

# マンション管理の適正化に向けて

- 管理計画認定制度説明会
- 令和5年10月1日（日）
- ビッグフロントひろしま

広島市都市整備局住宅部住宅政策課  
越智 靖浩

# 広島市のマンションの状況

広島市内のマンションは約2,000棟

## 建物の高経年化

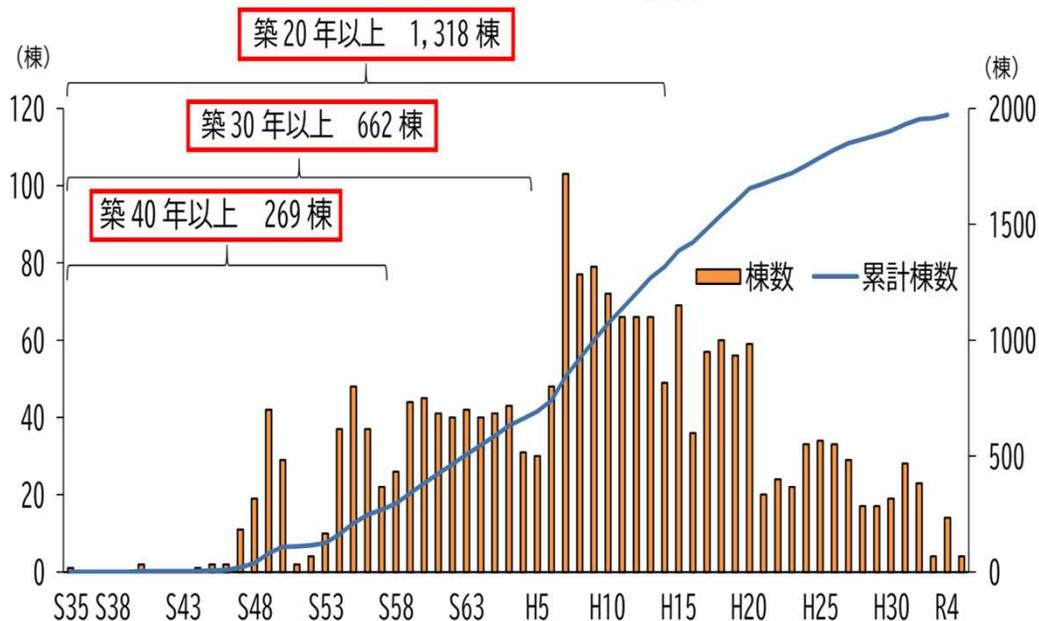
築40年以上のマンション  
10年後は約2.5倍  
20年後は約4.9倍

2つの古い

## 管理組合の高齢化

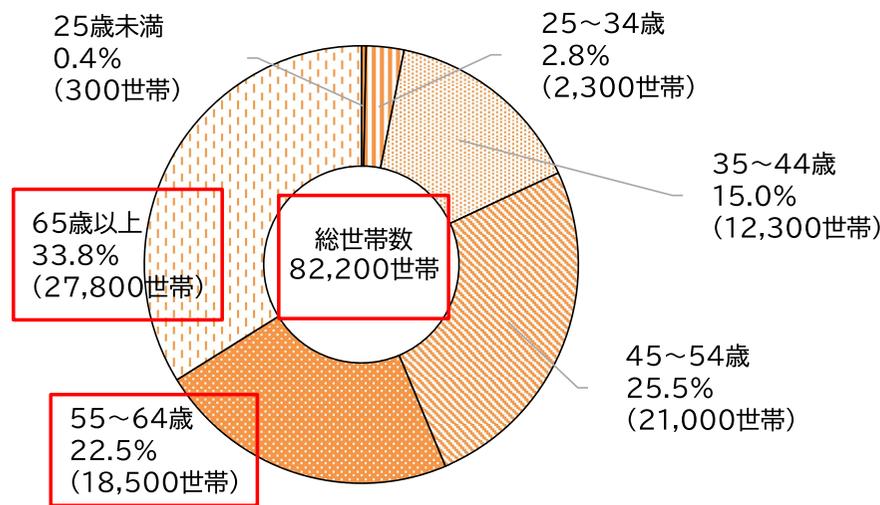
65歳以上の世帯  
現在は約34%  
10年後は半数以上に！

〈広島市の竣工年別マンション棟数〉



※左目盛：単年度棟数 右目盛：累計棟数  
(広島県マンション実態調査、全国マンション市場動向データより推計)

〈広島市の世帯主の年齢別マンション居住世帯数割合〉

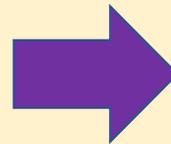


(出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」)

## マンション管理適正化法の主な改正概要

### ① 地方公共団体による管理適正化推進計画

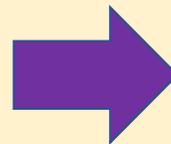
地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。



広島市マンション管理適正化推進計画  
令和5年（2023年）3月 策定

### ② 管理計画認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

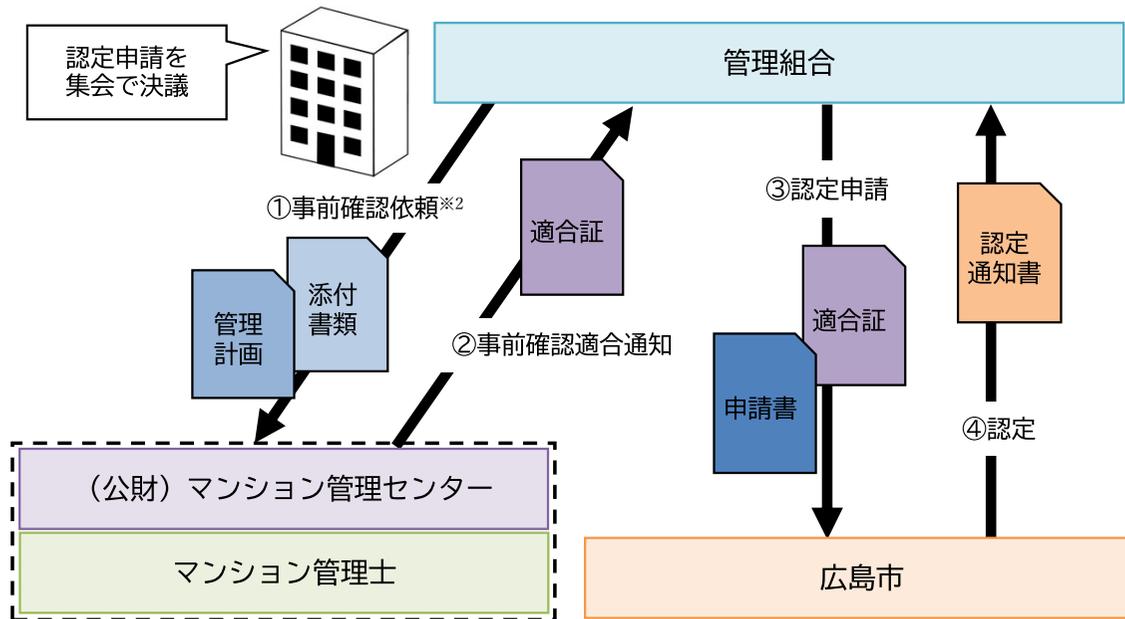


広島市マンション管理計画認定制度  
令和5年（2023年）7月 開始

# マンション管理計画認定制度

## 【管理計画の認定申請】

マンション管理センターの事前確認を利用する場合



※1 事前確認は（公財）マンション管理センターが実施している管理計画認定手続支援サービスです。

※2 ①事前確認依頼はマンション管理適正評価制度（（一社）マンション管理業協会）、マンション管理適正化診断サービス（（一社）日本マンション管理士会連合会）と併用できます

### 申請方法

- マンション管理センターの事前確認を受けたうえで申請する。
- 市の窓口で申請する。

### 手数料一覧

申請方法	長期修繕計画が1つの場合	長期修繕計画が2つ以上の場合の1計画あたりの加算額
公益財団法人 マンション管理 センターの事前 確認を受けたう えで市に申請の 場合	4,200円	1,800円
市に直接申請 の場合	30,000円	17,300円

上の手数料以外に、公益財団法人マンション管理センターへ支払うシステム利用料と事前確認審査料（マンション管理士が事前確認を行う際に要する手数料など）が必要となります。

# マンション管理計画認定制度

## 【管理計画の認定基準】

### 1 管理組合の運営に関するもの

- (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1回以上開催されていること

### 2 管理規約に関するもの

- (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又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 管理組合の経理に関するもの

- (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3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

### 4 長期修繕計画の作成及び見直し等に関するもの

- (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會にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7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30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2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

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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

# マンション管理計画認定制度

## 【管理計画の認定のメリット】

認定を受けると、次のようなメリットがあります

### 金利優遇

住宅金融支援機構において、管理計画認定を受けたマンションを対象とした優遇制度が設けられています。

- ・大規模修繕に向け、かしこく積み立てられる「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ
- ・耐震改修工事も対象になる「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ



### 管理意識の向上

マンションにお住まいの方の  
マンション管理への関心が高まり、**管理水準**  
を維持向上しやすくなることが期待されます！

### 減税

「マンション長寿命化促進税制」により、要件を満たすマンションは  
翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額

「マンション長寿命化促進税制」の詳細については、  
以下の市ホームページにて御確認ください。

<https://www.city.hiroshima.lg.jp/soshiki/28/341187.html>

# 広島市のマンション支援策

## 交流会

### 『マンション管理組合交流会』

マンション管理組合同士の情報交換等を行う「交流会」を開催します。  
(マンション管理士も同席します。)

令和5年は10月1日(日)開催 ※

## 勉強会

### 『マンション管理セミナー』

マンション管理士などが  
マンション管理に関する最新情報をお届けします。

令和5年は10月24日(火)開催 ※



## 相談会

### (一社)広島県マンション管理士会による無料相談会

管理や生活などマンションに関するあらゆる相談に  
専門知識を持ったマンション管理士がお答えします。

※相談日時など詳細については、以下の  
(一社)広島県マンション管理士会のホームページにて御確認ください。  
<https://hiroshima-mankan.com/consultation/>

## 勉強会

### 『分譲マンション管理運営講座』

マンション管理の専門家が  
マンション管理の実務、維持管理、トラブル事例などを  
分かりやすく丁寧に御説明します。令和5年度も開催予定 ※

## アドバイザー派遣

### 『マンション管理士の派遣制度』

マンションの管理に関する支援を必要としている管理組合に対し、アドバイザーとして  
専門家であるマンション管理士を現地へ派遣する制度です。令和5年度から実施予定 ※



## 相談ダイヤル

### (一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理計画認定制度」相談ダイヤル

☎03-5801-0858 国の事業を活用して開設された相談ダイヤルです。マンション管理士が対応!

※上記の交流会や勉強会等の詳細や

市のマンション施策については、

以下の市ホームページにて御確認ください。

<https://hiroshima-mankan.com/consultation/>

# 管理計画認定制度を、ご自身のマンションの維持管理・将来について考える契機に ～マンション管理の主体は管理組合自身です！～

## 「マンション建替円滑化法」の改正により、特例を受けられる対象のマンションが拡充

除却の必要性に係る認定を受けて建替えを行った場合、建替え後のマンションについて、容積率の緩和等の特例を受けられます。容積率の緩和により生じた余剰の住戸を売却することで、建替えに必要な費用の一部に充てることが可能です。これまでの、耐震性が不足するマンションにのみ認められていましたが、火災に対する安全性が不足するマンション等も新たに適用されます。

	除却の必要性に係る認定	容積率緩和の特例	マンション敷地売却特例	団地における敷地分割特例
居住用途の確保	耐震性の不足	○	○	○
	火災に対する安全性の不足	○	○	○
	外壁等の剥離による危険性	○	○	○
	給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ	○	対象外	対象外
	バリアフリー基準への不適合	○	対象外	対象外

※国土交通省による拡充となった内容  
※拡充される運用の実施的処置については、2021年中に公表予定です。

## 相談窓口

### マンションの管理、維持・修繕に関する相談窓口

#### 公益財団法人マンション管理センター

- 【東京本部】 ○管理組合運営、管理規約等のご相談 **03-3222-1517**  
○建物・設備の維持管理のご相談 **03-3222-1519**  
【大阪本部】 ○マンションの適正な管理についてのご相談 **06-4706-7560**

### マンションの再生に関する相談窓口



（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

**0570-016-100 / 03-3556-5147**

電話受付 10:00～17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

一般建替士の相談費が大幅に減額されます。建替えや敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談もご希望の方は、都道府県にある弁護士会や、弁護士による無料の初回相談（専門家報酬）を受けることができます（詳細が記した弁護士会から要約書）。※要約書の方は事前予約が必要です。

### 独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）

賃貸住宅の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートも委託（有償）することができます。

問い合わせ先はUR都市機構のHPよりご確認ください。  
(<https://www.ur-net.go.jp/products/inquiry/index.html> 内の「マンションの建替え・売却等に関する相談窓口」をご参照ください。)

〓 マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています 〓

このリーフレットではご紹介しきれなかった情報も掲載しています。



マンション管理・再生ポータルサイト

検索



発行日 2021年10月  
発行 国土交通省

## マンションの維持管理・将来について 考えていますか？

～マンション管理適正化法・  
マンション建替円滑化法が改正されました～  
(2022年4月施行)



2020年6月にマンション管理適正化法<sup>※1</sup>、マンション建替円滑化法<sup>※2</sup>が改正され、  
マンションは、適切な管理がより一層求められる新時代に突入しました。  
このリーフレットをきっかけに、お住まいのマンションの今後について考えてみませんか。

※1 改正法の施行期は2022年4月を予定しております。  
※2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

# 管理計画認定制度を、ご自身のマンションの維持管理・将来について考える契機に

～マンション管理の主体は管理組合自身です！～

## お住まいのマンションの適正な管理と将来の再生計画を検討しましょう



### 高齢年のマンションではこんな問題が起っています

#### ■管理組合の運営上の問題

- 管理組合の役員の手不足
- 質劣化・空き住戸化

▶ **組合の活動や集会の議決が困難に**

#### ■建物の維持管理上の問題

- 外壁等の剥落、鉄筋露出・腐食
- 給排水管の老朽化

▶ **居住者や近隣住民等の生命・身体・財産に影響**



適正な維持管理が行われなくなったマンションの例

### 管理不全に陥らないために

住み良いマンションを維持していくためには、日頃から管理組合を中心に計画的な管理や適切な修繕、住民同士の話し合いを継続して行うことが重要です。また、将来訪れるマンションの運営等に備え、再生方法について考えておくことも必要です。



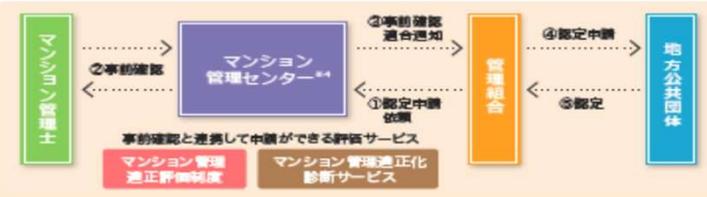
マンションの適正管理と再生のフロー

### 「マンション管理適正化法」の改正により管理計画認定制度がスタート

適切な管理が行われているマンションは、その管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます<sup>※1</sup>。

管理組合は地方公共団体への申請前に、マンションの管理の専門家であるマンション管理士<sup>※2</sup>の**事前確認**を受けると、よりスムーズな認定の取得が期待されます。(図の①～③の手続き)なお、事前確認はオンラインでの手続きを予定しており、認定申請書の自動作成などの機能も搭載することとしています。

■**事前確認**を利用する場合は、他のマンション管理状況評価サービス<sup>※3</sup>と連携し、これらの評価サービスと一緒に申請を行うこともできます。



※1 認定申請の受理には、お住まいの地域の地方公共団体において管理適正化認定制度が導入されている必要があります。なお、管理適正化認定制度は、国の定める基本方針に基づき地方公共団体が年度で定めるものです。  
 ※2 当該マンション管理センターが所属する、事前確認から認定を受けたマンション管理士が対象となります。  
 ※3 マンション管理適正化診断サービスは、マンション管理センターが所属する地方公共団体のサービスです。認定申請と連携して申請できるサービスは、各地方公共団体のサービス要約書をご覧ください。  
 ※4 認定を受けたマンションについては、(仮称)マンション管理センターのSDPで公表することを予定しています。

### お住まいのマンションは適正な維持管理ができていますか？ チェックリストで確認してみましょう

管理組合の運営	
管理者等が定められている	<input type="checkbox"/>
監事が選任されている	<input type="checkbox"/>
集会在年1回以上開催されている	<input type="checkbox"/>
管理規約	
管理規約が作成されている	<input type="checkbox"/>
災害等の緊急時や管理上必要な時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	<input type="checkbox"/>
管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている	<input type="checkbox"/>
管理組合の財務	
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	<input type="checkbox"/>
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	<input type="checkbox"/>
直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である	<input type="checkbox"/>

長期修繕計画の作成及び見直し等	
「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、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	<input type="checkbox"/>
長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている	<input type="checkbox"/>
計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる設定である	<input type="checkbox"/>
将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
その他	
組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている	<input type="checkbox"/>

※チェック項目は、国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準です。認定する市区において独自の基準を適用して定めている場合があります。

ご清聴ありがとうございました。

広島市都市整備局住宅部住宅政策課

---