

マンション管理適正化法及び国の基本方針（案）について

1. マンション管理適正化法の改正

(1) 背景・必要性【全国】

- ・ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、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。



(2) マンション管理適正化法の改正

国による基本方針の策定

- ・ 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

- ・ 地方公共団体（事務主体は市・区、市・区以外は都道府県）によるマンション管理適正化の推進

① 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方策 など

② 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することができる。

※管理計画認定基準（例）

- ・ 修繕その他の管理方法
- ・ 資金計画
- ・ 管理組合の運営状況 など

③ 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。

※助言・指導・勧告を行う判断基準の目安（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 など

2. 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)

■ 基本方針（案）の概要

- ・国が公表した「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）」（令和3年6月）では、主に以下の内容が示されています。

| | |
|--|--|
| 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 | 管理組合及び区分所有者、国、地方公共団体、事業者の役割が示されています。 |
| 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 | 国が定める目標の他、地方公共団体における地域の実情に即した目標設定について、示しています。 |
| 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方針（マンション管理適正化指針）に関する事項 | 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、基本的な考え方を示しています。 ※本市における管理適正化指針のベースとなります。 |
| （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 | 地方公共団体が法律に基づく助言、指導及び勧告を行う場合の基準の目安を示しています。 |
| （別紙二）法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準 | 地方公共団体が法律に基づく管理計画認定を行う場合の基準の目安を示しています。 |
| 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場合について、建替え等が重要であること、建替え等の措置に関する合意形成に向けた取り組みが重要であることを示しています。 |
| 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 | マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及のため、国、地方公共団体等の役割等を示しています。 |
| 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 | 地方公共団体における計画策定の際に掲載すべき事項が示されています。 |
| 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 | マンション管理士制度の普及、管理計画認定制度の適切な運用等に関する事項が示されています。 |

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

| | |
|-----------------------------------|--|
| 1 管理組合及び 区分所有者の役割 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理の主体は管理組合である ・区分所有者等は、修繕の必要性を認識して、管理組合運営に積極的に参加する等の役割を果たすよう努める |
| 2 国の役割 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るため施策を講じる ・標準管理規約、各種ガイドライン・マニュアルの策定・見直し、資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体の取組を支援する ・マンション管理適正化推進センターと連携し情報提供等に努める |
| 3 地方公共団体の役割 | <ul style="list-style-type: none"> ・計画的に施策を講じていくよう努める ・実態把握を進めるとともに、管理適正化推進計画を作成し、管理計画認定制度を適切に運用する ・相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供等に努める ・管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、助言、指導等を行う |
| 4 マンション管理士及び マンション管理業者等 の役割 | <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行う ・マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた場合は、誠実にその業務を行う ・分譲会社は、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、購入者に対して説明し理解を得るよう努める |

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

| | |
|--------|--|
| 国の目標 | <ul style="list-style-type: none"> ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合（平成30年54% → 令和12年75%） <p>※住生活基本計画（全国計画：令和3年3月）にて設定</p> |
| 地方公共団体 | <ul style="list-style-type: none"> ・国が掲げる目標を参考にしつつ、地域の実情に応じた目標を設定することが望ましい。 |

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方針（マンション管理適正化指針）に関する事項

| | |
|---|---|
| <p>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</p> | <p>(1) 管理の主体は管理組合であり、長期的な見通しをもって、適正な運営を行う。健全な会計を確保する。管理事務を委託する場合は、内容を十分に検討する。</p> <p>(2) 区分所有者は、管理組合の一員としての役割を認識し、運営に積極的に参加する。</p> <p>(3) 専門事項は、専門的知識を有する者の支援を得ながら、適切な対応をする。</p> <p>(4) 外部専門家が役員に就任する場合は、監視・監督を強化する。</p> |
| <p>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</p> | <p>(1) 管理組合の運営：集会は、最高意思決定機関であり、事前に必要な資料を整備する。管理者等は誠実に職務を遂行する。</p> <p>(2) 管理規約：標準管理規約を参考として、適切な規約を作成・周知し、必要に応じて改正を行う。滞納などの違反行為があった場合、勧告、指示等を行うとともに、法的措置をとることが重要。</p> <p>(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化：共用部分の範囲及び管理費用、区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要。</p> <p>(4) 管理組合の経理：管理費と修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、必要な帳票類を作成して経理の透明性を確保する。</p> <p>(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等：長期修繕計画で修繕内容、資金計画を適正に定め、修繕積立金の積み立て、区分所有者等に周知させる。必要に応じ、建替え等を検討することが望ましい。</p> <p>(6) 発注等の適正化：外部専門家が管理者等に就任する場合は、発注等に係るルールの整備が必要。</p> <p>(7) 良好な居住環境の維持及び向上：防災・減災や防犯に取り組むことは重要。コミュニティ形成は重要。</p> <p>(8) その他配慮すべき事項：団地を構成する場合は、全棟の連携が重要。複合用途型マンションは、住宅部分と非住宅部分との利害の調整が重要。個人情報取扱事業者としての義務を負うことに留意する。</p> |
| <p>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</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・マンションを購入しようとする者は、管理の重要性を十分認識し管理規約等に十分留意するとともに、管理組合及び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情報提供に配慮する。 ・区分所有者等は進んで管理組合の運営に参加するとともに、管理規約や集会の決議等を順守する必要がある。 |
| <p>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</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・管理事務を委託する場合は、書面又は電磁的方法をもって管理委託契約を締結することが重要。 ・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、必要な資料を収集し、適正な選定に努める。選定されたときは、区分所有者等に対し、契約内容を周知する。 |

【ポイント】 本委員会では、国指針を考慮しつつ、「福岡市マンション管理適正化指針」を検討します。

(別紙1) 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

(別紙2) 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

| 項目 | (別紙1) 助言・指導及び勧告を行う 際の判断の基準の目安 | (別紙2) 管理計画認定の基準 |
|----------------------------|---|--|
| 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 | (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) 集会が年一回以上開催されていること |
| 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 | (1) 管理規約が作成されていること (2) 管理規約において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 な どについて定められていること (3) 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 | ・ 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 | (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) 修繕積立金の 三ヶ月以上の滞納額が全体の二割 以内 であること |
| 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 | (1) 「 長期修繕計画標準様式 」に準拠し作成され、 計画の内容及び修繕積立金額が 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) 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) 修繕積立金の平均額が 著しく低額でないこと (6) 計画期間の最終年度において、 借入金の残高の ない計画となっていること |
| 5. その他 | | (1) 組合員名簿、居住者名簿 を備え、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 |

【ポイント】

- ・ 法律に基づき、助言・指導や、管理計画認定を行うため、本市における助言・指導や、管理計画認定の基準は、国指針の内容を基本とします。
- ・ 「福岡市マンション管理適正化指針」における本市独自の追加項目等について、助言・指導や、管理計画認定の基準として追加すべきか、検討を行います。

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

- ・修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や老朽化マンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、**建替え等を行い、より長期の耐用性能の確保や地震に対する安全性等の向上**を実現することが重要である。
- ・マンション建替え円滑化法では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び敷地分割事業の対象としている。
- ・マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等や容積率の特例を活用した**建替え等、どのような措置をとるべきか、区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要**である。
- ・管理組合においては、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において**建替え等の時期を明記しておくこと等が重要**である。

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

- ・国は、法及びマンション管理適正化指針の周知を行うほか、標準管理規約や各種ガイドライン・マニュアルの策定や見直しとその周知を行う。
- ・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の**関係者は相互に連携**をとり、管理組合の**相談に応じられるネットワークを整備**することが重要。
- ・地方公共団体においては、マンション管理士等の協力を得て、**セミナーの開催や相談体制の充実**を図るよう努める。
- ・マンション管理適正化推進センターにおいては、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実な実施する。
- ・これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、**マンションを購入しようとする者に対しても、管理の重要性を認識させるように取り組む**ことも重要である。

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

| | |
|--|---|
| <p>計画策定にあたって</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体は、法や基本方針（案）に基づき、住生活基本計画と調和を図るほか、関連部局等と連携し、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。 |
| <p>1 マンションの管理の適正化に関する目標</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。 |
| <p>2 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</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。 |
| <p>3 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</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合向けセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。 ・地方公共団体やマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者等で協議会を設置することも考えられる。 ・このほか、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。 |
| <p>4 管理組合によ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）に関する事項</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・国で定めるマンション管理適正化指針と同様のものとする¹ことも差し支えないが、地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。 |
| <p>5 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</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらを広く周知することを位置づけることが考えられる。 |
| <p>6 計画期間</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・地域のマンションの築年数の推移、人口動態等の将来予測を踏まえて設定することが望ましいが、住生活基本計画と整合を図ることなどが考えられる。 |
| <p>7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度の運用にあたって、指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。 ・このほか、地域の実情に応じて独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。 |

【ポイント】

- ・本市のマンション管理適正化推進計画は、国指針に基づき、上記の項目を掲載します。

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

| | |
|-----------------------------|---|
| 1 マンション管理士制度の一層の普及促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・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、マンション管理士制度の普及のため、情報提供に努める。 |
| 2 管理計画認定制度の適切な運用 | <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体は、積極的な周知を図るなど適切に運用する。 ・国は、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、必要な施策を講じる。 ・地方公共団体は、指定認定事務支援法人に認定事務を委託することも可能であり、委託する際は適切に監督を行う。 |
| 3 都道府県と市町村との連携 | <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県は市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じる。 |
| 4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置 | <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法に基づき、地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。 |
| 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化 | <ul style="list-style-type: none"> ・国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知等を通じて、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。 |
| 6 ICT化の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・国は、WEB会議システム等の活用による合意形成の効率化等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用した管理の適正化を推進する。 ・重要事項説明時や契約成立時の管理業者による書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能であり、マンション管理業者の団体等を通じて広く周知する。 |