

# 『マンション管理適正化 推進計画と管理組合』

マンション管理士 前田 映子

NPO横浜マンション管理組合ネットワーク

神奈川県マンション管理士会

# 目次

第1章 マンション管理適正化法改正の背景

第2章 マンション管理計画認定制度の概要

第3章 管理計画認定基準と申請書類等

第4章 適正化のための助言・指導等

第5章 地方公共団体の取り組み

第6章 管理組合はどうすればよいか？

<参考文献等>

### 1-1背景

マンション管理適正化法改正の背景として国交省は、  
「築40年超のマンションは令和2年末現在の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にみられる**高経年マンション**  
**が急増する**見込みである。」と述べている。

## 1-2 マンション管理の適正化の推進

①国による基本方針の策定

②地方公共団体による管理適正化の推進

■ マンション管理適正化推進計画制度

(都道府県等マンション管理適正化指針を定める。)

■ 管理計画認定制度

■ 管理適正化のための指導・助言等の制度

1-11-1

## 1-3 マンション再生の円滑化の推進

- マンションの敷地売却事業の拡大
- 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

## 1-4 一体的な対応

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、老朽化が進み維持管理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

## 2-1 管理計画認定制度の概要（推進計画）

■国は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」とともに基本的な指針に関する事項を定めた。

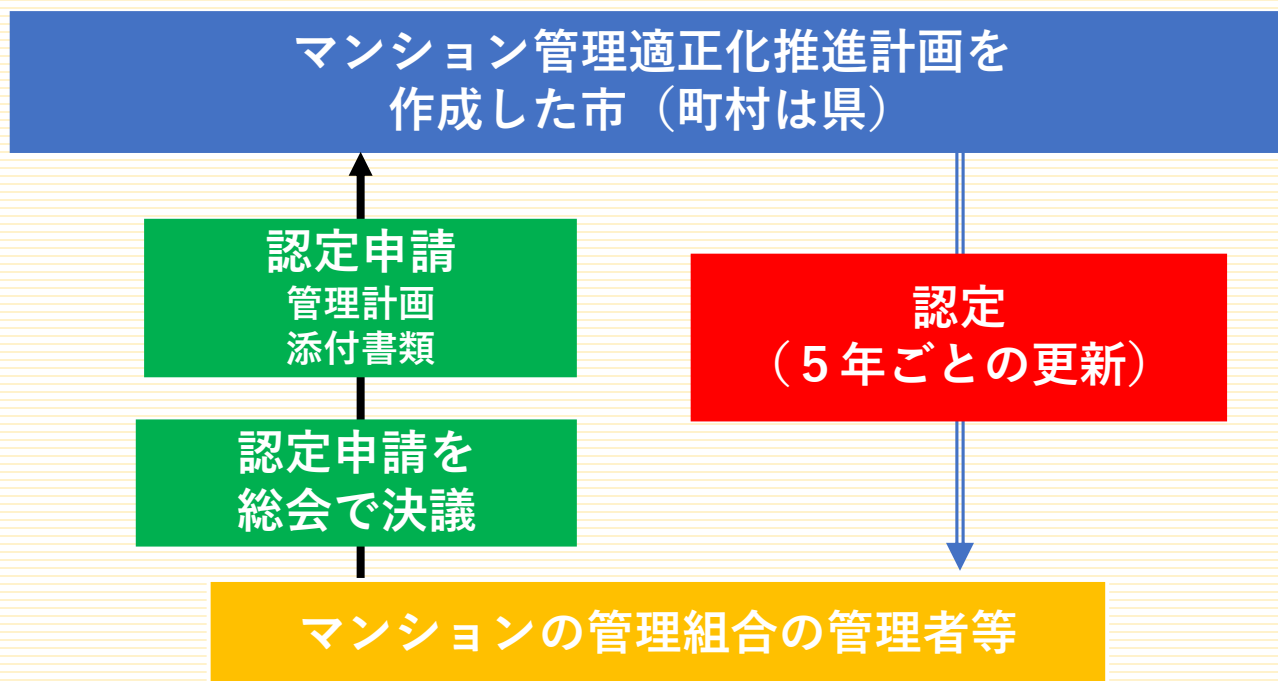
■都道府県等（県及び市）は国の基本方針に基づき「マンション管理適正化推進計画（推進計画）」を定めることができる。

■推進計画では、都道府県等マンション適正化指針を定めることとされている。※地域性を踏まえた独自の指針を定めることもできる。

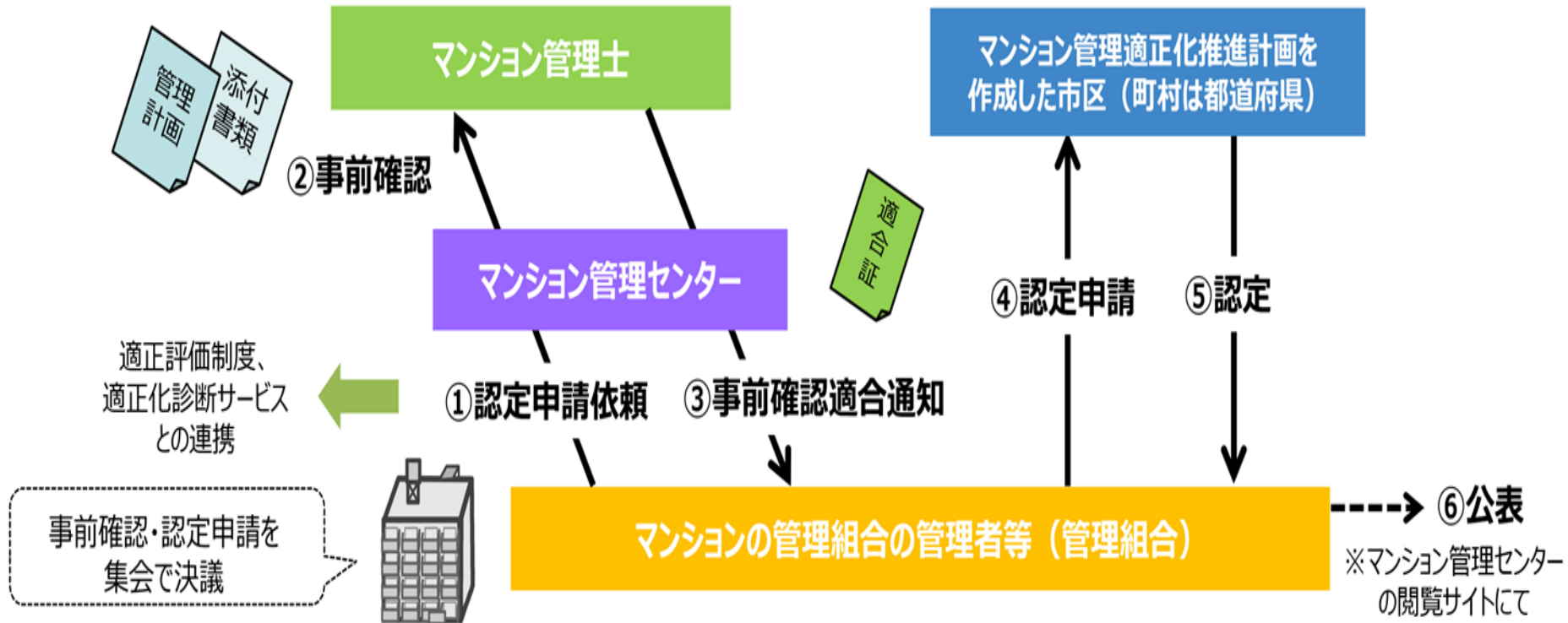
## 2-2 管理計画認定制度の概要

■ マンション管理組合は、自らのマンションの管理計画を推進計画を定めた都道府県等（県及び市）の長に提出して認定を受けることが可能となる。

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



## 2-3 管理計画認定手続き支援サービス及び 事前確認の流れ





## 2-4 管理計画認定事前確認と 手続き支援サービス

- ① (公財) マンション管理センターによる「管理計画認定手続き支援サービス」が導入される。
- ② 管理計画認定手続き支援システム (WEBシステム) を利用してスムーズに申請することが可能となる。
- ③ 事前確認はマンション管理士が行い、基準を満たすものに (公財) マンション管理センターにて適合証が発行される。

## 3-1 管理計画認定の基準

### ①管理組合の運営

- 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

### ②管理規約

- 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
  - ・ 緊急時における専有部分への立ち入り
  - ・ 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

### ③管理組合の経理

- 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

### ④長期修繕計画の作成及び見直し等

- 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修繕積立金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、借入金の残高の無い計画になっている

## ⑤ その他

- 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（県及び市）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

私たちのマンションだから、努力しなければいけないわね。



## 4-1 適正化のための助言・指導及び勧告

■都道府県等（県及び市）は、管理組合の管理者等に対して必要な**助言・指導を行うことができる**とともに、管理等が著しく不適切である場合は**勧告を行うことが可能**となった。

■都道府県等（県及び市）では、継続的に**マンションの実態把握**（届出制度に基づく届出、アンケート調査、訪問調査等）行うとともに必要に応じて**専門家の派遣**などの積極的な働きかけを行う。

## 4-2 助言・指導及び勧告の判断基準の目安

### ① 管理組合の運営

- 管理者が定められていない
- 総会が開催されていない

### ② 管理規約

- 管理規約が存在しない

### ③ 管理組合の経理

- 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない

### ④ 長期修繕計画の作成及び見直し

- 修繕積立金が積み立てられていない

## 5-1 地方公共団体の取り組み

神奈川県内の自治体へのアンケート結果（マンションストック1万戸以上）

自治体	ストック戸数	マンション化率	1.管理適正化推進計画の策定	2.策定期期	3.独自の管理適正化指針の策定	4.策定期期	5.「上乘せ基準」の追加	6.その他特記事項
神奈川県	991,706	22.98%	予定あり	令和4年3月頃	予定なし	—	—	※1
横浜市	507,217	28.62%	予定あり	令和4年4月頃	予定あり	令和4年4月頃	予定なし	※2
川崎市	205,853	27.86%	予定あり	令和5年3月頃	未定	未定	未定	
相模原市	59,885	17.92%	検討中	検討中	検討中	検討中	検討中	
藤沢市	36,377	18.12%	検討中	未定	検討中	未定	未定	
横須賀市	34,014	18.01%	検討中	検討中	未定	未定	未定	
大和市	23,088	20.47%	未定	未定	未定	未定	未定	
平塚市	16,298	14.02%	予定あり	検討中	検討中	検討中	検討中	
茅ヶ崎市	14,956	13.77%	予定あり	未定	未定	未定	未定	
厚木市	14,921	14.64%	予定あり	令和4年3月頃	予定あり	令和4年3月頃	予定なし	
海老名市	13,988	23.21%	予定あり	令和6年以降	未定	未定	未定	
座間市	13,713	22.36%	未定	未定	未定	未定	未定	
鎌倉市	11,609	13.95%	未定	未定	未定	未定	未定	

※「都道府県・主要都市のマンションストック戸数&マンション化率2021」(株)東京カンテイ調べ（2022年1月31日発表）



## 5-1-2 地方公共団体の取り組み

※1 令和4年3月にマンション管理適正化推進計画の策定を予定している。管理計画認定制度は、管理適正化推進計画の計画期間の始期と同時期の開始を予定。現在、制度運用の詳細を検討中。

※2 独自指針は推進計画と同じく令和4年4月頃に策定予定だが、管理計画認定制度の開始時期は未定。管理計画認定制度の上乗せ基準は予定していないが、助言・指導等の判断基準には2つほど独自基準を設ける予定。

### 設問事項

1. マンション管理適正化推進計画を策定する予定はありますか？
2. 策定はいつごろを予定していますか？
3. 市区等独自の「都道府県等マンション管理適正化指針」を策定する予定はありますか？
4. 策定はいつごろを予定していますか？
5. 管理計画認定にあたり、国の指針に「上乗せ基準」を追加する予定はありますか？
6. その他、取り組み状況／今後の意向等があれば、記入してください。

## 6-1 管理組合及び区分所有者等の努力義務

■ **管理組合**は「国等のマンションの管理の適正化の推進のための施策」への協力の**努力義務が明記**され、**区分所有者等**についても、管理組合の一員としての**役割を果たすよう努める**と明記された。

## 6-2 管理組合としての対応

### ■ 現状把握

・ 国の基本方針や県及び市の推進計画に照らしてマンションの**管理及び運営の状況を把握**すること。

### ■ 認定基準を満たしている管理組合

・ **認定取得**の検討（**総会決議**）

- 認定基準を満たしていない管理組合
  - ・ 認定基準を参考に、マンション管理の在り方の改善に努める。

マンションの老朽化の抑制と、周辺環境にも考慮した維持管理の適正化に向けた取り組みが喫緊の課題となっています。コロナ禍にあってマンションの管理の在り方が多様になってきましたが、管理組合にとどまらず、組合員一人ひとりの意識が大切になります。

## 【参考文献等】

- ・「マンション管理適正化法」の改正  
マンション管理の適性化の推進  
国による基本方針の策定（令和4年4月1日施行）  
地方公共団体によるマンション管理適正化の推進（令和4年4月1日施行）
- ・「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（令和3年12月20日施行）  
団地における敷地分割制度の創設（令和4年4月1日施行）
- ・国土交通省「マンション管理適正化法の改正等について」
- ・国土交通省「法律5条の3 マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」
- ・国土交通省「法律5条の2 助言・指導および勧告に関するガイドライン」
- ・（公財）マンション管理センター主催セミナー 講師：佐藤貴美弁護士（令和3年10月20日）

ご清聴ありがとうございました