

「京都市分譲マンション管理適正化推進計画」(案)の策定について

京都市では、分譲マンションの適正な管理に向け、これまでから「京都市住宅マスタープラン」に基づき、管理組合向けセミナーの開催や、支援が必要な分譲マンションに専門家を派遣するなど、さまざまな施策を講じてまいりました。

一方、国において、「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、地方公共団体がマンション管理適正化法に基づき「マンション管理適正化推進計画」を策定することにより、管理状態が良好なマンションを認定し、市場での流通を促進する「管理計画認定制度」を運用することができることとなりました。

これを受け、京都市も、昨年9月に策定した新たな「京都市住宅マスタープラン」において、分譲マンション管理支援に関するこれまでの取組に加え、新たに管理計画認定制度を活用していくことを掲げたところです。

このたび、マンション関係団体の専門家の御意見等を踏まえながら、管理支援に関する取組や管理計画認定制度を運用するための「マンション管理適正化推進計画」(案)を作成しましたので、御報告いたします。

1 「京都市分譲マンション管理適正化推進計画」(案)の概要

別紙のとおり

2 今後の予定

令和4年3月頃 京都市分譲マンション管理適正化推進計画の策定

同年9月頃 管理計画認定制度の運用開始

参考資料：国のマンション管理適正化指針(令和3年9月28日策定)

京都市分譲マンション管理適正化推進計画（案）の概要

本計画は、国がマンション管理適正化法において、管理適正化推進計画に定めるべき事項とした①から⑦までの項目を盛り込み、第1章から第4章までの構成とする。

国が計画に記載すべき事項として定めた7項目	本計画の構成
① マンション管理の適正化に関する目標	第1章 基本事項
② マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	第2章 マンションの現状と課題等
③ マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	第3章 京都市分譲マンション管理適正化指針
④ マンション管理の適正化に関する指針	第4章 今後の取組
⑤ マンション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	
⑥ 計画期間	
⑦ その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項	

第1章 基本事項

1 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

我が国におけるマンションストックは、約655万戸を数え、重要な居住形態のひとつとなっている。

10年後に、232万戸が築40年を超え、高経年化すると見込んでおり、建物や設備の老朽化、管理組合の担い手不足といった課題の顕在化が懸念されている。


このため、管理の適正化の推進を図るための計画の策定、更に良好な管理状態のマンションを認定することで市場における評価を促進する「管理計画認定制度」の創設など、マンション管理適正化法の改正により地方公共団体の権限が強化されることとなった。

<全国の状況>	<京都市の状況>
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションストック数 約655万戸 ・ 築40年超マンション (現在) 103万戸 (10年後) 232万戸 (20年後) 405万戸 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションストック数 約11万戸 (1,925管理組合) ・ 築30年超マンション (現在) 679マンション (10年後) 1,129マンション, 築50年以上：約200マンション

(課題)

- ・ 高経年マンションの増加
- ・ 建物や設備の老朽化
- ・ 管理組合の担い手不足
- ・ 建替え等の合意形成の難航

管理不全となるおそれ

 **マンション管理適正化法の改正**

(改正内容)

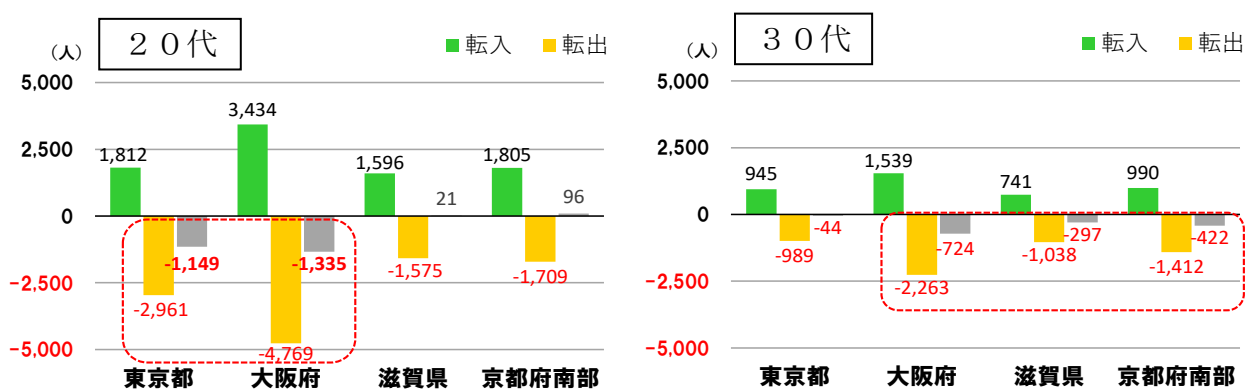
- ・ 国による基本方針
- ・ 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成
- ・ 管理計画認定制度
- ・ 地方公共団体による助言・指導等

(2) 計画の目的

本市が把握する1,925のマンション（管理組合）のうち、10年後には、全体の半数を超える1,129のマンション（管理組合）が築30年を超え、更なる高経年化が見込まれることから、これまでの施策の継続・充実により、管理不全に陥るマンションを未然に防ぐための助言、指導等を行っていく。

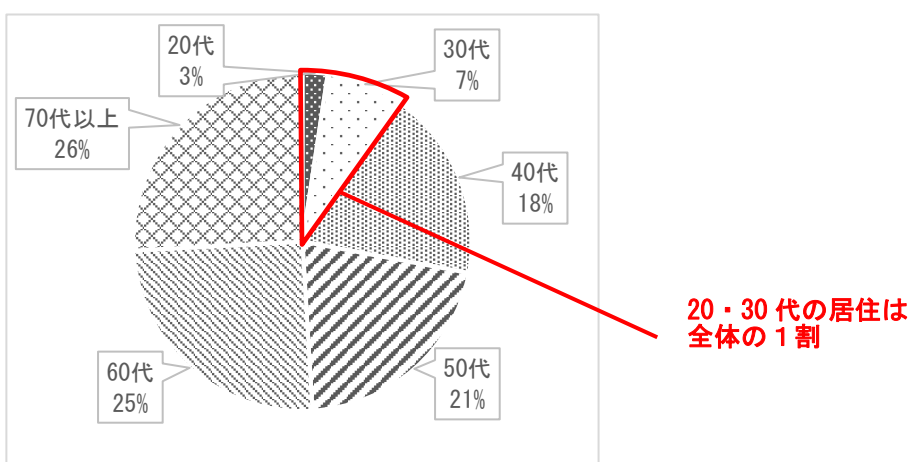
また、本市は、少子高齢化が進み、若年・子育て世帯層の市外流出への対応が喫緊の課題となる中、管理状態が良好なマンションを認定する認定制度を活用することで、中古マンションが市場で適正に評価され、流通促進を図り、若者・子育て世帯の住まいの選択肢となるよう取り組んでいく。

○ 20代、30代の社会動態



【出典元】京都市「住民基本台帳（令和2年）」※令和元年10月～2年9月末の年計

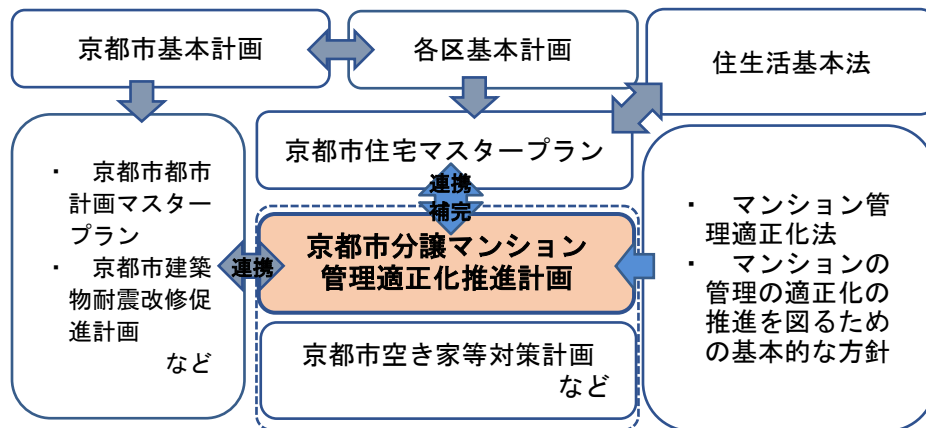
○ マンション居住世帯層



【出典元】平成30年住宅・土地統計調査から集計

2 計画の位置付け

マンション管理適正化法に基づき、京都市住宅マスタープランに掲げる施策の方向性を踏まえ、マンションの管理の適正化に関する具体的な取組を定める計画



3 計画の対象

市内全ての分譲マンション

※ 2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専用部分があるものとその敷地及び附属施設を指す。

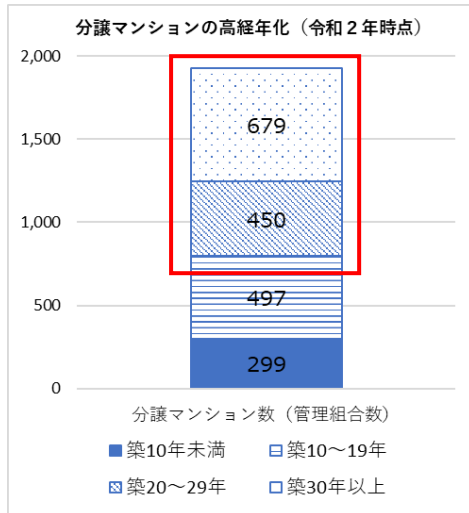
4 計画期間

令和4年度から令和12年度まで（京都市住宅マスタープランと終期を整合）

※ 必要に応じて適宜見直し予定

第2章 マンションの現状と課題等

本市には、マンションが約11万戸、1,925の管理組合があり、その3割が築30年を超えるマンションである。また、令和12年には、全体の半数以上が築30年を超えることになる。



○ 築30年以上となるマンション数

令和2年時点：679マンション
（市内全体の約35%）

10年後

令和12年時点：1,129マンション
（市内全体の半数以上）

1 これまでの取組

ここでは、これまでの本市の管理適正化のための主な取組を記載している。

目的	施策	内容
課題解決	すまい相談（一般・専門）	すまい全般に関する様々なお悩みに対してアドバイスを実施
情報発信	マンション管理セミナー	市内のマンション関連団体と共同で、マンション管理の情報を分かりやすく説明
情報発信・意識啓発	リーフレットによる周知	（購入前）管理組合に関する知識を解説 （購入後）よくある悩みの解決方法を具体事例を交えて解説
管理適正化・再生支援	① すまいスクール出張版 ② 建替え・大規模修繕アドバイザー派遣 ③ 共用部分バリアフリー改修助成	① 管理等に関する勉強会に専門家を派遣 ② 建替え・大規模修繕工事の進め方について助言を行う専門家を派遣 ③ 共用部分のバリアフリー改修工事に係る費用の一部を助成
管理不全の解消	高経年マンション専門家派遣	要支援・要支援予備マンションへの専門家や外部役員の派遣
良質なストック形成	耐震診断・改修計画作成・改修助成	旧耐震マンションの耐震化を促進するため、費用の一部を助成
管理状況把握	分譲マンション実態調査	市内マンションの管理状況を把握するためのアンケート調査や外観調査を実施

このうち、実態把握調査の結果から取り組んだ要支援マンションの支援策により、平成23年度当時、47あった要支援マンションが現時点で24マンションとなっている。

一方で、令和元・2年度に実施したアンケート調査、目視による外観調査の結果から、今後10年間で築30年以上となる高経年マンションの中には、約50のマンションについて、管理不全の可能性のあることを把握している。

○要支援マンションの推移

分類	H 2 3	R 2
要支援（第4グループ）	13 } 47	5 } 24
要支援（第3グループ）	34 }	19 }
要支援予備（第2グループ）	17	11

- ・第4グループ： 建物に深刻な劣化が多数あり、建替え等も視野に入れた検討が必要
- ・第3グループ： ①管理規約がない、②総会又は理事会が開かれていない、③修繕のための積立金等を徴収していない、④大規模修繕工事を実施していないのいずれかに該当、又は建物に深刻な劣化症状が複数箇所あり
- ・第2グループ： 建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションになる可能性あり

2 課題

これまでの取組や調査結果から、管理の適正化に向けての課題は、購入者（区分所有者）におけるマンションの合意形成や維持管理等の知識不足、管理運営に対する関心の低さ、高経年マンションの増加とともに、所有者、建物共に高齢化し、役員の担い手不足などが明らかになっている。

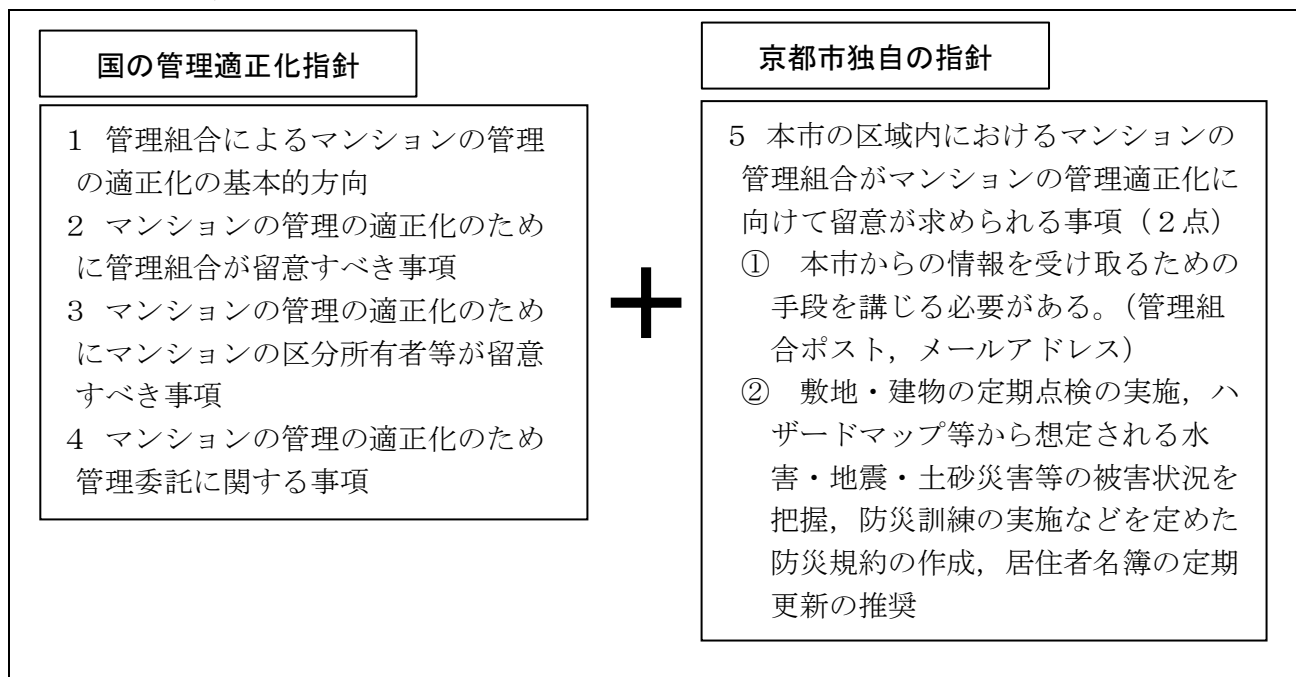
課 題	内 容
高経年マンションの増加	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築30年を超えるマンションが10年後の令和12年に半数以上となる。 ・ 所有者、建物共に高齢化し、役員の担い手不足や計画的な修繕の実施に悩む管理組合が増加している可能性がある。
区分所有者のマンション管理への無関心、管理に対する知識不足	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理状況を評価する仕組みがなく、管理組合活動の活性化や管理の維持向上の合意形成が困難となっている。 ・ 実態調査の回答がないマンションは、外観調査の結果に問題があるものが多い。

第3章 京都市分譲マンション管理適正化指針

本計画の背景と目的、本市における現状と課題を踏まえ、本市のマンション管理適正化に関する指針を以下のとおり定める。

なお、国の管理適正化指針に加え、本市におけるこれまでの取組等を踏まえ、①管理組合等との連携をより強化するため、管理組合が情報を受け取る手段の整備、②本市の地勢等を考慮し、災害時に備えた防災規約の作成等を求めることとする。

○京都市分譲マンション管理適正化指針



第4章 今後の取組

1 目標と施策

第1章～第3章を踏まえ、今後、従来の取組に加え、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定及び助言、指導等を活用することにより、マンション管理の維持向上と中古マンションの市場での流通を促すとともに、要支援マンションの解消に、より一層重点的に取り組むこととし、以下のとおり、目標を設定し、施策を実施する。

目 標	施 策
<p>管理計画認定制度の推進</p> <p><u>認定マンション数：(令和12年度)</u></p> <p style="text-align: center;"><u>300マンション</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理計画認定制度の運用【新規】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な管理状態のマンションを認定する制度。この制度により、マンション管理の維持向上と、良好な管理状況が市場において評価されることで、中古マンションの市場での流通を促す仕組みとして運用 ・ 専門家による相談会の開催や多様な媒体、多様なプラットフォーム（マンション管理団体）の活用による認定制度の普及促進 ○ 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及 <ul style="list-style-type: none"> 「京安心すまいセンター」による管理・運営に関する相談、管理維持向上のための情報発信等
<p>要支援マンションの解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高経年マンション実態調査(平成23年度)の結果に基づく分類により判断された要支援・要支援予備マンション数 <u>(令和元年度) 24マンション</u> ⇒ <u>(令和7年度) 9マンション</u> ○ 令和元・2年度分譲マンション実態調査で、管理不全のおそれがあることを確認した約50マンションにおいて、令和4年度の調査で要支援・要支援予備に分類したマンション数 <u>支援を開始した年度の翌年度以降、毎年度1件ずつ減</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理状況の把握 <ul style="list-style-type: none"> 管理計画認定制度やアンケート調査、ヒアリング等による実態把握 ○ 築年数に応じた支援の実施 <ul style="list-style-type: none"> 【新築時】情報発信（管理規約や長期修繕計画等） 【築浅時】情報発信（マンションで暮らすために必要な知識） 【初～中期】大規模修繕工事に係るアドバイザー派遣 【中～後期】長期修繕計画見直しに係るアドバイザー派遣、管理組合同士の交流支援の場を設置、将来を見据えた修繕・改修計画の相談体制を整備 【旧耐震】耐震に関する知識不足の管理組合への相談体制の整備 ○ 管理者等に対する助言、指導等の実施 <ul style="list-style-type: none"> 国ガイドラインを参考に助言、指導等を実施、管理不全マンションに対する専門家等の派遣

2 管理計画認定制度

(1) 概要

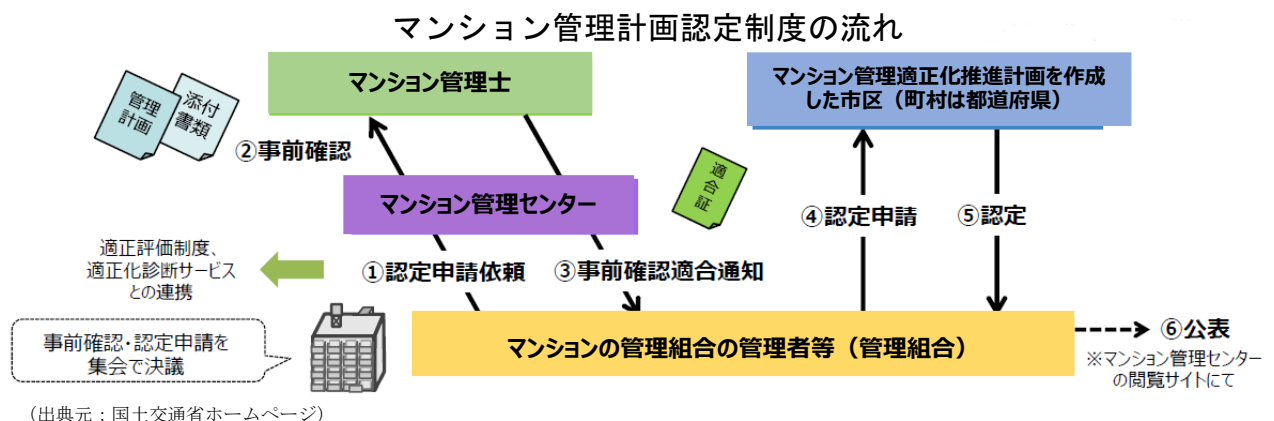
マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体が認定することができる制度で、この制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上への寄与も期待される。

(2) 申請主体

管理計画の認定の申請主体は、マンション管理組合の管理者等

(3) 認定までの流れ

- ① 管理者等は、マンション管理センターに管理計画の認定申請を依頼する。
- ② マンション管理センターは、管理計画認定制度に係る講習を受けたマンション管理士に事前確認を依頼し、依頼を受けたマンション管理士は、管理計画が認定基準に適合することを確認し、マンション管理センターに確認結果を報告する。
- ③ 管理計画が認定基準に適合する場合は、マンション管理センターが管理者等に事前確認適合証を発行する。
- ④ 管理者等は、認定申請書に事前確認適合証を添え京都市に提出する。
- ⑤ 京都市は、認定申請書について、事前確認の審査結果に基づき認定し、管理者等に通知する。
- ⑥ マンション管理センターは、公表することについて管理者等の同意を得た場合、マンションの名称、マンションの所在地等を閲覧サイトにおいて一般公開する。



(4) 京都市独自の活用

管理計画認定基準に適合するマンションのうち、修繕積立金の状況や建物の状態が分かる詳細な報告書など、金融機関が長期ローンの適用のために求める情報の開示に同意したマンションを、京都市が長期優良マンション（仮称）として位置付ける。

3 管理計画認定基準と助言・指導・勧告を行う判断の目安

管理計画認定及び助言・指導・勧告については、国の管理適正化指針に規定する項目に準拠し、下表のとおり本市の基準を定める。

管理計画認定の基準	助言・指導・勧告を行う判断の目安
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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（総会）が年1回以上開催されていること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者等が定められていない。 ・ 集会（総会）が年1回以上開催されていない。
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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ど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（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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない。
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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箇月以上の滞納額が全体の1割以内であること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費と修繕積立金等の区分経理、適正な管理がされていない。
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない。 ・ 長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない。 ・ 大規模修繕工事の実施時期に到達しているにもかかわらず、工事が行われていない。
○その他	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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1回以上は内容の確認を行っていること。 ・ 京都市分譲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。 	

(参考) 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な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り。）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。