

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第一章 総則</p>	
<p>第 1 制定の趣旨</p> <p>この指針は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成三十一年東京都条例第三十号。以下「条例」という。）第四条第二項の規定に基づき定めるものであって、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンション周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図るため、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、行政の支援を活用しながら、マンションの管理の主体である管理組合がマンションの適正な管理に向けて行動する際の、具体的な行動指針となるものである。</p>	
<p>第 2 用語の定義</p> <p>この指針における用語の意義は、条例及び東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則（令和元年東京都規則第 号。以下「規則」という。）の例による。</p> <p>2 この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 理事 管理規約の規定に基づき、総会により選任された者及び当該区分所有者等以外の者で総会により選任された者をいう。</p> <p>(2) 役員 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）及び監事をいう。</p> <p>(3) 理事会 理事により構成される管理組合の業務の執行機関をいう。</p>	<p>標準管理規約第 35 条を参考</p>
<p>第 3 実施の主体</p> <p>管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動が、この指針に示す事項を満たすよう努めること。</p>	

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第二章 管理不全を予防するための必須事項</p>	
<p>第4 管理組合の運営体制の整備</p> <p>マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が、マンションの管理の主体として、管理組合の運営を適正に行うことが必要である。</p> <p>2 管理組合が主体的に継続的な活動を行っていくために、管理組合は、次に掲げる事項について取り組むことが重要である。</p> <p>(1) 居住実態に即した管理規約を保持していること。</p> <p>(2) 適切な理事会運営を担保する細則を定めていること。</p> <p>(3) 事故や自然災害等に対応できる体制を整えていること。</p> <p>(4) 居住者間の良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むこと。</p> <p>3 マンション管理には、専門的な知識も必要となることから、行政の助言や支援の活用、マンション管理業者への委託及び必要に応じたマンション管理士等の専門家の効果的な活用について検討することが考えられる。</p>	<p>第9 管理組合運営総則に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 23)</p>
<p>第5 管理者等</p> <p>区分所有者等は、総会の決議によって区分所有法第二十五条に規定する管理者（区分所有法第四十九条第一項に規定する管理組合法人の理事を除く。）を選任することが必要である。</p> <p>2 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、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。</p>	<p>新設</p> <p>マンション管理の適正化に関する 指針二 1 管理組合の運営 (国土交通省告示第 1288 号)</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第6 管理規約</p> <p>管理組合は、マンション管理の最高自治規範である管理規約やこれに基づく細則（以下「管理規約等」という。）が、居住者の行動規範（住まい方のルール）として遵守され、マンションを取り巻く社会環境の変化等に即したものとなるよう、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。</p> <p>（1）居住実態を踏まえた自主的な管理規約等とすること。そのため、管理規約等の点検に努め、法令等や標準管理規約（平成二十九年八月二十九日国土動指第二十七号・国住マ第三十三号）の改正等のマンション管理を巡る状況の変化が生じた場合や不均衡な規定の存在が明らかになった場合などにおいて、必要に応じて管理規約等を改正すること。</p> <p>（2）住まい方や理事会の運営等に関し、必要に応じ細則を設けること。</p> <p>（3）管理規約等の原本を保管し、保管場所を掲示するとともに、改正理由等を時系列に整理し、常備しておくこと。</p> <p>（4）管理規約等が遵守されるよう、広報活動、コミュニティ活動などによる継続的な取組を行うこと。</p> <p>（5）区分所有権の移転等に際し、区分所有者等又は区分所有者等からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等の利害関係人から、管理規約や総会議事録、会計帳簿、長期修繕計画書等の管理組合の財務・管理に関する情報の開示を求められた場合の開示する情報の範囲や方法について定めておくこと。</p> <p>（6）管理規約等の違反者への対応を定めておくこと。</p>	<p>第10 管理規約等 （マンション管理ガイドライン p. 27）</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第8 管理費</p> <p>管理組合は、区分所有者等が納入した管理費を、組合の通常の管理に要する経費に対して、適切に使用することが必要である。</p>	<p>第13 管理費に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 42)</p>
<p>第9 修繕積立金の設定</p> <p>管理組合は、マンションの維持保全の実態に応じ、修繕積立金として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めることが必要である。</p> <p>また、修繕積立金は、管理費とは区分して経理することが必要である。</p> <p>2 修繕積立金の設定に当たっては、特に、経年による劣化に対応するため、長期修繕計画に定められている修繕工事を実施できるよう、必要な金額を積み立てておくことが重要である。</p> <p>なお、長期修繕計画の見直しに合わせて、必要に応じて積立方式等の資金計画を見直すことが重要である。</p>	<p>第22 修繕積立金の設定に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 71)</p> <p>条例第12条を参考 マンション管理の適正化に関する指針二 5 長期修繕計画の策定及び見直し等を参考 (国土交通省告示第1288号)</p>
<p>第10 大規模修繕工事</p> <p>管理組合は、円滑な大規模修繕工事の実施に向けて、マンションの実情に応じた最適な実施方法等を検討するため、次に掲げる事項に取り組むことが必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公正かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。</p> <p>(1) 大規模修繕工事の実施に向けた専門委員会の設置 (2) 大規模修繕工事の実施体制の決定 (3) 大規模修繕工事内容・仕様の決定 (4) 大規模修繕工事を実施する業者の選定方法の決定 (5) 大規模修繕工事に要する費用の調達方法の決定 (6) 大規模修繕工事に関する履歴の保管方法 (7) 長期修繕計画への反映</p>	<p>第23 大規模修繕工事に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 73)</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第三章 適正な管理を行う上で重要な項目</p>	
<p>第11 長期修繕計画</p> <p>管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全を図るため、建物・設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行うことが重要である。</p>	<p>第21 長期修繕計画 (マンション管理ガイドライン p. 68)</p>
<p>第12 出納・会計処理</p> <p>管理組合は、適正な資金管理、公平な負担と用途の透明性の確保を図るため、次に掲げる事項に関する規程を細則に定めることが重要である。</p> <p>(1) 出納・会計に係る処理基準及び管理費の具体的な支出内訳 (2) 修繕積立金等の資金運用 (3) 会計処理・財産状況の把握・監査</p>	<p>第14 出納・会計処理 (マンション管理ガイドライン p. 44)</p>
<p>第13 滞納防止・滞納処理</p> <p>管理組合は、管理規約等にあらかじめ滞納者に対する措置を定め、区分所有者等に対し周知しておくとともに、滞納が発生した場合は、管理費等の滞納に対しての時効があることも踏まえて、迅速に取り組むことが重要である。</p>	<p>第15 滞納防止・滞納処理 (マンション管理ガイドライン p. 47)</p>
<p>第14 区分所有者等の名簿の常備</p> <p>管理組合は、区分所有者等への平常時における連絡に加え、火事や地震等の自然災害など、緊急時の迅速な対応を行うため、次に掲げるものを備えておくことが重要である。</p> <p>(1) 区分所有者等名簿(非居住者も含む。) (2) 居住者名簿及び避難行動要支援者名簿 (3) 名簿の取扱いに関する規程</p>	<p>第17 区分所有者等の名簿の常備 (マンション管理ガイドライン p. 54)</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第 15 耐震化対策</p> <p>管理組合は、建築確認済証の交付年月日が昭和 56 年 5 月 31 日以前の建物については、耐震性が不足している可能性があるため、マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成に向け、区分所有者等に対して、その重要性について説明し、次に掲げる事項に留意しながら、耐震化対策に取り組むことが重要である。</p> <p>(1) 専門委員会の設置や専門家の活用など、計画的な実施に向けた検討体制を確保すること。</p> <p>(2) 耐震診断・耐震補強工事に係る費用負担による住戸への影響などについて、区分所有者等の理解を十分に得ること。</p> <p>(3) 構造面における耐震化対策だけにとどまらず、設備に関する耐震対策も行うなど、総合的な視点で耐震化を進めること。</p> <p>(4) 耐震診断及び耐震改修の実施についても長期修繕計画に盛り込むこと。</p>	<p>第 28 耐震化対策</p> <p>(マンション管理ガイドライン p. 89)</p>
<p>第 16 マンションに関する情報等の保管</p> <p>管理組合は、マンション管理業者と連携を図りつつ、次に掲げるものについて、主体的に情報を整備し、保管するよう取り組むことが重要である。</p> <p>(1) 管理規約、細則、総会議事録、理事会議事録、長期修繕計画、設計図書及び修繕等の履歴情報等の書類</p> <p>(2) 会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者等名簿その他帳票類</p> <p>(3) 管理組合の財務・管理に関する情報</p> <p>(4) マンション共用部分の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類等</p> <p>(5) その他、維持管理や管理組合運営及びリフォーム等、専有部分に関する情報等</p>	<p>第 20 マンションの管理に関する情報等の保管</p> <p>(マンション管理ガイドライン p. 64)</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第四章 マンションの社会的機能を向上する取組</p>	
<p>第17 防災対策</p> <p>管理組合は、地震など自然災害に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが望ましい。</p> <p>(1) 総会や理事会で意思決定ができない場合や緊急に専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備</p> <p>(2) 自主防災組織の設置</p> <p>(3) 防災マニュアルの作成</p> <p>(4) 屋内の避難場所の確保</p> <p>(5) 防災用備蓄倉庫の設置</p> <p>(6) 地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理</p> <p>(7) 飲料水及び非常用食糧の確保等</p> <p>(8) 避難行動要支援者の把握</p> <p>(9) 防災訓練の実施</p> <p>(10) 地震保険の加入</p>	<p>第26 防災対策に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 83)</p>
<p>第18 住環境の維持</p> <p>マンションにおける快適で安全な住生活を維持し、また向上させていくためには、防犯や防災、衛生、景観等、良好な住環境を維持していくことが重要であることから、管理組合は、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。</p> <p>(1) 良好な住環境の維持のために必要なルールの整備</p> <p>(2) 防犯性の高いマンションとしていくため、建物構造に合わせた居住者の安全を確保するための管理対策の充実等を図ること。</p> <p>(3) バリアフリーの観点から共用部分の維持管理・点検の仕組みを整えること。</p> <p>(4) 都市計画法による開発許可、あるいは区市町村の条例等による開発指導に係る許可等の内容や条件を遵守した植栽、駐車場・駐輪場等、外構の維持管理・点検を行うこと。</p> <p>(5) 省エネルギーの観点から、共用部分について、照明のLED化や断熱性能の向上などの検討を行うこと。</p> <p>(6) 地域の安心・安全の確保や住環境の維持のために行政が行う施策に協力すること。</p>	<p>第24 住環境の維持に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 79)</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理ガイドライン等との対応
<p>第19 居住者コミュニティ・地域コミュニティ</p> <p>管理組合は、マンションにおける快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営を確保していくため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。</p> <p>(1) 快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営の確保のために必要なルールの整備</p> <p>(2) 継続的に居住者間のコミュニティの形成を図ること。</p> <p>(3) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に係る活動に関して、行政や地域コミュニティとの連携を図ること。</p>	<p>第25 居住者コミュニティ・地域コミュニティ</p> <p>(マンション管理ガイドライン p. 82)</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理 ガイドライン等との対応
<p>第五章 その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項</p>	
<p>第 20 マンション管理業者への委託等</p> <p>管理組合は、マンション管理業者に管理を委託する場合は、マンション管理業者と良好な関係を構築し、自律的な運営をしていくため、その委託に当たり、自主的に委託内容を決め、内容の透明性を確保するとともに、区分所有者等間の合意を得ておくことが望ましい。</p>	<p>第 16 マンション管理業者への委託等に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 50)</p>
<p>第 21 外部専門家の活用</p> <p>管理組合は、外部の専門家に対し、管理組合の管理者等又は役員への就任を依頼する場合は、利益相反等に注意し、管理業務の委託や工事の発注等について、ルールを整備しておくことが望ましい。</p> <p>2 外部の専門家を管理者等とする場合は、その者の判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険への加入していることが望ましい。</p>	<p>新設 (マンション管理ガイドライン p. 24 から引用・加筆)</p>
<p>第 22 専有部分への対応</p> <p>専有部分の管理は、区分所有者等が自ら行うことになるが、管理組合は、リフォーム等の実施や区分所有権の売買、専有部分の貸与、相続放棄への対応、災害や事故等による緊急時の立入り等に関するルールや手続について明確にしておくことが望ましい。</p>	<p>第 18 専有部分への対応に加筆 (マンション管理ガイドライン p. 57)</p>
<p>第 23 マンションに関する情報等の開示</p> <p>管理組合は、売買時における管理組合の運営状況、活動状況、財産状況等に係る情報を円滑に購入予定者等に提示することが望ましい。</p>	<p>新設 (マンション管理ガイドライン p. 29 から引用・加筆)</p>

マンションの管理の適正化に関する指針素案

指針素案	マンション管理ガイドライン等との対応
<p>第 24 行政機関に対する届出等</p> <p>管理組合は、建築・設備に係る法定の点検等や条例及びマンションの適正な管理の促進に関する区市町村の条例に基づく報告・届出等を円滑かつ適正に実施するため、次に掲げる事項について取り組むものとする。</p> <p>(1) 法定の点検等に係る対象設備、部位の一覧を用意し、区分所有者等への周知を図ること。</p> <p>(2) 法定の点検等の報告書又はその写しを保管し、区分所有者等が随時閲覧できる状態にすること。</p> <p>(3) 法定の点検等で指摘があった際には、その改善等に向けて適切に対応すること。</p> <p>(4) 条例第 15 条第 1 項、同条第 3 項、同条第 5 項、第 16 条第 1 項及び同条第 2 項に定めるマンションは、規則に定める期日までに届出書を提出すること。</p> <p>(5) その他行政から調査等の要請がある場合は、必要な協力を行うこと。</p>	<p>第 19 建物・設備に係る法定の点検等に加筆</p> <p>(マンション管理ガイドライン p. 62)</p>
<p>第 25 マンションの再生</p> <p>管理組合は、早い段階から将来の建替えや改修など、再生に向けての意識を持つことが重要であるため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。</p> <p>(1) 区分所有者等への再生に関する意識の啓発</p> <p>(2) 再生に向けての検討体制の整備</p> <p>(3) 再生に必要な資金の確保</p>	<p>第 27 マンションの再生</p> <p>(マンション管理ガイドライン p. 87)</p>