

## 第3回大阪府マンション政策懇話会

日 時：令和3年8月2日（月）午後1時～  
場 所：大阪府咲洲庁舎 50階 迎賓会議室  
（WEB会議）

### 次 第

- 1 開会
- 2 議事
  - ・マンションの管理適正化及び再生円滑化について
- 3 閉会
  - ・あいさつ

（配布資料）

資料 マンションの管理適正化及び再生円滑化について

参考資料集

### 第3回大阪府マンション政策懇話会 名簿

氏名	職名	分野等
池田 生大	大阪弁護士会 大阪住宅紛争審査会 運営委員会 副委員長	弁護士団体
長田 康夫	公益財団法人マンション管理センター 大阪支部長	管理支援団体
折田 泰宏	一般社団法人日本マンション学会 (けやき法律事務所 所長)	有識者 (法律分野)
角前 秀史	公益社団法人全日本不動産協会 大阪府本部 理事	不動産関係団体
齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授	有識者 (マンションの管理・再生・マネジメント)
城地 哲哉	独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携部門長	金融機関
長尾 敏春	一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会 専務理事	不動産関係団体
藤岡 亨	一般社団法人マンション管理業協会 関西支部 事務局長	管理会社団体
藤本 佳子	千里金蘭大学 名誉教授	有識者 (管理不適切マンション等)
山口 俊一	一般社団法人大阪府マンション管理士会 理事	マンション管理士団体
横田 隆司	大阪大学工学研究科 教授	有識者 (社会基盤 (土木・建築・防災)、建築計画)
横山 幸一郎	<b>NPO</b> 法人マンション管理支援の関住協 世話人	管理組合団体
吉田 良信	公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会	不動産鑑定士団体

(50 音順・敬称略)

# マンションの管理適正化及び再生円滑化について

## 今回、意見交換等をお願いする事項

- ①各主体の役割分担をどうすべきか
- ②マンション管理適正化及び再生円滑化の基本的な考え方について

**①各主体の役割分担をどうすべきか**

# 法令等での国及び市町村の役割分担

	国	都道府県	市	町村
マンション管理適正化法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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の策定</li> <li>・マンション管理士制度、マンション管理業登録制度</li> <li>・各団体の指定 など</li> </ul>	<p><b>(町村域)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理適正化推進行政事務（計画策定、助言指導、管理計画認定など）</li> </ul>	<p><b>(市域)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理適正化推進行政事務（計画策定、助言指導、管理計画認定など）</li> </ul>	<p><b>(町村域)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な手続きをした場合、都道府県に代わり事務を処理できる。</li> </ul>
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（パブコメ案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実態調査の実施</li> <li>・マンション標準管理規約や各種ガイドライン・マニュアルの策定・見直し</li> <li>・財政上の措置</li> <li>・資金調査手段の確保</li> <li>・専門家の育成</li> <li>・管理組合や地方公共団体の取組支援</li> <li>・先進的な事例収集・普及</li> </ul>	<p><b>(区域内)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実態把握</li> <li>・マンション管理適正化推進計画の策定</li> <li>・管理計画認定制度の適切な運用</li> <li>・<b>相談体制の充実</b></li> <li>・不適切な管理のマンションへの助言、指導等</li> <li>・不適切な管理のマンションへの能動的な関与</li> </ul> <p><b>(特定行政庁)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定条件のもと強制力を伴う措置も考えられる</li> </ul> <p><b>※都道府県は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</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県と連携体制を確立し、密に連携</li> </ul>
マンション建替円滑化法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の策定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>(町村域)</b> マンション建替組合の設立の認可 など</li> <li>・<b>(特定行政庁)</b> 要除却認定、容積率の特例許可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>(市域)</b> マンション建替組合の設立の認可 など</li> <li>・<b>(特定行政庁)</b> 要除却認定、容積率の特例許可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>(町村域)</b> 地方自治法の必要な手続きをした場合、都道府県に代わり事務を処理できる。</li> </ul>
マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種指針の作成</li> <li>・容積率の特例の許可準則の作成 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な支援に努める。以下、支援の例示（例示）工事期間中の仮住居の確保への支援（例示）必要に応じて、容積率の制限又は高さ制限の緩和 など</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種情報提供、各種制度の普及、技術的援助に努める など</li> </ul>			

※都道府県、市、町村はそれぞれ都道府県知事、市長、町村長を含む

# 法令等での民間団体等の役割分担

	概要
マンション管理士	<ul style="list-style-type: none"> <li>○専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の<u>相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う</u>ことを業務とする</li> <li>●上記業務を誠実に行う</li> <li>●地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める</li> </ul>
マンション管理業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>○管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行う</li> <li>●上記業務を誠実に行う</li> <li>●地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める</li> </ul>
マンション管理適正化推進センター <small>(公財) マンション管理センター</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンションの管理に関する<u>情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供</u>すること</li> <li>○マンションの管理の適正化に関し、<u>管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行う</u>こと</li> <li>○マンションの管理の適正化に関し、<u>管理組合の管理者等その他の関係者に対し講習を行う</u>こと</li> <li>○マンションの管理に関する<u>苦情の処理のために必要な指導及び助言を行う</u>こと</li> <li>○マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと</li> <li>○マンションの管理の適正化の推進に資する<u>啓発活動及び広報活動を行う</u>こと</li> <li>○上記のほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと</li> <li>○マンション建替円滑化法に基づく都道府県知事又は市町村長からの要請に応じ、技術的援助に協力する</li> </ul>
マンション管理業者の団体 <small>(一社) マンション管理業協会</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○社員の営む業務に関し、社員に対し、この法律又はこの法律に基づく命令を遵守させるための指導、勧告その他の業務を行うこと</li> <li>○社員の営む業務に関する<u>管理組合等からの苦情の解決を行う</u>こと</li> <li>○管理業務主任者その他マンション管理業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対し、研修を行うこと</li> <li>○マンション管理業の健全な発達を図るための調査及び研究を行うこと</li> <li>○上記のほか、マンション管理業者の業務の改善向上を図るために必要な業務を行うこと</li> <li>○一定条件のもと返還債務を保証する業務ができる</li> </ul>
分譲会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める</u></li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者等で協議会を設置することも考えられる</u></li> </ul>

○マンション管理適正化法によるもの ●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（パブコメ案）によるもの

## ご意見等をお伺いしたい事項

### □法令等による役割分担が原則

○都道府県は必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じることが重要とされているが、どのような施策が考えられるか。

例：民間の管理状況を評価する制度と管理計画認定制度の連携の調整などの府域全域に関する調整

例：大阪府が事業主体となっている事業との連携（建替え時の仮住居の府営住宅の活用の検討など）

例：大阪府内の先進的な事例収集や研究動向の把握

例：国の収集した全国的な先進事例の市町村と連携した普及啓発

例：市場環境の整備（経験のある専門家が少ない事例などのモデル的な事例を創出し、専門的な人材の育成を図る）

○大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会はどのような役割を担うべきか。

例：行政が連携して取組むことが合理的な施策の実施

（セミナーの共催（市単独では開催回数が限定されて複数テーマが開催できない場合など）、管理組合の登録制度の実施、管理組合からの相談窓口の整理など）

例：行政と専門家団体との連携のルールづくり

（アドバイザー派遣やセミナー講師に係る各種調整やルールづくりなど）

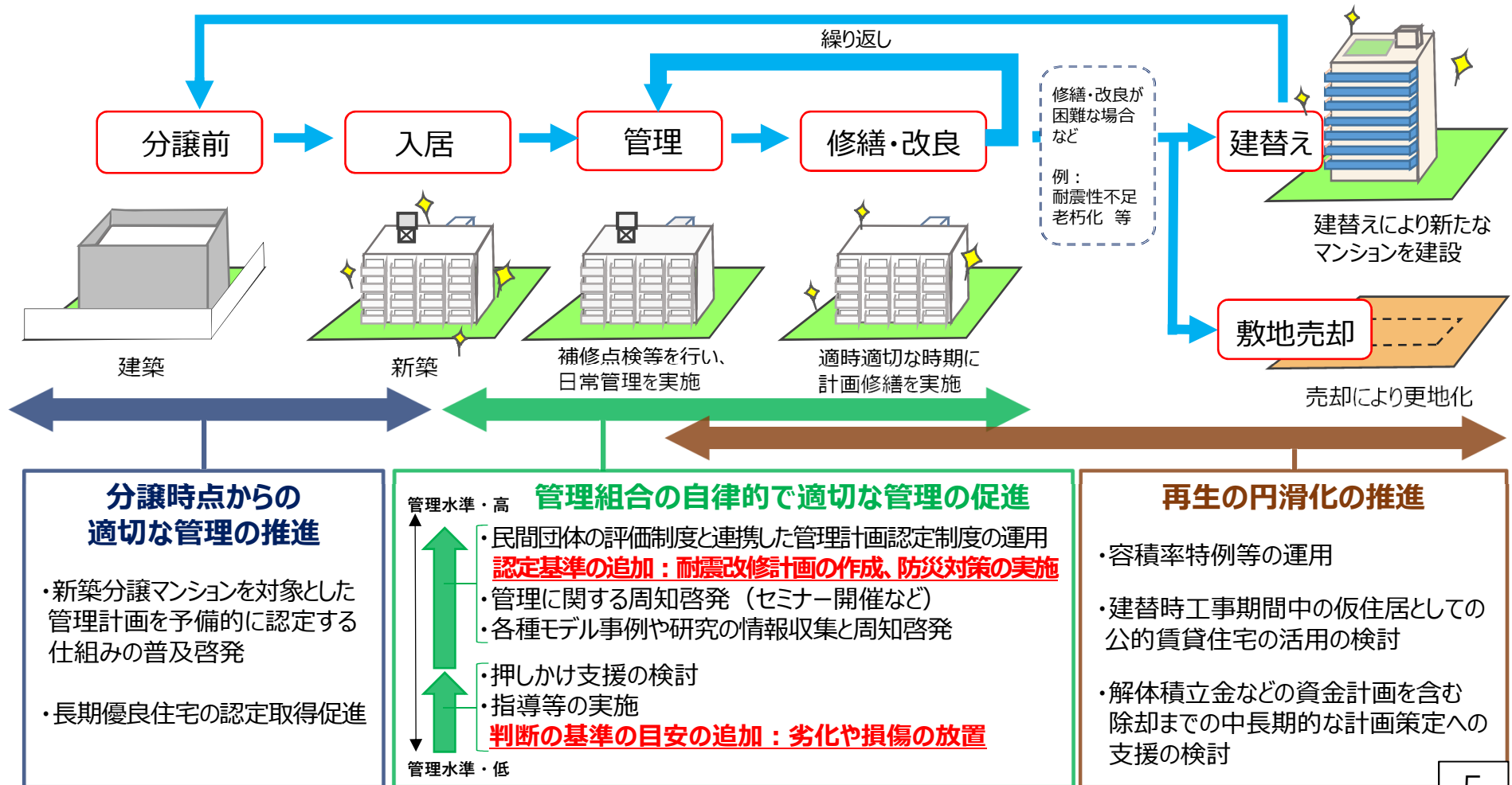


## ②マンション管理適正化及び再生円滑化の

基本的な考え方について

# マンション管理適正化及び再生円滑化の全体像

- 地方公共団体による実態調査が重要
- 分譲時点から適切な管理を確保することが重要
- 管理組合の自律的で適切な管理を促進することが重要
- 建替えや敷地売却による再生は、中長期で検討することが重要



## 地方公共団体による実態調査

以下により地方公共団体が実態調査をすることが考えられる。

- 登記情報等から分譲マンションの全数の所在地を把握
- 国のマンション総合調査の項目を参考にアンケート調査の実施
- アンケート未回答の分譲マンションに対しては、現地の日視調査や区分所有者へのヒアリング調査の実施
- 調査の頻度は国のマンション総合調査と同様に5年ごとに実施又はマンション管理適正化推進計画の改定等のタイミングで実施
- 最初の調査のタイミングは、マンション管理適正化推進計画の策定時又は国のマンション総合調査の次回実施にあわせる
- 一度に全数調査を実施できない場合は、築年数や規模で対象を限定する方法や地区ごとに調査実施年度を分ける方法をとる

## 分譲時点からの適切な管理の推進

以下により分譲時点からの適切な管理の推進をすることが考えられる。

- 国とマンション管理適正化推進センターの連携による新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みの普及促進
- 「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（令和3年5月公布。施行は公布後9か月以内又は1年6か月以内）による分譲マンションの認定手続きの合理化等を周知啓発することにより分譲マンションの長期優良住宅の認定取得を促進

### 国土交通省「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（案）」（抜粋）

国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、**新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、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必要がある。**

## 管理組合の自律的で適切な管理の促進

- 管理が不適切な分譲マンションへは能動的に関与していくことが必要
  - 適切な管理がされている分譲マンションが選好されることを通じて市場での評価につなげることが必要
- そのためには、消費者が分譲マンション購入を検討する時点で、適切な管理がされていることが周知されていることが必要

以下により管理組合の自律的な適切管理の促進することが考えられる。

- 管理が不適切な分譲マンションに対しては、能動的な支援の検討。  
ただし、支援が途切れても自走的に適切な管理が継続されるように支援の内容を検討する必要がある。
- 管理が不適切な分譲マンションに対しては、必要に応じて助言、指導等を行う。  
その判断の基準の目安は、国の目安はソフト面のみであるため、ハード面に関して以下の目安を追加する。

次の事項が遵守されていない場合とする。

- ・ 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること

## 管理組合の自律的で適切な管理の促進

- 管理計画認定制度の運用にあたっては、民間の管理状況を評価・診断する制度との連携を検討
- 管理計画の認定を取得しているかどうかを公表することを検討
- 管理計画認定の基準は地域の実情を踏まえて定めることが望ましく、各地方公共団体の重要な施策等を反映させることが考えられるが、災害への備えはどの地方公共団体も同じであり、次の項目を追加

以下の基準のいずれにも適合することとする。

- イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条による建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること  
（昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証が交付され、かつ、地震に対する安全性を証する書類を管理組合が保管していない場合に限る。）
- ロ 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること  
（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。）
- ハ 消防用設備等の点検をしていること
- ニ 災害時の避難場所を周知していること
- ホ 災害対応のマニュアルを作成・配布していること
- ヘ ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること
- ト 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること

## 管理組合の自律的で適切な管理の促進

- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会と連携し、管理の基礎的な分野や日常的な管理、大規模修繕工事など分野ごとのセミナーの開催による情報提供を実施
  - 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の運営する管理適正化推進制度の登録を促進し、管理組合の勉強会へのアドバイザーの派遣やマンション管理ガイドブックの送付などの情報提供を実施
  - 相続放棄や推定相続人の不存在等により区分所有者の所在が不明な場合や、高齢化に伴う管理の課題などについて、モデル事例や研究の情報収集を行い、普及啓発を実施
  - 大規模修繕について、国の「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」により設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施行会社の選定が公正に行われるよう周知するとともに、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる施工費用についての無料の「見積チェックサービス」の利用促進
- 独立行政法人住宅金融支援機構「マンションライフサイクルシミュレーション」の利用促進や資金調達手段等の周知啓発を実施

## 再生の円滑化の推進

- ❑分譲マンションの特殊性（意識、価値観、経済力の異なる区分所有者間の合意形成の困難さや保安上危険な状態となった場合の周辺への影響の大きさなど）を考慮し、再生の円滑化のための支援が必要
- ❑中長期の計画により、計画的に再生することが必要

以下により再生の円滑化を推進することが考えられる。

- マンション建替円滑化法の容積率の特例等の適切な運用
- 建替え工事期間中の仮住居としての公営住宅等の活用を検討
- 管理組合が中長期の計画により、解体積立金などの資金計画も含めた現存マンションのたたみ方の検討ができるよう支援の検討



# 参考資料集

# 大阪府内の特定行政庁一覧

	特定行政庁	設置年月日
1	大阪市	昭和31年11月1日から
2	豊中市	昭和43年4月1日から
3	堺市	昭和44年4月1日から
4	東大阪市	昭和45年4月1日から
5	吹田市	昭和46年4月1日から
6	高槻市	昭和46年4月1日から
7	枚方市	昭和47年4月1日から
8	守口市	昭和47年4月1日から
9	八尾市	昭和48年4月1日から
10	寝屋川市	昭和49年4月1日から
11	茨木市	昭和57年4月1日から
12	岸和田市	昭和60年4月1日から
13	門真市	平成13年4月1日から
14	箕面市	平成13年4月1日から
15	和泉市	平成14年4月1日から
16	池田市	平成14年4月1日から
17	羽曳野市	平成16年4月1日から

上記以外の市町村部分は大阪府が特定行政庁

# 住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年5月28日公布）

## 背景・必要性

- 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備（特に紛争処理機能の強化）が必要。

## 【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2009-2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸(2%) <sup>※1</sup>	10.7万戸(12%) <sup>※2</sup>
戸建住宅	111万戸	10.6万戸(25%) <sup>※2</sup>
共同住宅	2万戸	0.1万戸(0.2%) <sup>※2</sup>

※1 居住世帯のあるストック総数約5,400万戸（H30住宅土地統計調査）  
に占める割合

※2 新築住宅着工全体に占める割合

## 法案の概要（長期優良住宅法・住宅品質法の改正関係）

### ① 認定対象の拡大等

- 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更（住棟認定の導入）  
※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】
- 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】  
（賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等）
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設

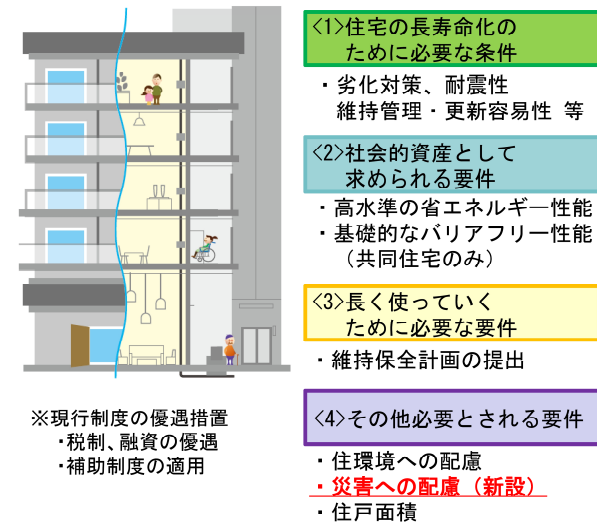
### ② 認定手続の合理化

- 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施

### ③ 頻発する豪雨災害等への対応

- 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加（災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等）

## 【長期優良住宅の認定基準】



住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための  
長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年5月28日公布）

住棟認定に伴う各手続きの主体の変更(法第9条3項関係)

【公布後9ヶ月以内施行】

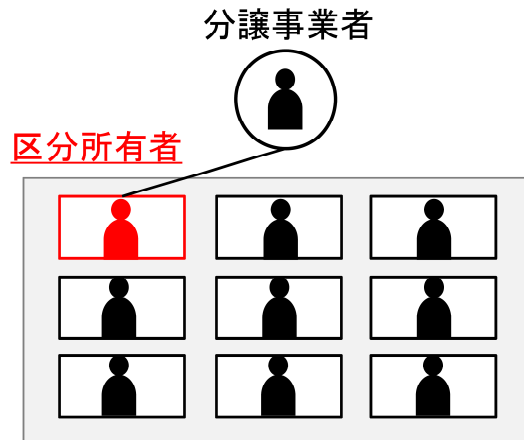
(改正前 : 住戸単位認定 )

○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各住戸の区分所有者と共同で変更認定を受けることが必要。また、認定後のマンションの維持保全は、各住戸の区分所有者が行うこととなっている。

(改正後 : 住棟単位認定 )

○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各区分所有者ではなく管理組合の管理者等※が一括して変更認定を受ける。  
また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更。

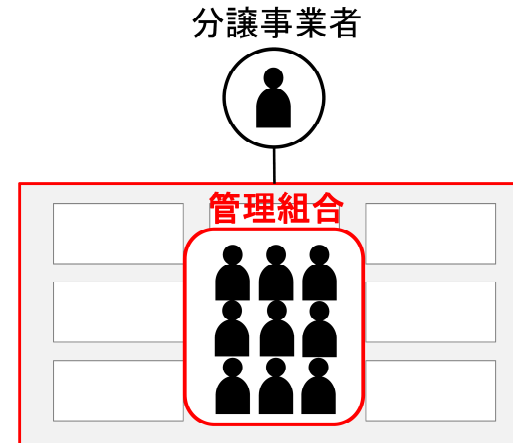
住戸単位認定(改正前)



- 当初申請:分譲事業者
- 変更申請:分譲事業者+区分所有者

○維持保全実施主体:区分所有者

住棟認定(改正後)



- 当初申請:分譲事業者
- 変更申請:分譲事業者+管理組合の管理者等

○維持保全実施主体:管理組合の管理者等

①認定手続きの合理化

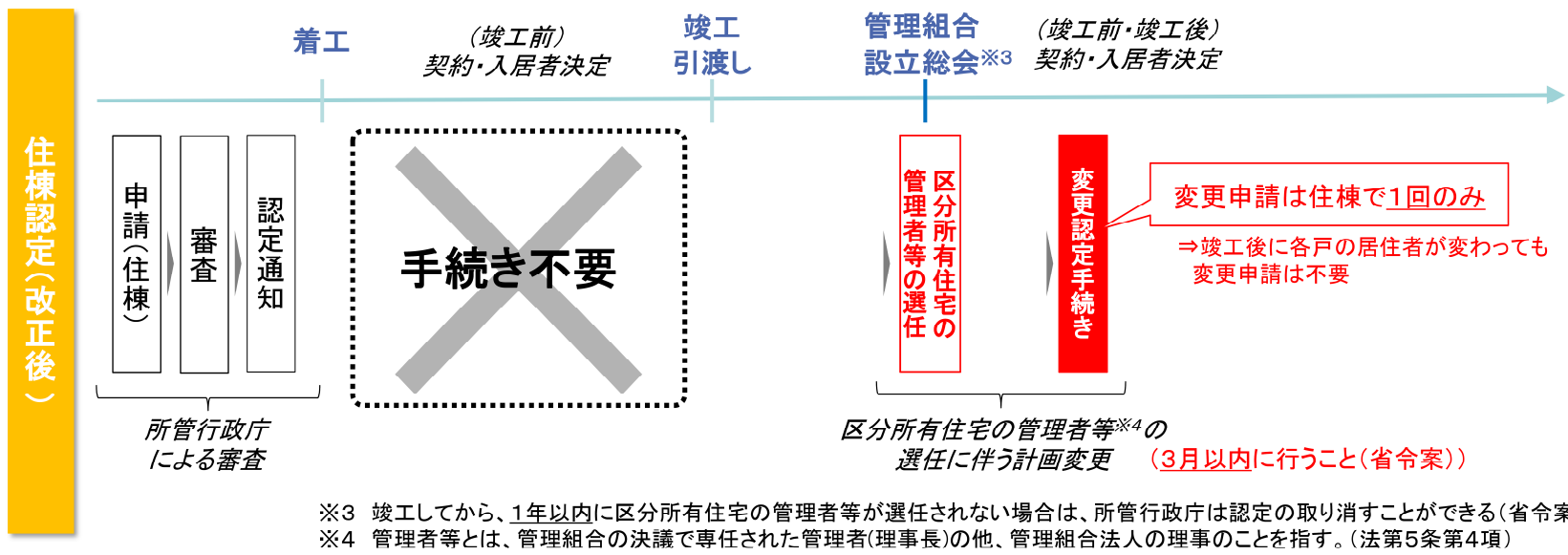
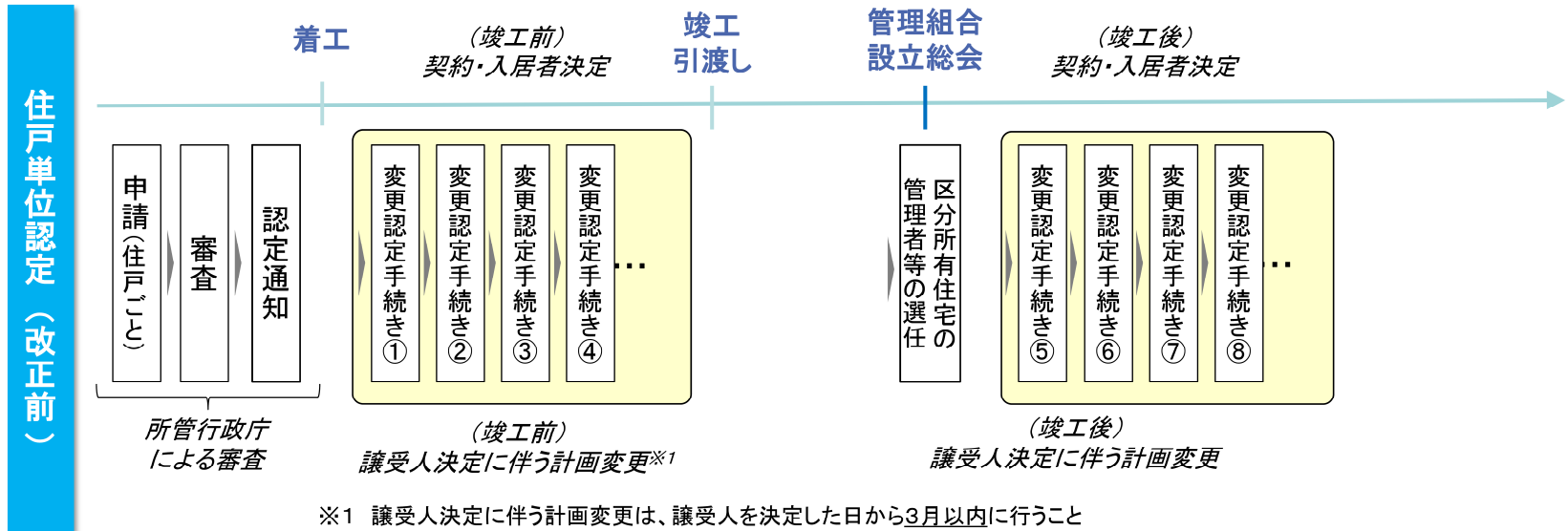
②認定計画実施者の変更

※管理者等とは、管理組合の決議で専任された管理者(理事長)の他、管理組合法人の理事のことを指す。(法第5条第4項)

# 住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年5月28日公布）

## 住棟認定に伴う①認定手続きの合理化（法第5条第4項及び第9条第3項・省令関係）

【公布後9ヶ月以内施行】



# 国の助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安（パブリックコメント案）

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、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。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六4の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。

## 1. 管理組合の運営

- (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

## 2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

## 3. 管理組合の経理

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

## 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

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

出典：国土交通省「「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（案）」に関する意見募集について」

# 国の管理計画認定基準（パブリックコメント案）

法第五条の四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。

## 1. 管理組合の運営

- (1)管理者等が定められていること
- (2)監事が選任されていること
- (3)集会在年一回以上開催されていること

## 2. 管理規約

- (1)管理規約が作成されていること
- (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専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (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、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

## 3. 管理組合の経理

- (1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (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
- (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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

## 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (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
- (2)長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (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
- (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
- (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

## 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、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2)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

出典：国土交通省「「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（案）」に関する意見募集について」