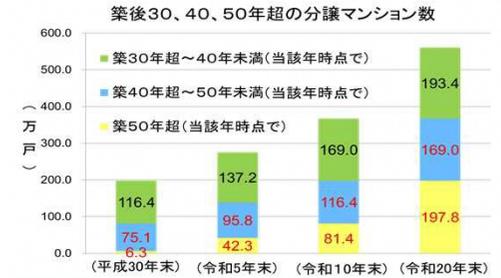


背景・必要性

- ◆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



法律の概要

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

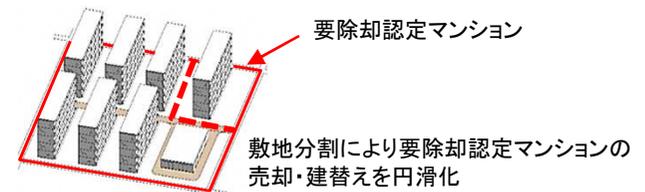
- ① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例



(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



○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

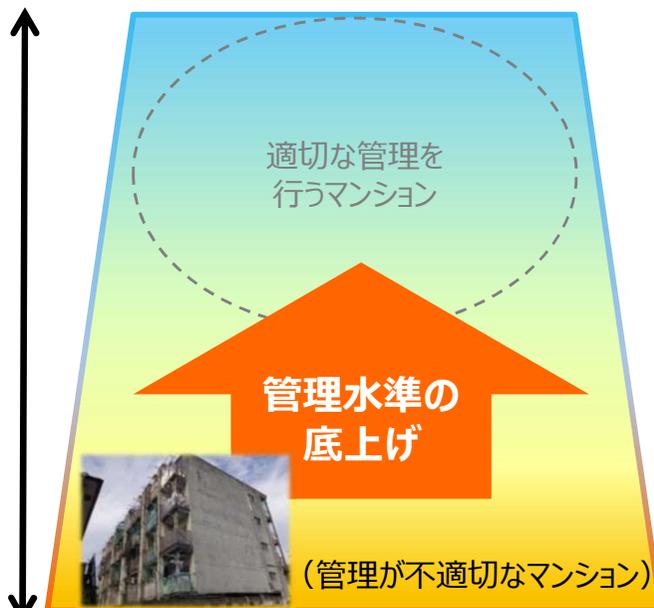
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※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＞

管理水準・高



管理水準・低

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

基本方針・管理適正化指針の骨子（案）

○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（骨子）（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) 管理組合及び区分所有者の役割
- (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等の役割

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) 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (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 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
- 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化の推進

条文	ポイント
(前文)	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションは都市部を中心に持家として重要な居住形態となっており、国民の一割以上が居住している。 ・一方、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の困難さ等、建物の維持管理にあたり多くの課題がある。 ・特に、適切な修繕がなされないまま放置されると、外壁の剥落等により居住者や近隣住民の生命・身体に危害を生じさせるといった深刻な問題を引き起こす可能性がある。 ・我が国における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ためには、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つつ、管理適正化の推進のための施策を講じていくことが必要。
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	<ol style="list-style-type: none"> ①管理組合及び区分所有者の役割 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の主体は管理組合であること ・区分所有者等は、修繕等の必要性を十分認識するとともに、管理組合の運営に積極的に参加する等の役割を果たすよう努めること ・管理組合は、管理適正化の推進に関する施策へ協力すること ②国の役割 <ul style="list-style-type: none"> ・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るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じること ・標準管理規約及び各種ガイドライン等の策定・見直し、長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及や技術開発 ・管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努めること ③地方公共団体の役割 <ul style="list-style-type: none"> ・区域内のマンションの管理状況等を踏まえた計画的な施策の実行 ・実態把握を踏まえた管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度の運用、相談体制の充実 ・管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努めること ④マンション管理士及びマンション管理業者等 (マンション管理士、マンション管理業者) <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合から相談や管理事務の委託があった場合には、誠実な業務遂行が必要 ・地方公共団体等からの求めに応じた施策協力 (分譲会社) <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の立ち上げ・運営の円滑化に向けた、分譲時の適切な管理規約や長期修繕計画（案）等の作成及び購入予定者に対して説明し理解を得るよう努めること
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	<ul style="list-style-type: none"> ・住生活基本計画（全国計画）において、「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」を目標として掲げている。 ・地方公共団体では、こうした国の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。

条文	ポイント
<p>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（管理適正化指針）に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の管理者等に対する助言・指導等を行う場合の判断の目安→別紙 1 ・管理計画を認定する際の基準→別紙 2 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <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> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合による適切な運営や区分所有者等による管理組合の運営への参加、外部専門家の活用時の適正な業務監視等が重要である。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 管理組合の運営：情報開示や運営の透明化、必要な資料の整備、誠実な職務執行が必要。 (2) 管理規約：規約や使用細則等のルールを定め、十分周知することが重要。管理費等の滞納などの違反行為があった場合には法的措置等をとることが重要。 (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化：専有部分と共用部分の区分等、各部分の範囲やこれに係る負担を明確化することが重要。 (4) 管理組合の経理：管理費と修繕積立金等の区分経理、帳票類の作成等による経理の透明性の確保が必要。 (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等：長期修繕計画の作成と必要な修繕積立金の積み立て、これらの区分所有者等への周知が必要。また必要に応じた建替え等の検討が望ましい。 (6) 発注等の適正化：利益相反等に注意することや発注等に係るルールの整備が必要。 (7) 良好な居住環境の維持及び向上：防災減災や防犯への取組、コミュニティ形成は重要である一方で、自治会や町内会等は管理組合と異なること等に留意することが必要。 (8) その他配慮すべき事項：団地における全棟の連携や複合用途型マンションにおける住宅部分と非住宅部分との利害調整への適切な配慮、個人情報の取り扱いへの留意が必要。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <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必要。 ・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の遵守が必要。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <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には、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。 ・管理委託契約先の選定にあたって、管理組合の管理者等は、必要な資料収集等に努めるとともに、選定時には、説明会等を通じて区分所有者等に対し、契約内容の周知等に努める必要。 </div>

（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

- ・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

- ・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

- ・管理規約が存在しない

- ・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

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない

- ・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

- ・修繕積立金が積み立てられていない

- ・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

- ・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

条文	ポイント
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ①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。 ②マンション建替法では、要除却認定マンションについて、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業・敷地分割事業の対象としている。 ③マンションが建設後相当の期間が経過した場合等には、修繕等や②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、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図ることが重要である。 ④管理組合においては、区分所有者等の連絡先を把握し、必要に応じて外部専門家を活用しつつ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。
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ①国は、法やマンション管理適正化指針の周知、標準管理規約や各種ガイドライン等の策定・見直し等を行う。 ②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し、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。 ③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、セミナー開催や相談体制の充実を図るよう努めることが必要。 ④マンション管理適正化推進センターにおいては、管理組合に対する積極的な情報・資料提供等、管理適正化業務の適正かつ確実な実施が必要。 ⑤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取り組むことが重要である。

条文	ポイント
<p>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>	<p>・地方公共団体は、マンションの状況等を踏まえつつ、法や基本方針に基き、住生活基本計画（都道府県計画）等との調和を図るほか、関係部局等と連携して管理適正化推進計画を策定することが望ましい。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <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"> ・区域内のマンションの状況に応じて、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。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <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"> ・大規模団地や長屋型のマンション等も含めたマンションストックの状況や管理の実態の把握のため登記情報に基づくマンションの所在地の把握、管理組合への実態調査、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。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <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"> ・管理組合や区分所有者等向けセミナーの開催、外部専門家の派遣等を位置づけることが考えられる。 ・また、地方公共団体やマンション管理士等の専門家、事業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。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <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ことも差し支えないものの、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こと。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <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等を位置づけることが考えられる。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <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。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <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、地域の実情に応じた独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。 </div>

条文	ポイント
<p>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</p>	<p><1 マンション管理士制度の一層の普及促進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体、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、情報提供に努める必要。 <p><2 管理計画認定制度の適切な運用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度を運用する地方公共団体においては、同制度の積極的な周知や適切な運用を図っていくことが重要。 ・国は、新たに分譲されるマンションも含めて管理計画認定制度が積極的に活用されるよう、マンション管理適正化推進センターと連携しながら必要な施策を講じていくことが必要。 ・指定認定事務支援法人への認定事務の委託の活用や利益相反も想定した適切な監督が必要。 <p><3 都道府県と市町村との連携></p> <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ていくことが重要。 ・法第104条の2に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、その実施に遺漏のないようにする必要。 <p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> ・助言等を繰り返し行ってもなお管理の適正化が図られないことも考えられる。 ・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おそ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。 <p><5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化></p> <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、必要な取組を行う必要がある。 <p><6 ICT化の推進></p> <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していく必要がある。 ・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となったことから、通常対面で行われる重要事項説明等へのITの活用と併せてこれを広く周知していくことが重要である。