

○国土交通省告示第千二百八十八号  
マンションの管理の適正化の推進に関する法律  
(平成十二年法律第百四十九号)第三條に基づき  
マンションの管理の適正化に関する指針を定めた  
ので、同条の規定に基づき、公表する。  
平成十三年八月一日

国土交通大臣 林 寛子

マンションの管理の適正化に関する指針  
我が国におけるマンションは、土地利用の高度  
化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間  
の有効活用という機能性に対する積極的な評価、  
マンションの建設・購入に対する融資制度や税制  
の整備を背景に、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。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して  
所有するマンションは、各区分所有者等の共同生  
活に対する意識の相違、多様な価値観を持つた区  
分所有者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る。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンシ  
ョンが、急激に増大していくものと見込まれること  
から、これらに対して適切な修繕がなされないま  
まに放置されると、老朽化したマンションは、区  
分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひ  
いては周辺の居住環境や都市環境の低下など、深刻な  
問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生  
活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与する  
ためには、管理組合によるマンションの適正な管  
理が行われることが重要である。

この指針は、このような認識の下に、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、必要な事項を定めるものである。

一 マンションの管理の適正化の基本的方向  
マンションは、今や我が国における重要な居  
住形態となり、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重  
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もち、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、専門的な知識を必要  
とすることが多いため、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 マンションの管理の適正化を推進するた  
め、国、地方公共団体及びマンション管理適  
正化推進センターは、その役割に応じ、必要  
な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・  
強化することが必要である。
- 二 マンションの管理の適正化の推進のために管  
理組合が留意すべき基本的事項
- 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、建物の区分所有者等に関する法律  
に則り、中高層共同住宅標準管理規約を参  
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、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、管理費及び特別修繕費等  
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 長期修繕計画の策定及び見直し等  
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、

- 6 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。  
マンションの管理の適正化の推進のためにマ  
ンションの区分所有者等が留意すべき基本的事  
項等  
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。
- 経年による劣化に対応するため、あらかじめ  
長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を  
積み立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、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。