

令和3年9月28日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

「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」の策定について
～新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定めます～

今般、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を踏まえ、「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」を定めましたので公表します。

1. 基本的な方針について

(1) 概要

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では、次の内容を定めています。詳細については別紙①をご参照ください。

- 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
- 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に関する事項（マンション管理計画認定制度の認定基準を含む。）
- 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
- 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など

(2) 公表

次のホームページで公表いたします。

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

※『国土交通省HPトップページ』→『政策・仕事』→『住宅・建築』→『住宅』
→『マンション政策』→『マンション管理について』

2. その他

- (1) 来年4月1日に施行するマンション管理計画認定制度については、（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（オンライン）により、認定申請を行う管理組合と認定審査を行う地方公共団体の双方の負担を軽減することを計画しています。概要については別紙②をご参照ください。
- (2) また、基本的な方針の「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」に記載のとおり、国土交通省及び同センターにおいては、マンション管理計画認定制度は既存マンションを対象としていますが、適切な管理が期待される新築マンションを対象とした仕組み（予備認定）の実施に向けた検討を進めています。今後具体的な制度の検討を進めていきます。概要については別紙③をご参照ください。

【問い合わせ先】

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付
笹谷、吉岡（内線39-925）、代表：03-5253-8111
直通：03-5253-8509、FAX：03-5253-1631

「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)

前文

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正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。

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。

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

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。

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

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等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。

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

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、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、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。

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

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。

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

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつ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。

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

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。

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）

概要

前文 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正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。

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。

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

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。

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

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等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それぞれ別紙1及び別紙2に記載。

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

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、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、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。

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

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。

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

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつ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。

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

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。

基本方針の基準（概要）

（別紙1）助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

（別紙2）管理計画認定の基準

○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）が定期的に行われている

○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

○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

○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
- ・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

