

講演資料

(公財)マンション管理センター主催 特別セミナー(大阪会場)

～マンション標準管理規約改正の概要及びマ
ンションの管理の適正化の推進に関する法
律の一部を改正する法律の概要と管理組合
運営への影響についての解説セミナー～

講師

弁護士 佐藤 貴美 氏

令和3年10月20日

目次

○講演Ⅰ	1
------------	---

マンション標準管理規約改正の概要について

○講演Ⅱ	11
------------	----

マンション管理適正化法の一部改正の概要と管理組合運営への影響について

講演Ⅰ マンション標準管理規約改正の概要について

1 マンション標準管理規約改正の経緯等

令和2年にマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正されました。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化は、管理組合運営にも大きな影響を与えています。そこで、これらの状況を踏まえ、「マンション標準管理規約」が改正されました。

今回の改正は、ITを活用した総会・理事会の開催等、置き配を認める際の留意事項、専有部分配管の工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出などについて、必要な規定の整備や考え方の整理等をしたものです。

また、団地型については、上記の改正に加えて、先般のマンション建替円滑化法の改正により創設された敷地分割制度に関する所要の規定の整備が行われています。

2 総会・理事会について

(1) ITを活用した会議の開催について

今般の改正により、総会や理事会については、ITを活用して開催することが可能となり、具体的にはWEB会議システム等により実施することができるものとされました。

WEB会議システム等とは、電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいいます(2条11号)。

また、建替え決議や敷地売却を決議するに当たっては、総会の1か月前までに説明会を開催しなければなりません(規約43条7項)、この説明会についても、WEB会議システム等を用いて開催することも可能とされます(同項関係コメント)。

なお、この改正は、ITを活用した総会・理事会が可能であることを明確化する観点から行われているものであり、各管理組合の管理規約をこれに準じて変更しなくとも、ITを活用した総会・理事会の開催は可能であるとの見解が示されています(「マンション標準管理規約」の改正について(概要)。以下「改正概要」といいます))。とは言え、管理規約は管理組合運営の基本的事項を定めるものであることから、あらかじめITを活用した総会・理事会を想定している管理組合では、総会等の開催方法を明確にしておく観点から規約改正を行っておくことが望ましいでしょう。

(2) IT を活用した会議の手続き

① 開催通知への記載事項について

「IT を活用した総会」等の会議を実施するにあたっては、総会及び理事会の招集通知に、「開催場所」に替えて「開催方法」を記載することになります。この場合、WEB 会議システム等にアクセスするための URL を通知するとともに、なりすまし防止のため、当該システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別に ID 及びパスワードを送付することが考えられます（規約 43 条及び同条関係コメント（第 1 項関係）・52 条関係コメント）

② 定足数の算出について

総会の定足数は、議決権を行使することができる組合員が WEB 会議システム等を用いて出席した場合には、「出席組合員」に含めて算出します。その一方で、議決権を行使することができない傍聴人である組合員については、「出席組合員」には含めません（規約 47 条関係コメント①）。

理事会の場合も、WEB 会議システム等を用いて出席した理事は、「出席理事」に含めて定足数を算出します（コメント 53 条関係⑤）。

③ 議決権の行使について

WEB 会議システム等を用いて総会に出席している組合員が、当該システム等を通じて行う議決権の行使（画面を通じた挙手による方法、チャット機能や投票システムの利用）は、実際に会場で総会に出席している組合員の議決権の行使と同一と評価されますので、電磁的方法による議決権行使を採用する場合のような総会決議（区分所有法 39 条 3 項）は不要です（※）。

ただし、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、総会の決議が無効となるおそれがありますので（規約 46 条関係コメント⑧）、議決権行使に当たっての本人確認や、通信方法の不具合が生じたときの対応（大規模障害の場合の総会のやり直し、区分所有者側の問題に起因したアクセス不可の場合の欠席扱い等）などについて、事前に検討し準備をしておくことが大切でしょう。

理事会を WEB 会議システム等を用いて開催する場合の議決権行使の方法等についても基本的に同様と考えられますが、コメントでは、「議決権行使の方法等を、規約や第 70 条に基づく細則において定めておくことが考えられる」としています（コメント 53 条関係⑤）。

※ 「電磁的方法による議決権行使」は、実際に組合員が出席する総会で、組合員が総会を欠席する場合に、議決権行使書や委任状による議決権の行使に代えて、

管理組合のホームページに議案の賛否を書き込みする等インターネット等を活用して議決権を行使する方法です。これを採用するためには、区分所有法上、規約の定めまたは総会決議が必要とされます（区分所有法３９条３項）。

一方 WEB 会議システム等を用いた総会は、インターネットを介した画像や音声を通じて議論等がなされるものであることから、規約に定めがなくとも、実際に組合員が出席する総会と同様のものとして認められるものです。この場合、当該システムを通じて総会に出席している組合員は、実際に総会に出席している組合員と同様に取り扱われることになるため、当該システム等を通じた議決権行使も、規約の定め等を要することなく、実際に総会に出席して議決権を行使する場合と同様に扱われます。

④ 議事録の作成

WEB 会議システム等を用いて開催する総会や理事会においても、規約や細則等に則り議事録を作成することが必要となります（規約５３条関係コメント⑤）。

（３）総会・理事会における理事長の報告の取扱

理事長は、総会において、毎年１回、その事務に関する報告をしなければなりません（区分所有法４３条・規約３８条３項）、この報告は、WEB 会議システム等を用いて開催する総会において、理事長が当該システム等により行うことも可能です。ただし、WEB 会議システム等を用いない場合と同様に、各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があります（規約３８条関係コメント②）。

また、標準管理規約では、「理事長は、○カ月に１回以上、職務の執行状況について理事会に報告しなければならない」としていますが（規約３８条４項）、この報告も、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことが可能であること、WEB 会議システム等を用いない場合と同様に、各理事からの質疑への応答等について適切に対応する必要がありますことは、総会の場合と同様です。（規約３８条関係コメント③）

（４）災害等の場合の通常総会の開催の延期

標準管理規約は、通常総会は、新会計年度開始以後２か月以内に開催することとしています（規約４２条３項）、災害や感染症の感染拡大などの事情が生じた場合には、期限までの総会の開催が困難となることがあります。このような場合、WEB 会議システム等を用いて会議を開催することも考えられますが、やむを得ない場合には、必ずしも「新会計年度開始以後２か月以内」に通常総会を招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りることが、コメント中に明記されました（規約４２条関係コメント）。したがって、災害等の発生時には、

理事会において、WEB 会議システム等の利用の可能性等も考慮しつつ、最終的には総会の延期も視野に入れて対応を検討することになります。

(5) 総会の議決事項の追加

総会の議決事項として、改正適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請（認定・更新・変更）と、改正円滑化法第102条第1項に基づく要除却認定の申請が追加されました（規約48条11号）。また、建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し（規約28条2項・3項）も総会決議事項に追記されています（規約48条15号）

(6) 総会の招集通知の際の通知事項

なお、会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、総会招集通知には、議案の要領及び売却を必要とする理由（規約43条4項）のほか、特定要除却認定の事由に応じ、次の事項を通知しなければなりません（規約43条5項）。

特定要除却認定事由	通知事項
耐震性が不足するマンション（改正円滑化法第102条第2項第1号に該当）	① 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律 第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由 ② ①の耐震改修に要する費用の概算額
火災に対する安全性に係る法令の基準に適合しないマンション（改正円滑化法第102条第2項第2号に該当）	①火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由 ② ①の改修に要する費用の概算額
外壁の剥落等により危害が生じるおそれがあるマンション（改正円滑化法第102条第2項第3号に該当）	①外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由 ② ①の改修に要する費用の概算額

3 役員関係

(1) 理事の選任・解任

最高裁平成29年12月18日判決は、理事の互選により選任された理事長につ

いては、理事会決議で解任することが可能であるとの判断を示しました。

この最高裁判決を踏まえ、今回の標準管理規約の改正により、「理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。」と規定し（規約３５条４項）、理事会の職務を定める規定中にも、理事の互選により選任された理事長、副理事長及び会計担当理事については、理事の過半数の一致によりその職を解くことができる旨を定め（５１条３項）、理事会の議決事項に、「理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任」が追記されたところ（規約５４条１０号）。

ただし、その理事としての地位については、総会の決議を経なければその職を解くことができないことに注意が必要です（規約５１条関係コメント）。

（２）役員の欠格要件

役員の欠格要件につき、これまで「成年被後見人若しくは被保佐人」とされていたものが、「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」に改正されました（規約３６条の２第１号）。区分所有者が成年被後見人等である場合も、役員の資格要件を満たしているかについては、個別具体の事情に基づき判断する必要があることに注意してください。

4 電磁的方法による各種手続き

（１）電磁的方法とは

電磁的方法とは、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいうとされています（規約２条１０号）。

- イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
- ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

具体的には、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用、CD-R 等の交付による方法等があります（同条関係コメント）。

なお、電磁的方法の一部のみ利用可能な管理組合は、電磁的方法の利用状況に応じた規約を制定することが望まれます。例えば、電子メールの送受信やウェブサイ

ト（ホームページ）への書込みは利用できないが、CD-R 等に記録されている内容の読み込み及び表示は可能な場合には、上記イを削除することが考えられます。

（２）書面に代えて電磁的方法で行うことができる手続き

これまでも標準管理規約では、いくつかの手続きにつき、書面によるほか電磁的方法によることも可能としていましたが、今回の改正により、以下の手続きについても電磁的方法によって行うことができることとされました。

- ①共用部分や他の専有部分に影響を与えるおそれのある専有部分の修繕に当たっての理事長への届出（規約１７条１項）
- ②暴力団員への貸与を禁止する規約を定める場合に、賃貸借契約の解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（規約１９条の２）
- ③敷地及び共用部分等の保存行為を行うことに対する理事長からの承認（規約２１条３項）
- ④窓ガラス等の改良工事の申請に対する理事長からの承認（規約２２条２項）
- ⑤組合員の資格の得喪の届出（規約３１条）
- ⑥組合員を代理して総会で議決権を行使する者または委任する組合員があらかじめ理事長に提出する代理権を証する書面（規約４６条８項）

５ 共用部分の利用について

（１）置き配について

今回の標準管理規約の改正では、専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないとしつつも、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配は認められるとしつつ、その場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要があるとしています。したがって、管理組合として置き配を認める場合には、使用細則中に、置き配を認めること及びその際のルールを定めることを検討することになります（規約１８条関係コメント①④）

（２）共用部分等の使用の制限について

標準管理規約では、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合には、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であるとの考え方が示されました（規約１８条関係コメント）。新型コロナ感染症の感染状況や、今後の新たな感染症等を想定すれば、あらかじめ使用細則中に当該定めをすることも検討することが大切でしょう。

6 建物等の維持保全関係

(1) 配管等の工事費用

共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらを一体的に工事することが検討されることがあります。

この場合、工事の実施は管理組合が一体的に行うとしても、その費用の負担については、共用部分に関する工事費用は修繕積立金から、専有部分に係わる工事費用は各区分所有者が実費に応じて負担するというのが原則です（規約21条関係コメント⑦前段）。この規定およびコメント自体は以前から存在していましたが、今回の改正では、コメント中にこのような場合で例外的に工事費用の全部を修繕積立金から支出する場合の 절차를明確化するために、次のような記述が加えられました。「この場合にはあらかじめ長期修繕計画中に専有部分の配管の取替えについて記載し、規約中にも当該工事費用を修繕積立金から拠出することを規定すること、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意する必要がある」（規約21条関係コメント⑦後段）。

管理組合として、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことを検討する場合には、上記コメントを参考に所要の手続を踏んだうえで対応することが大切です。

(2) 長期修繕計画について

長期修繕計画の計画期間につき、「30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする」とされました（規約32条関係コメント）。長期修繕計画につき、上記要請に従ったものとなるよう、見直し等を検討することも考慮すべきでしょう。

7 その他所要の改正

以上のほか、改元に伴う記載の適正化（コメントに掲載されている各種書式）や、書面・押印主義の見直しにともない、「記名押印」を「署名」にするなどの改正がなされています。ただし、総会議事録への議事録署名人の押印（規約49条2項）を不要とする改正については、デジタル社会形成整備法による区分所有法の改正が令和3年9月1日に施行されるのにあわせての取扱いであることから、同日までは引き続き押印が必要とされていることにご留意ください（改正概要）。

8 標準管理規約（団地型）の改正

マンション標準管理規約（複合用途型）は、上記単棟型と同様の改正がなされています。一方、マンション標準管理規約（団地型）については、上記のほかに、次のような改正もなされています。

（１）敷地分割制度に対応するための改正

① 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性

標準管理規約 11 条 2 項では、区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持ち分とを分離して譲渡等の処分をすることを禁じていますが、改正円滑化法に基づく敷地分割決議による敷地分割は、これにより禁止されるものではないことが確認的に明記されました（団地規約 11 条関係コメント③）

② 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金

団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」が追記されました（団地規約 28 条 1 項 4 号・29 条及び同条関係コメント）

また、敷地分割決議（改正円滑化法第 115 条の 4 第 1 項の敷地分割決議を言います。以下同じ）の後であっても、敷地分割組合の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金を取り崩すことが可能とされました（団地規約 28 条 4 項・第 29 条 4 項）。

③ 招集手続

敷地分割決議を行うために団地総会を招集する場合には、次の手続が必要となります（団地規約 45 条及び同条関係コメント）

ア 通知事項

招集通知には、議案の要領とあわせ、次の事項を通知しなければなりません（同条 1 項）。

- ・ 円滑化法第 102 条第 2 項第 1 号から第 3 号までのいずれかに該当するものとして認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
- ・ 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法
- ・ マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要

イ 説明会の開催

敷地分割決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければなりません（同条8項）。

ウ 緊急開催が不可であること

通常の議案の場合には、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、通知期間を短縮することができますが、敷地分割決議に関しては、建替え承認決議や一括建替え決議と同様に、そのような特例は認められません（同条10項）。

エ 事前周知事項

なお、敷地分割決議のための団地総会招集に当たっては、建替え承認決議や一括建替え決議の場合と同様に、決議時の議決権割合が、通常の議案の場合（団地規約48条1項）とは異なり当該団地内建物の敷地の持分の割合によることを、事前に周知することが大切です（同条関係コメント）

④ 団地総会の会議及び議事

敷地分割決議は、組合員総数の5分の4以上及び議決権（当該団地内建物の敷地の持分の割合によります）総数の5分の4以上で行います（団地規約49条8項）。

また、マンション敷地売却決議の賛否は、建替え決議の場合と同様に、売渡し請求の相手方になるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議することが必要であることに注意が必要です（同条関係コメント⑦）

（2）団地総会における議決事項の追記

団地総会の議決事項として、以下の事項が追記されました。

ア 改正適正化法に基づく管理計画の認定の申請（改正適正化法第5条の3第1項）、更新の申請（同法第5条の6第1項）及び変更の認定の申請（同法第5条の7第1項）（団地規約50条8項）。

イ 建替え等及び敷地分割に係る計画又は設計等（規約28条2～4項・29条2項、3項）に定める経費のための団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し（11号）

ウ 除却の必要性に係る認定（改正円滑化法 102 条 1 項）の申請（14 号）

エ 敷地分割（改正円滑化法 115 条の 4 第 1 項）（15 号）

講演Ⅱ マンション管理適正化法の一部改正の概要と管理組合運営への影響について

1 改正の背景

マンションは、国民の住居の一態様として定着し、そのストックは約655万戸、1500万人超が生活をしていますが、マンションのうち、築40年超のものは現在約81万戸にのぼり、今後、建築後相当な期間が経過し、建物等の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著なマンション（以下「高経年マンション」といいます）が急増するものと見込まれています。また、旧耐震基準のもとで建築されたマンションは現在104万戸あり、新耐震基準のマンションであっても10年後に築40年超となるものが94万戸になると見込まれています。これらのマンションは今後建替え等の検討が必要となりますが、実際に建替えがなされたマンションは、令和3年4月時点で累計263件（約19,200戸）にとどまっているところです。

このようなマンションの現状及び今後の高経年マンションにおける管理の適正化や建替え等による再生に取り組むためには、マンションの新築、入居のスタートから建替え等に至るまでの、いわばマンションそのもののライフサイクルに応じ、時期に応じた適切な取扱いを検討することが必要です。そしてそのためには、建物等の維持管理や管理組合運営の適正化、行政による支援等の強化、マンションの再生（建替え等）のさらなる円滑化等を図ることが必要と考えられます。

そこで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」といいます）及びマンションの建て替えの円滑化に関する法律（以下「建替え円滑化法」といいます）の一部を改正する法律が、令和2年6月16日に国会で成立し、6月24日に公布されました。適正化法の改正については、管理業者のIT重説等に係る部分（下記2（5）の一部）は既に令和3年3月1日から施行されており、その他の部分は令和4年4月1日から施行されることとなっています。

※なお、建替え円滑化法の改正については、要除却認定基準の拡充に関する部分は令和3年12月20日から、敷地分割制度に係る部分については令和4年4月1日から、それぞれ施行されることとなっています。

2 マンション管理適正化法の一部改正の概要

(1) マンション管理適正化のための施策のスキーム

改正された適正化法では、マンションのライフサイクル全般における管理の在り方につき、国土交通大臣が基本方針を定め、都道府県等（※）はその方針をもとに区域ごとに管理適正化の推進のための計画を定めるとともに、それぞれのマンションの管理状況に応じ、管理組合が定める管理計画が一定の水準を満たしている場合にはそのマンションの管理計画を認定して適正管理の誘導をする一方で、管理が適正ではないと評価される場合には指導・助言等を行い管理水準の底上げを図ることとしています。

※「都道府県等」とは、都道府県のほか、市及び都道府県に代わって法の規定に基づきマンション管理適正化推進行政実務を処理する町村を指します（法3条の2第1項参照）

(2) 国土交通大臣による基本方針の策定・公表

これまでは、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、「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」（以下「マンション管理適正化指針」といいます（※））を定めることとされてきました。

改正された適正化法では、この指針で定める範囲を拡張し、国土交通大臣が「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」（以下「基本方針」といいます）として策定し、公表することとされています（法3条）。この規定に基づき、令和3年9月28日に基本方針が公表されました。その概要は以下のとおりです。

※これまでの「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」は、下記三として、基本方針の一部と位置付けられることとなります。

【基本方針の概要】

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。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的事項

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、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

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

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、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。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化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

マンションの管理の適正化のために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、地方公共団体の助言、指導等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。

四 マンションの建替え等が必要なときにおける区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、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区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

五 マンションの管理の適正化に関する啓発・知識の普及に関する基本的な事項

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。

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つつマンション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、同計画策定に当たって留意すべき事項を記載。

七 その他マンション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マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

(3) 都道府県等によるマンション管理適正化の推進のための措置

改正された適正化法では、都道府県等は、マンション管理適正化の推進のため、以下の措置を講じることとされています。

① マンション管理適正化推進計画の作成・公表（法3条の2・令和4年4月1日施行）

都道府県等は、国土交通大臣が定める基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンション管理適正化の推進のための計画（以下「適正化推進計画」といいます）を作成することができます（作成するかしないかは任意）。適正化推進計画では、管理の適正化に関する目標や施策、都道府県等マンション管理適正化指針、管理の状況を把握するための措置等が定められます。

② 管理計画認定制度（法5条の3～5条の5・令和4年4月1日施行）

適正化推進計画を作成した都道府県等は、管理組合が定めたマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」といいます）が、マンションの修繕その他の管理方法、資金計画、管理組合の運営状況等につき一定の基準に適合すると認めた場合には、当該管理計画を認定することができます。

認定基準は基本方針の中で示されており、その概要は以下のとおりです。

【管理計画認定の基準（概要）】

管理組合の運営状況	○管理者等及び監事が定められている ○集会（総会）が定期的開催されている
管理規約	○管理規約が作成されている ○管理規約にて下記について定めている ・ 緊急時等における専有部分の立入り ・ 修繕等の履歴情報の保管 ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の経理	○管理費と修繕積立金の区分経理がされている ○修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ○修繕積立金の滞納に適切に対処されている
長期修繕計画の作成及び見直し等	○長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ○長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ○長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ○長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していな

	い ○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 ○計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
その他	○組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ○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

※なお、新築マンションについては、別に「予備認定」制度（（公財）マンション管理センターが実施）を設けることが検討されています

③ 管理適正化のための指導・助言等（法5条の2・令和4年4月1日施行）

都道府県等（適正化推進計画を作成している都道府県等に限られません）は、マンションの管理の適正化のために必要に応じて管理組合の管理者等に対し助言及び指導を行うことができるとともに、都道府県等の長は、管理組合の運営が、上記（2）三の「マンション管理適正化指針」（適正化推進計画を作成している都道府県等においては、これに加えて「都道府県等マンション管理適正化指針」）に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該指針に即した管理を行うよう勧告することができます。

これらの助言等を行う判断基準の目安については基本方針の中で示されており、その概要は以下のとおりです。

【助言・指導・勧告を行う判断基準の目安】

管理組合の運営	・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない
管理規約	・管理規約が存在しない
管理組合の経理	・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
長期修繕計画の作成及び見直し等	・修繕積立金が積み立てられていない

（4）管理組合及び区分所有者等の努力義務

管理組合は、これまでもマンション管理適正化指針に留意してマンションを適正に管理するよう努めるものとされていましたが、改正された適正化法ではこれに加

え、「国等のマンションの管理の適正化の推進のための施策」への協力の努力義務が新たに明記されました。また、区分所有者等も、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならないとされています（法５条・令和４年４月１日施行）。

（５）マンション管理業の規定について

マンション管理業（法第３章）の規定についても、次のような改正がなされています。

① マンション管理業者登録名簿への登録拒否事由の追加

国土交通大臣がマンション管理業者登録名簿への登録を拒否できる事由に、申請者が暴力団員または暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者である場合と、これらの者がその事業活動を支配する者である場合とが追記されました（４７条。令和３年３月１日から施行済）。

② 管理委託契約締結前の重要事項説明について

区分所有者等に対する重要事項の説明に関しては、重要事項説明書の交付に代えて、管理組合の区分所有者等または管理者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を「電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法」（国土交通省令で定める「管理業務主任者の記名押印に準ずる措置」も講じる必要があります）によって提供できるとされました（７２条６項。令和３年３月１日から施行済）。

また、管理者等に対する重要事項説明に関しては、上記（３）②の管理計画の認定を受けた管理組合の管理者等から、重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、管理業者は、当該管理者等に対する重要事項説明書の交付で足りるものとされました（７２条３項・令和４年４月１日から施行）

③ 管理委託契約成立時の書面の交付について

管理委託契約が成立したときに管理業者が管理者等に交付する書面につき、当該書面の交付に代えて、管理組合の区分所有者等または管理者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を「電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法」（国土交通省令で定める「管理業務主任者の記名押印に準ずる措置」も講じる必要があります）によって提供できるとされました（７３条３項。令和３年３月１日から施行済）。

④ 管理事務の報告について

定期の管理事務の報告（法７７条）に際し、管理事務報告書の交付に代えて、

当該管理事務報告書を交付すべき管理者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を「電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法」（国土交通省令で定める「管理業務主任者の記名押印に準ずる措置」も講じる必要があります）によって提供できるとされました（施行規則 88 条 2 項。令和 3 年 3 月 1 日から施行済）。

3 管理組合運営への影響

以上のような適正化法の改正に伴い、管理組合においては、マンションの現状や管理組合運営の現状を確認し、それぞれの状況に応じた対応を検討することが大切となります。

（１）現状の把握

改正された適正化法では、国土交通大臣による基本方針や都道府県等による適正化推進計画の策定・公表、管理計画認定制度の創設などがなされました。これらの内容は、それぞれのマンションや管理組合運営の水準を把握するに当たっても大切なポイントとなります。したがって、まずはそれぞれのマンションの管理及び管理組合の運営の状況がどのような水準となっているかを、上記基本方針や管理計画認定基準などに照らして客観的に把握すること、いわば「管理組合運営の現状診断」を行うことが有益でしょう。

（２）認定基準を満たしている管理組合～認定の取得

現状把握の結果、管理計画認定基準をクリアできる水準にあると考えられるマンションは、認定制度が活用できる都道府県等（適正化推進計画を作成している都道府県等）に所在しているマンションであれば、実際に認定の取得を検討することができます。認定を取得した場合、適正に管理されたマンションであるとして市場で評価されたり、区分所有者全体の管理の意識が高く保たれ、その後のマンションの管理水準の維持向上をしやすくなるといったメリットが期待されます。

認定を取得等する場合の手続きは以下のとおりですが、現在（公財）マンション管理センターによる管理計画認定支援サービスを導入することで、管理組合による認定申請の円滑化及び地方公共団体における審査事務負担の軽減を図ることが検討されています（令和 4 年 4 月から運用開始予定）。

ア 管理計画の策定（法 5 条の 3）

管理組合は、マンションの修繕その他の管理の方法、当該修繕管理に要する資

金計画、管理組合の運営状況につき、管理計画を策定します。

イ 事前確認及び適合証の発行

管理計画認定に当たっては、マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けたマンション管理士が事前確認を行い、その結果認定基準を満たすものと評価されるものについては、マンション管理センターにて適合証を発行する枠組みが検討されています（令和4年4月から運用開始）。

ウ 管理計画の認定の申請及び認定（法5条の4）

アで定めた管理計画につき、管理者等（一般的には理事長）が、都道府県等の長に認定の申請をすることとされています。なお、管理組合は管理計画認定手続支援システム（インターネット上の電子システム）を利用することで、管理計画認定制度の申請手続き等をオンライン上で行うことを可能とすることが検討されています。

申請を受けた都道府県等は、申請された管理計画が認定基準に適合しているかを審査することとされていますが、上記イの適合証の発行を受けたものについては、その審査の事務手続きを省略することを可能とすることが検討されています（※）。

※ただし地方公共団体独自で上乘せ基準が設けられている場合は、別途地方公共団体の審査が必要とされます。

エ 認定の通知（法5条の5）

都道府県等において認定がなされたときは、認定を受けた管理組合の管理者等（以下「認定管理者等」といいます）に通知がなされます。

オ 認定の更新（法5条の6）

認定は、5年ごとに更新を受けなければなりません。更新手続きは上記ア～エに準じます。更新手続きをしなければ、認定の効力は5年の経過によって失われます。

カ 認定を受けた管理計画の変更（法5条の7）

認定を受けた管理計画を変更する場合には、管理者等は、軽微な変更（今後省令で示されます）を除き、都道府県等の長の認定を受けなければなりません

キ 都道府県等の長からの報告要請への対応等（法5条の8～5条の10）

都道府県等の長は、認定管理者等に対し、マンションの管理状況につき報告を

求めることができるとされています。そして、管理の状況が認定を受けた管理計画に従っていないと判断されたときは、管理者等に対し改善命令を発し、当該命令に従わない場合等には認定の取り消しがなされることになります。都道府県等の長から報告要請等があった場合には、法令に基づき適切に対応するとともに、改善すべき点はすみやかに改善を図っていく必要があります。

（３）基準を満たしていない管理組合の場合

現状把握の結果、認定の基準を満たしていないことが判明したマンションの場合、今後の適正な管理組合運営の実現と建物等の資産価値の維持向上を図るため、認定の基準で示されている内容を参考に、マンションの管理の在り方の改善を検討していくことが大切でしょう。

また、管理組合の実態がない、管理規約が存在しない、管理者等が定められていない、集会（総会）が開催されていないなどといったマンションの場合には、都道府県等の長から勧告等がなされる可能性もあります。

専門家の派遣やセミナーの開催、相談窓口の設置等の都道府県等による支援や、マンション管理士等の専門家を活用しながら、建物等の資産価値を保全し、現在及び将来において、「管理不全マンション」とならないように対応することが大切です。