

第2回マンション部会

項目

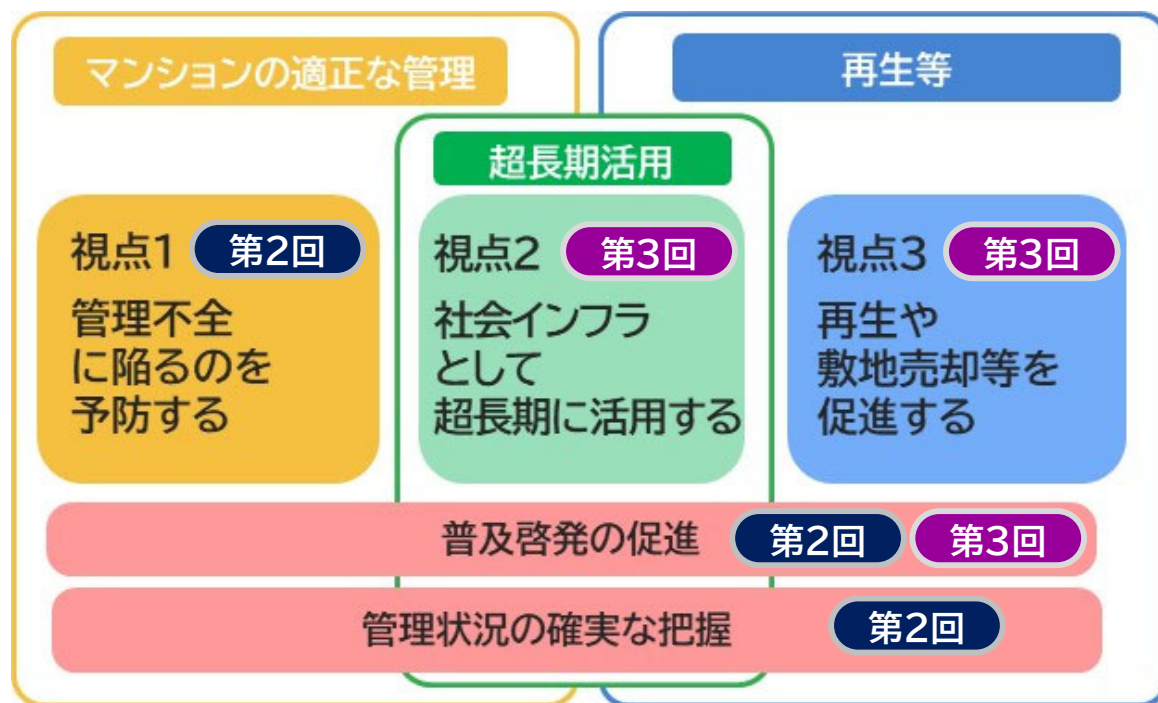
1. 第2回マンション部会の内容
2. 管理状況の確実な把握
3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援
4. 区分所有者も含めたマンション管理意識・知識の向上に向けた施策の実施
5. 専門家や民間事業者等との連携
(適切な管理や運営の視点から)

1. 第2回マンション部会の内容

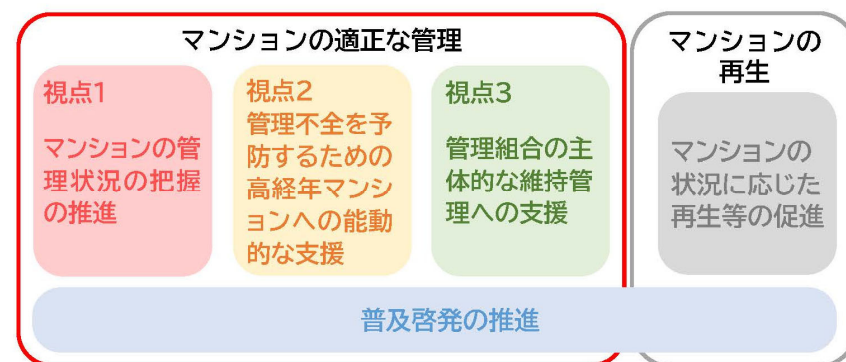
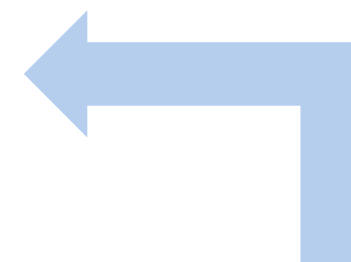
1. マンション管理適正化推進計画の改定に向けて

- 現行のマンション管理適正化推進計画は、計画期間が令和8年度までとなっており、住宅政策審議会・マンション部会の議論を踏まえ、令和9年度に改定を予定
- 次期計画では、「管理適正化」に加え、「超長期活用」、「再生等」を、施策展開の方向性における重視すべき視点として取り上げることを見込

■施策の基本的方向性【重視すべき視点】



【改定後】 ※今後の議論を踏まえて整理



【現計画】

マンション部会では、今後、新たに必要となる取組や、改善が必要な取組に特に焦点を当てて、議論を進める

1 管理状況を確実に把握する

- ☞ 行政が把握しておくべき管理情報と把握方法の整理

管理不全に陥るのを予防する

社会課題等への対応を強化する

2 要支援マンションに対するメリハリのある支援

- ☞ 法改正等も踏まえた要支援のランク分けのあり方
- ☞ 要支援ランクに応じた支援の実施(支援型、プッシュ型の使い分け)

3 区分所有者も含めたマンション管理意識・知識の向上に向けた施策の実施

- ☞ 区分所有者の管理意識を向上させていくための手法の整理
- ☞ より多くの管理組合や区分所有者に向けた効果的な情報発信の実施

4 専門家や民間事業者等との連携(適切な管理や運営の視点から)

- ☞ 専門家派遣、専門家育成、社会課題に対応した民間サービス等との連携

2. 管理状況の確実な把握

背景

- マンションの高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」の進行に伴う管理組合活動の停滞リスクの高まりにより、マンションが管理不全に陥り、住環境が悪化するおそれがある
- 本市の多くのマンションは要支援マンションに該当せず、そうしたマンションにあっては、現在の管理水準の維持・向上が求められる
- 住生活基本計画(全国計画)において、市場機能の進化によるストック価値の最大化が打ち出されるなど、社会として、既存マンションストックを有効に活用していく必要性が高まっている

管理状況等の把握の必要性

- 管理不全の予防による住環境の維持や、良好な住宅ストックの形成に向け、マンションの管理状況等を把握し、管理組合等への効果的な支援につなげていく必要がある
- 管理不全を予防し、良好な住環境を維持するためには、管理不全リスクのあるマンションを把握する必要がある
- 良好な住宅ストックの形成のためには、管理計画認定等の推進に向け、マンションの管理水準等を把握する必要がある。

①管理実態調査(R1～5)

○対象

- ・1983(昭和58)年以前建築
- ・6戸以上、非木造
- ・1,422件

○実施方法

- ・令和元年度にアンケート送付
- ・未回答マンションに対し、翌年度以降郵送、訪問等を実施



・効果的に支援を行うために、より広く管理状況を把握する必要がある。

・未回答のマンションが多くなっており、回答率向上に向けて多大な時間と労力がかかっている
(第1回マンション部会でもご指摘あり)

②外観調査(R7～)

○対象

- ・築30年以上
- ・4,700件



○実施方法

- ・Googleストリートビューで下調査
- ・要確認のマンションを抽出し、現地調査(約100件について順次実施中)



・判断基準や調査結果の活用方法等について整理が必要

・4,700件の調査に対し、課題となるマンションは数件という状況を鑑みると、さらに効率化を図れる可能性あり

○管理不全の予防による住環境の維持や良好な住宅ストック形成に向けて、迅速かつ確実にマンションの管理状況やハード面の劣化状況を把握する

① 管理状況の届出制度の創設 **【新規】** ※P.10参照

- ・条例を定め、管理状況を届けることを義務化することを検討
- ・管理組合の運営状況や修繕、耐震性、防災について確認
- ・管理組合の負担に配慮した制度としていくことを検討
- ・市が管理状況を把握することに加え、管理組合の管理状況の再確認や見直しにつながるよう、制度を構築していくことを検討

② 外観調査 **【継続・見直し】** ※P.12参照

- ・外観調査のチェック項目や劣化状況の評価方法を整理
- ・調査対象については、管理不全リスクを加味し、効率化を図ることを想定

2. 管理状況の確実な把握 ④届出制度

10

① 管理状況の届出制度の創設(条例による届出義務化の検討) 【新規】

	【今後】 管理状況の届出制度	【これまで】 管理状況実態調査(R1～R5)
管理組合 の対応	義務	任意
調査対象	・新築・既存を問わない ・6戸以上のマンション	・昭和58年以前に建築されたもの ・6戸以上のマンション
調査頻度	・5年程度を想定	・令和元年実施後、要支援マンションについてはR6一部再調査
主な 調査項目	① 基本的事項 所在地、連絡先、竣工年、管理形態等 ② 管理運営 管理組合の有無、規約の見直し年、総会の開催の有無等 ③ 修繕 ➢ 大規模修繕工事実施年、長期修繕計画の作成・見直し年、修繕積立金の設定額・滞納の状況、設計図書・修繕履歴の保管の有無 等 ④ 耐震性 ➢ 耐震診断の実施の有無、耐震工事実施の有無 等 ⑤ 防災 ➢ 防災指針の周知の有無	① 基本的事項 所在地、連絡先、竣工年、管理形態等 ② 管理運営 管理組合の有無、規約の有無、総会の開催の有無等 ③ 修繕 ➢ 大規模修繕工事実施の有無、長期修繕計画の作成・見直しの有無、修繕積立金の有無 ④ 運営に関する課題 ➢ 運営課題の種類、課題解決に向けた取組 ⑤ 任意項目 ➢ 空き住戸、賃貸割合、分譲時の設計図書の保管、議事録の作成・保管、耐震診断の実施の有無 等

※今後関係団体等との意見交換予定

2. 管理状況の確実な把握 ⑤他都市の状況(届出制度)

11

	制度 開始	届出対象	届出項目	備考・その他	更新
仙台市	R8年 10月 ～	・新築・既存 ・住戸数不問	認定等取得状況、マンション概要、管理委託状況(事務委託、外部管理者方式等)、管理組合運営状況(規約の有無、改正年、区分経理等)、長期修繕計画(計画期間、修繕積立金積立方式等) 等	・届出にあたっては、総会決議が必要 ・市から自己評価結果をフィードバック ・承諾があるマンションについては届出情報等を開示	3年毎
名古屋市	R4年 10月 ～	・新築・既存 ・6戸以上 ※6戸未満のマンションも任意届出可	マンションの概要、管理組合の運営状況(管理形態、管理規約等)、建物の修繕に関する計画等(長期修繕計画、修繕積立金の額等)、その他の事項(空き住戸、賃貸化住戸) 等	・棟ごとに提出が必要 ・届出にあたり、管理組合内で内容を共有するよう喚起	5年毎 調査有
神戸市	R8年 7月～	・新築・既存 ・6戸以上	マンションの概要、管理者、管理形態、管理規約、区分所有者や居住者名簿の有無、管理費、修繕積立金、長期修繕計画の有無、計画期間、大規模修繕の実績や予定、コミュニティ形成の取組、情報開示の希望 等	・希望があるマンションについては届出情報を開示 ・R3年3月～任意の届出制度あり	5年毎
東京都	R2年 4月～	・既存(S58年12月31日以前) ・6戸以上 ※該当以外のマンションの任意届出可	マンションの概要、管理体制(組合の有無、管理者の有無、規約の有無)、管理組合の運営(総会の有無)、管理費、修繕積立金、大規模修繕の実施、長期修繕計画の有無、マンションの社会的機能の向上に資する取組(防災、バリアフリー化、コミュニティ形成) 等	—	5年毎

② 外観調査【継続・見直し】

対象	管理不全リスクの高いもの(①・②の両方に該当するもの)を選別して実施 ① 築40年以上 ② 管理運営の課題が大きいマンション ➤ 管理組合がない、管理規約がない、大規模修繕を20年以上未実施、届出未回答、のいずれかに該当 【※参考 R7外観調査の結果】 築30年以上マンション(約4700件)のうち、管理不全の予兆が見られたものは3件(全て築40年以上)
調査方法	【ステップ1】机上調査 ・Googleストリートビュー等によるスクリーニングを行い、現地目視調査の対象を絞り込む 【ステップ2】現地目視調査 ・外壁剥落等により、周辺に危険を及ぼすリスクのあるマンションを把握するため、外装の劣化状況※を調査する ※ 外壁の剥落等や手すり等の鉄部の発錆・腐食等を調査

豊島区

「マンション管理支援チーム派遣事業」(H27～)

○職員と専門家(マンション管理士、建築士、税理士)がチームを組んでマンションを訪問

○訪問対象

- ①管理状況届出書未届けマンション
- ②届出書の内容から管理不全の兆候が見られるマンション

○訪問目的

- ①義務項目・努力義務項目の実施状況の聞き取り
- ②届出の催促
- ③修繕実施状況の目視確認(マンションの壁面や配管等設備の補修実施状況や管理組合ポスの有無、緊急連絡先の表示等の確認)

○実績

R2年度 103棟
R3年度 99棟
R4年度 166棟

京都市

「分譲マンション実態調査」(R1・2)

○調査対象

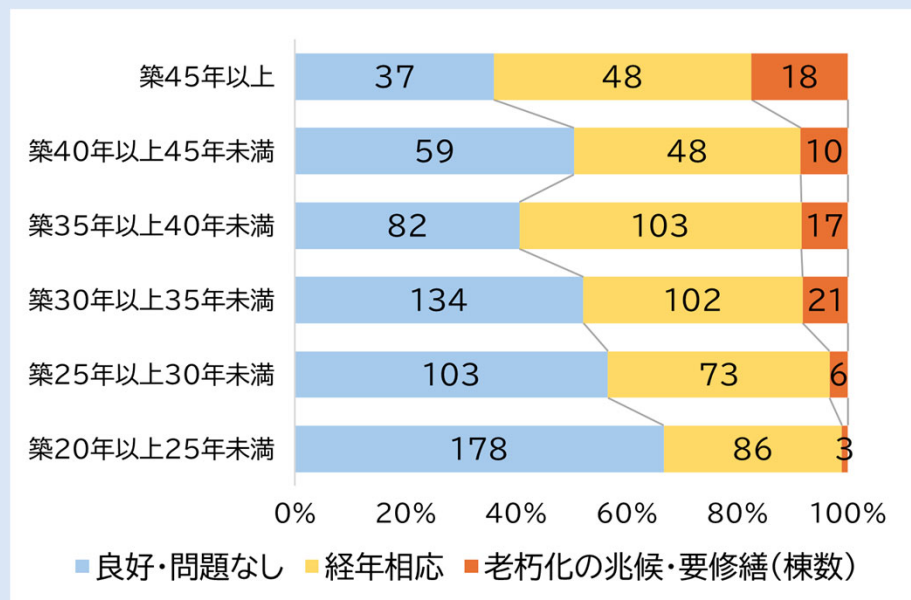
2030年に築30年以上のマンション 822件

○調査項目

建物仕上り材・金属等の劣化状況, 集合郵便受けの更新・劣化状況, 駐輪場の管理状況, 共用部分の私物放置 等

○調査結果

50棟超で複数の老朽化箇所を確認、管理不全の可能性ありと評価



3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援

3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援

15

①背景と必要性

背景

- 市内の高経年マンションは約16万戸(30.7%)であり、今後30年で約3倍に増加する見込み
- 管理不全マンションを放置すると、外壁の剥落や設備の老朽化等により周辺へ危険が及ぶだけでなく、行政による是正対応や代執行等に多大な社会的・財政的負担が生じるおそれ
- マンション関連法の改正により、外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対して、地方公共団体による能動的な働きかけが求められている

メリハリある支援の必要性

- 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だが、管理組合が自ら維持管理等の課題を改善できない場合もあり、管理不全に陥った際の地域への悪影響を加味し、行政の支援が必要
- マンションの課題は個々に異なり、その課題の内容によって必要な支援も異なる
- 高経年マンションの増加により、支援が必要なマンションも増加が見込まれる中、効率的・効果的な支援を行うことが必要

3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援

② 現行の取組

現行の取組

○要支援マンションの判定

管理実態調査(R1～5)において、管理組合に関する項目と修繕に関する項目のいずれか一つでも「無い」と回答したマンションを「要支援マンション」とした

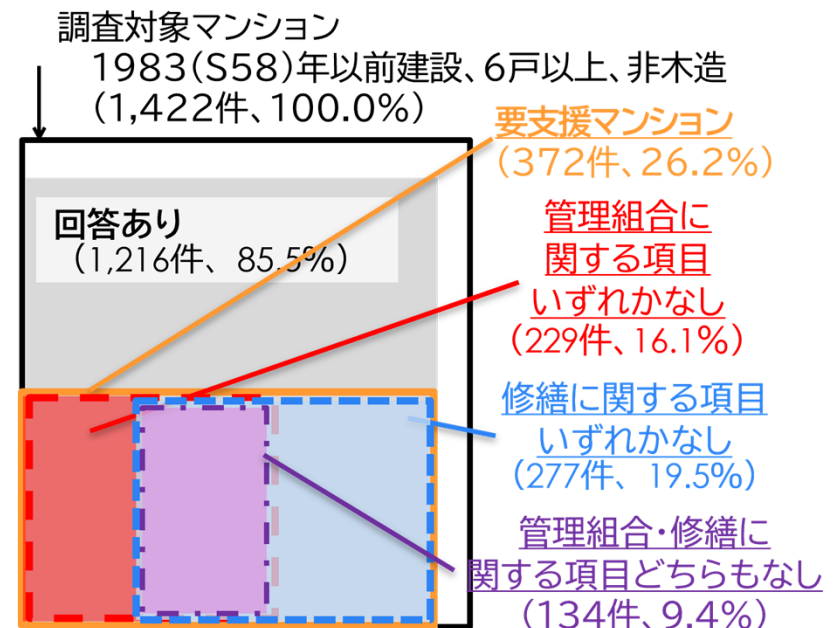
※要支援マンションは372件(全体の26.2%)

○要支援マンションへの支援の取組

『管理組合に関する項目』や『修繕に関する項目』に2つ以上の課題のある管理組合を対象とした専用支援メニューを用意（専門家の派遣回数 派遣費用優遇）

■管理実態調査(R1～5)結果

	調査項目	なし	1項目以上 なし	1・2 どちらも 1項目 以上なし
1 管理組合 に関する 項目	ア 管理組合設立	93	229	134
	イ 総会の開催	35		
	ウ 理事会の開催	186		
	エ 管理規約の作成	61		
2 修繕 に関する 項目	ア 修繕積立金の設定	63	277	134
	イ 長期修繕計画の 策定、見直し	250		
	ウ 大規模修繕工事の 実施	47		
			372	



3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援

17

③ 現行の課題

判定における課題

《未回答への対応》

- ・実態調査の未回答は、管理不全リスクが高い可能性があるが、要支援対象とはしていない

《ハード面への対応》

(第1回審議会、第1回マンション部会での指摘)

- ・管理不全への指導という意味では、ハード面の劣化状況にも目を向けることが必要
- ・外観調査等是一部行っているが、判断基準等は整理できていない状況

《新たな管理制度普及への対応》

(第1回マンション部会での指摘)

- ・要支援判定項目の一つに理事会開催の有無があるが、外部管理者制度が一定数普及してきており、必ずしも要支援とは言えない

判定基準の見直しが必要

支援における課題

《申請ベースによる支援の限界》

- ・管理組合からの申請により支援する仕組みであり、管理組合のないマンションへの支援ができない
- ・要支援マンション数に対する支援実績数が少ない

《マンパワーの限界》

- ・要支援マンション数が多く、すべての要支援マンションに対して同様の支援を行うのは、現実的ではない

支援内容を見据えた
判定基準が必要

④施策の方向性・施策イメージ

方向性

- 要支援マンションの判定は、「管理運営状況」と「ハード面の劣化状況」により行う
- 管理不全のリスクを加味し、よりリスクの高いマンションに対する支援を強化する
- 管理組合の抱える課題に応じた効果的な支援等を実施する

施策イメージ

①要支援等の判定基準の見直し【新規】

- 「管理運営状況」と「ハード面の劣化状況」のそれぞれについて、管理不全リスクによる評価を行い、要支援のランク分けを行う
- 届出の未回答マンションについて、要支援判定の取り扱いを整理する

②要支援等の判定基準に対応した支援の実施【継続・拡充】

- 要支援ランクの高い(＝管理不全リスクの高い)マンションに対しては、管理不全の予防に向け、より行政からの働きかけを強くする
- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対しては、法に基づく助言・指導を行うことを検討

3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援

⑤要支援のランク分けと支援の全体像

- ・管理運営とハード面の劣化状況の両面を加味して、判定する
- ・支援等の必要度や緊急度を考慮し、**管理不全リスク**を加味したランク分けとする
- ・訪問等を含めたより能動的な支援を行うことを考慮する

ランク分け

管理運営の状況

届出制度により把握

- ・管理組合に関する項目
- ・修繕に関する項目



ハード面の劣化状況

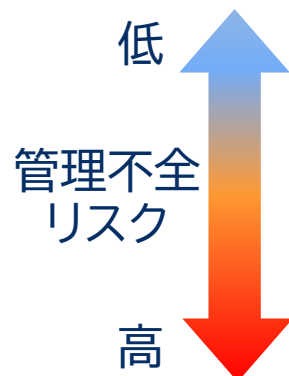
外観調査により把握

- ・外装の劣化状況

管理運営状況及びハード面の劣化状況に応じてランク分けを実施する。

なお、ランク分けに当たっては、それぞれの項目を比較し、より状況が悪いランクを採用する

支援方法



- ・届出制度による管理状況確認
- ・個別支援制度案内、管理組合の申請に基づく支援
- ・管理状況に合わせた注意喚起・経過観察
- ・電話連絡・訪問等も含めた働きかけによる支援
- ・法に基づく助言・指導

3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援

⑥ ランク分けの考え方(管理運営面)

管理運営に関するランク分けの考え方

管理不全リスクと改善の緊急度により、これまでの判定項目を分類

管理不全リスクと改善の緊急度	管理組合に関する項目	修繕に関する項目
管理不全 リスクが特に高く 改善が必要な事項 行政の関与の 必要性が高い	・管理組合がない ・管理規約がない	・大規模修繕の未実施(20年以上)
	※どちらにも該当する場合は、より行政の関与の必要性が高い	
管理不全リスクがあり 改善が望まれる事項	・総会が開催されていない ・執行体制が確立されていない(理事会がなく、外部管理者も活用していない)	・修繕積立金が設定されていない ・区分経理をしていない ・長期修繕計画がない

3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援

⑦ランク分けの考え方(ハード面)

ハード面の劣化状況に関するランク分けの考え方

- ・外壁剥落等により、周辺に危険を及ぼすリスクを考慮した判定項目とする
- 具体的には、外装(主に外壁や手すり等の鉄部)の劣化状況により判定する

	項目
構造躯体の材料劣化	鉄筋腐食による外壁等剥落危険性 凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ
構造不具合	基礎の沈下・壁、柱、床等の傾斜
非構造部の材料劣化	仕上げ材料の劣化(タイル等) 外部鉄骨階段、バルコニー及び共用廊下の鋼製手すり等の劣化

・判定基準は、「マンションの再生等に係る専門家による老朽度判定の基準※」(国交省)を参考

劣化状況が悪いものほど、行政の関与の必要性が高く、
劣化状況が悪い項目が複数あるものほどより関与の必要性が高い

3. 要支援マンションに対するメリハリのある支援 ⑧ランク分けの考え方(未回答)

未回答に関するランク分けの考え方

- ・未回答マンションは管理意識が低い又は管理組合がない等の可能性があるため、回答を待たずに状況を確認することが必要
- ・築年数が経過したマンションほど、管理不全リスクが高いと考えられるため、築40年以上の未回答マンションに外観調査を実施し、その結果により、ランク分けを行う

届出未回答マンション

築40年未満
・回答催促



・回答を催促し、回答に応じたランク分け

築40年以上
・外観調査実施
・回答催促



・回答を待たずして外観調査を実施し、ハード面の劣化状況に応じたランク分け
・回答催促も実施

4. 区分所有者も含めたマンション管理意識・知識の向上に向けた施策の実施

4. 区分所有者も含めたマンション管理意識・知識の向上

①背景と必要性

背景

- マンション管理は全員で意思決定する仕組みゆえ、責任が分散し、当事者意識を持ちにくい構造
- マンション管理は、高度かつ多様な専門知識を必要とするため、区分所有者が内容の把握を十分に行えないまま意思決定がなされる場合がある
- 管理実態調査では、『高齢化のため役員のなり手が不足している』51.4%
『居住者が管理組合運営に無関心である』21.3%
- マンション管理に無関心な区分所有者が増えると、管理運営の検討や決議等がまとまらず、結果として適正な管理を望む区分所有者がいても管理運営の見直し等が進まないおそれがある

管理意識・知識向上の必要性

- 管理組合のなり手不足等や談合やなりすまし等の社会的事件の発生は、管理組合や区分所有者の管理意識の希薄化が一つの要因と考えられる
- マンション管理適正化や再生等の円滑化を進めるためには、管理組合が適切に運営されるしっかりとした土壌があることが必要
- マンションの高経年化や居住者の多様化の進展を踏まえ、区分所有者を含む関係者の継続的な意識啓発及び知識向上が不可欠

② 現行の取組と課題

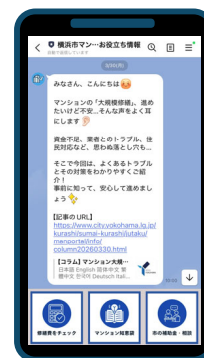
① マンション登録制度

- 任意登録
- 管理組合運営に役立つセミナーや支援制度などの情報がメールで届く
- 市の支援制度を利用可
- 事務局
 - ・NPO法人 横浜マンション管理組合ネットワーク

② LINE情報発信

- LINE公式アカウント「横浜市マンションお役立ち情報」を開始（R8.1～）

- 配信頻度
:週1回



③ 管理組合向けセミナーや交流会

- 主に、マンション管理組合の新任役員向けとして、マンション管理の基礎を学べるオンラインセミナーを毎年開催
- 毎月1回、全ての区で交流会を実施。リモート交流会も実施

現行の取組

課題

マンション登録は1,213組合、LINEの登録者数は約800件、セミナー視聴者数は100～300名程度（R5～7実績）と、マンションや区分所有者数に対する割合は低調

4. 区分所有者も含めたマンション管理意識・知識の向上

③施策の方向性と施策イメージ

方向性

- より多くのマンションの管理組合、区分所有者に情報が届くように取組を進める
- 管理運営に関する知識から、なりすまし等の社会的課題、本市の支援内容まで、幅広く情報を発信する
- 特に、関心が高いと思われる、自分のマンションの管理状況等が把握できる情報についても発信

施策イメージ

①LINE等の情報発信ツールの活用や各種セミナー等の開催 【継続】

②届出制度を活用したマンション管理組合に対する情報発信 【新規】

- ・届出制度により、情報発信先が未回答以外の全マンション管理組合へ拡大
- ・これまでの登録制度は廃止する想定

③届出内容に基づく診断レポート(仮)のフィードバック 【新規】

- ・管理運営の課題を伝えるとともに、本市支援制度も併せて紹介することを想定
- ・管理組合に対して交付するとともに、区分所有者にも共有されるように運用

5. 専門家や民間事業者等との連携 (適切な管理や運営の視点から)

背景

- マンションを適正に管理するためには、建物の日常管理、修繕工事等や、区分所有法やマンション管理適正化法等の関係法令等の専門知識が求められる
- 専門家や関係団体、民間サービスとの連携により、多様な支援を実施している

現行の取組

専門家との連携

マンション管理士、一級建築士、弁護士 など

- 管理組合の課題解決に向けた支援（支援制度を通じた専門家派遣等）
 - ・管理運営や管理規約の見直し等の支援
 - ・管理計画認定取得等の支援
 - ・大規模修繕の進め方等のアドバイス など

関係団体との連携

県マンション管理士会、マンション管理業協会、横浜マンション管理組合ネットワーク、マンション管理センター、建物ドクターズ横浜、日本住宅管理組合協議会神奈川県支部 など

- 管理組合への啓発等の実施
 - ・交流会やセミナーの開催
- 本市との情報共有、意見交換
 - ・連携協定の締結
 - ・取組の情報共有、施策に関する意見交換等

民間事業者との連携

公募等を通じて連携する民間事業者 など

- 専門性を生かしたサービスの提供
 - ・社会課題に対応したサービス、その他、管理組合の運営に役立つ 先進的なサービスの提供

市住宅供給公社との連携

- 市の特定協約団体として、公共性・公益性の高い事業・施策を幅広く実施
 - ・市の支援施策の相談窓口・相談対応
 - ・大規模修繕工事や長期修繕計画の作成等のコンサルティング、サービス提供 など

課題

- マンション管理組合の課題に対応するため、幅広く連携を実施しており、今後も、新たに発生する課題等に応じて、適宜連携を進めていく必要がある
- マンション管理適正化支援法人への対応を整理しておく必要がある

マンション管理適正化支援法人について

- ・市への登録により、区分所有者の意向把握や合意形成の支援等の取組を行う民間団体（R7法改正）

支援法人の業務や権限	
業務	① 管理組合や区分所有者に対する情報提供・相談・提案・専門家派遣などの必要な支援
	② 管理適正化推進計画の作成・変更にあたっての、意向把握や周知などの協力
	③ 調査・研究や啓発・広報活動などを通じたマンション管理の適正化の推進
	④ 市の要請に応じ、マンションの再生・売却・除却等の事業に関する支援の協力
権限	⑤ 市に対し、マンション管理適正化推進計画の作成又は変更を提案できる
	⑥ 所有者不明や管理不全の専有部分・共用部分について、適正管理の必要がある場合、市に対し、裁判所による管理人選任の申立てを行うよう要請することができる。



マンション管理適正化について、専門的な知識と実績を有する団体との連携・協働や団体への業務委託により、施策を実施できており、長期的な視点で安定して継続させていくことが最適であると判断していることから、当面の間、マンション管理適正化支援法人の指定を行わないものとしている。

③方向性と施策イメージ

方向性

- マンションの抱える課題の解決に資するよう、柔軟に、専門家や民間事業者等との連携を進めていくことが重要
- マンションの管理に関わる公的団体等との連携を継続し、各団体が有するノウハウの更なる共有・活用により、管理適正化の取組を推進

施策イメージ

①専門家や関係団体、民間事業者等との連携の更なる強化【継続】

- ・課題解決に向けて、各々の特徴を活かし、適宜、必要な取組を調整、実施

②マンション管理に関わる関係者の責務の規定(条例化を検討)【新規】

- ・現行のマンション管理適正化推進計画の記載内容(下記参照)を基本として、マンション部会の議論等を踏まえて加筆・修正することを想定

■ マンションの管理に関わる主体の役割 ※「横浜市マンション管理適正化推進計画(概要版)」より抜粋

○管理組合及び区分所有者

管理組合は、自らの責務を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら適正に管理を行います。
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します。

○横浜市

本計画及び国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。

○マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者等

専門家や管理業者は、誠実にその業務を行うことが求められます。

分譲会社は、長期修繕計画や修繕積立金等の案を丁寧に説明し、購入者の理解を得るよう努めます。

○マンションの管理適正化に取り組む公的団体等

法や基本方針の趣旨等を踏まえ、相互に連携を図り、専門的知見やノウハウを活かし取組を強化します。

5. 専門家や民間事業者等との連携 ④他都市の状況(各主体の責務)

31

	名古屋市	神戸市	東京都中央区
管理組合、区分所有者等	○区分所有者等 ・管理組合の一員としての役割を適切に果たす ○管理組合 ・管理の主体としてマンションを適正に管理する ○管理者等(理事長等) ・誠実に職務を行う	○区分所有者等 ・管理組合の一員としての役割を適切に果たす ○管理組合 ・自らマンションを適正に管理する ・市の施策に協力する ○管理者等 ・適正な管理を誠実に行う ・市の施策に協力する	○所有者等 ・自己のマンションを適正に管理する ○居住者 ・管理規約又は使用規則その他これらに類する規程を守る ・良好なコミュニティの形成及び振興に努める
自治体	・管理の状況等の把握に努める ・施策を総合的かつ計画的に策定し実施する ・関係団体との連携を図り、必要な協力を求める	・管理状況等の把握に努める ・管理の適正化の推進に関する情報及び資料の提供その他の必要な施策を講ずる	・調査の実施及び状況の把握、必要な施策を実施する ・必要に応じ、建築主、所有者等及び管理業者に対し、マンションの建築及び管理について指導、助言を行う
専門家、事業者等	○マンション管理士 ・相談に応じ、助言その他の援助を適正に行う ○管理業者 ・委託業務を誠実に行う ・管理組合に対して必要な支援を行う ○分譲事業者 ・管理規約や長期修繕計画の案等を適切に定める ・購入者等に管理規約の案等の内容を説明し、理解を得る	○マンション管理士 ・相談対応は、専門的な知識に基づき、助言その他の援助を適切に行う ○管理業者 ・委託管理事務を誠実に行う ・管理組合に対し、必要な助言その他の援助を適切に行う ○分譲事業者 ・当該マンションに係る維持及び修繕に関する計画案の策定 ・区分所有者等の理解の増進に資するために必要な措置を講ずる ○宅地建物取引業者 ・区分所有権等を取得することとなる者に対し管理状況に関する情報を提供し、理解の増進に努める	○管理業者 ・受託業務を誠実に履行する ・所有者等に対して管理に関する情報の提供及び助言を行う ○建築主 ・建築後の管理が適正に行われるようにマンションの計画及び建築をする