

マンション管理適正化法推進計画と管理組合 ～認定基準と管理組合の取り組み～

マンション管理士 前田 映子

1. はじめに

- ・国交省は、「築40年超のマンションは令和2年末現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みである。」と述べています。
- ・このような高経年マンションの増加に対して、マンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題と位置づけ、適正化の推進に向けて法律が改正されました。
- ・本年4月1日から始まった管理計画認定制度とその認定基準について、マンション管理組合としての取り組みを確認するとともに、組合員の一人ひとりが自ら住まうマンションのこれからについて一緒に考えたいと思います。

2. マンション管理適正化法の改正

- ・2000年（平成12年）に「マンション管理の適性化の推進に関する法律」が制定されました。
- ・この法律は分譲マンションの維持管理について、国や地方公共団体の関わり、それまで取り決めの無かったマンション管理会社の登録制度の制定、マンション管理士もこの時から登場しました。
- ・いわゆる「マンション管理適正化法」といわれるこの法律が、2020年（令和2年）6月に大幅に改正されて、本稿のテーマである「推進計画」「認定制度」「指導・助言等」に関する規定が新たに創設され、2022年（令和4年）4月から施行されたところです。
- ・同時に「マンション建替え等の円滑化に関する

る法律」の一部が改正されました。

- ・更に、2021年（令和3年）11月に、適正化法第5条の3の「認定制度」に関してと、第5条の2の「助言・指導等」に関するガイドラインが公表されました。

3. ー1)マンション管理の適正化の推進

- マンション管理適性化法の改正に伴い、国による基本方針が策定され、地方公共団体（事務の主体は市・区（市・区以外は都道府県）以下「都道府県等」という。）によるマンション管理適正化の推進として以下の措置を講じるとされました。
 - マンション管理適正化推進計画制度・・・都道府県等は国の基本方針に基づき、管理の適性化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成することができます。（任意）
 - 管理計画認定制度・・・推進計画を作成した都道府県等は適切な管理計画を有するマンションを認定します。
 - 管理適正化のための指導・助言等の制度・・・管理の適性化のために、必要に応じて管理組合に対して指導・助言等ができることと規定されています。

3. ー2)マンション再生の円滑化の推進

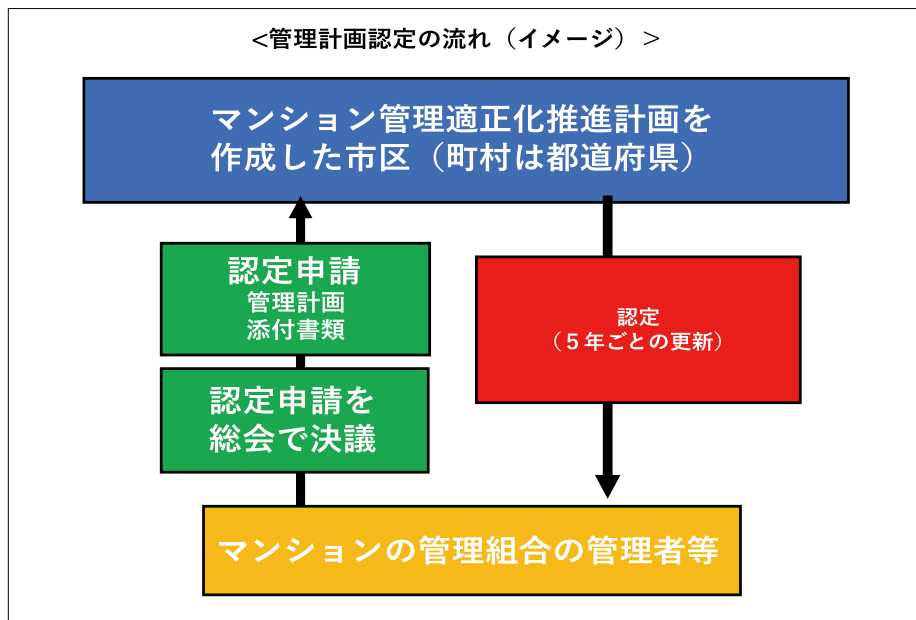
- 行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進とあわせて、老朽化が進み維持管理が困難なマンションの再生（建替えや売却等）の更なる円滑化の一体的な対応が必要として以下が改正されました。
 - マンションの敷地売却事業の拡大・・・除却

の必要性の認定対象に耐震不足に加えて外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのあるマンション等で4/5以上の同意で敷地売却が可能になりました。

- 容積率の緩和特例の適用対象の拡大・・・除却の必要性の認定対象に耐震不足に加えて外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等で建替時の容積率特例が規定されました。
- 団地における敷地分割制度の創設・・・要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地の敷地共有者の4/5以上の同意で敷地分割を可能とする制度が創設されました。

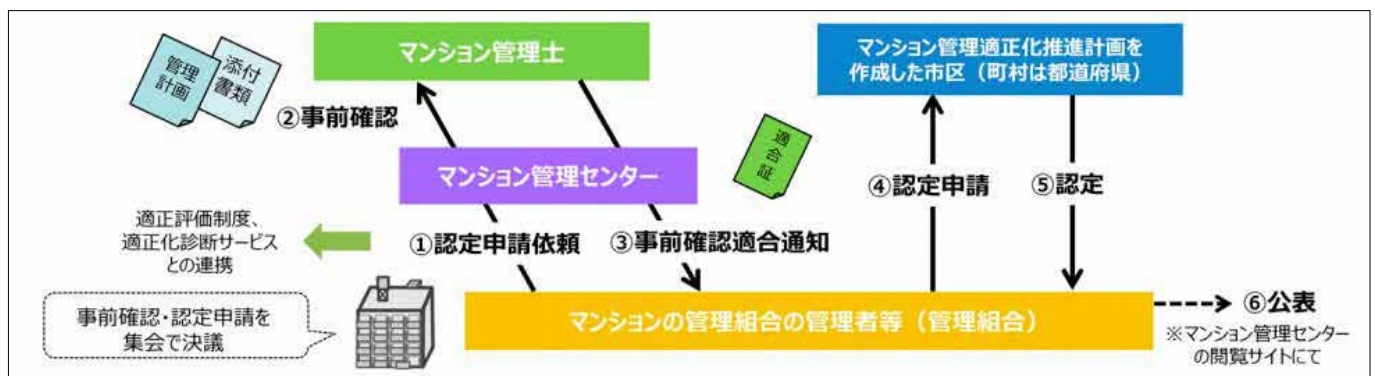
4. マンションの管理計画認定制度の流れと概要

- 国の基本方針に基づき推進計画を定めた都道府県等に存するマンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を当該都道府県等の長に提出して認定を受けることが可能となります。（推進計画を定めた都道府県等にに限られます。）※図1
 - ・認定を受ける申請主体はマンションの管理組合の管理者等になります。
 - ・認定申請をするためには総会の決議が必要です。
 - ・認定申請には認定基準に沿ったマンション管理計画と確認できる書類の添付が必要です。
 - ・認定は5年ごとの更新が必要です。



※図1

■（公財）マンション管理センターによる「管理計画認定手続き支援サービス」を利用する場合



※図2 詳細は国交省マンション管理・再生ポータルサイト等で確認できます。

5. 管理計画認定基準と管理組合の対応

■ 認定基準は以下の項目となります。認定の申請をする場合の確認対象書類、基準を満たしていない場合の対策を確認します。

① 管理組合の運営

認定基準	確認書類	基準を満たさない場合の対策
・管理者等及び監事が定められている	総会議事録	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が標準管理規約に準じて更新・規定されていることが必要になります。 ・規約に基づき定期的に総会を開催します。
・集会（総会）が定期的に行われている	総会議事録	

② 管理規約

認定基準	確認書類 (標準管理規約)	基準を満たさない場合の対策
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ア) 緊急時における専有部分への立ち入り イ) 修繕等の履歴情報の保管 ウ) 管理組合の財務・管理に関する情報の提供 	規約の有無 (標準管理規約) 第23条 第32条第6号 第63条第3項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が標準管理規約に準じて更新・規定されていることが望ましい ・緊急時の専有部分への立ち入りの必要性について総会等で合意 ・修繕履歴の作成と保存 ・標準規約に準じた会計業務の実施

③ 管理組合の経理

認定基準	確認書類	基準を満たさない場合の対策
・管理費と修繕積立金の区分経理がされている	総会で決議された貸借対照表及び収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・標準管理規約に準じた管理費等の規定を設ける。(区分経理) ・収支計算書と貸借対照表の作成をする。 ・計画修繕費用(積立金)は他の経費に流用はできない共通認識を持つ。 ・滞納金督促細則等を定めて履行する。 ・常に滞納状況を把握しておく。
・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	総会で決議された貸借対照表及び収支計算書	
<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている ・3か月以上の滞納が1割以内 	総会で決議された貸借対照表及び収支計算書 滞納額の確認できる書類	

④ 長期修繕計画の作成及び見直し等

認定基準	確認書類	基準を満たさない場合の対策
・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総会で決議されている	長期修繕計画書と総会で決議された議事録	<ul style="list-style-type: none"> ・標準様式に準拠した長期修繕計画書の作成が望ましい ・総会で承認されていること

認定基準	確認書類	基準を満たさない場合の対策
・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	同上	・定期に見直しが望ましい
・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	同上	同上
・長期修繕計画で将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	同上	同上
・長期修繕計画の計画期間全体で修繕積立金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	同上	同上
・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になっていること	同上	同上

⑤ その他

認定基準	確認書類	基準を満たさない場合の対策
・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている	各名簿の整備と年1回以上の更新を確認できる書類の整備	・要支援者、非常時の対応等組合員名簿、居住者名簿は必須になります。
・都道府県等の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	都道府県等が独自に定めた内容に対応していること	・申請先の市・区等での独自の取り決めに従う。

6. 管理組合の現状と取り組み

■ 筆者の所属する団体では、地域の地方自治体が実施する高経年マンションの実態等調査に長年携わってきましたが、築40年超になると今回の認定基準をクリアすることは困難になっています。

① 管理組合の運営の現状

- ・小規模や極小マンションでは規約も無く総会も開かれていないマンションが結構存在しています。
- ・管理規約が無かったり、あっても古いままとなっていたりしても、長年培われてきたコミュニティの中で何とかやっています。
- ・長年管理費だけで運営してきたマンションでは、区分經理の概念は理解されないことが多いです。

認定基準を満たすにはハードルが高いようだが・・・



どこから手を付ければいいのかしら。

- ・そういった小規模マンションで滞納が発生すると全体の管理に直結しますので比較的取り立てが厳しいようです。
- ・但し手持ちの積立金のごくわずかで、大規模な計画修繕は不可能です。
- ・名簿の整備は、管理組合（組合員）の意識によりますが、個人情報等を盾に提出を渋る居住者も多くいます。

②管理組合の傾向

- ・一部の管理の行き届いたマンションは別として、高経年、小規模マンションでは管理が行き届いていない場合が多くみられます。
- ・また、自主管理の大型団地や小規模マンションでは独自の管理方法で長年運営してきました。
- ・どちらも今回の認定基準を満たしてはいないと思われませんが、長期修繕計画書の作成と積立金の適性化、区分経理の実施、防災等の緊急時の対応や名簿の整備等を管理の目安として取り入れていく必要があると考えられます。

7. 行政の支援(助言・指導・勧告)

- ・都道府県等は、管理組合の管理者等に対して必要な助言・指導を行うことができるとともに、管理等が著しく不適切である場合は勧告を行うことが可能となりました。
- ・都道府県等では、継続的にマンションの実態把握(届出制度に基づく届出、アンケート調査、訪問調査等)を行うとともに必要に応じて専門家の派遣などの積極的な働きかけを行います。

8. 管理組合及び区分所有者等の努力義務

- ・管理組合は「国等のマンションの管理の適正化の推進のための施策」への協力の努力義務が明記され、区分所有者等についても、管理組合の一員としての役割を果たすよう努めるとされました。

9. 管理組合としての対応

- ・管理組合は、国の基本方針や都道府県等の推進計画に照らしてマンションの管理及び運営の状況を把握します。
- ・認定基準を満たしている管理組合は認定取得の検討(総会決議)をします。
- ・認定基準を満たしていない管理組合は、認定基準を参考に、マンション管理の在り方の改善に努め、持続可能な運営に努力をします。
- ・地域の地方自治体のマンション支援制度を活用して管理の向上につなげます。
- ・地域の地方自治体は、支援施策を充実させて周知と啓発を行います。

10. おわりに

今、築40年を超えているマンション、この先20年後に築40年になるマンションでは住まう人々、マンションの設備や外観等の形態もそれぞれ異なります。

マンションの老朽化の抑制と、周辺環境にも考慮した維持管理の適正化に向けた取り組みが喫緊の課題となっています。コロナ禍にあってマンションの管理の在り方が多様になってきましたが、管理組合にとどまらず、組合員一人ひとりの意識が大切になります。

私たちのマンション
だから、努力しなければいけないわね。



【参考】(国交省ホームページ)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html



(マンション管理・再生ポータルサイト)

<https://2021mansi.onkanonkan-web.com/>

