

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。

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

- ・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

マンションの管理計画認定制度の概要

【令和2年6月16日成立、同年6月24日公布、令和4年4月施行】

別紙②

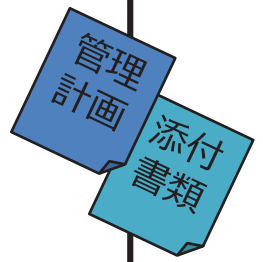
○マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体（※）に提出し、一定の基準を満たす場合、**地方公共団体の長による認定を受けることが可能。**

（※）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。

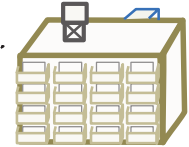
<管理計画認定の流れ（イメージ）>

マンション管理適正化推進計画を作成した市区（町村は都道府県）

認定申請



認定申請を
集会で決議



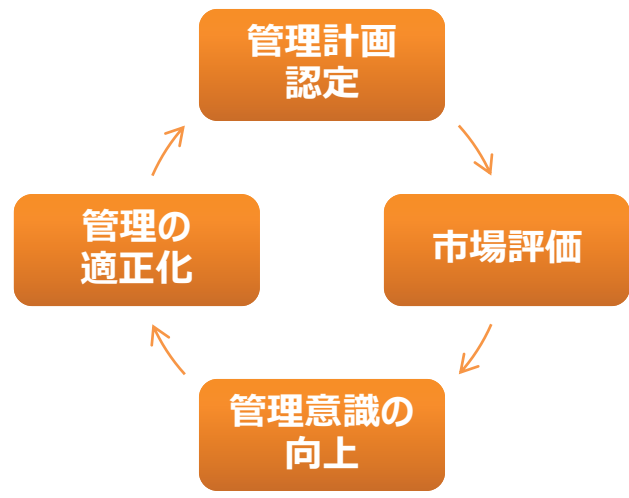
認定
（5年毎の更新）

マンションの管理組合の管理者等

【認定基準（主なもの）】

- （1）修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- （2）修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- （3）管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的に行っていること 等
- （4）管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



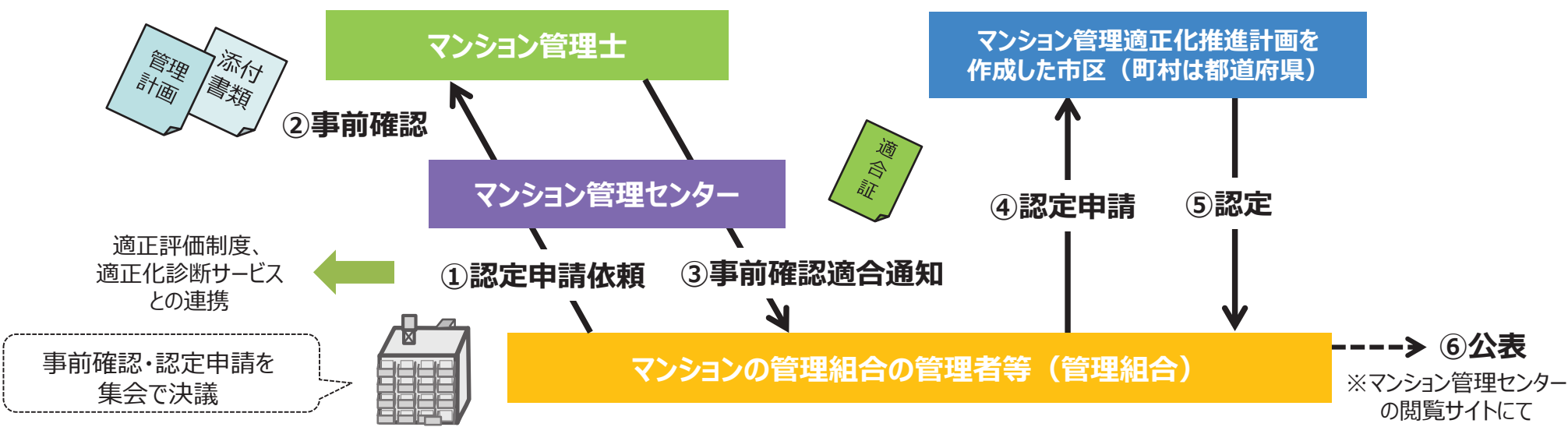
・認定制度を通じて、マンションの**管理適正化が推進**される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者**にとっても**メリットが期待**される

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。

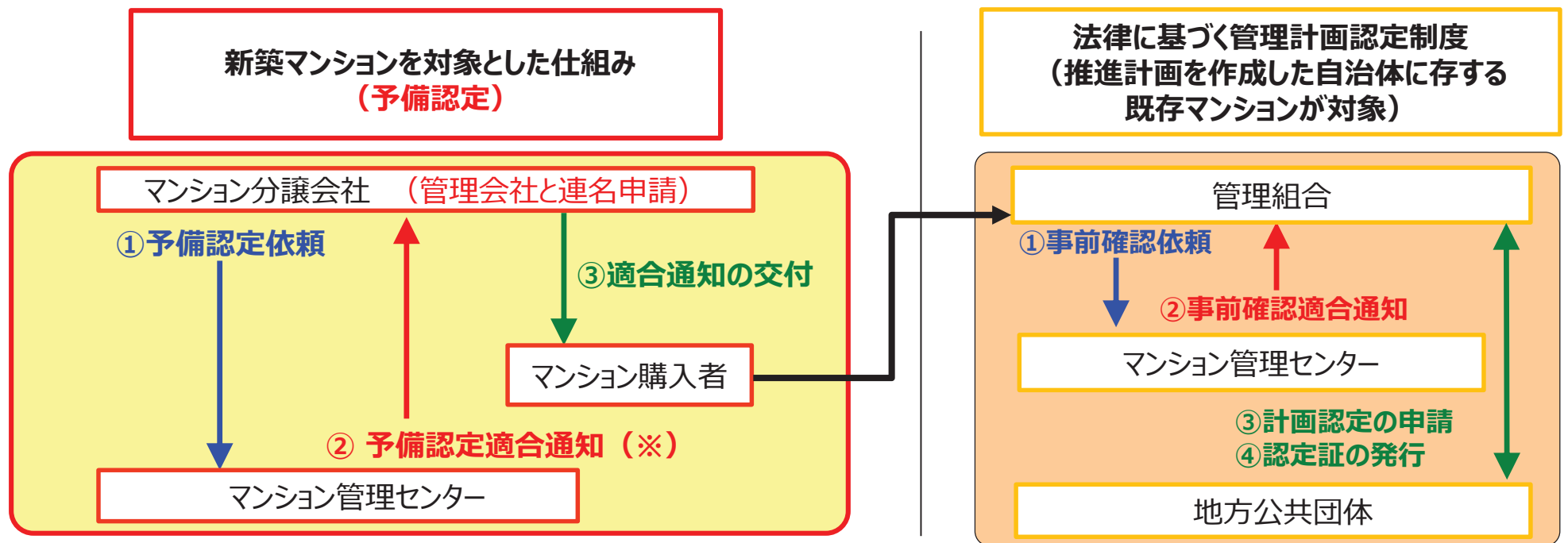
<管理計画認定事前確認の流れ(イメージ)>



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きます。
※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）>



※ 管理計画認定制度の認定基準に準じて、原始規約や長期修繕計画案などから審査を行う予定です。