

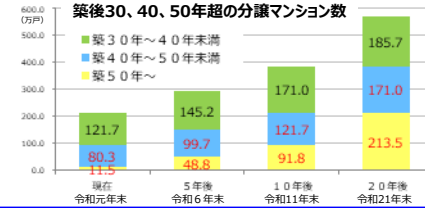
マンション管理適正化法の 改正概要

国土交通省 住宅局 市街地建築課マンション政策室

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92万戸から10年後には約2.3倍の214万戸、20年後には約4.2倍の385万戸となるなど、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

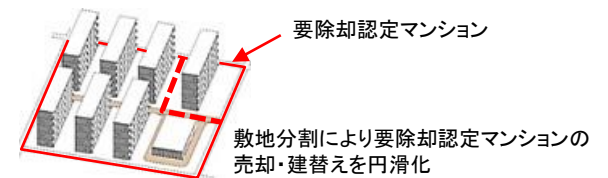
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

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





マンション管理適正化法の改正概要

○ 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作成、指導・助言等の制度等を創設

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【法3条】

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）

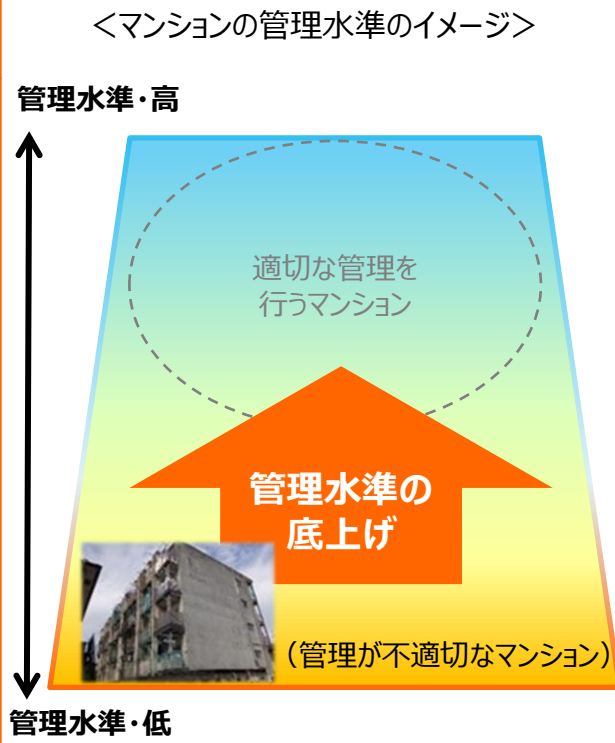
助言、指導及び勧告【法5条の2】

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



マンション管理適正化推進計画制度【法3条の2】

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作成**することができる

- ※ 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【法5条の3～】

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



マンション管理の新制度の施行に関する検討会

○設置の趣旨

令和2年6月に「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」が成立・公布されたことを受け、マンション管理適正化法に新たに規定される国による基本方針、地方公共団体による助言・指導等、管理計画認定制度等の新制度の施行に関して、基本方針や認定等の基準などを議論するため、有識者、関係団体等による検討会を設置する

○検討事項

- ・ 基本方針及びマンション管理適正化指針について
- ・ 助言・指導等の基準について
- ・ 管理計画の認定基準について 他

○委員 (委員は50音順)

- | | | |
|--------|--------|---------------------------|
| (座長) | 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際教養学部教授 |
| (座長代理) | 秋山 哲一 | 東洋大学理工学部建築学科教授 |
| | 戎 正晴 | 弁護士・明治学院大学法学部客員教授 |
| | 岡本 知佳子 | 神戸市建築住宅局住宅政策課民間住宅担当課長 |
| | 鎌野 邦樹 | 早稲田大学法学学術院法務研究科教授 |
| | 川上 湛永 | 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会顧問 |
| | 小林 利之 | 公益財団法人マンション管理センター専務理事 |
| | 篠原 みち子 | 弁護士 |
| | 瀬下 義浩 | 一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長 |
| | 富永 信忠 | 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課長 |
| | 村井 芳巳 | 戸田市都市整備部まちづくり推進課 課長 |

○オブザーバー (順不同)

- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 マンション管理業協会
- 一般社団法人 マンション計画修繕施工協会
- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- 公益社団法人 全日本不動産協会
- 一般社団法人 不動産流通経営協会
- 全国市長会
- 一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会
- 独立行政法人 住宅金融支援機構
- 国土交通省 不動産・建設経済局

○スケジュール

- | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|--|--|
| ・ 第1回 令和2年7月30日
事務局説明、意見交換 | ・ 第2回 8月18日
意見交換 (認定基準 他) | ・ 第3回 9月15日
意見交換 (基本方針、
管理適正化指針 他) | ・ 第4回 令和3年3月 (予定)
基本方針、管理適正化指針等の
方向性について |
|-------------------------------|------------------------------|--|--|



基本方針の概要（案）

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、地方公共団体等の役割

- (1) 管理組合の役割
- (2) 国の役割
- (3) 地方公共団体の役割
- (4) マンション管理士及びマンション管理業者の役割

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

※管理適正化指針

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

- 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
- 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
 - (2) 管理規約
 - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4) 管理組合の経理
 - (5) 長期修繕計画の策定及び見直し等
 - (6) 発注等の適正化
 - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
 - (8) その他配慮すべき事項
- 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
- 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

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

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

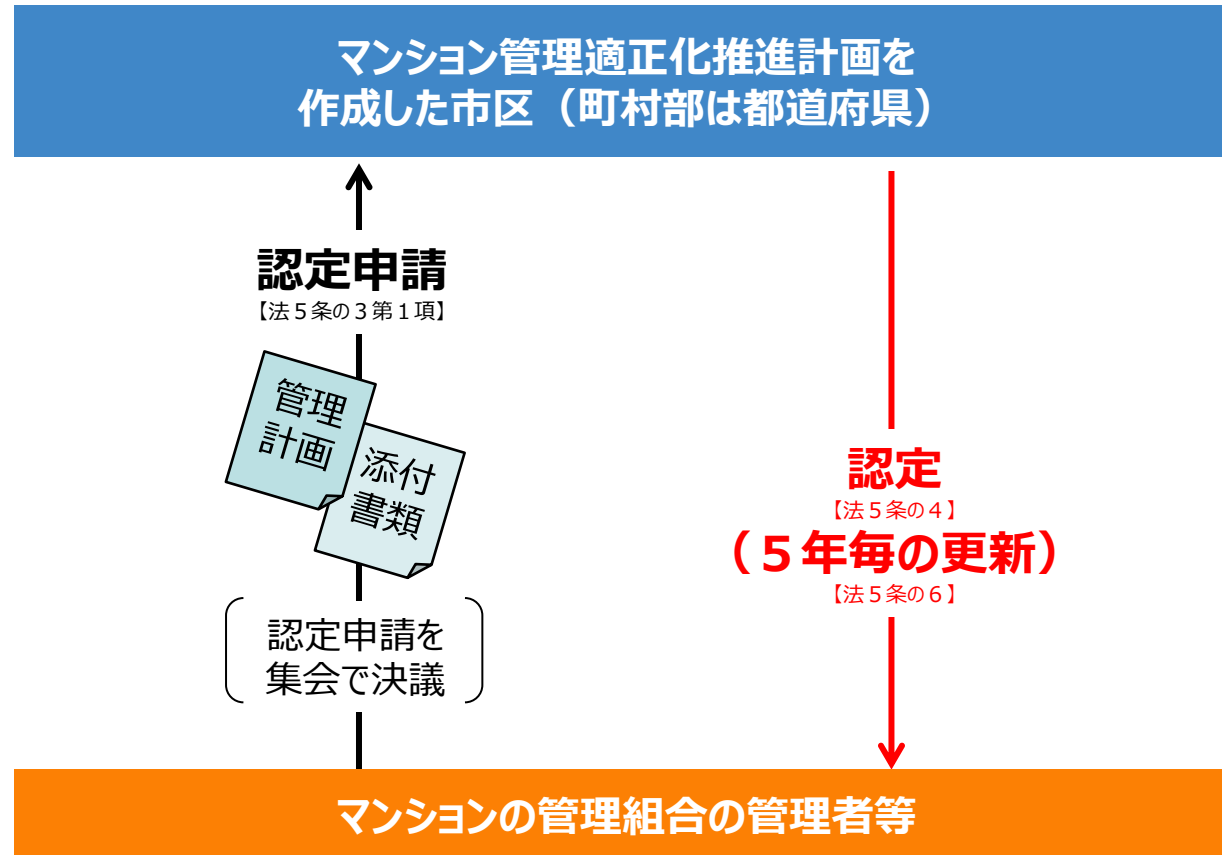
六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

- 1 マンションの管理の適正化に関する目標
- 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
- 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
- 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
- 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
- 6 計画期間
- 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

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
- 2 管理計画認定制度の適切な運用
- 3 都道府県と市町村との連携
- 4 建築基準法に基づく命令等の措置
- 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化
- 6 ICT化の進展への対応

管理計画の認定制度（イメージ）



【期待されるメリット】

認定を取得したマンションについては、

- ・適正に管理されたマンションであることが市場において評価される
- ・区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる

といったことが想定され、売却・購入予定者のみならず、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待される



- ① **修繕その他の管理の方法**
- ② **修繕その他の管理に係る資金計画**
- ③ **管理組合の運営状況**
- ④ **その他国土交通省令で定める事項**



管理計画の認定基準（素案） ① 修繕その他の管理の方法

【法5条の4関係】

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
1-1	○長期修繕計画が集会にて決議されていること	長期修繕計画を作成している管理組合の割合 ：90.9%
1-2	○長期修繕計画の作成日または見直し日が一定期間以内であること	5年ごとを目安に定期的に長期修繕計画を見直している管理組合の割合：56.3% ※修繕工事実施直前または直後に見直しを行っている割合 ：22.6% その他の時期に見直しを行っている割合 ：9.4%
1-3	○長期修繕計画の計画期間が25年以上（新築後5年以内の場合は30年以上）、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含むものであること	計画期間が25年以上である長期修繕計画がある管理組合の割合：72.7%
1-4	<p>○適切な推定修繕工事項目、当該工事の予定時期及び予定費用が長期修繕計画に明記されていること</p> <hr/> <p>＜長期修繕計画の様式＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画が、少なくとも「長期修繕計画標準様式」の様式4-1（長期修繕計画総括表）、様式4-2（収支計画グラフ）、様式4-3（長期修繕計画表（推定修繕工事項目別、年度別））に準拠したものを含むこと <hr/> <p>＜適切な推定修繕工事項目の基準＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目に、少なくとも「長期修繕計画標準様式」に定める中項目（19項目）を含むこと（該当する設備がない場合はその旨を記載すること） <hr/> <p>＜工事の予定時期及び予定費用の明記＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事の予定時期、予定費用が明記されていること（期間に幅を持って記載することは可） ・推定修繕工事項目に記載された工事が計画期間内に行われない予定の場合、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費が記載されていること 	

管理計画の認定基準（素案） ② 管理に係る資金計画



【法5条の4関係】

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
2-1	<p>○計画期間25年以上（新築後5年以内の場合は30年以上）、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含む長期修繕計画に基づき修繕積立金の額が設定されていること</p> <p>「長期修繕計画標準様式」様式5に基づき修繕積立金の額が算定されていること</p>	<p>計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合 ：53.6% ※修繕積立金を徴収している管理組合の割合 ：98.5%</p>
2-2	<p>○長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額が著しく低額でないこと（計画期間全体での修繕積立金の平均額（㎡あたり単価）が一定額以上であること）</p>	
2-3	<p>○（均等積立方式でない場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の修繕積立金の変更（増減）の予定時期及び変更後の金額（住戸毎の修繕積立金額）についてあらかじめ集会で決議されていること 	
2-4	<p>○計画期間内に借入金を予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済が完了するまでの計画期間となっていること</p>	<p>大規模な計画修繕工事実施時の工事費において公的金融機関からの借入金がない管理組合の割合 ：79.0% 民間金融機関からの借入金がない管理組合の割合 ：79.7% 修繕積立金が100%を占める管理組合の割合 ：72.3%</p>

管理計画の認定基準（素案） ② 管理に係る資金計画（続）



【法5条の4関係】

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
2-5	○管理費と修繕積立金が区分経理されていること	区分経理を行っている管理組合の割合：88.0% ※区分経理を行っていない管理組合の割合：1.1% その他（不明含む）：11.0%
2-6	○修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当がされていないこと	
2-7	○直前の事業年度の終了の日時点において、修繕積立金の滞納額が全体の1割以内であること	管理費・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数が1割以下である管理組合の割合：87.0%



管理計画の認定基準（素案） ③ 管理組合の運営状況

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
3-1	<ul style="list-style-type: none"> ○管理者等が選任されていること ・管理者等が建物全体の管理権限を保有していること ・管理者等が複数選任され、管理者等ごとに権限が分かれている場合、その全員により建物全体の管理権限が保有されていること 	管理者等を選任している管理組合の割合 : 94.3% ※不明と回答した管理組合 : 4.6%
3-2	<ul style="list-style-type: none"> ○監事が選任されていること 	監事を選任している管理組合の割合 : 97.7%
3-3	<ul style="list-style-type: none"> ○集会在年1回以上開催されていること ・議決権総数の半数以上が出席（書面又は代理人による行使を含む）していること 	年1回以上総会を開催している管理組合の割合 : 98.0%
3-4	<ul style="list-style-type: none"> ○区分所有者及び居住者の名簿を備えており、各名簿について年1回以上、内容の確認（例：集会の出席・書面での行使された内容と区分所有者名簿との突合、居住者名簿と表札（ポスト）の突合等）が行われていること ・管理規約に、区分所有者及び居住者が変更となった場合は届け出を行うことが規定されていること 	どちらの名簿もある管理組合の割合 : 77.3% ※組合員名簿のみがある管理組合の割合 : 7.8% 居住者名簿のみがある管理組合の割合 : 4.1% いずれもない管理組合の割合 : 6.6%
3-5	<ul style="list-style-type: none"> ○管理規約で「専有部分への立入り」、「修繕等の履歴情報の管理等」、「管理情報の書面提供」について、標準管理規約に照らして適切な内容が規定されていること 	



マンションの**管理、維持・修繕**に関する**ご相談**は、 **(公財) マンション管理センター**へ

【東京本部】 ○管理組合運営、管理規約等のご相談

... 0 3 (3 2 2 2) 1 5 1 7

○建物・設備の維持管理のご相談

... 0 3 (3 2 2 2) 1 5 1 9

【大阪支部】 ○マンションの適正な管理についての相談等

... 0 6 (4 7 0 6) 7 5 6 0

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、**公平・中立的な立場でアドバイス**させていただきます。

受付時間 : 9 : 3 0 ~ 1 7 : 0 0 (土日祝休日、年末年始除く)