。

また、集会は、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、国が示す「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あたっては、国の「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、建築士など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、建築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れます。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ります。

#### (6) 発注の適正化

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

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す。

#### (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。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。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、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

#### (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。

### 3 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方は、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方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す。

### 4 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、国が示す「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。

## 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。

### 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

## 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。

(※下線部は、国の「管理計画の認定の基準」に本市が追加した部分を示す。)

### 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) 集会を年1回以上開催すること

### 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」に準拠して作成され、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) 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

豊田市マンション管理適正化推進計画  
(2022年9月策定)

豊田市都市整備部建築相談課  
〒471-8501 愛知県豊田市西町3丁目60番地  
TEL : 0565-34-6649  
E-mail : kensodan@city.toyota.aichi.jp