

マンション管理適正化推進計画 管理計画認定制度

概 要 版



さくら咲き心地よいまちずっとめぐろ
目黒区 都市整備部 住宅課

令和5年3月

はじめに

マンションは都市部を中心として重要な居住形態となっている一方で、今後、建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションの急増が懸念されるなど、区分所有建物特有の課題を抱えています。こうした現状を鑑み、国は、令和2年にマンション管理適正化法の改正を行いました。

改正法により、地方公共団体は、国の基本方針に基づいて「マンション管理適正化推進計画」を策定することができ、同計画を策定した場合には、個々のマンションが有する管理計画を認定する「管理計画認定制度」を運用することができるようになりました。

そこで、目黒区では、今後一層、区内マンションの管理適正化の推進に計画的に取り組んでいくことを目的として、「目黒区マンション管理適正化推進計画」を新たに策定しました。また、同計画の策定に伴って、令和5年4月から、「管理計画認定制度」の運用を開始します。

目黒区では、計画の実現及びマンションの管理適正化のために全力で取り組んでまいります。今後とも皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

マンションの定義

目黒区マンション管理適正化推進計画及び管理計画認定制度の対象となる「マンション」は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション」です。

**2以上の区分所有者がいる建物で、居住用の専有部分があるもの
(敷地や付属施設も含む)**

- 借家の集合住宅のことを“賃貸マンション”と呼ぶこともありますが、上記の要件に当てはまらないもの(例：ワンオーナーの賃貸物件など)は、マンション管理適正化法にいう「マンション」には該当しません。
- 規模・構造等を要件としていませんので、規模の大きくない建物や親族等で区分所有している建物であっても、上記の要件を満たせば、「マンション」に該当します。



目黒区マンション管理適正化推進計画

目黒区マンション管理適正化推進計画は、マンション管理適正化法や国が定める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に基づいて策定するものです。

目黒区では、令和3年3月に基本構想、令和4年3月に基本計画を策定し、「さくら咲き 心地よいまち ずっとめぐろ」を将来像に掲げ、地域で暮らす人や働く人、学ぶ人、訪れる人、すべての人が「心地よい」と感じることができるまちを目指し、新たな取組を行っています。そこで、目黒区基本計画の住宅政策に関する目黒区住宅マスタープランの下位計画として目黒区マンション管理適正化推進計画を位置付け、東京都が定める東京都マンション管理適正化推進計画等との整合を図りながら、目黒区におけるマンションの管理の適正化の方針を示します。

▶3・4ページに計画の概要を掲載しております。

▶計画本編は、目黒区公式ホームページからご覧になれます。

https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/sodan/mansion_kanriteikiseika_keikaku.html



管理計画認定制度

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、目黒区の認定を受けることができます。

この認定制度を通じて、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とともに、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。

このほか、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」の金利の引下げ等の優遇を受けられるほか、「マンション長寿命化促進税制（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が減税されます。※令和5年度から2年間の特例措置とされています。）」などのメリットが見込まれます。

▶5・6ページに制度の概要を掲載しております。

▶申請手続き等は、目黒区公式ホームページをご確認ください。

https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/sodan/mansion_kanrikeikaku_ninteiseido.html



マンション管理適正化推進計画の概要

第1章 計画の目的と位置付け

マンション管理適正化の背景

- マンションは、都市や地域社会を構成する重要な要素です。
- 一方、区分所有者間の合意形成、建物や設備の維持管理に知識を要するなど特有の課題があります。また、建物の老朽化、居住者の高齢化という「二つの老い」が進んでいます。
- 今後、目黒区でも高経年マンションの増加が見込まれます。

計画の目的

- マンションの管理適正化の推進に、今後一層、計画的に取り組むことです。

計画の位置付け

- マンション管理適正化法及び国の基本方針に基づくものです。
- 東京都マンション管理適正化推進計画、目黒区基本構想・基本計画、目黒区住宅マスタープラン等との整合を図ります。

目標年次

令和5（2023）～14（2032）年度
〈10年間〉

- 長期的な視点で住宅政策を展開します。
- 中間年を目安に、社会情勢等の変化を踏まえて、見直しの必要性を検討します。

第2章 マンションに関する現状と課題

目黒区のマンションストック等の状況

- 全住宅のうち約2割、全共同住宅のうち約3割が分譲マンションとなっています。
- 賃貸マンションと比較して、分譲マンションの高経年化が進行しています。

目黒区のマンションの管理状況

①アンケート調査（回答率17.9%）

- 回答は、築40年以上の比較的小規模なマンションの比率が高くなりました。
- 9割以上のマンションで管理組合が組織され、総会等が開催されています。
- 長期修繕計画は、7割以上のマンションで策定・改定されています。

②ヒアリング調査

- 管理組合の理事長・役員への負担が増加し、担い手が不足している場合があります。
- 修繕を実施していても履歴を把握していない場合があります。
- 賃貸化が進んでいるマンションも複数存在しています。

マンション管理適正化の主な課題

- ① マンション管理組合の体制強化が必要
- ② 管理実態の把握が必要
- ③ 計画的な修繕等による老朽化対策が必要
- ④ 管理運営に関する知識・情報が必要

第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方

基本方針

- 1 管理組合による主体的な取組の促進
- 2 マンション管理実態の継続的な把握
- 3 マンションライフサイクルを通じた適正管理の支援



第4章 マンション管理適正化施策の展開

管理適正化推進を図るための施策

- ①管理計画認定制度
管理組合の主體的取組が推進され、良好な居住環境への寄与等が期待されます。
- ②マンション管理状況届出制度
要届出マンションからの管理状況の届出を受け、区が助言・調査等を行います。
- ③助言等の実施
マンション管理適正化法、東京都マンション管理条例に基づく助言等を実施します。

管理実態の把握

- ①データベースの構築・更新
データベースを定期的に更新し、施策の検討、支援等へ繋がります。
- ②実態調査の継続化
今後もアンケート調査・現地ヒアリングを実施し、管理実態を把握します。
- ③民間事業者等との協力
専門知識等を有する事業者・専門家と協力し、具体的な分析に努めます。

普及啓発

- ①適正な管理運営のための情報提供と管理意識の向上
管理規約、長期修繕計画、防災マニュアルなどの情報提供を行います。
- ②助成・支援制度の活用促進
リフォーム、耐震化、修繕などの情報提供、啓発を行います。
- ③専門家による支援と知識の普及
専門家派遣、セミナー開催、管理組合同士の交流などの支援を検討します。

計画の指標（令和14（2032）年度）

- マンションの管理適正化の進捗状況を把握する目安として指標を設定します。

管理計画認定制度における認定件数	30件 (10年間累計)
マンション管理状況届出制度の届出率	100%
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	75%

第5章 計画の実現に向けて

主体別の役割

- 区分所有者及び管理組合、目黒区、関係団体等がそれぞれの役割を果たす必要があります。

計画の継続的な検証と見直し

- 中長期的な取組が必要であり、継続的な効果検証と改善を行います。

マンション管理適正化指針

国の「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」に準拠しています。

- 1 管理組合による管理適正化の基本的方向
- 2 管理適正化のために管理組合が留意すべき事項
- 3 管理適正化のために区分所有者等が留意すべき事項
- 4 管理適正化のための管理委託に関する事項

【別表1】

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

【別表2】

マンション管理計画の認定基準



管理計画認定制度の概要

1 マンションの管理計画認定制度

管理計画認定制度とは、マンション管理組合が作成する管理計画が一定の基準を満たす場合に地方公共団体が認定を行う制度です。

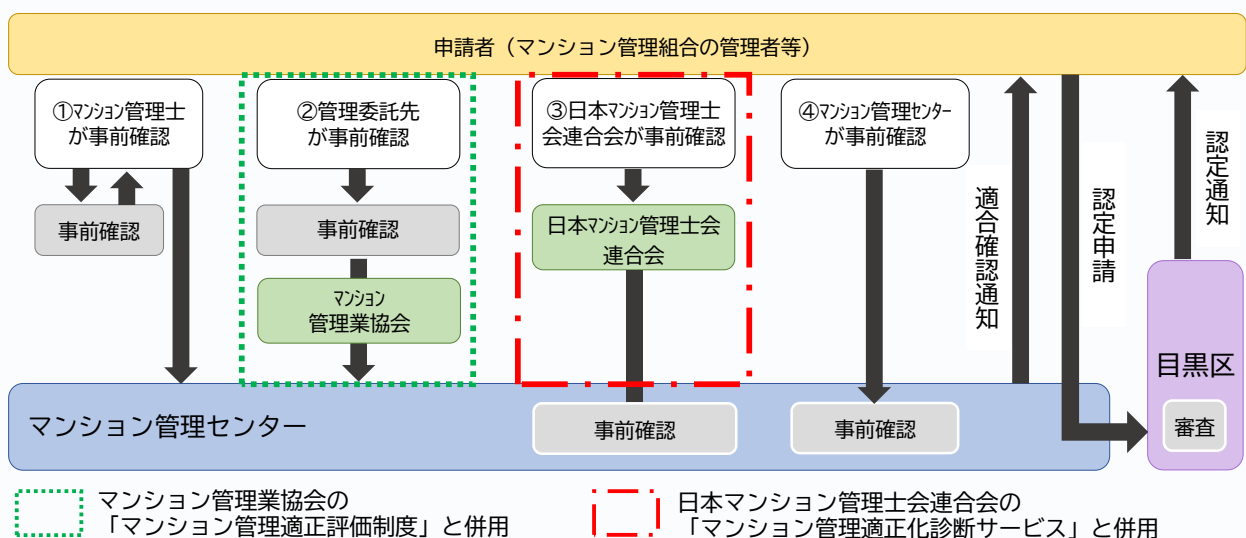
2 期待される効果・メリットなど

- ① 管理組合によるマンション管理適正化への主体的な取組
- ② マンションとその周辺地域の良好な居住環境
- ③ 市場評価向上と適正管理が評価される市場形成への寄与
- ④ (独)住宅金融支援機構の「フラット35」、「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ、「マンションすまい・る債」の利率上乗せ
- ⑤ マンション長寿命化促進税制：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で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される税制です。

※ 措置期間は2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）の予定です。

3 申請方法等

- ① オンライン申請となります。
目黒区の認定制度では、マンション管理センターの事前確認を要しますので、同センターのシステムをご利用ください。
- ② 目黒区への申請手数料は無料とします。
(別途、マンション管理センターのシステム利用料等は発生します。)



※ 「マンション管理適正化評価制度」については管理会社又はマンション管理業協会に、「マンション管理適正化診断サービス」については日本マンション管理士会連合会にお問い合わせください。



4 認定基準

1 管理組合の運営	①管理者等が定められていること。 ②監事が選任されていること。 ③集会（総会）が年1回以上開催されていること。
2 管理規約	①管理規約が作成されていること。 ②マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。 ③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。
3 管理組合の経理	①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。 ②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。 ③直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること。 ②長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。 ③長期修繕計画の実効性を確保するため、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。 ④長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定しないこと。 ⑤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こと。 ⑥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となっていること。
5 その他	①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

※ マンション管理適正化法上は、認定基準の上乗せが可能ですが、現在のところ、目黒区では、独自の認定基準は設けていません。

5 その他

- ① 有効期間：認定から5年
- ② 変更申請：認定を受けた管理計画の内容に変更が生じた場合は、変更申請が必要となる場合があります。

※ 変更申請は、目黒区への書面申請となります。



各制度・各サービスの詳細は、ホームページ等をご確認ください。

■管理計画認定手続支援サービス（事前確認）

公益財団法人 マンション管理センター

☎ 電話番号 03-6261-1274

🌐 ホームページ https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html



■マンション管理適正評価制度

一般社団法人 マンション管理業協会

☎ 電話番号 03-3500-2721

🌐 ホームページ <http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>



■マンション管理適正化診断サービス

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

☎ 電話番号 03-5801-0843

🌐 ホームページ <https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>



■住宅金融支援機構の事業

<フラット35>

☎ 電話番号 0120-0860-35

🌐 ホームページ <https://www.flat35.com/index.html>



<マンション共用部分リフォーム融資>

☎ 電話番号 03-5800-9366

🌐 ホームページ <https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>



<マンションすまい・る債>

☎ 電話番号 0120-0860-23

🌐 ホームページ <https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



■マンション長寿命化促進税制等

<相談ダイヤル：マンション長寿命化促進税制や管理計画認定制度について>

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

☎ 電話番号 03-5801-0858

<国土交通省公表資料：マンション長寿命化促進税制>

🌐 ホームページ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html



■目黒区の担当窓口

都市整備部 住宅課 マンション管理適正化担当係

☎ 電話番号 03-5722-6841

🌐 ホームページ https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/sodan/mansion_kanrikeikaku_ninteiseido.html



目黒区マンション管理適正化推進計画【概要版】

令和5年3月発行

発行：目黒区

編集：目黒区 都市整備部 住宅課

東京都目黒区上目黒二丁目19番15号 TEL 03-5722-6841（直通）

主要印刷物番号

4-31号