

# 周南市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

周 南 市



# 目次

---

## 第1章 計画について

- 1 計画策定の背景と目的 1
- 2 計画の位置付け 2
- 3 計画期間 2

## 第2章 市内のマンションの状況

- 1 マンションストックの状況 3
- 2 マンションの管理状況等（令和5年度実態調査結果概要） 4

## 第3章 目標

- 1 マンションの管理の適正化に関する目標 1 2

## 第4章 管理の適正化に関する取組み

- 1 継続的なマンションの管理状況の把握 1 3
- 2 管理不全マンションの発生予防に向けた支援・対策の実施 1 3
- 3 管理不全の兆候があるマンションへの支援 1 4
- 4 適正な維持管理を行う管理組合の認定 1 4

## 第5章 周南市マンション管理適正化指針

- 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的な方向性 1 5
- 1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安 1 5
- 2 管理計画の認定制度の基準 1 6
- 〈参考〉国のマンション管理適正化指針 1 7

# 第1章 計画について

---

## 1 計画策定の背景と目的

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おり、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も、建設後相当の期間が経過したものも見られ、今後、高経年の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、管理不全のマンションとなった場合、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。

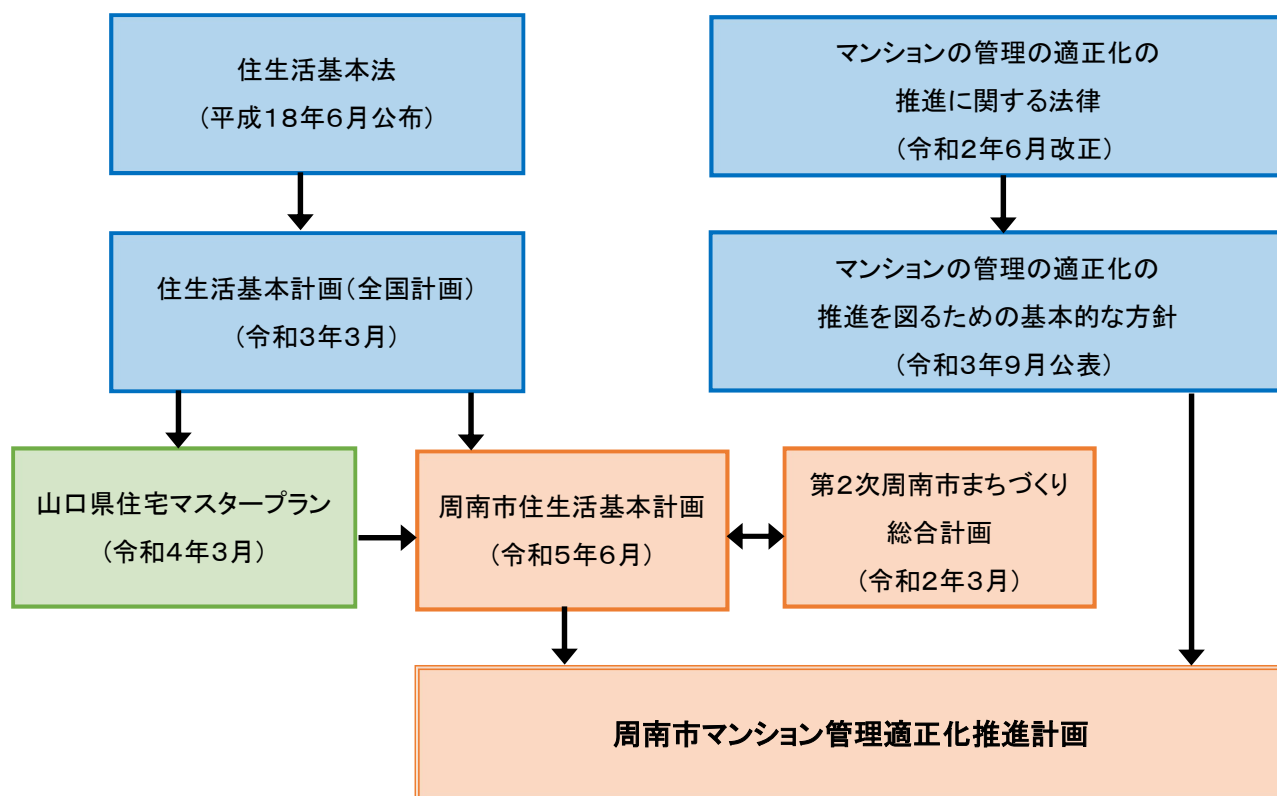
特に区分所有者の高齢化等に伴い、管理組合の運営が停滞し、マンションの管理に対する意思決定も滞ると、管理不全に陥る可能性があります。

このような状況の中、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進を目的に「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「マンション管理適正化法」といいます。）が改正され、地方公共団体によるマンション管理が新たに規定されました。

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、「周南市マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」といいます。）を策定しました。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づいて策定される「周南市住生活基本計画」を上位計画とし、マンション管理適正化法に基づいて定められた「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（以下「基本方針」といいます。）」に基づき、本市のマンションの管理の適正化の推進を図るために作成した計画です。



## 3 計画期間

計画期間は、令和6年度から15年度までの10年間とします。

周南市まちづくり総合計画、周南市住生活基本計画の進捗・改定状況及び計画の達成状況の評価などを踏まえ、必要に応じて、適宜見直しを行います。

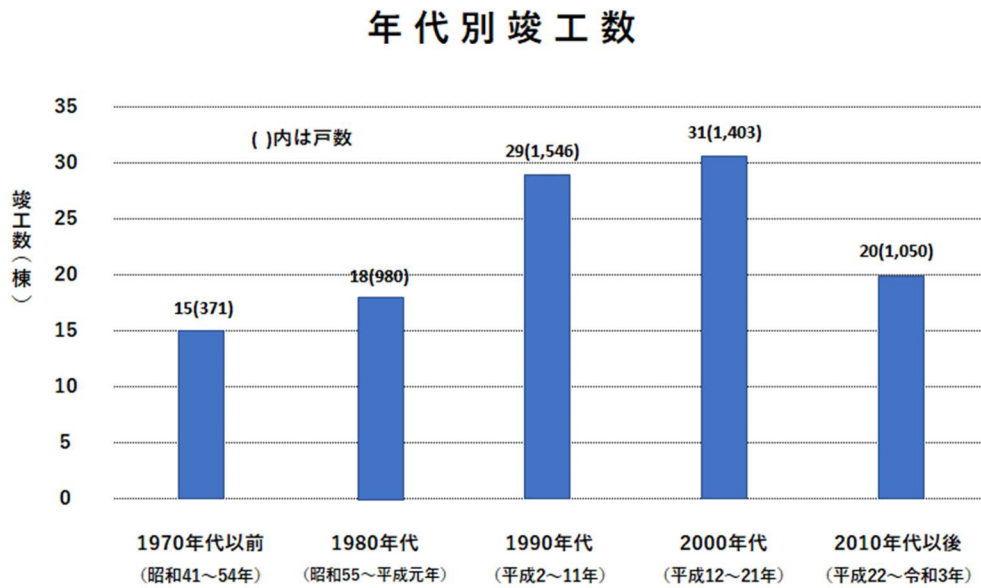
また、令和10年度実施予定のマンション管理組合実態調査で、計画目標の他姓状況等を踏まえ適宜、計画の更新を行う予定です。

## 第2章 市内のマンションの状況

### 1 マンションストックの状況

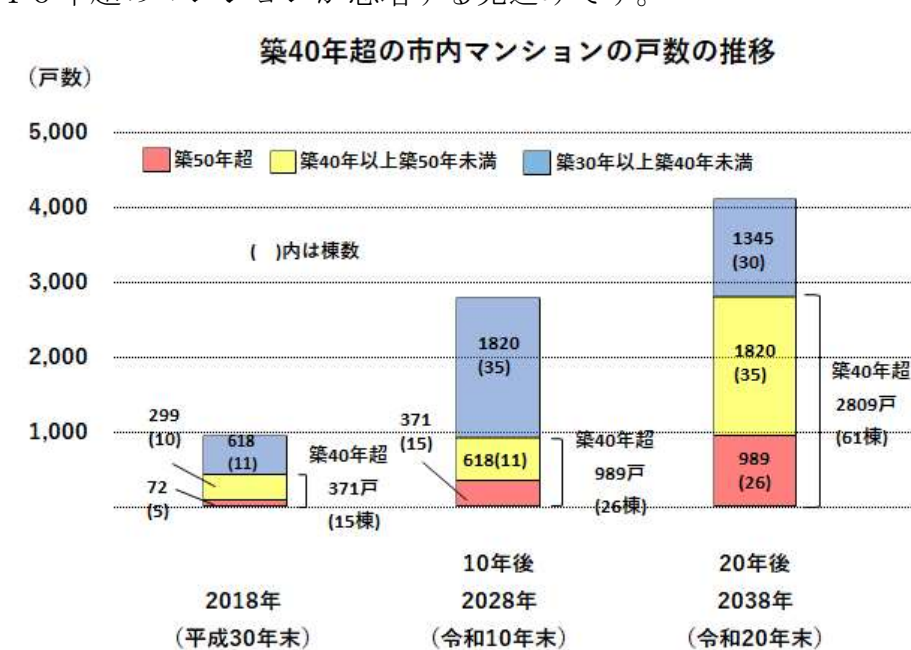
#### (1) 年代別竣工数

令和3年1月1日現在、本市には113棟のマンションが存在し、主要な住居形態の一つとして定着しています。市内の最初のマンションは、1966年に竣工し、その後、90年代以前に29棟、2000年代には最も多く31棟が竣工しました。



#### (2) マンションストックの将来推計

市内の築40年超のマンションは、平成30年末の371戸から、10年後には約2.7倍の989戸、20年後には約7.6倍の2,809戸となることが予測され、今後、築40年超のマンションが急増する見込みです。



平成30年 住宅・土地統計調査に基づく推計

## 2 マンションの管理状況等（令和5年度実態調査結果概要）

### （1）調査目的

周南市における分譲マンションの管理実態や課題等を把握するとともに、その課題解決に向けた支援策の検討資料とするものです。

### （2）調査概要

#### ① 調査対象

周南市全てのマンション管理組合

#### ② 調査方法

アンケート調査（郵送配布、郵送回答、郵送件数113件）

#### ③ 主な調査項目

- ・マンションの概要
- ・マンションの管理状況等
- ・管理費・修繕積立金
- ・長期修繕計画
- ・大規模修繕工事
- ・耐震診断
- ・建替え
- ・地域コミュニティ
- ・その他

### （3）調査期間

アンケート送付回答期間

令和5年6月2日（送付）～6月30日（投函締切）（7月21日まで延長）

### （4）調査回答状況

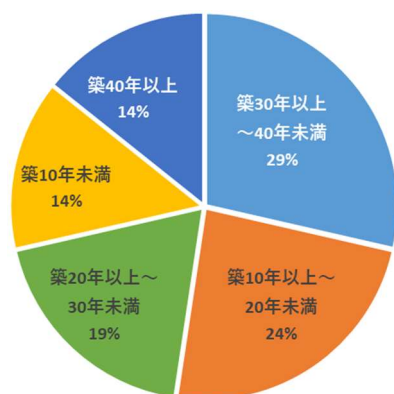
回答状況

項目	件数	回答率	備考
配布数	113		10件が宛先不明による未着で返送
回答数	21	18.6%	

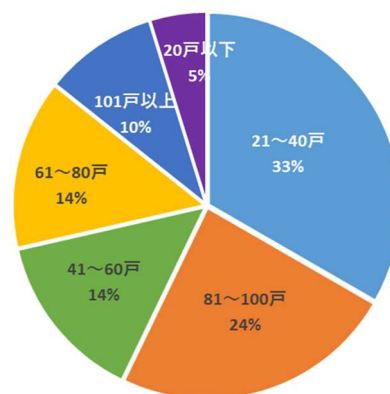
### （5）実態調査結果の概要

#### ① マンションの概要について

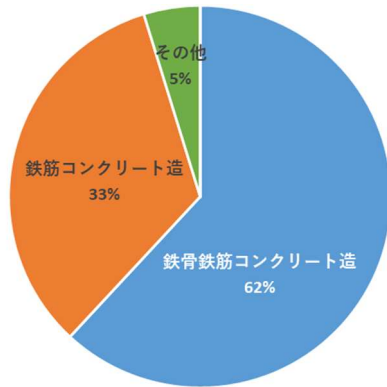
■完成年次（n = 21）



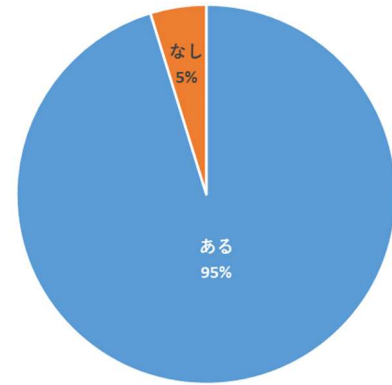
■管理戸数（n = 21）



■構造 (n = 21)



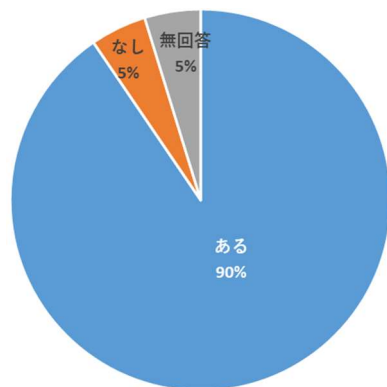
■エレベーターの有無 (n = 21)



② マンションの管理状況等について

②-1 管理組合の有無

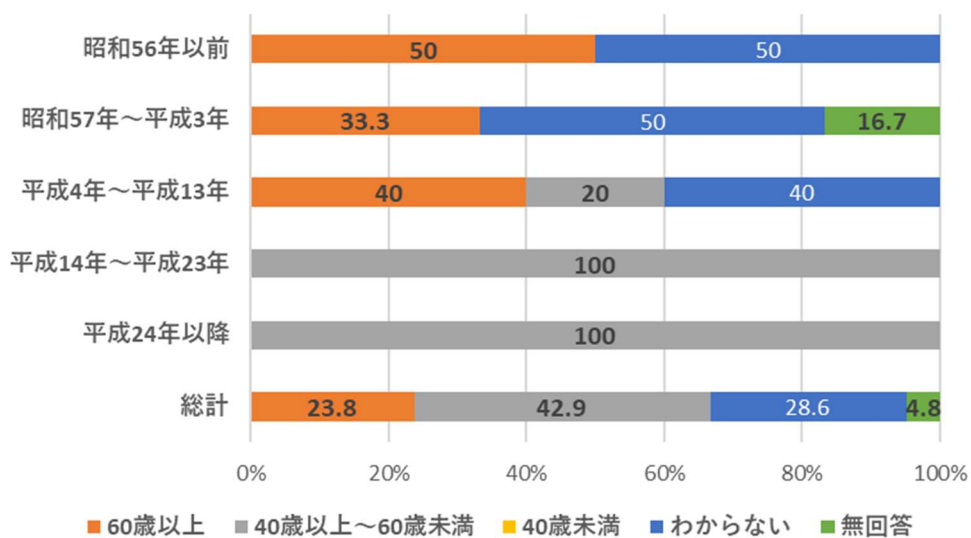
■管理組合の有無 (n = 21)



②-2 区分所有者の年齢層

平成13年以前のマンションでは、60歳以上の区分所有者の占める割合が高い。

■建築年別の区分所有者の年齢層 (n = 21)

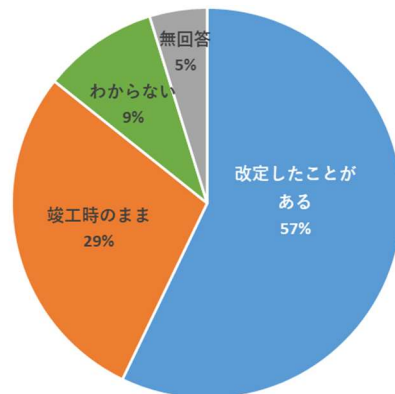




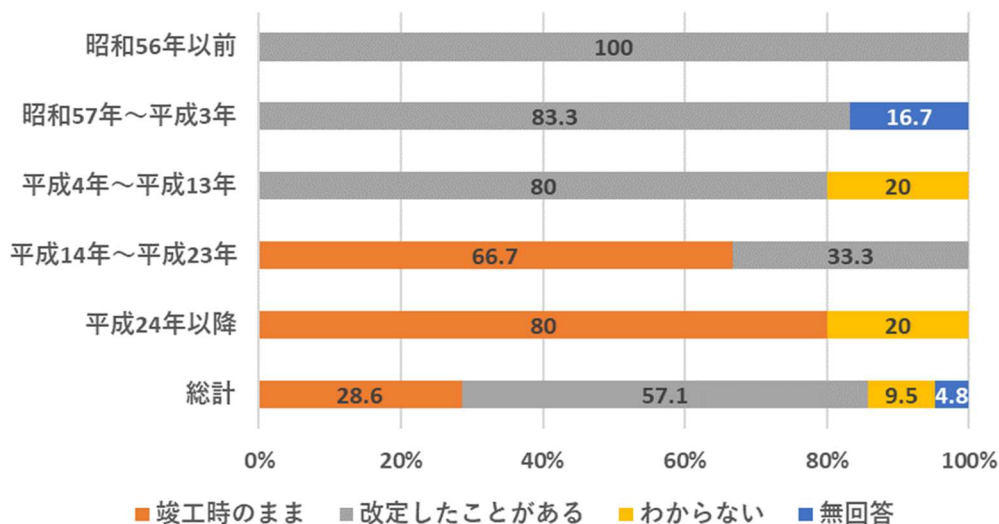
### ②-3 管理規約の有無と改定状況

- ・管理組合があると答えられたマンションは、全て管理規約が定めてあった。
- ・約6割のマンションで管理規約が改定されている。

■改定状況 (n = 21)



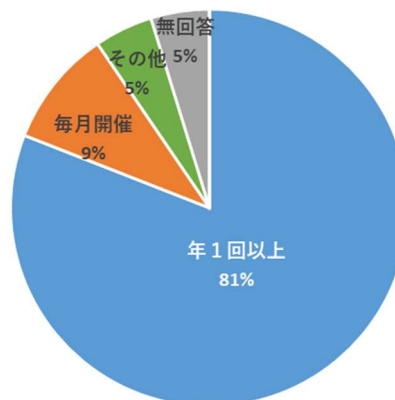
■建築年別の改定状況 (n = 21)



### ②-4 理事会の開催状況

- ・「年1回以上」開催されている管理組合は8割を超えている。

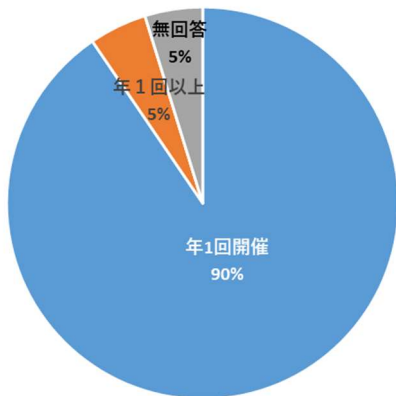
■理事会の開催状況 (n = 21)



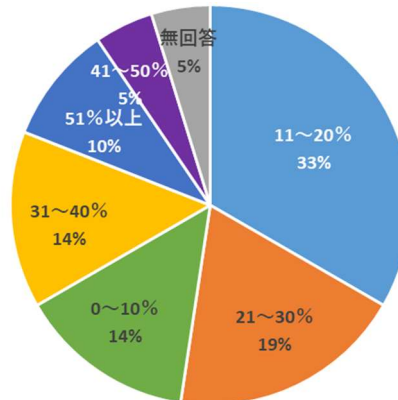
②-5 総会の開催状況及び出席状況

- ・総会の開催状況は「年1回開催」が9割となっている。
- ・総会への出席状況は、マンションによりばらつきがある。

■総会の開催状況 (n = 21)



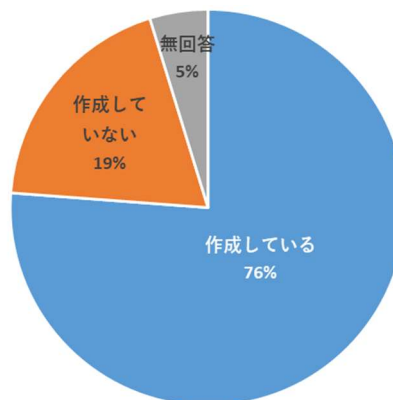
■総会への出席状況 (n = 21)



②-6 組合員名簿の作成状況

約8割の管理組合で組合員名簿が作成されている。

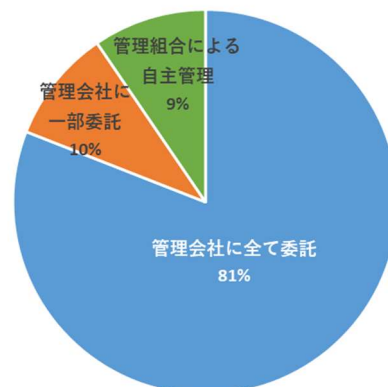
■組合員名簿の作成状況 (n = 21)



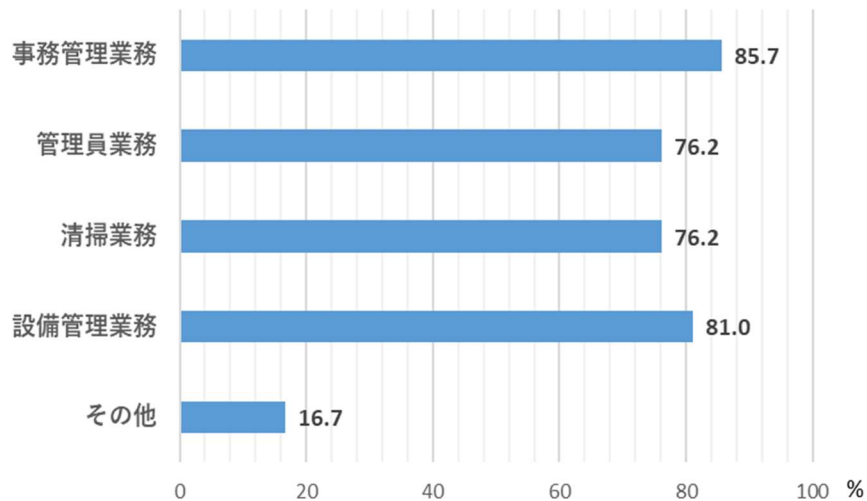
②-7 管理業務の委託状況及び委託業務の内容

約8割の管理組合で、全ての管理業務を管理会社へ委託している。

■管理業務の委託状況 (n = 21)



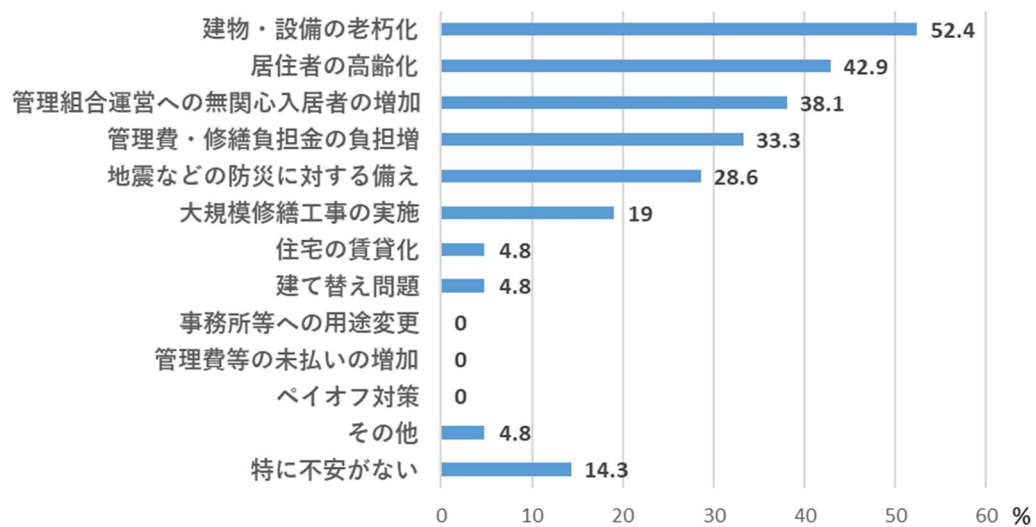
■管理業務の内容（n = 21）（複数回答可）



②-8 マンション管理の運営面の問題（3つまで回答）

「建物・設備の老朽化」「居住者の高齢化」が4割をこえており、次に「管理組合運営への無関心入居者の増加」がマンション管理の運営上の問題となっている。

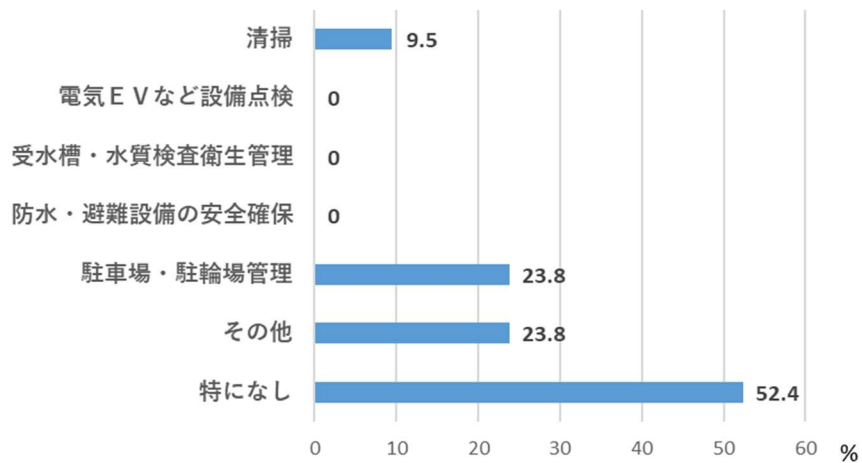
■運営面の問題（n = 21）



②-9 マンションの施設管理面の問題（3つまで回答）

「特になし」が最も多いが、次に「駐車場・駐輪場の管理」の問題が多くなっている。

■施設管理面の問題（n = 21）

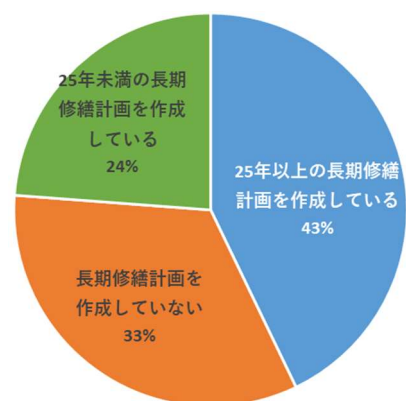


③ 管理費・修繕積立金について

③-1 長期修繕計画の作成状況及び計画期間

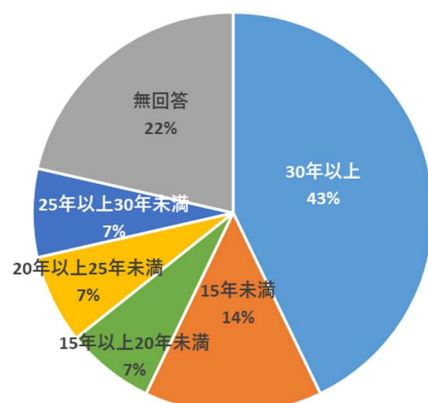
・約7割のマンションが長期修繕計画を作成しており、25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合は、約4割となっている。

■作成状況（n = 21）



・長期修繕計画を作成している管理組合の内、計画期間を30年以上としている管理組合は約4割となっている。

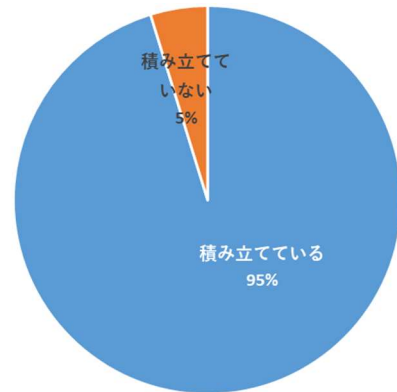
■計画期間（n = 14）



③-2 修繕積立金の積み立て状況

- ほとんどの管理組合で修繕積立金を積み立てている。

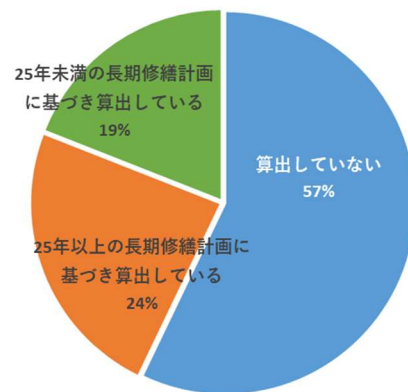
■修繕積立金の積み立て状況 (n = 21)



③-3 修繕積立金の額を25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出しているか

25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出している管理組合は約24%となっている。

■修繕積立金の算出方法 (n = 21)

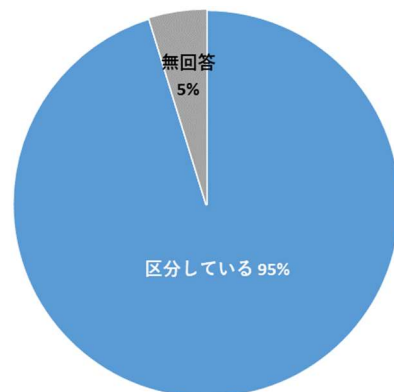


【平成30年マンション総合調査(国土交通省)】25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出している管理組合の割合  
約54%

③-4 管理費と修繕積立金の会計を区分しているか

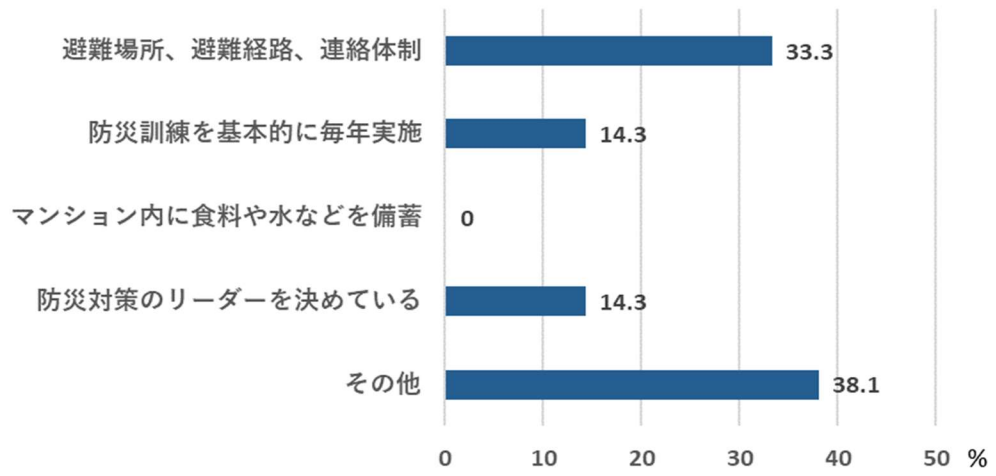
無回答以外の管理組合は区分している。

■管理費と修繕積立金の区分 (n = 21)



- ④ その他（災害等に向けた対策（複数回答））  
「避難場所、避難経路、連絡体制」など概ね何らかの対策をされている

■災害等に向けた対策



### 第3章 目標

---

#### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

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。

令和5年度に実施したマンションの実態調査の結果、25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合は、約24%となっています。

長期修繕計画に基づき積み立てがされていないと、将来、適正な修繕が困難となることが懸念されることから、令和15年度までに、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出している管理組合の割合を75%以上とすることを目標として、マンションの管理の適正化を進めることとします。

指 標	現状値	目標値
25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合	約24% (令和5年)	75% (令和15年)

## 第4章 管理の適正化に関する取り組み

---

### 1 継続的なマンションの管理状況の把握

マンションの管理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が抱える課題等を適切に把握する必要があります。

そのため、継続的な管理組合の管理状況の把握に務めるとともに、行政からの情報が全ての管理組合に確実に届く状況を整備していきます。

#### (1) 定期的な実態調査の実施

管理組合の運営状況や大規模修繕工事の実施状況など、マンションの管理の状況を定期的に把握します。

#### (2) マンションデータベースの作成

実態調査等の結果を含めた市内マンションデータベースの作成を進め、市内の管理組合の管理状況に関する情報を継続して蓄積します。

#### (3) 管理組合や管理業者との連絡体制の構築

市からの情報提供のために、管理組合や管理業者との連絡体制を構築します。

### 2 管理不全マンションの発生予防に向けた支援・対策の実施

マンションの築年数にかかわらずマンションの管理状況を良好に保っていくためには、管理組合自らが主体意識をもって、適切な維持管理、計画的な修繕を進めることが重要です。そのためには、管理組合の適切な運営、長期修繕計画の作成・見直し、建物の定期的な点検を行う必要があります。

そのため、管理組合が専門家に相談できる体制づくりの構築を進めるとともに、大規模修繕等に関し住宅金融支援機構が実施しているマンション関連制度について周知します。

#### (1) 相談窓口の設置

管理組合が抱える様々な問題に対して、マンション専門家による助言を行うため相談窓口を市に設けます。

#### (2) マンション管理セミナーの開催

マンション管理士等専門家がマンションの管理や維持保全、トラブルの解決方法等のセミナーを開催します。

#### (3) 相談会の開催

弁護士、建築士及びマンション管理士など専門家と連携した管理組合向け相談会を開催します。

#### (4) 住宅金融支援機構のマンション関連制度の周知

住宅金融支援機構が実施している、管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立を支



援するため発行している債券（マンションすまい・る債）、マンション共用部分リフォーム融資、大規模修繕工事内容に応じた平均的な費用や修繕積立金の負担額などを試算できるシステム（マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～）及び大規模修繕工事の手引きの活用について、本市のホームページ等で周知します。

### 3 管理不全の兆候があるマンションへの支援

「理事会が開催されていない」や「長期修繕計画を作成していない」など管理運営が滞っている状況を放置しておく、今後、管理不全に陥る管理組合が発生することが危惧されます。そのため、マンション管理適正化法に基づく助言、指導、勧告を行い課題の改善を促します。

#### (1) マンション管理適正化法に基づく助言、指導、勧告

管理が適正に行われていないマンションについて、必要に応じてマンション管理適正化法に基づく助言、指導、勧告を行います。

#### (2) 分譲マンションアドバイザー派遣事業

管理組合の自立支援や適切な管理について支援を行うため、管理組合からの申請に基づき、マンションアドバイザー（マンション管理士、弁護士、建築士）を派遣する事業を実施します。

### 4 適正な維持管理を行う管理組合の認定

適正に管理されているマンションが市場において評価される環境が整うことは、区分所有者全体の管理への意識を引き上げ、管理水準を維持向上しやすくなると考えます。

そのため、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、区分所有者、新規購入者等が管理水準を評価軸の一つとする環境を整備します。

#### (1) 管理計画認定制度の運用・普及

周南市マンション管理適正化指針に基づき、適正な管理を行う管理組合を認定する管理計画認定制度を運用します。

認定の取得によって住宅金融支援機構のマンションすまい・る債及びマンション共用部分リフォーム融資のメリットが受けられます。また、マンションの大規模修繕を行うと固定資産税が減税されることもあることから、制度について積極的な周知を行い、管理計画認定制度の普及を行います。

なお、本市への管理計画の認定申請には、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証が必要となります。

#### (2) 予備認定制度の周知

国は、分譲事業者が分譲しようとするマンションの管理規約、長期修繕計画、修繕積立金の額の案等の内容を確認し、認定する予備認定制度を創設しており、公益財団法人マンション管理センターが当該制度の窓口となっています。

本市においては、予備認定制度を分譲事業者等に周知し、予備認定の取得を促すこととします。

## 第5章 周南市マンション管理適正化指針

---

### 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的な方向性

周南市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針を基本とし、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本市が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基準の目安や管理計画を認定する際の基準を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めることとします。

#### 1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法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

## 2 管理計画の認定制度の基準

マンション管理適正化法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。

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時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（または電磁的な方法による提供）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カ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在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) 周南市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

## 〈参考〉国のマンション管理適正化指針

(令和3年9月28日 国土交通省告示第 1286号 抜粋)

### 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、建物の区分所有者等に関する法律（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。

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。

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。

周南市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

編集 周南市建設部住宅課

〒745-8655 周南市岐山通1丁目1番地

TEL：0834-22-8334

FAX：0834-22-8325

e-mail: jutaku@city.shunan.lg.jp

ホームページ：https://www.city.shunan.lg.jp/soshiki/36/