

2021年マンション管理セミナー

マンション管理の基本的事項

一般社団法人広島県マンション管理士会

目次

I マンションを取り巻く環境

1. 築後30, 40, 50年超の分譲マンション戸数 4
2. 区分所有者の高齢化・非居住化 5
3. 知っておきたいマンション関連法規等 6
4. マンション生活で留意すべきこと 7~8
5. マンションが抱える課題 9~10

II マンション管理の基本的事項

1. 管理組合基本構成図 12
 2. マンション管理組合とは 13
 3. 建物の区分所有 14
 4. 区分所有者の権利義務等 15
 5. 専有部分と共用部分 16~17
 6. 管理規約とマンション標準管理規約 18
 7. 規約とコミュニケーション 19
 8. 理事会の運営 20~22
 9. 総会の運営 23~25
 10. 管理の形態 26~28
 11. 建物の維持・管理 29
1. 適正化法と建替え円滑化法の一部改正 . . 31~39
 2. 最後に 40
- ◆本資料作成に当たり参考とした文献等・参考法令等 . 41

III 適正化法等の一部改正

I マンションを取り巻く環境

I - 1 築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

- 築40年超の高経年マンションは103万戸（マンションストック総数の約15%）。
- 10年後には2.2倍の232万戸、20年後には3.9倍の405万戸に急増。



倍倍に増加して行く状況

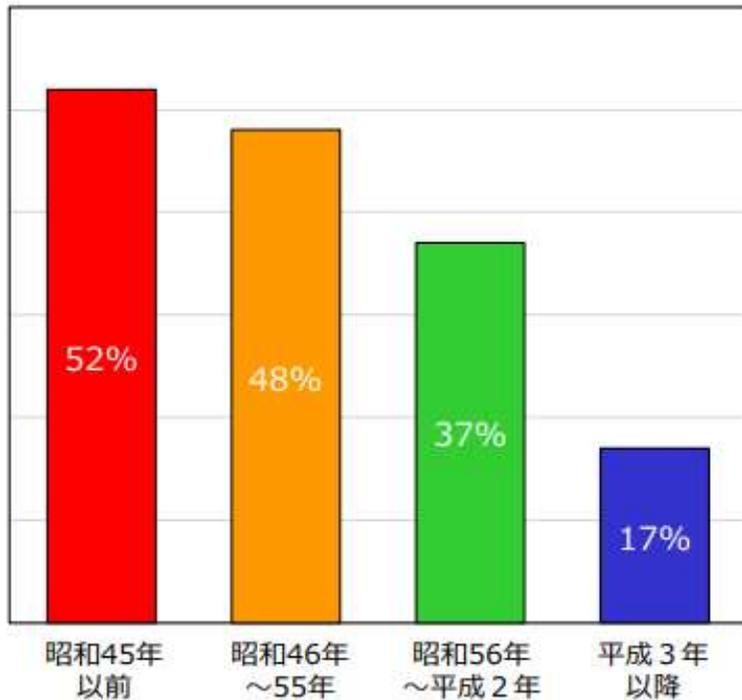
国土交通省
マンション政策関係
基礎資料集より

【出典】現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計
5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR1末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

I - 2 区分所有者の高齢化・非居住化

- 経年とともに、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行。
- 管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の議決が困難になる等の課題が発生。

■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合
- 建築時期別



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

■ マンション内の借家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）



■ マンション内の空き家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）



スラム化、
管理不全
リスク。

国土交省
マンション
政策関係基
礎資料集よ
り

I-3 知っておきたいマンション関連法規等

(マンションは様々な法律等に囲まれています)

- 建物の区分所有等に関する法律 (以下「**区分所有法**」)
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (以下「**適正化法**」)
- 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 (国土交通省告示第1286号) マンションの管理の適正化に関する指針 (国土交通省告示第1288号) は廃止されました。
- マンション標準管理規約 (以下「**標準管理規約**」) (ガイドライン)
- マンション標準管理委託契約書 (以下「**標準管理委託契約書**」) (ガイドライン)
- マンション管理標準指針 (ガイドライン)
- マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「**建替え円滑化法**」)
- 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- 民法
- 建築基準法
- 個人情報保護に関する法律 (以下「**個人情報保護法**」) 等

※適正化法及び建替え円滑化法は平成2年6月に一部改正されました。(以下「**改正適正化法**」「**改正建替え円滑化法**」)

I -4(1) マンション生活で留意すべきこと

■マンションは現在、重要な居住形態として定着していますが、その形態は、一戸建て住宅と大きな違いがあります。

- ・マンションは共同住宅であるため、その所有は区分所有という形態であり、建物の管理も共同で行う必要があります。その為、区分所有者間の合意形成が重要な鍵となります。
- ・マンションには、廊下、階段室等の共用部分やエレベーター等の設備が設けられており、これらを共同で管理する為には専門的な知識が必要となります。

■区分所有法 第1条（建物の区分所有）

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

■適正化法 第2条（定義）マンション（抜粋）

二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

I -4(2) マンション生活で留意すべきこと

■ 1 「マンションは管理を買え」昭和時代からの基本原則

居住者も建物も必ず老いていく中で、将来をどうするかは「誰か」の問題ではなく、「あなた」自身の問題です。

それは「どこか」のマンションの問題ではなく、「あなた」のマンションの問題です。

■ 2. マンション管理は価値の管理

マンションを購入したら、その時からマンションコミュニティの一員です。マンションの価値は自分達で維持しなければなりません。

■改正適正化法第5条（管理組合等の努力）:改正適正化法が2022年4月より施行されます。

管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

改正適正化法が2022年4月から施行され、マンション管理の適正化の推進に関する国の基本方針の策定、各地方公共団体の役割の強化等が図られます。

これにより建物の維持管理、管理組合の運営等より積極的な取組みが求められます。

各自治体の独自の管理基準で管理レベル向上が期待されます。

I -5(1) マンションが抱える課題

1.建物の老朽化

- 経年劣化・陳腐化→大規模修繕工事への知識不足や多額の修繕資金
 - ✓漏水事故の増加（共用部分、専有部分）、タイル等の剥落、修繕積立金の不足⇒給水管、排水管の更新工事が出来ないなど
 - ✓建物の再生（建替）、取り壊し、一括売却？

2.居住者の老い

- 区分所有者の高齢化
 - ✓相続放棄 空き部屋 賃貸住戸増加、認知症増加
 - ✓2025年問題（5年後） 総人口の減少（総務省統計局）
 - ✓3人に1人が65歳以上、5人に1人が75歳以上

3.社会環境の変化

- 定年延長 マンション管理員の不足 高齢化
- 人件費の高騰
- 個人情報保護法への対応（H29.5.30改正により管理組合も個人情報取扱事業者になった）
- 民泊問題
- 防災対策
 - ✓温暖化による自然災害の増加、地震等による大規模災害リスクの増大

I-5(2) マンションが抱える課題（「管理不全」）

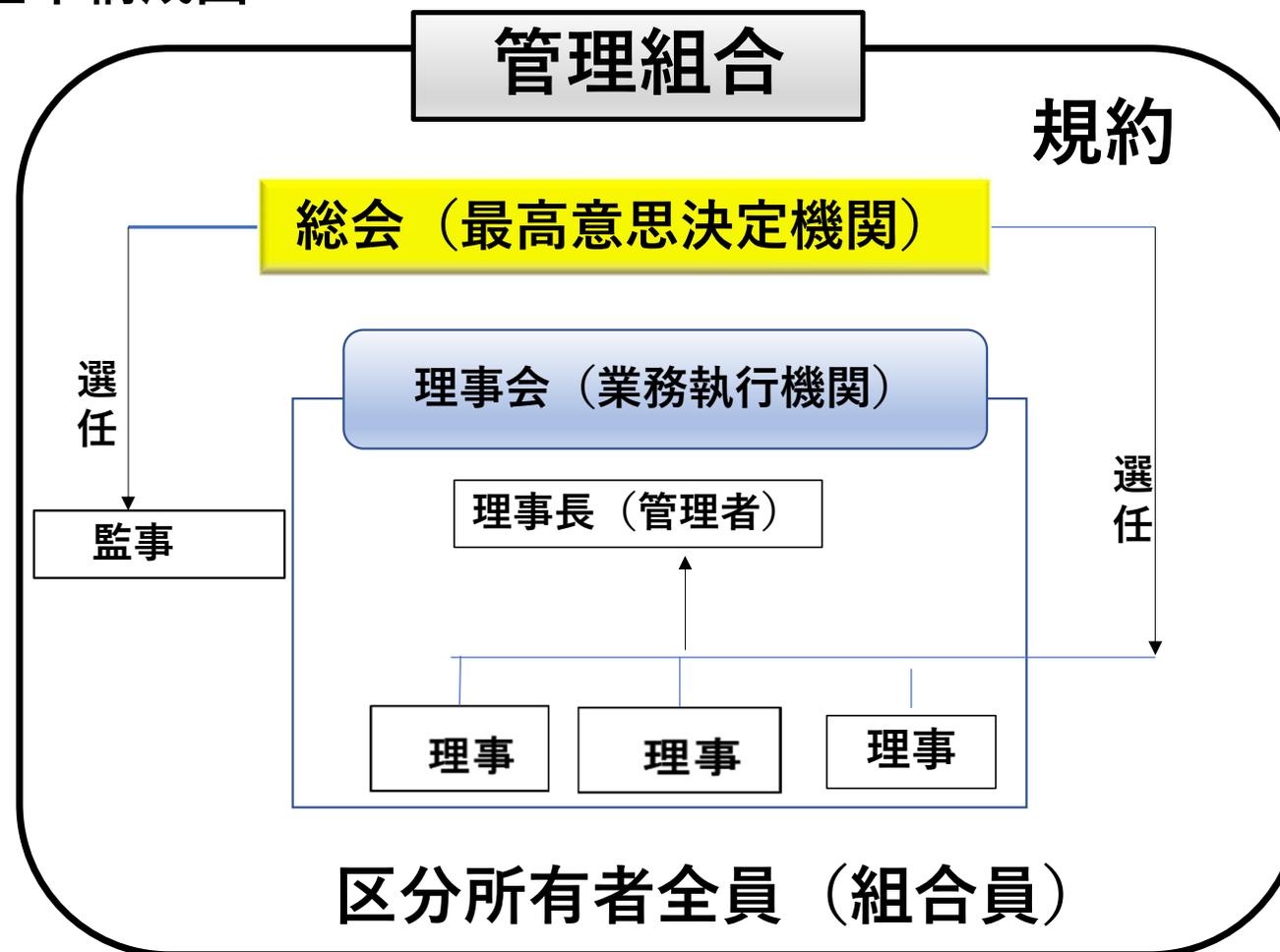
- 役員のなり手不足
- 空室の増加－所有者不明－総会不成立－**破綻予備軍**
- 管理規約の不備（不十分な規約）による**管理不全**
- 滞納リスク **相続放棄－所有者不明、年金暮らし－収入減少**
- 収支のアンバランス－**会計が赤字 管理費・積立金の値上げ困難**
- 進まない居住者名簿の整備（個人情報保護法が足枷に）－**空室と部外者不法占拠**
- 出来ない大規模修繕工事 **老朽化によるスラム化**
- 意思決定ができない・・・**管理不全**

「管理不全」とは・・・マンションの維持、管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態。

「管理不全の兆候」とは・・・管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥ってしまう恐れのある状態。
（マンション管理新聞1084号より）

Ⅱ マンション管理の基本的事項

Ⅱ-1 管理組合基本構成図



外部専門家活用
* マンション管理士
* 弁護士
* 建築士
など

管理会社
(管理委託契約)
* 設備管理
* 管理費等の出納
* 理事会・総会支援

標準管理規約に基づく作成

Ⅱ-2 マンション管理組合とは

■**区分所有権を有する者**は区分所有法において「**区分所有者**」となります。
(区分所有法第2条第2項)

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための**団体を構成**し、この法律の定めるところにより、**集会**を開き、**規約**を定め、及び**管理者**を置くことができると規定されています。(区分所有法第3条)

この団体は、適正化法第2条第3項に於いて、「**管理組合**」と定義されています。マンションの区分所有者となった者は、その時点で強制的に団体「**管理組合**」の一員となり、団体的拘束力（多数決原理）に従うこととなります。

そして**管理組合の最高意思決定機関**は**集会（総会）**であり、組合員の多数決によって、意思決定を行います。

また組合の**業務執行機関**として**理事会**が設置され、総会で選任された**理事**で構成されます。(標準管理規約第51条)

理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって理事の中から選任し又は解任する。また理事会の業務の執行及び財産の状況を監査する為、**監事**が総会で選出され又は解任する。

Ⅱ-3 建物の区分所有

■建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）（1962年法律第69号・1983年改正）

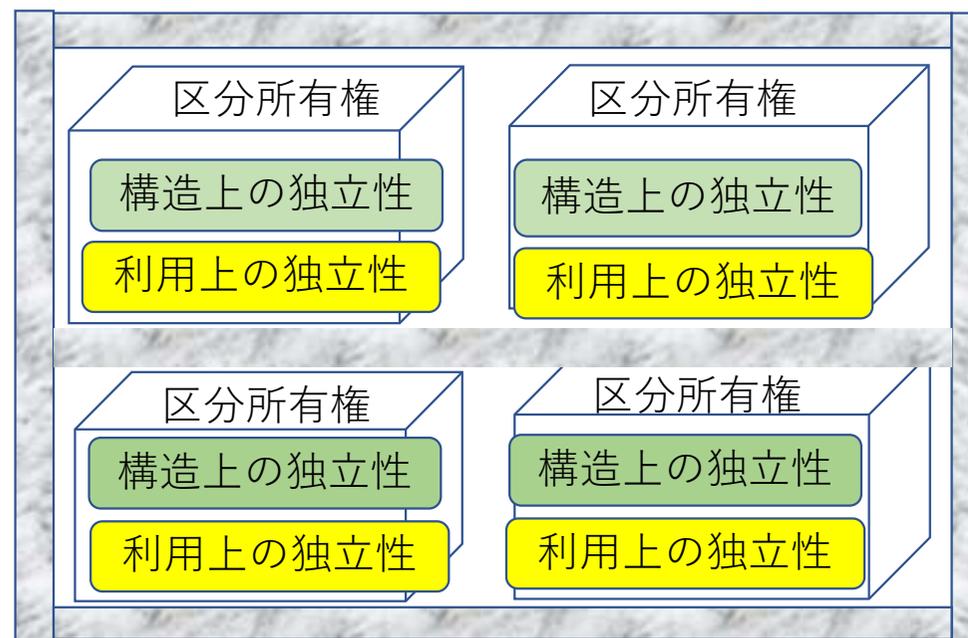
区分所有法は、本来建物は一棟の建物全体が一個の物であります。その例外として、一定の要件を満たす場合には一棟の建物の一部が他の部分から独立して所有権の目的となることを定めています。

その一定の要件とは、①「構造上の独立性」②「利用上の独立性」です。

区分所有法第2条（定義）

「**区分所有権**」建物の部分を目的とする所有権

「**区分所有者**」区分所有権を有する者



Ⅱ -4 区分所有者の権利義務等

■区分所有者は、その専有部分を自由に使用したり、他人に賃貸したり売却することができ、また区分所有法第13条により共用部分はその用法に従って使用することができます。しかし、**建物の保存に有害な行為等はこの法律で禁止**されています。

区分所有法第6条（区分所有者の権利義務等）

第1項 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

第3項 第1項の規定は、**区分所有者以外の専有部分の占有者に準用**する。

専有部分の占有者とは・・・専有部分の賃借人（または転借人）、使用借人、同居人、権限なき占有者（不法占拠者）

（共同の利益に反する行為）：一般的に共用部分の通常の使用を害する行為をいうが、専有部分の使用に関する行為であっても当該行為が相当範囲の区分所有者の生活利益に影響を及ぼす時はこれに該当すると考えられる。単に隣同士でのプライバシー侵害などは該当しない。

Ⅱ-5(1) 専有部分と共用部分

■マンション管理に於いて、建物の部分が下記に定義されている「**専有部分**」、**「共用部分**」のどちらに属するかを明確にしておくことは重要です。

マンション管理組合は、各区分所有者が支払う**管理費、修繕積立金**により、共用部分の維持管理を行い、マンションの財産価値を維持します。

専有部分は原則として各区分所有者が維持管理を行いますが、専有部分の設備のうち共用部分の管理と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体としておこなう必要があるときは、規約に定める事より管理組合が一体として管理をする場合もあります。（標準管理規約第21条第2項）

（対象となる設備としては、配管、配線等がある 標準管理規約第21条関係コメント⑦）

※排水管洗浄で共用排水管と専有部分のキッチン等の排水管を同時に洗浄することなど

定義（区分所有法第2条）

「**専有部分**」 区分所有権の目的たる建物の部分。（現に区分所有権の目的となっている建物の部分）

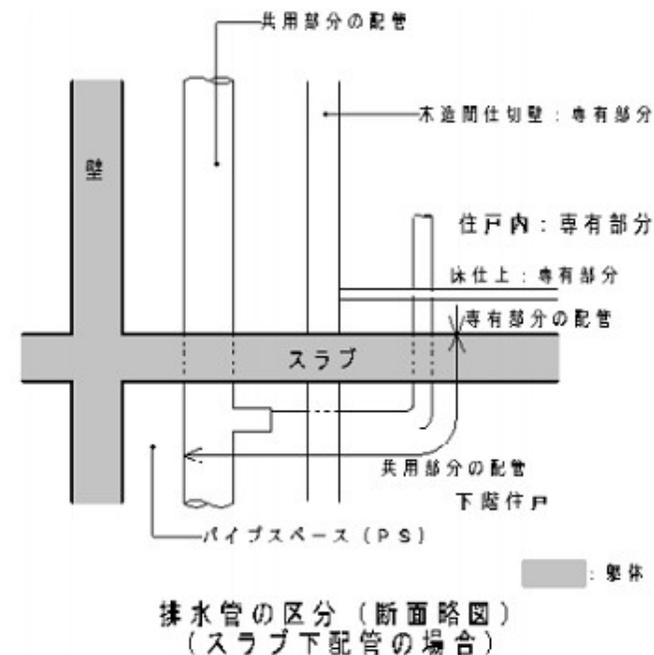
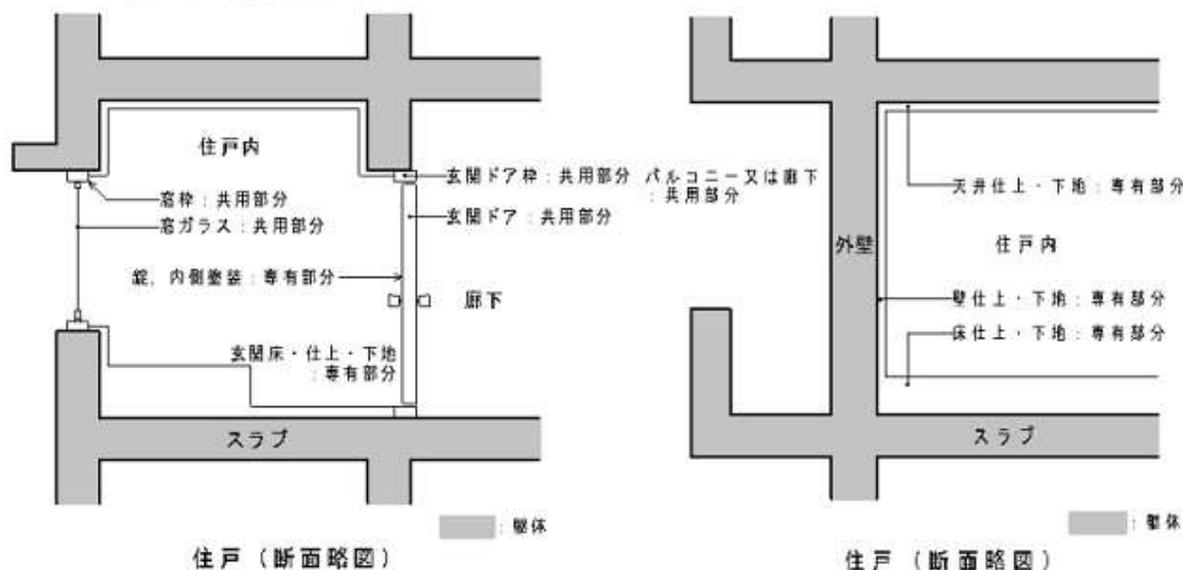
「**共用部分**」 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない付属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。

・ 専有部分以外の建物の部分はすべて共用部分となる。

Ⅱ-5(2) 専有部分と共用部分の事例

・マンション専有・共用区分図の例

※この区分図は、例示であり、各マンションの建物・設備の構造、設置場所、用途等によって判断することが必要です。



この図は、国土交通省作成の「マンション管理標準指針コメントニ管理規約の作成及び改正」の（専有部分と共用部分の区分）より一部引用したものです。

■標準管理規約では、第7条（専有部分の範囲）及びコメントで専有部分の範囲を示していますが、個々のマンションの実情（建物・設備の構造、設置場所、用途）に応じ管理規約に於いて、より具体的に区分け（専有部分か共用部分か）をしておくことが必要です。

II-6 規約事項とマンション標準管理規約

■区分所有法第30条第1項（規約事項）に於いて、**建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項**は、この**法律に定めるもの**のほか、**規約で定めることができます**と規定しています。

また**標準管理規約**とは、区分所有法に基づき管理組合が規約を制定、変更するうえで参考となるよう国が定めた**ガイドライン**です。

このように各管理組合は、その実情に応じ、この法律の規定を踏まえ、標準管理規約を参考に、**独自の規約を制定することができます**。

但し、建物等の「管理又は使用」に関わりがない事項は、規約として定めても効力を生じません。（例：町内会の強制加入や管理費から町内会費を出すなど。）

規約の制定、変更、廃止の決議要件は強行規定であり、変更はできません。

区分所有法第31条（規約の設定、変更及び廃止）

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。

※マンション標準管理規約（コメント含む）は令和3年に一部改正されました。

II-7 規約とコミュニケーション

■**規約**はマンションの建物、その敷地及び付属施設を共同で管理し、またその使用をめぐる**区分所有者間の利害を調整する為の規範（ルール）**として定められています。

規約は法律ではありませんが、マンション内では各自が規約を遵守した生活をするにより、良好なコミュニケーションを維持できると言えます。

さらに標準管理規約第32条第12項に於いて「**マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上の業務**」を管理組合の業務と規定しています。また第32条関係コメント⑧に於いて、コミュニティ形成に言及しています。

防犯、防災対策に関しては、自治会、町内会等地域のコミュニティとの連携を規約に制定しておくこともひとつの考え方でしょう。

またマンション内の組合員名簿、居住者名簿、要支援者名簿等を作成する場合には名簿作成細則等を定めることや、居住者間のコミュニケーションも重要となります。

Ⅱ-8(1) 理事会の運営（役割・職務内容）

■理事会は、管理組合の業務執行機関として重要な役割を担っています。

理事会の職務（標準管理規約第51条第2項）

- ①規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- ②理事の職務の執行の監督
- ③理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

理事会の決議事項（標準管理規約第54条）

- ①収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- ②規約及び使用細則案等の制定、変更又は廃止に関する案
- ③長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- ④その他の総会提出議案
- ⑤～⑩は省略

理事会の役割・職務内容については各管理組合の実情に合わせ「理事会運営細則」等で規定しておくことで、継続性などの不安解消につながるのではないのでしょうか。

Ⅱ-8(2) 理事会の運営（役員）

■理事会は総会によって選出された理事によって構成されます。

理事は組合員の為に、誠実にその職務を遂行するものとされ、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められています。

（標準管理規約第53条関係コメント）

「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」旨の規約制定は、あくまでやむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要であると共に代理資格要件を厳密に規定しておくことが望まれます。

昨今、**どこの管理組合でも役員のみ手不足が課題**となっていますが、一般的には下記のような対策があります。

- ①**役員**の資格要件を緩和する。
- ②**報酬（役員活動費）**を支払う。
- ③**輪番制等役員**の選出方法を細則等で定めておく。
- ④**外部区分所有者**から協力金を徴収する。
- ⑤**外部専門家**の活用を検討する。等

管理組合に於いては「理事会運営細則」等であらかじめルールを作り、円滑な理事会運営を図ることが大切です。

Ⅱ-8(3) 理事会の運営（業務執行）

■**理事会**は通常は理事長が招集し（標準管理規約第52条第1項）、**議長は理事長**が務めます（標準管理規約第51条第3項）。**議事は、全て「出席理事」の過半数**で決めます。（標準管理規約第53条第1項）

理事長は管理者として大きな権限と責任があります。

・共用部分等の保全、総会決議事項の実行、規約で定めた事項の実行、総会の招集、管理事務の報告、規約の保管・閲覧させる義務、善管注意義務 など。

監事は、会計監査と業務監査を行う重要な責務が有ります。

・監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは意見を述べなければなりません。*監事は決議に参加することはできません。

・**監事は、管理組合に不正があるときは、臨時総会を招集することができます。**
（標準管理規約第41条）

理事会運営は、情報開示、透明化が大切です。

・理事会の広報として、理事会の開催日時や議題等を戸別配布、掲示、広報誌への掲載等を行い、運営の透明化を図り、開かれた理事会運営に努めることが重要です。

Ⅱ-9(1) 総会の運営(総会の位置付け)

■**総会**(区分所有法上では**集会**)は、**管理組合の最高意思決定機関**です。総会には、年1回招集される**通常総会**と、臨時に招集される**臨時総会**(区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者(「少数区分所有者」)の請求に基づき理事長または当該少数区分所有者が招集する総会)があります。

- ・ **集会(総会)は、管理者(理事長)が招集**します。(区分所有法第34条)
- ・ 管理者(理事長)は、少なくとも**年1回は集会(総会)を招集**しなければなりません。(区分所有法第34条第2項)
- ・ 管理者(理事長)は、集会(総会)において、**毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならない**と規定されており、違反すると20万円以下の過料が科せられます。(区分所有法第43条 区分所有法第71条)

マンションの管理の適正化に関する指針二のマンションの管理の適正化の推進のため管理組合が留意すべき基本的事項の中で、集会(総会)について「集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、**管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある**」と、その重要性を述べています。

II-9(2) 総会の運営（議事等）

■ 総会の成立要件と議決要件

- ・ 区分所有法第39条（議事）
集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。
- ・ 標準管理規約第47条（総会の会議及び議事）
総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- ・ 総会の決議には、普通決議と、特別決議がある。
- * 普通決議：出席組合員の議決権の過半数（標準管理規約第47条）
- * 特別決議：規約の設定・変更・廃止、共用部分の変更、建物復旧（強行規定）は、区分所有者及び議決権の各3/4以上（区分所有法第17条、第31条、第61条）
建替え決議及び敷地売却決議は、各4/5以上。（区分所有法第62条）

平成14年区分所有法改正 軽微変更 「改良を目的としかつ、著しく多額の費用を要しないもの」⇒ 「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に変わり、大規模修繕工事が普通決議で可能となりました。但し、各工事に必要な総会の決議に関しては、標準管理規約第47条関係コメント⑥に具体例の記載がありますので参考にしてください。

II -9(3) 総会の運営（議事録等）

■集会（総会）においては、議長は、書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならない。（区分所有法第42条）

- ・議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。（区分所有法第42条第2項）
- ・作成しなかったり、一部を記載しなかったり、事実を反することを記載すると、**20万円以下の過料**。（区分所有法第71条）
- ・管理会社が作成するのは議事録案であり、議長(理事長)及び議事録署名人は内容をよく確認しないと後に裁判問題が生じた時など責任が問われます。
- ・議事録は利害関係人の請求があったときは、**正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒んではならない**。（区分所有法第42条第5項）
※利害関係人とは、担保権者、差押人、賃借人、組合員から依頼を受けた不動産仲介業者等（組合員の親・兄弟、親戚等は利害関係人ではない）
- ・議事録の保管場所は、**建物内の見やすい場所に掲示**しなければならない。（区分所有法第42条第5項 区分所有法第33条第3項規約保管場所の準用）
議事録は総会の決議の効力について争いが生じた場合等、重要な資料となる。

II-10(1) 管理の形態（形態によるメリット・デメリット）

	全部委託	一部委託	自主管理
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合理事の手間や負担の軽減 ・管理会社による効率的な管理への期待 ・さまざまなサービスや情報を簡単に入手可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・再委託の中間マージンが削減可能 ・管理組合の管理意識の高揚 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民同士に一体感が生まれモラル意識が高まる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・コストが大幅に割高になっている傾向がある ・委託内容が管理会社主体で決まり、管理組合の実情に合っていないケースがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の負担が大きくなる傾向 ・理事交代による管理の質のバラツキが懸念される ・設備業者との直接取引に不慣れ 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理に対する広い専門知識が不足する傾向 ・日々の管理・清掃業務が行き届かない傾向 ・計画的な修繕計画が立てにくい
注意点	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社の比較見積を数年に一度取り、管理を見直すことも必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の負担増の割りに必ずしも管理コストが安くない傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の高齢化等により、管理の質が保てない可能性がある。

Ⅱ-10(2) 管理の形態（標準管理委託契約書）

■管理組合が、マンション管理業者に管理業務を委託（全部委託）する場合は、規約により総会（集会）の普通決議を要することが一般的ですが、その総会決議に先立ち、適正化法第72条によりマンション管理業者（管理会社）からの重要事項説明を受け、委託業務の内容や価格等を十分理解した上で、自分達のマンションに合った適切な契約をする必要があります。

■マンション管理適正化法改正（電磁的方法による電子化書面の提供）

※改正適正化法によりITを活用した重要事項説明等が可能となりました。

その他、省令の改正によりマンション管理業者の電磁的方法による業務が可能となりました（書面に加えて業務もIT利用へ）。

国土交通省は通信技術を活用したコミュニケーション（ICTシステム）でサービス向上を期待しています。

II-10(3) 管理の形態（管理会社の変更）

■管理業者変更にあたっての留意点

- ・ 事前に、管理規約、管理委託契約書を確認。
 - * 管理規約の業務委託条項
 - * 管理委託契約書の解約申し入れ条項
- ・ 何故変えるのか、組合員の理解が得られるような理由及び変更の目的を明確にする。（質の向上、コスト削減）
- ・ どこまで委託するのか、委託内容(仕様)を検討する。
- ・ 管理会社変更の体制、スケジュールを決めて取り組む。
（専門委員会、現行契約の更新時期、総会開催時期等）
- ・ 新管理会社への引継ぎに漏れが無いよう注意すること。
（旧管理会社が保管している書類、図面等の返却）

■管理業者の組合からの撤退

管理業者の側から契約更新の解除もある事もご留意下さい。

Ⅱ-11 建物の維持・管理

■今後高経年マンションの急増が予測されるなかで、**建物の老朽化を抑制し、建物の適正な維持・管理をおこなう**ことは**管理組合の重要な使命**です。

■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（国土交通省告示第1286号）

2 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

（5） **長期修繕計画の策定及び見直し等**

「**マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。（以下省略）**」

■管理組合が留意すべき事項（管理計画認定制度導入時の認定基準等）

- 1.長期修繕計画の内容及び修繕積立金額が集会で決議されており、作成または見直しが5年以内に行われていること。（計画期間は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）
- 2.適正な計画に基づく大規模修繕工事の実施（工事項目、時期、費用の明記）
- 3.長期修繕計画に基づいた修繕積立金の確保（一定金額以上、返済完了共）

Ⅲ適正化法と建替え円滑化法一部改正

Ⅲ-1(1) 2つの法改正：居住・管理・修繕・改修 ⇒ 建て替え・住み替え

マンション管理適正化法の改正、マンション建替円滑化法の改正

法律の概要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、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を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

○マンション管理適正化推進計画制度

○管理計画認定制度・・・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

○管理適正化のための指導・助言等・・・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
- ・建替時の容積率特例

②バリアフリー性能が確保されていないマンション等

- ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替を円滑化

国土交通省
作成資料より

Ⅲ-1(2) 国によるマンション管理の適正化の推進

■改正適正化法と改正建替え円滑化法。

国の指針で管理適正化を地方公共団体まで浸透させ
管理水準の底上げを期すと同時に将来の除却までも視野に入れる。

*** マンションの終活までも検討する。**

1. 国の基本方針に従い地方公共団体がマンション管理適正化推進。
管理計画認定制度（任意）を定めて管理指導・助言が可能。

*** 管理不全マンションを無くす。**

2. 除却認定対象の拡充で将来の建替えを円滑にする。
団地における敷地分割制度の創設。

*** 経済的な検討、選択肢を増やす。**

Ⅲ-1(3) 改正適正化法のポイント

■改正適正化法（令和2年6月24日公布、公布後2年以内施行）

改正内容

1. 国による基本方針の策定

国土交通大臣は、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を策定。マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

2. 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（任意）

3. 管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンション管理組合を認定。

4. 管理適正化のための指導・助言等

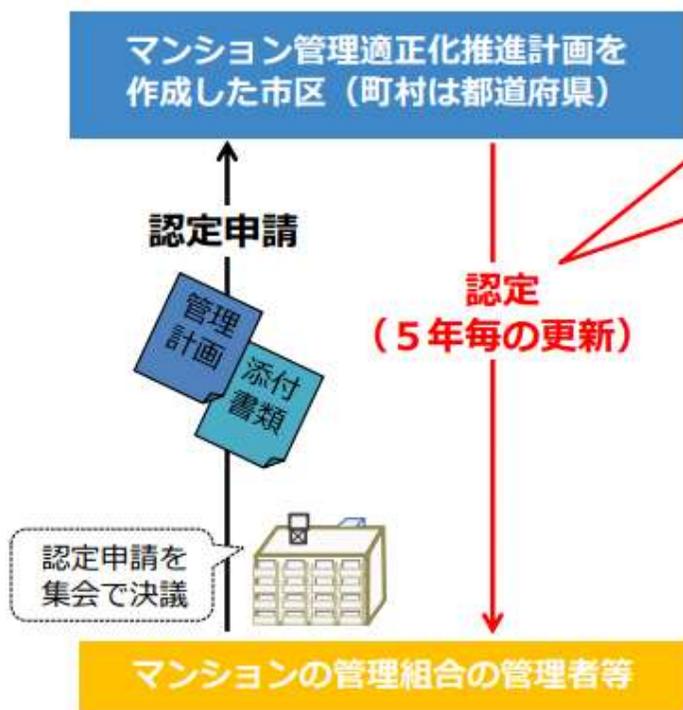
地方公共団体は、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を行い、管理組合の管理運営が著しく不適切なときは勧告をすることができる。

Ⅲ-1(4) 管理計画認定制度の概要 (令和4年4月施行)

○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）>



【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
・総会を定期的に開催していること 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

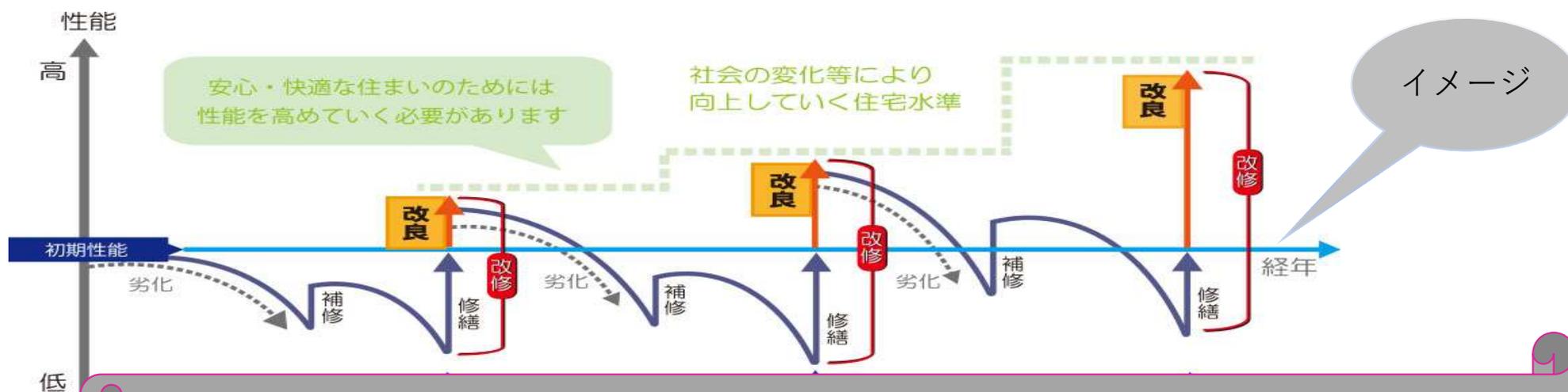
国土交通省報道発表資料より

Ⅲ-1(5)

管理組合の管理者等に対する助言、指導及び勧告

国

管理組合によるマンションの管理適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）

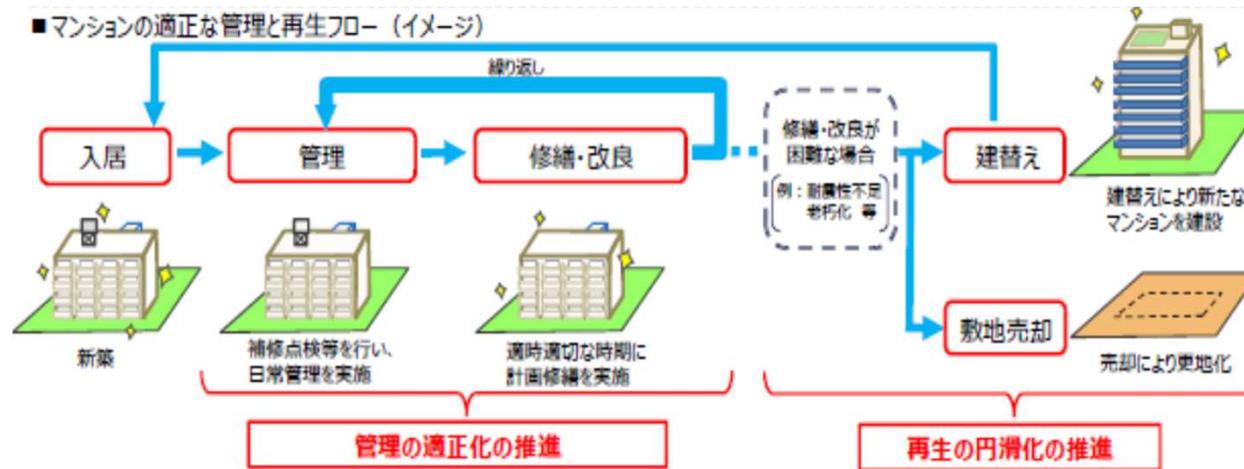


地方
自治体

マンション修繕その他の管理方法、その資金計画、組合の運営状況、適正化指針に適合。

Ⅲ-1(6)

国交省資料：管理適正化推進。 ⇒ 再生、建替え円滑化へ。



■適正管理認定項目事例

(例) 長期修繕計画

- ・集会決議がなされ作成、見直しが5年以内など。
- ・期間や回数、資金計画や金額が適正であることなど。

(例) 組合運営

- ・管理者・監事の選任、集会開催が年1回以上など。
- ・区分所有者・居住者の名簿の作成管理など。

Ⅲ-1(7) マンションの終活：要除却認定の拡充と容積率緩和

■マンション建替円滑化法の改正

現行は耐震性不足マンションが敷地売却、容積率特例の対象マンション。

1、マンション敷地売却事業の対象の拡大。

- ・耐震性不足のマンション
- ・火災に対する安全性に係る建築基準法等に基準不適合マンション
- ・外壁の剥落等により危害の恐れのあるマンション

2、容積率の緩和特例の適用対象の拡大。

前記3項目に加え、次の事項

- ・バリアフリー性能が確保されていないマンション
- ・給排水その他の配管設備の損傷、腐食、劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるマンション

Ⅲ-1(8) マンションの終活：要除却認定の拡充と容積率緩和

国交省資料：除却認定拡充、容積率緩和特例適用の拡大

2つの法改正：居住・管理・修繕・改修 ⇒ 建て替え・住み替え

マンション敷地売却事業の対象の拡大

○ 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

耐震性あり	耐震性なし
適用なし（全員合意〔民法〕）	適用あり 【マンション建替円滑化法】 (4/5の合意)
<p>対象の拡大</p> <p>外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等を適用対象とする（合意要件を4/5に緩和）</p>	

※ 建替は耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

(外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)





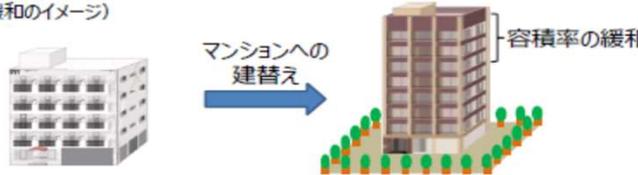
2階の廊下部分が崩落した事例 外壁が崩壊等した事例

容積率の緩和特例の適用対象の拡大

○ 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
<p>対象の拡大</p> <p>外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の適用対象とする</p>	

(容積率緩和のイメージ)



マンションへの建替え → 容積率の緩和

Ⅲ-1(9) マンションの終活：要除却認定の拡充と容積率緩和

国交省資料：除却認定拡充、容積率緩和特例適用の拡大

団地における敷地分割制度の創設 ⇒ 団地型マンション再生

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

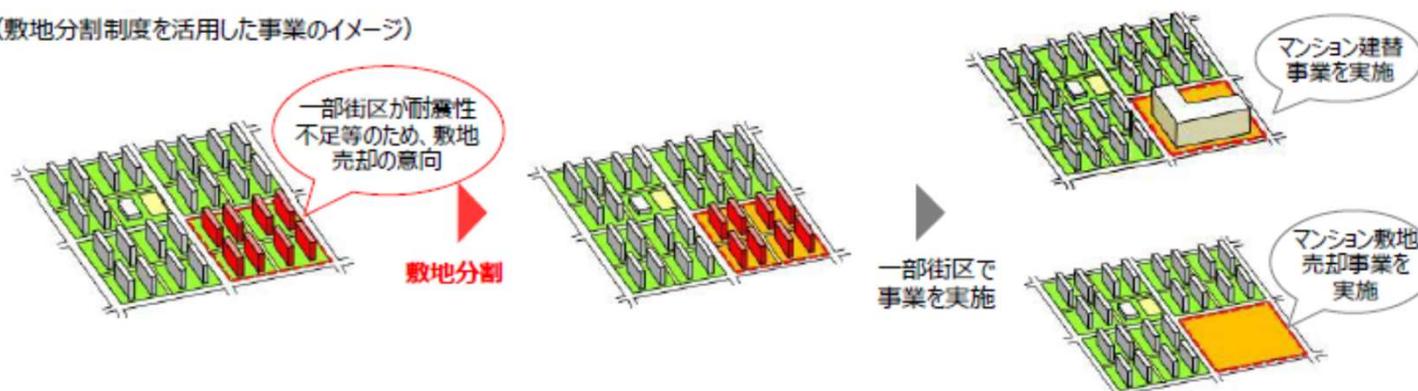
全員同意 (旧法)



要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4/5の合意による敷地分割を可能に

(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



Ⅲ-2 最後に

■マンションは、一棟の建物の中にそれぞれ価値観の違う人々が独立して暮らす居住形態です。その価値観の違いを違いとして認識し、お互いが共同の利益の為に協調しあうことが住み良い風通しの良いマンションの基本と考えます。

また行政側に於いても、この度の改正適正化法等により、マンション管理に関する国の基本方針の策定や地方自治体による助言、指導等より良い住環境づくりの整備が行われます。

今後、より適正な建物の維持管理、管理組合運営等の為、マンション管理士等外部専門家も積極的に活用され、将来に向け付加価値の高いマンションを全員の合意形成で構築されることを願います。

この資料が皆様のマンション管理に少しでもお役に立てば幸いです。

◆本資料作成に当たり参考とした文献等

- ・ 稲本洋之助・鎌野邦樹「コンメンタール区分所有法」第3版 日本評論社
- ・ 「マンション管理基本法令集」公益財団法人マンション管理センター
公益財団法人マンション管理センター
- ・ 国土交通省「マンション管理について」
[住宅：マンション管理について - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000053.html) <外部リンク>
- ・ 国土交通省「マンション管理標準指針コメント」
住宅：マンション管理標準指針（平成17年12月策定） - 国土交通省 (mlit.go.jp)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000053.html <外部リンク>

◆参考法令等

- ・ e-Gov電子政府の総合窓口
建物の区分所有等に関する法律
https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=337AC0000000069
<外部リンク>
- ・ 国土交通省
マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html
<外部リンク>