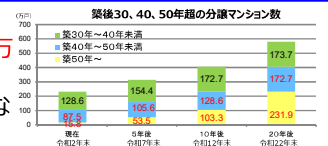


マンション管理適正化法の改正 及び基本的な方針の概要について

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

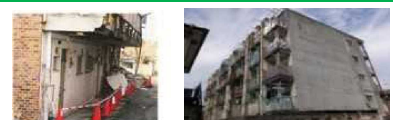
- 国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】
国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）
- **マンション管理適正化推進計画制度**・・・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
 - **管理計画認定制度**・・・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
 - **管理適正化のための指導・助言等**・・・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

マンション建替え円滑化法の改正

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



（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】

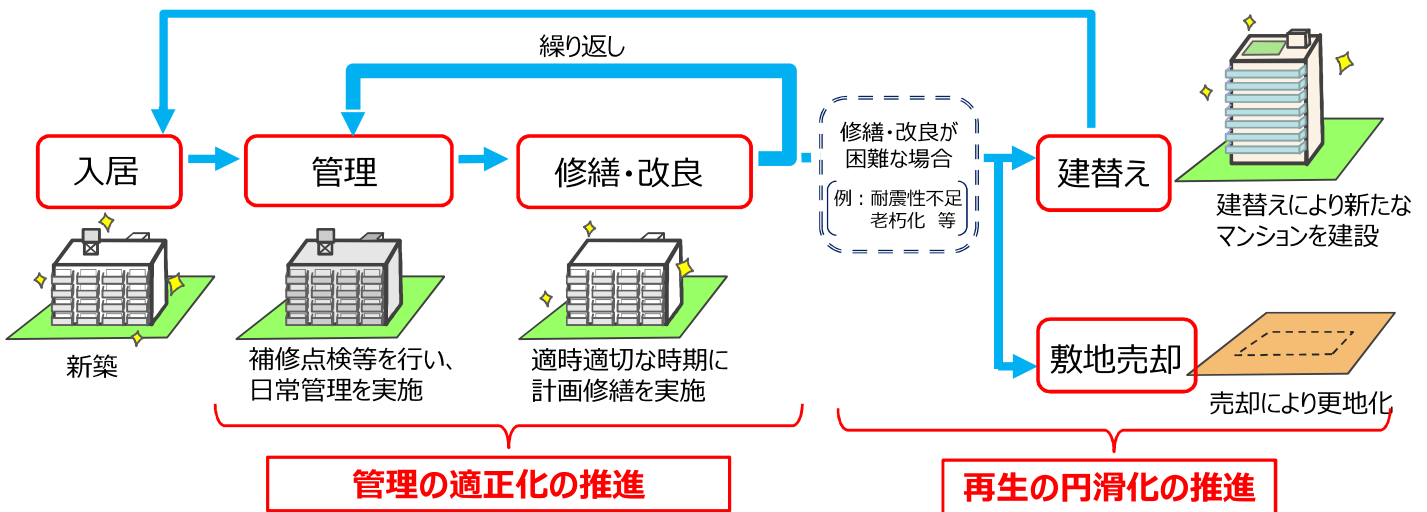
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



要除却認定マンション
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

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

2

マンションの管理の適正化の推進 【マンション管理適正化法の改正】

○ 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）

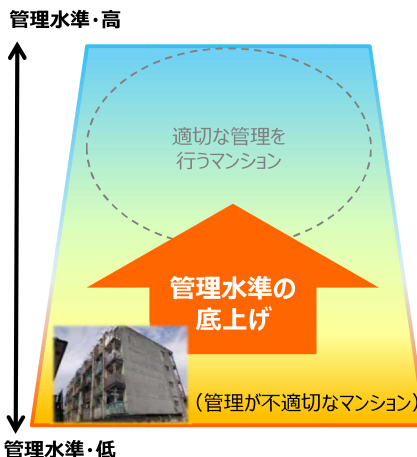
助言、指導及び勧告

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>



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

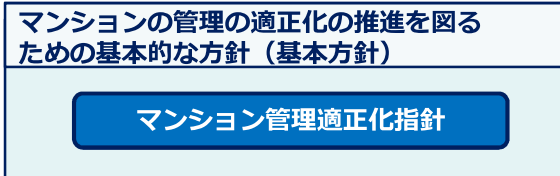
- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・ 修繕その他の管理の方法
 - ・ 資金計画
 - ・ 管理組合の運営状況 等

3

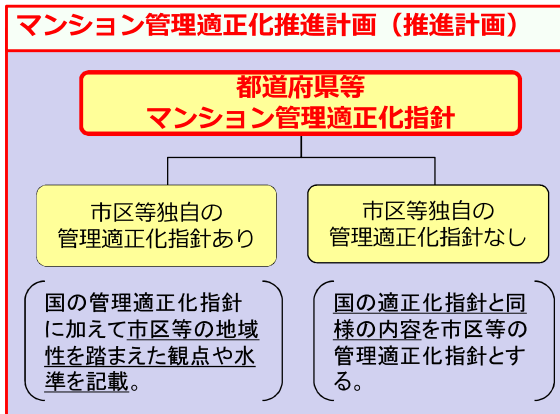
基本方針・推進計画・管理適正化指針の関係

- 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**。

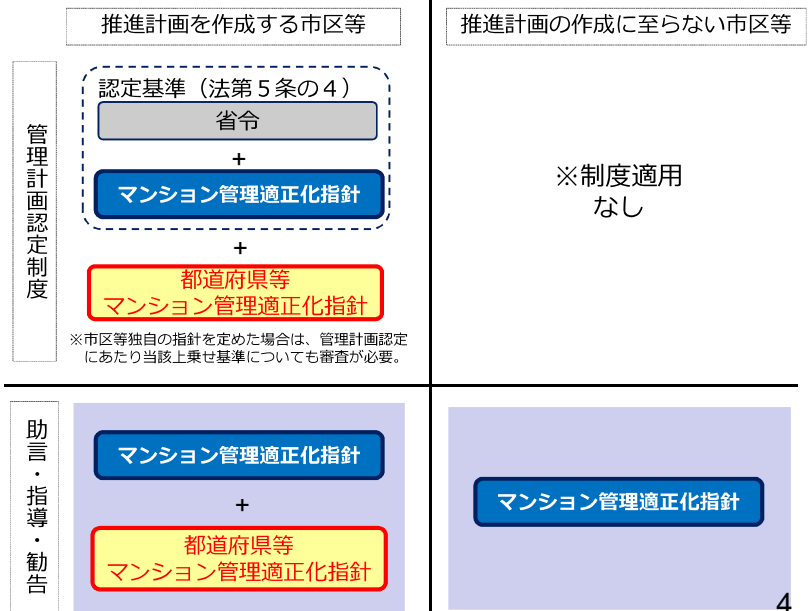
【作成主体：国】 【法第3条】



【作成主体：市区等】 【法第3条の2】



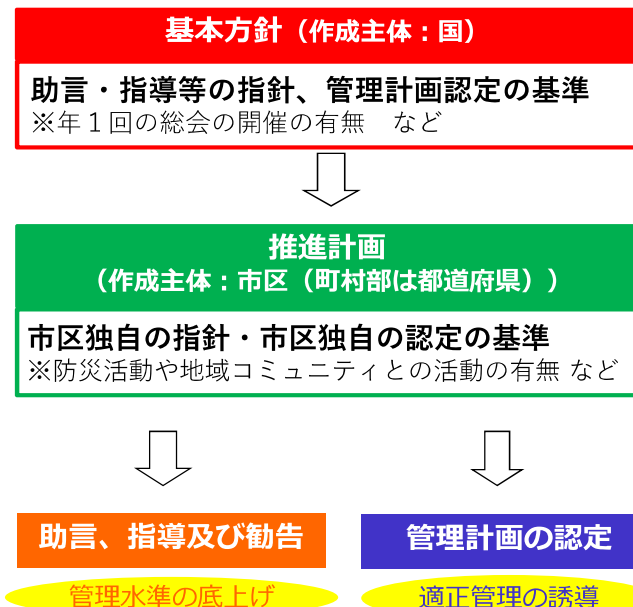
＜管理計画認定制度、助言・指導・勧告と基準となる指針等との関係＞



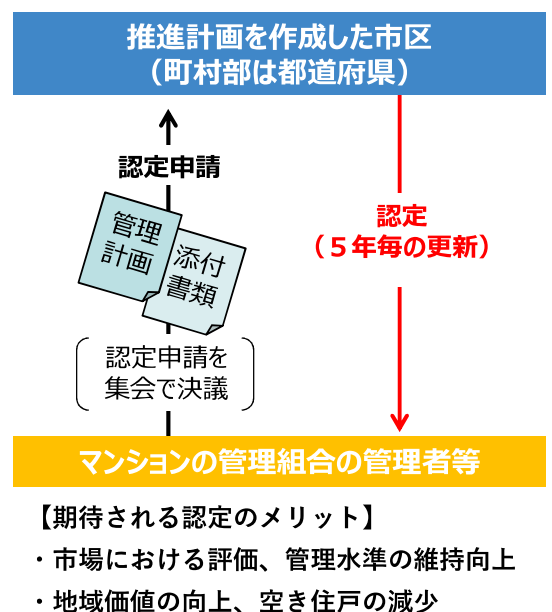
地方公共団体による推進計画の意義

- 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】



【認定制度のイメージ】



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（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。

6

基本方針の基準（概要）

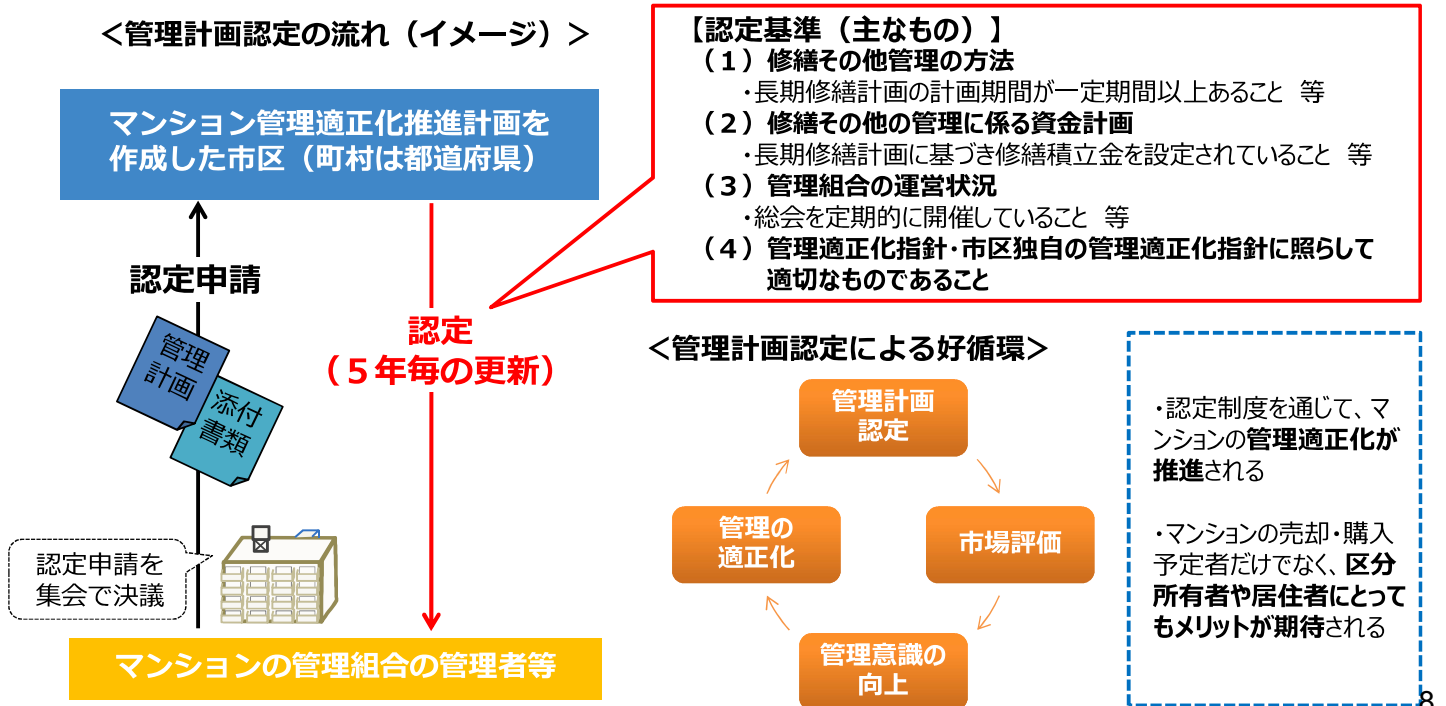
(別紙1) 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	(別紙2) 管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に行われている
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・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 ・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
○その他	
	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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

7

○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。

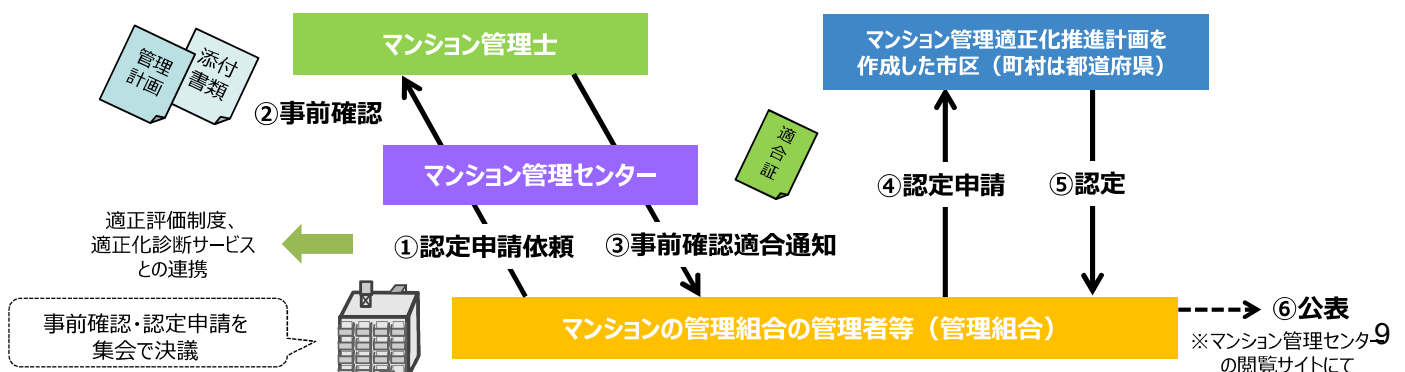
<管理計画認定の流れ（イメージ）>



管理計画認定手続支援サービス及び事前確認について

- 管理計画認定制度の申請手続については、（公財）マンション管理センターによる**管理計画認定手続支援サービスを導入**することで、管理組合による認定申請の円滑化および地方公共団体における審査事務負担の軽減を図ることを検討しています。（令和4年4月から運用開始予定）
- 当該支援サービス導入による具体的な効果は、以下を想定しています。
 - ①管理組合は**管理計画認定手続支援システム（インターネット上の電子システム）**を利用することで、**管理計画認定制度の申請手続等オンライン上で行うことができ**、地方公共団体に対してスムーズに申請することが可能となります。
 - ②また、管理計画認定にあたっては、マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けた**マンション管理士が事前確認を行い**、認定基準を満たすものは、**（公財）マンション管理センターにて適合証を発行します（※）**。発行を受けたものについては、地方公共団体（認定主体）は、その審査の事務手続きを省略することが可能となります。（※）地方公共団体独自で上乗せ基準が設けられている場合は、別途地方公共団体による審査が必要です。
- 事前確認を行う場合は、**他団体のマンション管理の評価サービス**〔（一社）マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び（一社）日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」〕についても併せて申請を行うことを可能とする予定であり、マンション管理に関する**ワンストップサービス**を実現します。

<管理計画認定事前確認の流れ（イメージ）>



新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定）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に基づき、来年4月からマンションの管理計画を認定する制度が開始される予定です。この管理計画認定制度は、管理組合が申請主体となることが法律上定められていることから、管理組合が存在する既存マンションが対象となります。

○これに対し、先般制定した「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」において、分譲時点から適切な管理を確保することも重要であるとされたことを踏まえ、**新築マンションを対象とした認定の仕組みについても導入を検討しています（※予備認定）**。
※法律に基づく管理計画認定とは別に、（公財）マンション管理センターが行う認定になります（下図参照）。

○法律に基づく管理計画認定制度をこの予備認定制度で補完することで全体としてマンションの適正な管理につなげていく狙いであり、今後制度の詳細についての検討を進めています。

※予備認定を受けた新築マンションの取得においては、住宅金融支援機構のフラット35の金利引下げ等の措置を検討しております。

<予備認定の流れ（イメージ）>

