

マンションの管理計画認定制度と 各種ガイドラインの策定及び改訂について

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付
老朽化対策推進係

1. はじめに

マンションの管理の適正化と再生の円滑化を目的として、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（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正・公布され、令和4年4月に改正法が全面施行されました。施行に向けて、令和3年12月までに政省令・告示の公布、各種ガイドラインの公表が行われています。

本稿では、マンション管理適正化法の改正内容に関して、創設・拡充された制度の概要及び各種ガイドラインについて内容を解説します。

2. マンション管理適正化法の改正内容

今般のマンション管理適正化法の改正は、行政の役割の強化を通じたマンションの管理適正化が主な目的です。国による基本方針の策定のほか、地方公共団体による役割の強化として、マンション管理適正化推進計画の作成、個々のマンションの管理計画の認定、管理適正化のための助言・指導等の制度が創設されました。これらの改正内容については、令和4年4月1日から施行しています。

（1） 国による基本方針の策定（改正マンション管理適正化法第3条）

マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理者等の関係者の役割、マンションの管理の適正化に関する目標、管理計画認定の基準、助言・指導等の判断基準の目安等について定めています。【資料1：基準概要】

（2） 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

① マンション管理適正化推進計画

（改正マンション管理適正化法第3条の2）

地域におけるマンションの管理適正化の計画的な取り組みを推進するため、都道府県等（改正マンション管理適正化法第3条の2第1項）は、国の定める基本方針に基づきマンション管理適正化推進計画を作成できることとしています。マンション管理適正化推進計画では、都道府県等における管理適正化の目標、マンションの管理状況を把握するための措置（実態調査等）、管理適正化の推進のための取り組み（セミナー開催、専門家派遣等）、地域に応じた管理計画認定の基準等を定めることとされています。

② 管理計画の認定

（改正マンション管理適正化法第5条の3）

管理組合による管理適正化に向けた自主的な取り組みを誘導するため、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（計画作成都道府県知事等）が個々のマンションの管理組合からの申請に基づき、マンションの管理の方法、資金計画、管理組合の運営状況等を記載した一定水準以上の管理計画を認定します。認定は5年ごとの更新制となっています。

管理計画認定は、適正な管理計画を有するマンションが評価されることを通じて、区分所有者の意識の向上や適正な管理水準の維持をねらいとしており、申請時に個々のマンションから同意を得た場合には、当該マンションが認定を受けている旨を（公財）マンション管理センターのホームページで公表することとしています。また、管理計画の認定を受けたマンションのインセンティブとして、（独）住宅金融支援機構が提供する【フラット35】の金利引下げ措置（令和4年4月適合証明

交付分)が実施されており、また、マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ措置(令和4年10月借入申込受付分から)やマンションすまい・

る債の利率を上乗せする措置(令和5年度募集分から)についても開始される予定です。

【資料1：基準概要】

助言・指導・勧告基準と管理計画認定基準

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙1)	管理計画認定の基準 (基本方針 別紙2、マンション管理適正化法第5条の4、 同法施行規則第1条の4及び第1条の5)
○管理組合の運営 ・管理者等が定められていない ・集会(総会)が開催されていない	・管理者等及び監事が定められている ・集会(総会)が定期的に開催されている(年1回以上開催が行われていること)
○管理規約 ・管理規約が存在しない	・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理 ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている(修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること)
○長期修繕計画の作成及び見直し等 ・修繕積立金が積み立てられていない	・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている ※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと組んでいる内容
○その他	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている(1年に1回以上は内容の確認を行っていること) ・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

<事前確認について>

(公財)マンション管理センターが導入する管理計画認定手続支援サービスでは、管理組合が管理計画認定手続支援システム(インターネット上の電子システム)を利用することができます。

当該サービスでは、管理組合が申請依頼をすると、あらかじめ(公財)マンション管理センターが実施する事前確認にかかる講習を受けたマンション管理士が、認定に必要な添付書類や認定基準を満たしているか等の事前確認を行います。認定基準を満たしていれば、(公財)マンション管理センターが管理

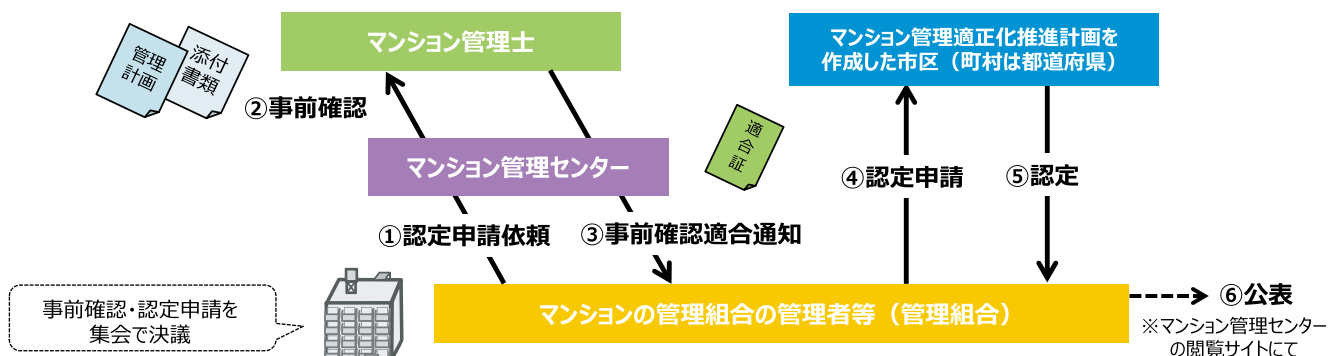
組合に対し事前確認適合証を発行します。(※)

同サービスを利用せず、管理組合が地方公共団体に直接、管理計画認定の申請を行うことも可能ですが、事前確認適合証の発行を受けたものについては、地方公共団体がその結果を活用することで事務負担が軽減され、スムーズな申請に繋がることが期待されます。

(※) 地方公共団体で管理計画認定に係る独自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となります。【資料2：管理計画認定事前確認の概要】

【資料2：管理計画認定事前確認の概要】

<管理計画認定事前確認の流れ(イメージ)>



国土交通省では、管理計画認定に係る事務の円滑化を図るため、管理計画認定制度の概要や認定基準の確認方法等を記載した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(以下「認定事務ガイドライン」という。))」を策定しています。(令和3年11月30日公表)

＜認定事務ガイドラインの概要＞

1) 認定制度に関する事項

認定事務ガイドラインでは、マンションの管理計画認定制度に関する各種手続きについて記載しています。たとえば、マンションの類型ごとの申請主体(複合用途型や団地型など)による申請方法、(公財)マンション管理センターが提供する管理計画認定手続支援サービス(事前確認)を利用する場合や、他の団体の管理の評価サービスを利用する場合の申請の流れ、自治体が指定認定事務支援法人に委託する場合の留意点等を記載しています。

2) 認定基準に関する事項

基本方針で示した認定基準について、認定基準を確認するために必要な書類(例①～③)、審査における留意点(例④)を記載しています。

※例①:「管理者等が定められていること」は「管理者等を選任することを決議した集会の議事録の写し」をもって確認すること等

※例②:「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」は「長期修繕計画の写し」をもって確認すること等

※例③:「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」は「長期修繕計画の写し」をもって確認すること等

※例④: 建替えが予定されているマンションについては、長期修繕計画等でその時期を確認すること(この場合、30年以下の長期修繕計画でも認定を可能とする)等

3) その他

新築マンションを対象とした仕組み(予備認定)の概要、各種様式等について記載しています。

③ 管理適正化のための助言・指導等

(改正マンション管理適正化法第5条の2)

都道府県等は、管理適正化のため必要に応じて管理組合に対して助言・指導(著しく不適切な場合は勧告)をすることができることとしています。助言・指導や専門家の派遣等の取り組みにより、管理が不適切なマンションの管理水準の底上げを図ることを目的としています。国土交通省では、都道府県等が助言・指導等を効果的に行えるよう、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン(以下、「助言・指導及び勧告ガイドライン」という。))」を策定しています。(令和3年11月30日公表)

＜助言・指導及び勧告ガイドラインの概要＞

1) 都道府県等の準備行為について

都道府県等は、助言・指導及び勧告を効率的に進める観点から、各マンションの管理状況について、アンケートや条例に基づく届出制度による実態の把握を行い、情報を整備した台帳や個々のマンションの管理状況を客観的に確認できるようにするため、あらかじめ助言・指導及び勧告を行う際の判断基準を記したチェックシートを作成することを勧めています。

2) 助言・指導及び勧告の実施について

都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、管理組合の管理者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、当該措置の内容を具体的に示す必要があること等を記載しています。

3) 助言・指導及び勧告後のフォローアップについて

都道府県等は、助言・指導の措置を講じたマンションについては、その後の管理状況を踏まえて勧告を行う必要があるかどうかを判断するためにも、積極的に経過観察等を継続して行うことを勧めています。

4) 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安について

基本方針の別紙一では「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」を掲げています。【資料1: 基準概要】

(3) その他の取り組み（予備認定）

（公財）マンション管理センターによる新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定）

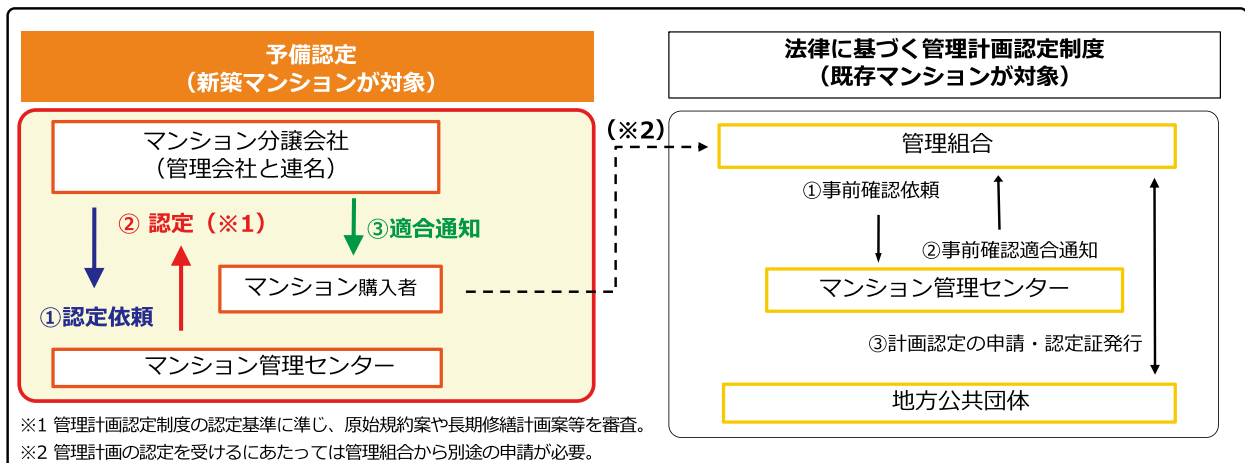
法律に基づく管理計画認定制度は、管理組合が申請主体となる既存マンションを対象としたものですが、マンションの適切な管理を担保するためには、分譲段階から適切な管理規約（原始規約）や長期修繕計画案の作成や、修繕積立金額の設定を確保する

ことが重要です。このため、法律に基づく制度とは別に、マンション分譲会社申請主体となる新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定）についても令和4年4月から実施しています。法律に基づく管理計画認定制度と相まって、全体としてマンションの適正な管理につなげていくことを期待しています。

【資料3：予備認定の概要】

- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設。（予備認定。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から運用開始）
 - ※推進計画作成の有無を問わず、全国で認定を可能とする仕組みとする（令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定）
- 予備認定を受けた新築マンションの取得にあたっては、住宅金融支援機構融資のフラット35の金利引き下げ措置を講じる（当初5年間：年0.25%の引き下げ）

<制度のイメージ図>



3. 各種ガイドラインについて

上述したように、国土交通省においては、改正マンション管理適正化法に基づいて創設された制度の施行準備を進めてきたところです。制度施行のタイミングを踏まえ、認定事務ガイドライン、助言・指導及び勧告ガイドラインの策定の他に既存のガイドラインについても、令和3年9月に改訂を行ったところです。以下で既存のガイドラインの改訂内容等を概説します。

①長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント等の改訂（令和3年9月28日）

長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント等（以下「長期修繕計画作成ガイドライン」という。）は、主としてマンションの管理組合向けに大規模

修繕工事の前提となる長期修繕計画の作成や見直しにあたっての指針を示すものです。

マンションで快適な住生活を送るためには、専有部分をリフォームなどにより快適な居住空間とすることも大切ですが、共用部分の劣化などに対する修繕工事が必要です。それに対する備えとして、あらかじめ長期修繕計画を作成し、修繕積立金の額の設定を行い、定期的に見直す必要があります。

長期修繕計画は将来に発生するであろう修繕工事などを推定し、それに必要な額を算出するものであり、実際の修繕工事などを発注した時の見積もり額とは異なることを留意いただきたいと思います。

なお、管理計画認定制度の創設を踏まえ、このガイドライン等について以下の見直しを行って

ます。(令和3年9月28日公表)【資料4：長期修繕計画作成ガイドラインの改訂の概要】

1) 望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上としました。この見直しの内容は、管理計画認定制度における認定基準にもなっています。

また、窓のサッシなどの建具や給排水管の取替えなどの工事は、修繕周期が長期期間にわたることから計画期間を上回り、計画期間内に当該工事が実施されない場合がありますので、見直し時には注意が必要になります。従前の長期修繕計画作成ガイドラインでも、修繕周期が計画期間を上回る修繕工事の費用についてはコメント部分に「計上していない旨を明示」するよう記載しておりましたが、今回の改訂では「参考情報として修繕周期が計画期間を上回る当該工事の予定時期及び推定修繕工事の費用を明示する」こと、「多額の費用を要する修繕工事については修繕積立金を計画

的に積み立てる観点から、あらかじめ計上しておくことも考えられる」ことを追記し、より注意を促しています。

2) 大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載としました。

※外壁の塗装塗替え：12年→12～15年、空調・換気設備の取換：15年→13～17年など

マンションの建物の仕様や地域の特性、修繕状況などを踏まえて周期を設定し、長期修繕計画の作成・見直しを行うことが大切です。

3) 社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性等を追記しました。

マンションの省エネ性能を向上させる改修工事(壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等)の有効性や、エレベーターの点検にあたり、国土交通省が平成28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性の追記をしました。

【資料4：長期修繕計画作成ガイドラインの改訂の概要】

長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

(改訂前)
計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。
※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載

(改訂後)
計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準となっています。

修繕周期の記載の例

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容				
推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している修繕方法等 (参考)
Ⅰ 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設	修繕周期の参考例 12～15年(改訂前12年)	仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
Ⅱ 建物				
4 外壁塗装等				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ壁)、応等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・腐蝕補修

4) その他

個々のマンションによっては留意が必要となる、耐震性不足のマンションにおける対応(耐震診断及び耐震改修実施についての検討、また耐震改修費用を負担できない場合の補助及び融資の活用等の検討など)、専用部分の給排水管の取替えにおける対応(共用部分の給排水管の取替えと同時期に専有部分の取替えを行うことで費用が軽減できる場合の検討)についても本文及びコメントに追記しています。

また、改修工事の参考資料としてアスベスト対策に係る「現居住共同住宅外壁修繕工事における石綿含有仕上塗材対応ガイドライン」を追加し、従前の長期修繕計画ガイドラインから記載しているその他の参考資料も最新のものに更新しております。

② マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改訂(令和3年9月28日)

マンションの修繕積立金に関するガイドライン(以下「修繕積立金ガイドライン」という。)は、主に新築マンションを購入する者向けに、修繕積立金の目安を平米単価で示すとともに、積立方式(均等積立方式と段階増額積立方式)について解説することで、適切な修繕積立金の額の設定や理解を促すことを目的としたものです。このガイドラインについても管理計画認定制度の創設を踏まえ、以下の見直しを行っています。(令和3年9月28日公表)【資料5：修繕積立金ガイドラインの改訂の概要】

1) 適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更

新しました。この見直し内容は、管理計画認定制度における認定基準にもなっています。

2) ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直しました。

長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドラインは新築マンションの購入予定者、既存マンションの購入予定者、区分所有者、管理組合向けに長期修繕計画及び修繕積立金の基本的な考え方や修繕積立金の額の目安などを示したものです。

修繕積立金ガイドラインで示す額は、あくまでも事例調査から導き出した「目安」であり、修繕積立金の額が「目安」の範囲に収まっていないからといって、直ちに不適切であると判断されるわけではありません。そのような場合には、管理組合において長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等についてチェックすることが大切です。

分譲会社においては、長期修繕計画の基本的な考え方や修繕積立金の額の水準やその設定の方法について、本ガイドラインを活用して購入予定者に対し、内容を説明し理解を得るよう努めることが重要となります。

長期修繕計画ガイドライン及び修繕積立金ガイドラインは適正な長期修繕計画や修繕積立金の設定・

積立の促進を目的としており、また両ガイドラインの見直しの内容は認定事務ガイドラインに記載した認定基準にもなっています。助言・指導及び勧告ガイドラインでは管理が不適切なマンションの管理水準の底上げを図ることを目的とし、都道府県等が助言・指導等を効果的に行えるよう策定しました。各種ガイドラインを通じて、マンション管理の適正化につながることを期待されます。

4. おわりに

マンションの管理計画認定制度が本年4月からスタートしました。マンションの管理・再生の主体は区分所有者等であり、今般の法改正の内容や、マンションの適正な管理の必要性や再生のための各種制度について、広く周知を図ることが重要と考えております。このため、国土交通省では、各種関連資料について一覧性を持って知ることができるポータルサイト（マンション管理・再生ポータルサイト）を設けており、これらも活用しながら、制度に関する周知を進めていきたいと考えております。

マンション管理・再生ポータルサイト
https://2021mansionkan-web.com/



【資料5：修繕積立金ガイドラインの改訂の概要】

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準となっています。

修繕積立金額の目安との比較方法

（改訂前）

$$\text{購入予定のマンションの修繕積立金額の目安（円/月）【Y】} = \text{専有床面積当たりの修繕積立金額の目安（円/㎡・月）【A】} \times \text{購入予定のマンションの専有床面積（㎡）【X】}$$

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安【A】に、購入予定のマンションの専有床面積【X】を乗じて得られた額【Y】を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

（改訂後）

$$\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額（円/㎡・月）【Z】} = \frac{\text{計画期間当初における修繕積立金の残高（円）【A】} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）【B】}}{\text{マンションの総専有床面積（㎡）【X】} \times \text{長期修繕計画の計画期間（ヶ月）【Y】}}$$

※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高【A】に計画期間全体で集める修繕積立金の総額【B】を加算して、月額の㎡単価で除して得られた金額【Z】を、左記の改訂版ガイドラインで示す修繕積立金額の目安と比較して水準の適切さを判断

※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更