

# 木津川市マンション管理適正化推進計画

令和5年3月

(令和7年11月28日修正)

木津川市

## 目次

第1章 計画の趣旨.....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画の対象.....	2
4. 計画期間.....	3
5. 各主体の役割.....	3
(1) 管理組合及び区分所有者.....	3
(2) 木津川市.....	3
(3) マンション管理士及びマンション管理業者.....	4
第2章 現状と課題.....	5
1. 市の現状.....	5
2. 管理運営状況.....	6
(1) 調査概要.....	6
(2) アンケート調査結果.....	6
3. 課題.....	8
第3章 マンションの管理の適正化の基本的な方針と施策.....	10
1. マンションの管理の適正化に関する目標.....	10
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.....	10
3. マンションの管理の適正化の推進を図るためにの施策に関する事項.....	10
(1) マンション管理計画認定制度の普及.....	10
(2) 法に基づく助言・指導等の実施.....	11
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.....	11
(1) 木津川市マンション管理適正化指針.....	11
(2) 管理計画認定基準.....	11
(3) 市による助言・指導等.....	12
5. 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事項.....	13
第4章 計画の検証と見直し.....	14
参考資料.....	15
■木津川市マンション管理適正化指針.....	15

## 第1章 計画の趣旨

### 1. 計画策定の背景と目的

マンションは、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の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

特に、今後は建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれ、適正な管理がなされずに放置されている場合は、区分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・身体に危害、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど、様々な問題を引き起こす可能性があります。

国においては、令和2年6月に「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「法」という。)が改正され、令和3年9月に総合的なマンション管理の行政方針である「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」(以下「基本方針」という。)が策定されました。基本方針では、管理組合等、国、地方公共団体などの役割を明確化とともに、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項が定められました。また、地方公共団体が地域の実情などに応じてマンションの管理の適正化を効果的に推進できるよう、地方公共団体が、基本方針に基づき、区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画であるマンション管理適正化推進計画を策定することができることとされました。

本市では、市内のマンションの管理状況などを把握し、マンションの管理の適正化に計画的に取り組むため、木津川市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）を策定します。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、法第3条の2に規定する「マンション管理適正化推進計画」として、マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため、国の基本方針に基づき、策定します。

また、SDGsを構成する17の目標のうち、「11. 住み続けられるまちづくりを」及び「17. パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に向け、マンション施策を推進することとします。



### 【参考】

#### SDGs

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットにおいて、我が国を含む全 193 か国の合意により採択された国際社会全体の共通目標です。2016 年から 2030 年までの間に達成すべき 17 のゴール (目標) と、それに連なり具体的に示された 169 のターゲットから構成されています。

本市においても、SDGs の考え方を踏まえつつ、人口減少・少子高齢化がもたらす社会的課題の解決と持続可能なまちづくりをより一層推進するため、「第2次木津川市総合計画」と SDGs との関連性について明示した「第2次木津川市総合計画 (SDGs 対応版)」を作成しました。

市民、事業者をはじめ多様な主体の協働・連携のもと、計画の実現と SDGs の推進を図っています。



### 3. 計画の対象

市内の分譲マンション（以下「マンション」という。）

※ 2 以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があるもの並びにその敷地及び附属施設。（法第 2 条第 1 号イ）

## 4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

なお、定期的に進捗状況を確認し、施策の効果検証を行うとともに、制度改革や社会情勢の変化に応じ、適宜見直しを図るものとします。

## 5. 各主体の役割

マンションの管理の適正化の推進に向けて、国の基本方針に基づき、マンションの管理に関わる主体が相互に連携して取組を進める必要があります。

### （1）管理組合及び区分所有者

マンションは私有財産の集合体であり、その管理主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。

管理組合は、国の基本方針及び木津川市マンション管理適正化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なければならないとされています。

マンションの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適正に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

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及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に关心を持ち、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

### （2）木津川市

市内のマンションの管理状況などを踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があるため、市内のマンションの実態把握を進めるとともに、本市の実態に応じたマンション管理適正化推進計画を作成し、本計画に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていきます。

また、管理が適正に行われていないマンションについては、基本方針などに即して、必要に応じて法第5条の2に基づく本市から助言・指導等を行うとともに、専門家の派遣などを行うことを検討します。

### **(3) マンション管理士及びマンション管理業者**

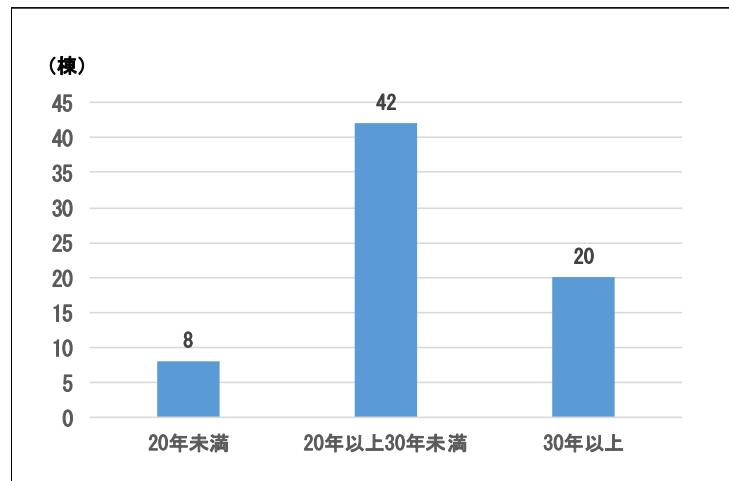
マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士は管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行い、誠実にその業務を行う必要があります。

また、マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

## 第2章 現状と課題

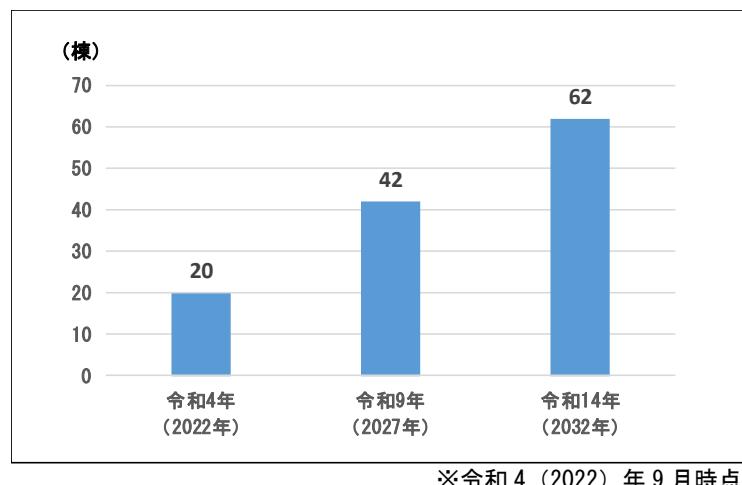
### 1. 市の現状

市内には、マンションが 70 棟（約 2,400 戸）あります。建築年数が 30 年以上経過しているマンションは 20 棟あり、5 年後には約 2.1 倍、10 年後には約 3.1 倍と、今後急増することが予想されます。



※令和 4 (2022) 年 9 月時点

図 1 建築年数別マンション棟数



※令和 4 (2022) 年 9 月時点

図 2 建築年数 30 年以上のマンションの今後の推移

## 2. 管理運営状況

本計画の策定にあたり、市内のマンションにおける管理運営の状況や課題などを把握するため、「木津川市分譲マンションの管理に関するアンケート調査」を実施しました。

### (1) 調査概要

調査対象	市内の分譲マンション
主な調査項目	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物の基礎情報（住戸数、階数、竣工時期等）</li><li>・管理組合の状況（管理者の有無、総会の開催状況等）</li><li>・管理規約の状況（管理規約の有無、見直し状況等）</li><li>・長期修繕計画の作成状況（計画の有無、計画期間等）</li><li>・修繕積立金の状況（積立金の有無、m<sup>2</sup>単価の水準等）</li><li>・大規模修繕工事の実施状況（実施年）</li></ul>
調査方法	管理組合等に対し調査票を配布
調査期間	令和4年9月
調査対象	29件の管理組合等 管理組合がある場合：管理組合理事長 管理組合がない場合：マンション代表者
回答者数	17件（回答率：58.6%）

### (2) アンケート調査結果

#### ①管理運営状況

回答が得られた全てにおいて、管理組合がマンションの管理運営を行っており、毎年、総会（集会）や理事会（役員会）が開催されている状況です。

#### ②管理規約の有無・改正状況

回答が得られた全ての管理組合が管理規約を作成していますが、最新の標準管理規約に準拠していない管理組合が12件（70.6%）あります。

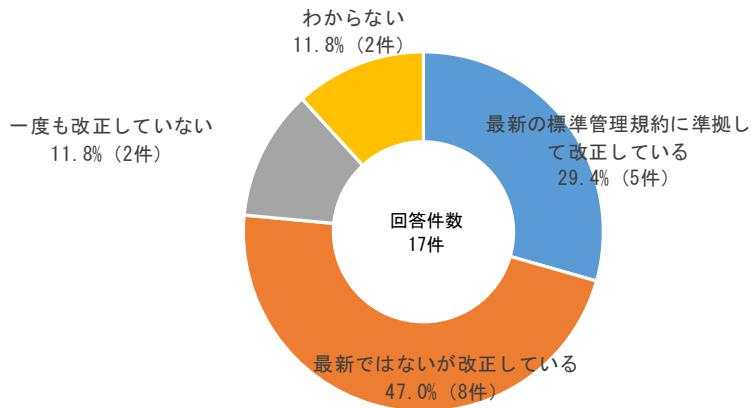


図3 管理規約の改正状況

### ③長期修繕計画の作成・見直し状況

長期修繕計画を作成している管理組合は15件（88.2%）であり、うち12件（70.6%）は計画の見直しが行われています。

また、回答が得られた全ての管理組合において修繕積立金を積み立てられています。

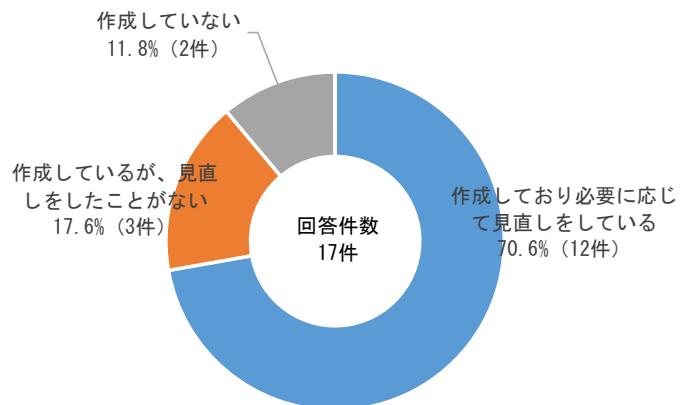


図4 長期修繕計画の作成・見直し

#### ④大規模修繕工事の実施状況

大規模修繕工事を実施している管理組合は15件（88.2%）であり、今後実施する予定の管理組合は2件（11.8%）となっています。

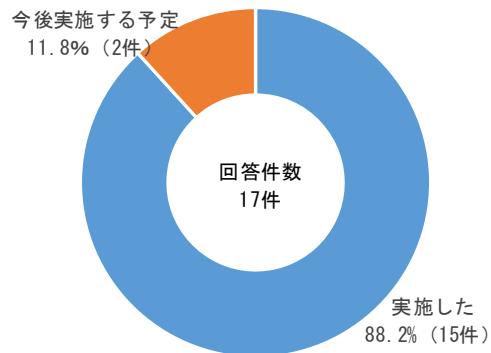


図5 大規模修繕工事の実施状況

### 3. 課題

アンケートの調査結果によると、回答が得られた多くの管理組合において、管理規約や長期修繕計画を作成されており、大規模修繕工事についても計画的に実施されている又は今後実施される予定であり、管理・運営が適切に行われている傾向にあります。

一方で、管理運営においては、「高齢化のため役員のなり手が不足している」や「専門的知識の不足や作業負担の重さから適切な運営ができていない」、「役員の引き継ぎが適切に出来ていない」などの課題を抱えている管理組合も存在することから、課題などを踏まえ、市内のマンションが適切に維持されるための取組を推進していく必要があります。

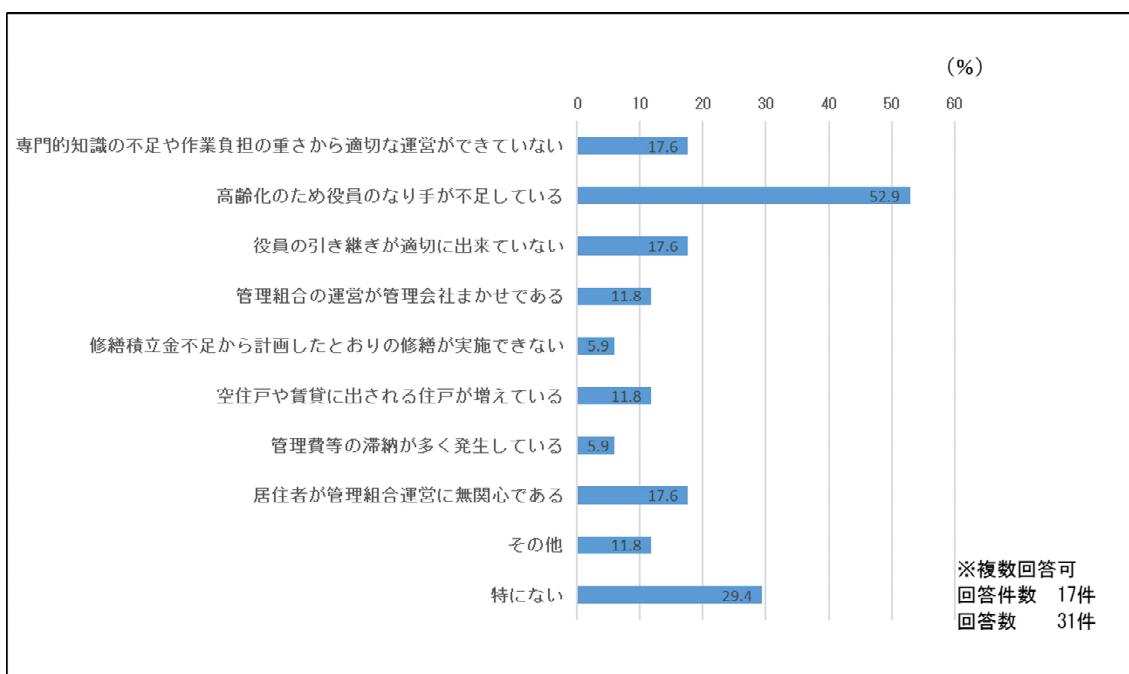


図6 マンションの管理運営に関する課題

## 第3章 マンションの管理の適正化の基本的な方針と施策

### 1. マンションの管理の適正化に関する目標

マンションの適正な管理は、管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、マンションは戸建住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置されると、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・身体に危害を及ぼすなど、周辺住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。

そのため、マンションの管理の適正化への取り組みを促すことは、公共性・公益性の観点からも重要であることから、本市は、管理組合による自主的な適正管理への取り組みを支援し、市の施策や支援などの情報を広く普及させ、管理組合がそれぞれの管理状況に応じて必要な相談や支援などを利用できる環境を目指します。

### 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

本市においては、市内のマンションの管理状況を把握するため、令和4年度に「木津川市分譲マンションの管理に関するアンケート調査」を実施しました。

アンケート調査では、市内的一部のマンションの管理状況について把握することができました。しかしながら、未回答のマンションについては、管理状況が把握できていないことから、今後も、引き続き、市内のマンションの管理状況の実態把握に努める必要があります。

### 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

#### (1) マンション管理計画認定制度の普及

マンションの管理水準の向上のため、管理計画認定制度を運用します。この管理計画認定制度を通じて、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることや、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されることなどのメリットが期待されます。

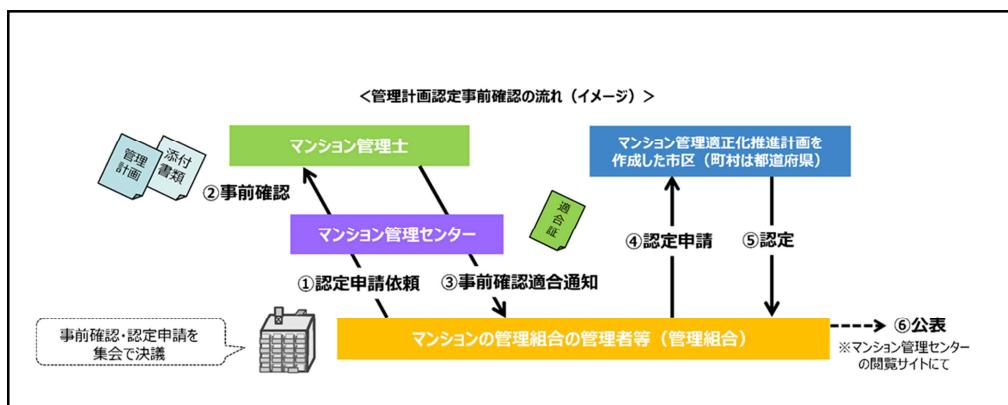
また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

管理計画認定制度の運用にあたっては、認定審査事務を迅速かつ効率的に行うため、公益財団法人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利用することとします。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の

効力は失われます。認定期間中に管理計画に変更等がある場合は、変更認定申請が必要となります。

また、認定期間中に市から報告の徴収、改善命令などの指導を行う場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。



出典：国土交通省

図7 管理計画認定事前確認の流れ（イメージ）

## （2）法に基づく助言・指導等の実施

本市が把握したマンションの管理状況に基づき、管理・運営が不適切なマンションについては、必要に応じて、管理組合等に対し、法第5条の2に基づき、助言・指導及び勧告を実施します。

## 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

### （1）木津川市マンション管理適正化指針

木津川市マンション管理適正化指針は、国の基本方針と同様の内容とし、市内におけるマンション管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。

### （2）管理計画認定基準

法第5条の14に基づく管理計画の認定基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

<b>1 管理組合の運営</b>
(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) 集会が年1回以上開催されていること。
<b>2 管理規約</b>
(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。 (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（または電磁的方法による提供）について定められていること。
<b>3 管理組合の経理</b>
(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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
(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に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。
<b>5 その他</b>
(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) 木津川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。

表1 管理計画の認定の基準

### (3) 市による助言・指導等

法第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対し、助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

<b>1 管理組合の運営</b>
(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。
<b>2 管理規約</b>
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。
<b>3 管理組合の経理</b>
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。
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
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。

表2 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

## **5. 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事項**

本市では、マンションの管理の適正化を推進するため、相談窓口の設置、パンフレット及びホームページ等を活用し、公益財団法人マンション管理センターなどを案内し、広く情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

## 第4章 計画の検証と見直し

社会情勢の変化などに伴い、P D C Aサイクルの考えに基づき、計画の進捗状況及び各施策の成果を適切に検証し、状況に応じて適宜見直しを図ることとします。

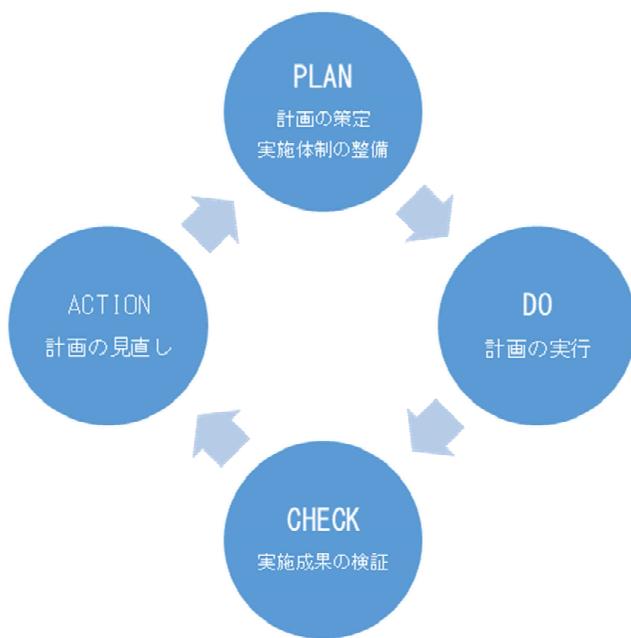


図8 計画の検証と見直し

## 参考資料

### ■木津川市マンション管理適正化指針

#### 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、木津川市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、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) 良好的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っては、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に、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。

## **木津川市マンション管理適正化推進計画**

発 行 日／令和5年3月

編 集／木津川市建設部都市計画課

〒619-0286 京都府木津川市木津南垣外110-9

TEL:0774-72-0501（代）

TEL:0774-75-1222（建設部都市計画課） FAX:0774-72-8382

E-mail:tokei@city.kizugawa.lg.jp