

## 米子市マンション管理適正化指針

米子市マンション管理適正化指針は、本市の区域内における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（以下「市指針」という。）を指し、管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、国土交通大臣が定める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に定める管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「国指針」という。）を基に、必要な事項を定めたものです。

管理組合は、国指針及び市指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び本市が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

## 1 基本的な考え

管理組合によるマンションの管理を推進するための基本的な考えは、国指針が示すとおりです。

## 2 助言、指導、及び勧告を行う際の判断基準の目安

マンション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「法という。」）第5条の2に基づく助言、指導、及び勧告を行う際の判断基準の目安は、国指針別紙1に示すとおりです。

## 3 管理計画認定基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定基準は、国指針別紙2に示す基準に加え、マンション管理業者による外部管理方式の適正な運営を担保することを目的に公益財団法人マンション管理センターが運用する「新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する際の基準」を準用し、別表のとおり定めます。

## 【別表】

| 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安                                                                                            | 管理計画の認定基準                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管理組合の運営                                                                                                       |                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 少なくとも集会を年に1回以上開催すること</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理者等が定められていること</li> <li>● 監事が選任されていること</li> <li>● 集会が年1回以上開催されていること</li> </ul> |

| 管理規約                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理規約が作成されていること</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● <u>管理規約において、総会で管理者が選任されること及び管理者の任期(2年以内)が定められていること(理事長が管理者となる理事会方式の場合は、総会で理事が選任され、理事会において理事長が選任されること)</u></li> <li>● <u>管理規約において、総会で監事が選任されること及び監事の任期(2年以内)が定められていること</u></li> <li>● <u>管理規約において、標準管理規約第37条の2に準じた管理者及び監事の利益相反取引の防止規定(ただし、理事会のない外部管理者方式の場合、「理事会」は「総会」に、「役員」は「管理者又は監事」に修正)が定められていること</u></li> <li>● <u>管理規約において、標準管理規約と同一の条件(組合員数又は議決権数の要件については5分の1より少ない数を含む。)の組合員による総会招集権が明記されており、かつ、組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性のある要件(例：印鑑証明書の提出等)の規定がないこと</u></li> <li>● <u>管理規約において、標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること</u></li> </ul> |
| 管理組合の経理                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | 3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>長期修繕計画の策定及び見直し等</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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。</li> <li>● 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</li> <li>● 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。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</li> </ul> |
| <b>その他</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| —                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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こと</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |

※下線部分は、米子市の独自基準