



# マンション管理計画認定制度 管理組合向け説明会 (町村部マンション管理組合向け)

令和4年1月23日

神奈川県 県土整備局 建築住宅部  
住宅計画課 民間住宅グループ

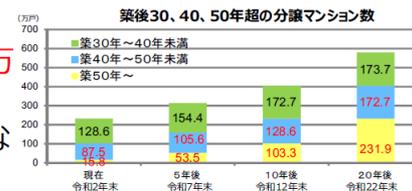
# 説明の内容

1. 法改正の概要
2. 管理計画の認定制度の概要
3. 申請書類と認定基準
4. 質疑応答

# 法改正の概要

## 背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、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が急増する見込み
- ◆ 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や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



## 法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

### マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】

国土交通大臣は、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策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【令和4年4月1日施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

### マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【令和3年12月20日施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
  - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
  - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
  - ・建替時の容積率特例



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

団地における敷地分割制度の創設 【令和4年4月1日施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

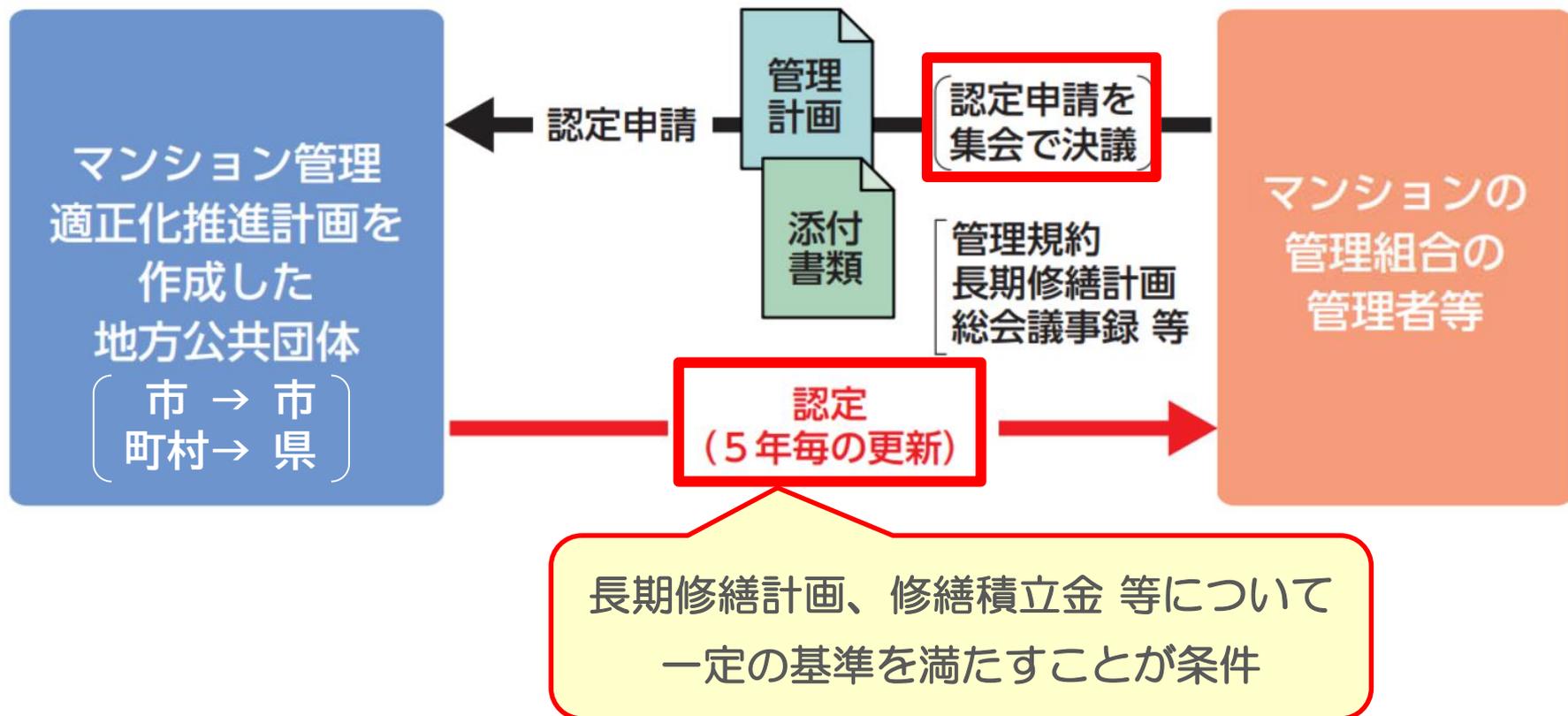


要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

# 管理計画の認定制度

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「適切な管理計画を持つマンション」として、認定を受けることができる制度が令和4年4月から創設されます。

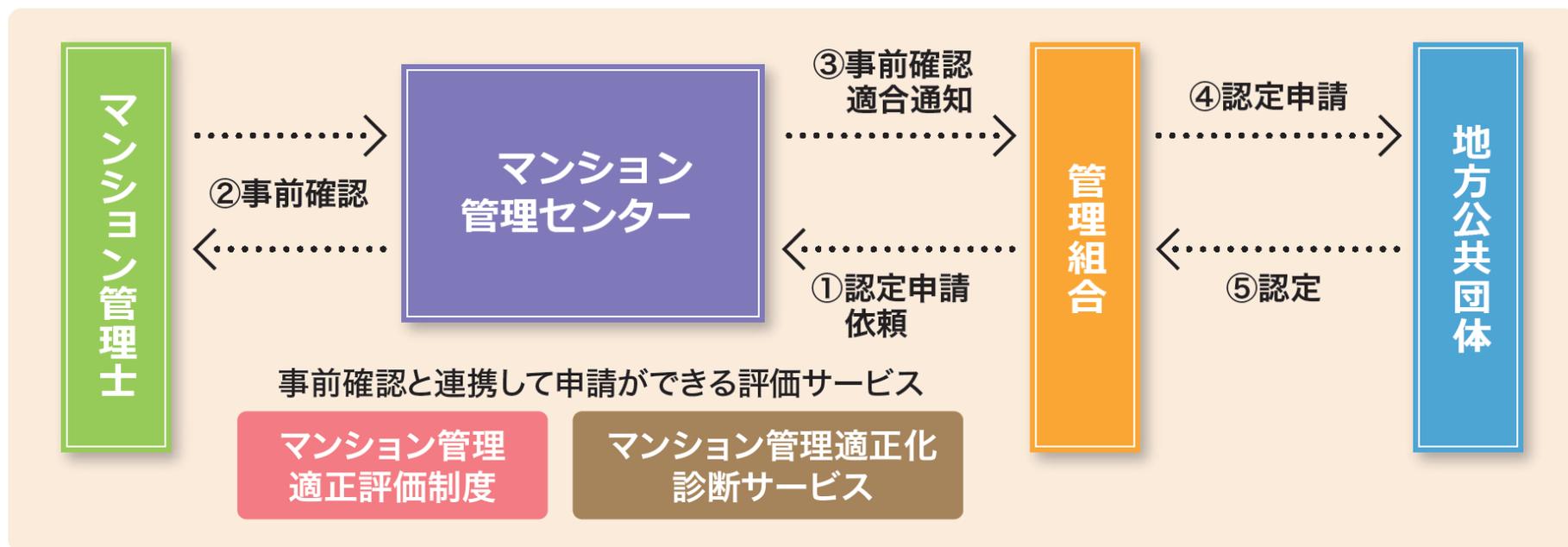


# 認定を受けるメリット

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、**管理水準を維持向上**しやすくなる
- 適正に管理されたマンションとして、**市場において評価**される
- 適正に管理されたマンションが存在することで、立地している**地域価値の維持向上**に繋がる
- 住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の**金利の引下げ**等（※具体の基準、利率等は検討中）

# 申請前に（管理計画認定手続支援サービス）

マンションの管理の専門家「マンション管理士」の事前確認を受けると、よりスムーズな認定の取得が期待されます。なお、申請はオンラインを予定しています。  
（（公財）マンション管理センターで実施予定）



国土交通省資料より

# 今後の県の予定

- 「マンション管理適正化推進計画※1」を策定し、令和4年4月から町村部に立地するマンションについて、管理計画認定の認定申請の受付を開始する予定です。
- 認定制度の開始から3年間※2は申請手数料を無料とする予定です。

※1：住生活基本計画の一部として策定します。

※2：4年目からの手数料は、普及状況等を踏まえて検討します。

# 必要書類

- 認定申請書
- 集会（総会）の議事録の写し
- 管理規約の写し
- 貸借対照表
- 収支決算書
- 直前の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類
- 長期修繕計画の写し
- 組合員・居住者の名簿の保証書

# 集会（総会）の議事録の写し

## ■ 必要な議事録

- 認定申請を行うことの決議
- 直近の開催（1年以内）
- 管理者等を定めている
- 理事を定めている（管理組合を法人登記している場合）
- 監事を選任している
- 長期修繕計画の策定または変更の決議

## ■ 有効性の確認

- 令和3年8月31日まで→署名及び押印
- 令和3年9月1日以降 →署名（電子署名）

# 管理規約の写し

## ■ 必要な内容（認定の基準）

- 災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り  
（単棟型マンション標準管理規約第23条に相当）
- 修繕等の履歴情報の管理等  
（単棟型マンション標準管理規約第32条第6号に相当）
- 管理組合の財務、管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）  
（単棟型マンション標準管理規約第64条3項に相当）

# 貸借対照表及び収支決算書

## ■ 提出する貸借対照表及び収支決算書

- 申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されたもの

## ■ 必要な内容（認定の基準）

- 管理費会計と修繕積立金が分かれた経理となっていること
- 修繕積立金の会計から、他の会計への充当や払い戻しを行っていないこと

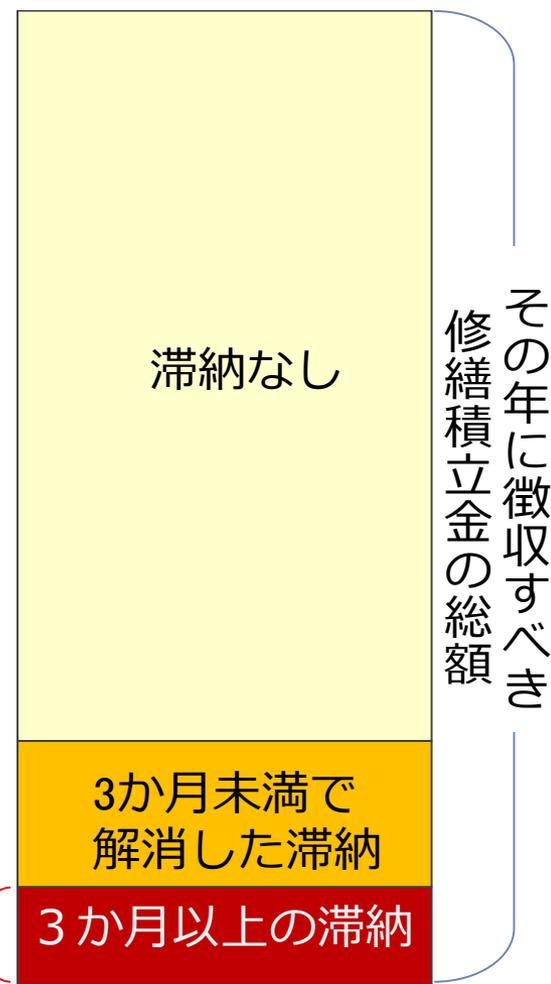
# 修繕積立金滞納額がわかる書類

## ■ 必要な内容

- 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額  
(貸借対照表及び収支決算書)
- 直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額が確認できること

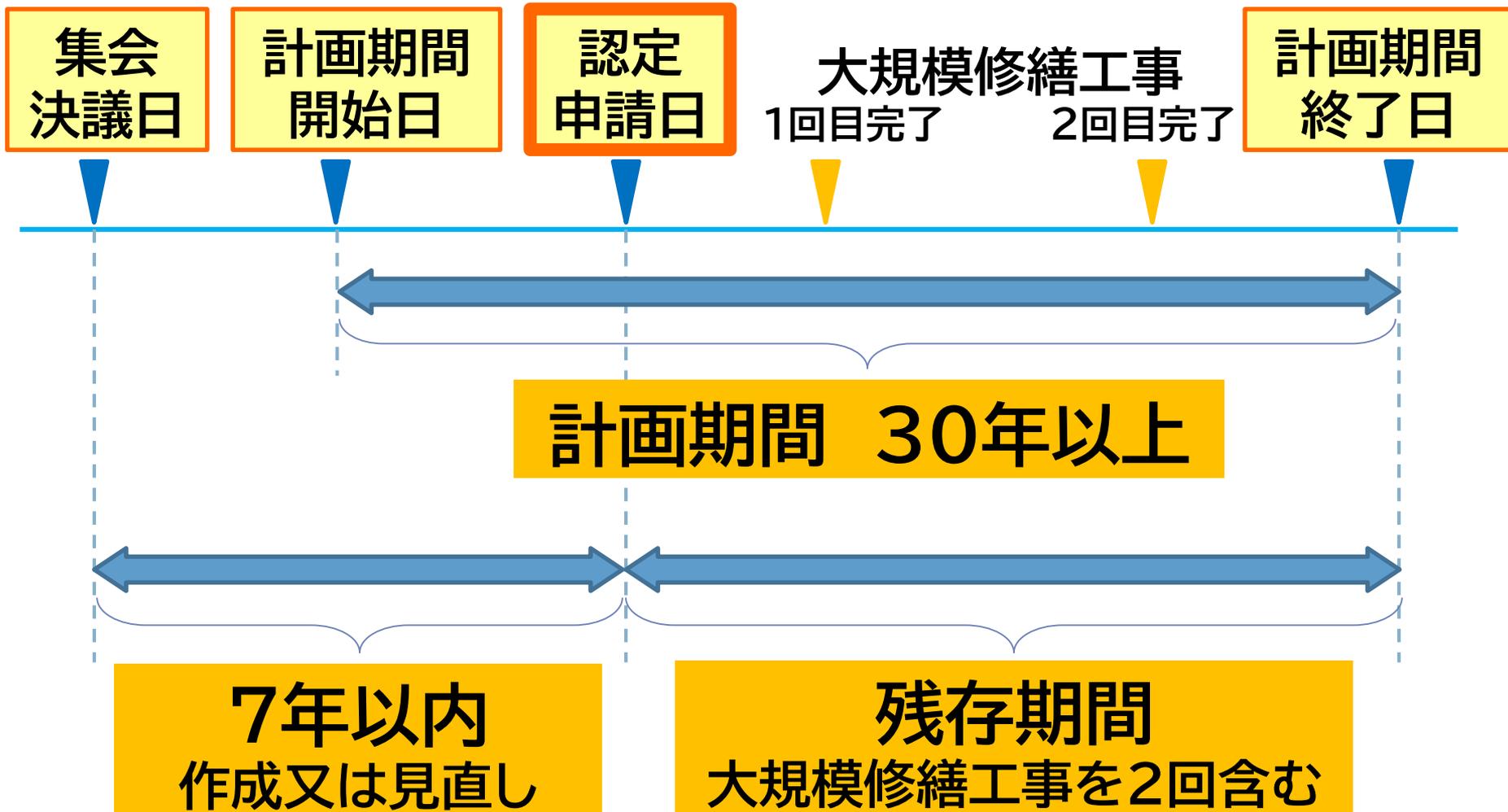
## ■ 認定の基準

- 支払い期限から3ヶ月以上の滞納が生じている額が、徴収すべき総額の1割以内



# 長期修繕計画の写し

## ■ 計画期間のイメージ



# 長期修繕計画の写し

## ■ 必要な内容

### ● 「長期修繕計画標準様式」に準拠

#### ＜ 具体の項目 ＞

- 修繕工事の内容（19項目）
- 修繕工事の概算費用
- 修繕工事のおおよその実施時期
- 修繕積立金の月当たり㎡単価
- 計画期間当初における修繕積立金の残高
- 計画期間全体で集める修繕積立金の総額
- 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額
- （借入れがある場合）借入れの状況

# 長期修繕計画の写し

## ■ 必要な内容

- 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
- 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、借入金の返済が完了する計画となっている  
(借入れがある場合)

# 組合員・居住者の名簿の保証書

## 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の 整備・確認に係る表明保証書（例）

神奈川県知事 殿

1. 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備え、かつ、一年に一回以上の内容の確認が行われていることを表明し保証します。
2. 当管理組合では、居住者名簿を備え、かつ、一年に一回以上の内容の確認が行われていることを表明し保証します。

令和4年4月1日

マンション管理組合名  
マンションの所在地

〇〇マンション管理組合  
神奈川県△△町××

## ■アドバイザー派遣制度

あなたのマンションに、マンション管理士等の資格を持つアドバイザーを無料で派遣します。

今年度の申し込みは令和4年2月28日まで受け付けています。

## ■管理・再生セミナー（オンライン配信）

---

第1回 1月30日～3月13日

1. クレーマー、迷惑行為者への対応
2. マンションの耐震化

第2回 2月20日～3月31日

1. 長期修繕計画作成ガイドライン改訂
2. マンション管理適正化推進計画と管理組合

※上記は、申込をした場合の配信期間です。

申込をしない場合でも視聴はできますが、視聴できる期間が短くなります。