

マンション管理適正化推進計画 の作成に関するガイドライン

令和4年3月

愛知県建築局公共建築部
住宅計画課

目 次

はじめに	1
第1章 推進計画作成にあたっての基本的な事項	4
1 推進計画の作成主体	4
2 推進計画で定める事項	4
3 推進計画作成のメリット	4
4 他の計画との関係	5
第2章 推進計画で定める事項	6
1 マンションの管理の適正化に関する目標	6
2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	11
3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	14
4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項	18
5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項	22
6 計画期間	25
7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	26
第3章 推進計画の作成例	27
1 一般型（新規に推進計画を作成する場合）	27
2 簡易型（新規に推進計画を作成する場合）	45
3 住マス型（市町村住生活基本計画と合わせて作成する場合）	46
4 空家等対策型（空家等対策計画と合わせて作成する場合）	48
参考1 マンション管理適正化法の改正	51
参考2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）	52
参考3 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（抄）	57
参考4 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（抄）	58
参考5 マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針	62

はじめに

我が国におけるマンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）は都市部等においてはなくてはならない居住形態として定着しており、国土交通省の推計によると、2020年末時点の全国のマンションストック戸数は着工ベースで約675万3千戸あり、国民の1割超が居住していると見込まれている。

このうち、築40年超のマンションは2020年末時点の103万3千戸から10年後には約2.2倍の231万9千戸、20年後には約3.9倍の404万6千戸となることが見込まれる（図1参照）。

愛知県においても竣工ベースで築40年超えのマンションは2021年1月1日時点の5.6万戸から10年後には約2.3倍の12万9千戸、20年後には約4.2倍の23万9千戸となる（図2参照）など、今後、老朽化や居住者の高齢化に伴う管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれており、建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」と呼ばれる問題が生じつつある。

そのため、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっている。

もともと、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有している。

そして適正な管理がなされないまま、外壁材の飛散や落下など外部不経済を引き起こすマンションが発生することとなり、近年では、スラム化したマンションが行政代執行により解体されるといった事例も現実に見られるようになってきた。愛知県では、このような問題はまだ顕在化していないが、今の段階から取り組むことが重要である。

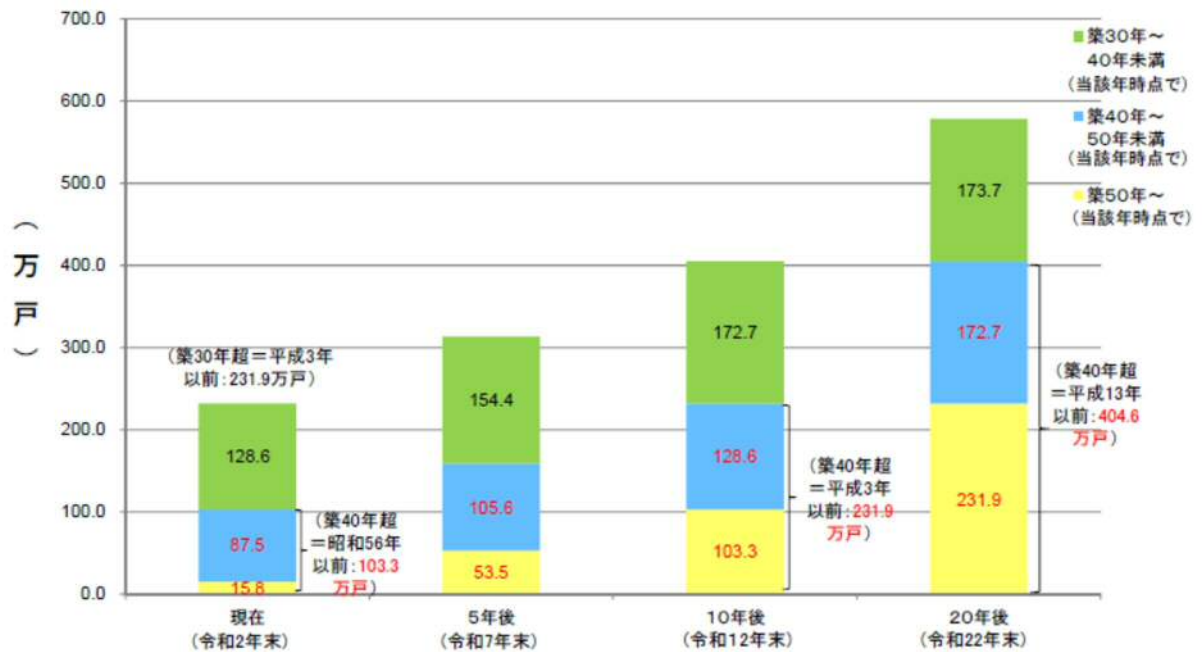
このような中、2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）が改正され、国において総合的なマンション管理の行政方針であるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定するとともに、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、以下の3つの制度的枠組みが設けられた。

- ①地方公共団体によるマンション管理適正化計画（以下「推進計画」という）の作成
- ②推進計画を作成した地方公共団体によるマンションの管理計画の認定
- ③地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施

マンション管理適正化法第3条の2に基づく推進計画の作成は任意であるものの、マンションの管理計画の認定は推進計画を作成した地方公共団体でのみ可能である。マンションの管理組合の管理者等からの認定申請の意向に対応できるようにするためにも推進計画を定めておくことが望ましい。

本ガイドラインは、愛知県内の市（町村）が推進計画を作成する際のポイントとなる事項をとりまとめたものである。なお、市（町村）独自の推進計画を作成することを妨げるものではなく、必ずしもこのガイドラインに沿って計画を作成しなければならないというものではないが、本ガイドラインを参考に計画を作成し、愛知県内のマンションの管理水準の向上が図られることを期待する。

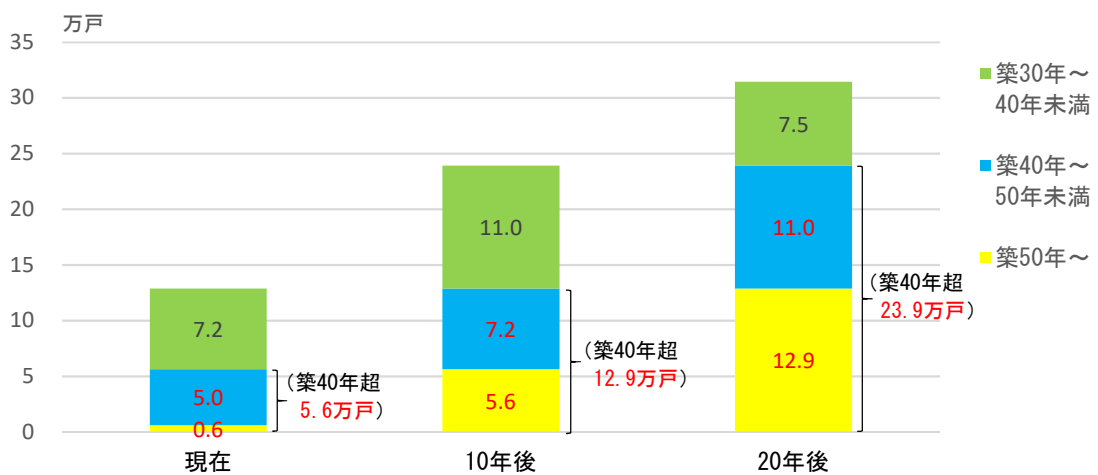
図1 築30年、40年、50年超のマンション戸数（全国）



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、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した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和2年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したものの。

出典：国土交通省資料

図2 築30年、40年、50年超のマンション戸数（愛知県）



※愛知県マンションリスト（基準時 2021. 1. 1）をもとに除却がないものとして10年後、20年後を推計。

※本ガイドラインでは、次の表のとおり略称により表記することとする。

略 称	正式名称	根 拠
マンション管理 適正化法	マンションの管理の適正化の推進 に関する法律	平成 12 年法律第 149 号
基本方針	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	マンション管理適正化法第 3 条 第 1 項
国マンション管 理適正化指針	管理組合によるマンションの管理 の適正化に関する基本的な指針	マンション管理適正化法第 3 条 第 2 項第 3 号
推進計画	都道府県等の区域内におけるマン ションの管理の適正化の推進を図 るための計画 (マンション管理適正化推進計画)	マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 1 項
市町村マンショ ン管理適正化指 針	都道府県等の区域内における管理 組合によるマンションの管理の適 正化に関する指針	マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 2 項第 4 号
管理計画	管理組合によるマンションの管理 に関する計画	マンション管理適正化法第 5 条の 3 第 1 項

第1章 推進計画作成にあたっての基本的な事項

1 推進計画の作成主体

推進計画の作成主体は市とし、町村の区域は愛知県とする。

なお、マンション管理適正化法第104条の2に基づき、町村も県と協議のうえ、作成主体となることができる。

2 推進計画で定める事項

マンション管理適正化法第3条の2第2項に基づき、推進計画においては、以下に掲げる事項を定めるものとされている。

なお、(1)～(7)の事項については、いくつかをまとめて記載することも可能であり、またその順は不同でもよい。

- (1) マンションの管理の適正化に関する目標
- (2) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- (3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- (4) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項
- (5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- (6) 計画期間
- (7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 推進計画作成のメリット

推進計画を作成することにより、地域のマンションの立地状況や施策の方向性にあわせて、以下のように管理状態の良好なマンションの管理計画の認定や、管理不全のマンションに対する助言・指導ができることとなる。これらの取組により、マンションの空き住戸数の減少や地域の価値向上に資することも期待される。

- ①管理状態の良好なマンションの管理計画の認定
 - ・管理計画の認定により、適正な管理の行われているマンションとして市場評価され、マンションの資産価値が高まることが期待できる。なお、認定の基準について、国の定めるマンション管理適正化指針に加え、推進計画で地域の状況にあわせて上乘せの基準を定めることにより、地域事情を反映した適切なものとするすることができる。
- ②管理不全のマンションに対する助言・指導
 - ・助言・指導は推進計画を作成しなくても可能であるが、国の定めるマンション管理適正化指針に加え、推進計画で定めた市町村マンション管理適正化指針に即し、地域の状況にあわせて管理組合の管理者等に対する助言、指導及び勧告を行うことができる。

4 他の計画との関係

推進計画は、地方公共団体におけるマンションの管理の適正化に関するマスタープランと位置づけられ、今般の法改正を契機として、積極的に推進計画を新たに作成していくことが望ましい。

一方で、地方公共団体の中には、既に、マンション管理に関する施策を進めるための独自の行政計画や建替え等を含めたマンション施策全体の行政計画、あるいは、住生活基本計画や空家等対策計画を作成している場合がある。また、住宅施策や空き家対策を担当する部局がマンション施策を担当する場合、マンションの実態調査や実態調査に基づく施策の検討をこれら計画の作成・見直しのための調査や検討に合わせて実施することが効率的なことがある。

このような場合においては、必ずしも新たに推進計画を作成することは必須ではなく、住生活基本計画や空家等対策計画と一体的に検討し、当該計画の全部又は一部を推進計画として位置づけることが可能である。愛知県内では、名古屋市が住生活基本計画の改定にあわせ、新たに作成した推進計画を計画の中に位置づけており、春日井市が空き家等対策計画の改定にあわせて推進計画を兼ねたものとして作成している。

また、推進計画作成にあわせ、住生活に関わる施策全般を推進するための計画として、新たに住生活基本計画を作成することも考えられる。推進計画を作成することのメリットを考慮し、積極的に推進計画として位置づけていくことが期待される。

なお、作成にあたっては、愛知県の住生活基本計画とも調和が保たれたものとする 것이望ましい。

第2章 推進計画で定める事項

本章では、マンション管理適正化法第3条の2第2項各号で定められた推進計画の記載事項ごとに、はじめに基本方針の内容を示し、それを踏まえて作成のポイントや考え方、記載例等を掲載している。地域の状況に応じて、推進計画作成の参考にされたい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

(1) 基本方針の内容

区域内のマンションの状況に応じ、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

(2) 作成にあたってのポイント

できるだけ定量的な目標を設定することが望ましい。

目標設定にあたっては、各市（町村）の現状をしっかりと把握した上で、マンション管理の適正化の底上げを図るという本計画の趣旨に沿うような目標を設定することが望ましい。

なお、ここで設定した目標が国の管理計画の認定基準を上回る指標である場合には、目標で定める指標を満たさないにも関わらず認定してしまうという事態を避けるため、目標で定める指標を市町村マンション管理適正化指針において定める管理計画の認定基準として追加することが望ましい。

(3) 現状把握について

2021年度に実施した愛知県マンション管理実態調査^{※1}により、愛知県のマンション管理の実態を整理している。以下の視点から各市（町村）の課題を把握する必要がある。

①管理の機能不全

・「管理組合がない」「管理規約がない」「集会在ほとんど行われていない」というマンションは、管理の機能不全に陥っている可能性がある。

②建物の劣化や損傷の放置

・竣工年が1980年以前のマンションで大規模修繕工事について「まだ、実施したことがない」や「1回」というものは、建物の劣化や損傷が放置されている可能性がある。

③大規模修繕への備え

・「長期修繕計画を定めていない」「修繕積立金を徴収していない」というマンションや修繕積立金を徴収しているも、その根拠として長期修繕計画で算出された必要額に基づいて定めていないマンションは、大規模修繕への備えが十分でない可能性がある。

④空室の割合

・空室（3か月以上）の割合は、愛知県の平均値は1.9%と平成30年度マンション総合調査の2.7%より低いものの、空室の割合が高いマンションは管理費・修繕積立金の滞納や管理組合役員の担い手不足など様々な問題を抱えている可能性が高い。

※1：2021年度に愛知県内の全市町村（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く）に立地するマンションを対象として愛知県が実施した調査。なお、集計・分析については、同年度に一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施した「豊田市マンション実態調査」の結果を含めて、名古屋市を除く愛知県内の市町村に立地するマンションを対象に行っている。

(4) 目標設定の考え方

目標は、以下に示す検討フローを参考に設定する。なお、各市（町村）における課題の状況により、目標を複数設定することもありうる。

まず、管理の機能不全を予防するための目標について、所管区域の現状の数値が名古屋市を除く愛知県平均よりも水準が低いものが多く、現状の課題が多岐にわたる場合には、それぞれに対応した目標を設定することが望ましい。

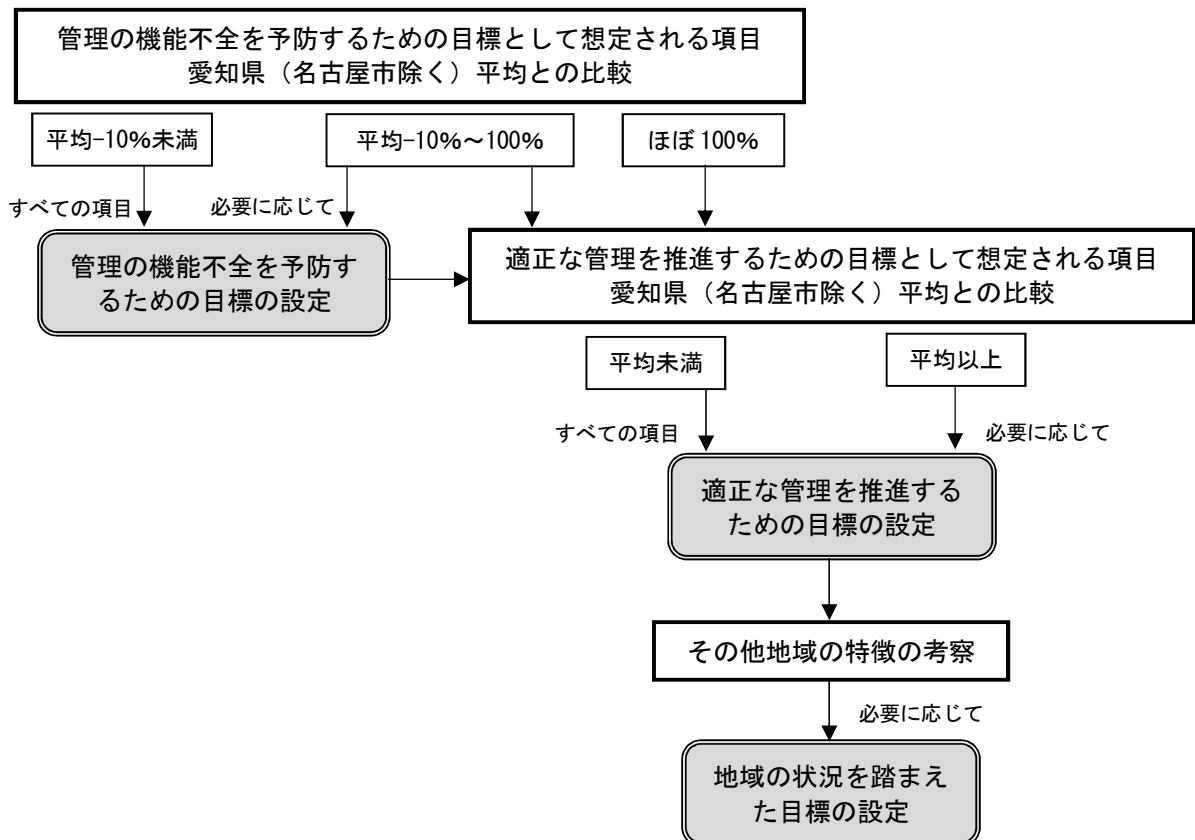
管理の機能不全を予防するための目標について、ほぼ100%に達しているところについては、適正な管理を推進するための目標を設定することが考えられる。この場合も現状の数値が名古屋市を除く愛知県平均よりも水準が低い場合には、それらすべてを目標とすることが望ましい。

数値目標は割合で示すことが考えられるが、対象とするマンションの棟数が少ない（概ね10棟未満）の市（町村）で管理の機能不全を予防するための目標を設定する場合については、割合ではなく、すべての管理組合が達成すべき目標として設定することも考えられる。

さらに、その他地域の状況を踏まえ、必要に応じた目標を設定することが考えられる。

なお、目標の達成に向け、それに対応した施策をイメージしておく必要がある。目標を設定しただけで、それに対応する施策がないものは目標としてふさわしくない。

【検討フロー】



(5) 目標として想定される項目

1) 管理の機能不全を予防するための目標の設定

基本方針では、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安を以下としている。

○基本方針 別紙一 助言・指導等の基準の目安

- | |
|---|
| <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> |
|---|

これは管理の機能不全を予防するための最低限の基準といえる。これらを満たしていないマンションが多いところについては、これらの解消を図ることが重要である。愛知県マンション管理実態調査による以下の指標の数値が名古屋市を除く愛知県平均よりも低く、課題を抱えていると考えられる市（町村）については、100%の達成を最終目標とし、計画期間にどこまで引き上げるかを検討し目標値を設定することが考えられる。名古屋市を除く愛知県平均よりも10ポイント以上水準が低い場合にはそのすべてを目標とすることが望ましい。平均以上の項目については必要に応じて設定する。

○目標として想定される項目（例）

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 集会を年に1回以上開催している管理組合の割合 ・ 管理規約を作成している管理組合の割合 ・ 修繕積立金を徴収している管理組合の割合 ・ 区分経理された修繕積立金を徴収している管理組合の割合 ・ 長期修繕計画を定めている管理組合の割合 |
|--|

2) 適正な管理を推進するための目標の設定

基本方針では、マンション管理適正化法第5条の4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している。

○基本方針 別紙二 管理計画の認定の基準

- | |
|---|
| <p>1. 管理組合の運営</p> <p>(1) 管理者等が定められていること</p> <p>(2) 監事が選任されていること</p> <p>(3) 集会が年一回以上開催されていること</p> <p>2. 管理規約</p> <p>(1) 管理規約が作成されていること</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>3. 管理組合の経理</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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二割以内であること</p> <p>4. 長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>5. その他</p> <p>(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</p> <p>(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</p> |
|---|

上記の基準を満たすものが適正な管理が行われているマンションと認められ、このようなマンションを増やしていくことが重要である。愛知県マンション管理実態調査による以下の指標の数値が名古屋市を除く愛知県平均に達していない市（町村）については、少なくとも名古屋市を除く愛知県平均を目標とし、近隣市（町村）や所管するマンション棟数が同程度の市（町村）（以下「類似市（町村）」）の数値を参考に、施策を想定した上でその上乘せを検討し目標値を設定することが考えられる。平均以上の項目については必要に応じて設定する。

○目標として想定される項目（例）

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合 ・ 組合員名簿及び居住者名簿を備えている管理組合の割合 |
|--|

なお、住生活基本計画において、「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合」を目標として掲げている場合は、計画の整合を図る観点から同じ目標を設定することもありうる。

3) その他地域の状況を踏まえた目標の設定

愛知県のマンション管理に関する特徴として以下のようなものがあげられる。

○愛知県のマンション管理に関する特徴

- ①規模の小さいマンションが多く、自主管理をしているところが多い^{※2}が、理事会の開催頻度が少なく、管理や大規模修繕などにおいて課題を抱えている。
- ②南海トラフ巨大地震による危険性を抱えているにも関わらず、防災に関する取組の実施率が低い。
- ③他の大都市圏に比べ住宅の面積が大きい^{※3}など住まいの優位性がある。

このような地域の特性を踏まえ、以下の項目について、名古屋市を除く愛知県平均に達していない市（町村）については、少なくとも名古屋市を除く愛知県平均を目標とし、類似市（町村）の数値を参考に、施策を想定した上でその上乗せを検討し目標値を設定することが考えられる。

特に、大きな津波被害が予想される地域を抱えている市（町村）においては防災に関する目標を設定することが望ましい。

○目標として想定される項目（例）

- ・理事会を3か月に1回以上開催している管理組合の割合
- ・防災に関して定期的な防災訓練の実施などの取組を行っている管理組合の割合
- ・3か月以上の空室の割合が10%を超えている管理組合の割合
- ・マンション管理セミナーへの参加者数
- ・マンション管理士等の専門家の派遣人数
- ・マンション管理に関する相談会や電話相談での対応件数

理事会の開催回数に関しては、少ないから適正な管理が行われていないというわけでは必ずしもなく、小規模なマンションでは必要に応じて開催することで対応可能であるが、良好なコミュニティ形成の点から少なくとも3か月に1回以上開催していることが望ましい。

また、管理組合として防災に関する取組を実施することは、防災に関する意識の向上や発災時の適切な対応だけでなく、コミュニティ形成や管理組合の活動の活性化が期待され、管理適正化につながると考えられる。

※2：「平成30年マンション総合調査」によると全国の平均戸数が96.7戸に対し、名古屋圏（愛知県）は90.3戸。（一社）マンション管理業協会の「令和3年マンション管理受託動向結果報告書」によると全受託物件の1組合あたりの平均戸数が61.97戸に対し、東海は46.85戸。全国のマンションの戸数に対する会員の管理戸数の占める割合が92%に対し、愛知県は72%となっている。残りの割合は非会員の管理会社による管理か自主管理のマンションであり、愛知県においては自主管理の割合が高いことが推察される。

※3：「平成30年住宅・土地統計調査」によると専用住宅の1住宅当たり延べ面積は下表のとおりであり、愛知県は全国値、東京都、大阪府、神奈川県と比較してかなり大きい。

	全国	東京都	神奈川県	愛知県	大阪府
全住宅	92.06㎡	65.18㎡	77.80㎡	94.04㎡	76.20㎡
持ち家	119.07㎡	92.52㎡	99.20㎡	124.47㎡	101.09㎡
持ち家共同住宅	75.05㎡	72.25㎡	72.92㎡	79.19㎡	74.27㎡

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

(1) 基本方針の内容

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

(2) 作成にあたってのポイント

マンションの管理適正化に関する施策を的確に進めるためには、区域内におけるマンションストックの状況や管理の実態について把握することが重要である。

(3) 施策例

①実態調査の実施

2021年度時点のマンション管理の実態については、愛知県マンション管理実態調査によってある程度把握できているが、今後の推進計画の改定にあたっては各市（町村）により実態を把握する必要があり、その方法について記載することが望ましい。

なお、愛知県マンション管理実態調査の回収率は6割を超えているものの、回答していないマンションに課題を有するマンションが多いことが予想される。より正確な実態把握のため、回答していないマンションを個別訪問するなどの実態把握の方法を記載することも考えられる。その際、調査対象が多い場合には、築30年以上など問題発生の可能性が高いマンションに限定することも考えられる。

②マンションの管理状況に関する登録制度や届出制度

区域内のマンションの実態をより多く把握するため、マンションの管理者等から管理状況を登録や届出してもらうことが考えられる。登録や届出に対して、役立つ状況を提供するなどのインセンティブの付与や登録や届出のないマンションへの訪問などもあわせて実施することが望ましい。さらに、届出の実効性を高めるため、条例によって義務化することも考えられる。

○届出制度を条例化している事例（2022年2月時点）

自治体名	制度の導入時期	指導・助言	公表制度	立入調査	備考
豊島区	2013年7月	○	○	—	
武蔵野市	2014年7月	—	—	—	
墨田区	2017年4月	○	○	—	
板橋区	2018年7月	○	○	—	
東京都	2020年4月	○	—	○	
所沢市	2022年4月（予定）	○	○	○	
川口市	2022年4月（予定）	○	○	○	
名古屋市	2022年10月（予定）	○	○	—	管理者等のみならずマンション分譲会社からも届出義務化

○条例化はしていないが届出制度・登録制度を設けている事例（2022年2月時点）

自治体名	制度の導入時期	概要
横浜市	2004年4月	登録されたマンション管理組合等に対して、講習会の案内や各種制度の情報提供等の支援を実施
八王子市	2013年8月	（2020年4月から都条例による届出制度へ移行）
台東区	2015年12月	（同上）
大阪府	2017年2月	管理状況等の報告をした管理組合に適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスなど支援を実施。
神戸市	2021年3月	届出された管理状況の内容を市のホームページで公開。それぞれの管理状況に応じた助言・支援を実施

(4) 記載例

■記載例①-1：実態調査の実施（愛知県マンション管理実態調査をもとに作成する場合）

<p>ア これまでに実施した措置</p> <p>愛知県においては、2021年度（令和3年度）に、愛知県内のマンションの管理状況を把握するために「愛知県マンション管理実態調査」を実施しました。</p> <p>調査対象、主な調査項目、調査方法等は以下のとおりです。</p> <p><調査対象></p> <p>愛知県の区域内（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く。）に所在するマンション</p> <p><主な調査項目></p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの概要 （棟数、戸数、3か月以上空室の住戸数、エレベーターの有無） ・管理組合の運営状況 （管理形態、管理組合の有無、総会及び理事会の開催頻度、管理規約改正の有無、組合員名簿等の有無） ・修繕の状況 （長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の有無及び根拠、大規模修繕工事の実施回数） ・防災の取組 （実施している取組、耐震診断の実施状況、耐震改修の実施状況） <p><調査方法></p> <p>各市町村からそれぞれの市町村に所在するマンションのリスト（名称、所在等を記載）を入手し、各マンションの管理組合宛てに調査票を郵送（管理組合宛てに郵送できない場合には、市町村職員が直接当該マンションを訪問し、調査票を手交又は投函）</p> <p><調査期間></p> <p>2021年（令和3年）9月～2021年（令和3年）10月</p> <p>イ 今後実施する措置</p> <p>今後は5年に一度程度を目安に、本市の区域を対象とするマンションの管理状況に関する実態調査（管理実態調査）を継続的に実施します。</p> <p>また、2021年度（令和3年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」で回答のないマンションについては、現地調査等により管理実態の把握に努めます。</p>
--

■記載例①-2：実態調査の実施（対象マンションが少ない場合）

<p>愛知県においては、2021年度（令和3年度）に、愛知県内のマンションの管理状況を把握するために「愛知県マンション管理実態調査」を実施しました。本市については〇棟のマンションのうち〇棟から回答が得られましたが、〇棟の回答が得られていません。より正確な実態を把握するため、以下により個別訪問による実態調査を行っていきます。</p> <p>・調査対象 ：愛知県マンション管理実態調査で回答が得られなかったマンション</p>

- ・調査方法 : マンション管理士等専門的知識を有するもの及び行政職員による目視調査及び聞き取り調査
- ・目視調査項目 : ①マンションの概要(棟数・戸数、エレベーターの有無、空室の戸数)
②建物の維持管理状況(外壁の剥がれ、露筋、漏水等の有無等)
- ・聞き取り項目 : ①管理組合の運営状況(管理形態、管理組合の有無、総会及び理事会の開催頻度、管理規約改正の有無、組合員名簿等の有無)
②修繕の状況(長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の有無及び根拠、大規模修繕工事の実施回数)
③防災の取組(実施している取組、耐震診断の実施状況、耐震改修の実施状況)

さらに、今後は5年に一度程度を目安に、本市の区域を対象とする個別訪問による実態調査を実施し、マンションの管理実態の把握に努めます。

■記載例②-1：届出制度

管理の状況等を把握するために講じる措置

条例により、管理者等や分譲事業者から管理状況や管理計画等の届出を義務化するとともに、管理者等に対して一定期間ごとに本市が行う管理の状況等に対する調査への協力を義務化します。

また、管理者等からの届出に対するインセンティブの付与や、届出がないマンション等への調査等も行います。

- 届出の対象：市内に所在する居住の用に供する独立部分を6以上有する区分所有建物（新規分譲マンションを含む）
- 届出の時期：条例施行後30日以内、届出の内容に変更があった場合は変更後30日以内、新規分譲マンションは分譲前に届出

<名古屋市マンション管理適正化推進計画>

■記載例②-2：登録制度

マンション登録制度の充実及び建築状況の把握【拡充】

市内のマンションの管理組合に対し、マンションの基礎的なデータや管理状況などの登録を求めることにより、管理状況等を把握するとともに、登録したマンションの管理組合に対し、マンションに関連する講習会の案内や、支援制度に係る情報提供を行います。

また、マンションの建築状況の定期的な把握を検討します。



【現在の取組状況（平成16年度～）】

987組合が登録されています。（令和2年度末時点）

■登録内容

建築・設備の概要 管理状況 危機管理（防災）への取組状況
地域コミュニティの形成等の取組状況（自治会町内会への加入）

■登録したマンションへの情報提供

マンションに関連する講習会の案内、支援制度等の案内、管理に関わる法改正等

【計画期間における今後の取組】

登録したマンション管理組合への情報提供について、管理組合のニーズに応じて内容の充実を図るなど、更なる登録を推進します。

<（仮称）横浜市マンション管理適正化推進計画 素案>
※参考とする場合は、実際に策定された推進計画を確認してください。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

(1) 基本方針の内容

地域の实情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の实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、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

(2) 作成にあたってのポイント

各市（町村）において既に行われているマンションの管理適正化のための施策及び今後実施予定の施策について記載することを想定している。

既に行われている施策及び実施予定の施策がない場合には、法に定める事務（管理計画の認定事務、マンション管理適正化指針に即した助言・指導等）のみ記載することも可能である（必ず記載すること）。その場合、愛知県マンション管理実態調査結果等を踏まえ、必要に応じて施策の充実を図り、計画に記載することが望ましい。

推進計画に位置付けられた施策については、計画期間の中で適切に進捗しているかどうかPDCAサイクルの中で検証することにより、当該施策の総合的かつ効果的な推進が図られることが期待される。

なお、地方公共団体による独自の施策を推進していくため、国においては、実態把握や専門家の派遣等に対する財政上の支援を行っており、これらを必要に応じて活用することも考えられる。

2「マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項」と5「マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項」をまとめて記載することや再掲することも可能である。

(3) 施策例

①助言・指導等の実施【法定事項】

マンション管理適正化法第5条の2に基づき、適切な維持管理が行われていない管理組合の管理者等に対して、適切な管理を行うよう、助言・指導等を行う。

②管理計画の認定制度の運用【法定事項】

マンション管理適正化法第5条の3から第5条の12までに基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することにより、マンション管理の適正化の推進を図る。管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価され、また、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準の維持向上につながるなど期待される。

③管理の適正化に関する助成

費用面から適正な維持管理が行われていない管理組合に対し、必要となる費用の一部を支援

することで管理の適正化を促進することが考えられる。例えば、以下のような方策がある。

- ・管理規約はマンションの適正な維持管理の基本となるものであり、管理規約を新たに作成または改正した際にかかった費用の一部を補助する。
- ・大規模修繕の計画的な実施を目的として計画修繕調査を行う費用の一部を補助する。
- ・長期修繕計画の作成または見直しを専門家に委託する費用の一部を補助する。
- ・共用部分のリフォームを行う際に必要な資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を補助する。

○事例：管理規約の整備に対する支援

自治体名	制度名	補助金額
熊本市	分譲マンション管理規約整備支援事業	管理規約整備にかかった費用の 1/2 以内の額で、10 万円を上限

○事例：計画修繕調査に対する支援

自治体名	制度名	補助金額																				
浦安市	分譲集合住宅計画修繕調査費補助金	計画修繕調査に要した費用の 1/3 以内の額																				
中央区	分譲マンション計画修繕調査費助成制度	調査費の 1/3、または、助成限度額のいずれか少ない額 (1) 建物の防水・壁面・鉄部等の調査については、住宅として使用している戸数が、 ① 60 戸以下 250,000 円 ② 61 戸以上 120 戸以下 360,000 円 ③ 121 戸以上 470,000 円 (2) 給排水管の調査については、建物の規模に関わりなく、160,000 円																				
台東区	マンション計画修繕調査費助成	調査費（消費税を除く）の 1/3 か助成限度額のいずれか少ない額 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>調査種別</th> <th>マンションの住宅戸数</th> <th>助成限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">建物調査</td> <td>50 戸以下</td> <td>30 万円</td> </tr> <tr> <td>51 戸から 100 戸以下</td> <td>44 万円</td> </tr> <tr> <td>101 戸以上</td> <td>67 万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">給排水調査</td> <td>100 戸以下</td> <td>19 万円</td> </tr> <tr> <td>101 戸以上</td> <td>29 万円</td> </tr> </tbody> </table>	調査種別	マンションの住宅戸数	助成限度額	建物調査	50 戸以下	30 万円	51 戸から 100 戸以下	44 万円	101 戸以上	67 万円	給排水調査	100 戸以下	19 万円	101 戸以上	29 万円					
調査種別	マンションの住宅戸数	助成限度額																				
建物調査	50 戸以下	30 万円																				
	51 戸から 100 戸以下	44 万円																				
	101 戸以上	67 万円																				
給排水調査	100 戸以下	19 万円																				
	101 戸以上	29 万円																				
江東区	マンション計画修繕調査支援制度	調査費用（消費税込）の 1/3 か助成限度額のいずれか少ない額 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>戸数規模</th> <th>助成限度額</th> <th>戸数規模</th> <th>助成限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60 戸以下</td> <td>219,000 円</td> <td>201～300 戸</td> <td>520,000 円</td> </tr> <tr> <td>61～90 戸</td> <td>282,000 円</td> <td>301～400 戸</td> <td>624,000 円</td> </tr> <tr> <td>91～120 戸</td> <td>287,000 円</td> <td>401～500 戸</td> <td>709,000 円</td> </tr> <tr> <td>121～200 戸</td> <td>388,000 円</td> <td>501 戸以上</td> <td>793,000 円</td> </tr> </tbody> </table>	戸数規模	助成限度額	戸数規模	助成限度額	60 戸以下	219,000 円	201～300 戸	520,000 円	61～90 戸	282,000 円	301～400 戸	624,000 円	91～120 戸	287,000 円	401～500 戸	709,000 円	121～200 戸	388,000 円	501 戸以上	793,000 円
戸数規模	助成限度額	戸数規模	助成限度額																			
60 戸以下	219,000 円	201～300 戸	520,000 円																			
61～90 戸	282,000 円	301～400 戸	624,000 円																			
91～120 戸	287,000 円	401～500 戸	709,000 円																			
121～200 戸	388,000 円	501 戸以上	793,000 円																			
豊島区	分譲マンション計画修繕調査費助成	計画修繕調査に要する費用の 1/2（20 万円限度）																				

○事例：長期修繕計画の作成等に対する支援

自治体名	制度名	補助要件	補助金額
大阪市	分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者が 10 人以上であること。 ・専有面積の 1/2 以上が住宅用途であること。 ・建築後 5 年以上が経過したマンションであること。 ・長期修繕計画が未作成、又は現在の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額が補助対象の判定式に適合していること。等 	補助率：1/3 補助限度額：30 万円

文京区	マンション長期修繕計画作成費助成	<ul style="list-style-type: none"> ・延べ面積の1/2以上が居住用であること。 ・管理組合が適正に運営されていること。 ・管理規約が整備されていること。 ・長期修繕計画の作成及びその経費について、管理組合の総会により決議されていること。 ・建築後5年以上経過しているマンションであること。等 	税抜き作成費の50% (1,000円未満切捨て・上限50万円)
-----	------------------	---	------------------------------------

○事例：共用部分のリフォーム工事に対する支援

自治体名	制度名	助成概要
浦安市	分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度	管理組合が、共用部分の補修・改良工事などを行う資金を住宅金融支援機構や金融機関から借り入れた場合、利子補給
東京都	マンション改良工事助成	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う場合、利子補給
台東区	住宅修繕資金融資あっせん	共用部分の修繕に必要な資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を区が負担（個人負担のみ対象）
墨田区	分譲マンションリフォームローン償還助成	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う管理組合に対して利子補給
江東区	マンション共用部分リフォーム支援・利子補給制度	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う管理組合等に対して利子補給
荒川区	住宅増・修築資金融資あっせん	自宅や分譲マンションの共用部分の改修工事を行う場合に、融資の斡旋、利子補給

④地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業

マンション管理適正化法第3条の2第3項、同法第3条の3の規定により、施策に公社による事業の実施に関する事項を定めることで、地方住宅供給公社がマンションの修繕その他の管理に関する事業を実施できるようになる。位置づける場合は事前に愛知県住宅供給公社や名古屋市住宅供給公社に相談して同意を得ることが必要となる。計画に定めることで、当該計画の対象区域でのみ当該業務を実施できるようになる。

(4) 記載例

■記載例①：助言・指導等の実施【法定事項】

助言・指導等の実施
マンション管理適正化法第5条の2に基づき、必要に応じて、〇〇市マンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行います。

■記載例②-1：管理計画の認定制度の運用【法定事項】（独自の基準を設けない場合）

管理計画の認定制度の運用
マンション管理適正化法に基づいた管理計画の認定事務を行います。認定基準は国の認定基準と同様の内容とします。

■記載例②-2：管理計画の認定制度の運用【法定事項】（独自の基準を設ける場合）

管理計画の認定制度の運用
マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を以下のとおり運用します。

- ・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ことが期待されますので、管理組合への認定制度の周知に努め、認定申請を促します。
- ・認定に当たっては、本市において南海トラフ巨大地震の発生が危惧されていることを踏まえ、国の示す認定基準に加えて「防災に関する取組の実施」を本市の独自基準として追加します。これにより、管理組合の防災意識の向上と共に、本取組を通じた管理組合活動の活性化を図り、より一層の管理適正化を促します。
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることが期待できるため、マンション管理士による事前確認を受けた上で認定申請することを推奨します。
- ・マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じて、管理計画の認定を受けた者に管理の状況についての報告を求めます。また、認定期間中に認定した管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、同法第5条の9に基づき、管理計画の認定を受けた者に対して、必要に応じて改善命令を発出します。

■記載例③：管理の適正化に関する助成

管理の適正化に関する助成

- ・管理組合が長期修繕計画の作成や見直しを専門家に委託する費用の一部を助成することにより、適切な長期修繕計画に基づく計画的な修繕積立金の積立てや、定期的な大規模修繕工事の実施を促進します。
- ・管理組合が機能向上を行う改良や耐震化等に向けた検討を専門家に委託する費用の一部を助成することにより、高経年化したマンションの改修を支援し、建物の長寿命化を促進します。
- ・管理組合が耐震診断や耐震改修設計、耐震改修工事に要する費用の一部を助成することにより、マンションの耐震化を促進します。

＜大阪市マンション管理適正化推進計画（案）＞

※参考とする場合は、実際に策定された推進計画を確認してください。

■記載例④：地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業

名古屋市住宅供給公社によるマンションの修繕やその他の管理の業務の実施

名古屋市住宅供給公社は、既にマンションの修繕や管理の業務を行っているほか、共同住宅の大規模修繕に関する豊富な知識や経験を有しています。マンション管理適正化の促進を図るため、名古屋市住宅供給公社は、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行います。

＜名古屋市マンション管理適正化推進計画＞

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

(1) 基本方針の内容

法第5条第1項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第5条の2に基づく助言、指導等の基準や、法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

(2) 作成にあたってのポイント

推進計画は、各市（町村）の区域内におけるマンションの管理の適正化の方向性を定めるものであり、マンション管理に求められる観点や水準についても、各市（町村）の地域性を踏まえて記載されることとなる。これらのマンション管理に求められる観点や水準を具体的に定めたものが市町村マンション管理適正化指針である。改正マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理組合は、国マンション管理適正化指針とともに、市町村マンション管理適正化指針にも留意してマンションの管理適正化を行う努力義務が課されている。

また、改正マンション管理適正化法では、地方公共団体による管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施にあたっての基準や、マンションの管理計画認定制度における認定基準を市町村マンション管理適正化指針で定めることができることとされている（国マンション管理適正化指針では別紙にて「助言・指導等の基準の目安」「管理計画の認定の基準」を記載）。

市町村マンション管理適正化指針の内容を国マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、効果的にマンションの管理適正化の推進を図るためには、できるだけ各市（町村）の地域性を踏まえたマンション管理に求められる観点や水準を盛り込んでいくことが望ましい。

管理計画の認定基準を追加した場合、追加した認定基準については、原則、マンション管理士による事前確認の対象とはならないため、各市（町村）で審査を実施する必要がある。また、追加した基準の適合性の確認に必要な添付図書を市（町村）が施行規則第1条の2第1項に基づき、必要に応じて要綱等で定める必要があることにも留意すること。

なお、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度は、「管理の適正化」に関する制度なので、建物の構造や設備などのいわゆるハードの性能に関する内容は、追加基準として定めることは望ましくない。

建物の構造や設備などについて一定水準以上のマンションを市（町村）として推奨したい場合には、本管理計画認定制度のほか、あわせて市（町村）独自の制度として、条例や要綱に基づき、登録制度等を運用することが考えられる。

一方、例えば、旧耐震基準マンションにおける耐震診断の実施や、耐震性不足のマンションにおける耐震改修や建替え等についての管理組合での議論の有無等の管理組合の合意形成に関する事項については、市町村マンション管理適正化指針において定めることは考えられる。

(3) 基準追加についての考え方**1) 助言・指導等の基準という観点から**

管理不全を防ぐための最低限の基準として、国マンション管理適正化指針と同様とすることが考えられる。

○基本方針 別紙一 助言・指導等の基準の目安

- | |
|--|
| 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 |
|--|

なお、マンション管理実態調査より、すべてのマンションが基準の目安を満たしているものの不十分と考える市（町村）にあつては、長期修繕計画を作成することなどの追加基準を設けることも考えられる。

助言・指導等の基準として追加した場合には、助言・指導等の基準を満たしていないにも関わらず認定してしまうという事態を避けるため、その基準を管理計画の認定の基準としても追加することが望ましい。

2) 管理計画の認定基準という観点から

愛知県では小規模マンションで自主管理のところが多く、理事会の開催頻度が少ない管理組合が全国平均と比べて多い。必ずしも理事会開催の回数が少ないから適正な管理が行われていないというわけではないが、良好なコミュニティ形成の点から少なくとも3か月に1回開催していることが望ましい。良好なコミュニティ形成という点から関連する項目を追加することが考えられる。

また、南海トラフ巨大地震による危険性を抱えていることから、その対策として防災について取組を項目として追加することが考えられる。

その他、以下の例で示すように、各市（町村）の状況に応じて追加することが考えられる。

なお、多くのマンションを認定することが管理の適正化の上で重要であることから、認定のハードルを上げすぎないようにすることが望ましい。認定の基準ではなく、留意すべき事項として指針に追加することも考えられる。

【管理計画認定制度の追加基準の例】**○良好なコミュニティ形成という観点から**

- | |
|---------------------|
| ・理事会を3か月に1回以上開催すること |
|---------------------|

注：投資型マンションやリゾートマンションについては、この基準を満たしていないケースが多く、追加基準とすると管理計画の認定ができなくなることに留意。このようなマンションを抱えている市（町村）においてはこの基準の設定は慎重に行う必要がある。

○地域のコミュニティ形成や自治会活動の活性化の推進という観点から

- | |
|-----------------------------------|
| ・管理組合がマンション周辺の自治会との連絡担当者を設定していること |
|-----------------------------------|

○防災の観点から

- ・ 防災に関して定期的な防災訓練の実施などの取組を行っていること
- ・ ハザードエリア等に立地するマンションにおいて、防災計画の作成や防災訓練を実施していること

○高経年マンションを多く抱えている市（町村）においては、老朽化して管理が困難になったマンションの除却を促すという観点から

- ・ 築〇〇年以上のマンションにおいて、将来的な建替え等の実施の有無について過去〇年以内に1回以上合意形成が行われたことがあること

○空室の増加が顕著なマンションを多く抱える市（町村）においては、その実態を把握するという観点から

- ・ 組合員名簿の更新頻度を年間〇回以上とすること

○高齢者の見守り対策を推進する市（町村）においては、そのための名簿の完備という観点から

- ・ 組合員名簿の更新頻度を年間〇回以上とすること
- ・ 組合員名簿に区分所有者本人以外の親族の緊急連絡先を記載していること

(4) 記載例

■記載例①：国マンション管理適正化指針と同様とする場合

〇〇市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

■記載例②：追加基準を設けた場合

〇〇市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を定めると共に、以下の(1)及び(2)の事項を追加したものとします。

本指針は、本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。また、同時に、本指針は、本市による市の区域内の管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の実施における判断の基準の目安になると共に、マンションの管理計画認定制度における認定の基準になりますので、本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めることが必要です。

(1) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項は、国のマンション管理適正化指針に定める事項に加え、次の①及び②の事項にも留意することとします。なお、当該留意すべき事項は、管理計画の認定の基準ではありません。

①定期的な理事会の開催

管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、管理組合の規模や管理形態に応じて、少なくとも3か月に1回以上を目安とし、定期的に理事会を開催することが重要である。

②地域の自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要である。

(2) 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、国のマンション管理適正化指針に定める管理計画の認定の基準に加え、次の基準にも適合することとします。

○防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。

- ア 自主防災組織を組織
- イ 災害時の対応マニュアルを作成
- ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄
- エ 非常食や飲料水を備蓄
- オ 防災用名簿を作成
- カ 定期的に防災訓練を実施
- キ その他管理組合として実施する防災に関する取組

(別添として国マンション管理適正化指針に追加基準を記載した「〇〇市マンション管理適正化指針」を掲載 (P38~44参照))

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

(1) 基本方針の内容

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

(2) 作成にあたってのポイント

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、マンション管理の主体である管理組合及びその構成員たる区分所有者の自主的な取組が不可欠である。しかしながら、多数の区分所有者間の同意を要し、法律・技術上の専門的知識が必要となることから、こうした知識・ノウハウを十分に有しない区分所有者にとっては、適切なマンション管理を行うことは容易ではない。また、特に、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては管理組合役員の担い手が不足している実態があり、必要に応じて外部専門家の活用が図られることが重要である。

このため、各市（町村）においては、管理組合及び区分所有者の知識・ノウハウの不足を補うための施策の実施が期待される場所であり、本項目に当該施策の内容について盛り込むことが考えられる。

マンション標準管理規約において、管理組合はマンションの管理に関し、マンション管理士等に相談・助言・指導等を求めることができる旨が位置づけられているなど、国はマンション管理士の積極的な活用を図っている。マンション管理者等に対する指導・助言にあわせて、マンション管理士への相談等を促す、マンション管理士を外部専門家として派遣するなど、マンション管理士の活用に係る取組を盛り込むことが望ましいと考えられる。

マンション管理士等の外部専門家の活用に係る施策を進めるにあたっては、マンション管理士の所属する関連団体と連携することが望ましい。

なお、3の「区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項」の再掲も可能である。

○マンション管理士の所属する関連団体

1	一般社団法人愛知県マンション管理士会（名古屋市中区栄三丁目）
2	一般社団法人愛知県マンション管理士会連合会（名古屋市中区栄一丁目）
3	愛知県マンション管理士K. J. 勉強会（名古屋市長東区新宿二丁目）
4	NPO法人中部マンション管理組合協議会（名古屋市中区金山二丁目）
5	NPO法人マンション管理者管理方式推進機構（名古屋市中区栄三丁目）
6	マンション管理ネット中部（名古屋市東区出来町二丁目）

（2021年4月現在、五十音順）

(3) 施策例

① マンション管理推進協議会を通じた取組

愛知県では、マンションの適正な管理を支援することを目的として、行政、マンション管理等の関係団体が連携し、マンション管理推進協議会を2002年に設立し、管理組合、区分所有者、居住者等に対しマンション管理に関する情報及び資料の提供等を行い、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及を行っている。協議会に参加している市（町村）はその取組を計画に記載できる。なお、協議会不参加の市（町村）は全県的なマンション管理適正化推進のため、協議会の参加を検討することが望ましい。

○マンション管理推進協議会の取組

	取組内容
専門家相談窓口の実施	マンション管理士等の専門家による相談窓口を設置
マンション管理士の派遣	自主管理の管理組合が実施する学習会にマンション管理士を講師として派遣
セミナー開催	管理組合の役員等に対して、マンション管理に関する基礎的な知識や情報等を取得できるセミナーを開催
啓発パンフレット作成	マンション管理に関するパンフレットやガイドブックを作成・配布
ウェブサイトでの情報発信	マンション管理推進協議会のウェブサイトに、マンションに関する法令情報、協議会の各種事業案内、相談事例集等を掲載

②市（町村）独自の取組

協議会に参加していない場合や協議会による取組を充実・拡充していくため、協議会が実施している相談窓口の設置やセミナー開催、専門家派遣等を市（町村）独自の取組として実施することが考えられる。

名古屋市など多くの自治体において、マンション管理士等の専門家を派遣し、課題に応じた助言や勉強会の講師を行っている。制度名称は「マンション管理士等派遣事業」「マンション管理アドバイザー派遣事業」「マンション専門家派遣事業」「マンション管理相談員派遣制度」など様々である。

(4) 記載例

■記載例①-1：マンション管理推進協議会を通じた取組（協議会に参加している場合）

マンション管理推進協議会を通じた取組

ア これまでに実施した措置

本市は、公共団体、マンションに関連する団体、専門家の団体等が連携し、管理組合、区分所有者、居住者等に対しマンションの管理に関する情報及び資料の提供等を行い、マンションの適正な管理を支援することを目的として、2002年（平成14年）に設立されたマンション管理推進協議会に参加しています。

マンション管理推進協議会では、マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関し、以下の取組を行っております。

＜専門家相談窓口の設置＞

マンション管理士等の専門家による相談窓口を設置

＜マンション管理士の派遣＞

自主管理の管理組合が実施する学習会にマンション管理士を講師として派遣

＜セミナー開催＞

管理組合の役員等に対して、マンション管理に関する基礎的な知識や情報等を取得できるセミナーを開催

＜啓発パンフレット作成＞

マンション管理に関するパンフレットやガイドブックを作成・配布

＜ウェブサイトでの情報発信＞

マンション管理推進協議会のウェブサイトに、マンションに関する法令情報、協議会の各種事業案内、相談事例集等を掲載

イ 今後実施する措置

今後も、関係団体と連携し、本市域のマンションを対象として、マンション管理推進協議会を通じた取組を継続し、拡充していきます。

■記載例①-2：マンション管理に関する相談窓口の設置等
 (協議会を通じた取組に加え独自の取組を行っている場合)

マンション管理推進協議会等を通じた取組

マンション管理推進協議会によるマンション管理に関する専門家相談窓口の実施、マンション管理士の派遣、管理適正化等に関するセミナーの開催を実施します。
 さらに、本市独自の専門家派遣事業として、マンション管理士等の専門家を管理組合が主催する勉強会等へ派遣し、助言等を行います。

■記載例②-1：管理組合への情報提供

管理組合への情報提供

マンション管理推進協議会の取組のほか、本市の区域に所在するマンションの管理組合に対して、以下のとおり、管理状況や地域特性に応じた効果的な情報提供の充実を図ります。

- ・2021年度(令和3年度)に実施した「愛知県マンション管理実態調査」で回答のあったマンションについては、回答内容から管理実態を把握します。同調査で回答のないマンションについては、現地調査等により管理実態の把握に努めます。
- ・管理実態の把握に努めた上で、それぞれの管理の状況に応じた効果的な情報提供を実施します。特に、管理組合が無い、総会を開催していない、管理規約を定めていない、長期修繕計画を定めていない等の基本的な事項を満たしていないマンションや、空室の割合が高いマンションに対しては、現地調査等によりさらなる管理実態の把握に努めながら、積極的かつ継続的に情報提供を実施します。
- ・また、2021年度(令和3年度)に実施した「愛知県マンション管理実態調査」の結果や、沿岸部におけるリゾートマンションの立地といった地理的特性を踏まえ、本市の地域特性に応じて必要となる情報提供を実施します。
- ・特に、情報提供に当たっては、本計画の目標の達成に向け、住宅金融支援機構東海支店と連携し、住宅金融支援機構の提供する「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の周知と活用促進を図ることなどにより、適切な長期修繕計画の作成がされるよう支援します。

■記載例②-2：マンション管理に関する相談窓口の設置等

専門家相談窓口の設置等

(一社)愛知県マンション管理士会と連携し、毎月管理組合向けの管理適正化セミナーを開催するほか、相談窓口を設置する。また、年1回程度を目安に、区域内のマンションの管理組合に対し、上記の相談窓口やセミナーの案内を掲載したチラシを配布する。

専門家派遣

管理組合によるマンション管理士等の専門家の活用を促進するため、専門家派遣事業により希望する管理組合に対してマンション管理士を初回及び2回目の計2回まで無料で派遣する。

市広報誌等

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進める。

■記載例：再掲の場合

管理組合の適正な運営を推進するためには、マンション管理に関する情報提供が重要であることから、セミナーや相談会の開催、相談窓口の設置及びパンフレット等を活用した管理組合等に対する情報提供により、知識の普及・啓発に取り組みます。【再掲】

6 計画期間

(1) 基本方針の内容

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を10年とし、5年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

(2) 作成にあたってのポイント

区域内のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましい。

その際、愛知県や各市（町村）の住生活基本計画との整合性にも留意して具体的な計画期間を定めることが望ましい。例えば、愛知県住生活基本計画では、2021年度から2030年度までの10年を計画期間として定め、社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年程度で見直すこととしており、愛知県マンション管理適正化推進計画も同様の計画期間を設定している。県内市町村で同様の計画期間が設定されると同じタイミングで実態調査が行われることが期待でき、各市（町村）の状況比較がやりやすいことから同じ計画期間を設定することが望ましい。

なお、計画策定が2022年度以降になった場合についても、最初の計画期間は2030年度までの〇年間とし、見直しを2026年度とすることで実態調査のタイミングを合わせるようにすることが望ましい。

また、計画期間内であっても、定期的に計画に位置付けられた施策の進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うなど、PDCAサイクルを着実に実行していくことが望ましい。

(3) 記載例

■記載例①

2022年度（令和4年度）から2030年度（令和12年度）までの9年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じて（5年程度を目安に）見直しを図るものとします。

■記載例②：住生活基本計画の計画期間とあわせる場合

本計画の期間は、住生活基本法第17条に基づく「〇〇市住生活基本計画」の計画期間に合わせ、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間とし、当該期間における目標と施策などについて定めます。

また、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、〇〇市住生活基本計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて（5年程度を目安に）見直しを図るものとします。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

(1) 基本方針の内容

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第5条の13に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

(2) 作成にあたってのポイント

愛知県では、市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、市町村を対象とする担当者会議を定期的で開催し、必要な情報提供や意見交換を行うとともに、関係団体と連携し、マンション管理推進協議会を通じた愛知県全域のマンションを対象とする取組を継続・拡充することとしている。

各市（町村）においても愛知県と連携し管理適正化を推進していくことを記載することが望ましい。

また、マンション管理適正化法では、管理計画の申請内容が認定基準に適合しているかを判断するために必要な申請書類の内容の調査等の認定事務の一部を、必要に応じて地方公共団体が指定する法人（指定認定事務支援法人）に委託することができることとしており、具体的な担い手としては地域におけるマンション管理士会等の活用が想定される。

各市（町村）として指定認定事務支援法人を指定し、当該認定事務の一部等を委託する場合には、認定に係る調査を受けるマンションの管理組合や管理者等がその旨をあらかじめ知ることができ、当該調査が円滑に行われるよう、推進計画にもその旨を記載しておくことが望ましい。

(3) 記載例

■記載例①：愛知県との連携（推奨事項）

愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

■記載例②：管理計画の認定事務の委任

認定事務の委任

本市における認定審査事務を迅速かつ効果的に行うため、マンション管理適正化法第5条の12に基づく認定事務支援法人を指定しています。

第3章 推進計画の作成例

推進計画の作成例として、各市（町村）の状況にあわせ、以下の4つのパターンが考えられる。

	通常	マンション棟数が少なく、管理の機能不全の問題を抱えるマンションが少ないと考えられる場合
住マス・空家等対策計画なし	①一般型	②簡易型
住マスあり		③住マス型
空家等対策計画あり		④空家等対策型

1 一般型（新規に推進計画を作成する場合）

マンションの適正管理に関する施策を展開している市（町村）及び愛知県マンション管理実態調査の結果からマンション管理に課題を抱えるマンションの多い市（町村）においては、新規に推進計画を作成することが望ましい。

なお、計画で定める事項としてあげられた7項目を順に記載すれば十分であるが、各市（町村）の現状を分かりやすく示すため、モデル計画のように各市（町村）のマンションの現状と課題を記載することが望ましい。また、計画で定める事項の第2・3・5号については重複する部分もあることからまとめて記載することも考えられる。

なお、モデル計画は、市（町村）が推進計画を作成するにあたって参考となるよう、2022年3月策定の「愛知県マンション管理適正化推進計画」をベースとして作成したものである。

【モデル計画】

〇〇市マンション管理適正化推進計画

(計画期間：令和〇年〇月～令和〇年〇月)

令和〇年〇月〇日

1 本計画について

(1) 背景と目的

我が国におけるマンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。

本市においても〇〇年代からマンション建設が盛んに行われ、新規供給戸数は〇年（平成〇年）に〇戸あまりとなったのをピークに、近年では年間〇戸程度となっており、現在では市民の〇割がマンションに居住していると推計されます。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有しています。

このような中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が2020年（令和2年）6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました。

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置された老朽化マンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があることから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要です。

こうした背景から、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を策定します。

本計画は、管理組合、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者が目標や指針を共有し、連携して取り組むためのものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2の規定に基づき、本市における「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

(3) 計画期間 ー第6号部分ー

2022年度（令和4年度）から2030年度（令和12年度）までの9年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じて（5年程度を目安に）見直しを図るものとします。

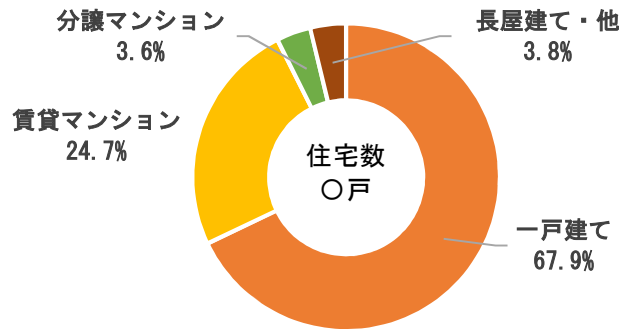
2 現状と課題

(1) 人口・世帯数・住宅の状況

国勢調査によると、2020年（令和2年）における本市の人口は〇〇人、世帯数は〇〇世帯で、2015年（平成27年）からの5年間で人口は〇%、世帯数は〇%増加しています。

住宅・土地統計調査による推計では、2018年（平成30年）時点での本市の居住世帯のある住宅は〇〇戸となっています。このうち、分譲マンションに住む世帯は〇〇戸で全体の3.6%となっています。

図表 2-1 建て方別住宅数



出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

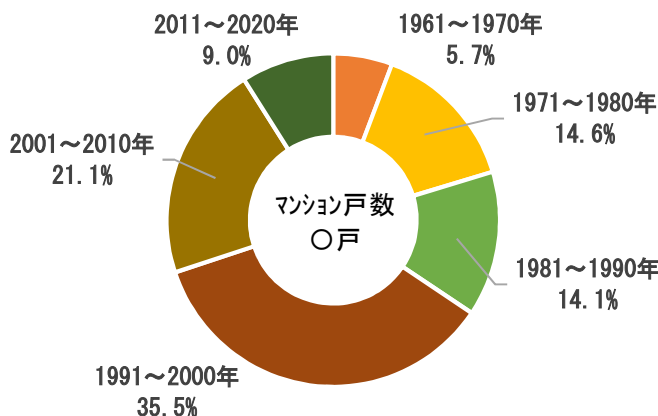
(2) マンションストックの状況

愛知県マンションリストによると、本市の2021年1月1日時点のマンションストック戸数は〇戸で、1991～2000年に建築されたマンションがそのうちの35.5%を占め、近年ではマンションの建築戸数は減少傾向です。

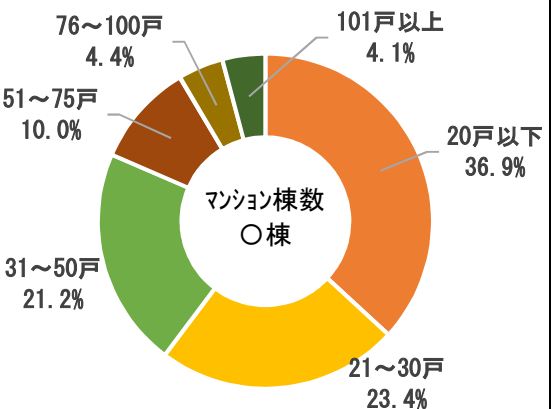
築40年以上の高経年マンションは全体の20.3%であり、県平均の15.7%と比べてその割合は高くなっています。

戸数規模別にみると、マンション棟数〇棟のうち、56.3%が30戸以下であり、小規模なマンションが多く立地しています。

図表 2-2 建築年別マンションストック戸数



図表 2-3 戸数規模別マンション棟数



出典：愛知県マンションリスト（基準時 2021. 1. 1）

(3) マンション管理の状況

2021年度（令和3年度）に実施された「愛知県マンション管理実態調査」をもとに、本市のマンションの管理の状況を整理したものが以下の図表 3-1 から 3-12 までです。県平均とは名古屋市を除く平均です。

①管理組合の運営状況

管理形態については、自主管理が全体の17%を占め、県平均よりやや高くなっています（図表 3-1 参照）。

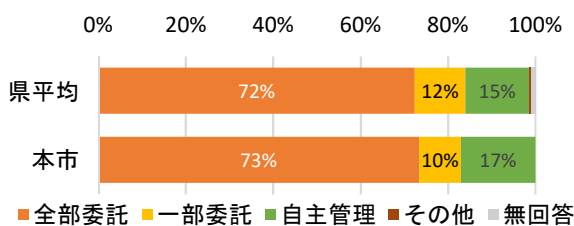
管理組合のないマンションが全体の15%を占め、県平均よりかなり高くなっています（図表 3-2 参照）。

総会をほとんど開催していないマンションが27%を占め、理事会についてもほとんど開催していないマンションが22%を占め、いずれも県平均よりかなり低くなっています（図表 3-3、3-4 参照）。

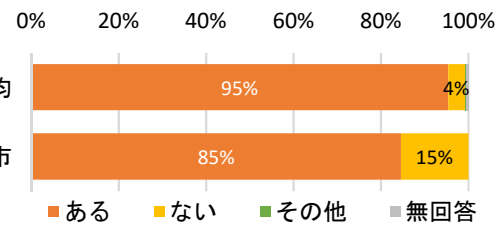
管理規約のないマンションが12%を占め、これも県平均よりかなり低くなっています（図表 3-5 参照）。

組合員名簿及び居住者名簿について、いずれの名簿を備えていないマンションは3%と県平均より低いものの、いずれの名簿も備えているマンションは59%と県平均よりも低くなっています（図表 3-6 参照）。

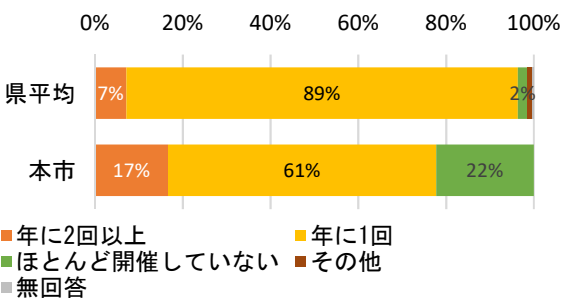
図表 3-1 管理形態



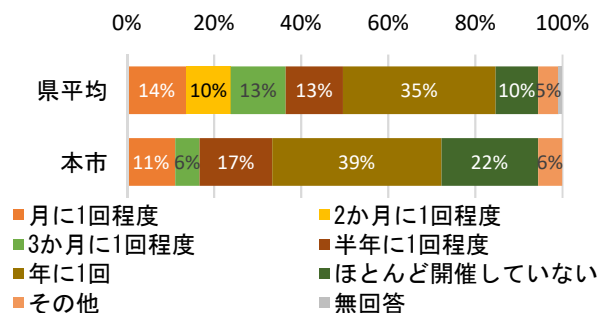
図表 3-2 管理組合



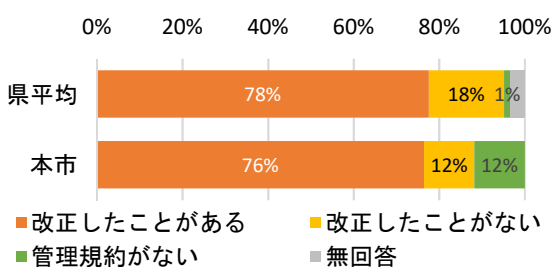
図表 3-3 総会の開催頻度



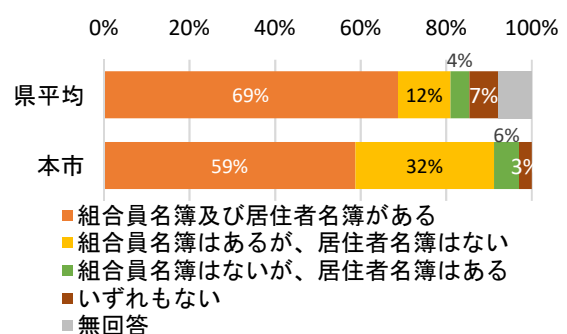
図表 3-4 理事会の開催頻度



図表 3-5 管理規約



図表 3-6 組合員名簿及び居住者名簿



②修繕の状況

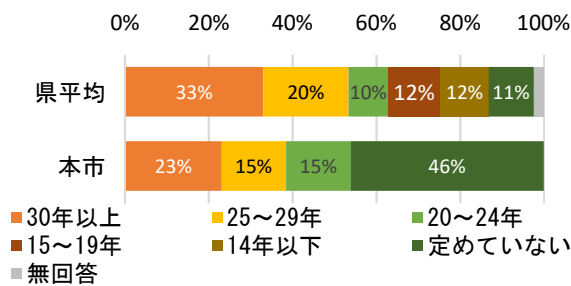
長期修繕計画については、全体の46%が定めておらず、県平均よりかなり低くなっています（図表3-7参照）。

修繕積立金については、徴収していないが8%を占め、徴収していても管理費と経理を区分していないマンションが全体の62%を占めており、県平均よりもかなり高くなっています（図表3-8参照）。

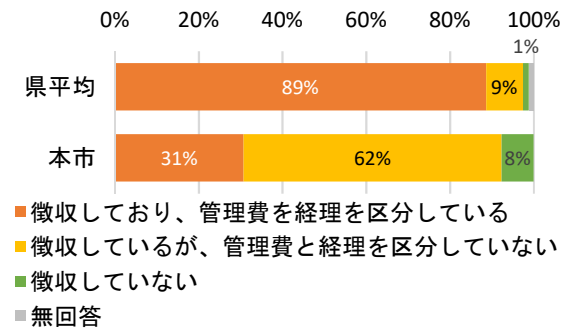
修繕積立金の金額の根拠については、全体の72%が長期修繕計画で算出された金額であり、県平均よりも高くなっています（図表3-9）。

大規模修繕工事の実施回数については、まだ、実施したことはないが全体の14%を占めていますが、その中には築40年を経過したマンションが含まれています（図表3-10）。

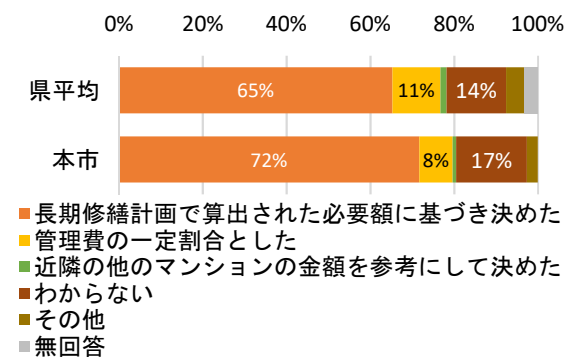
図表 3-7 長期修繕計画の計画期間



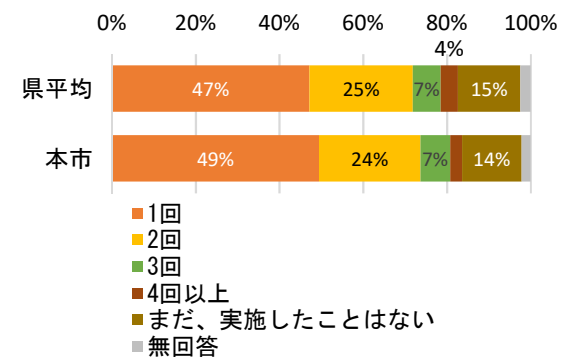
図表 3-8 修繕積立金



図表 3-9 修繕積立金の金額の根拠



図表 3-10 大規模修繕工事の実施回数

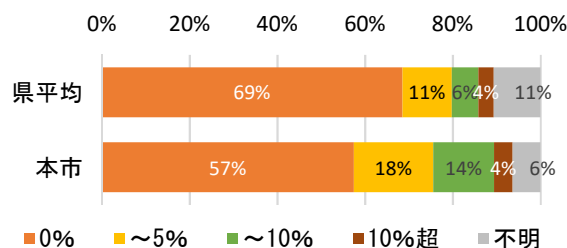


③その他

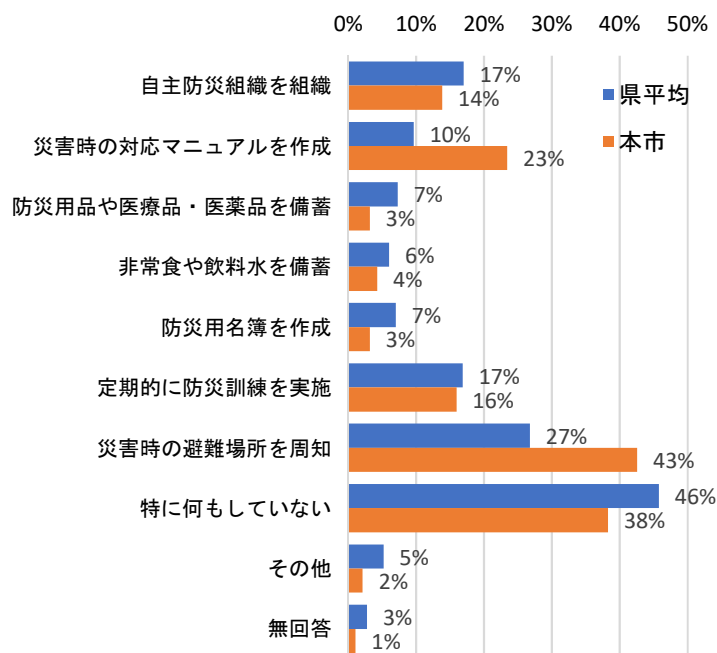
3か月以上空室の住戸については、空室のないマンションは57%で、空室のあるマンションが県平均よりも多くなっています（図表3-11）。

防災に関して実施している取組については、「災害時の避難場所を周知」が43%と高く、ついで「災害時の対応マニュアルを作成」が23%となっています。県平均と比較すると何らかの取組を行っているマンションは多い状況ですが、「特に何もしていない」マンションが38%を占めています（図表3-12）。

図表 3-11 3か月以上空室の割合



図表 3-12 防災に関して実施している取組



(4) 課題

本市においては、管理組合がない、総会や理事会をほとんど開催していない、管理規約がない、管理規約の改正が行われていないマンションの割合が県平均よりも高く、適切な維持管理が行われていないマンションが多いことが想定されます。

また、適時適切な修繕や改修を計画的に実施するためには、長期修繕計画を作成し、必要な費用をあらかじめ計画的に積み上げておくことが必要ですが、長期修繕計画が定められていない、修繕積立金を徴収していない、徴収していても経理区分していないマンションが県平均よりも多く、大規模修繕工事への備えが十分でないマンションが多いことも想定されます。

さらに、その結果として、築30年以上経過しているにもかかわらず、大規模修繕工事を実施していないマンションがあり、建物の劣化や損傷が放置されている可能性があります。

これらのことから、現状では3か月以上空室の住戸については多くはありませんが、今後、増えていくことが予想されます。

なお、愛知県マンション管理実態調査では、未回答のマンションも多数あり、これらのマンションの管理状況を把握することができておらず、その実態は回答したマンションよりも状況がよくないことが考えられます。適切なマンション管理を促進するためには、すべてのマンションの管理状況を把握し、管理実態に応じた助言・指導や適切な支援を行う必要があります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標 ー第1号部分ー

本市におけるマンションの現状と課題を踏まえ、マンションの管理の適正化に関する目標を以下のとおりとします。

①管理不全のマンションの発生を防止します。

目標指標	現状値 (2021年度)	目標値 (2030年度)
集会を年に1回以上開催している管理組合の割合	78%	90%
管理規約を作成している管理組合の割合	88%	95%
修繕積立金を徴収している管理組合の割合	92%	95%
区分経理された修繕積立金を徴収している管理組合の割合	31%	60%
長期修繕計画を定めている管理組合の割合	54%	75%

②管理組合による適正な維持管理を推進します。

目標指標	現状値 (2021年度)	目標値 (2030年度)
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	30%	50%
組合員名簿及び居住者名簿を備えている管理組合の割合	59%	70%
理事会を3か月に1回以上開催している管理組合の割合	34%	60%
防災に関して定期的な防災訓練の実施などの取組を行っている管理組合の割合	61%	70%

4 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 ー第2・3・5号部分ー

本市が実施するマンションの管理の適正化の推進を図るための施策として、以下の(1)から(3)までの施策を実施します。なお、本項では、「マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項」及び「マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項」も合わせて記載します。

施策の具体的な実施方法については、まず、(1)により定期的（5年程度ごと）にマンションの管理実態を把握し、(2)によりマンションの管理水準の底上げを図るとともに、(3)により適正なマンションの管理計画を認定する制度を運用することとします。

また、定期的なマンションの管理実態調査の結果等を踏まえて、本計画の改正の際に、必要に応じて既存施策の見直し、新規施策の検討を実施することとします。

(1) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

ア これまでに実施した措置

愛知県においては、2021年度（令和3年度）に、愛知県内のマンションの管理状況を把握するために「愛知県マンション管理実態調査」を実施しました。

調査対象、主な調査項目、調査方法等は以下のとおりです。

<調査対象>

愛知県の区域内（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く。）に所在するマンション

<主な調査項目>

・マンションの概要

（棟数、戸数、3か月以上空室の住戸数、エレベーターの有無）

・管理組合の運営状況

（管理形態、管理組合の有無、総会及び理事会の開催頻度、管理規約改正の有無、組合員名簿等の有無）

・修繕の状況

（長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の有無及び根拠、大規模修繕工事の実施回数）

・防災の取組

（実施している取組、耐震診断の実施状況、耐震改修の実施状況）

<調査方法>

各市町村からそれぞれの市町村に所在するマンションのリスト（名称、所在等を記載）を入手し、各マンションの管理組合宛てに調査票を郵送（管理組合宛てに郵送できない場合には、市町村職員が直接当該マンションを訪問し、調査票を手交又は投函）

<調査期間>

2021年（令和3年）9月～2021年（令和3年）10月

<調査結果>

愛知県建築局公共建築部住宅計画課のウェブサイトで公表（調査結果では、同年度に豊田市を対象として一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施した「豊田市マンション実態調査」の調査結果を含めて集計・分析しています。）

イ 今後実施する措置

今後は5年に一度程度を目安に、本市の区域を対象とするマンションの管理状況に関す

る実態調査（管理実態調査）を継続的に実施します。

また、2021年度（令和3年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」で回答のないマンションについては、現地調査等により管理実態の把握に努めます。

(2) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

①マンション管理推進協議会を通じた取組

ア これまでに実施した措置

本市は、公共団体、マンションに関連する団体、専門家の団体等が連携し、管理組合、区分所有者、居住者等に対しマンションの管理に関する情報及び資料の提供等を行い、マンションの適正な管理を支援することを目的として、2002年（平成14年）に設立されたマンション管理推進協議会に参加しています。

マンション管理推進協議会では、マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関し、以下の取組を行っております。

< 専門家相談窓口の設置 >

マンション管理士等の専門家による相談窓口を設置

< マンション管理士の派遣 >

自主管理の管理組合が実施する学習会にマンション管理士を講師として派遣

< セミナー開催 >

管理組合の役員等に対して、マンション管理に関する基礎的な知識や情報等を取得できるセミナーを開催

< 啓発パンフレット作成 >

マンション管理に関するパンフレットやガイドブックを作成・配布

< ウェブサイトでの情報発信 >

マンション管理推進協議会のウェブサイトにて、マンションに関する法令情報、協議会の各種事業案内、相談事例集等を掲載

イ 今後実施する措置

今後も、関係団体と連携し、本市域のマンションを対象として、マンション管理推進協議会を通じた取組を継続し、拡充していきます。

②管理組合への情報提供

マンション管理推進協議会の取組のほか、以下のとおり、管理状況や地域特性に応じた効果的な情報提供の充実を図ります。

- ・2021年度（令和3年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」で回答のあったマンションについては、回答内容から管理実態を把握します。同調査で回答のないマンションについては、現地調査等により管理実態の把握に努めます。
- ・管理実態の把握に努めた上で、それぞれの管理の状況に応じた効果的な情報提供を実施します。特に、管理組合が無い、総会を開催していない、管理規約を定めていない、長期修繕計画を定めていない等の基本的な事項を満たしていないマンションや、空室の割合が高いマンションに対しては、現地調査等により、さらなる管理実態の把握に努めながら、積極的かつ継続的に情報提供を実施します。
- ・特に、情報提供に当たっては、本計画の目標の達成に向け、住宅金融支援機構東海支店と連携し、住宅金融支援機構の提供する「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の周知と活用促進を図ることなどにより、適切な長期修繕計画の作成がされるよう支援します。

③助言・指導等の実施

②の取組を行った上で、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、必要に応じて、〇〇市マンション管理適正化指針（本計画「5 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針に関する事項」参照）に即した助言・指導等を行います。

(3) 管理計画の認定制度の運用

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を以下のとおり運用します。

- ・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ことが期待されますので、管理組合への認定制度の周知に努め、認定申請を促します。
- ・認定に当たっては、本市において南海トラフ巨大地震の発生が危惧されていることを踏まえ、国の示す認定基準に加えて「防災に関する取組の実施」を本市の独自基準として追加します。これにより、管理組合の防災意識の向上と共に、本取組を通じた管理組合活動の活性化を図り、より一層の管理適正化を促します（追加基準については、本計画「5 (2) 管理計画の認定の基準」参照）。
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることが期待できるため、マンション管理士による事前確認を受けた上で認定申請することを推奨します。
- ・マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じて、管理計画の認定を受けた者に管理の状況についての報告を求めます。また、認定期間中に認定した管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、同法第5条の9に基づき、管理計画の認定を受けた者に対して、必要に応じて改善命令を発出します。

5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項 ー第4号部分ー

〇〇市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を定めると共に、以下の(1)及び(2)の事項を追加したものとします。

本指針は、本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。また、同時に、本指針は、本市による市の区域内の管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の実施における判断の基準の目安になると共に、マンションの管理計画認定制度における認定の基準になりますので、本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めることが必要です。

(1) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項は、国のマンション管理適正化指針に定める事項に加え、次の①及び②の事項にも留意することとします。なお、当該留意すべき事項は、管理計画の認定の基準ではありません。

①定期的な理事会の開催

管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、管理組合の規模や管理形態に応じて、少なくとも3か月に1回以上を目安とし、定期的に理事会を開催することが重要である。

②地域の自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要である。

(2) 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、国のマンション管理適正化指針に定める管理計画の認定の基準に加え、次の基準にも適合することとします。

○防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。

- ア 自主防災組織を組織
- イ 災害時の対応マニュアルを作成
- ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄
- エ 非常食や飲料水を備蓄
- オ 防災用名簿を作成
- カ 定期的に防災訓練を実施
- キ その他管理組合として実施する防災に関する取組

6 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項 ー第7号部分ー

愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

〇〇市マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

(※下線部は、国の「マンション管理適正化指針」に〇〇市が追加した部分を示す。)

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、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。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 定期的な理事会の開催

管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、管理組合の規模や管理形態に応じて、少なくとも3か月に1回以上を目安とし、定期的に理事会を開催することが重要である。

(3) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(4) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(5) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(6) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(7) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(8) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(9) 自治会との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要である。

(10) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

別紙一 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2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。

- 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1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

別紙二 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4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。

(※下線部は、国の「管理計画の認定の基準」に〇〇市が追加した部分を示す。)

- 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1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
 - (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
 - (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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
 - (2) 防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。
 - ア 自主防災組織を組織
 - イ 災害時の対応マニュアルを作成

ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄

エ 非常食や飲料水を備蓄

オ 防災用名簿を作成

カ 定期的に防災訓練を実施

キ その他管理組合として実施する防災に関する取組

2 簡易型（新規に推進計画を作成する場合）

マンションの棟数が少なく、現状では管理の機能不全の問題を抱えるマンションが少ないと考えられる市（町村）については、良好な維持管理を行っているマンションを増やすという観点から管理計画の認定ができるようにするため、簡易な推進計画を作成することが考えられる。

〇〇市マンション管理適正化推進計画

（計画期間：令和〇年〇月～令和〇年〇月）

令和〇年〇月〇日

1 マンションの管理の適正化に関する目標

本市には〇棟〇戸のマンションが立地しており、築 30 年を超えるマンションはそのうちの〇%、〇戸となっています。

30 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合は〇%と名古屋市を除く県平均の〇%よりも低くなっています。本計画を推進することにより、〇%までの水準に引き上げることとします。

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

5 年毎の改定にあわせ、管理組合に対する実態調査を実施します。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

〇〇市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

6 計画期間

令和〇年度から令和〇年度までの〇年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年程度で見直しを行うものとします。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

3 住マス型（市町村住生活基本計画と合わせて作成する場合）

すでに住生活基本計画を策定し、マンションに関する施策を展開している市（町村）については、マンション管理適正化法で定められた事項を市町村住生活基本計画に追加した上で、当該計画の一部として推進計画を位置づけることが考えられる。

また、新たに推進計画を含む住生活基本計画を作成することも考えられる。

住生活基本計画において定められる住生活の現状・課題、目標設定及び関連施策について、既にマンションの管理に関する記載がある場合には、必ずしもマンションの管理の適正化に関する目標や施策等について記載する必要はない（マンション管理適正化法第3条の2第2項第1号～第3号、第5号～第7号関連）。

ただし、推進計画が求める事項のうち「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」については、住生活基本計画において対応する記載事項がない場合が考えられるので、独自の指針を作成する場合はその内容を、作成しない場合であっても「国の適正化指針と同様のものとする」等の記載が必要となる。また、住生活基本計画が推進計画を兼ねていることについて、住生活基本計画の前文等に記載することも必要である。

また、新規に作成した推進計画を住生活基本計画の改定に合わせ、その計画の中にそのまま位置づけることも考えられる。

○新規に作成した推進計画を「住生活基本計画」に位置づけた例：名古屋市

計画の中でも、特に重点的な取組を進める分野について、それぞれの目標や施策等を具体的にとりまとめた3つの計画を重点計画として位置づけ、その1つが「名古屋市マンション管理適正化推進計画」であり、その構成は以下のとおり。

- 1 計画策定の背景と目的
- 2 現状と課題
- 3 目標
- 4 計画期間
- 5 マンションの管理に関係する者の役割
- 6 管理の状況等を把握するために講ずる措置
- 7 管理の適正化の推進を図るための施策
- 8 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（名古屋市マンション管理適正化指針）に関する事項
- 9 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

【モデル計画】

〇〇市住生活基本計画

(計画期間：令和〇年〇月～令和〇年〇月)

令和〇年〇月〇日

※以下、マンションの管理に関する部分のみ記載

1 住生活の現状・課題

■ マンションの高経年化と適正管理への意識醸成の必要性 ー第2号部分ー

愛知県マンション管理実態調査（令和3年度、愛知県実施）によると、本市には〇棟〇戸のマンションが立地しており、築30年を超えるマンションはそのうちの〇割、〇戸となっています。

2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念・基本目標

3 目標を達成するために必要な住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

■ マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進 ー第3号～第5号部分ー

- ◇ 〇〇市としては、マンション管理適正化法に基づく〇〇市マンション管理適正化指針については、国の適正化指針と同様の内容とした上で、市内のマンションの管理組合に対し、同指針の内容の周知を図ります。
- ◇ マンションの適切な維持管理への支援として、市内のマンションの管理組合に対して、マンション管理適正化推進センターが提供している相談窓口や技術的支援（マンションみらいネット（マンション履歴システム）や長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等）についての周知を図ります。
- ◇ 大規模修繕や建替え等への支援として、〇〇県マンション管理士会、建築士会等と連携し、専門的な助言を必要とする管理組合向けの相談窓口の周知を図ります。

4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

■ 関係者の役割・相互の連携 ー第7号部分ー

- ◇ 〇〇市としては、ホームページ等を通じて本計画の実現に向けた協力を呼びかけていくとともに、住宅施策に関する情報提供を積極的に行っていきます。
- ◇ 一方で、市民一人ひとりの住まいづくりや住宅施策への関心と理解を高めることも重要です。特に、多様な価値観を有する区分所有者が共同で管理を行っている分譲マンションにおいては、マンションの適正管理を行っていくことが求められます。
- ◇ 住宅関連事業者や専門家は、住宅供給やサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成や住まいづくりに取り組んでいくことが重要です。……〇〇市としては、マンションの管理組合が専門的な支援を受けられるよう、引き続き〇〇県マンション管理士会や建築士会と連携していきます。

4 空家等対策型（空家等対策計画と合わせて作成する場合）

マンションの管理が適切に行われずに管理不全化が進行し、マンション全体について、居住その他の使用がなされている住戸等がなくなり、全体として廃墟の状態にいたった場合には、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第1項の「空家等」に該当し、空家法に基づく各種の措置の対象となる。

マンションはその規模ゆえに、ひとたび管理不全化し、最終的に特定空家等に該当することとなれば、周辺的生活環境への悪影響が特に大きく、また、区分所有者等による合意形成が困難となることで改善が見込まれないといった状況も想定される。将来的にこのような状況に陥ることを予防するため、日頃からマンションの適切な管理がなされるよう管理組合等に対して促すことが必要となる。このような観点から、例えば、空家等対策計画の作成主体である市（町村）が、計画に基づき空家等所有者等からの相談窓口の設置や空き家化の未然防止のための普及啓発等を実施している場合には、これとあわせてマンションの管理に関する管理組合等からの相談も受け付ける体制を整備する等の取組みを行うことで、より効率的・効果的な取組とすることも考えられる。

すでに空家等対策計画を策定している市（町村）においては、マンションが管理不全化し将来的に空家等に該当することを予防する観点からマンションの管理適正化に関する事項を空家等対策計画に追加した上で、当該計画の一部として推進計画を位置づけることが考えられる。

また、新たに推進計画を含む空家等対策計画を作成することも考えられる。

なお、空家等対策計画の一部を推進計画として位置づける場合、マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号による都道府県等マンション管理適正化指針について独自の指針を作成する場合はその内容を、作成しない場合であっても「国の適正化指針と同様のものとする」等の記載が必要となる。また、空家等対策計画が推進計画を兼ねていることについて、空家等対策計画の前文等に記載が必要である。

また、計画の推進体制について空家法第7条の法定協議会等の既存の体制がある場合には、計画の見直し等にあたってこのような場を活用することも考えられる。

○「空家等対策計画」への位置づけの例：春日井市

- ・計画の位置づけとして、「本計画におけるマンションに関する部分については、マンション管理適正化第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。」としている。
- ・具体的取組みの(10)共同住宅等の対策の具体的な取組例として、以下をあげている。
 - (37) マンション管理の適正化の推進及び知識の普及
 - (38) マンション管理の適正化に関する相談支援
 - (39) マンション管理状況の実態把握
 - (40) マンションにおける空き室発生の未然防止
- ・なお、指針に関しては「マンション管理適正化法に基づく本市のマンション管理適正化指針は、国の適正化指針と同様の内容とし、指針等に基づき管理組合等に助言・指導していきます。」としている。

【モデル計画】

〇〇市空家等対策計画

(計画期間：令和〇年〇月～令和〇年〇月)

令和〇年〇月〇日

※以下、マンションの管理に関する部分のみ記載

1 空家等対策に関する基本的な方針

■マンションにおける空家等発生の未然防止 ー第4号部分ー

マンションはその規模ゆえに、ひとたび管理不全化し空家等に該当することとなれば、周辺の生活環境への悪影響が大きく、また、区分所有者等による合意形成が困難となることで状況の改善が見込まれないといった状況も想定されるため、このような管理不全マンションの発生を未然に予防する観点から、本計画においては市域に立地するマンションについても対象に含め、定期的の実態調査を行うとともにその適正管理に向けた支援のあり方について位置づけを行います。

具体的なマンションの適正管理の方法については、国のマンション管理適正化指針に留意して実施します。なお、マンション管理適正化法に基づく〇〇市マンション管理適正化指針は、国の適正化指針と同様の内容とします。

2 計画期間 (略) ー第6号部分ー

3 空家等の調査に関する事項

■マンションの管理状況の把握 ー第2号部分ー

5年毎の改定にあわせ、管理組合に対する実態調査を実施します。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

■マンションの管理の適正化の推進及び知識の普及 ー第3号および第5号部分ー

管理不全マンションの発生を未然に防止するための取組の一環として、マンションの適正管理が行われないことによって発生する様々な課題や相談窓口の連絡先について、市広報紙やホームページ等を通じて、意識啓発や情報発信を行います。

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

■空き家バンクの活用 ー第3号部分ー

既存の「〇〇市空き家バンク」において、マンションの空き室の情報についても情報発信できるようにします。

6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 (略)

7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

■マンションの管理の適正化に関する相談支援の充実 ー第3号部分ー

既存の空家等の相談窓口において、将来的なマンション管理不全化の予防の観点から、マンション管理に関する管理組合からの相談（例えば、不在区分所有者への対応）も含めワンストップで受け付ける体制を整備します。また、相談内容に応じて、マンション管理士の所属する関係団体と連携し、必要に応じて専門的な相談窓口による対応のできる体制を整備し

ます。

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 (略)

9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

■取組目標 ー第1号部分ー

〇〇市では、計画区域内において管理不全化等の兆候のみられる（管理者や管理規約の不存在、所有者不明の区分所有者の割合が〇%以上など）マンションを対象として、管理適正化に向けた支援を行うことにより、このようなマンションの割合を一定以下とすることを目標とします。（令和〇年 〇%→令和〇年 〇%）

・・・・・・・・

■愛知県との連携 ー第7号部分ー

愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

参考1 マンション管理適正化法の改正

マンションの管理の適正化の推進 【マンション管理適正化法の改正】

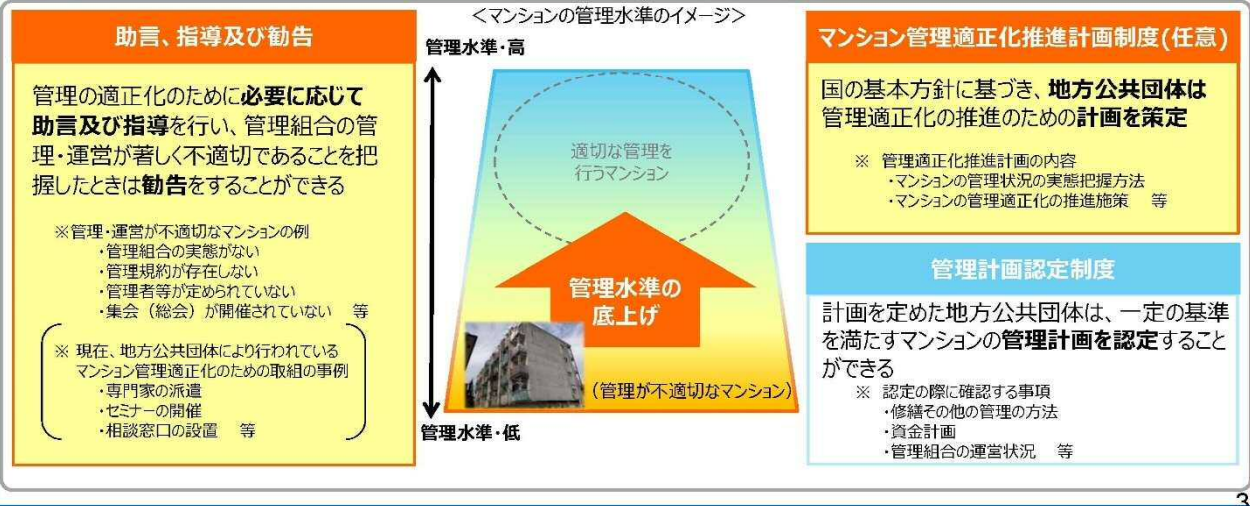
○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

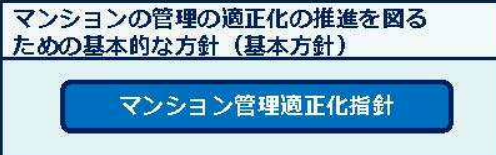
※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）



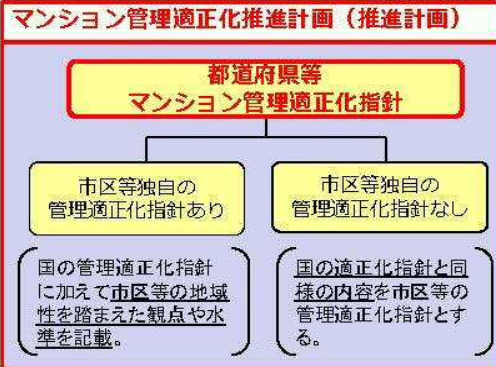
基本方針・推進計画・管理適正化指針の関係

- 国は基本方針を策定し、マンションの管理の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）に関する事項を定める。
 - 市区等は基本方針に基づき**マンション管理適正化推進計画（推進計画）**を定めることができる。
 - 推進計画では市区等の区域内における**マンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）**を定める。
- ※当該指針において市区等は、国の指針に加えて市区等の地域性を踏まえた**独自の指針を定めることも可能**。

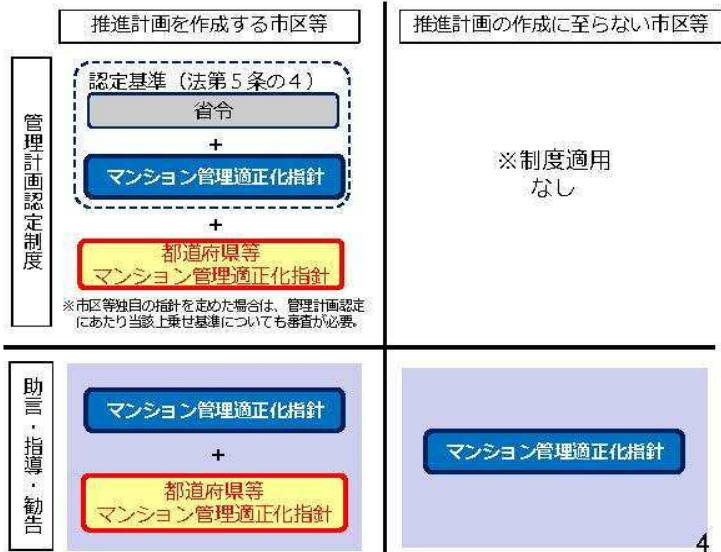
【作成主体：国】 【法第3条】



【作成主体：市区等】 【法第3条の2】



＜管理計画認定制度、助言・指導・勧告と基準となる指針等との関係＞



出典：「マンション管理・再生ポータルサイト」マンション管理適正化法の改正と基本的な方針の概要

参考2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

平成12年法律第149号

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
 - イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
 - ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- 二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。
- 五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、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相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。
- 六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。
- 七 マンション管理業 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もの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

（基本方針）

- 第三条 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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。
- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
 - 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
 - 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）

- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
- 六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十（新設）五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは（新設）、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
 - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
 - 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 六 計画期間
 - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあつては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

（委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務）

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九号）第三条の三第一項」とする。

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）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

参考2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

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。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

（助言、指導等）

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

（管理計画の認定）

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

- 2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

（認定の通知）

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

- 2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

（報告の徴収）

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

（改善命令）

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

（管理計画の認定の取消し）

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
 - 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
 - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

（委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務）

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

（指定認定事務支援法人）

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
 - 二 その他国土交通省令で定める事務
- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
 - 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
 - 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
 - 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

（略）

第八章 雑則

（町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理）

第百四条の二 町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わってマンション管理適正化推進行政事務（第二章及び第三章の規定に基づく事務であって都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下この条において同じ。）を処理することができる。

参考2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

- 2 町村及びその長が前項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理しようとするときは、当該町村の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議しなければならない。
- 3 前項の規定による協議をした町村の長は、マンション管理適正化推進行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 4 町村及びその長が第一項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理する場合におけるマンション管理適正化推進行政事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

（略）

参考3 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（抄）

平成13年政令第238号

（指定認定事務支援法人の指定）

第一条 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第五条の十二第一項の規定による指定（以下「指定」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県等の委託を受けて同項各号に掲げる事務（以下「認定支援事務」という。）を行おうとする法人の申請により行う。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、指定をしてはならない。

一 当該申請をした法人が、認定支援事務の運営に関する国土交通省令で定める基準に従って認定支援事務を適正に実施することができないと認められるとき。

二 当該申請をした法人が、法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない法人であるとき。

三 当該申請をした法人が、第四条の規定により指定を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない法人であるとき。

四 当該申請をした法人の役員のうち、法の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者があるとき。

（変更等の届出）

第二条 指定認定事務支援法人は、その名称若しくは住所その他国土交通省令で定める事項を変更するとき、又は認定支援事務の全部若しくは一部を廃止し、若しくは休止するときは、国土交通省令で定めるところにより、その二週間前までに、その旨を計画作成都道府県知事等に届け出なければならない。

（報告）

第三条 計画作成都道府県知事等は、認定支援事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、指定認定事務支援法人に対し、報告を求めることができる。

（指定の取消し）

第四条 計画作成都道府県知事等は、指定認定事務支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、指定を取り消すことができる。

一 法第五条の十二第一項の国土交通省令で定める要件を満たさなくなったとき。

二 第一条第二項第一号、第二号又は第四号のいずれかに該当するに至ったとき。

三 第二条の規定に違反したとき。

四 前条の規定により報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

五 不正の手段により指定を受けたとき。

（公示）

第五条 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、その旨及び国土交通省令で定める事項を公示しなければならない。

一 指定をしたとき。

二 第二条の規定による届出（同条の国土交通省令で定める事項の変更及び認定支援事務の休止に係るものを除く。）があったとき。

三 前条の規定により指定を取り消したとき。

（略）

参考4 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（抄）

平成13年国土交通省令第110号

第一章 マンション管理適正化推進計画

（法第三条の二第三項の国土交通省令で定める期間）

第一条 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第三条の二第三項の国土交通省令で定める期間は、二十年とする。

第一章の二 管理計画の認定等（新設）

（管理計画の認定の申請）

第一条の二 法第五条の三第一項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記様式第一号による申請書の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる書類その他計画作成都道府県知事等が必要と認める書類（第一条の十一を除き、以下「添付書類」と総称する。）を添えて、計画作成都道府県知事等に提出しなければならない。

- 一 当該認定の申請を決議（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下この項、第八十二条第一号及び第八十五条第二号において「区分所有法」という。）第十八条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による決議をいう。以下この項において同じ。）した集会（区分所有法第三十四条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による集会をいう。以下この項及び第一条の五第二号において同じ。）の議事録の写し（区分所有法第十八条第二項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定により規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規約をいう。以下この項、第一条の五第四号及び第一条の九第四号において同じ。）で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより当該認定の申請をすることを証する書類）
 - 二 長期修繕計画（マンションの修繕に関する長期の計画をいう。以下同じ。）の写し及び当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会の議事録の写し（区分所有法第十八条第二項の規定により規約で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類）
 - 三 申請の日（以下この項並びに第一条の四第一号及び第二号において「申請日」という。）の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書（当該直前の事業年度がない場合にあつては、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書）並びに当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類
 - 四 区分所有法第三条又は第六十五条に規定する団体が申請に係るマンションの管理を行う場合にあつては、区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により管理者を選任することを決議した集会の議事録の写し（区分所有法第十八条第二項の規定により規約で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類）
 - 五 区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人が申請に係るマンションの管理を行う場合にあつては、区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により理事を置くことを決議した集会の議事録の写し（区分所有法第十八条第二項の規定により規約で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより理事が置かれたことを証する書類）
 - 六 監事（管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その監査の結果を集会に報告する者として規約で定めるものをいう。以下この号、第一条の五第一号並びに第一条の九第三号及び第四号において同じ。）を置くことを決議した集会の議事録の写し（区分所有法第十八条第二項の規定により規約で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類）
 - 七 申請日の直近において開かれた集会の議事録の写し
 - 八 申請に係るマンションの区分所有者の名簿（第一条の五第三号において「区分所有者名簿」という。）及び申請に係るマンションに居住する者の名簿（同号において「居住者名簿」という。）が作成され、かつ、これらの名簿が年一回以上更新されていることを確認することができる書類
 - 九 規約の写し
- 2 前項に規定する計画作成都道府県知事等が必要と認める書類を添える場合には、同項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる書類のうち計画作成都道府県知事等が不要と認めるものを同項の申請書に添えることを要しない。

（管理計画の記載事項）

第一条の三 法第五条の三第二項第四号の国土交通省令で定める事項は、管理計画が、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を確認するために必要な事項とする。

（管理の方法の基準）

第一条の四 法第五条の四第一号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げる要件を満たす長期修繕計画が作成され、これに基づいてマンションの修繕その他の管理が行われることとする。

- 一 申請日以前七年以内に作成され、又は変更されたものであること。
- 二 計画期間が三十年以上であり、かつ、申請日から当該計画期間の終了の日までの間に二回以上の大規模修繕（マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事をいう。第六十九条の六第四号において同じ。）の実施を予定するものであること（申請日から当該計画期間の終了の日までの間にマンションの除却その他の措置の実施が予定され、その実施時期が適切に定められている場合を除く。）。
- 三 マンションの構造又は維持若しくは修繕の状況を勘案して、次に掲げるマンションの修繕に関する事項が適切に定められていること。
 - イ マンションの建物の修繕の内容に関する事項
 - ロ マンションの附属設備の修繕の内容に関する事項
 - ハ マンションの附属施設の修繕の内容に関する事項
 - ニ イからハまでに掲げる修繕に必要な仮設工事の内容に関する事項
 - ホ イからニまでに掲げる工事の実施に必要な調査の実施その他の措置に関する事項
 - ヘ 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置に関する事項
 - ト イからヘまでに掲げる事項の実施時期及び実施に必要な費用に関する事項

（管理組合の運営の状況の基準）

第一条の五 法第五条の四第三号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 管理者等及び監事が置かれていること。
- 二 集会が年一回以上開かれていること。
- 三 区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年一回以上更新されていること。
- 四 規約に次に掲げる事項が定められていること。
 - イ マンションの管理のため必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項
 - ロ マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項
 - ハ マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

（認定の通知）

第一条の六 法第五条の五の認定の通知は、別記様式第一号の二による通知書に第一条の二第一項の申請書の副本及びその添付書類を添えて行うものとする。

（管理計画の認定の更新の申請）

第一条の七 認定管理者等は、法第五条の六第一項の認定の更新を受けようとするときは、別記様式第一号の三による申請書の正本及び副本に、それぞれ添付書類を添えて、計画作成都道府県知事等に提出しなければならない。

- 2 第一条の二第二項及び第一条の三の規定は、前項の認定の更新の申請について準用する。

（認定の更新の通知）

第一条の八 法第五条の六第二項において準用する法第五条の五の規定による認定の更新の通知は、別記様式第一号の四による通知書に前条第一項の申請書の副本及びその添付書類を添えて行うものとする。

（法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第一条の九 法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

参考4 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（抄）

- 一 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
 - イ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの
 - ロ 修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- 二 二以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更（法第五条の四の認定（法第五条の七第一項の変更の認定を含む。）又は法第五条の六第一項の認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）
- 三 監事の変更
- 四 規約の変更であつて、監事の職務及び第一条の五第四号に掲げる事項の変更を伴わないもの

（管理計画の変更の認定の申請）

第一条の十 法第五条の七第一項の変更の認定の申請をしようとする者は、別記様式第一号の五による申請書の正本及び副本に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて、計画作成都道府県知事等に提出するものとする。

（変更の認定の通知）

第一条の十一 法第五条の七第二項において準用する法第五条の五の規定による変更の認定の通知は、別記様式第一号の六による通知書に前条の申請書の副本及びその添付書類を添えて行うものとする。

（指定認定事務支援法人の指定の要件）

第一条の十二 法第五条の十二第一項の国土交通省令で定める要件は、次に掲げるとおりとする。

- 一 認定支援事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（平成十三年政令第二百三十八号。以下「令」という。）第一条第一項に規定する認定支援事務をいう。以下同じ。）を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 二 法人の役員又は職員の構成が、認定支援事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 三 認定支援事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって認定支援事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 前三号に定めるもののほか、認定支援事務を行うにつき十分な適格性を有するものであること。

（法第五条の十二第一項第二号の国土交通省令で定める事務）

第一条の十三 法第五条の十二第一項第二号の国土交通省令で定める事務は、管理計画が、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か否かについて調査することに関する事務とする。

（認定支援事務の委託の公示等）

第一条の十四 計画作成都道府県等は、法第五条の十二第四項の規定により公示するときは、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 委託する指定認定事務支援法人の名称及び住所並びにその代表者の氏名
- 二 委託開始の予定年月日
- 三 委託する認定支援事務の内容

2 計画作成都道府県等は、法第五条の十二第一項の規定による委託を終了するときは、次に掲げる項目を公示しなければならない。

- 一 委託している指定認定事務支援法人の名称及び住所並びにその代表者の氏名
- 二 委託終了の年月日
- 三 委託している認定支援事務の内容

（指定認定事務支援法人に係る指定の申請）

第一条の十五 令第一条第一項の規定に基づき法第五条の十二第一項に規定する指定認定事務支援法人の指定を受けようとする法人は、次に掲げる書類を、計画作成都道府県知事等に提出しなければならない。

- 一 次に掲げる事項を記載した申請書
 - イ 申請者の名称及び住所並びにその代表者の氏名、生年月日、住所及び職名
 - ロ 申請に係る認定支援事務の種類
 - ハ 申請に係る認定支援事務の開始の予定年月日
 - ニ 申請に係る認定支援事務の実施体制
 - ホ 申請に係る認定支援事務に係る資産の状況

- へ 役員の氏名、生年月日及び住所
- ト その他指定に関し必要と認める事項
- 二 申請者の定款、寄附行為及びその登記事項証明書
- 三 令第一条第二項各号に該当しないことを誓約する書面（第一条の十七第二項において「誓約書」という。）

（令第一条第二項第一号の国土交通省令で定める基準）

第一条の十六 令第一条第二項第一号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 職員及び会計に関する諸記録を整備しておくこと。
- 二 実施した認定支援事務の内容等の記録を整備し、その完結の日から二年間保存しておくこと。

（指定認定事務支援法人の名称等の変更の届出等）

第一条の十七 令第二条の国土交通省令で定める事項は次に掲げるとおりとする。

- 一 申請者の代表者の氏名、生年月日、住所及び職名
 - 二 役員の氏名、生年月日及び住所
 - 三 申請者の定款、寄附行為及びその登記事項証明書（当該指定に係る事務に関するものに限る。）
- 2 指定認定事務支援法人は、その名称若しくは住所又は前項各号に掲げる事項を変更するときは、当該変更に係る事項について計画作成都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、役員の変更に伴うものは、誓約書を添えて行うものとする。
- 3 指定認定事務支援法人は、当該認定支援事務の全部又は一部を廃止し、又は休止するときは、次に掲げる事項を計画作成都道府県知事等に届け出なければならない。
- 一 廃止し、又は休止する認定支援事務
 - 二 廃止し、又は休止する年月日
 - 三 廃止し、又は休止する理由
 - 四 休止する場合にあっては、休止の予定期間

（令第五条の国土交通省令で定める事項）

第一条の十八 令第五条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 当該指定認定事務支援法人の名称及び住所
- 二 当該指定に係る認定支援事務の種類
- 三 指定をし、当該指定認定事務支援法人の名称若しくは住所の変更又は認定支援事務の廃止の届出の受理をし、又は指定を取り消した場合にあっては、その年月日

（略）

（マンション管理適正化推進行政事務の処理の開始の公示）

第百五条 法第百四条の二第三項の規定による公示は、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 マンション管理適正化推進行政事務の処理を開始する旨
- 二 マンション管理適正化推進行政事務の処理を開始する日

（マンション管理適正化推進行政事務の引継ぎ）

第百六条 都道府県知事は、法第百四条の二第四項に規定する場合には、次に掲げる事務を行わなければならない。

- 一 引き継ぐべきマンション管理適正化推進行政事務を町村の長に引き継ぐこと。
- 二 引き継ぐべきマンション管理適正化推進行政事務に関する帳簿及び書類を町村の長に引き渡すこと。
- 三 その他町村の長が必要と認める事項を行うこと。

参考5 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

令和3年 国土交通省告示第1286号

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっており、国民の割以上が居住していると推計される。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等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なければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

2 国の役割

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理

適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行う NPO 法人（以下「NPO 法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、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必要がある。

また、分譲会社は、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必要がある。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が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、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンシ

ン管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、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。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図ることが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携を取り、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態

調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、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、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百四十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

1 マンション管理士制度の一層の普及促進

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、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

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。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、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である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する機会が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化を図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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六四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

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

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

附則

- 1 この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和二年法律第六十二号）の施行の日から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。