

栃木県マンション管理適正化推進計画

令和6（2024）年3月

（共同作成）

栃木県 足利市 栃木市 佐野市 鹿沼市 日光市 小山市 真岡市
大田原市 矢板市 那須塩原市 さくら市 那須烏山市 下野市

目次

| | | |
|-----------|--|----|
| I | マンション管理適正化推進の背景等 | 1 |
| 1 | 計画の目的 | 1 |
| 2 | 計画の位置づけ | 1 |
| 3 | 栃木県内におけるマンションの現状と課題 | 2 |
| | (1) 人口・世帯数 | 2 |
| | (2) 住宅戸数・マンション戸数 | 3 |
| | (3) 建築年別のマンションストックの状況 | 4 |
| | (4) マンションの管理に関する課題 | 5 |
| II | 栃木県におけるマンション管理適正化に向けた取組 | 7 |
| 1 | マンションの管理の適正化に関する目標 | 7 |
| 2 | 計画期間 | 7 |
| 3 | 計画の作成主体、所管区域 | 7 |
| 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 | 8 |
| 5 | 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 | 8 |
| 6 | 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 | 8 |
| 7 | 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 | 8 |
| 8 | その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項 | 8 |
| 別添 | 栃木県マンション管理適正化指針 | 10 |
| | (別紙1) 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安 | 14 |
| | (別紙2) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準 | 15 |

I マンション管理適正化推進の背景等

1 計画の目的

一つの建物を複数の者で区分所有する分譲マンション（以下「マンション」という。）は、昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている一方、所有者の共同生活に関する意識の違い、多様な価値観や考え方を持った所有者間の意思決定の難しさ、居住・賃貸・事務所など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、建物を適正に維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

栃木県内におけるマンションの多くは1990年代に建設されており、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが増加することが見込まれています。

また、管理組合による主体的なマンションの適正管理が求められるものの、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化といった、マンションにおける「2つの老い」が発生すること等の理由から、マンションの適正管理がなされていないマンションストックも増加することが想定されています。さらに、このことが原因で、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体への危害、周辺の住環境の悪化を生じさせる可能性があります。

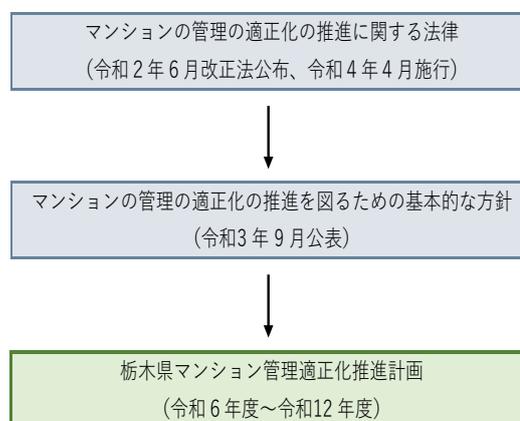
そのような中、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）」に基づき、管理・運営が不適切なマンションへの地方公共団体による助言、指導及び勧告、マンション管理適正化推進計画の作成など、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進することが可能になりました。

以上のことを受け、栃木県内における管理組合によるマンションの適正管理を推進するための施策を講じ、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、かつ、安全で安心な住まいやまちづくりを推進することを目的として「栃木県マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）」を作成することとしました。

2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法の規定に基づき国が定めた基本方針に基づいて、栃木県下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（マンション管理適正化法第3条の2に基づく「マンション管理適正化推進計画」）として定めます。

また、本計画は、栃木県内の市・町の区域（宇都宮市を除く）におけるマンションの管理の適正化を目的として、県と市が共同して作成するものです。



3 栃木県内におけるマンションの現状と課題

(1) 人口・世帯数

令和2（2020）年における栃木県の人口は約193万人（世帯数は約80万世帯）で、そのうち約61%が宇都宮市を除く13市に、約12%が町に居住しており、本計画の対象区域内には、人口の約73%、世帯数の約71%が居住しています。

図表1：栃木県の人口と世帯数

| | 人口（人） | | 世帯数（世帯） | |
|--------------|-----------|------|---------|------|
| | 人口 | 割合 | 世帯数 | 割合 |
| 栃木県（宇都宮市含む） | 1,933,146 | 100% | 796,923 | 100% |
| 本計画の対象区域 | 1,414,389 | 73% | 566,082 | 71% |
| 市小計（宇都宮市を除く） | 1,180,430 | 61% | 476,422 | 60% |
| 足利市 | 144,746 | 7% | 61,617 | 8% |
| 栃木市 | 155,549 | 8% | 60,918 | 8% |
| 佐野市 | 116,228 | 6% | 48,121 | 6% |
| 鹿沼市 | 94,033 | 5% | 36,098 | 5% |
| 日光市 | 77,661 | 4% | 32,308 | 4% |
| 小山市 | 166,666 | 9% | 69,624 | 9% |
| 真岡市 | 78,190 | 4% | 29,425 | 4% |
| 大田原市 | 72,087 | 4% | 29,792 | 4% |
| 矢板市 | 31,165 | 2% | 12,012 | 2% |
| 那須塩原市 | 115,210 | 6% | 47,454 | 6% |
| さくら市 | 44,513 | 2% | 16,370 | 2% |
| 那須烏山市 | 24,875 | 1% | 9,186 | 1% |
| 下野市 | 59,507 | 3% | 23,497 | 3% |
| 町小計 | 233,959 | 12% | 89,660 | 11% |
| 上三川町 | 30,806 | 2% | 11,544 | 1% |
| 益子町 | 21,898 | 1% | 7,813 | 1% |
| 茂木町 | 11,891 | 1% | 4,458 | 1% |
| 市貝町 | 11,262 | 1% | 4,260 | 1% |
| 芳賀町 | 14,961 | 1% | 5,230 | 1% |
| 壬生町 | 39,474 | 2% | 15,894 | 2% |
| 野木町 | 24,913 | 1% | 9,841 | 1% |
| 塩谷町 | 10,354 | 1% | 3,623 | 0.5% |
| 高根沢町 | 29,229 | 2% | 12,205 | 2% |
| 那須町 | 23,956 | 1% | 9,110 | 1% |
| 那珂川町 | 15,215 | 1% | 5,682 | 1% |
| 宇都宮市 | 518,757 | 27% | 230,841 | 29% |

出典：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

(2) 住宅戸数・マンション戸数

栃木県の住宅総数（空き家を含まない。）は約 75 万戸であり、そのうち約 2%がマンションと推計されます。

本計画の対象区域においては、マンションが占める戸数の割合が約 1%と推計され、小山市、下野市、野木町といった東北本線沿いの宇都宮市以南の市町でマンションの割合が比較的高く、県平均を上回っています。

また、本県の特徴として、県北部を中心に観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションが存在している地域があります。

図表 2：栃木県の住宅戸数とマンション戸数

| | 住宅総数 (戸) | マンション (持ち家・共同住宅) (戸) | |
|---------------|-------------|-------------------------|------|
| | A | B | B/A |
| 栃木県 (宇都宮市含む) | 749,330 | 16,100 | 2.1% |
| 本計画の対象区域 | 530,970 | 5,660 | 1.1% |
| 市小計 (宇都宮市を除く) | 458,610 | 5,210 | 1.1% |
| 足利市 | 58,000 | 690 | 1.2% |
| 栃木市 | 57,370 | 370 | 0.6% |
| 佐野市 | 45,940 | 180 | 0.4% |
| 鹿沼市 | 35,090 | 150 | 0.4% |
| 日光市 | 31,620 | 150 | 0.5% |
| 小山市 | 66,840 | 1,930 | 2.9% |
| 真岡市 | 28,350 | 240 | 0.8% |
| 大田原市 | 29,570 | 290 | 1.0% |
| 矢板市 | 12,090 | 110 | 0.9% |
| 那須塩原市 | 46,150 | 330 | 0.7% |
| さくら市 | 16,000 | 10 | 0.1% |
| 那須烏山市 | 8,980 | 10 | 0.1% |
| 下野市 | 22,610 | 750 | 3.3% |
| 町小計 | 72,360 | 450 | 0.6% |
| 上三川町 | 10,180 | 20 | 0.2% |
| 益子町 | 7,810 | - | - |
| 茂木町 | | (データなし) | |
| 市貝町 | | (データなし) | |
| 芳賀町 | 4,830 | - | - |
| 壬生町 | 15,370 | 110 | 0.7% |
| 野木町 | 9,690 | 240 | 2.5% |
| 塩谷町 | | (データなし) | |
| 高根沢町 | 11,740 | 80 | 0.7% |
| 那須町 | 7,390 | - | - |
| 那珂川町 | 5,350 | - | - |
| 宇都宮市 | 218,360 | 10,440 | 4.8% |

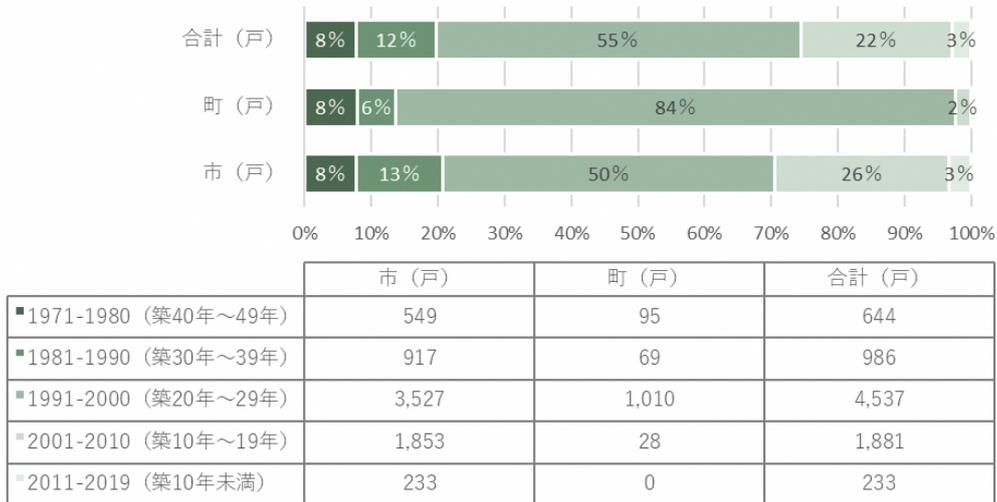
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(3) 建築年別のマンションストックの状況

栃木県のマンションストックで、築40年を超える高経年マンションは約6%で、本計画の対象区域内においては、約8%となっています。

また、1990年代に多数のマンションが建築されています。

図表3：建築年別のマンション戸数（本計画の対象区域内）



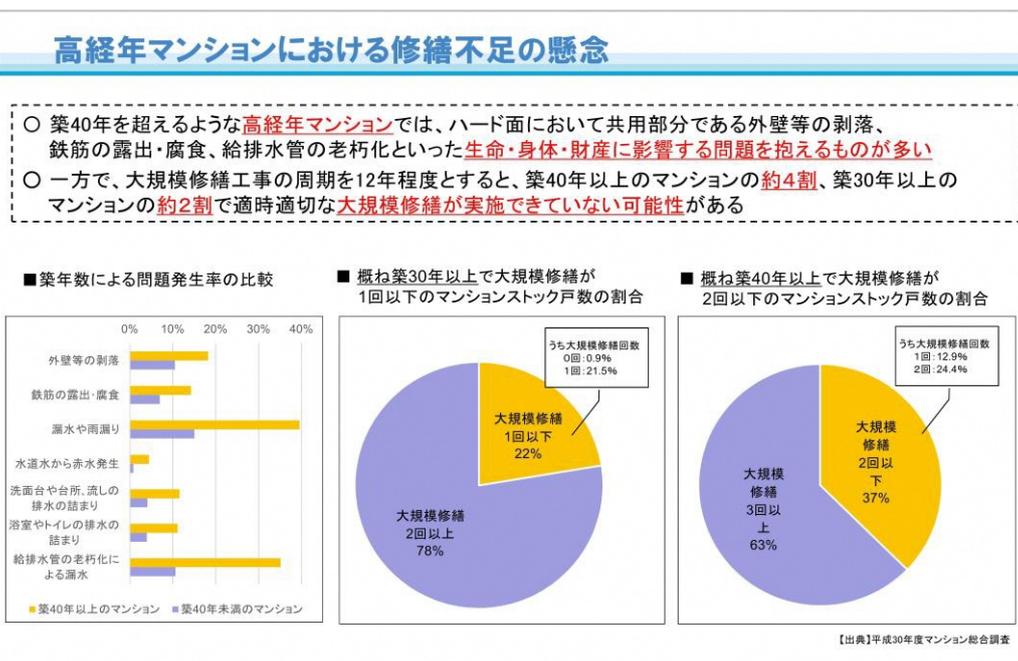
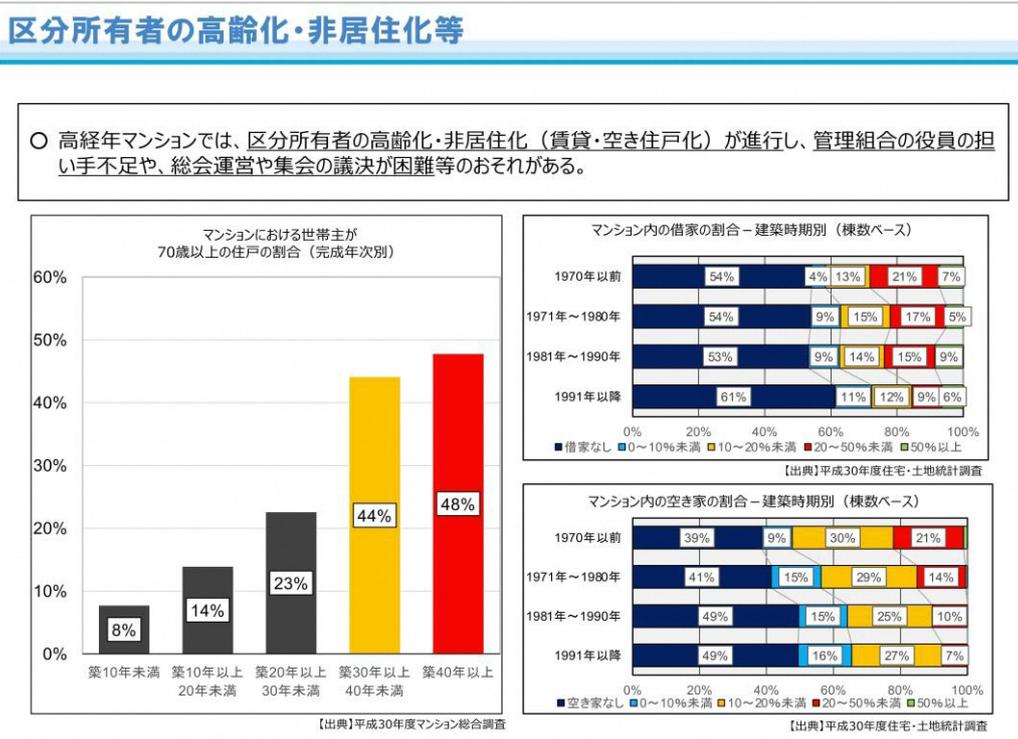
- 1971-1980 (築40年～49年) ■ 1981-1990 (築30年～39年) ■ 1991-2000 (築20年～29年)
- 2001-2010 (築10年～19年) ■ 2011-2019 (築10年未満)

出典：分譲マンション実態把握に係る基礎調査（令和2年度、栃木県）

(4) マンションの管理に関する課題

今後、全国的に築40年以上の高経年マンションが増加していく見込みであり、外壁等の剥落、鉄筋の露出、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多いことが指摘されています。

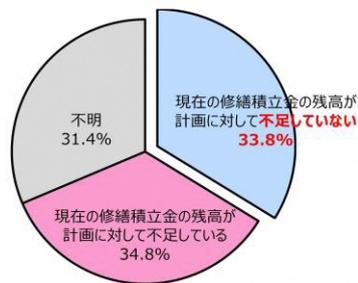
また、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、修繕積立金が不足することにより、適切な維持管理が困難になるなど、建物・設備の老朽化と区分所有者等の高齢化という「2つの老い」に起因する課題が顕在化しつつあります。



修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

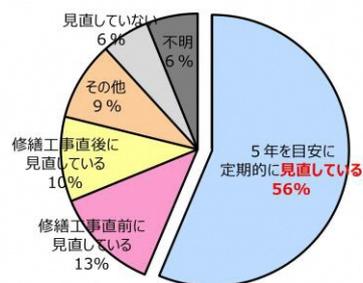
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,529)



【出典】平成30年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期 (n=1,534)



【出典】平成30年度マンション総合調査

出典：国土交通省

「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（令和5年8月10日 とりまとめ）

「社会資本整備審議会 住宅地分科会 マンション政策小委員会」（令和2年2月 とりまとめ）

課題

- ・ 県内のマンションストックの多くは1990年代に建築されており、今後、高経年マンションの増加が見込まれる。
- ・ 計画の作成主体が継続的にマンションの実態把握を行っていく必要がある。
- ・ 管理組合による主体的なマンションの適正管理を促すため、管理規約や長期修繕計画の適切な見直し等に関する助言等の機会の創出が必要である。
- ・ マンション管理に関する基礎知識や法改正等の情報発信の機会の創出が必要である。

II 栃木県におけるマンション管理適正化に向けた取組

1 マンションの管理の適正化に関する目標

計画期間中における施策の目標を次のとおり設定します。

- (1) 管理組合による主体的なマンションの適正管理を促すため、マンション管理に関する基礎知識や長期修繕計画の見直し等に関する相談会やセミナーの開催・充実を行います。
- (2) 管理組合の管理能力低下や建物の老朽化が進行したマンションに対して行政施策や方針を確実に伝達するため、広報誌等を活用した全世帯向けの情報発信を行います。
- (3) 管理運営に関する実態調査を定期的実施すると共に、必要に応じて、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、助言、指導等を行います。

2 計画期間

計画期間は、令和6（2024）年度～令和12（2030）年度までの7年間とします。

なお、社会情勢の変化や県の関係施策の見直しに合わせ、適宜見直しを行います。

3 計画の作成主体、所管区域

マンション管理適正化法第3条の2に基づき、本計画の作成主体は県及び市であり、県及び当該市がそれぞれの所管区域において、必要な取組を行います。

なお、マンション管理適正化法第5条の3に基づく「管理計画認定制度」の運用開始日は自治体により異なりますので、詳細については各自治体へお問い合わせください。

| 計画の作成主体 | 対象区域 |
|---------|--|
| 足利市 | 足利市 |
| 栃木市 | 栃木市 |
| 佐野市 | 佐野市 |
| 鹿沼市 | 鹿沼市 |
| 日光市 | 日光市 |
| 小山市 | 小山市 |
| 真岡市 | 真岡市 |
| 大田原市 | 大田原市 |
| 矢板市 | 矢板市 |
| 那須塩原市 | 那須塩原市 |
| さくら市 | さくら市 |
| 那須烏山市 | 那須烏山市 |
| 下野市 | 下野市 |
| 栃木県 | 上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、壬生町、野木町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町 |

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

本計画では、国が定めた基本方針に示されているマンション管理適正化指針と同様の内容を「栃木県マンション管理適正化指針（以下「指針」という。）」とします。

指針は、栃木県内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。指針の内容に十分ご留意の上、マンション管理の適正化に努めてください。

なお、指針は、Ⅱ 6（1）及び（2）に規定する管理計画の認定及び助言、指導等の基準となります。

5 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

マンションの管理状況を把握するため、本計画の見直し等に合わせ、定期的の実態調査を行います。

6 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）管理計画の認定

マンション管理適正化法第5条の3に基づき、管理組合等が作成した管理計画の認定を行います。

なお、管理計画の認定に際しては、マンションが存する区域を所管している県又は市（以下「自治体」という。）に認定の申請を行う必要があります。

また、認定を受けたマンションについては、優良なマンションとして自治体のホームページ等で周知します。

（2）助言、指導等

マンション管理適正化法第5条の2に基づき、指針に即し、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、関係団体等と連携し、助言、指導等を行います。

（3）セミナー等の開催

一般社団法人栃木県マンション管理士会と連携して、管理組合向けのマンション管理セミナーや相談会等を開催します。

（4）関係団体との連携

住宅金融支援機構、栃木県住宅供給公社など、マンションの管理に関わりのある様々な公的団体等と連携することにより、マンション管理適正化に向けた取組を推進します。

7 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

自治体の窓口や広報誌、ホームページ、マンション管理セミナー等を通じて、住宅金融支援機構やマンション管理士会等と連携しながら、マンション管理の重要性や管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報を周知し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及を進めます。

8 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

（1）地域の詳細な実情を把握していることが想定される地域の自治会や民間団体と、必要に

応じて当該地域の分譲マンションに関する情報共有を行うなど、地域と連携しながら施策を実施します。

(2) 居住実態のない廃マンションについては、空き家対策部署などの関連機関と連携して、区分所有者による自主的な除却等を促します。

別添 栃木県マンション管理適正化指針

(別紙1) 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

(別紙2) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、自治体がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

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、栃木県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、マンションの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ず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、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

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、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が肝要である。

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、その是正又は排除を求める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望ましい。

(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ことが重要である。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、これらの費目を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ことが必要である。

長期修繕計画の策定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配慮することが望ましい。

なお、建築後相当の年数を経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ことが必要である。

(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

マンションにおけるコミュニティ形成については、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ことが必要である。

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ながら、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。

また、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、個人情報取り扱いにあつては、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必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、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理解を深める必要がある。

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重要である。

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。

なお、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。

また、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、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ことが必要である。

(別紙一) 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、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する。

1 管理組合の運営

- (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。

2 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。

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。

(別紙二) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

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) 集会が年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) 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。

3 管理組合の経理

- (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。

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。

5 その他

- (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、組合員名簿および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) 栃木県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。