その他、マンションの経年に伴う劣化や不具合が著しく、修繕を行っても、マンション管理の立て直しが困難である場合には、マンションの建替え等の観点から、「マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針」に即した助言・指導等を行うことも考えられる。

5　修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しに当たっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する場合が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

また、修繕工事業者や設計コンサルタント等の関係者は、修繕工事等の入札や実施に当たり、関係法令等を遵守するとともに、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがないよう、誠実かつ適正にその業務を行う必要がある。

6　（略）

別紙一　法第五条の二に基づく助言・指導等を行う際の判断の基準の目安

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・指導等を行う際の判断の基準の目安は、以下の場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六４の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言・指導等を行うことは差し支えない。

（助言・指導等）

1　管理組合の運営

(1)　管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合

(2)　集会が年に一回以上開催されていない場合

2　管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合

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が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合

4　長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時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場合

5　マンションの修繕の実施

（助言・指導）長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合

（勧告）長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

5　修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する場合が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6　（略）

別紙一　法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六４の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

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)　集会を年に一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

（新設）