

# 神奈川県川崎市「マンション管理基礎セミナー」

## 改正マンション管理適正化法の概要 ～管理計画認定制度の概要について～

令和4年8月

公益財団法人マンション管理センター

2022/8

## ～本日のテーマ～

### I 改正マンション管理適正化法の概要～管理計画認定制度の概要～

#### 1、法改正の背景・必要性

#### 2、改正の主な内容（管理計画認定制度の概要）

- (1) 国による基本方針の策定
- (2) 地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進のための措置
- (3) マンションの管理計画の認定基準

### II 管理計画認定制度創設における管理組合の取組み

#### 1、マンションの管理の現状をチェックしてみる

#### 2、管理計画認定基準をクリアしていない管理組合は…

### III 参考資料（地方公共団体による指導・助言等）

# I 改正マンション管理適正化法の概要 ～管理計画認定制度の概要～

## 1、法改正の背景・必要性(国土交通省「マンション管理・再生ポータルサイト」より)

◆ マンションのストック数は推計約 666 万戸（2019 年末現在）※にのぼり、国民の一割以上が居住する重要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素となっている。

※2021 年末時点 約 685.9 万戸、約 1516 万人居住（推計）

◆ 建築から相当の期間が経過したマンションが急速に増加することが見込まれ、建物・設備の老朽化、区分所有者の高齢化、賃貸化、空室化、管理組合の担い手不足、建替え等の再生に向けた合意形成の困難さ等の課題が見込まれることから、維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取り組みの強化等が必要とされています。

●令和 2 年 6 月 24 日「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（令和 2 年法律第 62 号）」公布

●令和 4 年 4 月 1 日全面施行

## 2、改正の主な内容(管理計画認定制度の概要)

\* マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という）

### 第一条（目的）

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

### 維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた新たな取り組み

- 国による基本方針の策定
- 地方公共団体による措置
  - ア マンション管理適正化推進計画の作成
  - イ 管理計画認定制度の運用

## (1) 国による基本方針の策定

### \* マンション管理適正化法

#### 第三条（基本方針）（抄）

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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

**令和3年9月28日公表**

～基本方針では管理の適正化の推進のための国、地方公共団体、管理組合等のそれぞれの役割やマンション管理適正化指針等が示された～

## ● 「基本的な方針」で示されている事項

### 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…関係者のそれぞれの役割が示されている

#### 1 管理組合及び区分所有者の役割

- 管理の主体は管理組合・管理の適正化に努めること/区分所有者等は管理組合運営に積極的に参加する等その役割を適切に果たすよう努める等

#### 2 国の役割

- マンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある等

#### 3 地方公共団体の役割

- マンションの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っていくことが望ましい等

#### 4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- マンション管理士には、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ことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある/管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその職務を行う必要がある等

### 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

- 国においては、住生活基本計画において、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合
- 地方公共団体においては、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい等

### 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…改正前マンション管理適正化法第3条（マンション管理適正化指針）の指針にかわるもの

●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、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判定基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

#### 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

➤ (1) マンションの管理の主体は管理組合、(2) 区分所有者等はその役割を適切に果たすよう努める、(3) マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得る、(4) 外部の専門家が管理組合の役員等に就任する場合には適正な業務運営を担保することが重要である等

#### 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) 管理組合運営における情報開示・透明化等、(2) 管理規約はマンションの実態・区分所有者等の意向を踏まえ適切なものを作成、(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化、(4) 区分経理・経理の透明性確保、(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等、(6) 発注等の適正化等、(7) マンションにおける防災・減災、防犯に取り組む、(8) その他（個人情報の取扱等）

#### 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

➤ 管理組合等は管理規約等の情報の提供に配慮/区分所有者等は管理運営に参加するとともに規約・集会決議等を遵守する等

#### 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

➤ 管理委託契約先を選定する場合の資料収集・情報公開・説明会開催等の必要性等

◆別紙1 「法第5条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の基準の目安」

◆別紙2 「法第5条の四に基づく管理計画の認定の基準」

#### 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

- 修繕等のほか、建替え時の容積率特例・敷地売却事業・敷地分割事業等の特例を活用した建替え等、どのような措置を取るべきか、様々な区分所有者等の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要等

#### 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

- 国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要等

#### 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

- 地方公共団体は、マンションの状況を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、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
- マンションの状況に応じた目標設定/管理の実態把握/ニーズを踏まえた適切な施策/都道府県等マンション管理適正化指針は必要に応じ地域の実情を踏まえた観点や水準を定めることが望ましい等

#### 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一層の普及・マンション管理士の活用/管理計画認定制度の適切な運用/都道府県と市町村の連携/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/修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化/ITCの推進



## (2) 地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進のための措置

- 地方公共団体(※)は、マンション管理適正化推進計画を作成し、管理計画認定制度を運用することができる。(※)事務主体は市・区(市・区以外は都道府県等)

### ア マンション管理適正化推進計画の作成

\* マンション管理適正化法

#### 第三条の二 (マンション管理適正化推進計画) (抄)

都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画(以下「マンション管理適正化推進計画」という。)を作成することができる。

都道府県等は、国の基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための計画(マンション管理適正化推進計画)を作成することができる

# ●マンション管理適正化推進計画で定める項目

## \* マンション管理適正化法

### 第三条の二（マンション管理適正化推進計画）（抄）

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県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目標**
- 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの**管理の状況を把握**するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
- 三 当該都道府県等の区域内における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
- 四 当該都道府県等の区域内における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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）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**に関する事項
- 六 **計画期間**
- 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

## イ 管理計画の認定（管理計画認定制度の運用）

### ●管理組合の管理者等は管理計画の認定を申請することができる

#### \* マンション管理適正化法

##### 第五条の三（管理計画の認定）

管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等に所在するマンションの  
管理組合の管理者等は管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を申請することができる

## ●管理者等が認定申請を行う場合の決議

ア 管理計画の認定の申請を行う場合

イ 5年毎の更新の申請を行う場合

ウ 認定を受けた管理計画を変更しようとする場合



総会の決議を経る

\* 令和3年6月改正マンション標準管理規約（単棟型）

### 第48条（議決事項）（抄）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請

\* マンション管理適正化法（抄）

### 第5条の6（認定の更新）

第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

### 第5条の7（認定を受けた管理計画の変更）

認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

## ●計画作成都道府県知事等は管理計画を認定することができる

### \* マンション管理適正化法

#### 第五条の四（認定基準）

計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他 **マンション管理適正化指針及び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。**

**基本方針のなかの「別紙2 法第5条の四に基づく管理計画の認定の基準」では、**  
**「法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする」**  
**とし、下記の認定基準を明らかにしている**

### (3) マンションの管理計画の認定基準

管理計画の認定の基準 (別紙2「法第5条の四に基づく管理計画の認定の基準」)		マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン 確認対象書類等(抜粋)…詳細はガイドラインを参照
<b>1 管理組合の運営</b>		
(1)	管理者等が定められていること	・ 管理者等を選任することを決議した集会(総会)の議事録の写し等
(2)	監事が選任されていること	・ 監事を置くことを決議した集会(総会)の議事録の写し等
(3)	集会が年1回以上開催されていること	・ 認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し
<b>2 管理規約</b>		
(1)	管理規約が作成されていること	・ 管理規約の写し
(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 <b>専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等</b> について定められていること	・ 管理規約の写し ※標準管理規約第23条(必要箇所への立入り)、第32条(業務)第六号
(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、 <b>管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又は電磁的方法による提供)</b> について定められていること	・ 管理規約の写し ※標準管理規約第64条(帳票類等の作成、保管)
<b>3 管理組合の経理</b>		
(1)	管理費及び修繕積立金等について <b>明確に区分して経理</b> が行われていること	・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書等 ※標準管理規約第28条(修繕積立金)第5項

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書等</li> </ul> <p>※標準管理規約第 28 条（修繕積立金）第 5 項</p>
(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 3 ヶ月以上の滞納額が全体の 1 割以内であること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類</li> <li>・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書等</li> </ul>
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>		
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の写し</li> <li>・ 当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し等</li> </ul> <p>※標準管理規約第 48 条（議決事項）第五号</p>
(2)	長期修繕計画の作成又は見直しが 7 年以内に行われていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul> <p>※長期修繕計画作成ガイドライン</p>
(3)	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれるように設定されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の写し</li> </ul> <p>※標準管理規約第 32 条（業務）関係コメント②</p> <p>※長期修繕計画作成ガイドライン</p>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の写し</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の写し</li> </ul> <p>※長期修繕計画作成ガイドライン</p>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の写し</li> </ul>

## 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、 <b>組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること</b>	・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）  ※標準管理規約第31条（届出義務）  ※標準管理規約第64条（帳票類等の作成、保管）
(2)	<b>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</b>	※マンション管理適正化法第5条の四（認定基準）

- ・国土交通省は、令和3年11月30日マンション管理計画認定制度に係る事務手続きを円滑に行えるよう、都道府県等向けに「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づきマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を作成し公表しています。
- ・（※）は認定の基準に関する標準管理規約（単棟型）の条項等を参考例として記載したものです。



## II 管理計画認定制度創設における管理組合の取組み

### 1、マンションの管理の現状をチェックしてみる

#### ●マンションの管理の適正化を進めるための良い機会・チャンスであると捉える。

- ア 「管理計画の認定の基準」の各項目、「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」に示されている「確認対象書類」の保管状況、マンション管理適正化指針等を参考にして、**マンションの管理の現状をチェックし、管理の実態を把握する。**
- イ **管理計画認定基準をクリアしていると思われる管理組合**で、管理適正化推進計画を作成している都道府県等に所在する場合には、理事会で管理計画認定の申請を行うかどうかを検討し、申請する場合は総会の決議を経る。

**認定基準をクリアしている場合は、現在の管理レベルを維持しながら（理事交代の際は認定制度の内容や更新手続き等についてしっかりと引継ぎする等して管理レベルを維持することに留意）、更にレベルアップする取組みを行うことが大切**

## 2、管理計画認定基準をクリアしていない管理組合は……

### ●マンションの管理のレベルアップのために計画的な取組みを行う

◆管理規約改定や長期修繕計画の見直し等専門的な知識が必要な課題に取り組む場合には、改善計画を立て計画的に取り組む。

#### Step1 管理組合運営の現状を把握し、管理の適正化のための課題を明らかにする

◆管理計画認定基準をクリアしていない項目・整理されていない書類等は何か、不足している理由等をチェックし、基準をクリアするレベルに達するための課題を整理する。

この時、例えば理事会の諮問機関として、専門委員会を設置し、専門委員会が中心となって取組むことも考えられる。

#### Step2 課題解決のための取組み方法等（解決策、人、期日、費用等）について検討し、改善計画を立て管理組合内で共有する

◆組合員がマンションの管理の現状と課題等を共有することが計画遂行のために最重要。

**Step3 適正な管理組合運営の実現と安心安全な居住環境の確保、建物等の資産価値の維持向上を図ることを目的として計画を実行する**

**Step4 計画が進捗しているか、成果が上がっていない場合には対策を検討する**

- ◆改善計画が進まない場合には、その原因を確認し、場合によっては計画の見直し等も検討する。

**Step5 改善計画が計画どおり進んでいる場合には、更に、管理のレベルアップに取り組むことも考えられる**

- ◆例えば基本方針のなかの「マンション管理適正化指針」の「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」に示されている事項等に取り組み、管理のレベルアップを図る。

**マンションの実態等に応じた当該マンションに相応しい改善計画を立て、組合員全員が自分事として、継続的に取り組むことが重要**

### Ⅲ 参考資料（地方公共団体による指導・助言等）

#### ● 地方公共団体による指導・助言等

#### …マンションの管理の適正化を図るための地方公共団体による新たな措置

##### \* マンション管理適正化法

##### 第五条の二（助言、指導等）

都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

都道府県等は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、都道府県知事等は管理組合の管理・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

## ● 都道府県等が助言及び指導を行う際の判断の基準の目安

- ◆都道府県等による助言及び指導等の措置は、今後、老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化等が見込まれる中で、都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための措置を法的な根拠をもって能動的に実施できるよう、改正法により創設されたものである。

…「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」より

- ◆マンション管理適正化法第5条の2（助言、指導等）に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導を行う際の判断の基準の目安は……

### ●適正化指針のなかの「別紙1 法第5条の2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」です。

☞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

☞個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針のマンション管理適正化指針や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

## ●別紙 1 法第 5 条の 2 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

<b>1 管理組合の運営</b>	
(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
<b>2 管理規約</b>	
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	
<b>3 管理組合の経理</b>	
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	
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
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	

◆マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとしている  
…「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」より

**以上で説明を終わります。  
ありがとうございました。**