

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安（案）

【助言、指導】

管理適正化法第五条の二第1項に基づく管理組合の管理者等に対する助言及び指導を行う際の判断基準の目安は、以下の事項が行われていない場合とします。

1 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
- 専有部分と共用部分の区分が明確に定めること
- 管理組合の業務の継続性を確保するために、役員の任期や改選方法を適切に定めること
- 緊急時等における専有部分への立ち入りの権限について定めること

2 管理組合の運営

- 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
- 総会を年に一回以上開催すること
- 総会の議事録を適正に作成すること
- 会計の確認や住民からの要望等への対応等を迅速に行うため、定期的に理事会を開催すること（理事会を設置している場合）
- 総会の開催通知や管理費等の徴収が確実に行えるよう、区分所有者名簿を適時更新すること

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
- 管理費等の滞納について、管理規約に基づき迅速に対応すること

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
- 修繕積立金の算定根拠となる長期修繕計画を作成すること
- 建物の耐震診断を実施し、その結果をもとに、必要となる対応を長期修繕計画に反映させ、計画的にマンションの耐震性向上に取り組むこと（旧耐震マンションの場合）
- マンションの劣化状況を把握するため、日常点検や法定点検を確実に実施し、その記録を適切に保管すること

5 管理業務の外部委託（管理業務を委託している場合）

- 書面又は電磁的方法をもって管理委託契約を締結すること
- 委託する管理業務の内容を明確化し、遂行状況に問題がある場合は、適時管理業者にその解決を求める措置をとること

6 良好な居住環境の維持及び向上

- 円滑な避難や安否確認に必要な居住者名簿を作成し、適切に保管すること
- 災害時における避難行動や安否確認等、マンション内の防災活動の主体となる自主防災組織を結成すること
- 自然災害を想定したマンション防災マニュアルを作成すること
- マンション防災マニュアルに基づく防災訓練を年1回以上実施すること

- 防災・減災や防犯等に関して、地域コミュニティとの連携について検討すること
- 地域を含めた市街地環境の向上に向けて、マンションを適切に管理すること

【勧告】

管理適正化法第五条の二第2項に基づく管理組合の管理者等に対する勧告は、助言及び指導を受けてもなお以下の事項が改善されない場合とします。

1 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

2 管理組合の運営

- 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
- 総会を年に一回以上開催すること

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