

參考資料集

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%)※1	10.7万戸(12%)※2
戸建住宅	111万戸	10.6万戸(25%)※2
共同住宅	2万戸	0.1万戸(0.2%)※2

※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

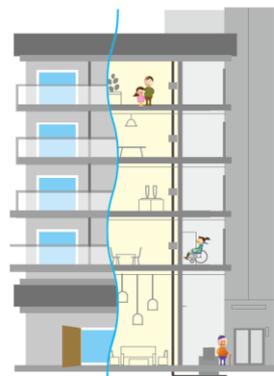
② 認定手続の合理化

- 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】



※現行制度の優遇措置
・税制、融資の優遇
・補助制度の適用

<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ・劣化対策、耐震性
維持管理・更新容易性等

<2>社会的資産として求められる要件

- ・高水準の省エネルギー性能
・基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

<3>長く使っていくために必要な要件

- ・維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

- ・住環境への配慮
・災害への配慮（新設）
・住戸面積

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**)

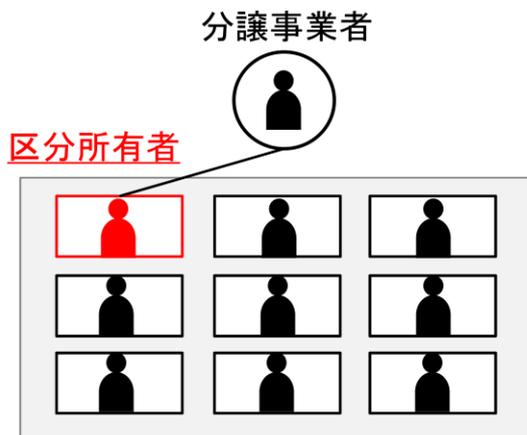
○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、**引渡後に各住戸の区分所有者と共同で変更認定**を受けることが必要。また、認定後のマンションの維持保全は、**各住戸の区分所有者が行う**こととなっている。

(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)

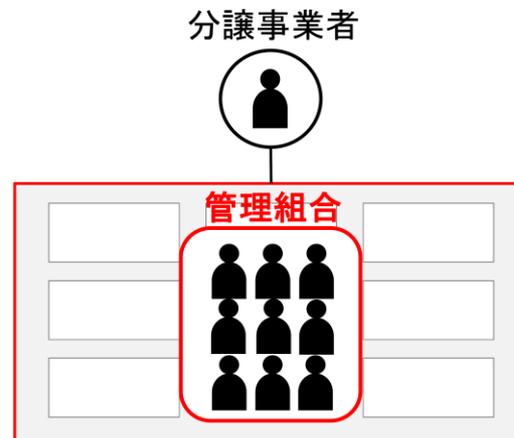


○当初申請:分譲事業者

○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**

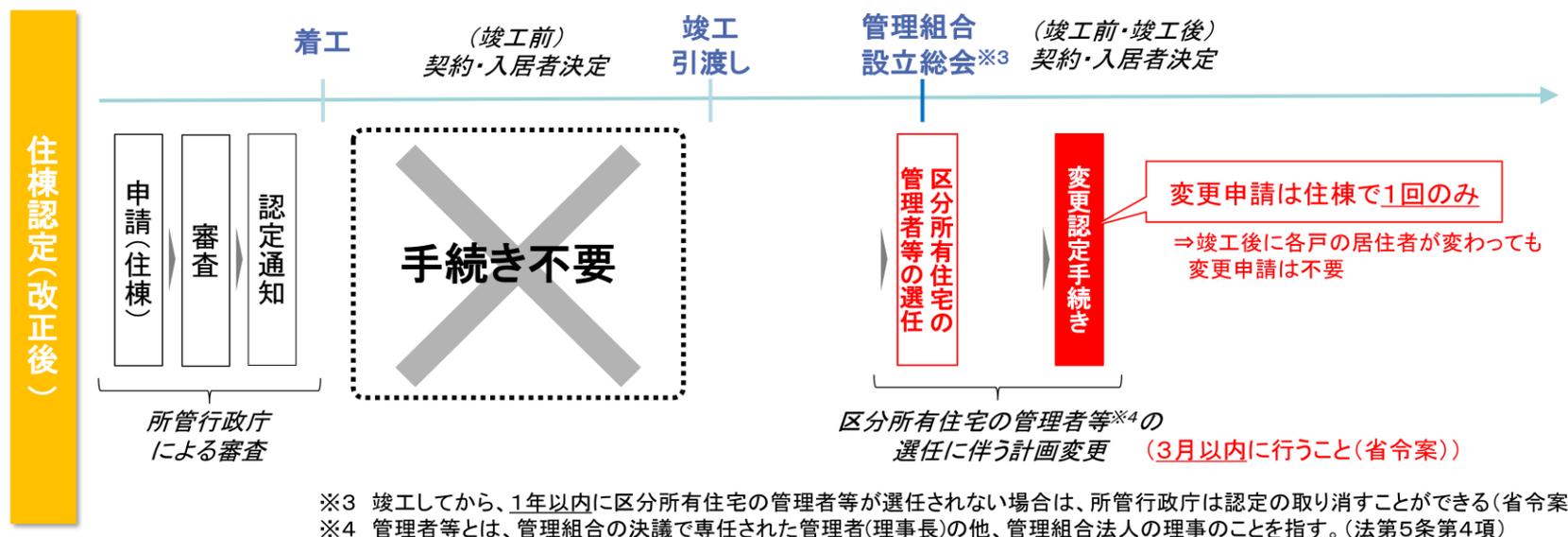
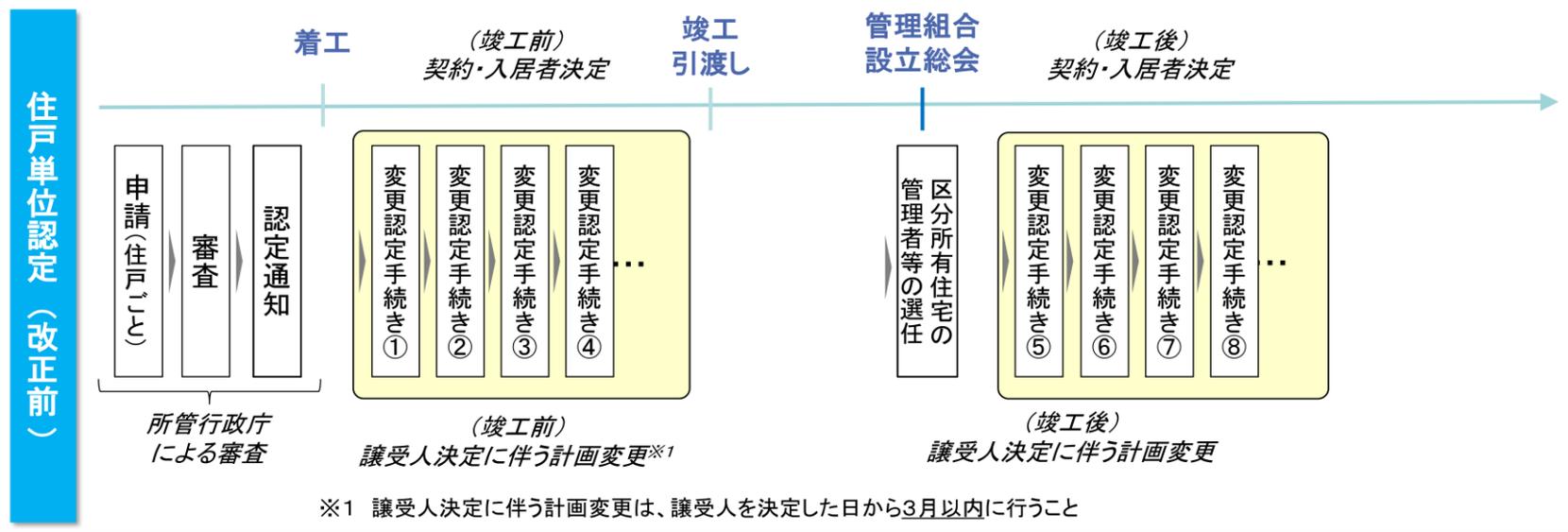
①認定手続きの合理化

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】



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)集会が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