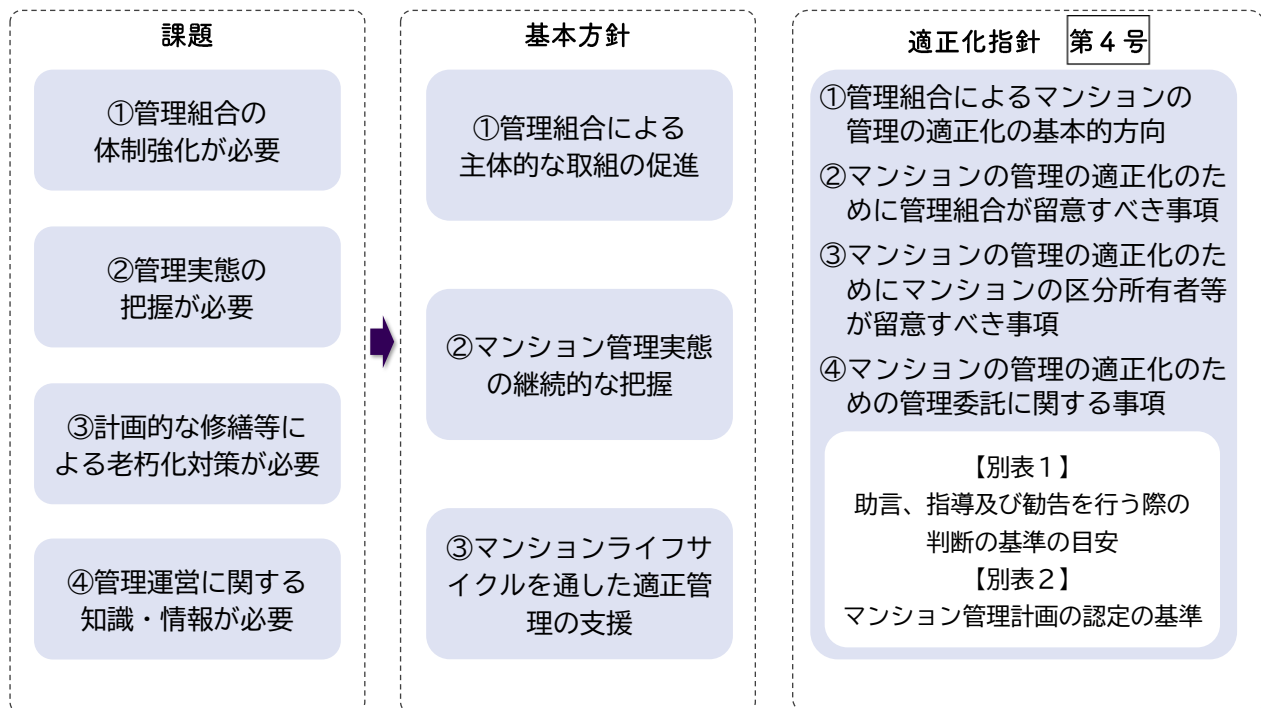
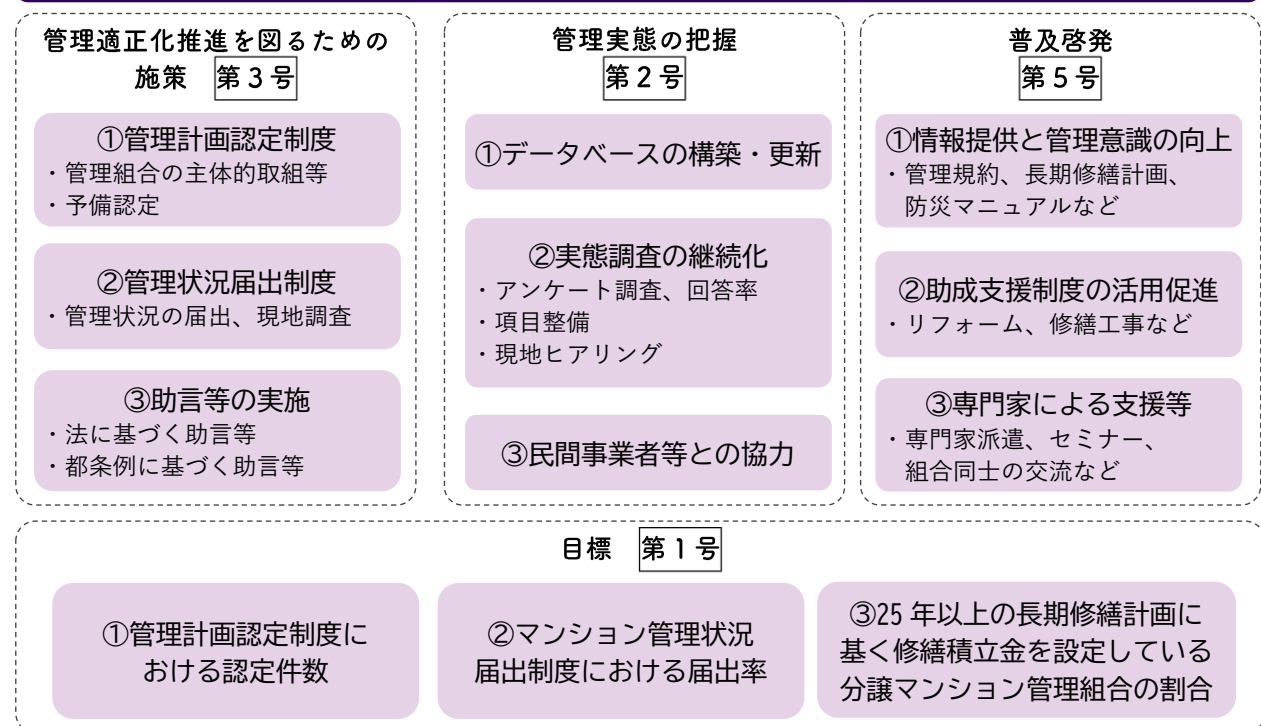


第4章 マンション管理適正化施策の展開

1 マンション管理適正化推進計画の構成



マンション管理適正化施策の展開



2 マンション管理適正化の推進を図るための施策

法第3条の2第2項第3号

(1) 管理計画認定制度

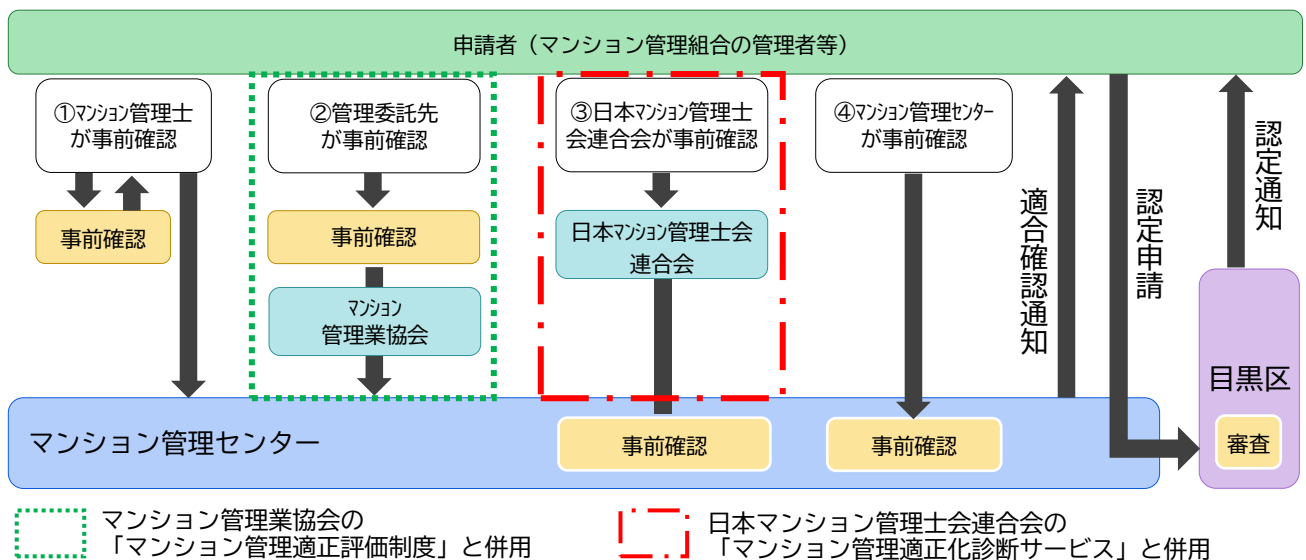
マンション管理適正化法が改正され、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から認定を受けることができるようになりました¹⁹。

管理計画認定制度を通じて、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが市場で評価されるなどの効果が期待されます。目黒区では、管理計画認定制度の積極的な周知と運用を行うことで、管理意識の向上を図り、管理組合の主体的な取組による管理水準の維持向上を促進します。

■期待される効果等

- ・管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組の推進
- ・マンション及び周辺地域の良好な居住環境の形成
- ・管理計画の認定を受けたマンションの市場評価向上及び適正な管理が評価される市場の形成への寄与
- ・管理計画の認定を受けたマンションの取得や改修においては、(独)住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ等²⁰が利用可能
- ・マンション長寿命化促進税制²¹（管理計画の認定を受けるほか、一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、翌年度の建物部分の固定資産税を減税）

【認定申請の流れ】



■同時申請できる評価制度等

管理計画の認定申請に当たっては、(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」、(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」を併用して申請することができます。こうした関連制度についても、情報提供を行っていくことで、管理状況が市場において評価される環境整備に寄与するよう努めます。

¹⁹ マンション管理適正化法第5条の3（管理計画の認定）：資料編2参照

²⁰ フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ等：詳細は、住宅金融支援機構のホームページ等をご確認ください。

²¹ マンション長寿命化促進税制：2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）の特例措置。対象となるマンションの要件・措置期間など、詳細は国土交通省のホームページ等をご確認ください。

❀ 目黒区における管理計画認定制度のポイント

①申請方法

管理組合による認定申請手続を支援するために、マンション管理センターがインターネット上のシステムを提供しています。申請者（管理組合の管理者等）はこのシステムを利用することで、認定申請書の自動生成など、簡便な申請手続を行うことができます。また、事前確認により認定基準に適合すると認められるマンションの管理組合に対しては、マンション管理センターから事前確認適合証が発行されます。この事前確認適合証を目黒区が認定審査に活用することで、認定手続の円滑化を図ります。

そこで、目黒区では、申請方式をマンション管理センターの「管理計画認定支援サービス」によるオンライン申請に一本化します。そのため、新規・更新申請について、目黒区への直接申請（書面申請）はできません。ただし、申請手数料はかかりません。

※変更申請（一度認定を受けた管理計画の内容を変更する場合）については、マンション管理センターのシステムが対応していないことから、目黒区への直接申請（書面申請）のみとなります（変更申請についても手数料はかかりません。）。

※マンション管理センターへ支払うシステム手数料、事前確認審査料は別途必要となります。

②認定基準

管理計画認定制度における認定基準について、マンション管理適正化法上は、地方公共団体が独自の認定基準を上乗せし、要件を厳格化することが可能となっています。（マンション管理適正化法第5条の4（認定の基準）：資料編2参照）

しかしながら、目黒区では、なるべく多くの管理組合に認定申請を検討していただき、認定申請を通じた管理適正化を促進するという狙いから、制度開始時点では独自の認定基準は設定しません。

ただし、①管理計画認定の有効期間が5年間である点、②本計画がおおむね5年を目安に見直しを検討することを予定している点、③本計画策定後は継続して区内マンションの実態把握に取り組むことを予定している点を踏まえ、今後、目黒区特有のマンション管理の課題が顕在化した場合や住環境の変化等により新たな基準の設定が必要と認められる場合などには、本計画の改定等と併せて独自の認定基準の設定について検討していくものとします。

■新築マンションの予備認定制度

新築分譲マンションを対象として（公財）マンション管理センター²²が「予備認定制度²³」を運用しています。分譲時点から適切な管理が確保されるように、管理計画認定制度と併せて、予備認定制度についても周知を図ります。

²² マンション管理センター：国土交通大臣がマンション管理適正化法第91条（資料編2参照）に基づき指定する「マンション管理適正化推進センター」です。

²³ 予備認定制度：分譲事業者や再開発事業等の施行事業者が、マンションの管理事務を受託する予定である者（管理会社等）と連名で、分譲開始前に当該マンションの管理計画案の認定を受けるものです。これにより、分譲後、管理組合が迅速に認定申請を行うことができます。

(2) マンション管理状況届出制度

東京都が制定した東京都マンション管理条例により、令和 2（2020）年度からマンション管理状況届出制度が開始されました。この制度では、昭和 58（1983）年以前に新築されたマンションのうち、6 戸以上のものが要届出マンションとされ、管理状況の届出が義務付けられています。

目黒区では、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例（平成 11 年東京都条例第 106 号）に基づき、マンション管理状況届出制度に関する事務を取り扱っており、これまで、同制度の普及啓発と届出率向上に取り組んできました。

引き続き、同制度の適切な運用を行うことで、マンションの管理状況の把握や同制度における現地調査等によるマンションへの支援をより一層進めていきます。

(3) 管理適正化のための助言等の実施

マンション管理適正化法は、管理組合がマンションを適正に管理するよう自ら努めるべき旨を定めています²⁴。管理が不十分な場合には、居住者への悪影響だけでなく、周辺環境にも影響を及ぼす懸念もあります。また、管理運営に関する問題や将来的な管理不全の兆候が、客観的には認められる場合であっても、長年そうした状況が続くなど、他のマンションとの比較ができない状況では、問題意識が希薄化してしまい、そもそも問題自体が認識されていない場合も想定されます。

こうしたマンションの管理適正化を図る必要がある場合について、マンション管理適正化法は、地方公共団体が助言及び指導をすることができる旨を定めています。そして、管理組合の運営が著しく不適切な場合には勧告をすることができることとされています²⁵。

また、東京都マンション管理条例では、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めるべき旨²⁶を定めた上で、適正な管理を促進する必要があると認められるマンションへの届出の要求²⁷や、届出を行ったマンションに対する助言、さらには助言によって管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合の指導・勧告等²⁸ができる旨を定めています。

目黒区では、マンション管理適正化法に基づく助言等と、東京都マンション管理条例に基づく助言等を適時適切に運用することで、管理組合への効果的なアドバイスと、管理不全法の防止に努めます。

²⁴ マンション管理適正化法第 5 条（管理組合等の努力）：資料編 2 参照

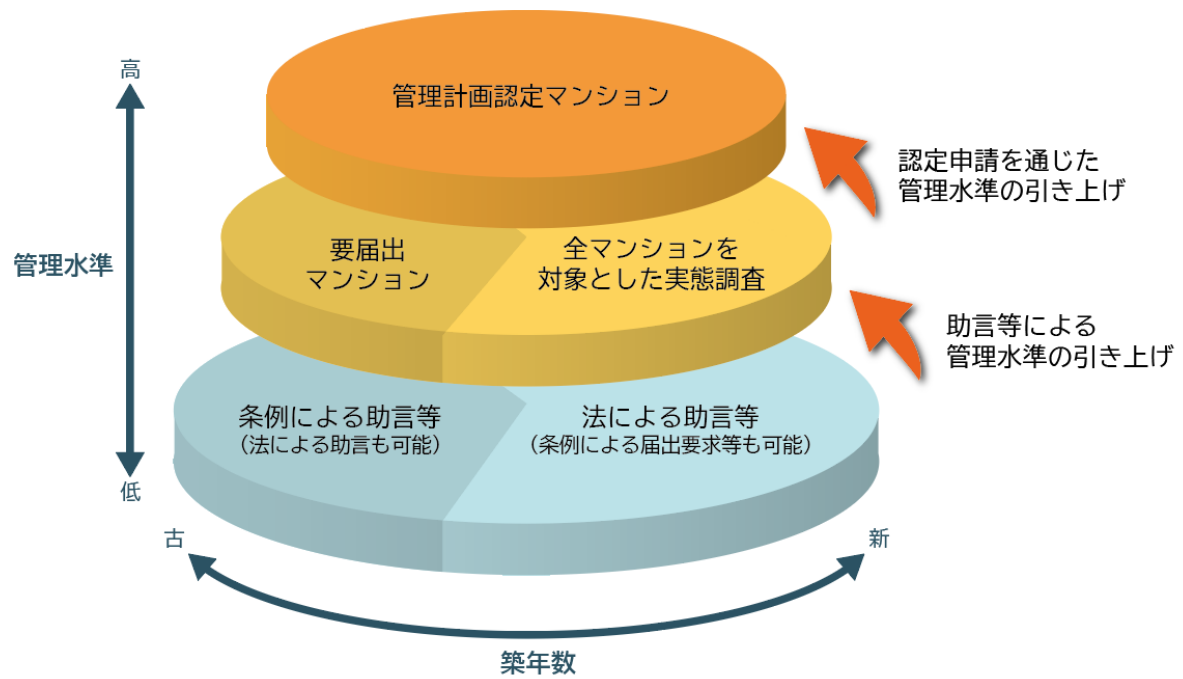
²⁵ マンション管理適正化法第 5 条の 2（助言、指導等）：資料編 2 参照

²⁶ 東京都マンション管理条例第 5 条（管理組合及び区分所有者等の責務）：資料編 4 参照

²⁷ 東京都マンション管理条例第 15 条第 2 項（管理状況の届出）：資料編 4 参照

²⁸ 東京都マンション管理条例第 18 条（管理に関する助言及び指導等）：資料編 4 参照

【管理計画認定制度・マンション管理状況届出制度・助言等の関係イメージ】



3 マンション管理実態の把握

法第3条の2第2項第2号

マンションの管理の適正化の推進のために効果的・効率的な施策を検討・展開していくには、マンションの管理状況を適切に把握し、課題を分析することが重要です。そこで、管理状況の把握に向けた具体的な取組を次に示します。

(1) データベースの構築・更新

令和4年度に実施した区内マンションの実態調査では、不動産登記情報を基に、区内マンションのデータベースを作成しました。このデータベースは、戸数や建築年などの基礎的な情報だけでなく、アンケート調査の結果などを紐づけることで、各マンションの管理状況等を把握し、情報を蓄積するための土台となるものです。

マンションは、新築や建替え、除却等によって移り変わっていくため、今後も、定期的にデータベースを更新していきます。

また、マンション管理状況届出制度において把握できる情報との整合性を確保しながら、これらのデータを活用することで、マンション施策の更なる検討を進めるほか、個別のマンションの実情に応じた支援等へと繋げていきます。

(2) 実態調査の継続化

計画の策定に当たって実施したアンケート調査では、約2割のマンションから回答が得られました。一方で、全マンションを対象としたアンケート調査を区が実施するのは今回が初めてであり、回答率にも改善の余地があることから、未だ全体像の把握には至っていません。

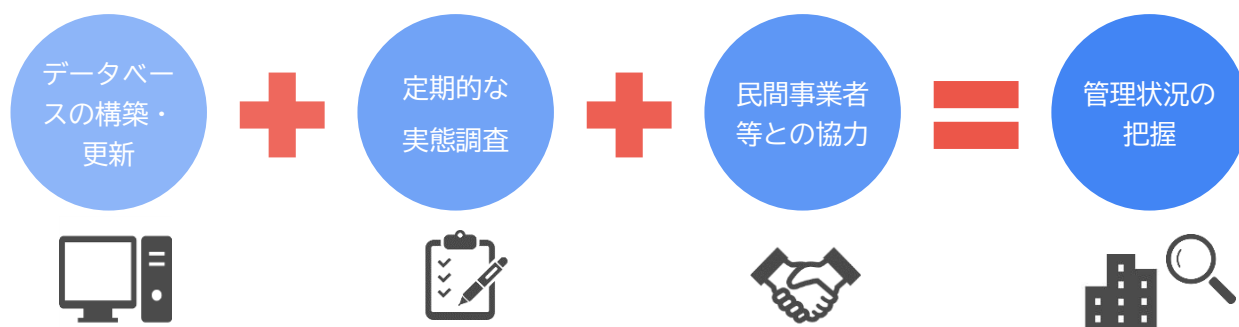
こうした実態調査を今回限りのものとするのではなく、今後も継続して調査を実施していくことで、区内マンションに関する情報を蓄積し、管理運営上の課題の変化を分析していきます。

また、この度の実態調査でアンケート票が宛先不明により返送されたマンション148件について現地確認を行ったところ、管理組合用郵便受けが設置されていないことにより郵便が不到達であることがわかりました。今後は管理組合用郵便受けの設置等について啓発を行うほか、調査項目の見直しや実態調査の周知を行うなど、回答率の改善を図ります。

（３）民間事業者等との協力

マンションに関する課題は、管理組合の運営や管理規約、長期修繕計画のほか、建物や設備に関する技術面など多岐に及びます。

そこで、実態調査の実施に当たっては、専門的な知識・ノウハウを有する民間事業者を活用し、必要に応じてマンション管理士、建築士などの資格を有する専門家の意見を求めながら、より具体的な分析に努めます。



4 マンション管理適正化に関する普及啓発

法第3条の2第2項第5号

(1) 適正な管理運営のための情報提供と管理意識の向上

マンションの管理運営に関しては、国が示す「マンション標準管理規約」をはじめ、修繕積立金、長期修繕計画作成、外部専門家の活用などに関する各種ガイドラインが作成されています。

また、目黒区ではマンションの防災力を高めることを目的として、「マンション防災マニュアルの手引き」を作成しています。

こうしたマンションの管理運営のために必要となる情報や、管理水準の向上につながるような有益な情報を積極的に提供できるよう、ホームページの拡充やメールマガジンの配信等を行います。これにより、各管理組合の主体的な取組を支援するとともに、各事項の重要性について知ってもらうことで、管理意識の向上を図ります。併せて、管理組合の役員の業務の重要性や各組合員一人ひとりが主体的に組合運営に参加することの必要性についても意識啓発を行います。

また、管理の最終局面といえるマンションの建替えについても、建替えに向けた合意形成や建て替えに関する実務など必要な情報提供を行い、その円滑化を図ります。

(2) 助成・支援制度の活用促進

マンションの管理運営においては、共用部分のリフォームや建物の耐震化などの費用負担が発生することがありますが、これらに関しては各種団体等から融資や助成等の支援制度が提供されている場合があります。

しかしながら、本計画の策定に当たって実施したアンケート調査や現地ヒアリングでは、助成・支援制度を知らなかったという意見も聞かれました。

そこで、既存の助成・支援制度が活用され、マンションの良好な居住環境を確保できるように、より一層、普及に取り組みます。

目黒区では、住宅関係施策を一つにまとめた「住まいの情報」を令和2(2020)年度から作成・発行していますので、こうした冊子を利用することで積極的な周知を行っていきます。

なお、マンションの修繕等については、工事内容を正しく理解するとともに、金額の妥当性を検証しながら進めていくことが重要です。独立行政法人住宅金融支援機構による「マンションライフサイクルシミュレーション」や、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる「リフォーム見積チェックサービス」などを周知することで、将来の資金収支の試算を通じた会計の健全化や、修繕等の実施に関する適切な判断の必要性などの啓発を行います。

（３）専門家による支援と知識の普及

本計画の策定に当たって実施した実態調査のうち現地ヒアリングでは、マンション管理士等の専門家を対象マンションに派遣し、外観等の調査を行うほか、土地・建物の維持管理や管理組合の運営に関する各種の相談に応じ、各専門家がアドバイス等を行いました。この現地ヒアリングの実施に当たっては、区内マンションから実施予定件数を上回る応募があり、管理組合側の専門家派遣に対するニーズが高いことが窺えます。

今後も引き続き、こうした専門家派遣を行い、各管理組合が抱える課題に個別具体的な支援を提供していくことを検討します。

また、マンション管理士制度の一層の普及促進に努める²⁹ほか、専門家団体や事業者団体等が開設している相談窓口に関する情報を周知していくことで、管理組合等が専門的知識を有する者の活用を考慮できる環境を整備していきます。

このほかにも、区分所有者や管理組合が管理運営に関する知識を取得できるよう、マンション管理に関するセミナーの開催や管理組合同士の交流などについても、必要に応じてその実施を検討します。



²⁹ マンション管理士制度の普及：マンション管理適正化法では、マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする旨が定められています（2条5号）。また、国の基本方針においても、国や地方公共団体等は、マンション管理士制度がより一層広く利用されることになるよう情報提供に努める必要があるとされています。

5 計画の指標

法第3条の2第2項第1号

マンションの管理適正化の進捗状況を把握するための目安として、次の指標を設定します。

指 標	現状 [2022(R4)年度]	目 標 [2032 (R14) 年度]	備 考
〈マンション管理適正化法〉 管理計画認定制度における 認定件数	—	30 件 (10 年間累計)	・新規及び更新(変更は含み ません。)を対象とします。 ・制度開始期であることから、 今後の動向を注視し、 本計画の中間期における 見直しに合わせて、目標値 を見直します。
〈東京都マンション管理条例〉 マンション管理状況届出制度 における要届出マンションの 届出率	約 88%	100%	・訪問調査により管理状況 を把握した場合や更新手 続き中の場合なども含み ます。 ・東京都の「東京 マンシ ョン管理・再生促進計画」に おいても同様の目標値が 掲げられています。
25 年以上の長期修繕計画に 基づく修繕積立金を 設定している 分譲マンション 管理組合の割合 ³⁰	—	75%	・実態調査におけるアンケ ート項目に追加します。 ・国の「住生活基本計画(全 国計画)」においても同様 の目標値が掲げられてい ます。

³⁰ 長期修繕計画の計画期間：管理計画認定制度においては、「長期修繕計画の実行性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。」が認定要件の一つとなります。