

鹿児島市マンション管理適正化推進計画

令和5年2月策定

鹿児島市

目次

第1章 計画について

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	2
3	計画期間	2

第2章 市内のマンションの状況

1	マンションストックの将来推計	3
2	マンションの管理状況等（令和4年度実態調査結果概要）	3
	(1)実態調査の概要	3
	(2)実態調査の結果の概要	4

第3章 目標

1	マンションの管理の適正化に関する目標	10
---	--------------------	----

第4章 管理の適正化に関する取り組み

1	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	10
2	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	10
3	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	12

第5章 マンション管理適正化指針

	鹿児島市マンション管理適正化指針	13
	別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	18
	別紙2 管理計画の認定基準	19

第1章 計画について

1 計画策定の背景と目的

分譲マンション（以下「マンション」という。）は、総務省が平成30年に実施した住宅・土地統計調査によると、全国で約647万戸、住宅総数の約12%、本市においては、約2万5千戸、住宅総数の約9%を占めると推計され、多くの市民が居住する重要な居住形態となっています。

一方で、マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有する形態となっていることから、共同生活に対する意識や価値観等が異なることによる意思決定の難しさや、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、維持管理していく上で、多くの課題があります。

特に、今後、建設から相当の期間が経過したマンションが急増することが見込まれますが、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、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる近隣住民等への危害、ひいては周辺環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような中、令和2年6月に、マンションの管理の適正化の推進を目的に「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、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

この改正を踏まえ、本市では、管理の主体である管理組合が自ら適正に管理していくことができるよう、管理組合へのより一層の支援など、マンション管理適正化施策を総合的かつ効果的に実施し、マンションの管理水準の維持向上を図ることを目的に、「鹿児島市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

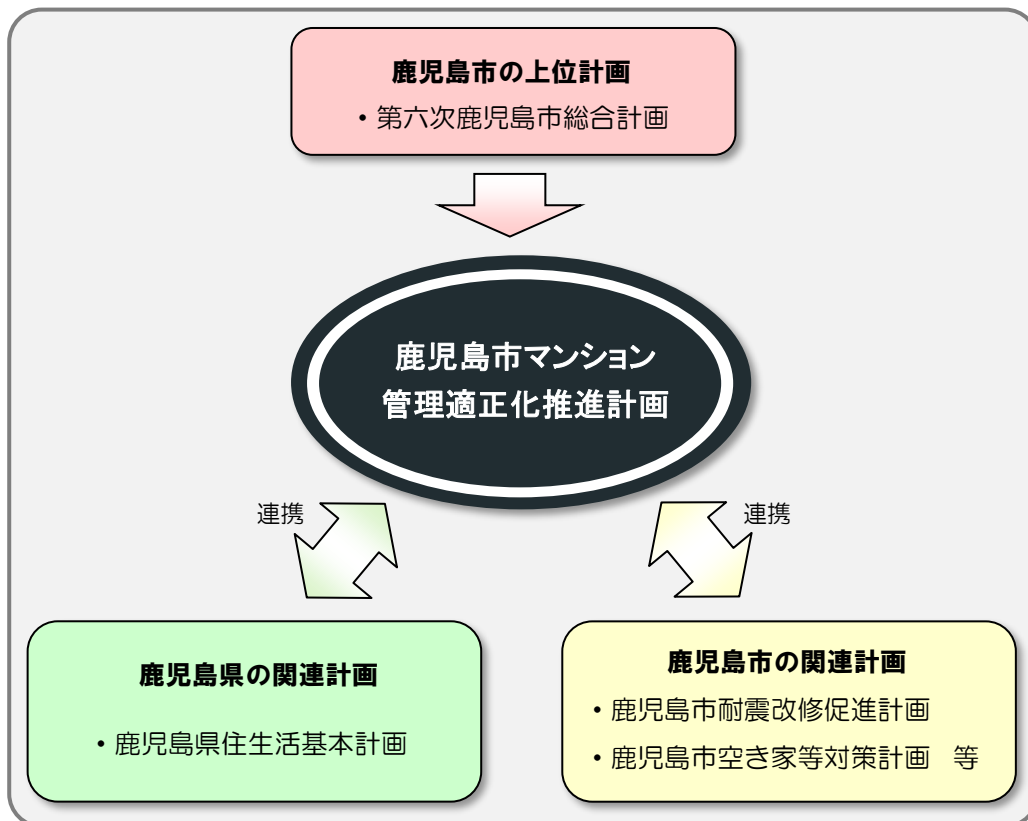
2 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づく計画です。

「鹿児島市総合計画」を上位計画と位置付け、関連計画である「鹿児島市耐震改修促進計画」や「鹿児島市空き家等対策計画」等と連携を図るものとします。

また、関連計画である「鹿児島県住生活基本計画」とも連携を図るものとします。

なお、令和6年度策定予定の鹿児島市住生活基本計画（仮称）と整合を図るため、必要に応じて本計画を見直すこととします。



SDGs との関連

国連の持続可能な開発目標（SDGs）は17のゴールと169のターゲットが掲げられています。本計画を通じて目指す主なゴールとして、右に示す2のゴールを掲げます。



3 計画期間

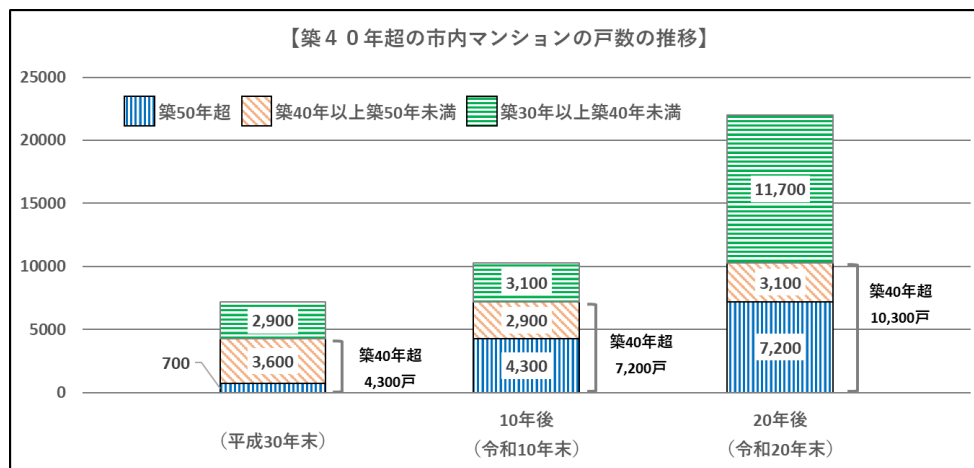
計画期間は、令和5年度から令和15年度までの11年間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化や関連する計画との整合性を踏まえるとともに施策効果について検証を実施し、必要に応じて本計画の見直しを行います。

第2章 市内のマンションの状況

1 マンションストックの将来推計

市内の築40年超のマンションは、平成30年末の4,300戸から10年後には約1.7倍の7,200戸、20年後には約2.4倍の10,300戸となるなど、今後も建設から相当の期間が経過したマンションの増加が予想されます。



平成30年 住宅・土地統計調査に基づく推計

2 マンションの管理状況等(令和4年度実態調査結果概要)

(1) 実態調査の概要

本市では、市内のマンションの管理状況等を把握するため実態調査を実施しました。

■ 調査方法

郵送等による実態調査アンケートの送付及び回収

■ 調査対象および回答率

- ・市内の3階以上かつ10戸以上のマンション 421管理組合
- ・回答率 約19% (回答数79)

■ 主な調査項目

- ① 完成年次・戸数等
- ② 管理組合の運営・管理について
- ③ 修繕について
- ④ その他(災害等に向けた対策) など

■ 調査時期

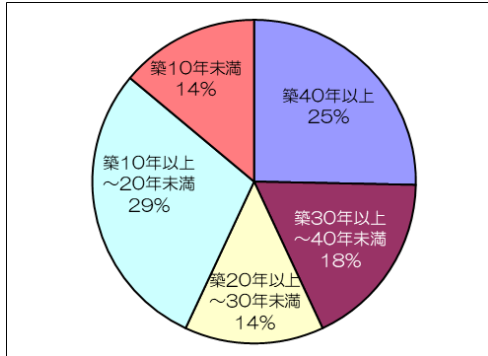
令和4年8月～11月

第2章 市内のマンションの状況

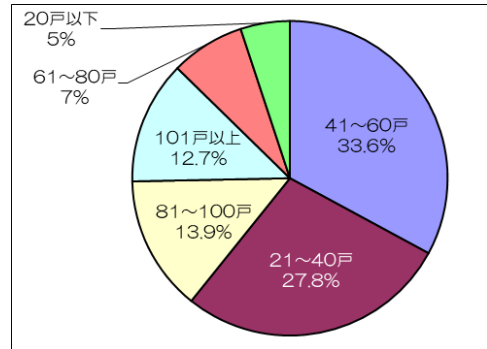
(2) 実態調査の結果の概要

① 完成年次・戸数等

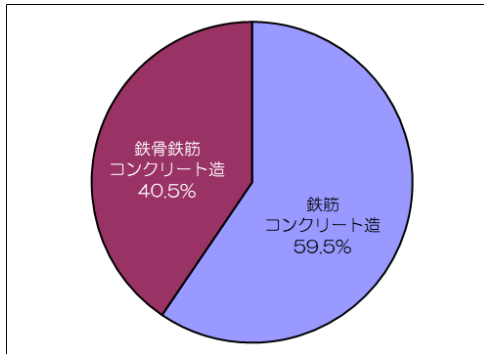
■ 完成年次 (n=79)



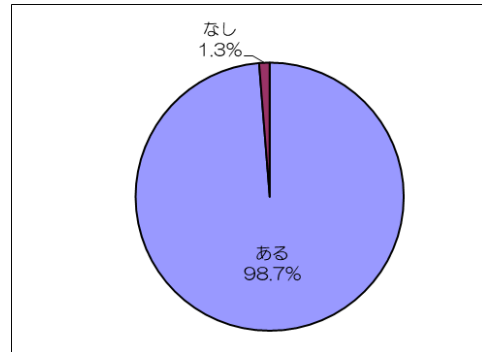
■ 管理戸数 (n=79)



■ 構造 (n=79)



■ エレベーターの有無 (n=79)



② 管理組合の運営・管理について

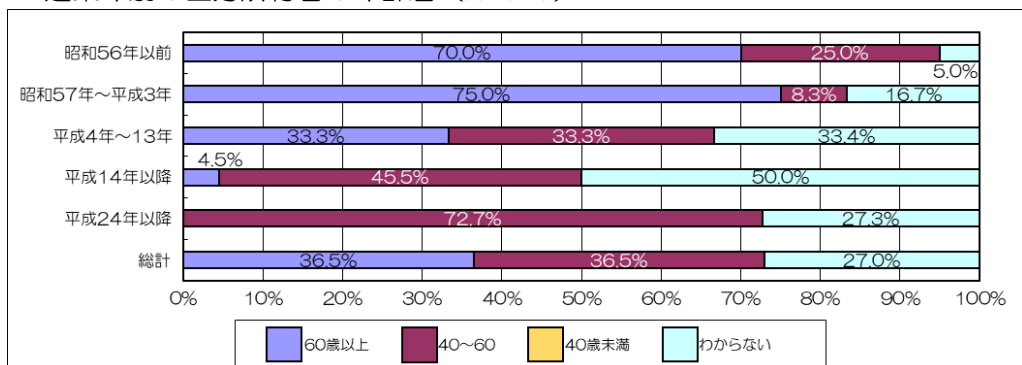
②-1 管理組合の有無

回答があったマンションは全て管理組合が組織されている。

②-2 区分所有者の年齢層

古いマンションにおいて、60歳以上の区分所有者が占める割合が高いことが顕著である。

■ 建築年別の区分所有者の年齢層 (n=74)

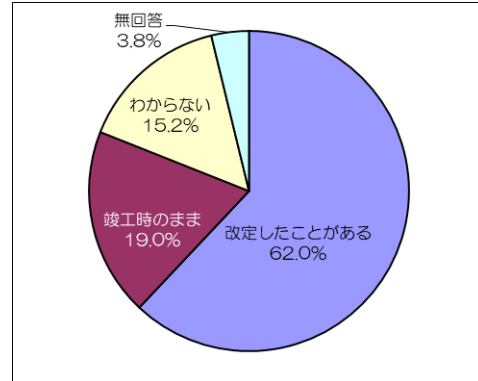


第2章 市内のマンションの状況

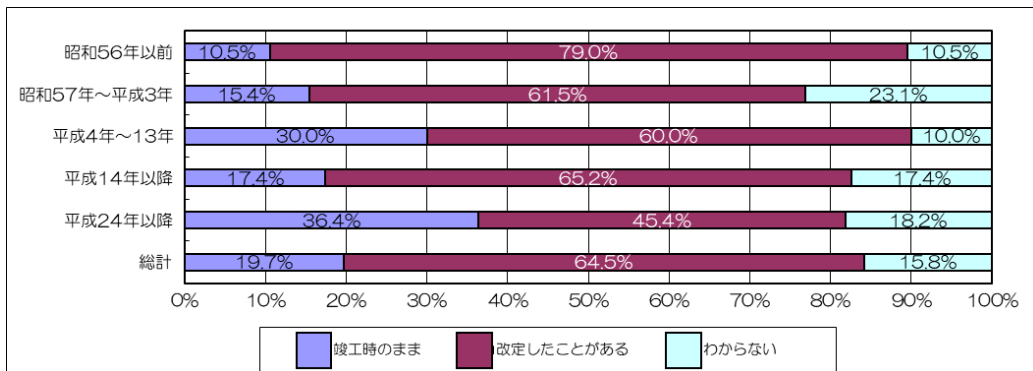
②-3 管理規約の有無と改定状況

- 回答があった管理組合は全て管理規約が定めてあった。
- 約6割のマンションで管理規約が改定されている。

■改定状況 (n=79)



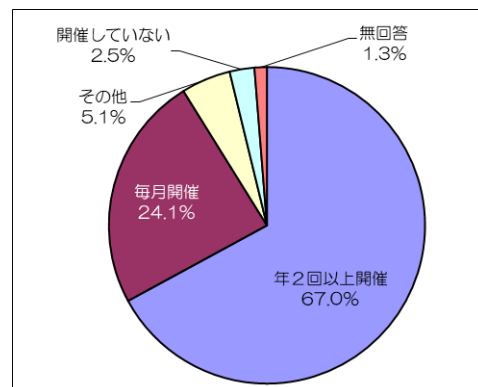
■建築年別の改定状況 (n=76)



②-4 理事会の開催状況

「年2回以上開催」が約7割となっている。

■理事会の開催状況 (n=79)

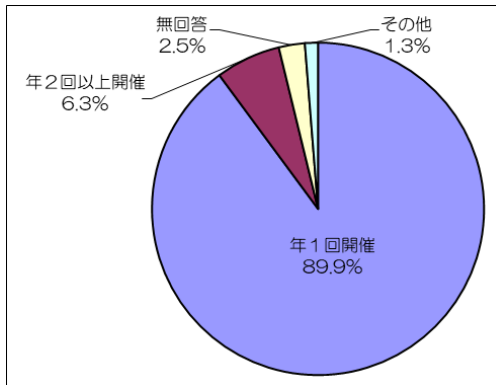


第2章 市内のマンションの状況

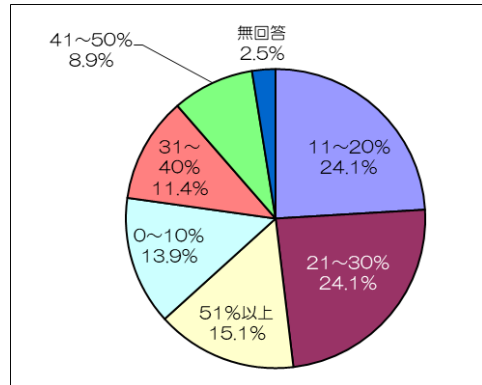
②-5 総会の開催状況及び出席状況

- ・総会の開催状況は「年1回開催」が約9割となっている。
- ・総会への出席状況は、マンションによりバラつきがある。

■総会の開催状況 (n=79)



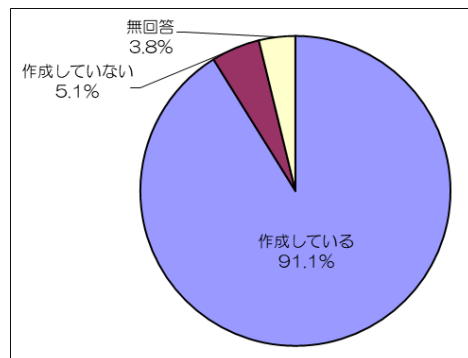
■総会への出席状況 (n=79)



②-6 組合員名簿の作成状況

約9割の管理組合で
組合員名簿が作成されている。

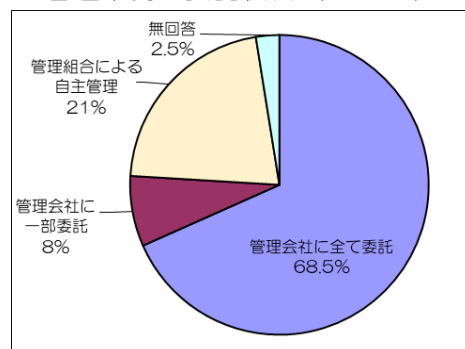
■組合員名簿の作成状況 (n=79)



②-7 管理業務の委託状況及び委託業務の内容

約7割の管理組合で全ての管理業務を
管理会社へ委託している。

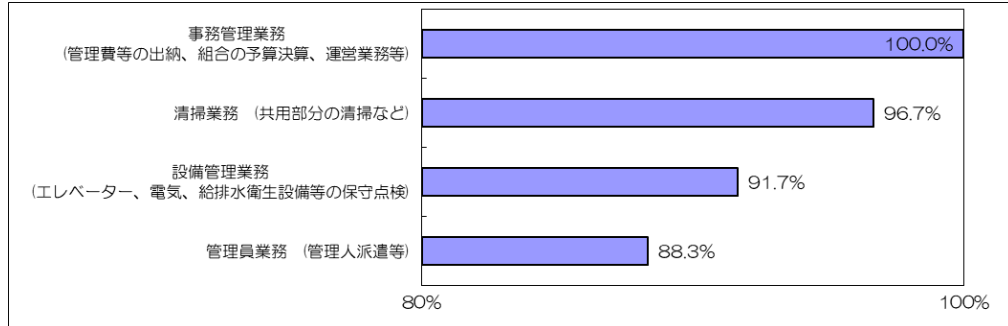
■管理業務の委託状況 (n=79)



第2章 市内のマンションの状況

「事務管理業務」は全ての管理組合で委託している。

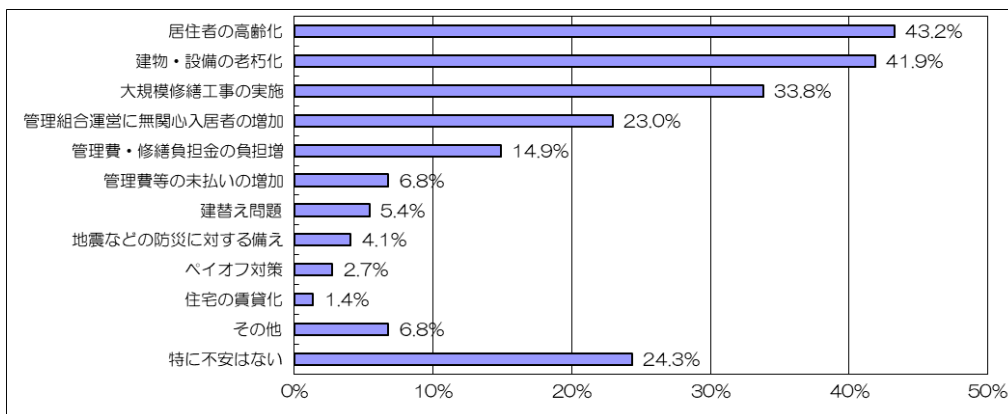
■委託業務の内容（n=60）（複数回答可）



②-8 マンション管理の運営面の問題（3つまで回答）

「居住者の高齢化」「建物・設備の老朽化」が、4割を超えており、次いで「大規模修繕工事の実施」がマンション管理の運営上の問題となっている。

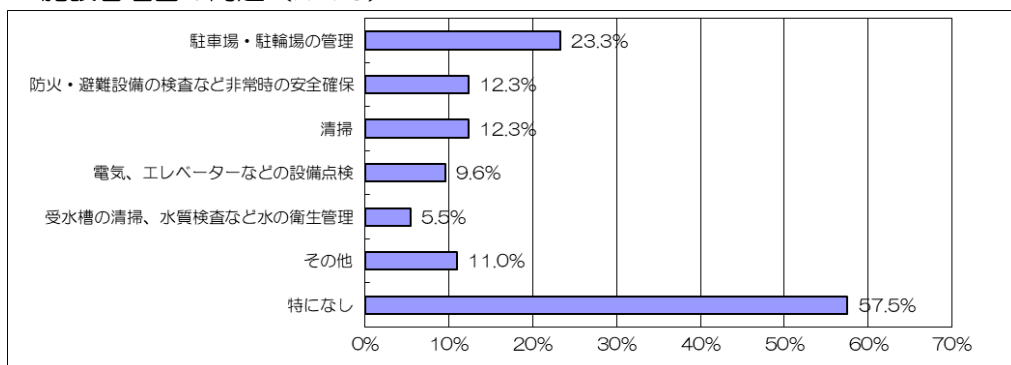
■運営面の問題（n=74）



②-9 マンションの施設管理面の問題（3つまで回答）

「特になし」が最も多いが、次に「駐車場・駐輪場の管理」の問題が多くなっている。

■施設管理面の問題（n=73）



第2章 市内のマンションの状況

③ 修繕について

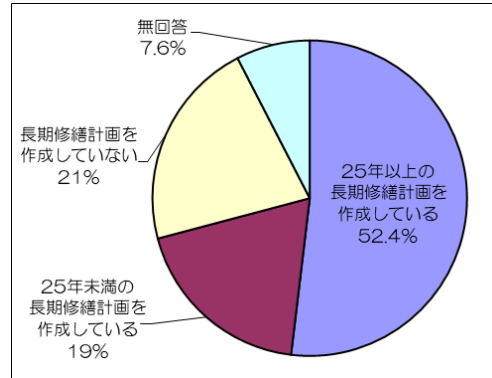
③-1 長期修繕計画の作成状況及び計画期間

・約7割のマンションが長期修繕計画を作成しており、25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合は、約5割となっている。

【H30 マンション総合調査（国土交通省）】
25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合の割合

約73%

■作成状況（n=79）

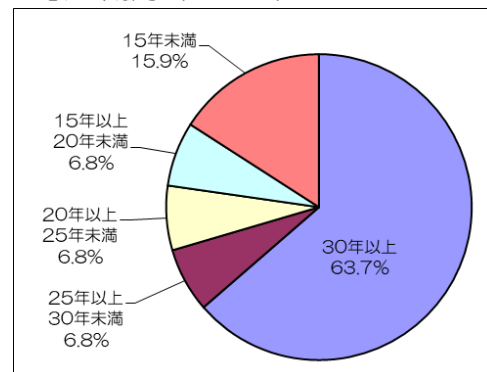


・長期修繕計画を作成している管理組合のうち計画期間を30年以上としている管理組合は約6割となっている。

【H30 マンション総合調査（国土交通省）】
計画期間を30年以上としている管理組合の割合

約63%

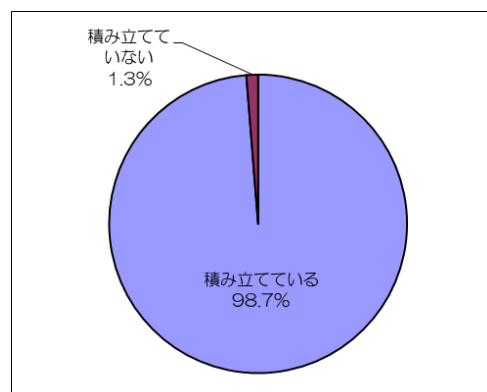
■計画期間（n=44）



③-2 修繕積立金の積み立て状況

・ほとんどの管理組合で修繕積立金を積み立てている。

■修繕積立金の積み立て状況（n=79）



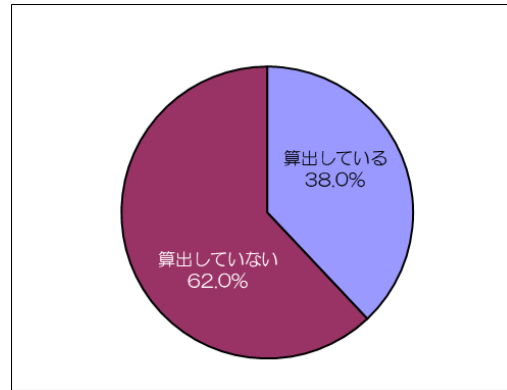
第2章 市内のマンションの状況

③-3 修繕積立金の額を25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出しているか

25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出している管理組合は約4割となっている。

【H30 マンション総合調査（国土交通省）】
25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出している管理組合の割合
約54%

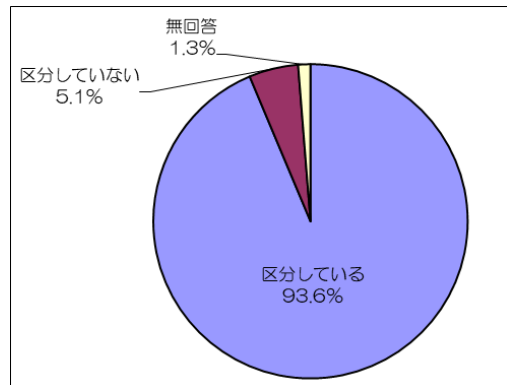
■修繕積立金の算出方法（n=79）



③-4 管理費と修繕積立金の会計を区分しているか

約9割の管理組合が区分している。

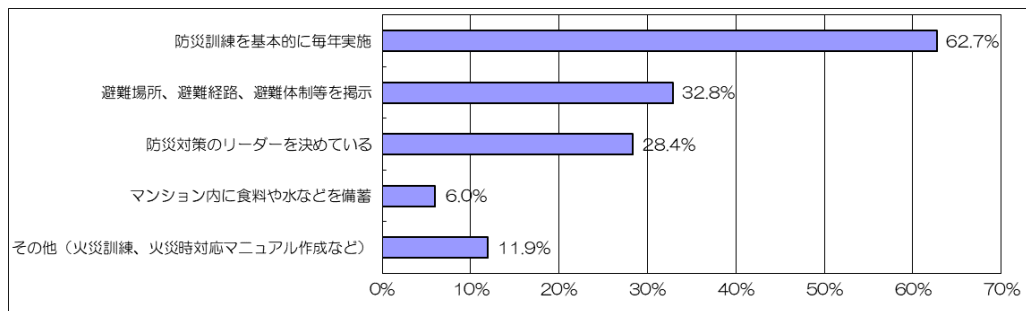
■管理費と修繕積立金の区分（n=79）



④ その他（災害等に向けた対策（複数回答））

「防災訓練を基本的に毎年実施」と回答した管理組合が6割を超えている。

■災害等に向けた対策



第3章 目標

1 マンションの管理の適正化に関する目標

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す。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ります。

令和4年度に実施したマンションの実態調査の結果、25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合は、38%となっています。

長期修繕計画に基づき積み立てがされていないと、将来、適正な修繕が困難となることが懸念されることから、令和15年度までに、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出している管理組合の割合を75%以上とすることを目標として、マンションの管理の適正化を進めることとします。

指標	現状値	目標値
25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合	38.0% (令和4年)	75% (令和15年)

第4章 管理の適正化に関する取り組み

マンションは私有財産であることから、その管理は、区分所有者等で組織されている管理組合が自ら適正に行うことが原則です。

本市では管理組合が自主的・自立的に適正な管理を行うことができるよう、以下の取り組みを実施します。

1 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

マンションの管理の適正化に関する施策を的確に進めるためには、マンションの管理状況等の実態を把握することが重要であることから、令和4年度に実施した管理組合への実態調査を5年に1度を目安に実施します。

2 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) マンション専門家による相談窓口の設置【新規】

管理組合が抱える様々な問題に対して、専門家による助言を行うため、関係専門家団体と連携を図り、マンション専門家による相談窓口を市に設けます。

(2)分譲マンションアドバイザー派遣事業

管理組合の自立的運営や適切な管理について支援を行うため、管理組合からの申請に基づき、マンションアドバイザー（マンション管理士、弁護士、建築士）を派遣する事業を実施します。

(3)管理計画認定制度【新規】

本市が本計画を策定することにより、市域の管理組合は自らのマンションの管理計画を市長に提出し、一定の基準を満たす場合、その認定を受けることができるようになります。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。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、周辺環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

また、管理計画の認定を受けたマンションの取得等においては、独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35やマンション共用部リフォーム融資の金利の引き下げなどの対象となる場合があります。

なお、本市への管理計画の認定申請には、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証が必要となります。

【参考：更新等について】

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。

また、認定期間中に管理計画を更新した際は、再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

なお、本計画の見直しにより、鹿児島市マンション管理適正化指針が追加等され、管理計画に認定基準に適合しない部分が生じても、期間内は管理計画認定を有効とします。ただし、更新時には新たな基準に適合する必要があります。また、有効期間中に新基準への適合を確認するため、再度認定申請することも可能です。

第4章 管理の適正化に関する取り組み

(4) 予備認定制度の周知【新規】

国は、分譲事業者が分譲しようとするマンションの管理規約、長期修繕計画、修繕積立金の額の案等の内容を確認し、認定する予備認定制度を創設しており、公益財団法人マンション管理センターが当該制度の窓口となっています。

本市においては、予備認定制度を分譲事業者等に周知し、予備認定の取得を促すこととします。

(5) マンション建替円滑化法によるマンション再生手法の周知【新規】

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく要除却認定の対象となるマンションの建替え等を促進するため、同認定による建替時の容積率の特例許可やマンション敷地売却事業について周知します。

(6) 管理組合への助言、指導、勧告【新規】

マンション管理適正化法により、市が、管理組合に対して助言、指導、勧告できることとされました。

本市においては、助言や管理組合を支援するための施策を講じていくことを基本としますが、必要に応じ、指導、勧告を検討します。

3 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

市は、管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報について、市窓口、広報紙やホームページ等を通じて、情報の発信を行います。

また、マンション専門家による相談窓口、分譲マンションアドバイザー派遣事業、マンション管理セミナーの後援等を実施し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組めます。

第5章 マンション管理適正化指針

鹿児島市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、本市が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安や管理計画を認定する際の基準を示すものです。

本指針では、国のマンション管理適正化指針の内容に、本市独自の管理計画の認定基準を追加しています。

鹿児島市マンション管理適正化指針

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、その意思決定に当たっては、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。その作成に当たっては、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当たっては、「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。建替え等の検討に当たっては、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っては、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当たっては、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。

別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法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2 管理計画の認定基準 下線部：本市独自の基準

マンション管理適正化法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)集会在年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、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)鹿児島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) 防災に関する以下の項目のうち管理組合としていずれか一つ以上を実施していること
	<p>ア. <u>自主防災組織を結成</u></p> <p>イ. <u>災害時の対応マニュアルを作成</u></p> <p>ウ. <u>防災用品や医療品・医薬品を備蓄</u></p> <p>エ. <u>非常食や飲料水を備蓄</u></p> <p>オ. <u>防災用名簿を作成</u></p> <p>カ. <u>定期的に防災訓練を実施</u></p> <p>キ. <u>その他防災に関する取組</u></p>

• 令和5年2月：策定

鹿児島市マンション管理適正化推進計画

令和5年2月

■発行 鹿児島市

■編集 鹿児島市建設局建築部建築指導課

〒892-8677 鹿児島市山下町 11 番 1 号

TEL：099-216-1358

FAX：099-216-1389

電子メール：kshido-kenan@city.kagoshima.lg.jp

ホームページ URL：http://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kenchiku/kenshido/mannsyonn_suisinnk_eikaku.html