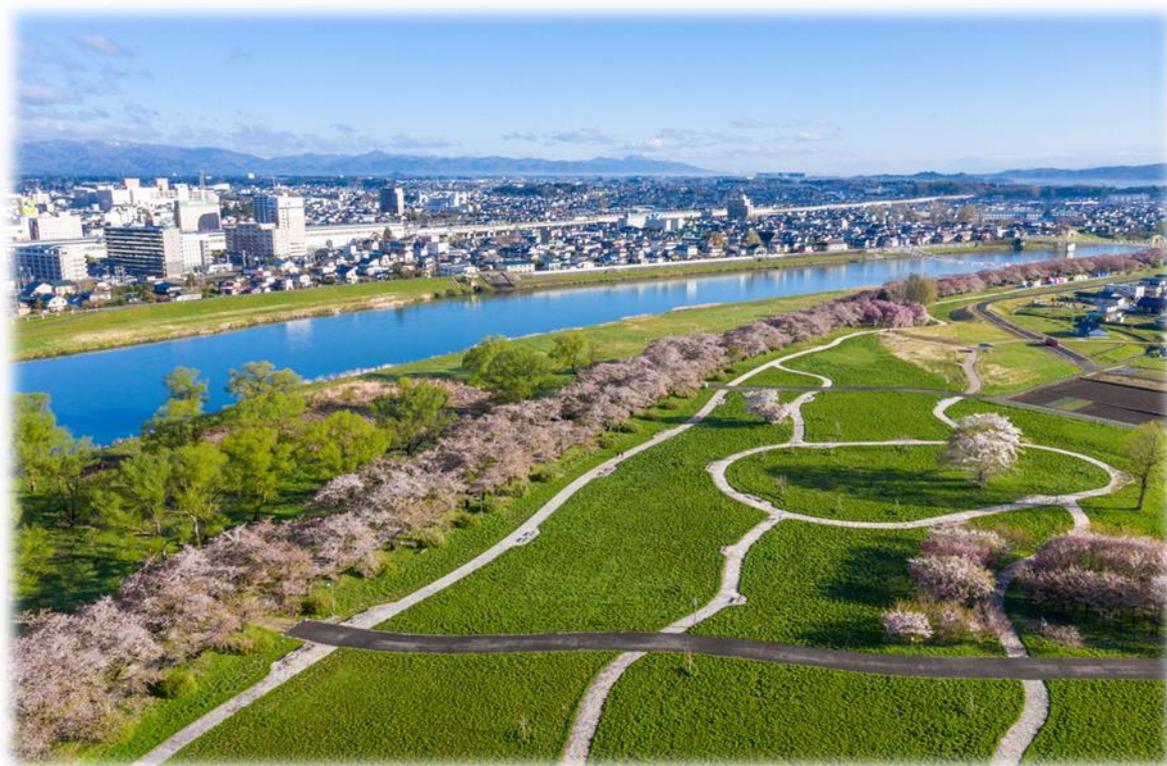


北上市マンション管理適正化推進計画



令和6年3月

北上市

目 次

本編

1	計画策定の背景・目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画期間	2
4	北上市内のマンションの現状と課題	2
(1)	市内マンションの概要	2
(2)	マンション調査	3
(3)	課題	5
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	5
6	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	5
(1)	法に基づく助言等	6
(2)	マンション管理計画認定制度の運用	6
(3)	マンション管理士等との連携	7
7	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	7
8	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	8
9	マンションの管理の適正化に関する目標	8
10	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	9
(1)	管理組合及び区分所有者	9
(2)	マンション管理士、管理業者、関連機関等	9
(3)	住宅関連事業者	9
(4)	市	9

資料編

【マンション管理適正化指針】	10
----------------	----

1 計画策定の背景・目的

分譲マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に主要な居住形態の一つとなっていますが、一つの建物を複数人が区分所有するという特殊な所有形態であるため、建物を維持管理していく上で、多くの課題があります。

全国的にマンションは建物自体の老朽化と、居住者の高齢化という「2つの老い」が急速に進行しており、適正な管理がなされなくなると、マンション自体の居住環境の悪化に加えて、周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

こうした問題意識のもとで、令和2年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「法」という。）が改正され、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方針」（以下「国基本方針」という。）を策定し、地方公共団体は、国基本方針に基づいて「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。

当該計画を定めた地方公共団体は「マンション管理計画認定制度」を運用することができるようになり、管理計画の認定によってマンションの管理適正化や市場評価向上の好循環が期待でき、また、認定固定資産税や住宅金融支援機構融資の優遇制度の対象になることができます。

本市では、2023年末時点で分譲マンションが13棟682戸となっており、数はそれほど多くはありませんが、近年の大規模工場建設等の社会情勢も踏まえ、既存マンション及び将来的に建設されるマンションの管理を適正に行っていく必要があります。

本計画は、本市のマンションの現状と課題を踏まえ、多様な関係者の役割を整理し、連携・協力しながら取り組んでいく施策等を定め、市内マンションの管理適正化を計画的に推進するため定めるものです。

【備考】 本計画でいう「マンション」は、区分所有者がいる「分譲マンション」のことを指します。

➡ マンション：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用部分のあるもの
(法第2条第1号の規定による)

2 計画の位置付け

本計画は、法に基づいて定められた国基本方針に基づき、本市のマンション管理適正化を推進するための計画であり、北上市総合計画や北上市住生活基本計画との整合を図ります。

3 計画期間

本計画の計画期間は、北上市総合計画や北上市住生活基本計画と整合を図り、令和6年度（2024）から令和12年度（2030）までの7年間とします。

ただし、社会情勢の変化等に柔軟に対応していくため、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

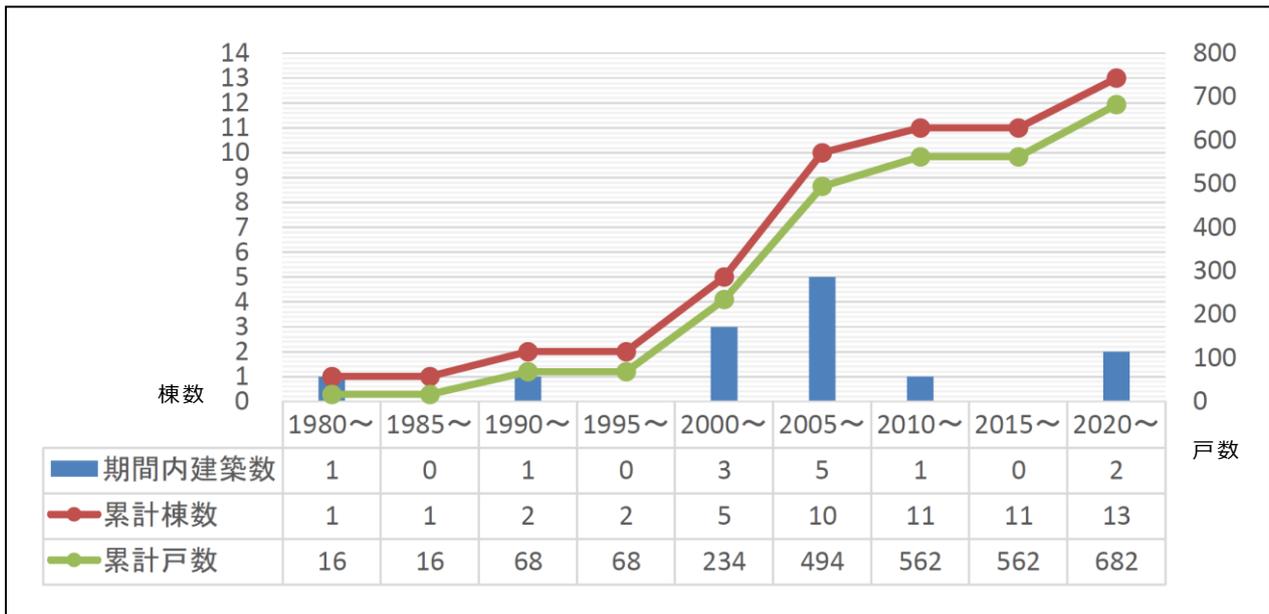
4 北上市内のマンションの現状と課題

令和5年12月時点で本市のマンションは13棟682戸となっています。

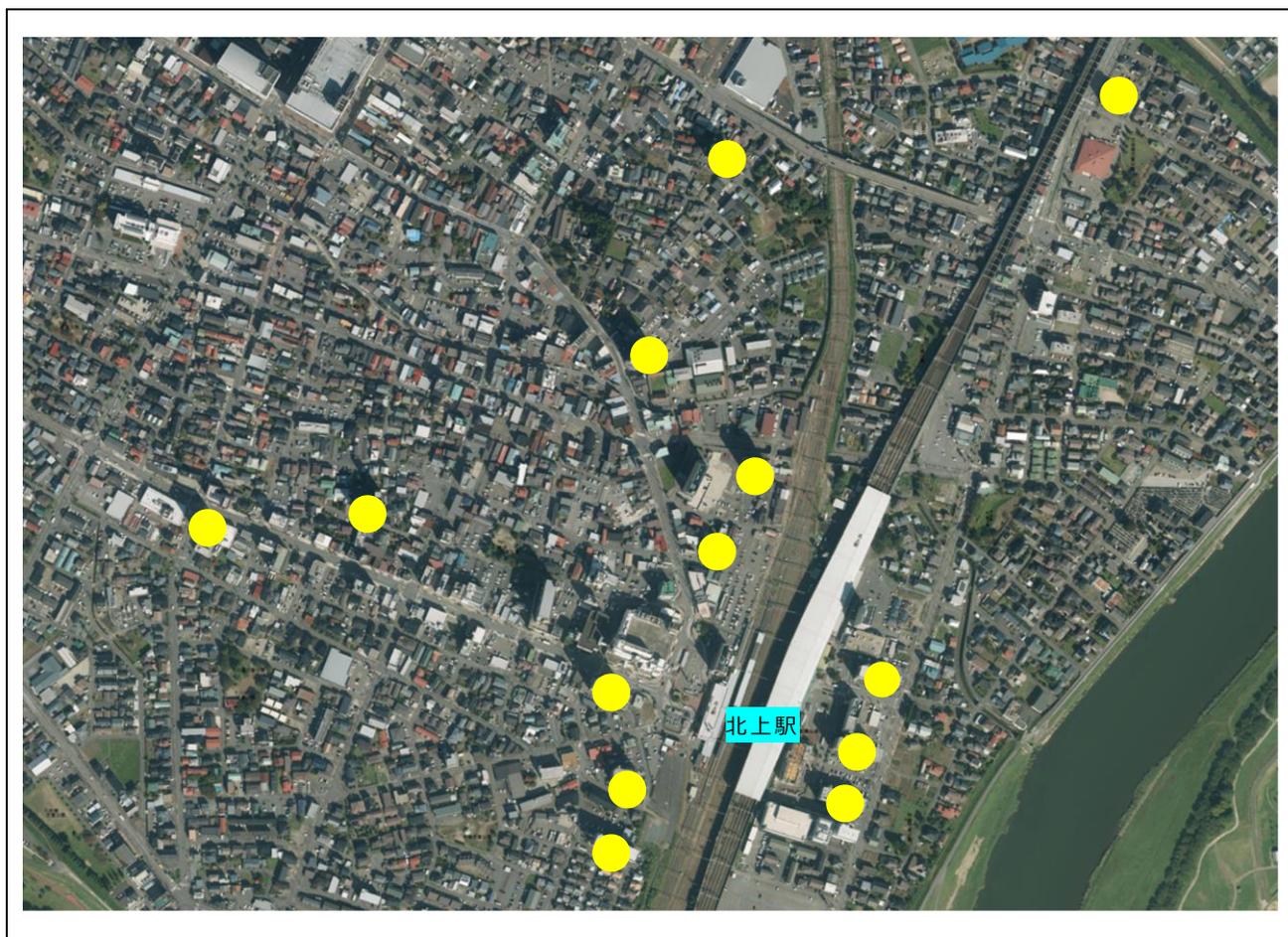
(1) 市内マンションの概要

No.	完成年	築年	戸数	構造	階数	主な間取り
1	1981	42	16	RC造	5	2DK・2LDK・3K
2	1993	30	52	SRC造	11	3DK・3LDK・4K
3	2000	23	48	RC造	10	
4	2003	20	56	RC造	13	
5	2003	20	62	RC造	9	3DK・3LDK・4K
6	2005	18	48	RC造	13	2DK・2LDK・3K
7	2006	17	52	RC造	14	
8	2006	17	52	RC造	7	3DK・3LDK・4K
9	2007	16	56	RC造	15	3DK・3LDK・4K
10	2008	15	52	RC造	9	
11	2010	13	68	RC造	10	3DK・3LDK・4K
12	2021	2	70	RC造	15	3DK・3LDK・4K
13	2021	2	50	RC造	11	3DK・3LDK・4K
合計			682戸	※RC造（鉄筋コンクリート造）、SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）		

【建築時期と累計棟数・戸数】



【市内マンションの分布図】 ※13棟全てが北上駅から1 km以内にあります。



(2) マンション調査

市では、令和4年12月に市内の分譲マンションの管理組合等を対象としたアンケート形式での調査を実施しました。調査概要と主な結果は次のとおりです。

【令和4年12月実施：分譲マンション調査概要】

- | | |
|----------|--------------------------------|
| (1) 調査対象 | 北上市内の分譲マンション13件 |
| (2) 調査方法 | 郵送による配布・回収 |
| (3) 実施時期 | 配布日：令和4年12月23日 ～回収期限：令和5年2月28日 |
| (4) 回収結果 | 回収数 10件（回答率76.9%） |

【主な調査結果】（※回答があった中での割合であること。）

No.	指標	現状値
1	管理組合があり、管理規約を作成しているマンションの割合	90%
2	集会（総会）が年1回以上開催されている割合	100%
3	組合員名簿を備え、年1回以上内容の確認を行っている割合	33.3%
4	居住者名簿を備え、年1回以上内容の確認を行っている割合	44.4%

No.	指 標	現状値
5	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ている割合	77.8%
6	管理組合の運営で不安なことは何か	—
	・管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	88.9%
	・管理組合の役員のなり手不足	44.4%
7	管理組合による管理等に関する情報の入手、交流、研修等で行っていること	—
	・マンション管理の研修やセミナーへの参加	33.3%
	・マンション管理に関する新聞や雑誌の購読	22.2%
8	マンションを良好に管理する上での課題	—
	・管理費や修繕積立金の滞納者がいる	40%
	・共用部分の節電や省エネ対策ができていない	40%
	・建物や設備に不具合がある	30%
	・特に問題があると考えていない	20%
9	修繕積立金制度がある割合	90%
10	修繕積立金の今後の見通し	—
	・不足することは想定されない、増額予定なし	11.1%
	・不足することが想定されるため増額を予定している	33.3%
	・不足することが想定されるが増額するかどうかはわからない	55.6%
11	管理費や修繕積立金について3か月以上の滞納住戸がある割合	33.3%
12	長期修繕計画を国土交通省による「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成している割合	90%
13	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で決議されている割合	66.7%
14	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割合	77.8%
15	長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、期間内に大規模修繕工事が2回以上設定されている割合	80%
16	長期修繕計画の計画期間の最終年度に借入金の残高がない計画になっている割合	77.8%
17	大規模修繕工事を行ったことがある割合	60%
18	今後、実施に向けて検討している大規模修繕工事がある割合	50%
19	新耐震基準に適合している割合	90%
20	災害時の連絡体制を整備している割合	40%
21	防犯カメラの設置をしている割合（エントランス・廊下等）	70%
22	マンション内の自治組織がある割合	10%
23	地域の町内会へ加入しているか	—
	・マンションの管理組合として加入している	60%
	・住民やテナントが個別に加入している	20%
	・マンション内の自治組織（自治会）として加入している	10%

No.	指 標	現状値
24	マンション管理を支援する仕組み等を知っている又は活用したことがあるか	—
	・公営財団法人マンション管理センターを知っている	70%
	・マンション管理士を知っている	60%
	・地方公共団体による「管理計画認定制度」を知っている	60%
	・各種の支援制度や仕組み等を活用したことがある	0%
25	地方公共団体による「管理計画認定制度」の計画認定についての考え	—
	・管理計画の認定を受けたい	30%
	・管理計画の認定を受けることを検討したい	40%
	・わからない	20%

(3) 課 題

市内マンション調査の結果から、管理組合がないマンションがあることがわかっています。管理組合は、マンション管理の主体となるものであることから、個別の状況等を踏まえつつ、早急に組織化を図る必要があります。

一方で、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加や役員のなり手不足等が不安要素としてあげられ、管理費等の3か月以上の滞納住戸もある状況となっており、区分所有者の責任や自覚等を促す必要もあると考えられます。

また、マンション管理を支援する各種制度等を知っている割合は6割程度ありますが、まだ活用したことはない状況となっており、管理組合と専門機関や行政等が連携協力してマンション管理の適正化を推進していくことが求められています。

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

市では、令和4年12月に市内の分譲マンションの管理組合等を対象としたアンケート形式での調査を実施しました。

今後も必要に応じて随時、アンケートや実態調査等を行い、マンションの管理状況等を把握して対策につなげていきます。

6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(1) 法に基づく助言等

マンションの管理等が著しく不適切な管理組合の管理者等に対しては、必要に応じて法に基づく助言、指導及び勧告を行います。

助言等を行う際の判断基準の目安は、国基本方針に基づき次のとおりとします。

【法に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安】

項目	内容
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

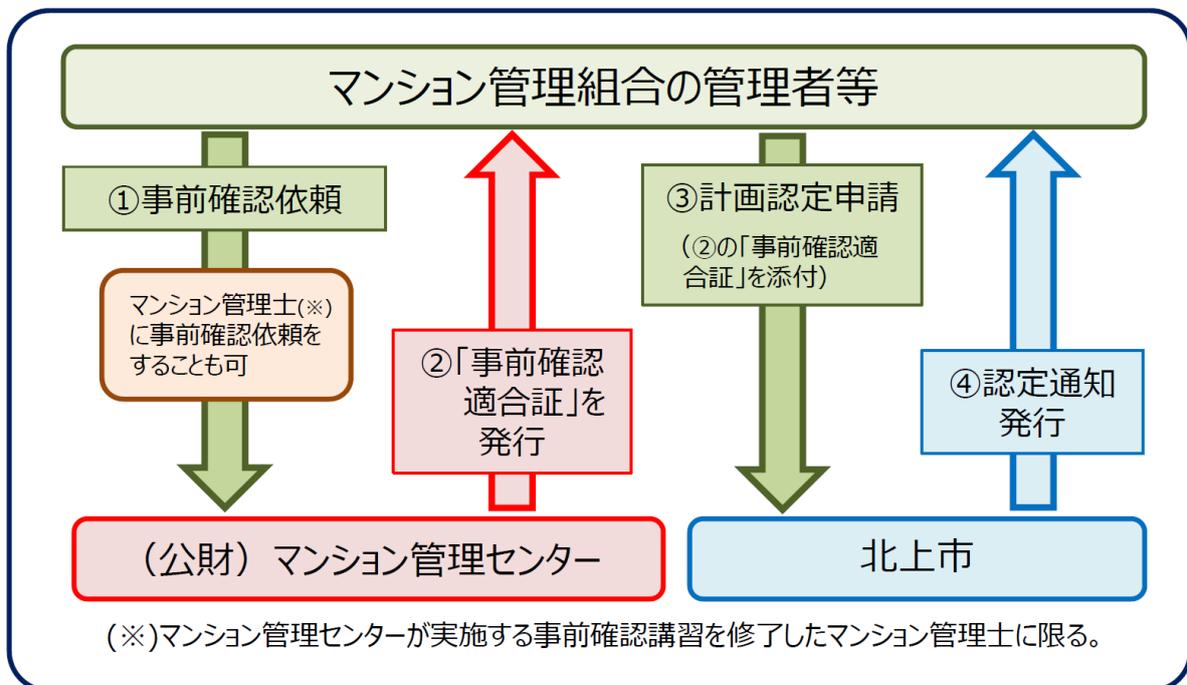
(2) マンション管理計画認定制度の運用

本計画の策定に伴い、法に基づくマンション管理計画認定制度を運用します。

当該制度の運用により、管理組合による管理適正化を推進し、市場評価向上や管理意識向上につながる好循環を生み出すことを目指します。

なお、管理計画の認定審査を正確かつ効率的に行うため、認定に当たっては、公益財団法人マンション管理センターが行う管理計画認定サービスを活用することとし、マンション管理組合が認定申請をする際には、当該センターが発行する「事前確認適合証」を市へ提出することとします。

【管理計画認定制度の流れ】



また、マンション管理計画を認定する際の基準は次のとおりです。

【マンション管理計画を認定する際の基準】

項目	内容
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) 集会在年一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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
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在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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること (2) 北上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

(3) マンション管理士等との連携

一般社団法人岩手県マンション管理士会と連携協力し、管理士会が行うセミナーや相談会等の周知や相談窓口の紹介等を通して、マンション管理組合の知識向上や課題解決に向けた取組みを推進します。

7 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

市内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すべき事項を示す「北上市マンション管理適正化指針」は、国基本方針に規定する「マンション管理適正化指針」に準拠することとします。（資料編 p 10を参照）

8 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

マンション管理の適正化を推進していくためには、仕組み、制度等を各主体が情報共有し、連携協力して行動していくことが必要です。

市では、都市整備部都市計画課が担当となり、相談の受付、専門機関の紹介等を行うほか、パンフレットや市公式ホームページ等を活用して、関係者や市民等への情報提供、知識の普及、啓発を行っていきます。

9 マンションの管理の適正化に関する目標

法に基づくマンション管理計画認定制度の適正な運用等を通して、市内マンションの管理適正化を推進し、マンション管理や市場における好循環を実現することを目標とします。

なお、目標値は、管理計画認定制度における認定基準である次の項目とします。

【目標 1】 管理組合による適切な運営の促進

No.	指 標	現状値	目標値
1	管理組合があり、管理規約を作成しているマンションの割合	90%	100%
2	集会在年1回以上開催されている割合	100%	100%
3	組合員名簿を備え、年1回以上内容の確認を行っている割合	33.3%	70%
4	居住者名簿を備え、年1回以上内容の確認を行っている割合	44.4%	70%
5	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ている割合	77.8%	100%

【目標 2】 長期修繕計画の適切な作成及び実施

No.	指 標	現状値	目標値
1	長期修繕計画を国土交通省による「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成している割合	90%	100%
2	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で決議されている割合	66.7%	90%
3	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割合	77.8%	90%
4	長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、期間内に大規模修繕工事が2回以上設定されている割合	80%	90%
5	長期修繕計画の計画期間の最終年度に借入金の残高がない計画になっている割合	77.8%	90%

(備考：上記表中の現状値は令和4年12月のアンケート調査によるものです。)

10 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

マンション管理適正化を推進するため、各主体が果たす役割は次のとおりです。

(1) 管理組合及び区分所有者

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、区分所有者の意見を尊重し、長期的な見通しを持って、適正な運営管理を行うことが必要です。また、区分所有者は、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ことが必要です。

(2) マンション管理士、管理業者、関連機関等

マンション管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士や関連機関等は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められ、適切にその業務を行う必要があります。また、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。

上記を踏まえ、マンション管理士、管理業者、関連機関等は、管理組合や市からの相談や求めに応じて必要な協力や連携を行って、マンション管理適正化を推進することが求められます。

(3) 住宅関連事業者

住宅関連事業者は、マンション管理適正化の好循環を生み出してそれを活かすため、管理組合、専門機関、市等と連携協力し、マンション管理、施策、流通等に関する情報発信や周知啓発を積極的に行い、良好な市場環境の形成を推進することが求められます。

(4) 市

市は、市内マンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンション管理適正化の推進に関する施策を講じていく必要があります。管理計画認定制度を運用して、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くことが求められます。

また、必要に応じて、マンション管理士、管理業者、関係機関等と連携協力を図りながら効果的に施策を進めることが求められます。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行います。

上記を踏まえ、市は随時、本計画の進行管理を行い、関係者等と連携協力しながら、計画、実施、評価、改善を実施していきます。

資料編

【マンション管理適正化指針】（本編 p 7）

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（抜粋）

令和3年国土交通省告示第1286号

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、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、地方公共団体が法第五条の二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、法第五条の四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、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（昭和三十七年法律第六十九号）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、特に管理費の用途については、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（平成十五年法律第五十七号）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とともに、その解決を講じる必要がある。

北上市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

北上市 都市整備部 都市計画課 住宅政策係

電話 : 0197-72-8278 (内線 4232)

e-mail : toshi@city.kitakami.iwate.jp