

第1回 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会

日 時：令和5年6月16日（金）

15時30分から17時00分まで

場 所：葛飾区総合庁舎新館5階 庁議室

次 第

- 1 開会
- 2 委員紹介
- 3 委員長・副委員長の選出
- 4 計画策定までのスケジュール
- 5 議事
 - (1) マンション管理適正化推進計画に係る法改正等について【資料1】
 - (2) 令和4年度分譲マンション実態調査について
 - (3) 葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について【資料2】
 - (4) 管理計画認定制度等について【資料3】
- 6 その他
- 7 閉会

葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会 委員名簿

	氏 名	職 名
学識経験者	ナカジョウ ヤスヒコ 中城 康彦	明海大学 不動産学部・教授
学識経験者	クマガイ リョウヘイ 熊谷 亮平	東京理科大学 工学部 建築学科 准教授
地域団体等	アオキ ケンジ 青木 堅治	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第二ブロックから推薦
	エクニ トモヒロ 江國 智洋	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 葛飾支部から推薦
	ヤマギシ マサシ 山岸 正俊	一般社団法人 東京都マンション管理士会 城東支部から推薦
	ナカザト マサシ 中里 将始	葛飾区自治町会連合会から推薦
	ツムラ ヒサコ 津村 寿子	葛飾区民生委員児童委員協議会から推薦
区職員	ヨシダ マコト 吉田 眞	区職員 都市整備部長
	ワタイ カズヤ 渡井 和也	区職員 都市整備部 建築課長

スケジュール(案)

マンション管理適正化推進計画策定検討委員会 日程(予定)				
回	日程	時間	場所	検討内容
第1回	令和5年6月16日(金)	15:30~	庁議室	計画について・課題整理・骨子案の検討
第2回	令和5年7月28日(金)	15:30~	705会議室	具体施策・素案の検討
第3回	令和5年10月6日(金)	午後	庁議室	案の検討
第4回	令和5年12月15日(金)	午後	庁議室	最終案の検討

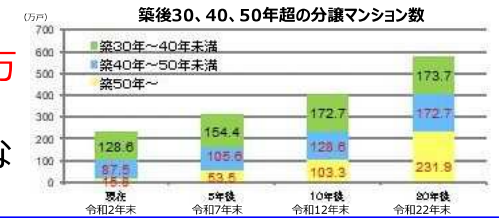
(参考)

議会報告		
回	日時	報告内容
第1回	令和5年6月9日(金)	実態調査の報告・計画策定スケジュールの報告
第2回	令和5年9月中旬頃(予定)	素案の報告
第3回	令和5年12月上旬頃(予定)	案の報告

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】

国土交通大臣は、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を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【令和4年4月1日施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【令和3年12月20日施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

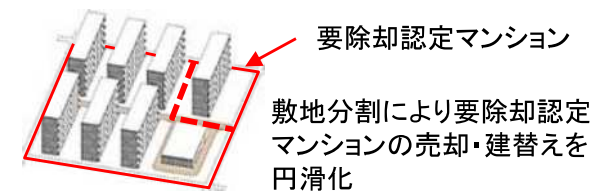
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

団地における敷地分割制度の創設 【令和4年4月1日施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



マンションの管理の適正化の推進

【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

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方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
- ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
- ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
- ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

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

- ※ 認定の際に確認する事項
- ・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

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(概要)

概要

前文 マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

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

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

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

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進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

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準をそれぞれ別紙1及び別紙2に記載。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

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

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

マンション管理適正化推進計画で定める事項

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（第3条の2）

マンション管理適正化推進計画において、次に掲げる事項を定めるものとする。

- （1）マンションの管理の適正化に関する目標
- （2）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
- （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
- （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
- （5）マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する事項
- （6）計画期間
- （7）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

葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子（案）

【目次（案）】

第1章	計画の目的
	1-1 計画策定の目的
	1-2 計画の背景
第2章	計画の位置付け・計画期間
	2-1 計画の位置付け
	2-2 計画期間
第3章	マンションに関する現状と課題
	3-1 マンションのストック件数
	3-2 マンション管理等の状況
第4章	4-1 施策展開にあたっての基本的な考え方
	(1)管理組合による主体的な取組の促進
	(2)区による管理実態の把握
	(3)マンションライフサイクルを通じた適正管理の支援
	4-2 管理計画の認定の基準
	4-3 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
第5章	マンションの管理の適正化の推進を図るための目標
第6章	具体的な施策展開
	6-1 各主体の役割
	6-2 施策

第1章 計画の背景と目的

(1) 計画策定の目的

令和4年度に実施した葛飾区マンション管理実態調査の結果や本区におけるマンションの現状を踏まえ、マンションの適正な管理に関する本区の基本姿勢及び方針を示し、マンション管理の適正化の推進を図ることを目的とする。

(2) 計画の背景

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な築40年超の高経年マンションが急増することを踏まえてマンション管理適正化法が改正され、令和4年度から地方公共団体は適正に管理されていないマンションについて助言・指導及び勧告を行うこととなるとともに、マンション管理適正化推進計画の策定により、適切な管理計画を有するマンションを認定することが可能となった。

第2章 計画の位置付け・計画期間

(1) 計画の位置付け

「住生活基本計画（全国計画）」、「東京都住宅マスタープラン」、「葛飾区基本計画」、「葛飾区都市計画マスタープラン」、「葛飾区住宅基本計画」等の上位計画や関連計画と整合・連携を図る。

(2) 計画期間

令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とする。

第3章 マンションに関する現状と課題

(1) 区内マンションの件数・築年数

(2) マンション管理等の状況（実態調査回答より）

- ①実態調査の回答率
- ②区内マンションの賃貸化率・空き室率
- ③耐震診断の実施状況
- ④高齢化状況
- ⑤国の助言・指導の項目に該当する数
- ⑥国の認定基準に合致する数
- ⑦長期修繕計画について
- ⑧修繕積立金について
- ⑨防災対策について
- ⑩管理組合の郵便受けについて

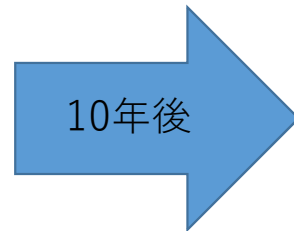
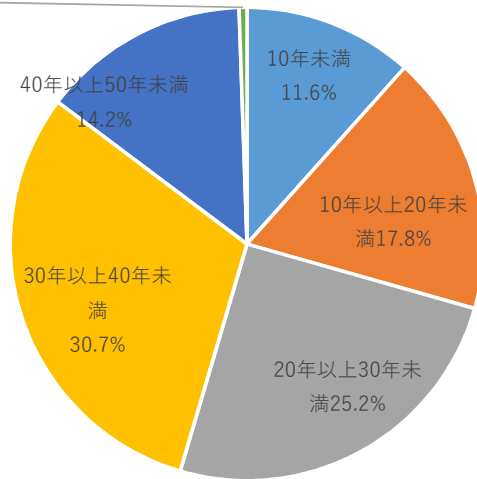
第3章 マンションに関する 現状と課題

(1) マンションの件数・築年数

項目	件数	割合
10年未満	107件	11.6%
10年以上20年未満	164件	17.8%
20年以上30年未満	232件	25.2%
30年以上40年未満	283件	30.7%
40年以上50年未満	131件	14.2%
50年以上	5件	0.5%

築40年以上のマンションは14.7%

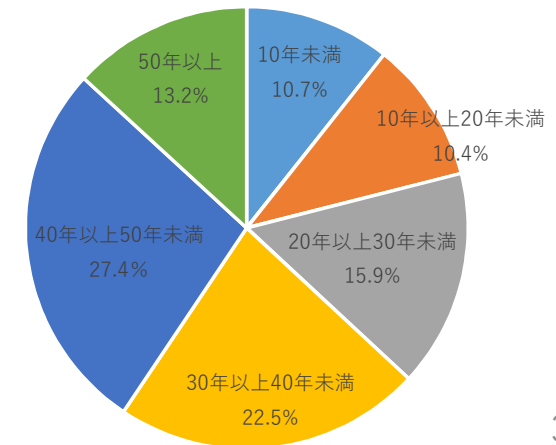
50年以上0.5%



項目	件数	割合
10年未満	110件	10.7%
10年以上20年未満	107件	10.4%
20年以上30年未満	164件	15.9%
30年以上40年未満	232件	22.5%
40年以上50年未満	283件	27.4%
50年以上	136件	13.2%

築40年以上のマンションは40.6%

区内マンションの高経年化が進んでおり、管理不全に陥ると地域に与える影響が大きく、適正管理が大変重要となる。



(2) マンション管理等の状況
(実態調査回答より)

①令和4年度実態調査回答率

(1) 回答状況 (対象件数922件)

回答状況	件数 (件)
回答したマンション	358
未回答マンション	564

(2) 回答したマンションの築年数別の内訳

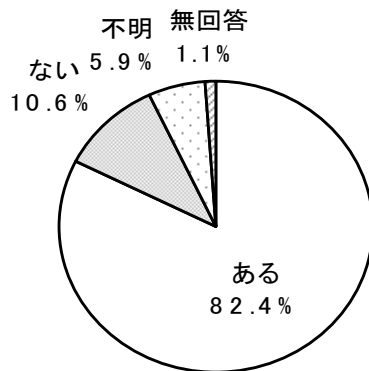
築年数	回答数	マンション数	回答率
10年未満	31	107	29.0%
10年以上20年未満	70	164	42.7%
20年以上30年未満	104	232	44.8%
30年以上40年未満	95	283	33.6%
40年以上50年未満	57	131	43.5%
50年以上	1	5	20.0%
合計	358	922	38.8%

実態調査の回答率が38.8%に留まったことから、マンション管理組合や区分所有者のマンション管理自体への関心の低さが見て取れる。

②-1 マンションの高経年化→賃貸化率が高まる

- 賃貸されている住戸の有無

項目	件数	割合
ある	295件	82.4%
ない	38件	10.6%
不明	21件	5.9%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%

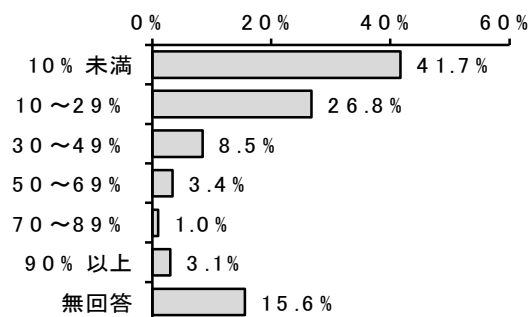


賃貸化住戸が30%を超えた47件の内訳（築年別）

項目	件数	実態調査回答数	割合
10年未満	6件	31	19.4%
10年以上20年未満	1件	70	1.4%
20年以上30年未満	3件	104	2.9%
30年以上40年未満	23件	95	24.2%
40年以上50年未満	14件	57	24.6%
50年以上	0件	1	0.0%

- 賃貸されている住戸の割合

項目	件数	割合
10%未満	123件	41.7%
10～29%	79件	26.8%
30～49%	25件	8.5%
50～69%	10件	3.4%
70～89%	3件	1.0%
90%以上	9件	3.1%
無回答	46件	15.6%
総数	295件	100.0%



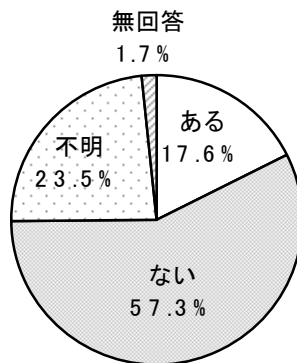
高経年ほど賃貸化率が高い

賃貸されている住戸が30%を超えていると回答したマンションは47件

②-2 マンションの高経年化→空き室率が高まる

- 3か月以上誰も居住していない空き室となっている住戸

項目	件数	割合
ある	63件	17.6%
ない	205件	57.3%
不明	84件	23.5%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%



賃貸化率・空き室率が高まる
 = 当該マンションに居住しない区分所有者が増える。

- 63件の内訳

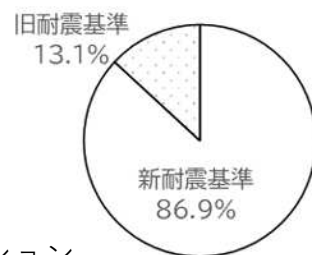
項目	件数	回答数	割合
10年未満	0件	31	0.0%
10年以上20年未満	6件	70	8.6%
20年以上30年未満	12件	104	11.5%
30年以上40年未満	24件	95	25.3%
40年以上50年未満	21件	57	36.8%
50年以上	0件	1	0.0%

その結果、管理組合役員の担い手不足、総会の運営や決議が困難になる等、管理組合運営に支障が出る恐れがある。

③耐震診断の実施状況

• 耐震基準の割合

項目	件数	割合
新耐震基準	311件	86.9%
旧耐震基準	47件	13.1%
総数	358件	100.0%

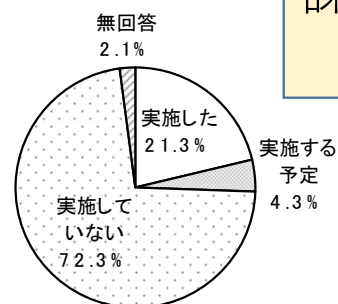


※旧耐震基準：昭和56（1981）年以前に建築されたマンション

耐震診断を実施していない理由としては、工事費用を捻出できない、耐震診断の費用が高い等、費用の面が課題となっている。

• 旧耐震基準のマンションの耐震診断

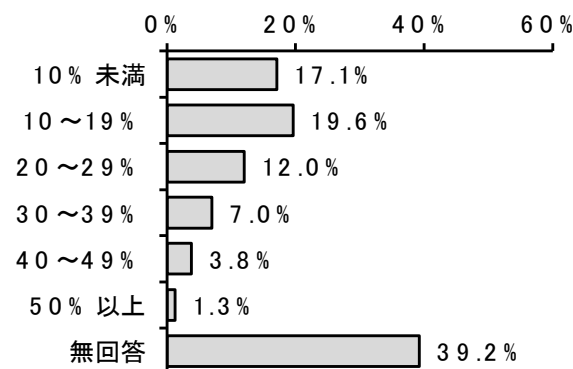
項目	件数	割合
実施した	10件	21.3%
実施する予定	2件	4.3%
実施していない	34件	72.3%
無回答	1件	2.1%
総数	47件	100.0%



④-1 高齢居住者の割合

- 65歳以上の方のみが居住している住戸の割合

項目	件数	割合
10%未満	27件	17.1%
10～19%	31件	19.6%
20～29%	19件	12.0%
30～39%	11件	7.0%
40～49%	6件	3.8%
50%以上	2件	1.3%
無回答	62件	39.2%
総数	158件	100.0%



65歳以上の方のみが住居している住戸の割合が30%以上あると回答したマンションは19件

- 19件の築年数別内訳

築年数	件数	実態調査回答数	割合
40年以上50年未満	12	57	21.1%
30年以上40年未満	5	95	5.3%
20年以上30年未満	2	104	1.9%

築年数が経過したマンションでは65歳以上の方のみが居住している割合が高くなっている。

④-2 「高齢」を理由に管理組合役員を辞退する件数

- 役員を辞退する理由 (総数=辞退する人がよくいる、まれに辞退する人がいると回答したマンション219件・複数回答)

項目	件数	割合
高齢のため	132件	60.3%
仕事や家事が忙しい	120件	54.8%
自身や家族が病気等	81件	37.0%
責任を負いたくない	50件	22.8%
その他	25件	11.4%
無回答	0件	0.0%

高齢を理由に役員を辞退する方がいると回答したマンションは132件

築年数が経過したマンションでは、高齢居住者の割合が高く、高齢を理由に管理組合役員を辞退するなど、管理組合の運営に支障が出ている可能性がある。

- 132件の築年数別内訳

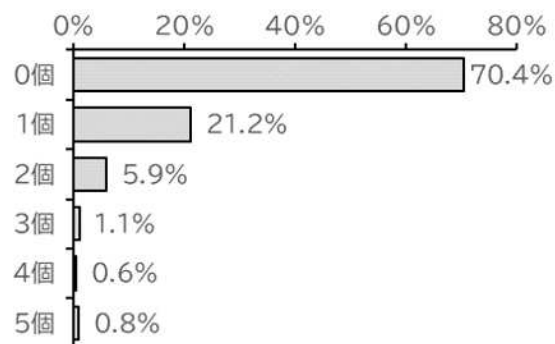
築年別内訳	「高齢」を理由に管理組合役員を辞退する件数	アンケート回答数	割合
10年以上20年未満	14	70	20.0%
20年以上30年未満	34	104	32.7%
30年以上40年未満	42	95	44.2%
40年以上50年未満	42	57	73.7%

⑤国の助言・指導の項目に1つでも該当するマンションの件数

・該当数別の件数

管理状態
良
↑

項目	件数	割合
0個	252件	70.4%
1個	76件	21.2%
2個	21件	5.9%
3個	4件	1.1%
4個	2件	0.6%
5個	3件	0.8%
総数	358件	100.0%



管理組合に対しては、助言・指導の判断基準となる項目を示し、それでも改善がなされない場合には必要に応じて法に基づいた助言、指導を行う必要がある。
併せて、専門家の派遣などの援助を行う必要がある。

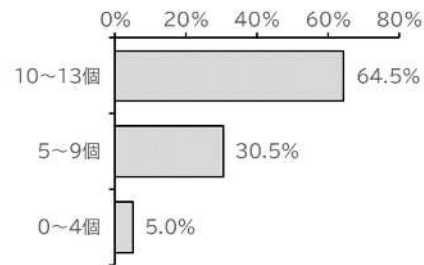
国の助言・指導の項目に1つでも該当するマンションは106件。実態調査に回答したマンションの約30%が助言・指導の項目に該当する可能性がある。

⑥国の認定基準に合致するマンションの数

- 合致数別の件数（実態調査での満点は13点）

管理状態
良
↑

項目	件数	割合
10～13個	231件	64.5%
5～9個	109件	30.5%
0～4個	18件	5.0%
総数	358件	100.0%



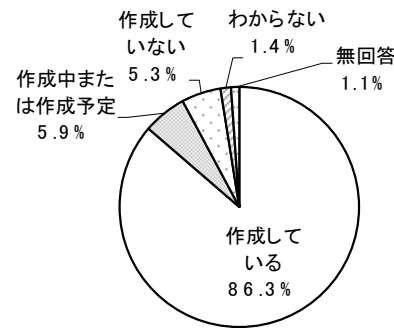
国の認定基準に10個以上該当するマンションは231件
13点・・・19件
12点・・・77件
11点・・・82件
10点・・・53件

管理計画認定取得には、すべての認定基準を満たす必要があるため、区は管理組合や区分所有者に対して、認定制度や認定基準を周知する必要がある。
併せて管理組合は適正管理の基本である認定基準に合致した管理組合運営を行う必要がある。

⑦長期修繕計画の作成および見直し

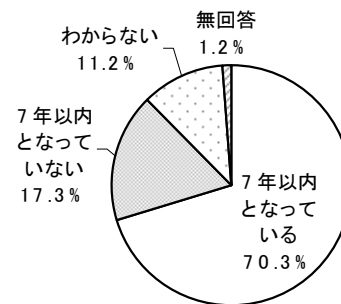
• 長期修繕計画の作成

項目	件数	割合
作成している	309件	86.3%
作成中または作成予定	21件	5.9%
作成していない	19件	5.3%
わからない	5件	1.4%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



• 計画作成、見直しの周期

項目	件数	割合
7年以内となっている	232件	70.3%
7年以内となっていない	57件	17.3%
わからない	37件	11.2%
無回答	4件	1.2%
総数	330件	100.0%

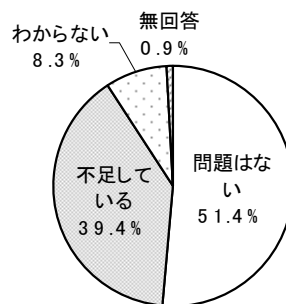


老朽化を防ぐためには、長期修繕計画を作成し、計画的に修繕を行う必要がある。また、昨今の人件費、物価の上昇を鑑み、長期修繕計画の見直しを行う必要がある。

⑧修繕積立金の不足

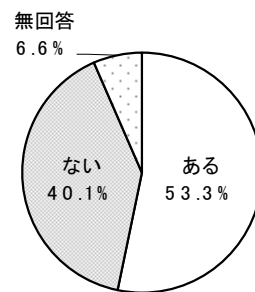
• 現在の修繕積立金の額

項目	件数	割合
問題はない	179件	51.4%
不足している	137件	39.4%
わからない	29件	8.3%
無回答	3件	0.9%
総数	348件	100.0%



• 修繕積立金の値上げ予定

項目	件数	割合
ある	73件	53.3%
ない	55件	40.1%
無回答	9件	6.6%
総数	137件	100.0%

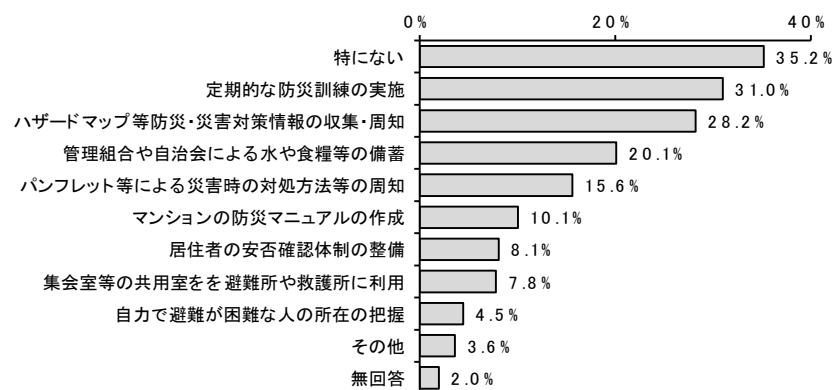


修繕積立金が不足すると、必要な工事が行えず、建物が老朽化する恐れがある。修繕工事に充足するよう修繕積立金の見直しを行う必要がある。

⑨防災対策

・防災への取組み

項目	件数	割合
特にない	126件	35.2%
定期的な防災訓練の実施	111件	31.0%
ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知	101件	28.2%
管理組合や自治会による水や食糧等の備蓄	72件	20.1%
パンフレット等による災害時の対処方法等の周知	56件	15.6%
マンションの防災マニュアルの作成	36件	10.1%
居住者の安否確認体制の整備	29件	8.1%
集会室等の共用室をを避難所や救護所に利用	28件	7.8%
自力で避難が困難な人の所在の把握	16件	4.5%
その他	13件	3.6%
無回答	7件	2.0%



近年の豪雨災害や地震など、災害はいつ起こるか分からない。突然起きる災害に備え、各自で備える必要がある。

マンションという建物の性質上、住民同士の協力が不可欠である。

⑩管理組合郵便受けの設置

- 管理組合郵便受け・管理員室郵便受けの有無

訪問対象数	郵便受けあり			郵便受けなし	確認不可
	管理組合	管理員室	管理組合・管理員室		
635	134	198	186	86	31

86件のマンションに管理組合の郵便受けがなかった

行政機関等からの重要な通知が管理組合に届かず、必要な支援が受けられない、区分所有者間での情報共有が行われないことが懸念される。

第4章 施策展開にあたっての基本的な考え方

①管理組合による主体的な取組の促進

マンションは区分所有者の私有財産であるため、区分所有者一人ひとりが自らの役割を認識し、積極的に管理組合運営に関わっていく必要がある。適正な管理の重要性を周知するとともに、マンション管理に関する知識の普及や課題解決についての助言等を行うことで、管理組合の体制強化と主体的な取組を促進する。各管理組合が情報共有を行えるような仕組み作りを支援する。

②区による管理実態の把握

マンション管理適正化の推進のために効果的・効率的な施策を検討・展開していくには、各マンションの課題や個別事情を把握することが重要である。また、管理組合や民間事業者、専門家等との連携を図り、区内マンションに関するより詳細な実態の把握に努める。

③マンションライフサイクルを通じた適正管理の支援

マンションの管理については、新築時から建替え時、敷地売却時までの間に様々な情報や知識が必要となる。また、いかなる情報や知識が必要になるかは、それぞれのマンションによって多様である。マンションのライフサイクルを通して、管理組合に必要な支援が行き届くよう、専門の相談窓口や有用な制度、その他管理運営に関する普及啓発を行う。また、マンション管理士やマンション管理会社などが連携・協働してその役割を果たすことができるよう取り組む。

第5章 マンション施策の目標と具体的な施策展開等

【目標1】管理組合による主体的な取組の促進

管理組合による、自主的な維持管理の促進が必要。

■目標値 管理計画認定制度の認定件数：〇件

【目標2】マンション管理状況の把握の推進

届出制度の創設または実態調査による管理実態の把握

■目標値 届出率：〇%または実態調査回答率〇%

【目標3】マンションライフサイクルを通じた適正管理の支援

支援が必要なマンションへの能動的な支援

■目標値 アドバイザー派遣制度利用件数：〇件等

第6章 具体的な施策展開

マンションの管理計画認定制度の概要

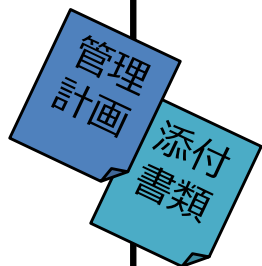
○ 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。

※ 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、金利の引下げ措置を講じることを予定。
【住宅金融支援機構融資（フラット35、マンション共用部分リフォーム融資）】

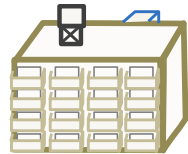
<管理計画認定の流れ（イメージ）>

マンション管理適正化推進計画を作成した市区（町村は都道府県）

認定申請



認定申請を
集会で決議



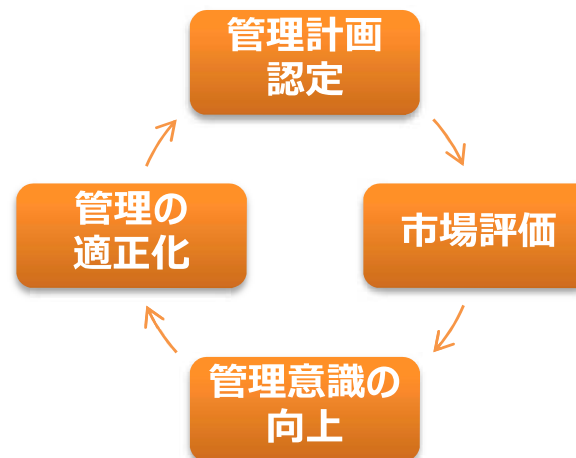
マンションの管理組合の管理者等

認定
(5年毎の更新)

【認定基準（主なもの）】<令和3年9月28日公布>

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的を開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者**や居住者にとってもメリットが期待される

助言・指導及び勧告を行う判断基準の目安と管理計画認定の基準

<p>助言・指導及び勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙 1)</p>	<p>管理計画認定の基準 (基本方針 別紙 2、マンション管理適正化法第 5 条の 4、 同法施行規則第 1 条の 4 及び第 1 条の 5)</p>
<p>○管理組合の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的開催されている
<p>○管理規約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
<p>○管理組合の経理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
<p>○長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が 7 年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が 30 年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている <p>※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容</p>
<p>○その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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