

# マンションの管理適正化及び再生円滑化について

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>	<b>(町村域)</b> <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>	<b>(市域)</b> <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>	<b>(町村域)</b> <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(パプコメ案)	<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>	<b>(区域内)</b> <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> <b>(特定行政庁)</b> <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> <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>		<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>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士制度の一層の普及促進</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>			

# 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>

## □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）

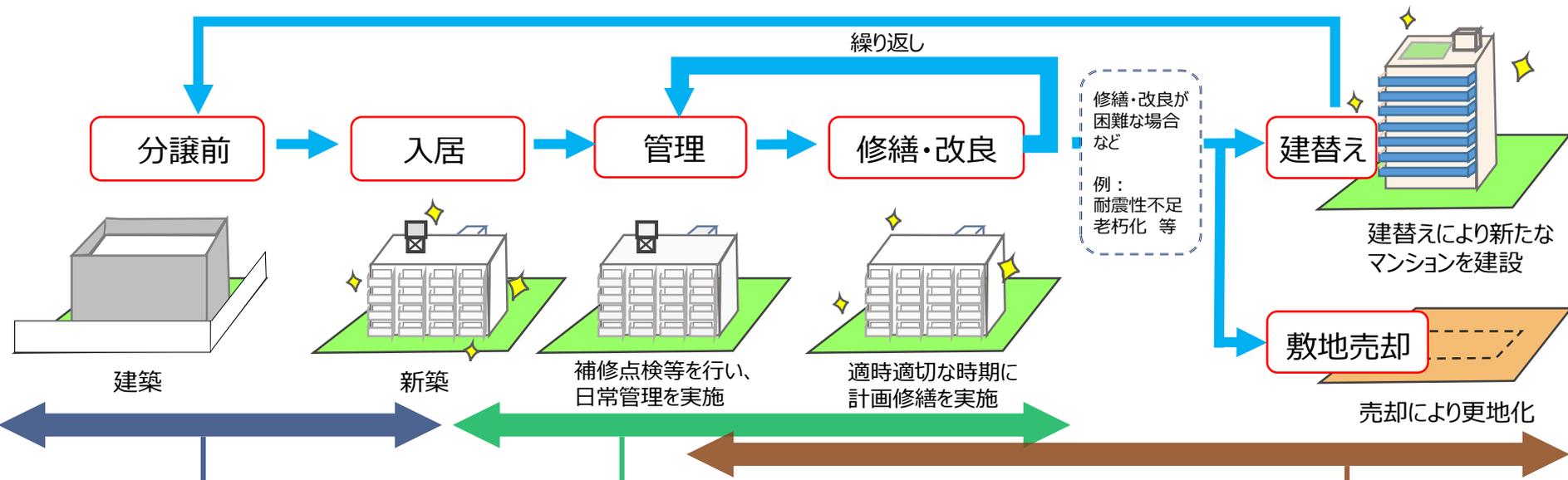
例：行政と専門家団体との連携のルールづくり

（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



## 分譲時点からの適切な管理の推進

- ・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啓発
- ・長期優良住宅の認定取得促進

## 管理組合の自律的で適切な管理の促進

管理水準・高

- ・民間団体の評価制度と連携した管理計画認定制度の運用  
**認定基準の追加：耐震改修計画の作成、防災対策の実施**
- ・管理に関する周知啓発（セミナー開催など）
- ・各種モデル事例や研究の情報収集と周知啓発
- ・押しかけ支援の検討
- ・指導等の実施  
**判断の基準の目安の追加：劣化や損傷の放置**

管理水準・低

## 再生の円滑化の推進

- ・容積率特例等の運用
- ・建替時工事期間中の仮住居としての公的賃貸住宅の活用検討
- ・解体積立金などの資金計画を含む除却までの中長期的な計画策定への支援の検討

# 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、現地の目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必要がある
- 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