

白岡市マンション管理適正化推進計画

[令和6年度～令和15年度]

令和6年2月

白 岡 市

目 次

第1 計画の基本的事項

1	計画の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の対象	1
4	計画の位置づけ	2
5	計画の期間	2

第2 市内マンションの状況

1	マンションの状況の把握	3
(1)	マンション化率	3
(2)	建築時期別のマンションストック数	3
(3)	高経年マンションの将来戸数予測	4
2	市内マンションの管理状況	5
(1)	アンケート調査の概要	5
(2)	アンケート結果（抜粋）	5
(3)	アンケート結果による管理状況と課題	10

第3 マンション管理適正化の推進

1	管理適正化の目標	11
2	管理適正化の指標	11
3	管理適正化のための取組	11
4	その他必要な事項	12

第4 管理計画の認定基準

第5 白岡市マンション管理適正化指針

第1 計画の基本的事項

1 計画の背景

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンション（以下「マンション」という。）は、各区分所有者等の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等間の意思決定や利用形態の混在による権利・利用関係、建物の構造上の技術的判断など建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有しています。

また、今後、建設後相当の期間が経過したマンションの割合が急増していく中で、居住者の高齢化人口も増加することが見込まれています。

建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進行し、適切な管理や修繕がなされないマンションが増加した場合、マンション所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁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、周辺環境や都市環境の悪化など、今後深刻な問題を引き起こすおそれがあります。

2 計画の目的

令和2年6月24日に「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）が改正され、令和4年4月1日に施行されました。

この改正により、国は、「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指針」（以下「国の基本方針」という。）を策定し、また、地方公共団体は国の基本指針に基づきマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）や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「マンション管理適正化指針」という。）を策定して、管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導を行うことができるようになりました。

マンションの住環境を確保し、マンション周辺の都市環境の悪化を防止するためには、マンションの管理主体である管理組合が自らマンションを適正に管理することができるように推進する施策を講じていく必要があります。

そのため、本市においてもマンション管理の適正化に計画的に取り組むため、「白岡市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

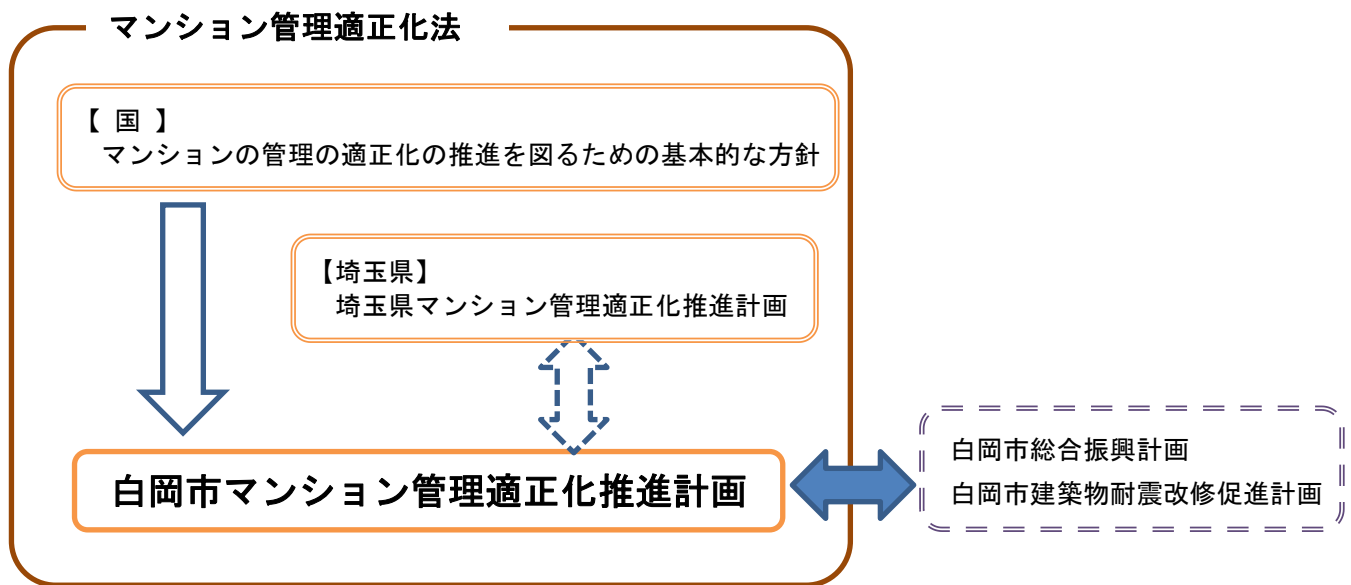
3 計画の対象

本計画におけるマンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンション（分譲マンション）とします。また、対象区域は市内全域とします。

4 計画の位置づけ

本計画は、国の基本方針や埼玉県が定める「埼玉県マンション管理適正化推進計画」を踏まえ、本市のマンションの管理の適正化を図るための施策を取りまとめた計画です。

なお、本計画の策定にあつては、市の最上位計画である「白岡市総合振興計画」や本市の建築物の耐震化を図る「白岡市建築物耐震改修促進計画」などの関連性のある各種計画との整合を図ります。



5 計画の期間

令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

また、社会状況の変化、国及び埼玉県の施策の動向、本市施策の実施による効果等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2 市内マンションの状況

1 マンションの状況の把握

(1) マンション化率

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の結果によると、本市のマンション化率（全世帯に対するマンション居住世帯の割合）は、9.4%となっています。埼玉県全体では、13.4%であり、埼玉県と比較すると4.0ポイント低い割合となっています。また、令和4年8月時点（白岡市による調査）のマンション化率の実数は、8.6%となっており、本市におけるマンション化率は近年さらに低下しています。

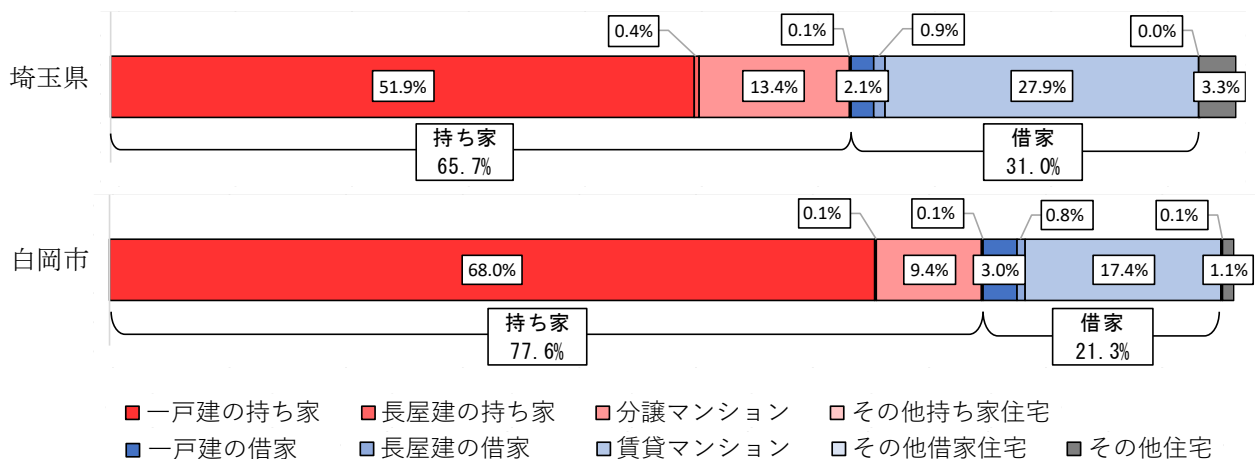


図1 住宅の種類による割合

(2) 建築時期別のマンションストック数

本市のマンション1974戸（16棟）のうち、昭和56年～平成2年に建築されたマンションが16戸（1棟）、平成3年～12年までに建築された戸数が最も多く、1,674戸（10棟）、それ以降、マンションの供給戸数は減少し、平成13年から284戸（5棟）建築されています。

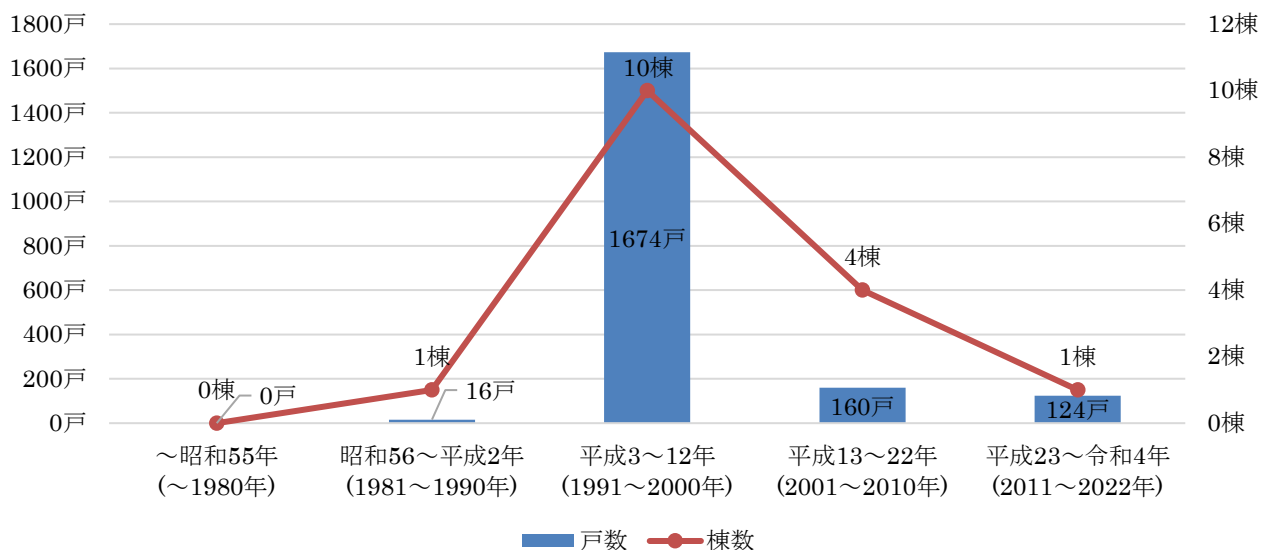


図2 建築時期別のマンション戸数及び棟数

(3) 高経年マンションの将来戸数予測

建築後40年を経過した高経年マンションは、令和6年1月1日時点で、16戸（1棟）ですが、10年後には、325戸（2棟）、15年後には、1,563戸（10棟）となることが予想され、将来的に急増する見込みです。

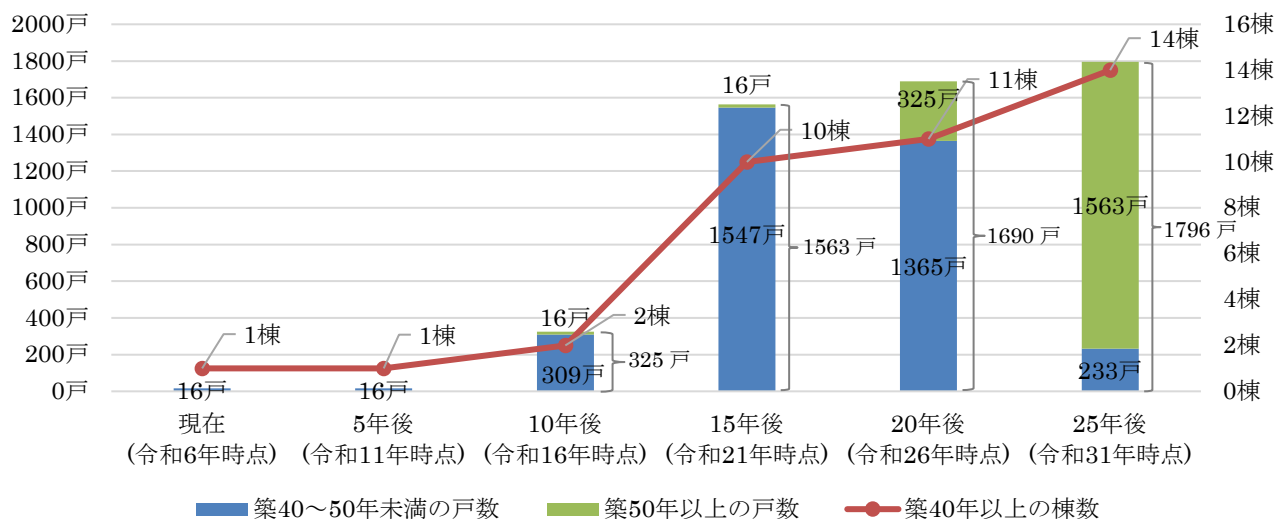


図3 高経年マンションの将来予測

2 市内マンションの管理状況

(1) アンケート調査の概要

本市では、令和5年度に市内のマンションの管理状況を把握するために実態調査を実施しました。調査対象、調査方法、調査期間及び主な調査項目は以下のとおりです。

- ①調査対象：市内に所在するマンション
- ②調査方法：アンケート調査（郵送又は各管理組合用ポストへ直接投函）
- ③調査期間：令和5年8月～9月
- ④調査項目
 - ・建物の概要について（用途、構造等）
 - ・管理組合について（法人登記の有無、総会等の開催状況等）
 - ・管理規約について（規約の有無、改定状況等）
 - ・管理、修繕について（管理業務の委託状況、長期修繕計画の作成、大規模修繕の実施状況等）
 - ・管理計画認定制度について（制度の活用意向等）
 - ・その他（管理組合運営における課題、行政支援等）

(2) アンケート結果（抜粋）

本市の市内に存在する16棟のマンションには、全て管理組合が設置されていました。なお、複数棟のマンションを管理する管理組合もあったことから、市内のマンション管理組合は14団体でした。

本調査は、市内のマンション管理組合14団体を対象に実施したところ11団体（78.6%）から回答がありました。

（未回答の項目もあったため、一部回答の合計と一致しない項目があります。）

① マンションの日常管理

マンションの日常管理を委託しているマンションは、アンケート調査に回答があった管理組合のうち100%で、委託方法については全部の業務を管理会社に委託している割合と一部の業務を管理会社に委託している割合が同率で45.5%でした。また、管理業務の委託内容については建物・設備管理業務、清掃業務が100%でした。

管理組合が管理人又は
管理専従者を雇い管理
業務を行っている
0.0%

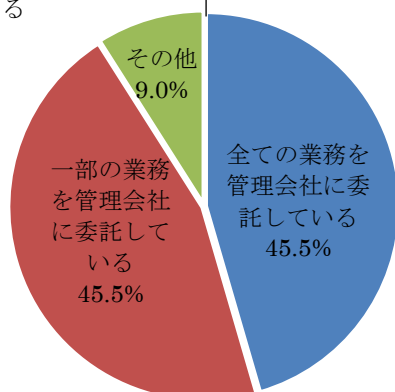


図4 管理委託の状況

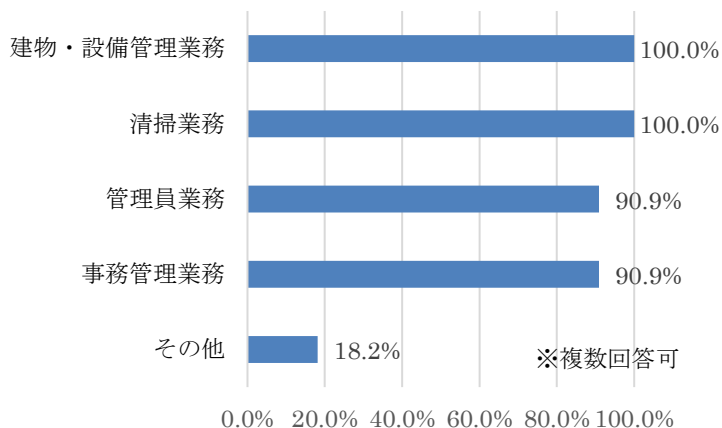


図5 管理委託の内容

② 管理規約の有無

管理に関するルールである管理規約が策定されている割合は、アンケート調査に回答があった管理組合のうち100%でした。

管理規約が作成された経緯としては、初めに分譲会社で作った案を承認したものが72.7%と最も多い割合となりました。また、管理規約以外にも使用細則等がある内容について最も高い割合は自転車置場、駐車場、防犯カメラが同率で81.8%でした。

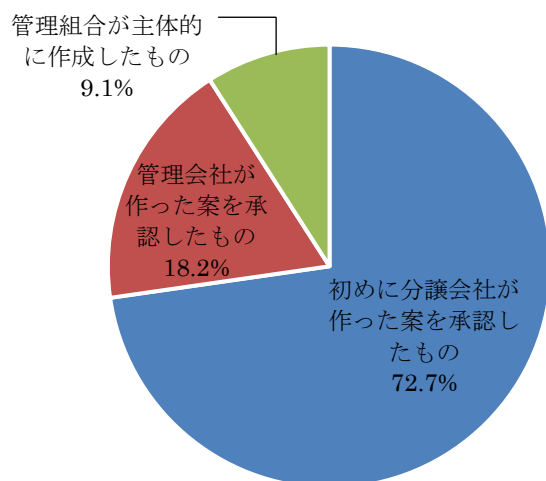


図6 管理規約の作成経緯

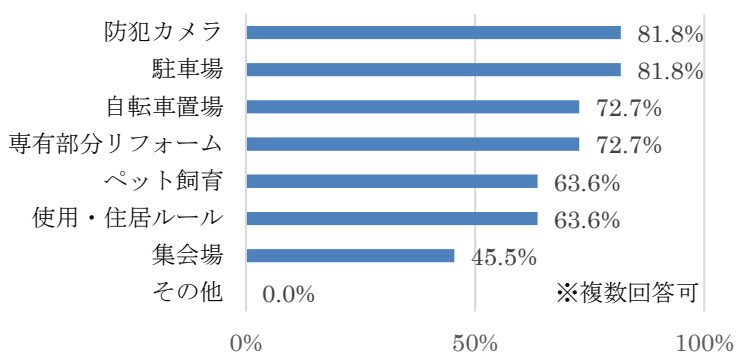


図7 管理規約以外の使用細則等の割合

③ 長期修繕計画の有無

長期修繕計画が作成されているマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった管理組合のうち90.9%でした。また、その長期修繕計画の作成者は全てが管理会社であるという回答でした。

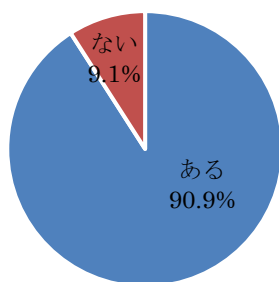


図8 長期修繕計画の有無

表1 長期修繕計画の作成者

管理会社	管理組合	分譲会社	その他
100%	0%	0%	0%

④ 過去の大規模修繕の有無

過去に大規模修繕を行ったマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった管理組合のうち100%でした。

修繕の工事内容としては外壁修繕工事が29.4%で最も多く、修繕費用については2,000万円～5,000万円未満の割合が多く見られました。

また、修繕工事の資金調達については、修繕積立金で全てまかかったという回答が54.5%でした。

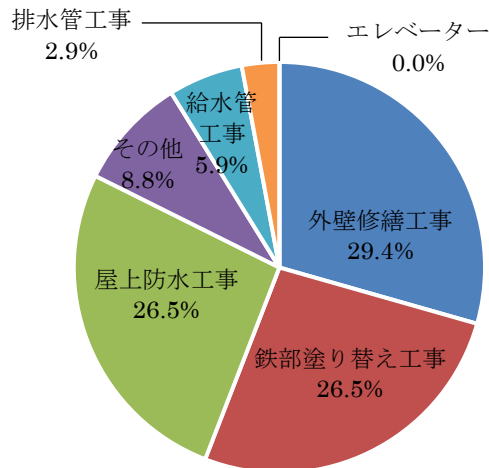


図9 過去の大規模修繕の工事内容

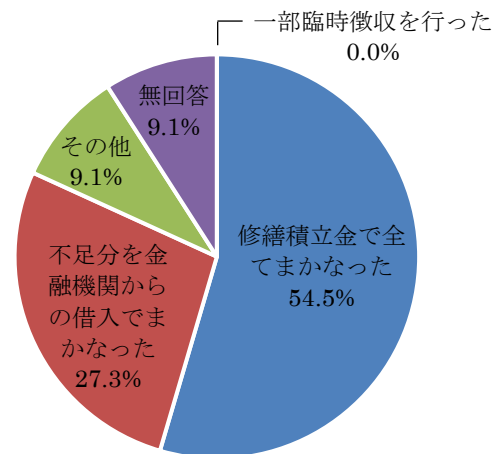


図10 修繕工事の資金

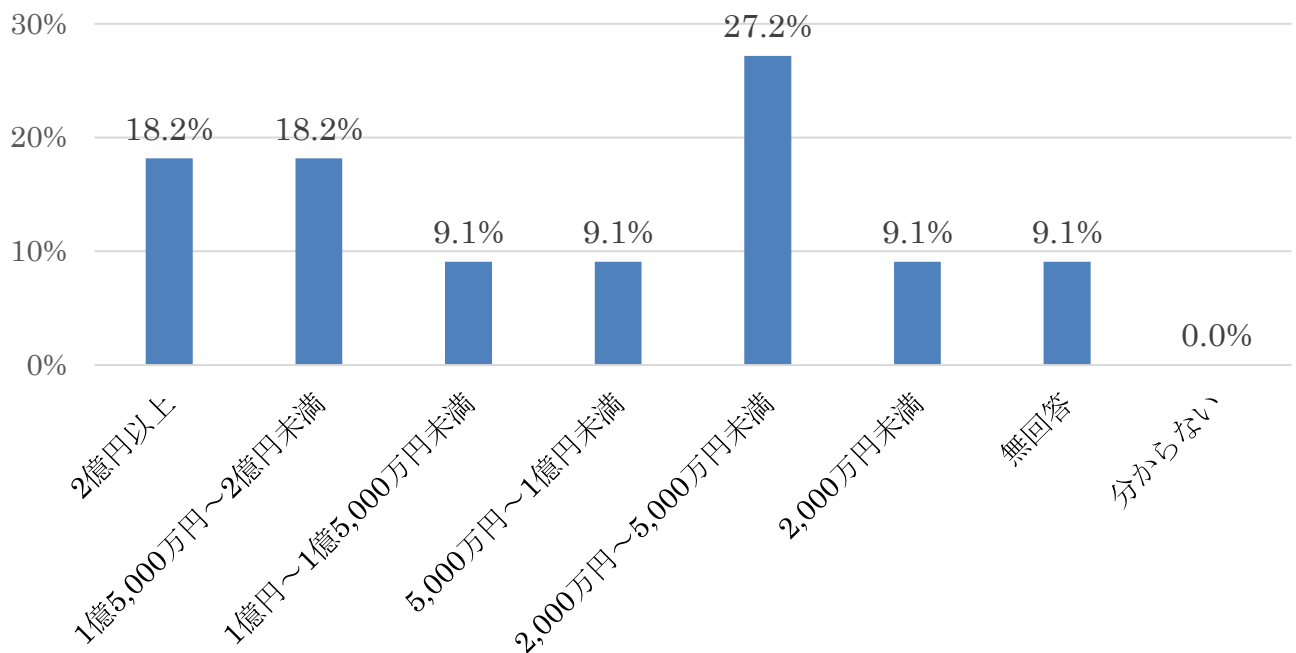


図11 大規模修繕の工事費総額

⑤ 今後の大規模修繕の計画の有無

今後、大規模修繕を検討しているマンションの割合は、45.5%でした。

検討している工事内容は、給水管工事、屋上防水工事、鉄部塗り替え工事、外壁修繕工事が同率で80.0%でした。

また、大規模修繕の資金調達について調査したところ、修繕積立金の増額を必要としているという回答が80.0%でした。

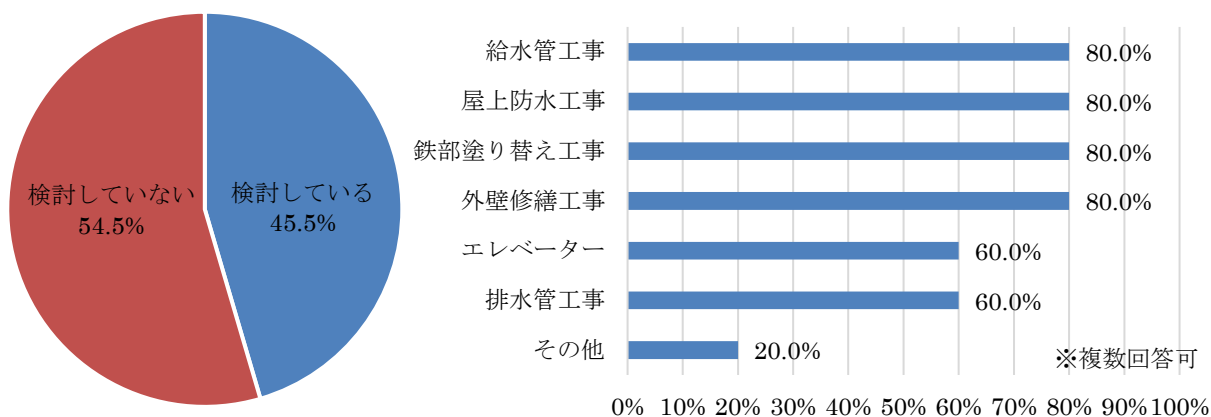


図 1 2 今後の大規模修繕の検討状況

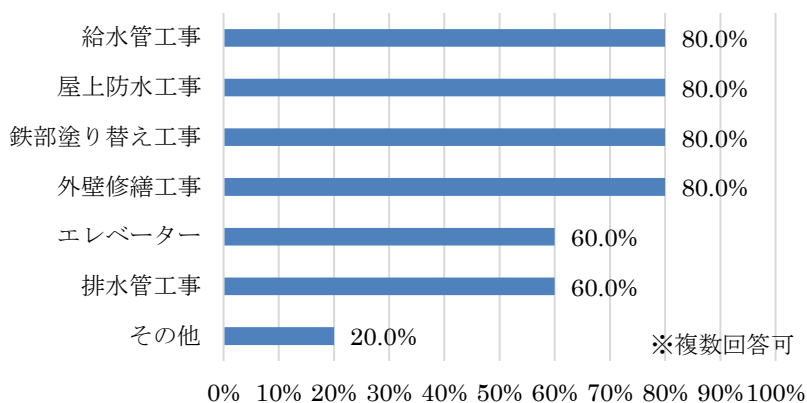


図 1 3 今後の大規模修繕の工事内容

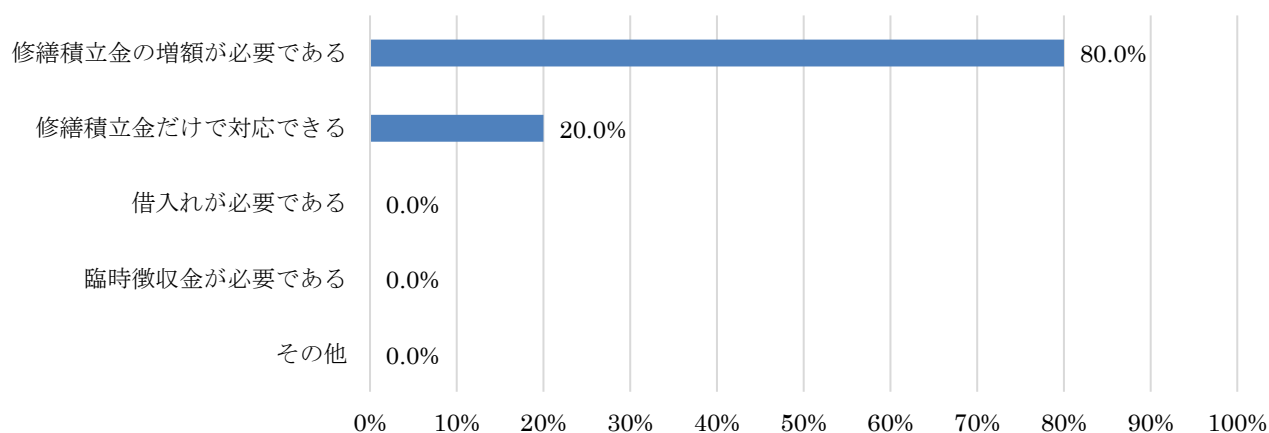


図 1 4 今後の大規模修繕の資金

⑥ 管理組合運営における将来の不安の有無

今後、管理組合を運営する上で不安なことがあるか調査したところ、本アンケート調査に回答があった管理組合のうち72.7%が不安があるとの回答でした。

さらに、不安の内容としては、区分所有者の高齢化という回答が最も多く、次いで管理組合活動に無関心な区分所有者の増加、修繕積立金の不足という回答が多く見られました。

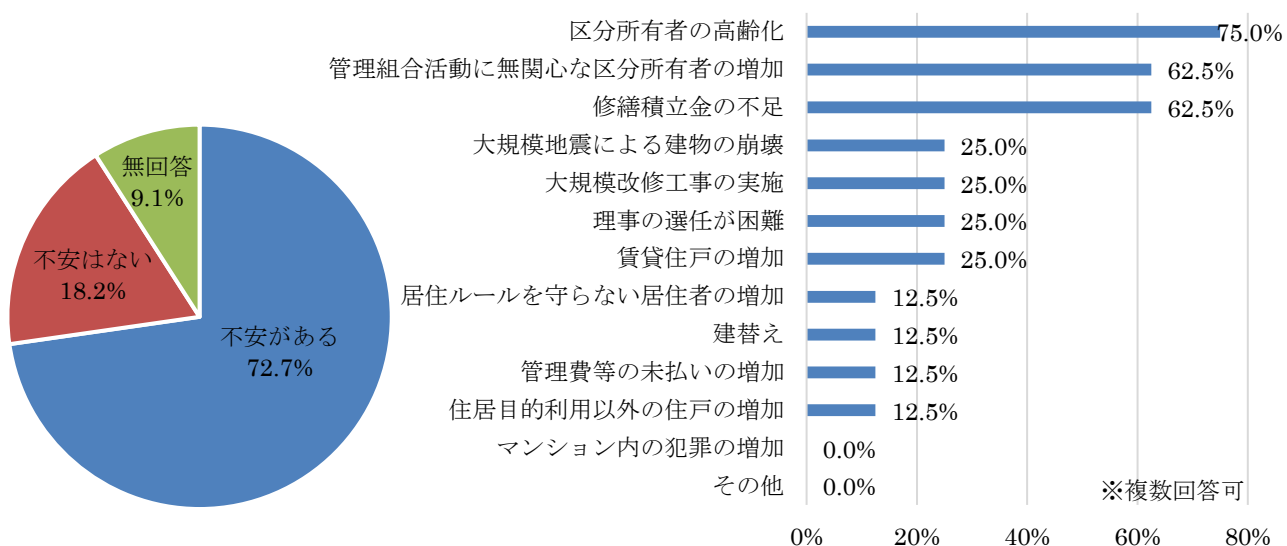


図 15 管理組合を運営する上での不安事項の有無

図 16 管理組合を運営する上での不安内容

⑦ 支援制度等の認知度及び活用の有無

マンション管理に関する支援制度等についての認知度については、本アンケート調査の回答があったマンションのうち、住宅金融支援機構が行っている融資制度とマンション管理士を知っているという回答が54.5%でした。

しかし、これらの支援制度等を活用した管理組合はありませんでした。

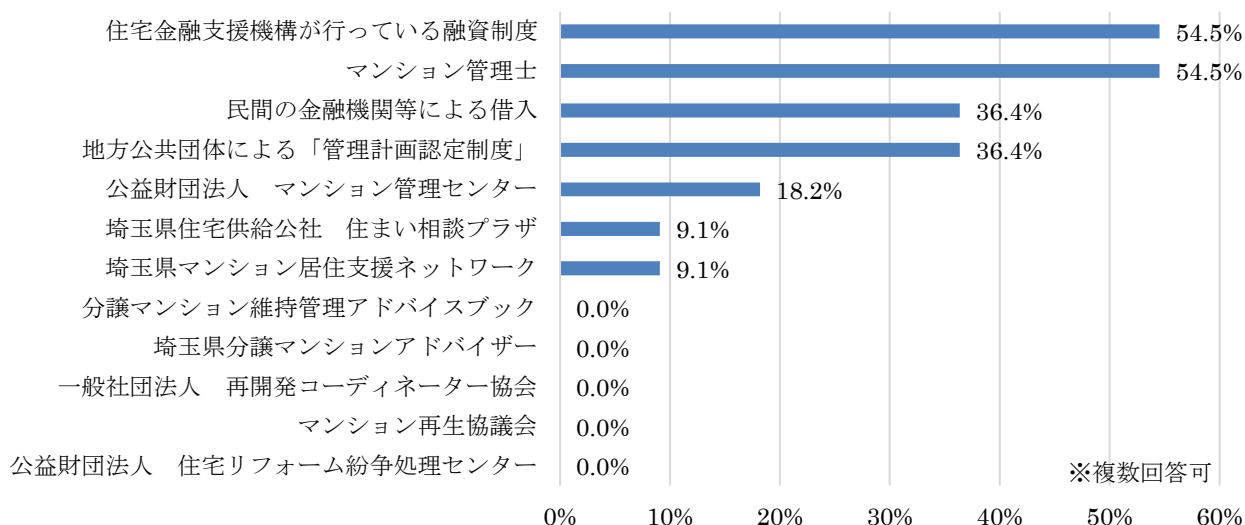


図 17 マンション管理に関する支援制度等の認知度

⑧ 管理計画認定制度の認知度

管理計画認定制度の認知度について調査したところ、本アンケート調査に回答があったマンションのうち63.6%が知っているとの回答でした。

しかしながら、知っていると回答があった管理組合うち、管理計画認定申請を行う予定があるマンションは1件でした。

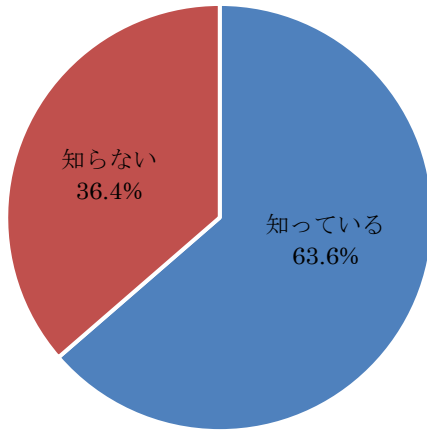


図18 管理計画認定制度の認知度

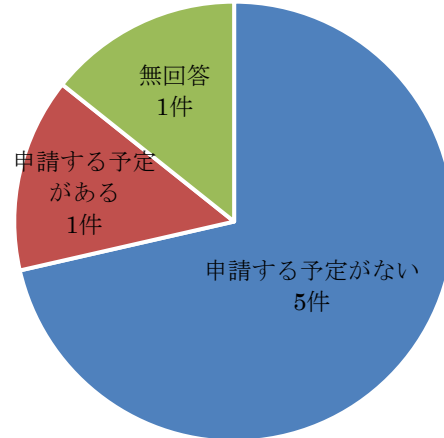


図19 管理計画認定制度の申請予定の有無

(3) アンケート結果による管理状況と課題

市内のマンションについては、全てのマンションに管理組合が存在し、アンケートの回答率は78.6%と高い結果でした。

アンケート結果によるマンションの管理状況は、全てのマンションが日常管理を管理会社に委託しており、大規模改修工事も既に実施されていました。また、長期修繕計画についてもほぼ作成されている状況でした。

また、アンケート結果からは、現段階においては、各マンションの管理組合において適正に管理されていることが確認できました。

一方、現時点で築40年を超える高経年マンションの割合はわずかとなっていますが、令和15年度には急激に増加することが見込まれており、さらなる大規模修繕工事の実施や、長期修繕計画の見直しなどが必要になることが想定されます。アンケート結果でも区分所有者等の高齢化及び管理組合員の担い手不足、修繕積立金の不足などに不安を抱いているとの回答が多くありました。

マンションの高経年化が進む中で、マンションの維持管理や将来のあり方への関心の低下により、管理組合の運営に支障をきたすことが懸念されます。

このような課題を踏まえ、将来において管理組合がマンションを適正に管理できるよう推進をしていく必要があります。

第3 マンション管理適正化の推進

1 管理適正化の目標

- (1) 管理状況の適正化を図るため、マンションの管理組合の管理に関する意識の醸成を図り、管理組合が主体の適正なマンション管理を推進します。
- (2) 市内マンションの実態把握と支援が必要なマンションに対する能動的な支援を進めます。
- (3) マンションの管理計画認定制度を運用し、マンションの資産価値の維持向上と管理水準の向上を図ります。
また、必要に応じて本計画に即し、助言、指導等を行います。

2 管理適正化の指標

指 標	令和5年度末	令和15年度まで
マンション管理計画認定件数	0件	2件

3 管理適正化のための取組

(1) マンション管理状況の把握

社会情勢の変化や計画の見直しを行う際など、必要に応じてマンション実態調査を継続的に実施し、マンションの管理状況を把握してまいります。

また、今回のアンケート調査で回答がなかったマンションの管理状況の把握に努めます。

マンション実態調査を実施する際には、事前に十分な周知を行うことや、回答方法を工夫することにより、回答率の向上を図ります。

(2) マンション管理に関する啓発及び知識の普及

管理組合や区分所有者等に対して、マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や管理計画認定制度、マンション管理に関する支援制度について広く周知を図り、マンション適正管理についての啓発及び知識の普及を行います。

これらの情報発信においては、国や県、マンション管理士会等の関係機関の協力を得ながら、広報やホームページ等を活用するなど、効果的な情報発信に努めます。

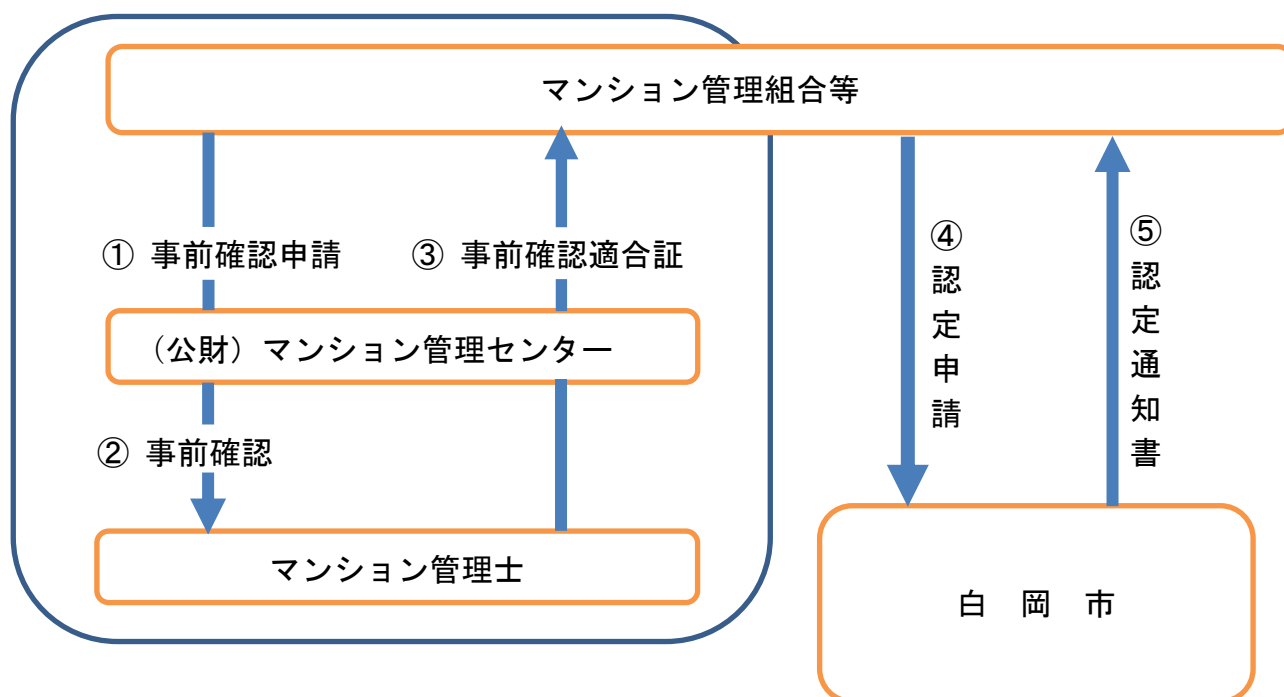
(3) 管理計画認定制度の運用

次章「第4 管理計画の認定基準」で定める基準に従い、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。

《管理計画認定申請の流れ》

申請にあたっては、(公財) マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを活用してください。

(※予め管理組の集会(総会)による決議が必要です。)



(4) 管理組合への指導・助言

マンションの管理状況に応じて、「第5 白岡市マンション管理適正化指針」を踏まえて、管理組合が適切にマンションを管理できるよう指導・助言を行います。

なお、助言・指導にあたっては、国が示す「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を参考に実施します。

4 その他必要な事項

管理組合の役員の高齢化や担い手不足が懸念されるなか、マンションの管理には、関係法令や建物・設備の維持修繕などの専門的知識や、円滑な合意形成を図るためのノウハウが求められます。

管理組合に必要な支援を行うため、関係団体や埼玉県マンション居住支援ネットワーク※と連携することにより、当該団体等を通じた各種の情報提供、専門家への相談やマンションセミナーへの参加促進など、マンションの適正管理に関する意識の醸成を図ります。

関連団体等と連携した普及啓発施策によって、管理組合運営の自主的な改善や支援策の活用を促し、マンション管理適正化施策全般の効果を高めていきます。

※埼玉県マンション居住支援ネットワーク

マンション居住を支援する特定非営利活動法人、専門家団体、公益企業団体、埼玉県及び市町村が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、平成16年10月30日に設立された組織。

情報提供やセミナー・相談会の開催などの活動を通じて、マンション管理についての様々な問題の解決に苦慮されている方々のサポートを行っている。

第4 管理計画の認定基準

(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 総会が年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 管理規約において、災害時等の緊急時や管理上必要な時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 管理規約において、管理状況の情報取得の円滑化のため、管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付（または電子交付）について定められていること
(3) 管理組合の経理	① 管理費と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 修繕組立金の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総会にて決議されていること
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが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計画となっていること
(5) その他	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

第5 白岡市マンション管理適正化指針

白岡市のマンション管理適正化指針は、国の基本方針に示された指針と同様の内容とします。

なお、必要に応じて、本市の地域性に応じたマンション管理基準の追加等、見直しを図るものとします。

国のマンション管理適正化指針（令和3年9月28日策定）

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、特に管理費の使途については、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。