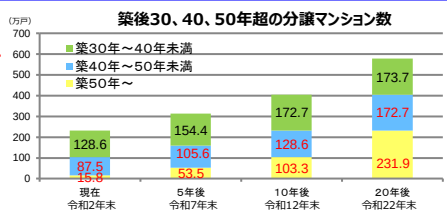


マンション管理適正化法の改正 及び基本的な方針の概要について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

- 国による基本方針の策定 【公布後2年以内施行】
国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【公布後2年以内施行】
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）
- マンション管理適正化推進計画制度・・・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
 - 管理計画認定制度・・・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
 - 管理適正化のための指導・助言等・・・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

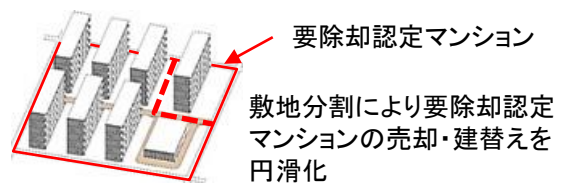
マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

- 除却の必要性に係る認定対象の拡充 【公布後1年6か月以内施行】
除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加
- ① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
 - ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例
- 団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

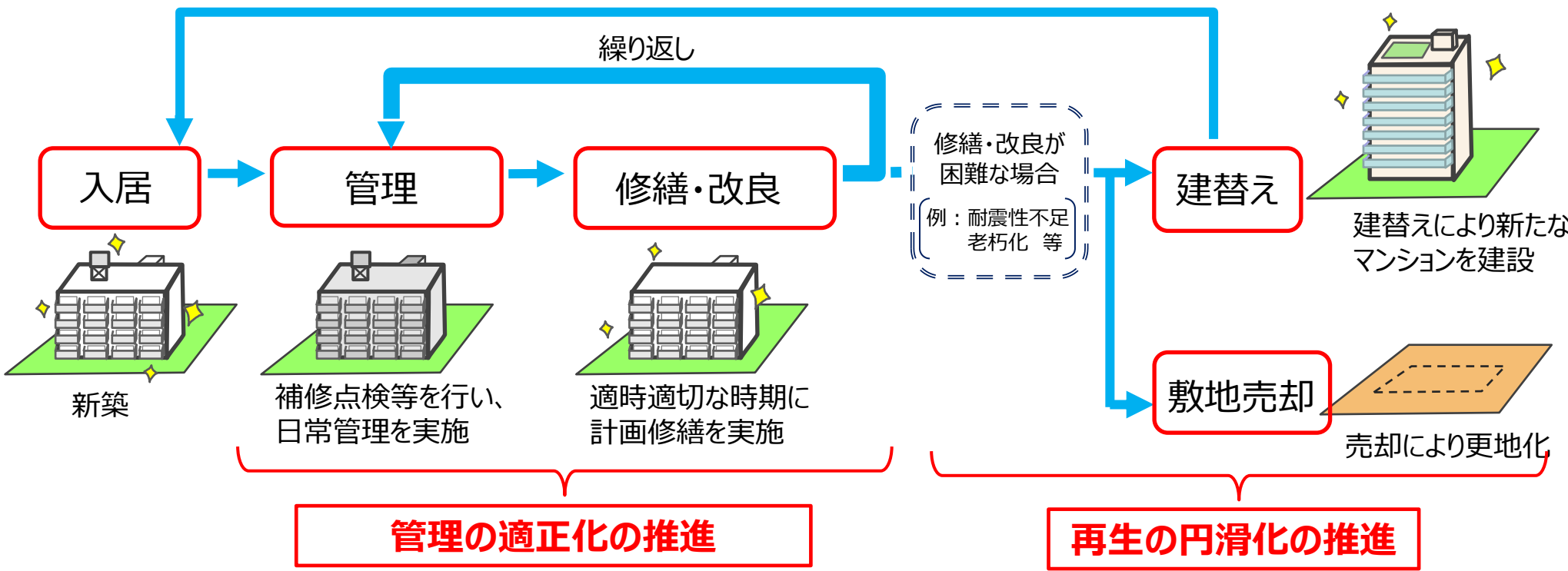


（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）



管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応の必要性

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



・ 行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進と、老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）の更なる円滑化の一体的な対応が必要

＜マンションの管理の適正化の推進＞

- 国による基本方針の策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

＜マンションの再生の円滑化の推進＞

- マンションの敷地売却事業の対象の拡大
- 容積率の緩和特例の適用対象の拡大
- 団地における敷地分割制度の創設

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

※ 管理・運営が不適切なマンションの例

- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない 等

※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例

- ・専門家の派遣
- ・セミナーの開催
- ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低



マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

※ 管理適正化推進計画の内容

- ・マンションの管理状況の実態把握方法
- ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

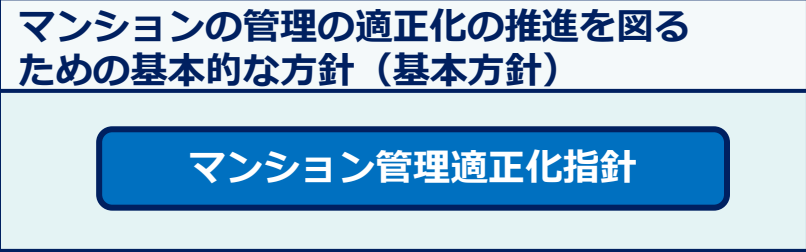
※ 認定の際に確認する事項

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況 等

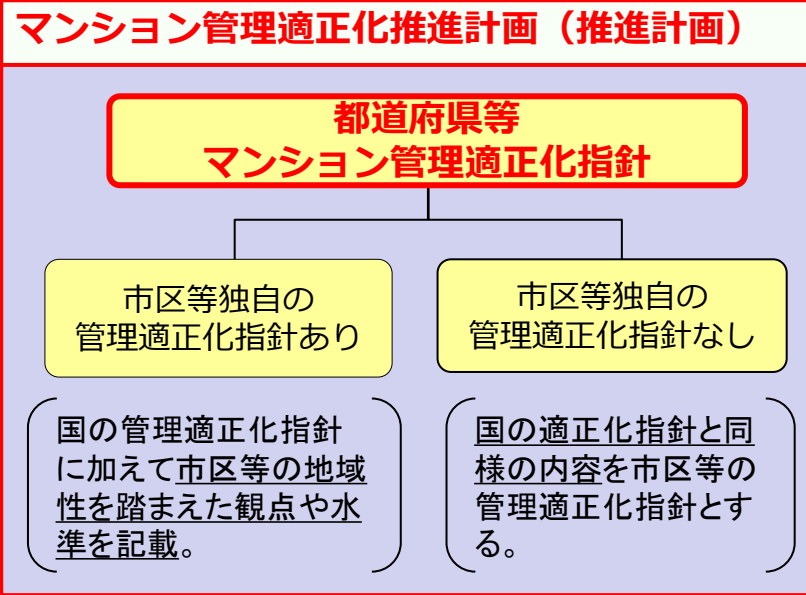
基本方針・推進計画・管理適正化指針の関係

- 国は基本方針を策定し、マンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項を定める。
 - 市区等は基本方針に基づきマンション管理適正化推進計画（推進計画）を定めることができる。
 - 推進計画では市区等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）を定める。
- ※当該指針において市区等は、国の指針に加えて市区等の地域性を踏まえた独自の指針を定めることも可能。

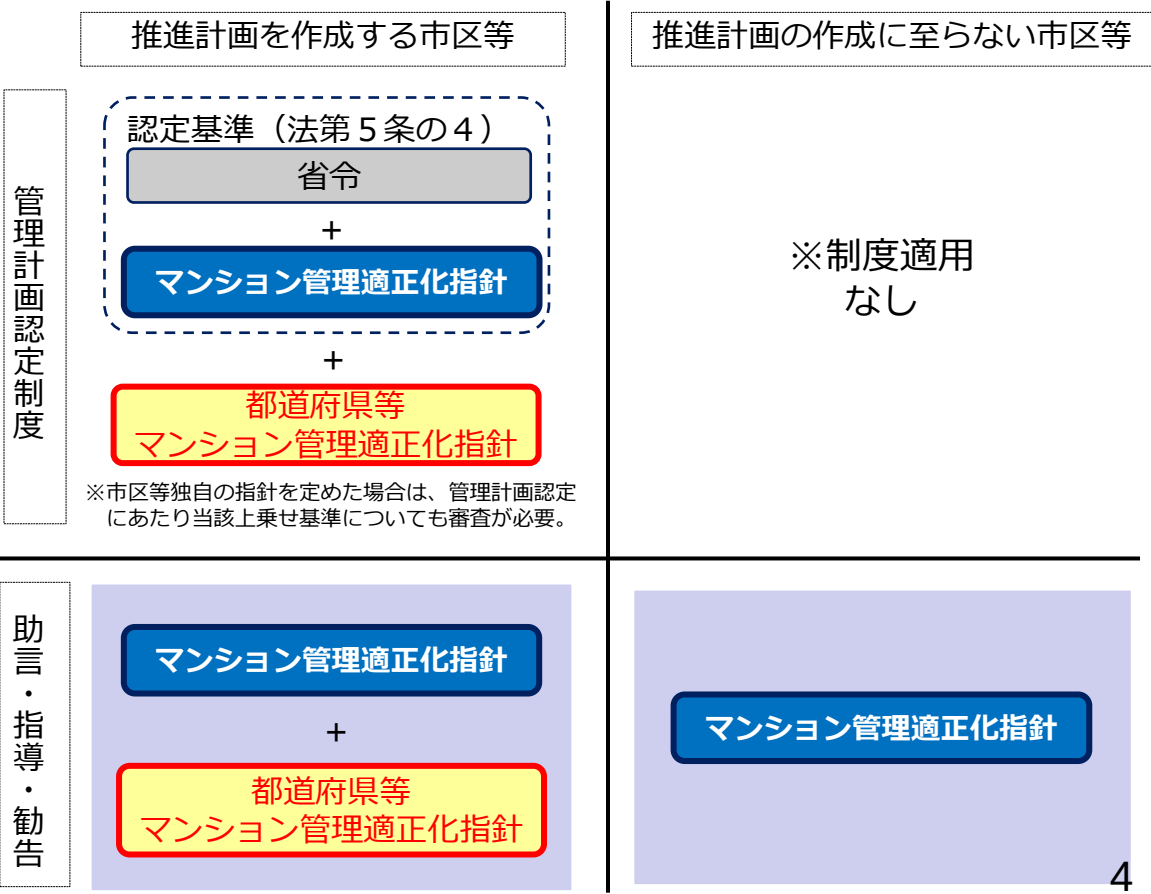
【作成主体：国】 【法第3条】



【作成主体：市区等】 【法第3条の2】



＜管理計画認定制度、助言・指導・勧告と基準となる指針等との関係＞



地方公共団体による推進計画の意義

- 改正法による新しい制度は、令和4年4月のスタートを予定しています。
- 推進計画を作成しておくことで、地域のマンションの立地状況や政策の方向性にあわせて、助言指導や管理計画の認定ができるようになります。

【基本方針、推進計画の体系】

基本方針（作成主体：国）

助言・指導等の指針、管理計画認定の基準

※年1回の総会の開催の有無 など



推進計画

（作成主体：市区（町村部は都道府県））

市区独自の指針・市区独自の認定の基準

※防災活動や地域コミュニティとの活動の有無 など



助言、指導及び勧告

管理水準の底上げ



管理計画の認定

適正管理の誘導

【認定制度のイメージ】

推進計画を作成した市区
（町村部は都道府県）

認定申請



〔認定申請を
集会で決議〕

認定
（5年毎の更新）

マンションの管理組合の管理者等

【期待される認定のメリット】

- ・ 市場における評価、管理水準の維持向上
- ・ 地域価値の向上、空き住戸の減少

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（案）概要

概要

前文

マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準をそれぞれ別紙1及び別紙2に記載。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

五 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基本的な事項

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

- 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、基本方針の「三 マンション管理適正化指針」及び「六 4. 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。

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 (案)

- 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

管理計画認定の認定基準 (案)

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)集会が年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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

管理計画認定の認定基準 (案)

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に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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2)都道府県等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

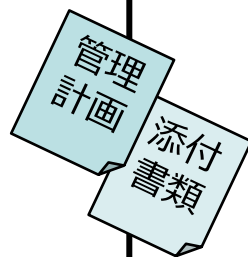
○マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体（※）に提出し、一定の基準を満たす場合、**地方公共団体の長による認定を受けることが可能**。

（※）認定には、マンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。

<管理計画認定の流れ（イメージ）>

マンション管理適正化推進計画を
作成した市区（町村は都道府県）

認定申請



認定申請を
集会で決議



認定
（5年毎の更新）

マンションの管理組合の管理者等

【認定基準（主なもの）】

（１）修繕その他管理の方法

・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等

（２）修繕その他の管理に係る資金計画

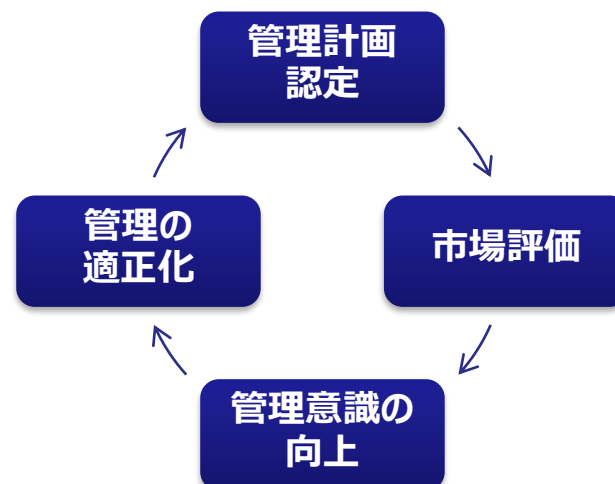
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等

（３）管理組合の運営状況

・総会を定期的に行っていること 等

（４）管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの**管理適正化**が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者**にとってもメリットが期待される