



# 蒲郡市マンション管理適正化推進計画

蒲 郡 市

令和5年9月



## 目次

### 1. 本計画について

---

- (1) 背景と目的..... 1
- (2) 計画の位置付け..... 2
- (3) SDGs への取組..... 2
- (4) 計画の期間..... 2

### 2. 現状と課題

---

- (1) マンションのストック数..... 3
- (2) 築年数の推移..... 4
- (3) マンションの棟別データ..... 4
- (4) 課題..... 5

### 3. マンション管理の適正化に向けた取組

---

- (1) 基本方針..... 6
- (2) 管理適正化指針の策定..... 6
- (3) 目標..... 6

### 4. マンション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の把握..... 7
- (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..... 7
- (3) 管理計画の認定制度の運用..... 8

### 5. その他マンションの管理の適正化の推進に関する事項

---

- (1) 県内自治体との連携..... 9
- (2) 予備認定制度の周知..... 9

### 6. 蒲都市マンション管理適正化指針..... 10

---

# 1. 本計画について

## (1) 背景と目的

マンションは、市民の重要な居住形態の一つで、都市や地域社会の構成要素となっています。一つの建物を多くの人が区分所有することで、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、マンションの管理には建築等の専門知識を要するものが多いことなど、維持管理していく上で、多くの課題があります。

市内にあるマンションにおいて、建設後相当の期間が経過したものも見られ、今後、高経年マンションが増加していき、適切な修繕がなされないまま放置された場合、マンションの老朽化が進行して、区分所有者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・身体への影響、ひいては周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

特に区分所有者の高齢化等に伴い、管理組合の運営が停滞し、マンションの管理に対する意思決定も滞ると、管理不全に陥る可能性があります。

このような状況の中、2020（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」（以下、「マンション管理適正化法」という。）の一部が改正され、地方公共団体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるよう、①マンション管理適正化推進計画の作成、②マンションの管理計画の認定制度の運用、③マンションの管理組合等に対する助言、指導等の実施が新たに創設されました。

本市では、マンション管理適正化法の改正を踏まえ、管理組合等がマンションを適正に管理することを基本としながら、市内のマンションの適正な維持管理を推進することを目的に「蒲都市マンション管理適正化推進計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

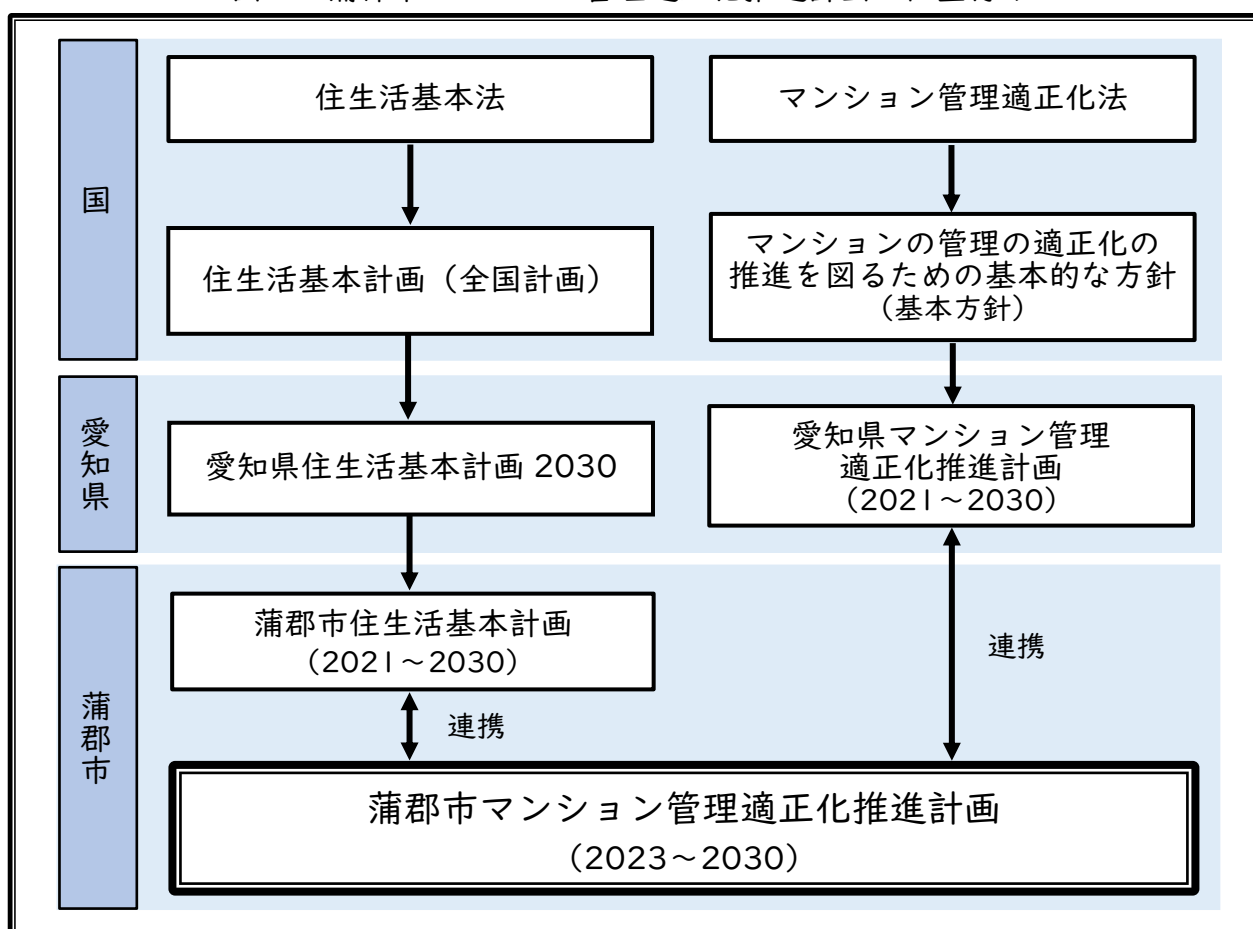
本計画は、管理組合、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者が目標や指針を共有し、連携して取組むためのものです。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、本市に立地する2以上の区分所有者が存する建物(※)で、居住の用に供する専有部分があるもの(いわゆる分譲マンション)とその敷地及び附属施設を対象として、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づき策定するもので、愛知県の定める「愛知県マンション管理適正化推進計画」及び「蒲郡市住生活基本計画」との連携を図るものとしします。

※ 2以上の区分所有者が存する建物とは、2以上の区分所有登記がなされているもの。

図1 蒲郡市マンション管理適正化推進計画の位置付け



## (3) SDGsへの取組

本市では、持続可能な開発目標 (SDGs) の理念を踏まえ、その達成とともにさらなる行政サービスの向上を目指しており、本計画の推進は、SDGsの目標11に掲げる「住み続けられるまちづくり」を目指すものとなります。

## (4) 計画の期間

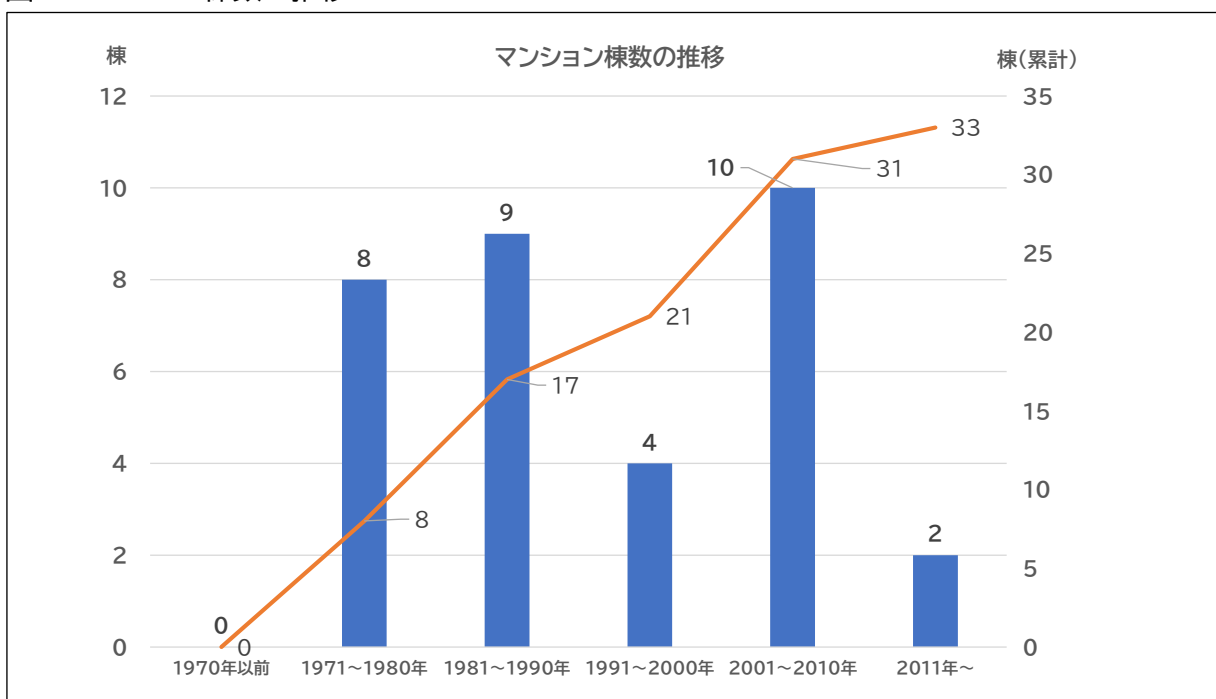
本計画の期間は、愛知県と連携して実態調査による状況把握や、施策効果の検証等を行うため、「愛知県マンション管理適正化推進計画」の計画終了年度に合わせ、2023 (令和5) 年度から2030年度 (令和12年度) までの8年間とし、必要に応じて適宜見直しを図るものとしします。

## 2. 現状と課題

### (1) マンションのストック数

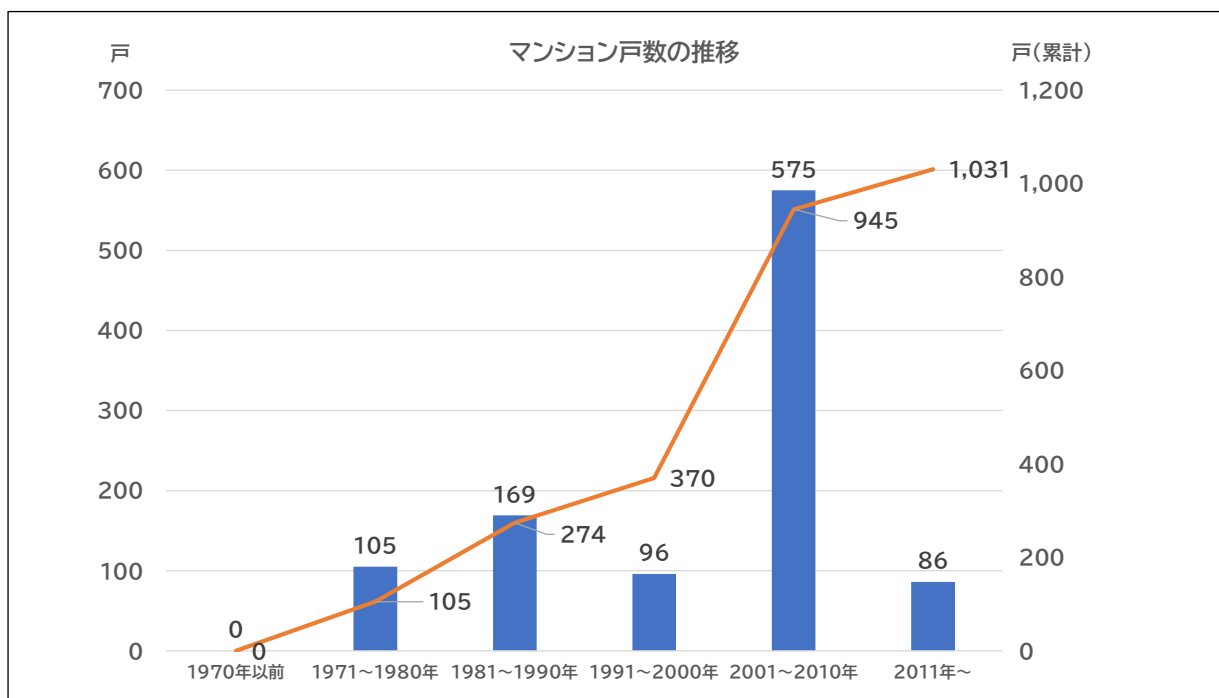
本市には、2021（令和3）年時点で33棟（1,031戸）のマンションが建設されており、建築時期別のマンションストック数は、図1及び図2のとおりとなっています。

図1 マンション棟数の推移



資料：蒲郡市（2021年1月1日時点）

図2 マンション戸数の推移

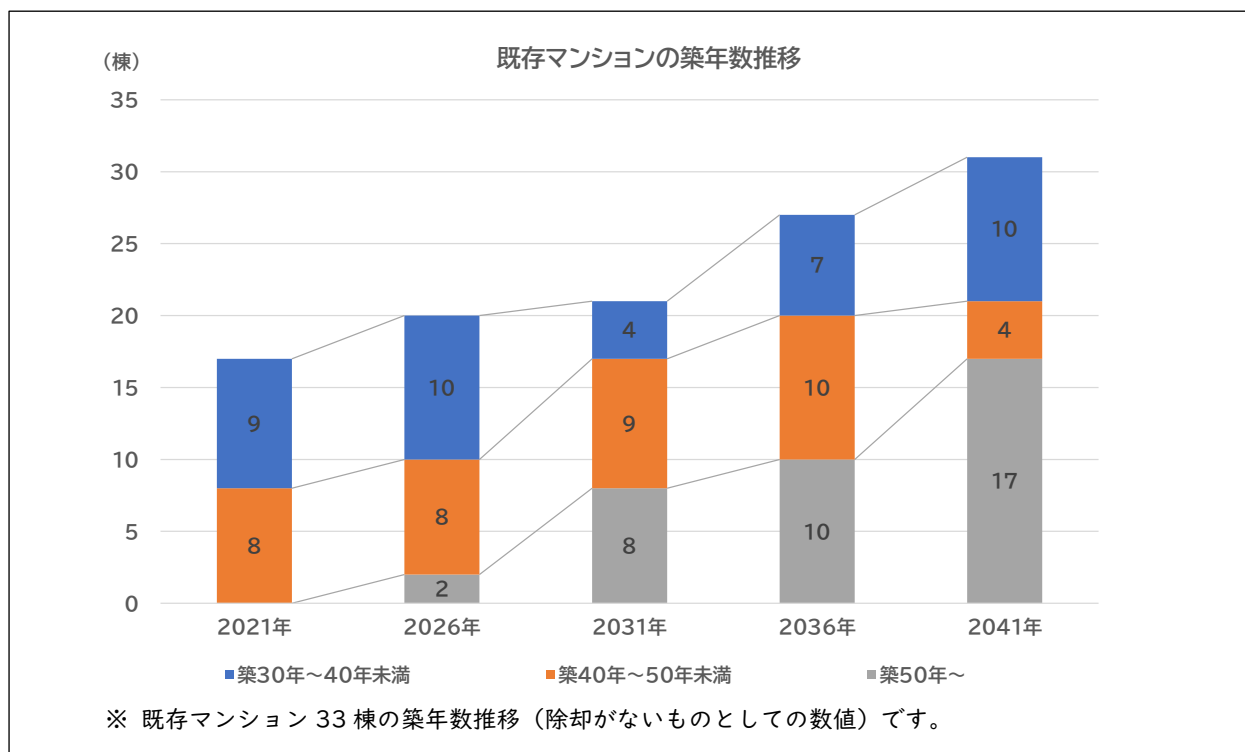


資料：蒲郡市（2021年1月1日時点）

## (2) 築年数の推移

築40年以上の高経年マンションは、2021（令和3）年時点では8棟（全体の24.2%）あり、10年後、20年後にはさらに増加することが見込まれます。

図3 既存マンションの築年数推移



資料：蒲郡市（2021年1月1日時点）

## (3) マンションの棟別データ

2021（令和3）年度に「愛知県マンション管理実態調査（以下、「管理実態調査」という。）」が実施され、本市においてはマンション33棟のうち13棟からの回答がありました。13棟の築年数別の内訳は表1、管理状況の概要は表2のとおりです。

表1 築年数別内訳

1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011年～	合計
3棟	5棟	3棟	1棟	1棟	13棟

表2 管理状況の概要

管理規約の策定状況	策定している	76.9%	策定していない又は無回答	23.1%
集会の開催状況	開催している	84.6%	ほとんど開催していない	15.4%
長期修繕計画の策定状況	計画期間30年以上	23.1%	計画期間25～29年	15.4%
			計画期間20～24年	15.4%

#### (4) 課題

---

マンションを適切に維持管理していくためには、管理規約を作成し、管理組合が主体となって適切に維持管理するよう努める必要がありますが、管理組合の活動実態がないマンションや管理規約が存在しないマンションが見受けられ、これらのマンションでは、適切な維持管理が行われていない可能性があります。

また、適時適切な修繕や改修を計画的に実施するためには、長期修繕計画を作成し、必要な費用をあらかじめ積み立てておくことが重要ですが、長期修繕計画を定めておらず、今後の大規模修繕への備えが十分でないマンションが存在しており、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、区分所有者等の居住環境だけでなく、周辺環境への危害の発生が懸念されます。

管理実態調査において、未回答のマンションが半数以上あり、これらのマンションの管理状況が把握できていません。適切なマンション管理を推進するためには、すべてのマンションの管理状況を把握し、管理実態に応じた助言等やマンション管理の知識に関する情報提供等の適切な支援を行う必要があります。



### 3. マンション管理の適正化に向けた取組

#### (1) 基本方針

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、築40年以上の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」を図り、マンションが適正に管理されることを目指します。

#### (2) 管理適正化指針の策定

本市の基本方針に基づく施策を実現するため、マンションの管理の適正化に関する指針として「蒲郡市マンション管理適正化指針」を定めます。(指針の全文は、10 ページ以降に掲載)

指針では、管理組合、区分所有者等が留意すべき点や、市が助言・指導等を行う際の判断基準及び管理計画を認定する際の基準等を示しています。

#### (3) 目標

基本方針の達成に向け、マンション管理の適正化の推進状況を図る指標として、下記のとおり目標値を設定します。

マンション管理の適正化に関する指標	現状値 (2021)	目標値 (2030)
マンションの管理状況の実態調査の回答率	39.4 %	100 %
集会を年に1回以上開催している管理組合の割合	33.3 % (※1)	75 % (※2)
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	15.2 % (※1)	50 % (※3)

- ・※1 現状値は、管理実態調査で回答無しのマンション数を加え、数値を算出しています。
- ・※2 今後、マンションの高経年化により、管理の担い手が不足するおそれがあることから、管理組合による管理がおろそかにならないよう、集会の開催状況を目標としています。
- ・※3 マンションの適切な管理には、長期的な計画に基づく修繕を行うことが重要であるため、国及び県が掲げる目標を参考にしつつ、本市の実情に応じて設定しています。

## 4. マンション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の把握

マンション管理の適正化に取り組む前提として、マンションの管理状況や管理組合の抱える課題等を適切に把握する必要があります。

管理組合の実態やニーズを把握して適切な支援を行うため、管理実態調査を継続的に実施し、管理実態把握に取り組みます。

### (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

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ことが適正な管理に繋がります。

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。

#### 【マンション管理推進協議会】

本市では、公共団体、マンションに関する団体、専門家の団体等が連携し、管理組合、区分所有者、居住者等に対し、マンション管理に関する情報及び資料の提供等を行い、マンションの適正な管理を支援することを目的として、2002(平成14)年に設立された「マンション管理推進協議会」に参加しています。

マンション管理推進協議会では、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し、以下の取組を行っています。

#### ○主な取組

##### <専門家相談窓口の設置>

マンション管理士等の専門家による相談窓口を設置

##### <マンション管理士の派遣>

自主管理の管理組合が実施する学習会にマンション管理士を講師として派遣

##### <セミナー開催>

管理組合の役員等に対して、マンション管理に関する基礎的な知識や情報等を取得できるセミナーを開催

##### <啓発パンフレット作成>

マンション管理に関するパンフレットやガイドブックを作成・配布

##### <ウェブサイトでの情報発信>

マンション管理推進協議会のウェブサイトに、マンションに関する法令情報、協議会の各種事業案内、相談事例集等を掲載

#### ② 管理組合への助言等の実施

適正な管理がなされていないマンションに対しては、必要に応じて蒲郡市マンション管理適正化指針に則した助言・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。マンションの管理水準向上の環境づくりとして、管理計画認定制度を運用するとともに、制度についての周知を図ります。

管理計画の認定を受けたマンション（以下、「認定マンション」という。）については、市場で高く評価されることや、修繕や改修に際して有利な利率で融資を受けられるなどのメリットが期待されます。また、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つながることが期待されます。

認定にあたっては、南海トラフ巨大地震の発生が危惧されていることを踏まえ、国の定めた認定基準に加え、「防災に関する取組の実施」を独自の基準として追加します。

管理計画認定制度の運用にあたっては、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることができるため、公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を受けた上で市が認定をします。

図4 マンション管理計画認定制度(事前確認イメージ)

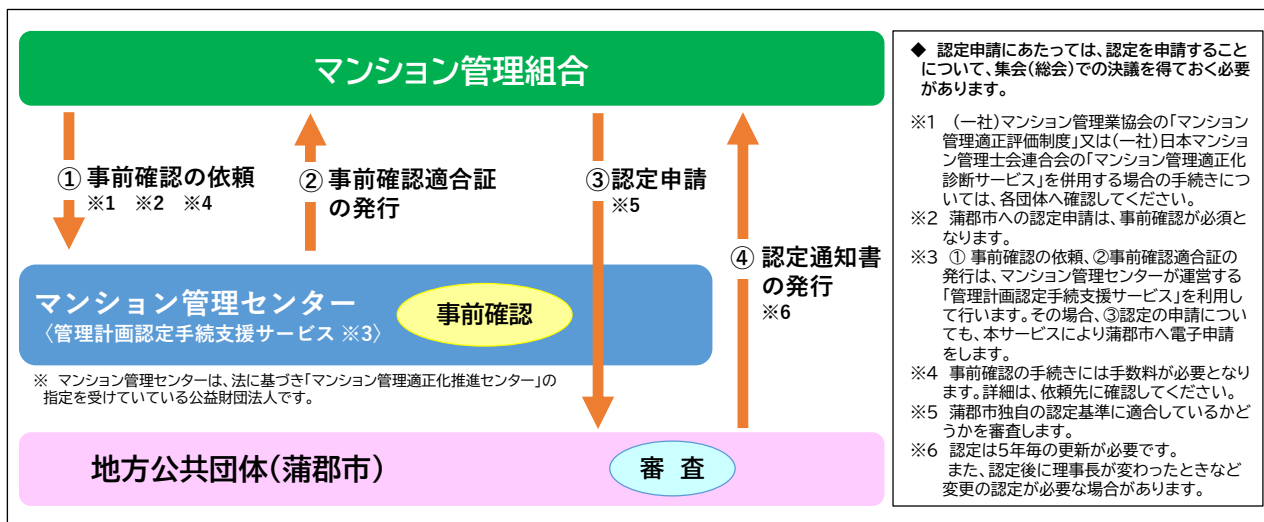


図5 認定マンションのメリット

**マンション長寿命化促進税制(固定資産税額の減額)の対象になります(要件あり)。**

**○要件**

- ・ 築20年以上、総戸数10戸以上
- ・ 過去に長寿命化工事(※)を1回以上実施済み
- ・ 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準以上に引き上げ済み
- ・ 2回目以降の長寿命化工事(※)を実施し、令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事完了

**○減額内容**

長寿命化工事(※)完了翌年度の建物部分(居住用部分で各戸100㎡相当分までに限る。)の**固定資産税額の3分の1を減額。**

※ 長寿命化工事とは、外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事のことです。

**住宅金融支援機構による次の制度の対象になります。**

- ◎「全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】の金利の引下げ
- ◎「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ
- ◎「マンションすまい・る債(※)」における利率の上乗せ

※ 大規模修繕に向けた修繕金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付10年債券。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター  
 電話番号：0120-0860-35(通話無料)  
 受付時間：9:00～17:00  
 (祝日、年末年始を除く。)  
 URL：https://www.jhf.go.jp

## 5. その他マンションの管理の適正化の推進に関する事項

### (1) 県内自治体との連携

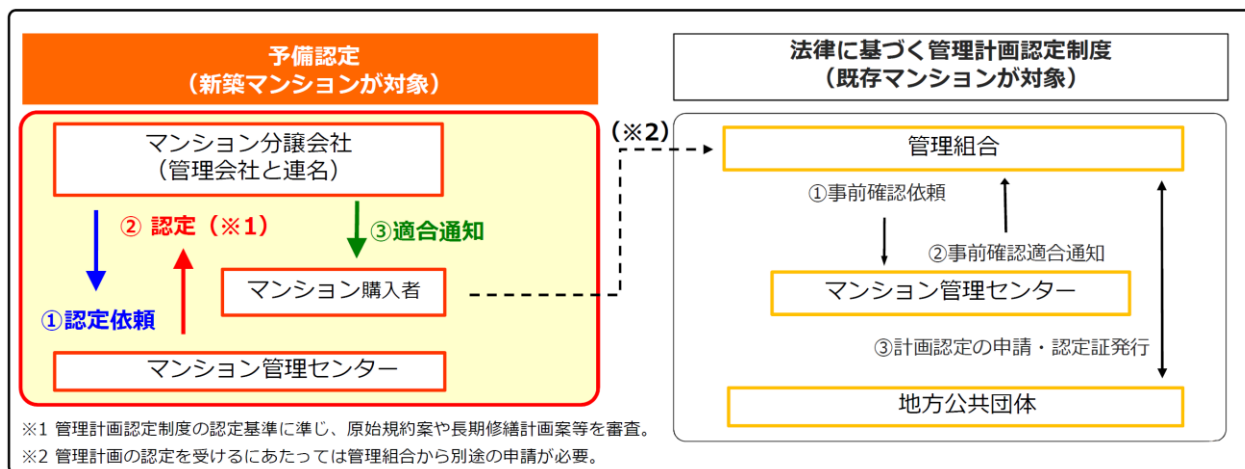
愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と情報共有を行うなど、マンション管理の適正化を推進します。

### (2) 予備認定制度の周知

予備認定は、マンション管理適正化法に基づく既存マンションを対象とした管理計画の認定に加え、分譲時点から適切な管理計画を作成した新築マンションを公益財団法人マンション管理センターが認定する仕組みです。予備認定を受けた新築マンションは、分譲時に購入者が利用する住宅金融支援機構の【フラット35】維持保全型の対象となり、金利の引下げを受けられます。

本市においては、分譲時点から適切な管理がなされるマンションが供給されることが重要であることから、予備認定制度を周知し、認定の取得を促進することで、マンション管理の適正化を推進します。

図6 予備認定制度のイメージ



資料: 国土交通省

## 6. 蒲郡市マンション管理適正化指針

蒲郡市マンション管理適正化指針は、本市においてマンションの管理の適正化を推進する上で、管理組合、区分所有者等が留意すべきことや市が実施する施策の基準等を示すものです。

### 蒲郡市マンション管理適正化指針

蒲郡市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、蒲郡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「別添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「別添2」に示すものです。

#### 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す。

このような住居としての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ことが重要です。

- (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、積極的に参加する等、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、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また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または役員を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 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、運営の透明化等を通じ、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、「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また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また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、「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させることが必要です。

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してください。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ります。

#### (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りますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等また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となります。

#### (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。

#### (8) 自治会との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要です。

#### (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、長期修繕計画等の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者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、建物また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また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 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上で、管理事務の全部また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、書面または電磁的方法（管理組合の管理者等また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。

## 別添1 助言、指導等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します。

### 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

## 別添2 管理計画の認定の基準

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、以下の基準のいずれにも適合することとします。

(※下線部は、国の「管理計画の認定の基準」に蒲郡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) 集会在年1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(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



蒲郡市マンション管理適正化推進計画

2023（令和5）年9月

作成・発行 蒲郡市（建設部 建築住宅課）

所在地 〒443-8601 蒲郡市旭町17番1号

電話 0533-66-1132