

2021年 分譲マンション管理運営講座

マンション管理の Q & A

管理組合編

一般社団法人 広島県マンション管理士会

目次

- Q1. 令和2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」の一部が改正（以下「改正適正化法」と言います）されましたが、どのように改正されたのですか？5
- Q2. 改正適正化法に於いて「国による基本方針」とはどのような内容ですか？7
- Q3. 改正適正化法に於ける地方公共団体の役割について教えてください。10
- Q4. 地方公共団体による「マンション適正化推進計画制度」とはどのような内容ですか？11
- Q5. 地方公共団体による「指導、助言及び勧告」とはどのような内容ですか？11
- Q6. 地方公共団体による「管理計画認定制度」とはどのような内容ですか？12
- Q7. 管理計画認定の申請はどのようなルートですか？14
- Q8. 改正適正化法により管理組合は今後どのような点に留意すべきでしょうか？16

Q9. 「マンション標準管理規約」の一部が改正されましたが、どのように改正されたのですか？ 17

Q10. 令和2年6月に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が一部改正されましたが、どのように改正されたのですか？ 20

◆参考法令等 21

<法令等の表記について>

本資料では、下記の法令等について以下の略称を用います。

なお、本資料において、マンション標準管理規約及び同コメントは、別段の記載がない限り、単棟型を前提にしています。

- ・ 建物の区分所有等に関する法律 → 区分所有法
- ・ マンション標準管理規約 → 標準管理規約
- ・ マンション標準管理規約コメント → 標準管理規約コメント
- ・ マンション標準管理委託契約書 → 標準管理委託契約書
- ・ マンション標準管理委託契約書コメント → 標準管理委託契約書コメント
- ・ マンションの管理の適正化に関する指針 → 適正化指針
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律 → 適正化法
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律 → 建替え円滑化法
- ・ 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の円滑化に関する法律の一部を改正する法律 →
それぞれ 改正適正化法 改正建替え法

Q 1. 令和 2 年 6 月に適正化法が一部改正されましたが、どのように改正されたのですか？

A 1. 今回の改正では、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理の適正化を推進するための施策を講じる為、国による基本方針の公表、地方公共団体の積極的関与を図るための制度等を創設し、マンション管理水準の一層の底上げを目指すことを意図しています。

1. 何故改正が必要なのかについて

数年前より、建物の老朽化、区分所有者の高齢化という「2つの古い」がマンションを取り巻く課題として認識されていますが、将来に向け放置出来ない下記の課題等に対処する為今回の法改正に至りました。

(1) 築 40 年を超えるマンションの増加

築 40 年超の高経年マンションは平成元年末約 92 万戸で、マンションストック総数の 14% を占めます。

10 年後には 2.3 倍の 214 万戸、20 年後には 4.2 倍の 385 万戸に急増する予測が示されています。

(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）が進行するとともに、管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の決議が困難になる等の問題が発生しつつあります。

(3) 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

適切な修繕積立金額（計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）を設定しているマンションの割合は、平成 30 年度に於いても 54% にとどまっており、更に積立金が計画に比べて不足しているマンションが 35% 程度と、将来に向け適切な建物の維持・管理が課題です。

(4) 管理不全マンションの発生

適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンション（管理不全マンション）が発生した場合、その対応に

は、多大な時間的・金銭的コストを要しますが、現に事例が発生していません。

2. 今回の改正に於ける3つの注目点について

(1) 国による基本方針の策定・公表（改正適正化法第3条）

改正前は適正化法第3条において、国はマンション管理の適正化の推進を図るため、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を定め、これを公表しましたが、今回の改正では、新たに国は、行政の施策等を盛り込んだ総合的な基本方針として「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」を法制化し、公表しました。

（国土交通省告示第1286号 令和3年9月28日公表）詳細は後述

(2) 地方公共団体によるマンション適正化の推進

※事業主体は市及び特別区（市区以外の区域は都道府県）

本来マンション管理は、管理組合の自主的な取り組みに依るものですが、昨今のマンションを取り巻く課題等を踏まえ、マンション管理に関する地方公共団体の関与を法制化し、管理組合の取り組みを後押しし、マンション管理の適正化の推進の底上げを図ることとしています。

地方公共団体の作成できる施策、措置等の概要（詳細は後述）

ア. マンション管理適正化推進計画の策定（改正適正化法第3条の2）

国の基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事業等を作成することができます。（作成は地方公共団体の任意）

イ. 管理計画認定制度（改正適正化法第5条の3～10）

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することができます。（まずは地方公共団体がマンションの現状把握等をおこない「マンション適正化推進計画」を作成した後でないと、この制度は実施されません。）

ウ. 管理適正化のための指導・助言等（改正適正化法第5条の2）

管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導及び勧告等ができます。

(3) 管理組合等の努力義務を明確に規定(改正適正化法第5条)

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と明記されました。

Q 2. 改正適正化法に於ける「国による基本方針」とはどのような内容ですか？

A 2. 改正適正化法第3条に於いて、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）をさだめなければならないとされ、基本方針を定め、又はこれを変更したときは遅滞なく、これを公表しなければならないと規定されました。この規定に基づき、令和3年9月28日に、国土交通省告示第1286号として公表されました。これにより、従来の適正化指針（平成13年国土交通省告示第1288号）は廃止されました。

以下、概要について国土交通省の広報資料より引用して記載しておきます。

国土交通省 Press Release（令和3年9月28日公表資料より抜粋）

「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」（概要）

マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適切に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

1. マンションの管理の適正化の推進に関する基本的事項

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等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載

2. マンションの管理の適正化の推進に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

3. 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

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準を記載。

4. 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

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除去認定に係る容積率特例等を活用した建設等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

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基本的な事項

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

6. 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

地方公共団体においては、地方の実情を踏まえた上で関係団体と連携しつつマンション適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

6. 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

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

以上ですが、この基本方針の詳細は、国土交通省告示第1286号でご確認できます。

Q 3. 改正適正化法に於ける地方公共団体の役割について教えてください。

A 3. マンション管理の主体は、管理組合であり区分所有者等である事は変わりませんが、昨今のマンションを取り巻くさまざまな課題等を踏まえ、マンション管理の適正化のために行政の役割をより強化する必要があり、改正適正化法第4条において「国及び地方公共団体は、マンション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」と規定されました。

具体的には、地方公共団体（市や東京23区の区域内は市区、町村の区域は都道府県。以下同じ）が任意に国の基本方針に基づき独自計画を盛り込んだ「マンション管理適正化推進計画」を策定したり、この計画を策定した地方公共団体が、管理組合が作成した管理計画を認定する「管理計画認定制度」を導入したり、計画策定の有無に関わらず、地方公共団体が必要に応じて管理組合に対して指導、助言及び勧告をすることが出来るようになりました。

Q 4. 地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」とはどのような内容ですか？

A 4. 改正適正化法第3条の2の規定により、地方公共団体は国の基本方針に基づき、管理の適正化を図るための施策に関する事項等を定める計画を任意に作成することができるようになりました。

具体的には、区域内に於けるマンションの状況を把握するために講ずる措置に関する事項（管理組合への訪問・アンケートの実施、届け出条例の制定等）や区域内の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（市区独自の管理水準追加も可）を計画に盛り込むことも想定されます。

計画の運用開始は、令和4年4月1日からとなりますが、計画策定は各自治体の自主的取り組みとなる為、区域によって計画内容、導入時期等が異なることが想定されますので、お住いの行政機関の広報等でご確認願います。

Q 5. 地方公共団体による「指導、助言及び勧告」とは、どのような内容ですか？

A 5. 改正適正化法第3条第2項第3号に於いて国は「マンション適正化指針」を定めなければならないと規定しています。（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号において内容が公表されています）

これに基づき、改正適正化法第5条の2の規定により、都道府県等（「マンション管理適正化推薦計画」を作成していない場合も含む）は、適正化指針に即し、必要に応じて管理組合の管理者等に対し、助言及び指導ができるようになりました。

また同5条の2第2項の規定により、都道府県知事等は、管理組合の運営が「マンション適正化指針」に照らして著しく不適切であることを把握した時は、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管理を行うよう勧告することができるように規定しています。

以上のように地方公共団体がマンションの適正な管理のため、従来以上に踏み込んだ措置等をとることができるようになりました。

Q 6. 地方公共団体による「管理計画認定制度」とはどのような内容ですか？

A 6. マンション管理組合が、自らのマンションにおける管理計画（※1）を作成し、区域の地方公共団体（※2）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となる制度です。

（※1）認定の基準を踏まえた計画（国土交通省令第70号で公表）

（※2）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です。

この制度を活用し、認定を取得したマンションについては、

- ・適正に管理されたマンションであることが市場において評価される。

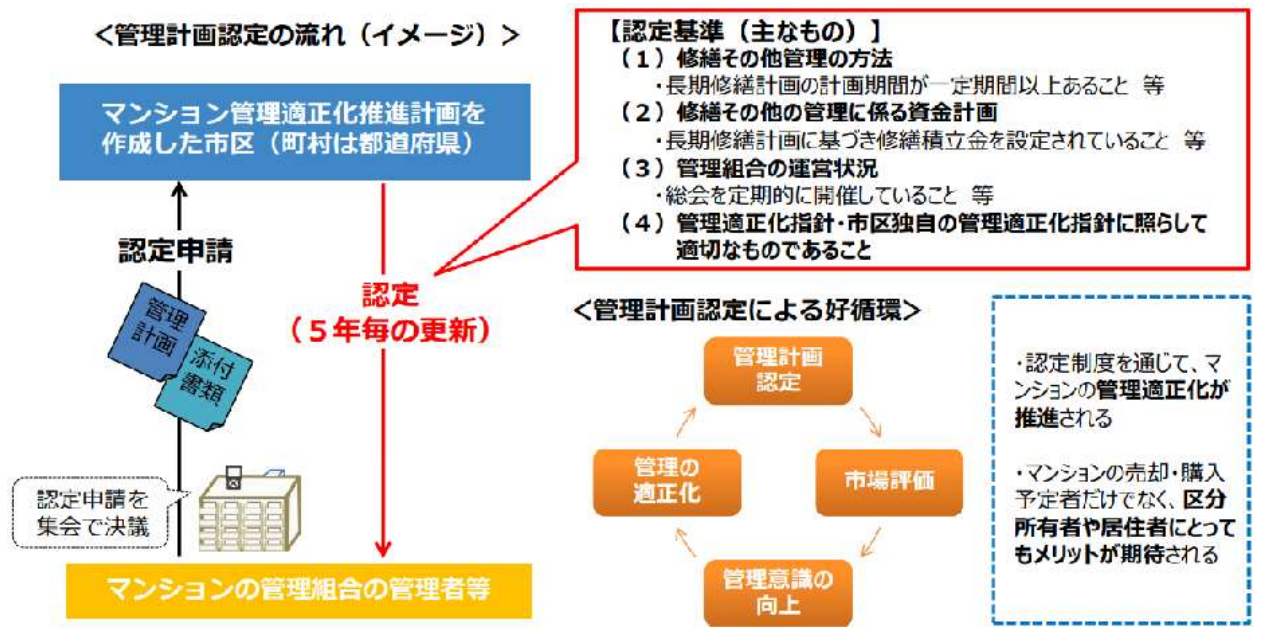
- ・区分所有者全体の管理への意識が向上し、管理水準の底上げが期待できる。

などの効果が想定され、売却・購入予定者のみならず、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待されています。

この制度はマンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体が任意に運用できるものであり、区域によって独自の上乗せ基準がある場合や、運用開始時期等についても地域の実情によって異なることが想定されます。

お住いの行政機関の広報等ご確認をお願い致します。

管理計画認定の流れ<イメージ>を国土交通省 Press Release（令和3年9月28日公表資料）より抜粋して記載しておきます。



補足 管理計画の認定申請（認定・更新・変更）には、総会決議が必要です。標準管理規約の一部改正により、規約第48条第8号に明記

Q 7. 管理計画の認定申請はどのようなルートですか？

A 7. 国土交通省の令和3年9月28日付け公表資料によりますと、管理計画認定制度の申請手続きについては、（公財）マンション管理センターによる「管理計画認定支援サービス」を導入することにより、管理組合による認定申請の円滑化及び地方公共団体における審査事務負担の軽減を図ることを検討中としています。

このサービスについての詳細は後日公表されますが、概略以下の通りです。

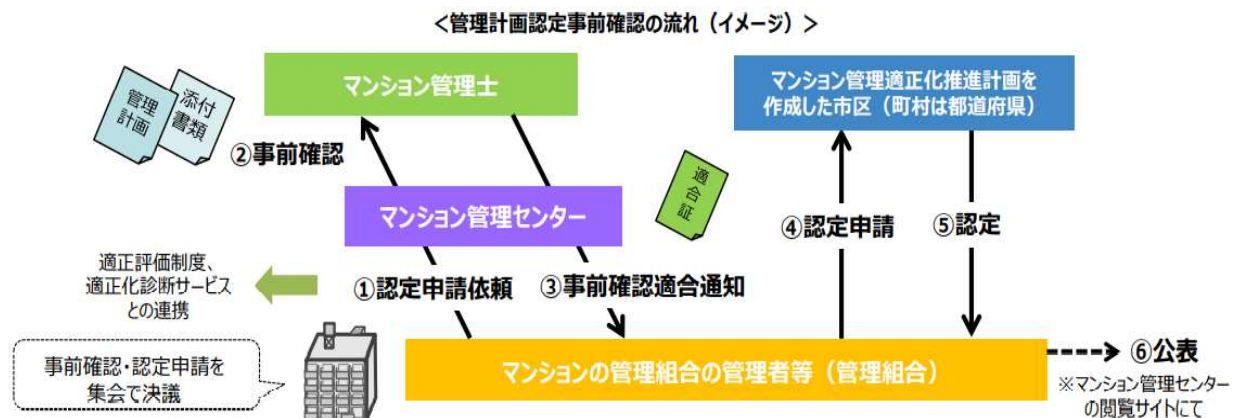
- ・管理組合は管理計画認定支援システム（インターネット上の電子システム）を利用することで、管理計画認定制度の申請手続きをオンライン上で行うことができ、地方公共団体にスムーズに申請することが可能となる予定です。

- ・管理計画認定にあたっては、マンション管理センターが実施する、事前確認にかかわる講習を受けたマンション管理士が事前確認をおこない、認定基準を満たすものは（公財）マンション管理センターにて適合証を発行されます（※）発行を受けたものについては、地方公共団体（確認主体）は、その審査の事務手続きを省略することが可能となります。

（※）地方公共団体独自で上乘せ基準が設けられている場合は、別途地方公共団体による審査が必要です。

- ・事前確認を行う場合は、他団体のマンション管理の評価サービス〔（一社）マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び（一社）日

本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」]
 についても併せて申請が可能とされており、マンション管理に関するワン
 ストップサービスが期待できる仕組みとなる予定です。



この「管理計画認定手続支援サービス及び事前確認」を含む申請方法の詳細
 については現在検討中であり、後日公表される予定です。

Q8.改正適正化法により管理組合は今後どのような点に留意すべきでしょうか？

A.管理組合に於いては、改正適正化法の内容をよく理解して、行政の施策及び管理計画認定基準等参考に、適正な組合運営をされることが望まれます。

また管理計画策定等専門的知識が必要となる場合もありますので役員の負担軽減と適正な運営の為、マンション管理士等外部専門家の活用も考慮されてはと考えます。

改正適正化法第5条（管理組合等の努力）に於いて、

「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っては、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。）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。」と規定されています。

今回の改正で行政の関与が強化されたことを踏まえ、従来、各管理組合独自の運営に任されていた管理の在り方は尊重しつつ、客観的評価基準に照らして常に軌道修正できる管理に改善することを試みることで高経年化等に伴う管理不全リスクを事前に回避できるのではないのでしょうか。

管理組合に於いては認定基準を念頭に置いた建物の維持管理、スムーズな合意形成に向けた組合運営等をおこない、市場における資産価値の維持向上に努めることがより大切となるでしょう。

Q 9. マンション標準管理規約の一部が改正されましたが、改正の概要について教えてください。

A 9. 令和2年6月22日マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントが一部改正されました。

主な改正内容は、新型コロナウイルス感染拡大を防ぐためのITを活用した会議の開催、宅配事情による置き配を認める場合の留意事項、専有部分配管工事を共用部分配管と一体的に行う場合の修繕積立金からの工事費の拠出等について必要な規定の整備がなされています。

規約は各管理組合にとって最高自治規範であり、さまざまな判断の拠り所となります。その為、常に適切に現状と将来を見据えた見直しが必要です。

改定作業に関しては専門的知識が必要となりますので、役員の負担軽減の為にマンション管理士等にご相談の上、適時適切に改定されることをお勧めいたします。

改正の概要について下記に概要を記載します。（抜粋）

1. ITを活用した総会・理事会について

(1) 「WEB会議システム等」の定義追加（第2条11号）

(2) 理事長による事務報告がITを活用した総会等でも可能なことを記載（第38条関係コメント②）

(3) ITを活用した総会等の会議を実施するに当たっては、WEB会議システム等にアクセスするためのURLを開催方法として通知す

るとが考えられることを記載（第43条および同条関係コメント、第52条関係コメント）

（4）ITを活用した議決権の行使を、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱う場合の対応等について記載（第46条関係コメント（総会）、第53条関係コメント（理事会））

（5）ITを活用した総会等の会議の実施が可能であることおよび定足数を算出する際のWEB会議システム等を用いて出席した者の取扱い等について記載（第47条および同条関係コメント（総会）、第53条および同条関係コメント（理事会））

2. マンション内に於ける感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応について、

（1）感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合における共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であることを記載（第18条関係コメント）

（2）感染症の感染拡大の防止等への対応として、「ITを活用した総会」を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合に於いては、総会の延期が可能であることを記載（第42条関係コメント）

3. 置き配について

置き配を認める際のルールを使用細則で定めることについて及び留意事項について記載（第18条関係コメント）

4. 専有部分配管について

共用部分と専有部分の配管の一体的な工事を実施する場合に、修繕積立金から工事費用を拠出するときの取り扱いとして、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の工事について定め、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要であることを記載（21条関係コメント）

5. 管理計画認定および要除却認定の申請

昨年の適正化法及び建替え円滑化法の一部改正を踏まえ、総会の議決事項として、管理計画の認定の申請（認定の更新および変更の認定の申請を含む）及び要除去認定の申請を追加し、これに合わせて規定順を整理（第48条）

その他、議事録等の「記名押印」を「署名」にする改定もなされています。

なお、上記「主な改正概要について」の内容に関しては、

マンション管理センター通信2021.9（No.429）

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正（法律の施行に向けた動き）及びマンション標準管理規約の改正について」から引用させて頂きました。

また、マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントの詳細に関しましては、国土交通省HPの下記URLからご参照願います。

最終改正 令和3年6月22日 国住マ第33号

[標準規約条文第1～4章まで \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)

Q 1 0 . 令和 2 年 6 月に建替え円滑化法の一部が改正されましたが、改正の概要について教えてください。

A 1 0 . 今回の改正では、要除去認定の対象拡大と団地に於ける敷地分割制度が創設されました。

改正前では、耐震性の不足（第 1 0 2 条第 2 項 1 号）のみが要除去認定の対象でしたが、改正後、火災に対する安全性の不足（第 1 0 2 条第 2 項 2 号）、外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれ（第 1 0 2 条第 2 項 3 号）、給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（第 1 0 2 条第 2 項 4 号）、バリアフリー基準への不適合（第 1 0 2 条第 2 項 5 号）が追加されました。

またこれらの認定を受ければ建替え後の建物に対し、容積率の緩和特例が適用されます。（ただし、マンション敷地売却事業の場合は、耐震性の不足、火災に対する安全性の不足、外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれの 3 項目のみが対象となります。）

また団地型マンションについては、従来、敷地分割の決議要件は、民法が適用され全員合意が条件でしたが、今回の改正により要件が緩和されました。

団地に於いて、一部棟が耐震性不足、火災に対する安全性の不足、外壁の剥落等により周辺に危害のおそれですべて要除去認定を受けた場合に限り、団地区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の合意により、当該敷地の分割が可能と

なりました。（給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ、バリアフリー基準への不適合については敷地分割制度の対象となりません。）

なお、改正建替え法の概要につきましては、国土交通省より資料が公表されていますので、下記 URL からご参照願います。

[③マン建法改正概要 \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)

◆参考法令等

・ [建物の区分所有等に関する法律](#) <外部リンク>

【e-Gov 電子政府の総合窓口のページに外部リンク】

・ [住宅：マンション管理について - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](#)

【国土交通省 マンション管理 のホームページ】