

令和4年度マンション調査・研究結果報告書

管理不全とならない為の取組み

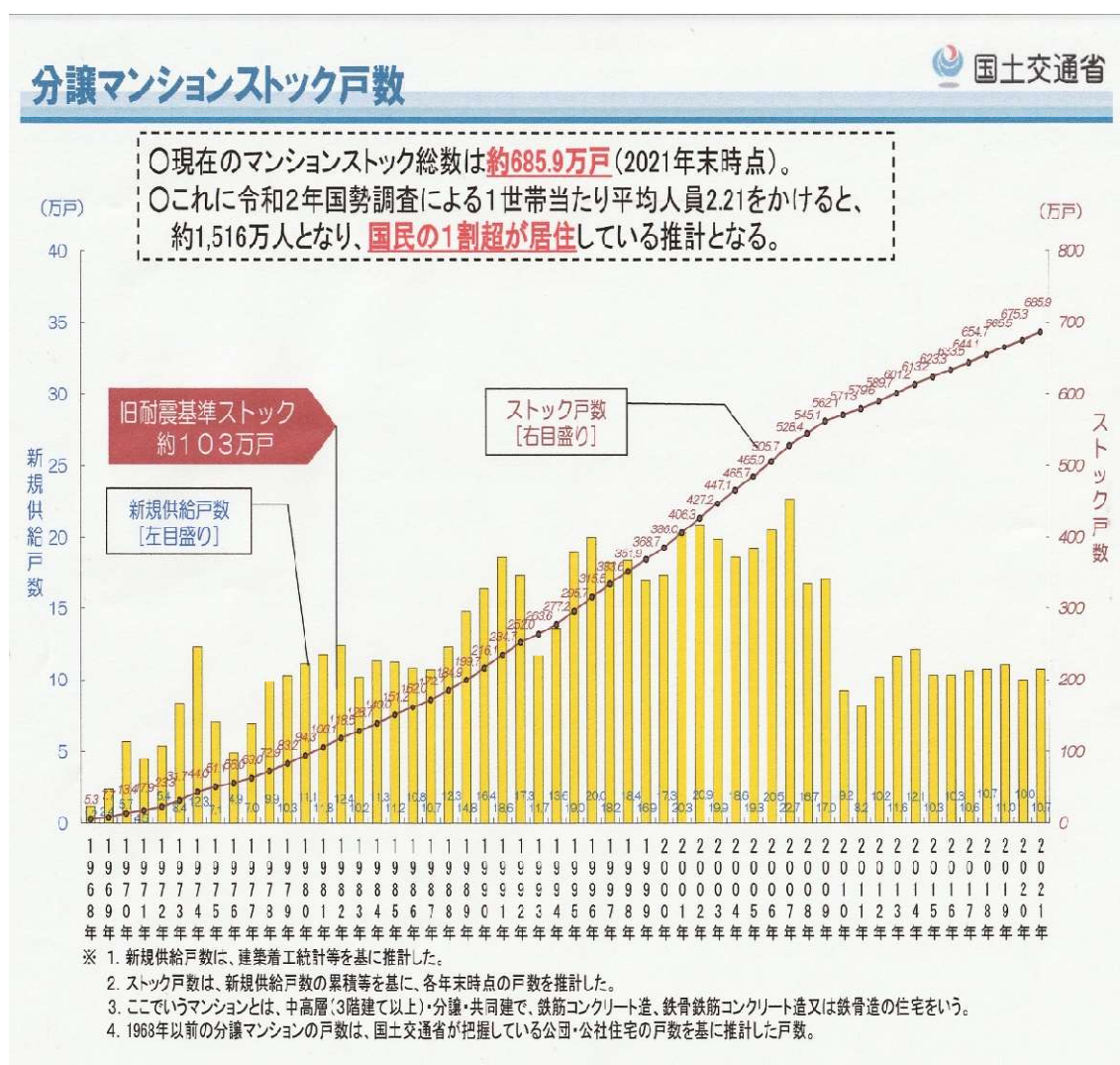
令和4年11月

目 次

はじめに	2～3
〔Ⅰ〕 管理不全マンション	
1. 管理不全マンションとは	4～5
2. 管理不全マンションの末路	5～8
3. 東京都における管理不全マンションの定義	9
〔Ⅱ〕 管理不全予防のための東京都の取組みについて	
1. 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の概要	10～13
2. 管理状況届出から見る管理実態	13～15
〔Ⅲ〕 管理不全予防のための国の取組みについて	
1. 改正マンション管理適正化法の概要	15～17
2. 管理計画認定制度の概要	18～22
おわりに	22

はじめに

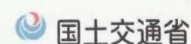
1953年日本初の分譲マンション【宮益坂ビルディング】が東京都より分譲され70年が経過しました。この間、住宅の新規供給量は2008年（平成20年）のリーマンショック迄右肩上がりが増加し、その後新規供給量は年間10万戸まで減少したもののマンションストック数は2021年（令和3年）末時点で約686万戸に達し、国民の約12%が分譲マンションに居住していると推定されます。



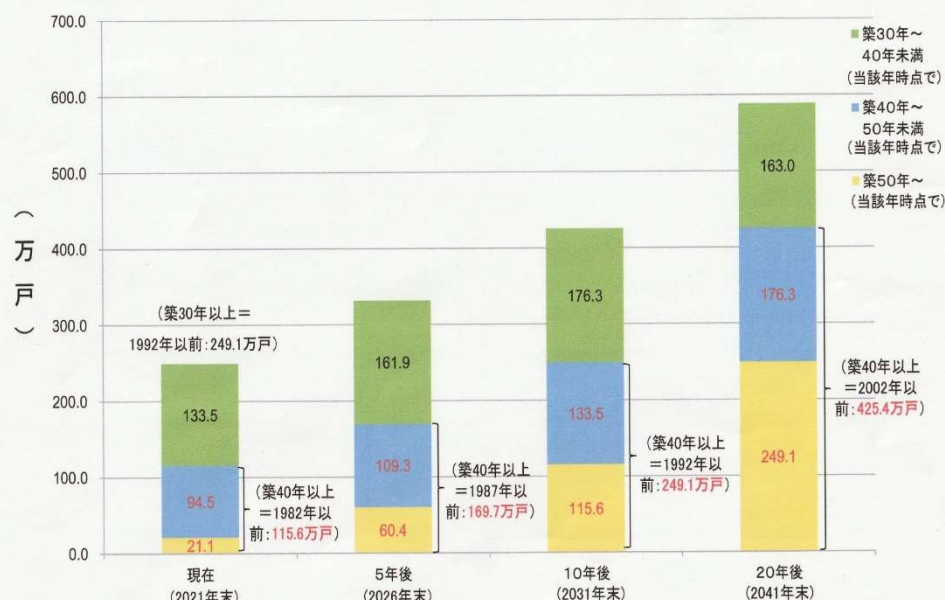
(参考) 東京都の推定では、2017年（平成29年）時点におけるマンションの総戸数は、約181万戸となっています。これは全国のマンションストック戸数の約3割を占めています。

築年数に着目して見ますと、現在築40年以上のマンションは115.6万戸で全体に占める割合は17%に過ぎませんが10年後では249.1万戸で32%へ20年後には425.4万戸で50%に上昇すると予測されています。この数値も人口の減少や新規分譲マンションの供給量が減少すれば予測値は更に高まる可能性があります。

築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数



- 築40年以上のマンションは現在115.6万戸(マンションストック総数の約17%)。
- 10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



今後「二つの古い」(建物の高経年化、居住者の高齢化)が更に進行する事により、管理不全マンションがますます増加し、このままなんら手を打たないと深刻な事態に陥る事が予想され、この状況に対して国・地方公共団体も法改正等を行い、今まで以上に管理組合への支援・指導の強化を中心にマンション管理適正化の推進に努めています。

本稿では、東京都の管理状況の届出結果から実態を読み取り、国・地方公共団体の法改正等の概要について解説したうえで、管理不全にならないための行政施策を紹介します。

[I] 管理不全マンション

1. 管理不全マンションとは

「管理不全マンション」と言ってもあまりにも漠然としており、定義について国交省が公開している資料等を検索しても残念ながら見当たりませんが平成 2012 年の【マンションの新たな管理方式の検討】において**管理が不十分なマンションの問題**（状態）をいくつかの事例で紹介されています。

- (1) 管理組合がないマンション（築 20 年 5 階建て 20 戸）
 - ・ 共用廊下にごみがあふれ照明もつかない、共用玄関にはチラシが散乱
 - ・ 約半数は電気メータが止まっており（空室）でエレベーターは稼働していない
- (2) 共用部分の管理が悪いマンション（築 30 年 6 階建て 30 戸）
 - ・ 敷地内に 20 台ほど自転車が乗り捨てられている
 - ・ 外部階段に錆び（躯体の中の鉄筋が露出、錆びで爆裂）が生じ劣化が激しい
- (3) 管理組合が形骸化したマンション（築 40 年超 9 階建て 30 戸）
 - ・ 管理組合はあるが総会が開催されないなど組合活動が無い
 - ・ 管理費・修繕積立金の滞納者多数
 - ・ 共用廊下の天井に直径 50 cm の穴があり放置状態、雨水配管も錆びだらけで放置
 - ・ 駐輪場に外部の自転車が乗り捨てられている
- (4) 管理組合がない複合用途型マンション（築 30 年 6 階建て）
 - ・ 管理組合も規約もない
 - ・ 30 年間共用部の修繕を行っておらず外壁の汚れや劣化が激しい
 - ・ 大規模修繕を提案しても誰の返事もない
- (5) 空室の多いマンション（築 40 年 9 階建て 30 戸）
 - ・ 戸数の 4 割しか居住していない
 - ・ 管理費と修繕積立金の区分経理を行っていない
 - ・ 共用廊下の外壁が剥がれ廊下には自転車が放置されている
 - ・ 外部階段に錆びが生じ劣化が激しい
- (6) 賃貸住戸の多いマンション（築 25 年超 19 階建て 150 戸）
 - ・ 賃貸住戸が 7 割を占めている
 - ・ 総会は開催されるが出席は無くほとんどが委任状

- ・建物の老朽化が激しく外観は雑居ビルのように（1階店舗部分が消費者金融の看板で埋められている）
- ・外部からの粗大ゴミを含めた不法投棄が多い

(7) 管理費等の滞納が深刻なマンション（築30年）

- ・賃貸住戸が半数を占め高齢の単身者が多く役員のなり手がいない
- ・管理費・修繕積立金の滞納総額が800万円にのぼり2年に及ぶ裁判の末、支払いを約束する和解にこぎつけた（弁護士費用は管理組合持ち）
- ・数年前から暴力団がすみついていた
- ・漏水により部屋の天井や外壁が落ちた

2. 管理不全マンションの末路

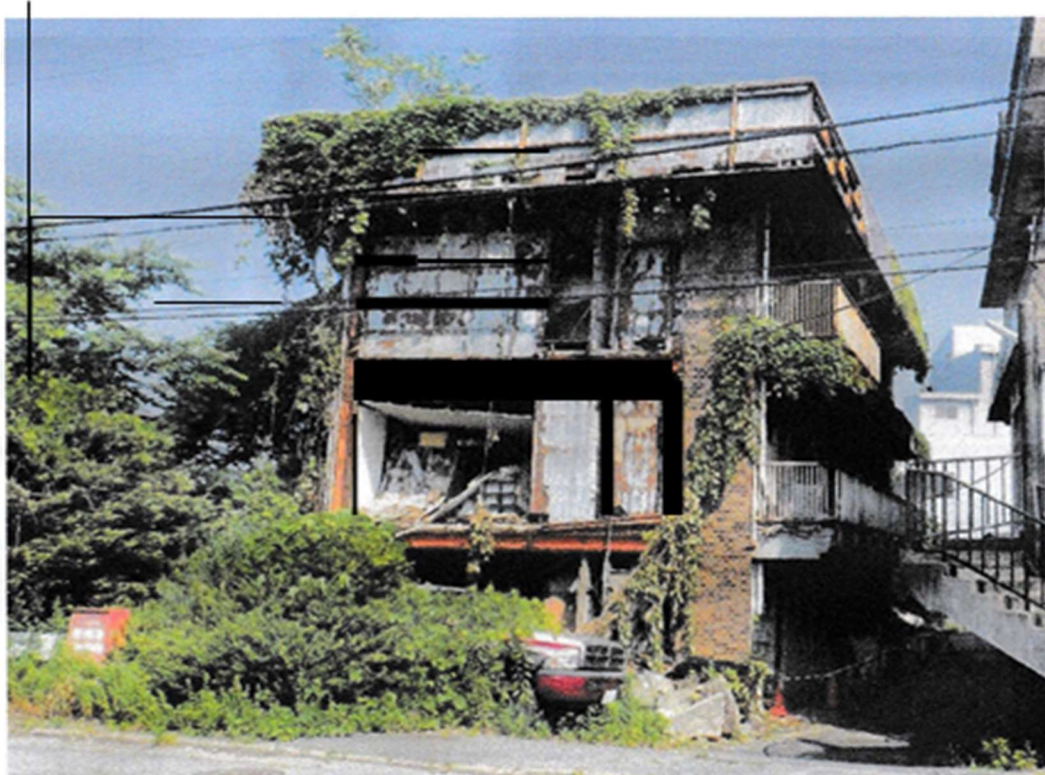
滋賀県野洲市にある廃墟と化した分譲マンションに対して野洲市は全国初の行政代執行*を適用し2020年（令和2年）1月から解体に着手し、同年7月に代執行の終了を宣言しました。

注）下記に紹介します当該マンションの基本情報および写真、表、行政執行に要した費用情報等は、野洲市都市建設部住宅課の「区分所有建物の空き家に対する行政代執行の事例について」より引用しています。

(1) 当該マンションの基本情報

名 称： ○○コーポ
 所 在： 滋賀県野洲市
 件築年： 1972年（昭和47年）
 構 造： 鉄骨造 3階建
 部屋数： 9戸（部屋面積は同一）
 所有者： 9名（個人8、法人1）
 管 理： 管理組合無し
 その他： 2011年（平成23年）頃から居住者無し

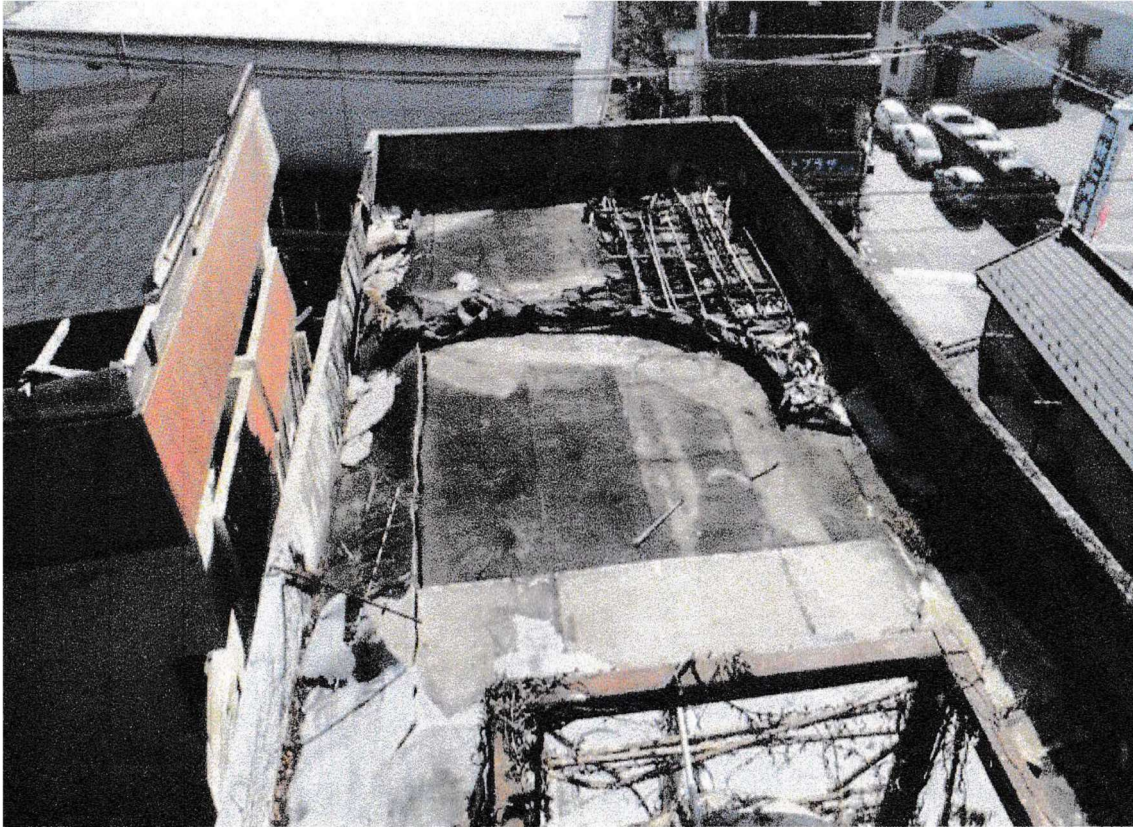
* 代執行とは、代替的作為義務（他人が代わってなすことができる行為を内容とする義務）について、これを履行しない義務者に代わって行政庁が行い、その費用を義務者から徴収する制度をいう。（行政代執行法第2条）



解体前の〇〇コーポ（野洲市）



解体直前の居室部天井部分（野洲市）



解体直前の屋上部分（野洲市）

（２）行政代執行までの経緯

2012年11月	手すりが外れ階段が崩落しているとの通報あり。
2013年12月	当時の空き家条例の規定に基づき、所有者に対し改善指導を実施。
2014年1月	一部の所有者により手すりの撤去が実施。
2018年6月	大阪北部地震が発生。市道に面した壁面が崩落。
2018年7月	所有者全員に、建物の状況の報告と対処の依頼を文書にて実施。 アスベストの露出が判明。
2018年8月	アスベスト調査の結果、アスベストが検出される。 所有者に対して、今後の対応等に関する説明会を開催（第1回）。
2018年9月	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく立入調査を実施。 野洲市空家等対策協議会を開催し、特定空家に認定。 所有者に対して、今後の対応等に関する説明会を開催（第2回）。

(3) 行政代執行までの法的対応経緯

空家特別措置法	指導・助言 第14条第1項	(通知) 2018年 9月 28日 (期限) 2018年 11月 19日
	勧告 第14条第2項	(通知) 2018年 12月 12日 (期限) 2019年 2月 28日
	意見提出等 第14条第4～8項	(通知) 2019年 3月 1日 (期限) 2019年 3月 15日
	命令 第14条第3項	(通知) 2019年 3月 18日 (期限) 2019年 5月 7日
行政代執行法	戒告書 第3条第1項	(通知) 2019年 7月 22日 (期限) 2019年 9月 21日
	代執行令書 第3条第2項	(通知) 2019年 12月 9日 (始期) 2020年 1月 15日 (終期) 2020年 7月 18日

(4) 行政代執行に要した費用

①解体工事設計業務委託料	3,601,800 円
②解体工事監理業務委託料	2,145,000 円
③解体工事請負費	111,659,900 円
④工事関係土地借上料	725,760 円
総 額	118,132,460 円

(5) 費用の回収状況

2020年7月31日付で費用請求額(一人当たり)として**13,125,828円**を所有者8名(全所有者9名のうち行方不明所有者1名を除く)に対して納付期限を同年8月20日として請求し、3名が納付期限までに全額の支払いを済ませました。未納者5名に対して同年9月4日を期限とする督促状を送付するも支払いが実行されない為、今後の予定として未納者に対して面談等を実施し回収を進める計画としています。

督促状による請求から2年が経過した現在でも市のホームページには回収状況のアップロードがなされていないことから、回収はかなり難航しているようですが、**公金(税金)**を投入しての代執行であること、既に支払いを済ませた人との公平性の観点から、市は安易に免除や減額の措置を取ることは無いと思います。

3. 東京都における管理不全マンションの定義

東京都では、【東京 マンション管理・再生促進計画】において管理不全等の定義を下記のように定めています。

管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

管理不全の兆候

管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

管理不全の兆候（国交省の管理が不十分なマンションに相当）として下記7項目を対象とし、そのひとつでも該当すれば管理不全の兆候があるマンションとしています。

- (1) 管理組合がない
- (2) 管理者等がない
- (3) 管理規約がない
- (4) 年1回以上の総会開催がない
- (5) 管理費がない
- (6) 修繕積立金がない
- (7) 修繕の計画的実施（大規模な修繕工事）がない

パブリックコメントに管理不全の兆候が何項目あれば管理不全となるのかの質問が有ましたが、東京都のマンション適正管理促進に関する検討会の議事録によれば、「管理不全というのは、もう外部不経済を及ぼしている状態を言っており、既に管理状態が劣悪であるなど、安全性や生活環境等への悪影響が生じている場合は、他行政と連携して対応することが必要」と記載されています。

つまり、「管理不全マンション」とは、既に外部へ悪影響を及ぼしているマンションを意味し、「管理不全の兆候のあるマンション」とは、まだ外部に悪影響を及ぼしていないがそのまま放置すれば管理不全に陥るマンションと理解すればよろしいかと思えます。

〔Ⅱ〕 管理不全予防の為の東京都の取組

1. 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の概要

東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を2019年（平成31年）3月に制定しました。

（1）条例の目的

マンションに関わる者の協力の下、マンション管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能*を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンション周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的としています。

（2）条例の三つの重点事項

- ①都や管理組合、事業者等の責務の明確化
- ②管理組合による管理状況の届出
- ③管理状況に応じた助言・支援等の実施

（3）三つの重点事項について

- ①都や管理組合、事業者等の責務の明確化

条例では、都をはじめ、マンション管理の主体である管理組合や区分所有者等、マンション管理士の責務を下記のように規定しています。（条文では関係事業者等の責務が記載されていますが本稿では省略）

* 社会的機能 マンションの居住者と周辺住民との防災、防犯等における連帯による地域社会の形成、マンションの環境性能向上等の社会的貢献を果たすこと

都の責務（第3条、第4条）

- ・ 都は、マンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずる。
- ・ 施策の実施に当たって、区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対して必要な支援を行う。
- ・ 目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定める。
- ・ 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定める。

管理組合及び区分所有者等の責務（第5条）

- ・ 管理組合は、マンション管理の主体として、法令及びこの条例（以下「法令等」という。）の定めるところにより、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めなければならない。
- ・ 区分所有者等は、法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない。

マンション管理士の責務（第6条）

- ・ マンション管理士は、法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等その他マンションの管理に係る者の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。
- ・ マンション管理士は、都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は当該区市町村と連携するよう努めなければならない。

②管理組合による管理状況の届出

要届出マンション（1983年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるもの）の管理組合は、5年ごとに管理状況の届出が必要です。新築年月日は、登記事項証明書（登記簿）に記載されている日付を基に判断します。

届出事項は、届出書のそれぞれの事項について、有無のチェックのほか、簡単な数字の記入をおこないます。次項に一部抜粋した届出書を示します。

管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年（西暦）	年
総会開催	年1回以上の開催 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
	議事録 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	m ² あたりの月額	円/m ²
修繕の計画的な実施 (大規模修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年（西暦）	年

届出方法は下記の2つの方法があり、自由に選択が可能です。

- ・インターネットから管理状況届出システムにログインし、届出事項を入力。
- ・届出書に届出事項を記入し、マンションが所在する区市町村の担当窓口へ郵送又は直接持参。
- ・届出期間 2020年9月30日まで。

③管理状況に応じた助言・支援の実施

都は、届出を行ったマンションの管理組合に対し、その管理状況に応じ必要な助言や支援等を行います。

・調査

この条例の施行に必要な限度において、届出を行ったマンションや正当な理由な届出を行わないマンション等に対し、その管理組合又は区分所有者等の協力を得て、個別訪問を行い、マンションへの立ち入り、書類や建物の調査を行うことがあります。調査を実施する際には、事前に、条例施行規則に規定する「調査実施通知書」を付し、調査の実施予定日時、調査員の人数や担当連絡先などがお知らせされます。

・助言及び支援

都は、届出を行ったマンションの管理組合に対し、届け出られた管理状況について必要な助言を行います。

都は、届出によって分かった管理不全の兆候があるマンション等に対して、個別訪問を行うとともに管理組合の設立支援など管理状況に応じた支援を行います。

届出により、マンション管理士などの専門家派遣が無料で受けられます！

～ 支援の内容 ～

■ 届出を行った要届出マンション：1回まで無料

■ 管理不全の兆候がある届出マンション：5回まで無料

～ 専門家の無料派遣に関する問い合わせ先 ～

分譲マンション総合相談窓口 (☎ 03-6427-4900)

・指導及び勧告

都は、要届出マンションの管理組合等から正当な理由なく届出がない場合、届出内容が事実と著しく異なる場合、又は助言によって、管理状況の悪化を防ぐことが困難である場合には、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することがあります。

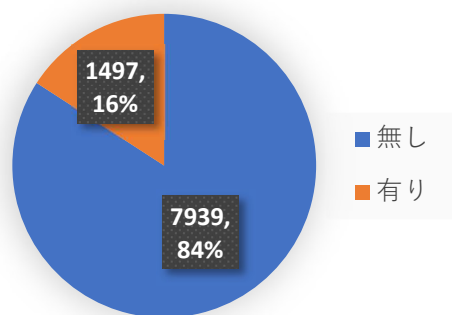
2. 管理状況届出から見る管理実態

(1) 届出状況*

対象棟数	届出済	未届け	届出率
11,786棟	9,436棟	2,350棟	80%

(2) 管理実態*

【図1】管理不全の兆候ありのマンション棟数及び割合



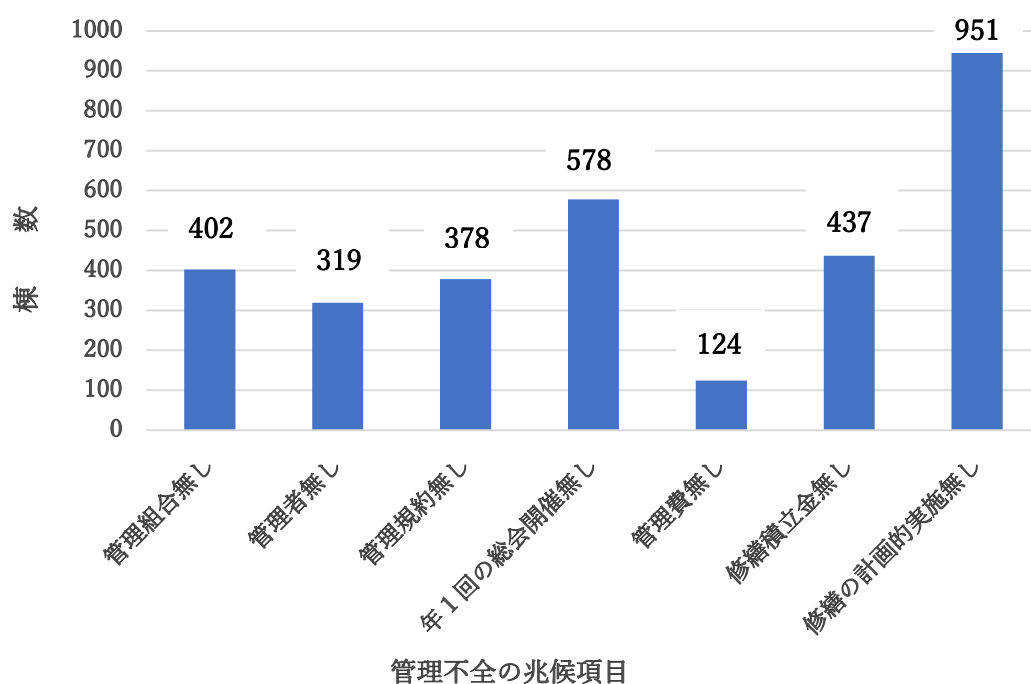
管理不全の兆候ありの項目が1つでもある棟数は1,497棟あり届出済棟数9,436棟の16%でした。

*「東京 マンション管理・再生促進計画」参考資料よりデータ引用し筆者が加工。

(2021年12月時点での集計データ)

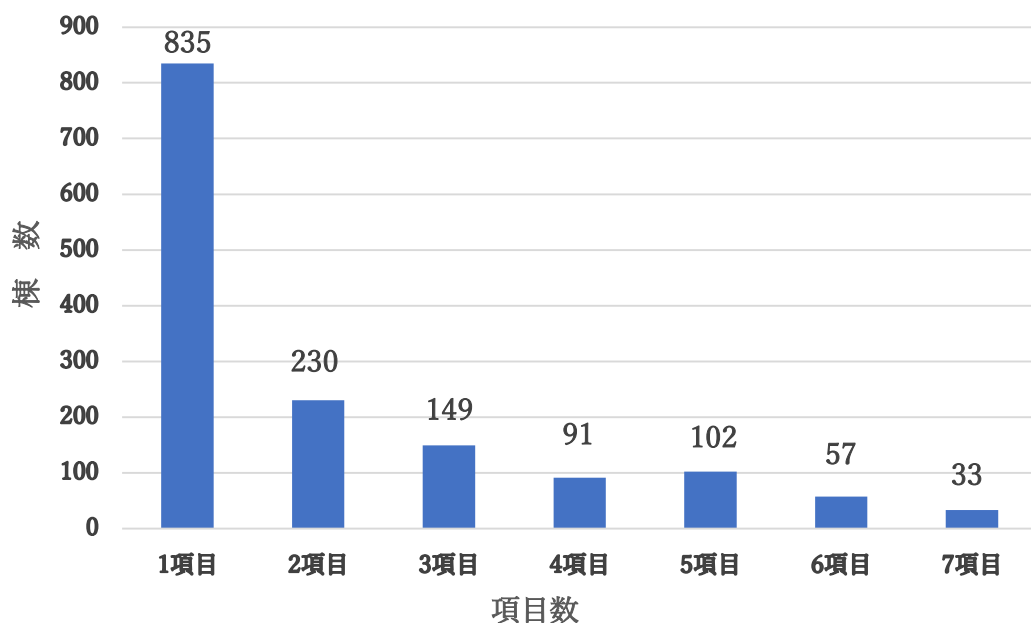
なお、都の集計データの集計基準は管理組合ではなく棟数が基準。

【図2】管理不全の兆候 項目別棟数



管理不全の兆候の項目の中で「修繕の計画的実施が無い」のが一番多く、棟数で951あり届出棟数の10%を占めています。二番目に多いのが「年1回以上の総会開催が無い」項目で578棟でした。一番少ないのは「管理費無し」の項目で124棟届出棟数の1.3%でした。

【図3】管理不全の兆候 項目数別棟数



管理不全の兆候 7 項目、すべて該当するマンションは 33 棟ありました。

項目数が多いほど、マンションの維持管理が適切に行われていない可能性が高く、こうしたマンションには、より踏み込んだ支援が必要です。

未届のマンションに対して、東京都は区市及びマンション管理士の団体と連携を図り届出を促す活動をおこなっています。また一部の区市においては、届出済のマンションに対し、管理組合又は区分所有者等の協力を得て、個別訪問を行い、マンションへの立ち入り、書類や建物の調査を行っています。

〔Ⅲ〕 管理不全予防のための国の取組みについて

2020 年(令和 2 年)6 月 24 日、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正が公布され、2022 年 4 月 1 日から施行されています。(以後、「改正マンション管理適正化法」と記す)

以降に、改正マンション適正化法の概要と、改正の目玉となっています「管理計画認定制度」について、説明します。

1. 改正マンション管理適正化法の概要

(1) 改正の背景

マンション管理適正化法が施行された 2001 年当時の国内マンションの平均築年数は 13 年程度でしたが、その後の約 20 年でこれが 25 年程度となり、いわゆる「二つの老い」問題の進行が明らかになりました。

これらを鑑み、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化の強化が喫緊の課題となっていることを背景に改正されたものです。

(2) 改正の要点

①国による基本方針の策定

- ・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

2021 年(令和 3 年)9 月 28 日、国土交通大臣告示 ▣ 【表 1】参照

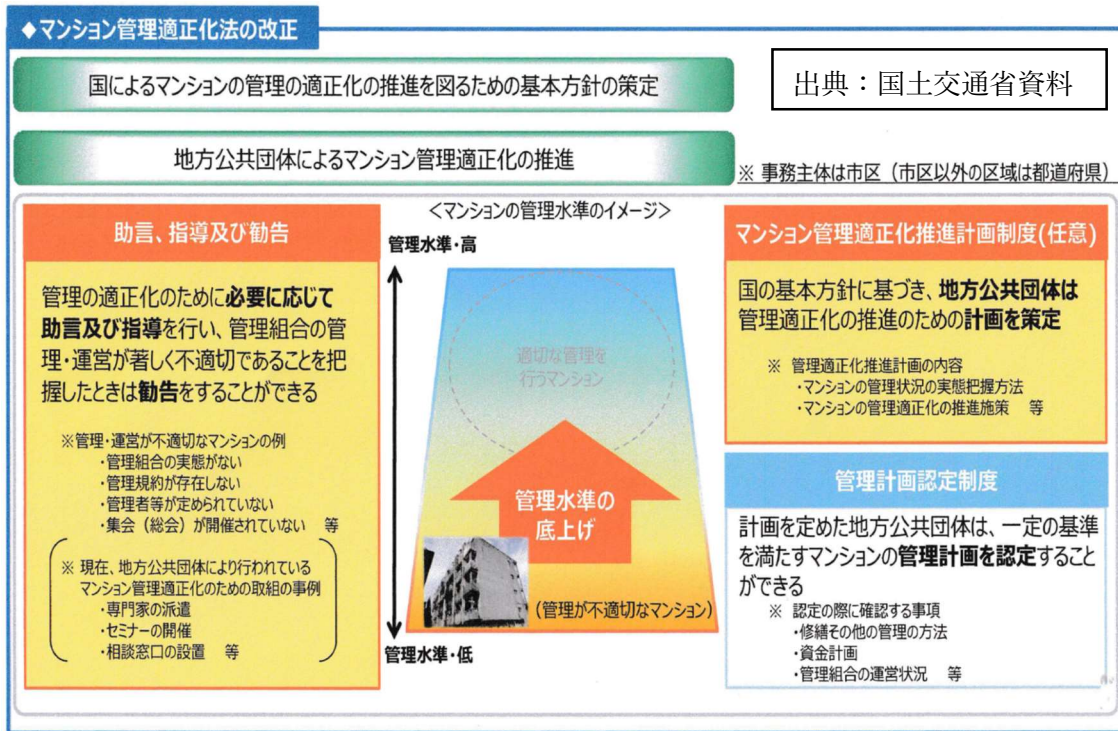
②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 ▣ 【図 4】、【図 5】参照

- ・マンション管理適正化推進計画の作成
- ・マンション管理計画の認定
- ・管理適正化のための指導・助言等

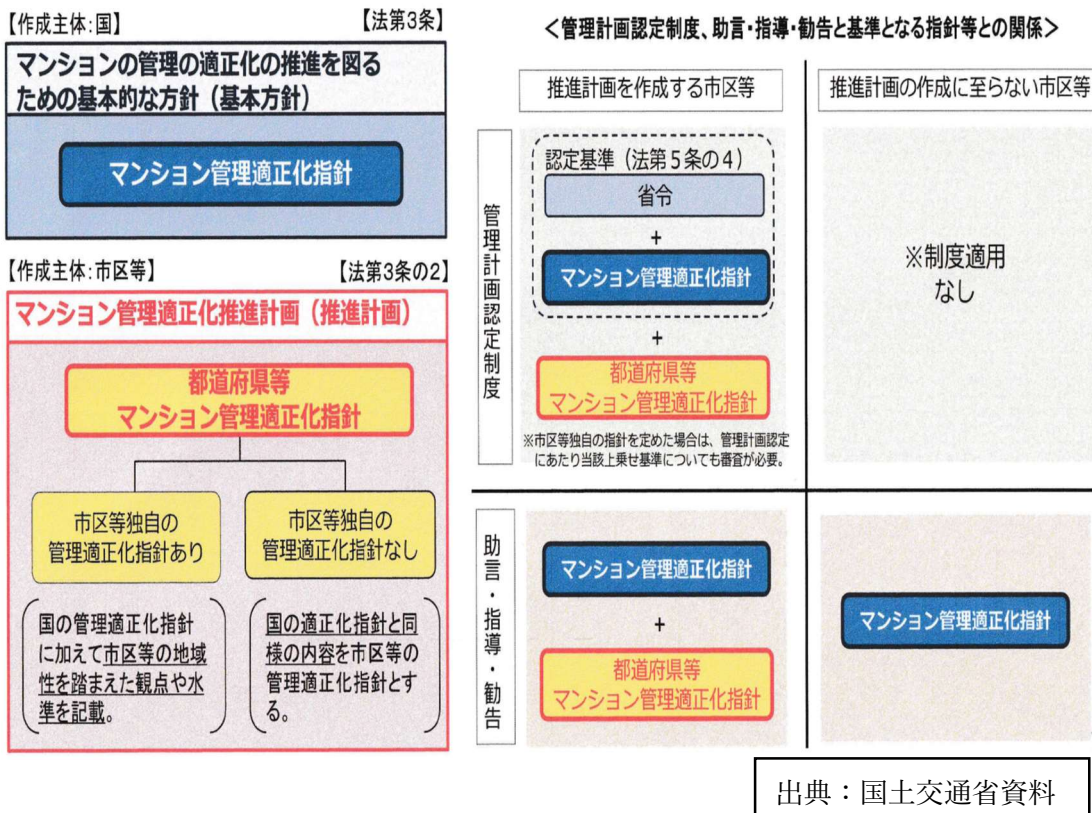
【表1】「基本的な方針」に記載されている事項

<p>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</p>
<p>一 マンションの管理の適正化の推進に関する事項 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の役割を記載。</p>
<p>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 地方公共団体が国の目標を参考にし、域内の状況を把握し、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。</p>
<p>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 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。</p>
<p>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 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記載。</p>
<p>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。</p>
<p>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、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、計画策定にあたって留意すべき事項を記載。</p>
<p>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重要事項を記載。</p>

【図4】 マンション管理の適正化のイメージ



【図5】 基本方針・推進計画・管理適正化指針の関係



2. 管理計画認定制度の概要

(1) 管理計画認定制度とは

「マンション管理推進計画」を作成した地方公共団体に立地するマンションの管理組合は、自らのマンション管理計画が一定の基準を満たす場合に、当該地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとしての認定を受けることができる制度です。

(2) 認定取得により期待される効果等

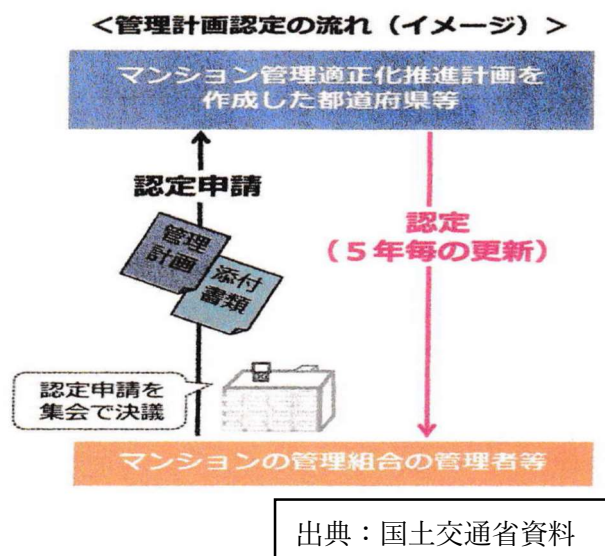
- ①管理組合による自主的な取り組みが推進され、管理の意識が高く保たれ管理水準の維持向上につながります。
- ②適正に管理されたマンションとして、市場において高い評価がされるメリットが期待されます。また、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと期待されます。
- ③独立行政法人住宅金融支援機構の【フラット 35】（マンション取得時）及びマンション共用部分リフォーム融資（マンション改修時）において金利優遇措置を受けることができます。

(3) 認定の基準

「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」に掲げられている基準が標準的な基準として位置づけられています。 ■ 【表2】参照

区市によって、地域性を踏まえた独自の管理適正化指針の作成を認められていますので、当該区市の独自基準が設けられることもあります。

(4) 管理計画認定の流れ（イメージ）【図6】



認定申請が可能な管理組合

- ・マンションが所在する地域の地方公共団体に「マンション管理適正化推進計画」が策定されている。
- ・管理組合は集会（総会）に於いて、管理計画認定制度の認定申請を行うことの承認決議が得られている。

【表2】東京都の管理計画認定制度の認定基準

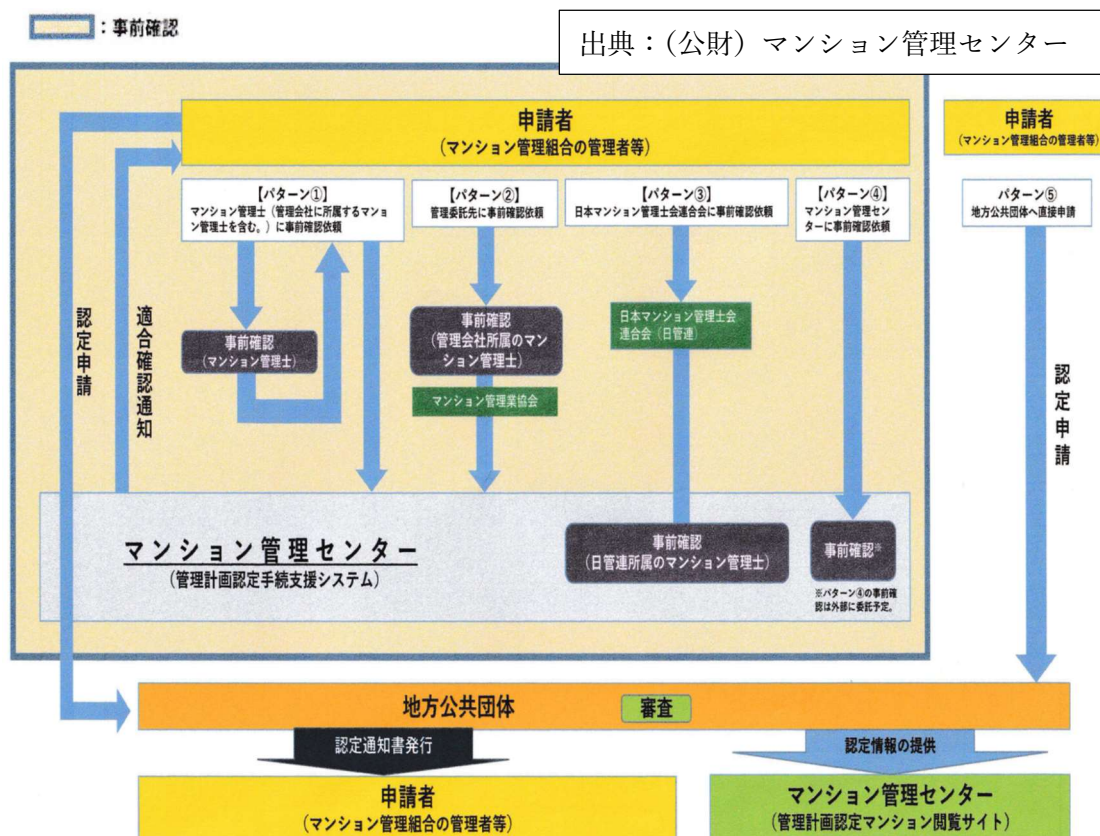
出典：東京都の管理計画認定制度 別紙1

(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 集会在年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。 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
	② 時や管理上必要なとき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、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、見直し等	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にて決議されていること。
	①
	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ていないこと。
	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。
(5) その他	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。
	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。
	② 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。

《参考》東京都内で管理計画認定制度の運用が開始されている区市等（2022年4月現在）
板橋区、八王子市、府中市、小金井市のほか、町村部（所管：東京都）

（5）管理計画認定の申請手続き

【図7】管理計画認定の申請パターンと手続きの流れ



管理計画の認定申請を行うにあたっては図4に掲げた複数の経路が設けられています。（パターン①～⑤）

- パターン①～④ **管理計画認定手続支援サービス（事前確認）**を利用して申請する場合
パターン⑤ **管理組合が直接計画作成地方公共団体の長へ認定申請を行う場合**

（6）管理計画認定手続支援サービス

- ①マンションの管理組合が地方公共団体に対して行う管理計画の認定申請手続きを円滑にするため、公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」）が提供しているサービスです。
- ②センターが提供しているインターネット上の電子システムの活用により、申請者がシステム上で必要事項の入力を行えば、地方公共団体に提出する申請書が自動生成されます。
- ③申請者が地方公共団体に対して管理計画の認定申請を行う前に、センターが実施す

る事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を確認（以下「事前確認」）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、センターが**事前確認適合証**を発行します。但し、地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

- ④地方公共団体が事前確認の結果を活用することで、地方公共団体の認定事務に係る負担が軽減されます。
- ⑤認定を受けたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションは、センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」に公表されます。

（7）管理計画手続支援サービスを利用した四つの申請パターン

- ①支援サービスを利用するが、各団体の管理状況評価サービスを併用しない場合
パターン① 管理組合がマンション管理士に事前確認を依頼して申請を行う場合
パターン④ 管理組合が直接センターに事前確認の申請を行う場合
- ②支援サービスと団体の管理状況評価サービスを併用する場合
パターン② （一社）マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度を併用する場合
パターン③ （一社）日本マンション管理士会連合会のマンション管理適正化診断サービスを併用する場合

注) パターン No は【図7】参照

（8）支援サービス利用時の利用料金

管理計画認定支援サービスの利用にあたっては、申請者は手数料を支払う必要があります。手数料は次の2つの金額の合計額となります。（いずれも消費税込み）

- ①システム利用料 ： 1 申請当り 10,000 円
- ②事前確認審査料 ： 申請パターンにより異なりますので、マンション管理センターのホームページにて確認ください。

（9）認定結果の通知

地方公共団体が、認定基準に適合するマンションの管理計画を認定した場合、認定の通知は、**管理計画認定通知書**（マン管法施行規則別記様式第1の2）に申請書の副本及びその添付書類が添えられて行われます。

なお、認定の通知は、公印を省略して管理計画認定手続支援システムからも行うことが可能です。

(10) 認定の状況

2022年9月末時点での認定状況は3件です。認定第1号は東京都板橋区のマンションで、管理組合が直接板橋区に申請するパターン⑤で行われました。(板橋区は独自基準有り) 認定第2号は京都市のマンションで、管理計画認定手続支援サービスを利用し、マンション管理センターに直接依頼するパターン④で行われました。(京都市は独自基準無し) 認定第3号は静岡県浜松市のマンションです。

さいごに

今回は、管理不全マンションの定義、管理不全の兆候7項目とその実態、そして管理不全予防のための行政の取組みについて紹介してきました。

行政は、将来のマンションの管理不全化に対して危機感を持って取り組んでいますが、これはあくまでも管理組合にたいしての支援策であり、**管理の主体は管理組合**にあります。

管理計画の認定取得を目的とするのではなく、認定の基準を管理・運営の指標と捉えて、今一度居住するマンションの点検を行い、不備な部分の改善を図り、良好な住環境の形成とその継続に努めていただきたいと願っています。

<参考文献・資料>

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律(国土交通省、2022年4月改正 施行)
- 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(国土交通省、2021年9月)
- 管理計画認定申請の手続等に関する規定(国土交通省、2021年11月)
- 平成30年度マンション総合調査結果(国土交通省、2019年4月)
- マンションの新たな管理方式の検討(国土交通省、2012年1月)
- 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(東京都、2019年3月)
- 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針(東京都、2019年10月)
- マンション実態調査結果(東京都、2013年3月)
- 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて
最終まとめ(マンションの適正管理促進に関する検討会、2018年11月)
- マンションの管理適正化や再生の促進に向けた都の取組(東京都、2019年10月)
- 野洲市長臨時記者会見(野洲市、2019年2月)
- 区分所有建物の空き家に対する行政代執行の事例について(野洲市、2021年3月)
- 第57回町田市分譲マンションセミナー(親泊 哲、2022年6月)
- 国土交通省ホームページ
- 公益財団法人マンション管理センターホームページ
- 東京都マンションポータルサイト