

マンション管理適正化の推進に向けた 地方公共団体の取り組みについて

東京弁護士会 奥島 健二
令和3年11月1日（月）

強化された地方公共団体の役割

■ 改正マンション管理適正化法によって強化された地方公共団体の役割

1. マンション管理適正化推進計画の策定（法第3条の2）
2. 管理計画認定制度の導入（法第5条の3以下）
3. 管理適正化のための助言・指導等（法第5条の2）

「基本方針」（令和3年9月28日公表）でも、地方公共団体の位置付けが明確化され、地方公共団体には、管理適正化に向けた能動的な関与が期待されている。

■これまでの地方公共団体の取り組み例

- ・分譲マンションの適正な管理を目的とした条例の制定
（豊島区，中央区，墨田区，板橋区，東京都等）
- ・マンション・管理再生促進計画（東京都）
- ・分譲マンション管理適正化推進制度（大阪府）
- ・マンション管理状況の届出・情報開示（神戸市）
- ・専門家の派遣，セミナーの開催，相談窓口の設置等

■ マンション管理適正化推進計画の策定状況

- ・ マンション管理適正化推進計画の策定は、各地方公共団体の任意（法第3条の2）。
もともと、東京23区や政令指定都市では、大部分の地方公共団体がマンション管理適正化推進計画の策定を予定している。

※参考「基本方針」

「（地方公共団体は、…）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3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。」

マンション管理適正化推進計画について

■マンション管理適正化推進計画の策定についての主な地方公共団体の意向（暫定）

- ◇政令指定都市：16市が「策定を予定」
（20市）
3市が「概ね予定」
1市が「検討中」
（「マンション管理新聞」2021年9月25日1182号）

- ◇東京23区：14区が「策定を予定」
4区が「概ね予定」
5区が「未定・検討中」
（同2021年10月15日1184号）

■ マンション管理適正化推進計画の策定期期（暫定）

- ・ 福岡市，仙台市，熊本市等が，令和4年4月の推進計画の運用開始を目指している。
その他の策定意思のある地方公共団体は，令和4年度中又はそれ以降の策定を予定。
- ・ 策定期期は，「住生活基本計画」の見直しのタイミングと合わせて検討している地方公共団体が多い。
- ・ 「基本方針」の公表（令和3年9月28日）に伴い，今後，各地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画策定の作業が本格化すると思われる。

■ マンション管理適正化推進計画の項目（法第3条の2第2項）

- ① 区域内のマンションの管理適正化に関する目標
ex. 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
- ② 区域内のマンションの管理状況を把握するために講ずる措置
ex. 登記情報等に基づく所在地の把握，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
- ③ マンションの管理適正化の推進を図るための施策
ex. 管理組合向けのセミナー，相談窓口の設置，マンション管理士等の専門家の派遣

■ マンション管理適正化推進計画の項目（その2）

- ④ 地方公共団体の実情をふまえたマンション管理適正化の指針（都道府県等マンション管理適正化指針）
ex.適切な防災対策を講じていることなど
- ⑤ 啓発及び知識の普及に関する事項
ex.マンション管理適正化センター等と提携したセミナーの開催，相談窓口の設置，専門家の派遣等
- ⑥ 計画期間
- ⑦ その他

■ マンション管理適正化推進計画の具体化的な内容（その1）

① 区域内のマンションの管理適正化に関する目標

- ・ 長期修繕計画を策定している管理組合の割合向上
- ・ 災害対策を実施している管理組合の割合向上（以上，福岡市）
- ・ 管理規約に「修繕履歴の作成，保管」に関する規定を盛り込んでいる管理組合の割合向上
- ・ 建物状況の定期的な把握を行っている管理組合の割合向上
- ・ 自主防災組織を結成している管理組合の割合向上（以上，仙台市）

② 区域内のマンションの管理状況を把握するために講ずる措置

- ・ 管理組合の実態についてのアンケート調査，高経年マンションに対する訪問調査（福岡市他）
- ・ 特定建築物の定期報告制度（建築基準法第12条）に基づく定期報告制度の利用（福岡市）

■ マンション管理適正化推進計画の具体的な内容（その2）

③ マンションの管理適正化の推進を図るための施策

- ・ 規約整備の補助（熊本市）
- ・ 管理規約適正化診断，高経年マンション運営支援事業（福岡市）

④ 地方公共団体の実情をふまえたマンション管理適正化の指針（都道府県等マンション管理適正化指針）

- ・ 災害時の緊急連絡体制の整備，防災備蓄品の確保等（福岡市）

⑤ 啓発及び知識の普及に関する事項

- ・ （マンション管理士だけでなく，それ以外の）専門家派遣（熊本市）
- ・ 相談会，マンション管理に関する冊子，パンフレットの発行

⑥ 計画期間

⑦ その他

■ 管理計画の認定基準（法第5条の4）

- ① マンションの修繕その他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
- ② 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
- ③ 管理組合の運営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
- ④ 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

- ・ 「基本方針」別紙2に、より詳細な認定の基準が明記された。

■ 地方公共団体が認定基準への追加を検討している項目

- ・ 市の届出制度に基づく届け出があること（神戸市）
- ・ 旧耐震マンションの耐震診断（大阪市）
- ・ 防災関係と周辺の自治会との連絡窓口の設置（名古屋市）

■ 助言，指導及び勧告を行う際の基準（「基本方針」別紙1）

以下の事項が遵守されていない場合に，助言等を行う。

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

管理適正化のための助言・指導等について

- 基本方針別紙 1 の事項以外で助言・指導等が検討されているもの
 - ・ 理事会が開催されていない管理組合
 - ・ 長期修繕計画が作成されていない（見直しがされていない）管理組合
 - ・ 大規模修繕工事が実施されていない管理組合（以上，横浜市）

既に，条例で，管理組合の管理者等に対して，指導，勧告できる場合を定めている地方公共団体も少なくない（豊島区，東京都等）

東京弁護士会マンション管理相談窓口について

■ 東京弁護士会マンション管理相談窓口

2017年設立

マンション管理士・管理業務主任者の資格を併有する弁護士のみが相談に対応する窓口（現在26人体制）

<https://www.toben.or.jp/bengoshi/center/madoguchi/apartment.html>