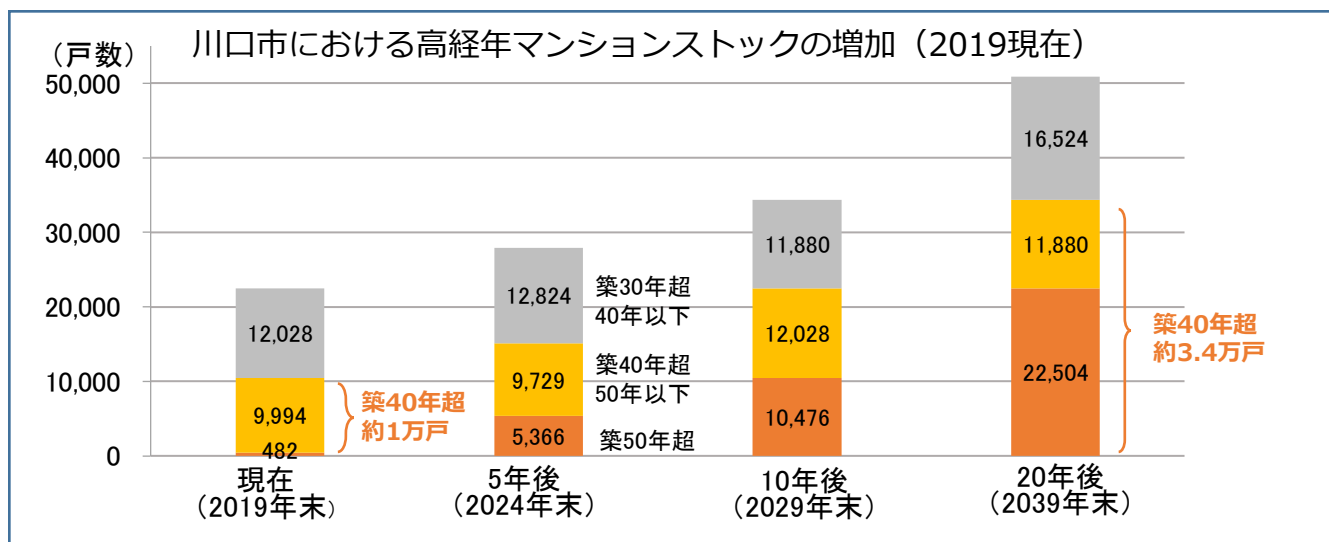


川口市マンション管理適正化推進条例

マンションを取り巻く現状と課題

- 一つの建物を複数人が区分して所有するという特殊性から、意思決定に価値観や経済力が異なる区分所有者間の合意形成を必要とする困難さがある。
- 一方、区分所有者は、管理等に必要な専門的知識や経験を必ずしも有しているわけではない。
- マンションが管理不全に陥った場合に、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに周辺への悪影響が大きい。
- 今後、築40年を超える高経年マンションの急増が見込まれ、区分所有者の高齢化や賃貸化、空き住戸化が同時に進行し、管理組合の担い手がいない、修繕積立金を確保できないといった課題を抱えているものも多いとされている。



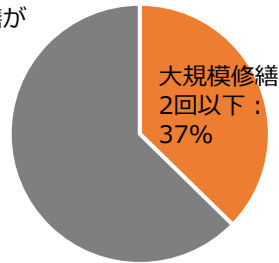
マンションの適正管理の必要性について

高経年マンションにおける管理不全の懸念

○修繕不足の懸念

- ・ **ハード面**において外壁等の剥落、給排水管の老朽化等の**生命・身体・財産に影響する問題**を抱えるものが多い
- ・ 築40年以上のマンションの約4割で**必要な大規模修繕が実施できていない可能性**

概ね築40年以上で大規模修繕が2回以下のものの戸数の割合

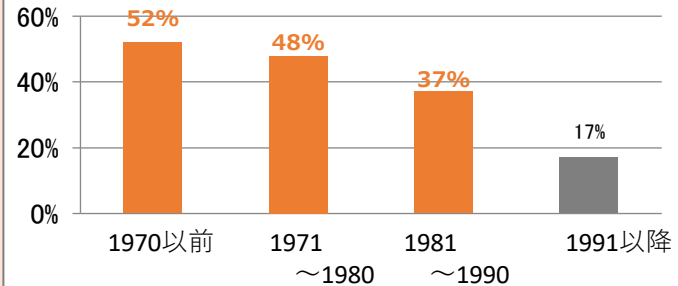


【出典】平成30年度
マンション総合調査

○区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

- ・ **ソフト面**において**区分所有者の高齢化・非居住化**が進行し、**管理組合の役員の担い手不足**や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い

建築時期別のマンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合



【出典】平成25年度住宅・
土地統計調査

建物の老朽化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」が進行



管理不全に陥るマンションが増加

居住環境はもとより、防災や景観等の地域の生活環境にも悪影響を及ぼすことが懸念

川口市におけるマンションストックの現状

○住宅総数に占める分譲マンションの割合

- ・市民の**居住形態として広く普及**しており、**都市や地域社会を構成する重要な要素**となっている。

住宅総数・分譲マンションの戸数

	住宅の総戸数	分譲マンションの戸数	割合
全 国	62,407,400	5,966,052	9.6%
埼玉県	3,384,700	394,891	11.7%
川口市	285,710	56,765	19.9%

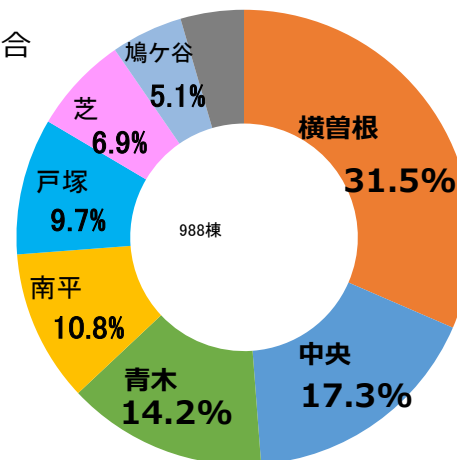
【出典】住宅総数：平成30年住宅・土地統計調査（平成30年10月1日時点）

全国・埼玉県の分譲マンションの戸数：（一社）マン管協会報告書（平成30年4月1日時点）

川口市の分譲マンションの戸数：川口市固定資産台帳（平成31年1月1日時点）

○分譲マンションの立地・建築時期 地区別のストック割合

- ・多くは**川口駅・西川口駅周辺**に立地。
横曽根・中央・青木地区に過半が立地。
- ・**建築時期のピークは1981年～2000年のバブル前後**。
今後、**築40年超の高経年マンションが急増**する見込み。



マンションの管理の適正化の推進に関する法律

令和2年改正、令和4年4月1日施行



「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」

- 内容
- ・ 基本的な事項
 - ・ 目標の設定に関する事項
 - ・ **管理組合が管理するうえの「マンション管理適正化指針」に関する事項**
 - ・ 高経年マンションの建替え等の合意形成の促進に関する事項
 - ・ 啓発及び知識の普及に関する事項
 - ・ 自治体の作成する「**マンション管理適正化推進計画**」に関する事項



- 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
- 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
- 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
- 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

+

- ・ 助言、指導・勧告の基準
- ・ 管理計画の認定の基準

自治体

「マンション管理適正化推進計画」

- 内容
- ・ 管理の適正化に関する目標
 - ・ 管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
 - ・ 施策に関する事項
 - ・ **管理組合が管理するうえの「マンション管理適正化指針」に関する事項**
 - ・ 啓発及び知識の普及に関する事項
 - ・ 計画期間



自治体の独自基準

- ・ 助言、指導・勧告の基準
- ・ 管理計画の認定の基準

管理計画の認定

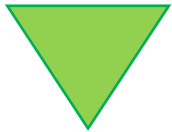
5年ごとに更新

管理組合の管理者等は、「管理計画」を作成して、自治体の長に認定を申請することが出来る。

※「マンション管理適正化推進計画」を自治体が作成している場合のみ申請可

認定基準

- ・マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること
- ・資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること
- ・管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること
- ・その他 **マンション管理適正化指針** 及び **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



次ページへ

管理計画の認定の基準（自治体独自基準）

管理計画の認定の基準

- 1 管理組合の運営
 - ・管理者等が定められていること
 - ・監事が選任されていること
 - ・集会在年1回以上開催されていること
- 2 管理規約
 - ・管理規約が作成されていること
 - ・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
 - ・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（又は電磁的方法による提供）について定められていること
- 3 管理組合の経理
 - ・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
 - ・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
 - ・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
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - ・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にて決議されていること
 - ・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
 - ・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
 - ・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
 - ・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
 - ・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
 - ・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
 - ・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

川口市マンション管理適正化推進条例の構成

第1章 総則

第2章 管理状況の報告等

第3章 居住者等及び周辺における防災並びに居住者等における防犯

第4章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成

第5章 雑則

条例の目的

<安全かつ安心な地域社会の実現と市民生活の向上>



そのために、

- ・ マンション管理の適正化の推進
- ・ マンションにおける良好な居住環境の形成
- ・ 防災及び防犯の確保
- ・ 良好なコミュニティの形成の促進

を図る。



条例における手段

- ・ マンションの管理状況の報告 → 条例第2章
- ・ 居住者等及び周辺における防災 → 条例第3章
- ・ 居住者等における防犯 → 条例第3章
- ・ 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成 → 条例第4章

マンションなどの言葉の定義

基本的に

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」
「建物の区分所有等に関する法律」

と同じ

■市の責務

- ・市内のマンションの管理状況を調査して、把握に努めること
- ・マンションに関する情報及び資料の提供その他の必要な施策を講ずること
- ・マンションの管理の適正化のための支援を行うこと

■管理組合の責務

- ・マンションの管理の主体として、マンションを自ら適正に管理するよう努めること
- ・マンション管理士などの専門家の知見を活用するよう努めること
- ・防災、防犯、地域コミュニティに関する努力義務

■区分所有者の責務

- ・管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めること
- ・専有部分を貸すとき、管理規約等の内容を説明すること

■マンション管理業者の責務

- ・受託業務を適切に実施し、専門的見地からの提案又は助言をするよう努めること
- ・管理組合が市のマンション施策に対応・協力するときに、管理組合に必要な支援をするよう努めること

■宅地建物取引業者の責務

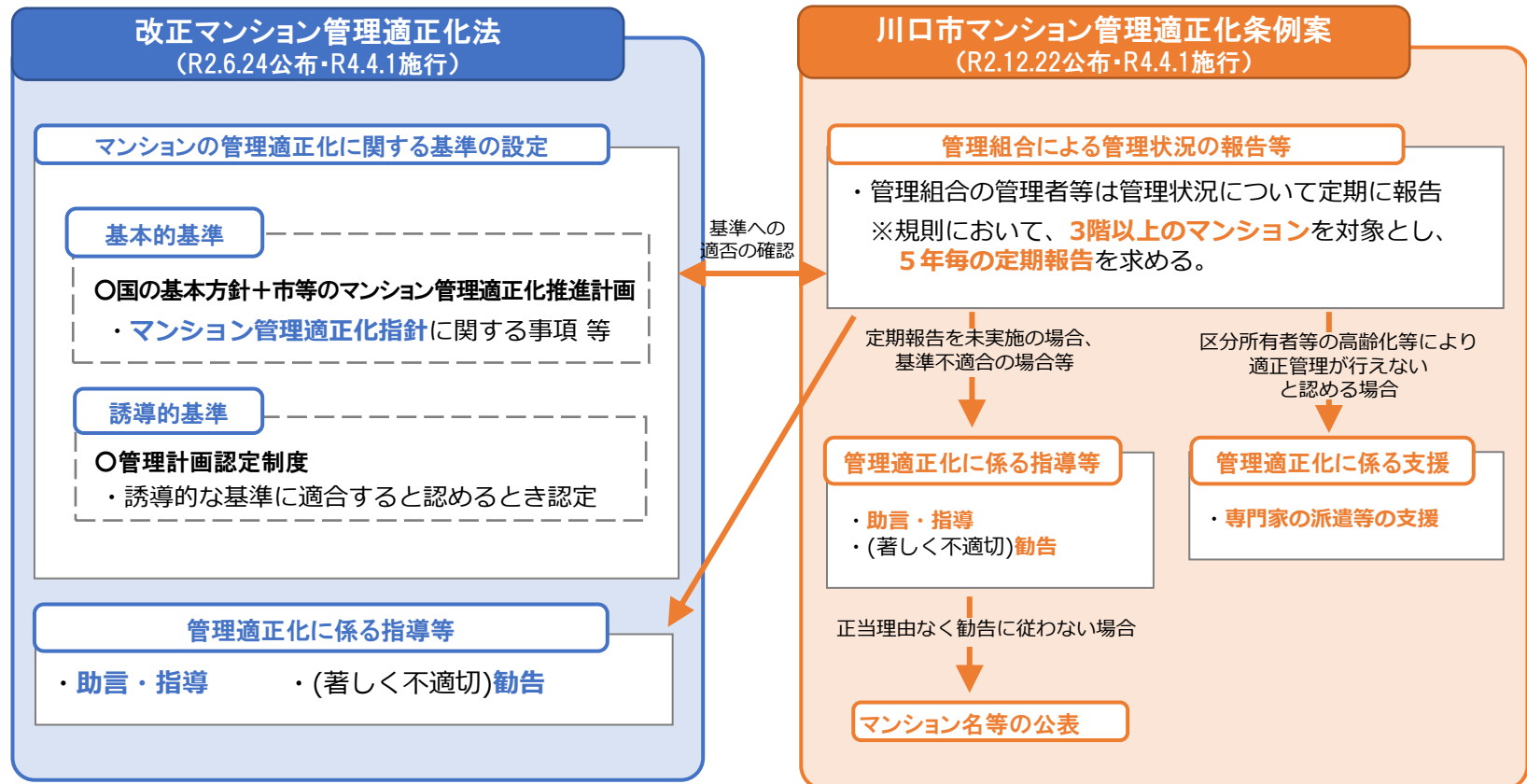
- ・取引に当たって、あらかじめマンションの管理規約等を提示して説明するよう努めること

第2章 管理状況の報告等

法や条例に基づく指導や勧告を行うにしても、各マンションの管理状況を把握していない。

➡ データベースの作成が必要

「改正マンション管理適正化法」と「川口市マンション管理適正化条例案」との関係について



4. 郵便受け	管理組合用の郵便受けが <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
5. 管理者	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない ↳ <input type="checkbox"/> 区分所有者 <input type="checkbox"/> マンション管理業者 <input type="checkbox"/> その他
6. 緊急連絡先の表示	緊急連絡先を見やすい所に表示 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
7. 監 事	<input type="checkbox"/> 選任している <input type="checkbox"/> 選任していない
8. 管理規約	<input type="checkbox"/> ある (直近の改正 (作成) 年は西暦 年) <input type="checkbox"/> ない
9. 区分所有者の名簿	<input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 1年以内に更新 (作成) した) <input type="checkbox"/> ない
10. 居住者の名簿	<input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 1年以内に更新 (作成) した) <input type="checkbox"/> ない

11. 空き住戸数	戸 (3か月以上空いている住戸の数)
12. 賃貸住戸数	戸 (区分所有者が第三者に賃貸している住戸の数)
13. 総会 (集会) の開催	総会 (集会) を年1回以上開催 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
14. 議事録の作成	総会 (集会) の議事録を作成 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
15. 議事録の保管	容易に閲覧できる状態で保管 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
16. 管理費	<input type="checkbox"/> ある (月額 円/㎡) <input type="checkbox"/> ない
17. 修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある (月額 円/㎡) <input type="checkbox"/> ない
18. 会計の区分	管理費と修繕積立金を区分 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
19. 修繕積立金滞納率	%

マンション管理組合

未報告の場合

管理状況の報告

市による管理状況の把握

基準不適合の場合

自力による適正管理が困難な場合

助言、指導、勧告

国の基準（例）

- ・ 管理者等を定めること
- ・ 集会を年に1回以上開催すること
- ・ 管理規約を作成すること
- ・ 修繕積立金を積み立てておくこと

市の独自基準（例）（未定案）

- ・ 緊急の連絡先を表示すること
 - ・ 管理組合の郵便受けを設置すること
 - ・ 長期修繕計画を作成すること等
 - ・ 修繕積立金を積み立てておくこと
- 助言
- ・ 条例の状況報告を提出すること → 指導

支援

マンション管理士の派遣

- × 申請型
- プッシュ型

第3章 居住者等及び周辺における防災並びに居住者等における防犯

防災体制

管理組合

- ・自らの生命財産を自分で守る**自助**
マンションの居住者等及び近隣住民が協力して地域を守る**共助**

→ 推進に努めなければならない。

- ・災害等に備えるため、
マンションの状況及び環境に応じ、

防災組織の結成
防災に関する計画の作成
防災訓練の実施
防災資機材及び備蓄物資の整備
避難行動要支援者の把握
その他

→ 必要な防災体制の整備に努めなければならない。

市

- ・**防災組織を結成した管理組合**に対し

防災リーダーの育成
防災に関する情報及び資料の提供
その他

→ 防災組織の円滑な運営に資するため必要な措置

- ・**防災リーダー**に対し、避難誘導その他の災害時におけるマンションに特有の安全の確保の方法等について、講習を行うものとする。

<避難支援>

市：**防災組織を結成した管理組合**に対し、**避難支援等の実施に必要な限度で、避難行動要支援者に係る名簿情報を提供**するものとする。

名簿情報の提供を受けた管理組合：

- ・避難行動要支援者の避難支援等に係る計画を作成する
- ・避難支援等の実施に必要な資材又は機材を整備する

洪水時の一時緊急避難施設

- 洪水時における一時的な避難のための施設として**市長が別に定める基準**を満たすマンションの管理組合は、洪水時一時緊急避難に関する**協定の締結**について、市と協議するよう努めるものとする。

川口市洪水時一時緊急避難施設指定基準

- ・ R C 造又は S R C 造であること
 - ・ 新耐震設計基準又は耐震補強済みであること
 - ・ 一時避難受入れ範囲が、3階以上（又はそれに相当する高さ）にあること
 - ・ 終日、一時的な避難ができ、無料であること
- など

防災体制認定マンションのゴールド認定の要件ともなっている。

所管：危機管理課

防犯設備

- 管理組合は、当該マンションの構造に応じた防犯設備の設置及び防犯に係る管理の強化に努めるものとする。

暴力団の排除

- 管理組合は、管理規約等に、暴力団の排除に係る規定を定めるものとする。
 - (例) ・ 専有部分を暴力団事務所として使用することの禁止
 - ・ 修繕等の契約に際して、暴力団関係者と契約すること等を禁止
 - ・ 区分所有者は暴力団員に部屋を貸すことの禁止
 - ・ 暴力団員を役員とすることの禁止
- 】 平成28年度改正標準管理規約
- 管理組合は、川口市暴力団排除条例第3条に規定する基本理念にのっとり、市が実施する暴力団排除活動に関する施策に協力するよう努めるものとする。

防災体制認定マンション制度

防災体制に優れたマンションを市が認定する制度


- ・管理組合の管理者等は、**マンションの防災性能**及び**管理組合の防災体制**について、市長の認定を申請することができる。

認定を受けると

- ・認定を受けたマンションは、公表を希望すれば、**市の公式サイトに掲載**され、防災体制が優れたマンションであることをPRすることができる。
- ・広告等に**認定マーク**を使用し、防災体制のPRをすることができる。
- ・管理組合の総会等で、防災体制の強化への**賛同**を得やすくなるメリットも期待できる。



防災体制 認定マンション

制度のご案内  川口市



制度の概要

- 防災体制の整備に積極的な分譲マンションを、市が認定する制度です。
- 達成度に応じて「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」の3段階の認定基準があります。
- 認定を受けると、認定証が交付され、広告等に活用できる認定マークを使用できるようになります。
- ご希望により、認定の内容を市ホームページに掲載できます。
- 認定の有効期限は2年間です。

認定制度の
詳細はこちら



申請書類の提出窓口

- 鳩ヶ谷庁舎4階 住宅政策課 ☎ 048-229-7805
(川口市三ツ和1-14-3)



ブロンズ認定



ブロンズ認定の
申請書はこちら

- 下記1～9の項目を全て満たす分譲マンションを、ブロンズ認定します。
- ブロンズ認定申請書（様式第1-1号）に下表1～9の提出資料を添付して、住宅政策課の窓口（鳩ヶ谷庁舎4階）に提出してください。

ブロンズ認定基準		提出書類	✓欄
1	防災組織 <small>P10 Q9参照</small> マンション防災組織が結成されていること。	<input type="checkbox"/> 防災組織規約の写し	
2	防災リーダー <small>P10 Q10参照</small> 防災リーダー認定講習を受けた住人が防災組織に属していること。  ■ 防災リーダー認定講習の様子	<input type="checkbox"/> 防災リーダー認定状況報告書（様式第3号）	
3	防災訓練 <small>P12 Q19参照</small> 毎年1度、マンション主催の防災訓練を行っていること。※コロナウイルス等による開催中止は不問   ■ マンションの防災訓練の様子	<input type="checkbox"/> 申請日から1年間以内に実施した直近の防災訓練の様子が分かる写真 <input type="checkbox"/> 上記防災訓練に関する資料（訓練の案内チラシ、配布資料など）	
4	家具固定 <small>P10 Q11参照</small> 住戸内の家具転倒防止対策の普及啓発を行っていること。   ■ 家具固定の例（出典：内閣府HP）	<input type="checkbox"/> 家具転倒防止対策の普及啓発を行っていることが分かる資料（掲示物、チラシなど）	



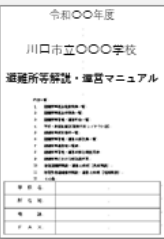
シルバー認定



シルバー認定の申請者はこちら

- ① ブロンズ認定基準 (P1~P2) の全て
 - ② シルバー認定基準の項目 1~5 の中から 4 項目以上
 - ③ シルバー認定基準の項目 6~8 を全て
- を満たす分譲マンションを、シルバー認定します。
- シルバー認定申請書 (様式第 1-2 号) に、P1~P2 のブロンズ認定に必要な提出書類、および下表 1~8 の中から必要な提出書類を添付して、住宅政策課の窓口 (鳩ヶ谷庁舎 4 階) に提出してください。 (※ 重複する提出書類は、1 部のみ提出)

ブロンズ認定基準		提出する資料	✓欄
5	防災備蓄倉庫 P11 Q12 Q13 Q14参照 防災備蓄倉庫があること。  ■ 防災備蓄倉庫の例	<input type="checkbox"/> 防災備蓄倉庫の現況写真	
6	飲料水と食料 P12 Q16参照 飲料水と食料の備蓄があること。  ■ 防災備蓄倉庫内の例	<input type="checkbox"/> 防災倉庫内の写真 (飲料水と食料の備蓄状況が分かるもの) ※ 給水可能な蛇口付の受水槽などに飲料水を確保している場合 <input type="checkbox"/> 受水槽等の写真	
7	災害用簡易トイレ P12 Q17参照 災害用簡易トイレの備蓄があること。  ■ 災害用簡易トイレ (携帯トイレ (更改タイプ))	<input type="checkbox"/> 防災倉庫内の写真 (災害用簡易トイレの備蓄状況が分かるもの)	
8	非常用の発電機 P12 Q18参照 非常用の発電機が確保されていること。  ■ 発電機の例	<input type="checkbox"/> 発電機の写真 (防災備蓄倉庫内に保管されていることが分かるもの)	
9	耐震性 P10 Q7参照 次の①~④のいずれかに該当すること。 ① 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けているもの ② 耐震改修工事を行ったもの ③ 耐震改修促進法第22条による地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けているもの ④ 耐震改修工事を計画していること	<input type="checkbox"/> 次の①~④のいずれか 1 点 ① 確認済証 ※ 確認日が昭和56年6月1日以降のもの ② 耐震改修工事の契約書 ③ 耐震改修促進法第22条に基づく認定書 ④ 耐震改修工事の計画書	

シルバー認定基準		提出書類	✓欄
1	地域の防災訓練 近隣地域等の防災訓練へ参加していること。	<input type="checkbox"/> 近隣地域等の防災訓練に参加したことが分かる書類 (訓練の案内チラシ、配布資料、訓練の報告書など)	
2	地域の指定避難所運営 P12 Q20 P13 Q21参照 地域の指定避難所運営に関して連携していること。	<input type="checkbox"/> 避難所運営マニュアル (防災組織の組織図) 	
3	防災備蓄倉庫の垂直位置 P11 Q12~14参照 防災備蓄倉庫が浸水想定水位以上にあること。 P11 Q16参照 ※ 複数の防災備蓄倉庫がある場合、一部の倉庫が浸水想定水位以上であれば可。	<input type="checkbox"/> 防災備蓄倉庫の現況写真 (防災備蓄倉庫が設置されている階数を余白又は裏面に付記すること)	
4	飲料水と食料 P12 Q16参照 各戸 3 日分以上の飲料水と食料の備蓄があること。	<input type="checkbox"/> 飲料水と食料の備蓄リスト <input type="checkbox"/> 防災倉庫内の写真 (飲料水と食料の備蓄総量が分かるもの) ※ 給水可能な蛇口付の受水槽などに飲料水を確保している場合 <input type="checkbox"/> 受水槽等の写真 ※ 防災倉庫と各住戸の備蓄を合わせて実施している場合 <input type="checkbox"/> 防災マニュアル (各住戸の備蓄量の記載があるもの)	
5	災害用簡易トイレ P12 Q17参照 各戸 3 日分以上の災害用簡易トイレの備蓄があること。	<input type="checkbox"/> 災害用簡易トイレの備蓄リスト <input type="checkbox"/> 災害用簡易トイレの備蓄状況の写真 ※ 防災倉庫と各住戸の備蓄を合わせて実施している場合 <input type="checkbox"/> 防災マニュアル (各住戸の備蓄量の記載があるもの)	

1~5の中から4項目以上



川口市マスコット
「きゅぼらん」



ゴールド認定



ゴールド認定の
申請書はこちら

- ① ブロンズ認定基準 (P1~P2) の全て
 - ② シルバー認定基準 (P3~P4) の項目1~5の中から4項目以上
 - ③ シルバー認定基準 (P3~P4) の項目6~8を全て
 - ④ ゴールド認定基準の項目1~4を全て
- を満たす分譲マンションを、
ゴールド認定します。
- ゴールド認定申請書(様式第1-3号)に、P1~P2のブロンズ認定に必要な提出書類、P3~P4のシルバー認定に必要な提出書類、および下表1~4の中から必要な提出書類を添付して、住宅政策課の窓口(鳩ヶ谷庁舎4階)に提出してください。(※重複する提出書類は、1部のみ提出)

6
8
は
必
須

シルバー認定基準		提出する資料	✓欄
6	玄関ドア P10 Q9参照	JIS「A4702面内変形追従性」 「D-3」等級の玄関ドアが 設置されていること。 ※住宅性能評価で免震建築物の場合 は省略可。	<input type="checkbox"/> 玄関ドアのメーカーのカタログ
			<input type="checkbox"/> 玄関ドアの納品書
			<input type="checkbox"/> いずれか一戸の玄関ドアの現況写真
7	エレベーター P10 Q8参照	地震時管制運転装置が設置 されていること。	<input type="checkbox"/> 直近のエレベーターの定期検査の 検査報告書の写し
8	耐震性 P10 Q7参照	次の①~③のいずれかに該当 すること。	<input type="checkbox"/> 次の①~③のいずれか1点
		① 昭和56年6月1日以降に建築 確認を受けているもの	① 確認済証 ※確認日が昭和56年6月1日以降のもの
		② 耐震改修工事を行ったもの	② 耐震改修工事の契約書
		③ 耐震改修促進法第22条に よる地震に対する安全性に 係る基準に適合している 旨の認定を受けているもの	③ 耐震改修促進法第22条に基づく 認定書

ゴールド認定基準		提出書類	✓欄
1	洪水時の協定 P13 Q22参照	洪水時の一時緊急避難施設の協定を市と締結 していること。 	書類の提出は不要です。
2	防災リーダー P10 Q10参照	マンション防災組織の班長以上が全員防災 リーダー講習を受けていること。	<input type="checkbox"/> 防災リーダー認定状況報告書
3	飲料水と食料 P12 Q16参照	各戸7日分以上の飲料水と食料の備蓄が あること。	<input type="checkbox"/> 飲料水と食料の備蓄リスト <input type="checkbox"/> 防災備蓄倉庫内の写真 (飲料水と食料の備蓄総量が分か るもの) ※ 給水可能な蛇口付の受水槽などに 飲料水を確保している場合 <input type="checkbox"/> 受水槽等の写真 ※ 倉庫と各住戸の備蓄を合わせて実施 している場合 <input type="checkbox"/> 防災マニュアル (各住戸の備蓄量の記載があるもの)
4	浸水対策 P11 Q15参照 P13 Q23参照	国の「建築物における電気設備の浸水対策 ガイドライン」が示す浸水対策(P6参照) のいずれか1つ以上実施していること。  通常時 ■ 浸水対策の例 (建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン)	<input type="checkbox"/> 浸水対策用の資機材、設備 などの現況写真 ※ ハザードマップのシミュレーション において浸水が想定されている場合

第4章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成

地域とのコミュニティの形成

管理組合及び居住者等は、
地域の住民との良好なコミュニティの形成に
取り組むよう努めるものとする。

管理組合は、
町会・自治会に加入していない入居者に対し、
町会・自治会への加入の促進に努めるものとする。

居住者等間のコミュニティの形成

管理組合及び居住者等は、

日常的なトラブルの防止
防災及び防犯に係る対策

に重要な役割を果たす

居住者等間のコミュニティの形成に、
積極的に取り組むよう努めるものとする。

マンション

地域（町会・自治会）

第5章 雑則

助言及び指導、勧告

- ・マンション管理適正化指針
- ・都道府県等マンション管理適正化指針（自治体の指針）
- ・この条例の規定

これらに照らして



助言、指導

著しく不適切



勧告

公表

勧告を受けた管理組合の管理者等が、正当な理由なくこれに従わない場合

特に必要があれば、「その旨及びマンションの名称、所在地その他必要な事項」を公表することができる

指導や勧告をするにしても、基礎データを持っていない。 → 定期報告で把握する

管理水準

高



適正な管理を行うマンション

認定

(法に基づく)
管理計画の認定基準

国の基準
+
市の独自基準

適正な管理への誘導

概ね適正な管理を行うマンション

助言
指導
勧告

助言、指導、勧告
の基準

国の基準
+
市の基準

管理水準の底上げ

課題を抱えるマンション

支援が必要な
マンション

マンション管理士
の派遣

低

