

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2
及び

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第4条の2
に基づく助言・指導等に関するガイドライン

令和3年11月
令和7年11月改定
国土交通省

目次

はじめに	1
第1章 マンションの管理適正化及びマンションの建替等円滑化に関する助言、指導、勧告、 専門家のあっせん、報告徴収等に係る手続きについて	3
第1節 準備	3
1. 都道府県等としての方針の明確化	3
2. マンションの実態把握及び台帳等の整備	3
3. チェックシートの作成	5
4. 管理者等及びその連絡先の特定	5
5. 関係部局・関係機関との連携	7
第2節 マンションの管理適正化に関する助言・指導、勧告、専門家のあっせん、報告徴収等 の実施	8
1. 助言・指導、勧告、専門家のあっせん、報告徴収等の根拠と解釈について	8
2. 助言・指導等の実施状況の確認	13
3. 助言・指導等の内容の未実施等に対する措置	13
第3節 マンションの建替え等に関する助言・指導、勧告、公表、専門家のあっせん、報告徴 収等の実施	16
1. 助言・指導、勧告、公表、専門家のあっせん、報告徴収等の措置の全体像	16
2. 助言・指導、勧告、公表、報告徴収等の基本的な流れ	17
3. 助言・指導又は勧告に関する基本的な流れ	17
4. 専門家のあっせん、報告徴収等の各措置の詳細	26
第4節 留意事項	30
1. 実施体制の整備	30
2. マンションの区分所有者等通報者への配慮	30
3. 普及・啓発	30
第2章 管理適正化及び建替等円滑化に関する助言・指導、勧告等の対象と具体的な措置内容等	31
1. 管理適正化に関する助言・指導及び勧告の対象	31
2. 管理適正化に関する具体的な措置内容	32
3. マンションの建替え等に関する助言・指導又は勧告を行う際の判断の基準	37
第3章 マンション長寿命化促進税制	39
1. 助言・指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションに対する固定資産税額の減額措置	39
2. マンション長寿命化促進税制の適用	39
参考様式1 助言・指導書（管理）	44
参考様式2 勧告書（管理）	46
参考様式3-1 報告徴収書（管理）	47
参考様式3-2 報告書（管理）	49

参考様式 4 助言・指導書（建替え等）	50
参考様式 5 勧告書（建替え等）	52
参考様式 6—1 報告徴収書（建替え等）	53
参考様式 6—2 報告書（建替え等）	55
参考様式 7 マンション台帳の例（共通）	56
参考様式 8 立入検査員証（共通）	57
参考様式 9 情報照会書（内部部局あて）	58
参考様式 10 情報照会書（関係地方公共団体あて）	59
別紙 1 マンションの管理適正化に関する助言・指導及び勧告の流れ（例）	60
ケース①	60
ケース②	60
別紙 2 マンション管理適正化法に基づく修繕の実施に関する勧告及びマンション建替円滑化法 に基づく建替え等に関する助言・指導又は勧告を行う際の判断の基準の目安	62
参照条文	63

はじめに

マンションは今や我が国における主要な居住形態の一つとなっており、マンションを社会的資産として位置付け、その資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、日常の管理を適正に実施しそのストックを有効に活用していくことが重要である。また、マンションは私有財産の集合体であり、当該マンションの管理の適正化及び建替えその他の措置（以下「マンションの建替え等」という。）の円滑化については、管理組合及び区分所有者等の自助努力で行うことを基本としつつ、国、地方公共団体、専門家その他の関係者が、それぞれの役割を認識した上で、相互に連携して取組を進める必要がある。

この点、マンションの管理については、まずは、区分所有者で構成される管理組合が、自ら適正な管理を行うべきものであり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）第 5 条第 1 項においても、管理組合には自らマンションを適正に管理する努力義務が課されているところである。

その具体的な管理のあり方については、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意する必要がある。

また、老朽化が進むことにより、日常の適正な管理や、修繕、耐震改修等の長寿命化手法のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難であると想定される場合には、マンションの区分所有者は、マンションの建替え等を円滑に行い、当該状態の解消に努める必要がある。

以上のことから、都道府県等（※ 1）は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に沿った管理が行われていない場合には、当該指針に即し、管理組合の管理者等（※ 2）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとし（マンション管理適正化法第 5 条の 2 第 1 項）、管理組合の運営又はマンションの修繕の実施が当該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、当該指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとしている（同条第 2 項）。

また、令和 7 年のマンション管理適正化法改正において、勧告を受けた管理組合の管理者等に対して、必要に応じて専門家のあっせん等の措置を講ずる制度（同条第 3 項）や、都道府県知事等が助言・指導や勧告を行うに必要な限度において、マンション管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を徴収することができる権限についても新たに創設されたところである（同条第 6 項）。

さらに、令和 7 年に改正されたマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替円滑化法」という。）においても、都道府県（※ 3）は、同法第 4 条の 2 第 2 項第 9 号の 2 に基づくマンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針（以下「マンション建替等円滑化指針」という。）に即し、マンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等の円滑化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとなった（同法第 4 条の 2 第 1 項）。

また、都道府県知事等（※ 3）は、マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めるときは、マンション建替等円滑化指針に即し、当該マンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等を実施すべきことを勧告することができ（同条第 2

項)、正当な理由がなく、その勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる規定も設けられた(同条第4項)。

その他、都道府県知事等は、勧告を受けたマンションの区分所有者に対し、必要に応じて専門家のあっせん等に努めなければならないほか(同条第3項)、助言・指導又は勧告の実施に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、マンションの管理状況等に関する報告の徴収等が可能となっている(同条第5項)。

これらマンションの管理の適正化及びマンションの建替え等の円滑化における措置は、今後、老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化等が見込まれる中で、都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための措置を法的な根拠をもって能動的に実施できるよう措置されたものである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為も含まれることから、その措置に係る手続きについての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

また、これらの助言・指導、勧告、専門家のあっせん、報告徴収等(以下「助言・指導等」という。)に係る制度は、マンション管理適正化推進計画制度や管理計画の認定制度等と並び、マンションの管理の適正化及びマンションの建替え等の円滑化を図るための重要な制度であることから、その適切な運用及び実効性を図るため、本ガイドラインを策定している。各都道府県等においては、本ガイドラインを参考に、地域の状況に応じたマンションの管理の適正化及びマンションの建替え等の円滑化の推進を図るための対策を行うよう期待する。

本ガイドラインは、都道府県等が助言・指導等の判断の参考となる基準及びこれらの措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各都道府県等において地域の実情を考慮し、都道府県等マンション管理適正化指針において適宜固有の判断基準を定めることや、別の手続きによること等を妨げるものではない。また、措置に係る手続きについて、必要に応じて、手続きを付加することや法令等に抵触しない範囲で手続きを省略することを妨げるものではない。

なお、本ガイドラインは、今後、マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

(※1) 本ガイドラインにおける「都道府県等」とは、市及び東京23区の区域内にあっては当該市や区(地方自治法第281条)、町村の区域内にあっては都道府県をいう。ただし、マンション管理適正化法第104条の2第1項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村をいう。

(※2) 「管理者等」とは、

- ・建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第25条第1項の規定により選任された管理者
- ・区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事
- ・区分所有法第66条において準用された同法第25条第1項の規定により選任された管理者(いわゆる団地管理組合の管理者)
- ・区分所有法第66条において準用された同法第49条第1項の規定により置かれた理事(いわゆる)

る団地管理組合法人の理事)

を指すが、これらが置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を指すこととなる。

(※3)「都道府県」とは、市及び東京 23 区の区域内にあっては当該市区(地方自治法第 281 条)、町村の区域内にあっては都道府県をいう。「都道府県知事等」とは、市及び東京 23 区の区域内にあっては当該市区長、町村の区域内にあっては都道府県知事をいう。助言・指導については、都道府県知事等の名の書面での実施のみならず、都道府県職員が対面又は電話での相談に応じる場合など、口頭による実施も想定されるため、より柔軟な対応が可能となるよう、都道府県知事等ではなく、都道府県を実施主体として定められているところである。

第 1 章 マンションの管理適正化及びマンションの建替等円滑化に関する助言、指導、勧告、専門家のあっせん、報告徴収等に係る手続きについて

第 1 節 準備

1. 都道府県等としての方針の明確化

マンション管理適正化法第 5 条の 2 各項及びマンション建替円滑化法第 4 条の 2 各項に基づく措置は、都道府県等におけるこれまでのマンションの管理の適正化及びマンションの建替え等の円滑化の推進を図るための施策への取り組み状況などを踏まえ、総合的なマンション政策の一環として行うことが重要である。

マンション管理適正化法第 5 条の 2 各項に基づく措置は、同法第 3 条第 1 項に基づき国土交通大臣が策定する「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(令和 3 年 9 月 28 日国土交通省告示第 1286 号。以下「管理基本方針」という。)」に位置付けられているマンション管理適正化指針を根拠とするか、同指針と都道府県等マンション管理適正化指針の両方の指針を根拠とするかのいずれかとなるが、管理組合がいずれの指針を根拠とした助言・指導等に係る措置を受けているのか、明確に示すことが望ましい。

また、マンション建替円滑化法第 4 条の 2 各項に基づく措置については、同法第 4 条第 1 項に基づき国土交通大臣が策定する、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針(平成 26 年 12 月 10 日国土交通省告示第 1137 号。以下「建替基本方針」という。)に位置付けられているマンション建替等円滑化指針に基づくものである。

2. マンションの実態把握及び台帳等の整備

助言・指導等を行うに当たっては、各マンションの所在地、区分所有者の氏名等に加え、当該マンションの管理状況、劣化状況、建替え等に向けた検討状況等を把握して整理するための台帳等を整備することが重要である。台帳等を整備する際の記載事項例として、参考様式 7 を示している。

台帳等の整備に向けた管理状況等の実態把握については、以下のような方法で入手した情報で整備することが想定される。

- ①各都道府県等で独自に講じている届出制度などによって整備された情報
- ②管理組合の管理者等からの相談を端緒とした実態把握により得た情報
- ③マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等においては、マンション管理適正化法第3条の2第2項第2号で定めた措置の実施により得た情報
- ④マンション管理適正化法第5条の2第5項に基づき、都道府県知事等が、助言・指導又は勧告の施行のため、その施行先となるマンションの関係地方公共団体に対して、マンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報の提供を受け、入手した情報（参考様式10）
※同項に基づく情報の照会を行う場合には、照会先自治体におけるマンション担当を窓口とすることを想定している。照会先窓口担当者は税部局等に照会・とりまとめのうえ、照会元に送付いただきたい。
- ⑤都道府県等がマンション管理適正化法第5条の2第1項に規定する助言・指導及び同条2項に規定する勧告にかかる措置を行うか否かの検討に当たり、マンション管理適正化法第5条の2第6項に基づき、マンションの管理組合の管理者等に対して報告を求めたマンションの管理状況又は立入調査の結果
- ⑥マンション管理適正化法第5条の2第4項及びマンション建替円滑化法第4条の2第5項に基づき、助言・指導又は勧告の施行のために必要な限度で保有するマンションの区分所有者の氏名又は当該マンションの名称、住所等の情報（参考様式9）
※例えば固定資産税課税台帳等の税情報を都道府県等のマンション部局も使用することなどを想定している。（総務省より発出される通知「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う固定資産課税台帳に関する情報の取扱い等について」を参考にされたい。）
この固定資産税情報の活用について、結果的に台帳整備に活用することは差し支えないが、助言・指導等を行うか否かの検討に当たり、区分所有者等に対して連絡を試みる場合などの活用を想定しており、台帳を整備する過程ですべからく区分所有者の情報を取り寄せるという状況は想定していない。
- ⑦マンション建替円滑化法第4条の2第6項に基づき、都道府県による助言・指導又は都道府県知事等による勧告を行うため、関係地方公共団体に対して提供を求めた、マンションの区分所有者の氏名又は当該マンションの名称、住所その他のマンションに関する情報（参考様式10）
※同項に基づく情報の照会を行う場合には、照会先自治体におけるマンション担当を窓口とすることを想定している。照会先窓口担当者は税部局等に照会・とりまとめのうえ、照会元に送付いただきたい。
- ⑧マンション建替円滑化法第4条の2第7項に基づき、マンションの区分所有者に対して報告を求めた、マンションの管理状況、劣化状況、建替え等の検討状況等
- ⑨マンション建替円滑化法第4条の2第7項に基づき、都道府県職員が実施する立入調査の結果又は関係者に対する質問に対する回答内容

3. チェックシートの作成

上記の台帳等を整備する際は、個々のマンションの管理状況を客観的に確認できるようにするため、あらかじめ助言・指導等を行う際の判断基準を記したチェックシート等を作成しておくことが望ましい。

4. 管理者等及びその連絡先の特定

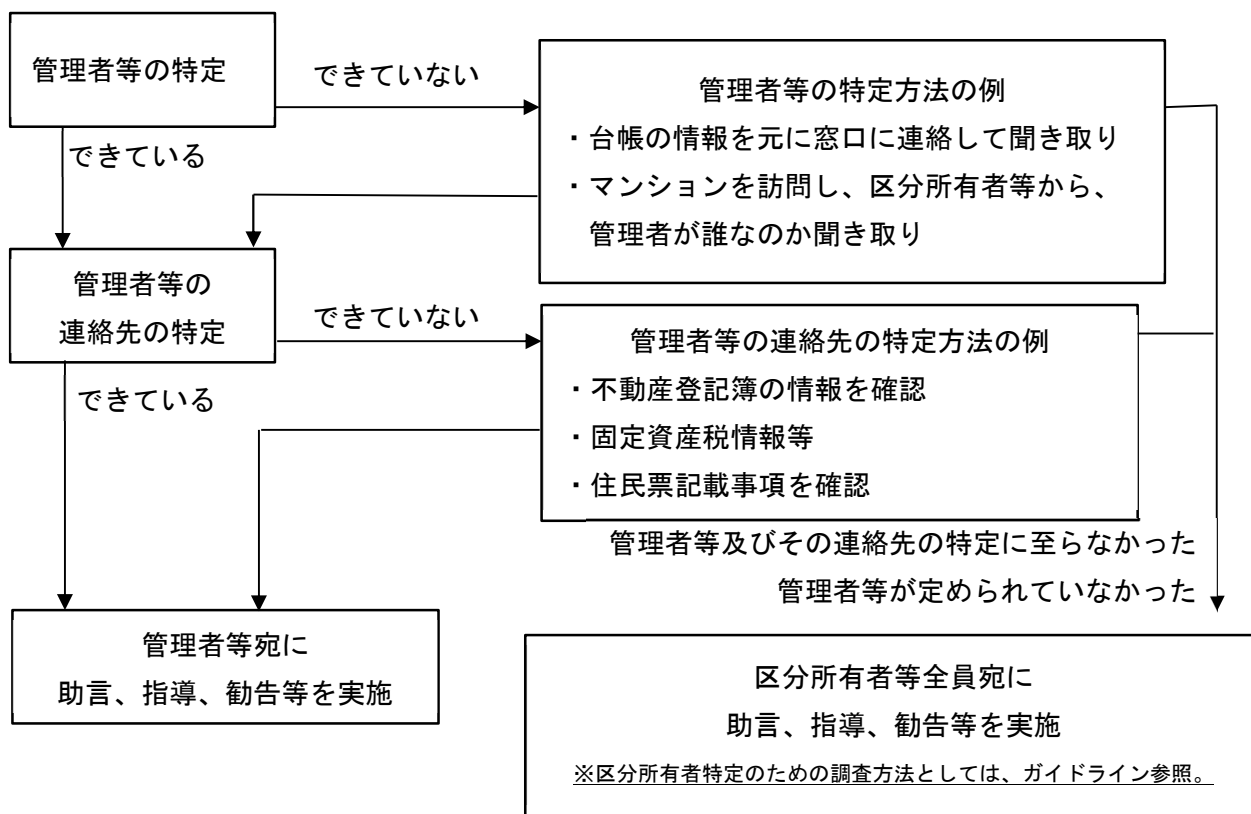
マンションの管理適正化に関する助言・指導等は管理組合の管理者等に対して行うことになるため、届出制度やアンケート調査等により管理者等及びその連絡先を特定している場合は、その管理者等に対して口頭や書面の郵送等により助言・指導等を行う。管理者等及びその連絡先が不明な場合については、管理者等及びその連絡先を調査する必要があるが、この場合の管理者等の調査方法としては、マンションを訪問し、区分所有者等から、管理者が誰なのか聞き取ることなどが考えられる。また、管理者等の連絡先の調査方法としては、利用目的を明示した上、不動産登記簿情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）、住民票情報や戸籍謄本（所有権登記名義人等の現住所、転出、生存状況）、固定資産課税台帳の記載事項（所有者等の氏名及び住所）などによる確認が有効な手段として考えられる。調査の結果、管理者等及びその連絡先の特定に至らなかった場合や管理者等が定められていない場合については、マンションの区分所有者等の全員に対して助言・指導等を行うことになるが、以下に記載する調査を行っても全員分の区分所有者等の所在等を特定することができない場合などには、把握している区分所有者等のみを対象とすることや、管理組合用郵便受けが設置されている場合は当該郵便受け、設置されていない場合は当該マンションの全戸の郵便受けへ通知等を投函することも考えられる。

また、マンションの建替え等に関する助言・指導等を行う対象は、原則として、当該マンションの区分所有者全員であり、各区分所有者の特定（区分所有者が不明であることの確認も含む。）に当たっても、上記管理者等の連絡先の調査方法と同様の手段が有効であると考えられる。

これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮して、ケースごとに必要性を判断する必要があると考えられ、区分所有者の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等の活用が有効である。

なお、区分所有者が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者、役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

【図表】 管理者等及びその連絡先の特定に向けた調査に係る手続きフロー（例）



5. 関係部局・関係機関との連携

マンションの管理適正化及びマンションの建替等円滑化に関する措置に係る事務を円滑に実施するためには、都道府県等のマンション政策の担当部局は、関係部局や関係機関との連携が効果的である。

助言・指導等の運用に当たっては、マンション管理士や（公財）マンション管理センター（マンション管理適正化法第 91 条に基づき国土交通大臣が指定したマンション管理適正化推進センター）、新たに創設された「マンション管理適正化支援法人」（以下「支援法人」という。）といった専門家・関係機関との連携を図ることも効果的である。

具体的には、都道府県等が管理組合に対して行う助言・指導等が適切であるか等を、これらの専門家・関係機関に確認すること等が考えられる。また、修繕が必要なマンションに対しては、勧告措置を行うほか緊急性が高い場合においては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、に基づき特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。マンションごとの緊急性が異なるため、個別のタイミングは各判断となるが、例えば、勧告を行う時点で勧告を行う旨と、助言・指導を行った実績、マンションの状況を含めて建築関係部局に対して情報提供することが望ましい。

また、マンションの建替え等に関しては、マンションの建替え等を行うべきことの勧告を行うことができ、正当な理由がなく、当該マンションの区分所有者がその勧告に従わなかった場合には、公表を行うことも可能であるが、公表を行った場合でもマンションの建替え等に向けた具体的な措置の実施が確認されない場合等も想定される。この場合、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めた上で勧告を行ったことも踏まえ、公表後には、除却の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

具体的には、建築行政主務部局等とも連携し、建築基準法第 10 条第 3 項の規定に基づき、マンションの除却の命令等の強制力を伴う措置を講ずることも想定される。また、必要に応じて空き家対策関連部局とも連携し、当該マンション全体で居住その他の使用がなされている部屋等がない場合においては、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家特措法」という。）第 22 条第 3 項の規定に基づく強制力を伴う措置を講ずることも想定される。このため、マンションの建替え等に関する勧告を行った時点で、建築行政主務部局、空き家対策関連部局等に対して、マンションの管理状況、劣化状況等に関する情報提供を行うことが望ましい。建築行政主務部局等に対する情報提供のタイミングについては、マンションの状態等に応じて個別に判断する必要があるが、少なくとも勧告を行う時点において、勧告を行う旨、助言・指導に至ったマンションの状態等を情報提供することが望ましい。なお、助言・指導を行った段階で建築行政主務部局等に対してマンションの状態等を情報共有するなど、早期の段階で部局間連携を図ることは、除却の命令等の強制力を伴う措置の検討の迅速化等につながると考えられる。このため、勧告を待たず、建築行政主務部局等に対する情報提供等を早期に行う必要性の有無についても併せて検討されたい。

なお、関係内部部局において、管理組合の管理者、区分所有者等の情報を含む台帳を共有する場合は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

第2節 マンションの管理適正化に関する助言・指導、勧告、専門家のあっせん、報告徴収等の実施

1. 助言・指導、勧告、専門家のあっせん、報告徴収等の根拠と解釈について

具体的な助言・指導等の内容は、マンション管理適正化指針又は都道府県等マンション管理適正化指針に示される助言・指導等の対象となるマンションの管理状況を解消するために必要な範囲内であることが必要である。

なお、住民間のトラブルへの対応や業者の紹介、他法令の違反に対する指導等は、マンション管理適正化法の規定に基づく助言・指導及び勧告の対象外である点を都道府県等と管理組合等の双方において認識する必要がある。

(1) 助言・指導の実施【マンション管理適正化法第5条の2第1項】

マンションの実態把握により得た情報を踏まえた上で、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合には、都道府県等は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即して、管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導をすることができる。

助言・指導を行う場合における実施期限の要否や実施をした旨の報告については行う助言・指導の内容によって検討する必要がある。

マンション管理適正化法第5条の2においては、助言・指導と勧告との前後関係は定められていないが、基本的には、まずは助言・指導によって改善を促すこととし、繰り返しこれに従わない場合に勧告を行うことが望ましい。一方で、危険等の切迫性等に基づき、対象とするマンションの状態に応じて適宜判断することも差し支えない。例えば、マンションの外壁等が多数剥落している場合には、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが高いと予見されることから、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経ることなく、保安上の安全性の確保又は衛生上の有害性等の解消を求めるような勧告から行うことも差し支えない。

※ 助言・指導等は、口頭によることも許容されるものの、改善しなかった場合の措置を明確に示す観点から書面で行うことが望ましい（参考様式1、2）。地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の9の3第1項の固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）の適用を受けるためには、助言又は指導を受けたことを証する書類が必要となることから、助言又は指導は書面で行う必要がある。（マンション長寿命化促進税制については第3章を参照されたい。）。

※ 都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、管理組合の管理者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、当該措置の内容を具体的に示す必要がある。例えば、単に「管理規約を作成すること」といっただけではなく、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」を参考にすることや、規約の作成に当たっては、区分所有法第31条第1項に基づき集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議（令和8年4月以降は、集会で区分所有者の過半数の者であって議

決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による議決）が必要などといった具体的に必要な手続き等についても示すべきである（その他の事案については第2章を参照されたい。）。

※ 都道府県等は、助言・指導を行う際、例えば以下の内容等を管理組合の管理者等に明示することが望ましい。

- ①助言・指導の内容によっては、管理者等が助言・指導の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいこと
- ②管理者等が指導の内容を実施しない場合、都道府県等により管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び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と判断され、マンション管理適正化法第5条の2第2項に基づく勧告が行われる可能性があること。また、当該勧告が行われた場合には、管理者等が勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいこと。
- ③長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けられる可能性があること。
- ④助言又は指導等を受けた事実について、管理者等から各区分所有者に情報共有を行うこと。

（2）勧告の実施【マンション管理適正化法第5条の2第2項】

都道府県等は、管理組合の運営又はマンションの修繕の実施がマンション管理適正化指針及び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場合においては、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理者等に対して勧告を行うことができる。（参考様式2）

この勧告については、マンションの修繕の実施が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場合にも行うことも可能であるが、マンションの修繕の実施に係る勧告については、管理組合の運営に係る勧告と異なり、マンションの管理組合の管理者等、ひいては区分所有者に対して一定の支出を求めるものであることから、具体的にマンションのどの部分について不備が発生しているのかを明示するとともに、専門的な知見からいつまでにどのような修繕工事を実施する必要があるのか、期限を示して書面で行われることが望ましい。

なお、当該勧告は、マンションの修繕の実施を強制するものではなく、財産権の侵害を行うものではないと考える。

（3）専門家のあっせんの実施【マンション管理適正化法第5条の2第3項】

都道府県等は、同条第2項に基づく勧告を行った場合において、必要があると認めるときは、同条第3項に基づきその勧告を行った管理組合の管理者等に対し、マンション管理について特別の知識経験を有する専門家のあっせんその他必要な措置を講ずるよう努める必要がある。専門家のあっせんに係る当該規定は、勧告の権限を行使した都道府

県等に対する努力義務規定となっていて、都道府県等はその点留意し、勧告を行ったマンションにおける適正な管理を促す必要がある。この場合の専門家とは、マンション管理士や建築士、弁護士などが想定される。「必要があると認めるとき」に関しては、個別事案ごとに柔軟に判断する必要があるが、管理組合のみでは適正と認められる管理水準まで改善を行うことが困難である状態、例えば以下の様な場合が想定される。

- ・ 理事会が機能しておらず、助言・指導や勧告をしても改善の兆しが見られない等、管理組合が自力で改善できないと判断される場合
- ・ 総会が開催できず、管理組合としての意思決定が停滞しているなど、合意形成が困難であり、専門家の関与が必要であると判断する場合
- ・ 修繕が行われないことによる管理不全が区分所有者等の生活に重大な影響を及ぼしており、早急な問題解決が求められる場合
- ・ 長期修繕計画の策定や見直しにあたり、技術的・法的な助言等が不可欠であるとして、管理組合が専門的な知識を必要としている場合

「その他必要な措置」とは、都道府県等として勧告対象となったマンションへの措置例えば都道府県等の職員が定期的に現場を訪れ、マンション管理を行うことなどが考えられる。

なお、都道府県等は、助言・指導の段階で専門家のあっせんを行うことも併せて検討することが望ましく、勧告後でなくとも、各都道府県等で独自に行っているプッシュ型支援や、支援法人の制度も活用しながら、専門家の紹介・派遣を行うことも効果的である。

この専門家のあっせんの方法については、以下の流れが考えられる。

- ①助言・指導又は勧告を行う過程で必要に応じて管理組合と相談を行いつつ、専門家のあっせんについて検討
- ②管理組合と専門家のあっせんについて合意をとり、都道府県等として、専門家の専門分野や過去の対応実績などを踏まえて、適任者を選定。
- ③管理組合に対して専門家の氏名、連絡先、支援内容を通知
- ④支援開始

※ この専門家はあくまで助言者であり、意思決定は管理組合にあることに留意しなければならない。

また、費用に関して、当該専門家と管理組合間での契約となるが、地方公共団体として助成等の制度があれば併せて明示することが望ましい。

※ 管理組合に専門家をあっせんする場合には、当該管理組合内部の未公開情報又は当該マンションが助言・指導等の対象となっている事実について、秘密保持に努めさせることが必要である。

(4) 報告徴収の実施【マンション管理適正化法第5条の2第6項】

マンション管理適正化法第5条の2第6項に基づく報告の徴収は、あくまで助言・指導に関連して権限を行使する必要があるが、管理者が適切なマンション管理を行えるよう、マンションごと、自治体ごとの然るべきタイミングで行うことが必要である。この点、マンション管理適正化法における報告徴収の趣旨に鑑みても、都道府県等による報告の徴収は、助言・指導、勧告の前後どちらの時点においても可能であると考えられ、マンションの管理の適正化のため柔軟に活用すべき制度である。報告徴収の基本的な内容としては、助言・指導等に必要な範囲で、参考様式7に示す台帳に整備かかる内容を想定している。

当該報告徴収に係る具体的に想定される例としては以下のような場合が考えられる。

■助言・指導及び勧告を実施するか否かの判断を行うに当たっての報告の徴収

管理組合における総会の開催状況等は、外見からの判別がしづらく、そもそも助言・指導等を行うか否かの判断が困難な可能性がある。区分所有者からの通報などにより、助言・指導等に該当し得るような状況を把握した場合には、これらの措置を実施するか否かの判断を行うため、報告徴収を行うことが考えられる。台帳を整備する過程などで管理不全に陥っている又は陥る可能性のあるマンションを発見した場合には、助言・指導、勧告等を検討するため、個別に報告徴収を行うことも考えられる。

■助言・指導及び勧告を行い一定期間の経過した時点における報告の徴収

助言・指導及び勧告の効果を評価するため、一定期間が経過後に報告徴収を行うことにより、改善が継続的に行われているか長期的な評価を確認することができ、必要に応じた更なる助言・指導等につなげることが可能となる。一方で前述したとおり、報告徴収に応じない場合等には罰則規定も設けられることから、助言・指導等の措置を講じた後に都道府県等として聞き取りを行う場合には状況に応じて任意の聞き取りから始めるなど柔軟な対応が必要である。

このほか、第5条の2第6項に基づく報告徴収とまでは行かないものの、フォローアップとして助言・指導や勧告を行った直後の時点における任意の情報の聞き取りを行うなど、初動の状況を確認でき、必要に応じて追加的な助言等に努めることも重要である。

また、都道府県等が管内のマンションを対象として、その管理実態を一元的に把握すべく、「任意」のアンケート調査を実施する場合も考えられるところ、マンション管理適正化法第5条の2第6項の報告徴収に関しては、罰則規定も設けられていることから、任意のアンケート調査に対する回答がないことのみをもって当該報告徴収を行うことは難しいと考える。まずは未回答のマンションに対して、アンケート調査のリマインドや、電話等での個別の聞き取りを行うなど、自発的な回答の送付を働きかけたうえで、なおも回答を行わないマンションに対しては、回答の体制が構築できておらず、管理不全の可能性があるので、助言・指導等の対象となり得る可能性について判断する必要がある。

※ マンション管理適正化法第5条の2第6項では、都道府県等が助言・指導又は勧告を行うに際し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査、若しくは関係者に質問させることが可能である旨規定されている。

一方で憲法35条（住居不可侵）の規定も踏まえ、区分所有者個人が居住する住居への立ち入り検査は抑制的に行うべきものであることから、マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならず、立ち入りを行う職員は、その身分を示す証明書（参考様式8）を携帯し、関係者からの請求があるときはこれを提示しなければならない（同条7項）。立入検査においては、必要に応じて高精度カメラ、ドローン、オンライン会議システム等のデジタル技術を活用した方法によりマンション又はその敷地に立ち入らない検査を実施することも可能である。デジタル技術を活用した方法により立入検査を行う場合においても、関係者の請求に応じて、オンライン会議システムの画面越しに当該証明書を提示しなければならないことに留意いただきたい。

※ マンション管理適正化法第113条の規定により、地方公共団体がマンション管理適正化法第5条の2第6項による報告を求めたにもかかわらず、当該管理組合の管理者等が報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者は、10万円以下の過料に処されることとなる。そのため都道府県等としては、管理組合の管理者等に対する報告徴収を実施する際には、報告等を拒否した場合等において、罰則の規定が存在することも併せて示すことが望ましい。

上記解釈について、明示的あるいは黙示的に報告等を拒否する場合のみならず、報告等の内容が著しく不足しているなど、意図的かつ実質的な報告等の拒否と判断される場合には、報告等拒否と扱って差し支えない。また、虚偽とは、一般には、客観的な事実に対して、真実又は真正でないことをいうが、意識的に不真実又は不真正ならしめる場合もいう。したがって、例えば、マンションの管理に関する検討等を行っていない管理組合の管理者等が、報告徴収に対して、助言・指導等を忌避するために、意図的にマンションの管理に関する検討を行ったと客観的な事実と反することを認識して報告した場合には、虚偽の報告に該当する。罰則の適用については、法務担当部局等と十分な調整をとり、的確かつ厳正な運用がなされるよう配慮されたい。

過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、報告徴収又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の

地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

なお、立入検査は、相手方が立入検査を拒否した場合等の過料が定められている一方で、相手方の抵抗を排除してまで検査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入検査をすることはできない。

また、マンション管理適正化法第5条の2第6項に基づく立入検査は行政調査であり、別の目的のために当該立入検査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために立入検査を行うことは許されず、この点は同条第8項に明示されているところである。

2. 助言・指導等の実施状況の確認

管理者等から助言・指導及び勧告の内容を実施した旨の報告があった場合、必要に応じて実態把握のための追加の調査を実施する等により、助言・指導及び勧告の実施状況について確認を行うことが望ましい。また、改善の内容等についてマンションの管理状況等を記載した台帳等に記載することが考えられる。特に、助言・指導の措置を講じたマンションについては、その後の管理状況を踏まえて勧告を行う必要があるかどうかを判断するためにも、積極的に経過観察等を継続して行うことが望ましい。

3. 助言・指導等の内容の未実施等に対する措置

指導の際に提示した実施期限が過ぎてもその内容が実施されない又は実施の報告がないもしくは内容が不十分な場合は、マンション管理適正化法第5条の2第6項に基づく報告徴収の権限も行使しながら、管理組合の運営状況や改善状況を把握するとともに、繰り返し助言・指導等を行うなど、更なる是正に努めることが望ましい。

特に助言・指導の基準として「長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合」を示しているが、引き続き適切な修繕が行われない場合の勧告基準として「長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションがそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合」を示している。修繕等が適切に行われなかった結果、そのような状態となるおそれがある場合には、都道府県等は同条第2項に基づき勧告の措置を講じることや、建築基準法に基づき特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることとも考えられる。

その他マンションの管理不全状態の共用部分に対し、管理組合がなんら改善を行わない場合には、公益的な観点から行政主体で適切な管理の確保を図る必要性も考えられる。そのため、当該管理不全状態にある共用部分について、都道府県等においても、マンション管理適正化法

第5条の2の2第3項に基づき、区分所有法第46条の13第1項（管理不全共用部分管理命令）に規定される財産管理人による管理の実施を求めることが制度上可能となっている。（令和8年4月施行分）

補足として、この都道府県等における地方裁判所に対する、財産管理人による管理の実施の求めについては、マンションにおける専有部分についても行うことが可能である。都道府県等は助言・指導を行うタイミングで管理不全または所有者不明の専有部分の存在を把握した場合には、管理組合に対し、利害関係人として可能な限り早い段階で財産管理制度の活用を行うよう、働きかけを行うことが望ましい。管理組合に対し働きかけを行ったにも関わらず、管理組合の管理者等が裁判所に対し管理の実施を求めず、結果、管理不全に陥る場合などにおいては、都道府県等が裁判所に対して管理の実施を求めることも考えられる。

（都道府県知事等の裁判所に対する財産管理人選任の申し立て）（令和8年4月施行分）

（所有者不明専有部分）

- ①法第5条の2の2第1項 都道府県知事等は、居住その他の使用がなされていないことが常態であるマンションの専有部分であって、その区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないものにつき、その適正な管理のために特に必要があると認められるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の二第一項の規定による命令を請求することができる。

（マンションの専有部分）

- ②同条第2項 都道府県知事等は、マンションの専有部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの専有部分につき、その管理のため特に必要があると認める時は、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

（マンションの共用部分）

- ③同条第3項 都道府県知事等は、マンションの共用部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの共用部分につき、その管理のため特に必要があると認める時は、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の十三第一項の規定による命令の請求をすることができる。

この場合の「特に必要があると認めるとき」に関しては個別の事案を踏まえ判断されるものと考えられるが、都道府県等として助言・指導等必要な措置を行ったものの、管理組合等の合意形成や費用等の面で管理組合による管理の実施の申し立てを行うことが困難である状況が想

定される。この点、合意形成や費用にかかる状況の把握については、例えば総会が定期的に行われていないため合意形成ができていない実態や、費用の面については、過去数年分の管理費会計の収支報告・決算書や預金通帳の写し（残高証明）の確認、修繕積立金の滞納状況や管理費未納・滞納の実態を踏まえ、確認することが考えられる。

保安上危険、衛生上有害、居住環境の保全に係る基準については以下のような場合が考えられる。

（財産管理制度選任の要件の例）

<p>【保安上危険】の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート表層（壁、屋根等）のひび割れ、エフロレッセンス・白華や仕上げ材の劣化等がみられるもの ・柱・梁・耐力壁等のコンクリートに鉄筋に沿ったひび割れ・錆汁がみられるもの ・その他、バルコニー等の手すりや屋上広告等の躯体との結合部の劣化がみられるもの ・屋根板や床板に変形・たわみがみられるもの ・不同沈下があり、傾斜がみられるもの ・駐車場（自走式、機械式含む）等の屋根や壁等著しい老朽化がみられるもの
<p>【衛生上有害】の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・害虫・害獣や悪臭等が発生しており、利害関係人の保護すべき利益が損なわれている状況 ・給排水設備（給水管、貯水槽、給水ポンプ、排水管、排水ポンプ）の劣化や点検不備があるもの ・漏水が生じている
<p>【居住環境の保全】の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨もりが生じている ・昇降機設備等の劣化等（故障したまま、本来の機能を果たしていないなど）により、居住環境が損なわれている状況 ・電灯設備等の劣化等（故障したまま、本来の機能を果たしていないなど）により安全上支障があるもの

第3節 マンションの建替え等に関する助言・指導、勧告、公表、専門家のあっせん、報告徴収等の実施

マンションの建替え等に関する助言・指導、勧告、公表、専門家のあっせん、報告徴収等の措置を行うに当たり、マンション建替円滑化法第4条の2各項の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。なお、この節において、特に断りのない限り、「法」とは、マンション建替円滑化法を指すこととする。

1. 助言・指導、勧告、公表、専門家のあっせん、報告徴収等の措置の全体像

都道府県は、管理組合及びマンションの区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を推進するための基本的な考え方を示したマンション建替等円滑化指針（建替基本方針第9の2）に即し、マンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等の実施の円滑化を図るために必要な助言及び指導をすることができる（法第4条の2第1項）。

また、都道府県知事等は、マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めるときは、マンション建替等円滑化指針に即し、当該マンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等を実施すべきことを勧告することができる（同条第2項）とともに、必要があると認めるときは、その勧告を受けたマンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等について特別の知識経験を有する者のあっせん等を講ずる努力義務が課されている（同条第3項）。

さらに、都道府県知事等は、勧告を受けたマンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その勧告に従わなかったときは、その旨を公表できる措置も規定されている（同条第4項）。

なお、都道府県知事等は、助言・指導又は勧告の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの管理状況、劣化状況、建替え等に向けた検討状況等に関する報告徴収ができるほか、その職員に対し、当該マンション若しくはその敷地への立入検査又は関係者への質問（以下「報告徴収等」と総称する。）をさせることができる（同条第7項）。

助言・指導を行う際の判断の基準の目安は、マンションが、法第102条第2項各号に規定する要除却認定の基準に該当する可能性があるとする場合である。

また、勧告を行う際の判断の基準の目安は、マンションが、次の各号のいずれかに該当すると認める場合である。すなわち、勧告の対象となるのは、老朽化の進行等により、助言・指導を行った段階と比較して、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれが認められ、マンションの建替え等の措置の実施の必要性が高いと考えられるマンションである（詳細は第2章3.を参照されたい）。

- 一 当該マンションが、法第102条第2項各号（第5号（バリアフリー基準不適合）を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いこと。
- 二 当該マンションが、法第102条第2項各号（第5号（バリアフリー基準不適合）を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は、著しく衛生上有害となるおそれがあること。

2. 助言・指導、勧告、公表、報告徴収等の基本的な流れ

法第4条の2の規定を適用する場合の措置の前後関係は、法的には特段規定されていないところであるが、勧告は、その判断の基準の目安が「マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めるとき」であり、将来の蓋然性を考慮した判断としての裁量の余地があり、勧告後には、マンションの名称等の公表という財産権の一定の制約を伴う行為につながり得る措置となっている。このため、原則としては、区分所有者に対し、法に基づく報告徴収等、任意の聞き取り等を行った上、助言・指導、勧告及び公表の手続を、順を経て慎重に行う必要がある。

なお、マンション管理適正化法と同様に、マンション建替円滑化法においても、助言・指導は法的には一体的に規定されているが、その内容等については、対象となるマンションの状態等に応じ、それぞれ異なることが想定される。例えば、助言・指導を受けたことを契機として相談を希望するマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建替え等に向けた検討の開始に当たって参考となる情報等について、都道府県職員が口頭で説明する場合が考えられる。一方、老朽化が進行し、維持修繕が困難であるおそれがあると認めるマンションの区分所有者に対しては、一定の期限を設定した上で、当該マンションの建替え等に向けた検討を開始するよう、都道府県知事等の名の書面で促す場合も想定され、助言・指導を通じて区分所有者に求める内容等は幅広いことに留意されたい。

他方、助言・指導及び勧告に係る判断の基準及び措置の流れは一律とする必要はなく、地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境の有無、悪影響の程度、危険等の切迫性等に基づき、対象とするマンションの状態に応じた優先順位を設定した上で適宜判断することも差し支えない。例えば、マンションの外壁等が多数剝落している場合には、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが高いと予見されることから、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経ることなく、当該マンションの建替え等に向けた検討を開始し、保安上の安全性の確保又は衛生上の有害性の解消に向けた具体的な措置の実施を早急に求めるような勧告から行うことも差し支えない。

なお、3.において示す助言・指導及び勧告に関する措置の基本的な流れにおいては、上述のとおり、段階的に手続を踏む流れを原則としているため、助言・指導を行った後、必要に応じて、勧告を行う流れを記載することとする。

3. 助言・指導又は勧告に関する基本的な流れ

助言・指導又は勧告を行う際の判断に当たっては、要除却認定の基準のうち、次のいずれに該当するかに応じた場合分けが想定され、その基本的な流れはそれぞれ（１）（２）に示すとおりである。

場合分けを行う趣旨としては、（１）については、マンションが適正に管理されているかによらず、建設時期等の初期状態により定まるものである一方、（２）については、建築物の初期状態によらず、マンションが適正に管理されているかに大きく影響を受けるものであるためである。

- (1) 建築物の初期状態（法第 102 条第 2 項第 1 号（耐震性不足）、第 2 号（火災安全性不足）及び第 5 号（バリアフリー基準不適合））に関する基準に該当する可能性がある場合
- (2) 建築物の管理状況（法第 102 条第 2 項第 3 号（外壁等剥落危険性）及び第 4 号（配管設備腐食等））に関する基準に該当する可能性がある場合

- (1) 建築物の初期状態に関する基準に該当する可能性がある場合

イ 助言・指導の対象となるマンションの選定

要除却認定の基準のうち、建築物の初期状態（耐震性不足、火災安全性不足又はバリアフリー基準不適合）に関する基準に該当する可能性があるマンションの選定に当たって有効となるのは、マンションの築年数、エレベーターの有無等の把握である。

耐震性不足又は火災安全性不足の基準への該当可能性の判断に当たっては、マンションの基本的な情報として比較的容易に把握可能であり、かつ、台帳等すでに整理されている可能性が高い項目であるマンションの築年数の確認が有効であると考えられる。

また、バリアフリー基準不適合の基準への該当可能性の判断方法としては、エレベーターの有無の把握が最も簡易であると考えられる。

なお、管内のマンションの棟数が比較的限定されている等の理由により、法第 4 条の 2 第 1 項の規定に基づく助言・指導を行う可能性を見据え、マンション管理適正化法第 5 条の 2 第 6 項の規定に基づく報告徴収等を行う場合と併せて、エレベーターの有無を確認するなど、現地で目視確認を実施すること等も有効であると考えられる。

ロ 助言・指導の対象となるマンションの区分所有者に対する確認

助言・指導を行うに当たっては、対象となるマンションの建築物としての実態把握に加え、当該マンションの耐震診断又は耐震改修の有無、建替え等に向けた検討状況等の確認を行う必要があるが、マンションの区分所有者に対して過度な負担とならないように留意しつつ、法第 4 条の 2 第 7 項の規定に基づく報告徴収等、任意の聞き取り等により、当該マンションの耐震診断又は耐震改修の履歴、建替え等に向けた検討状況等を確認することが想定される。

区分所有者からの報告徴収等の結果により、耐震改修がすでに実施されているなど、要除却認定の基準に該当しないことが確認された場合には、マンションの建替え等を検討する必要性は低く、以後は、助言・指導の対象から除外して問題ないと考えられる。

他方、耐震診断又は耐震改修の履歴の確認ができないなど、要除却認定の基準への該当可能性が否定できない場合には、区分所有者によるマンションの建替え等に向けた検討状況の確認結果に応じ、以後の対応が主に 2 通り想定される。

まず、区分所有者が、修繕、耐震改修等によるマンションの長寿命化の方針も含め、マンションの建替え等に向けた検討を開始している（検討を開始予定である場合を含む。以下同じ。）場合である。この場合、助言・指導の措置の検討は不要であるが、要除却認定の基準への該当可能性が否定できない状況であることを踏まえ、マンションの建替え

等に向けた検討の進捗状況については、任意の聞き取り等により、継続的に確認することが望ましいと考えられる。

一方、区分所有者が、マンションの長寿命化を含め、マンションの建替え等に向けた検討を開始していないことを確認した場合には、助言・指導を行う可能性があるマンションとして、所定の手続を踏むことが必要である。

ハ 助言・指導を行うに当たっての基本的な流れ

要除却認定の基準への該当可能性が否定できず、かつ、区分所有者によるマンションの建替え等に向けた検討が開始されていない場合、当該区分所有者に対して、マンションの建替え等に関する助言・指導を行うことができる。助言・指導を行う段階においては、要除却認定の基準への該当可能性があることを区分所有者に認識させ、当該区分所有者により、マンションの建替え等に向けた検討が開始されることを目標とする。

助言・指導に当たっては、マンションの建替え等に向けた検討を区分所有者が自発的に開始できるように促すため、例えば、次に掲げる内容を当該区分所有者に伝えることが想定される。

- ・マンションが現状どのような状態となっているのか
- ・マンションが建設後相当の期間（築約 40 年等）を経過しており、長寿命化のみならず、建替え等も合理的な手法の一つであること
- ・マンションの建替え等に関する検討を開始しない結果、そのまま当該マンションを放置すれば周辺環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか
- ・マンションの建替え等の検討を開始するに当たり、相談先となり得る専門家、活用可能な助成制度（耐震診断又は耐震改修に対する補助等）
- ・助言・指導を受けたにもかかわらず、マンションの建替え等に向けた検討を開始しない場合には、勧告を受ける可能性があること

なお、2. に記載のとおり、助言・指導の内容等は、その対象となるマンションの状態に応じて異なる。例えば、同一のマンションに対し、繰り返し助言・指導を行う場合には、2 度目以降の助言・指導では、マンションの建替え等に向けた検討の開始に当たって必要な相当の猶予期限（約 1 年間等）を設定した上、当該期限までに検討の進捗状況の報告を遅滞なく求めるなど、初回の助言・指導よりも、マンションの建替え等に向けた検討の開始を強く促す運用も考えられる。

助言・指導を行う手段としては、口頭によることも許容されているが、助言・指導を行った事実の有無やその時期について争いが生ずる可能性もあるため、紛争予防の観点からは、口頭ではなく、書面、電子メール等の明確に記録が残る方法で行うことも有効である。

また、助言・指導を受けたにもかかわらず、マンションの建替え等に向けた検討を開始しない場合には、建築物としての状態に応じて、当該マンションの建替え等に関する勧告を受ける可能性がある旨をあらかじめ区分所有者に伝えることが重要であるほか、マンションの建替え等に向けた検討が開始されない場合も想定し、助言・指導を行った

時点における当該マンションの状態についても、写真等により記録を残すことが望ましい。

助言・指導を行った後、区分所有者からの報告徴収等の結果により、マンションの建替え等に向けた検討が開始されていることを確認できた場合には、勧告の措置の検討は特段不要であるが、当該マンションの建替え等に向けた検討の進捗状況については、法第4条の2第7項の規定に基づく報告徴収等、任意の聞き取り等により、継続的に確認することが望ましいと考えられる。

一方、助言・指導を受けても、マンションの建替え等の検討が開始されていない場合には、当該マンションの区分所有者に対して勧告を行う必要があるかの判断を行う必要がある。

勧告を行う際の判断の基準の目安は、建替基本方針第9の2に規定するマンション建替等円滑化指針の別紙に示すとおり、マンションが次の各号のいずれかに該当すると認める場合であり（詳細は第2章3.を参照されたい）、助言・指導を行うに当たっての判断の基準の目安となる要除却認定の基準と比較して、保安上の危険性又は衛生上の有害性の程度が著しいと認められるものであり、その判断に当たっては、現地での目視検査、立入検査等を行う必要がある旨に留意する必要がある。

すなわち、単に、助言・指導を受けても、マンションの建替え等に向けた検討を開始していないことをもって、即座に勧告の措置に移行することができるわけではないことに十分留意されたい。

- 一 当該マンションが、法第102条第2項各号（第5号（バリアフリー基準不適合）を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いこと。
- 二 当該マンションが、法第102条第2項各号（第5号（バリアフリー基準不適合）を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は、著しく衛生上有害となるおそれがあること。

現地での目視検査等の結果を踏まえ、勧告基準には該当しないと判断される場合には、繰り返し助言・指導を行い、マンションの建替え等に向けた検討を継続的に促していく流れとなる。

一方、勧告基準に該当すると判断する場合には、当該マンションの区分所有者に対して勧告を行うことができる。

二 勧告対象となったマンションに対する基本的な措置の流れ

勧告の対象となったマンションは、当該区分所有者が、助言・指導を受けてもマンションの建替え等に向けた検討を開始しなかったこと、かつ、建築物として、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認められる状況にある。こうした状況を踏まえ、勧告を行う段階においては、区分所有者により、当該マンションの建替え等に向けた検討が開始された上で、著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性の解消に向け、マンションの建替え等による具体的な措置が実施されることを目

標とする。

勧告に当たっては、助言・指導に当たって伝える内容として掲げた内容に加え、次に掲げる内容についてもマンションの区分所有者に明確に伝えることが望ましい。

- ・ 勧告により、マンションの建替え等に向けた検討を開始した上で、著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性の解消のための具体的な措置をとる必要があること
- ・ 勧告を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく、その勧告に従わなかったときは、都道府県知事等により、法第4条の2第4項の規定に基づくマンションの名称等の公表が行われる可能性があること
- ・ マンションの名称等の公表を行い、それでもなお当該マンションの建替え等に向けた検討の開始、又は、著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性の解消に向けた具体的な措置の実施が確認できない等の場合には、建築基準法第10条第3項の規定に基づく除却の命令等の強制力を伴う措置等が講じられる可能性があること

なお、勧告を行う段階においては、対象となるマンションが、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると判断している状況にあることを踏まえ、可能な限り早期にマンションの建替え等に向けた検討が開始されるように促すため、例えば、助言・指導よりも短い猶予期限（約半年間等）を設定することが考えられる。また、マンションの区分所有者に対し、猶予期限までに、勧告で求めた措置の実施状況を遅滞なく報告するよう求めることが望ましい。

また、勧告を行うに当たっては、正当な理由がなく、勧告に従わなかった場合、公表等を行う可能性があることも見据え、書面、電子メール等の明確に記録が残る方法による必要がある。勧告の送達方法に関する具体の定めはなく、直接手交、郵送等の方法から選択することとなるが、勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達された場合に到達したとみなされるため、的確な送達方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

勧告で求めた措置の実施状況の報告において、区分所有者がマンションの建替え等に向けた検討を開始し、著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性の解消に向け、マンションの建替え等による具体的な措置がとられていることが確認できた場合には、公表の措置の検討は特段不要である。なお、勧告を行ったマンションは、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めたことを踏まえ、勧告で求めた措置の実施状況等については、法第4条の2第7項の規定に基づく報告徴収等、任意の聞き取り等により、継続的かつ定期的に確認することが必要である。

一方、勧告を受けても、正当な理由がなく、当該勧告に従わなかった場合には、当該マンションの名称等の公表を行うことできる。

へ マンションの名称等の公表等を行う場合の基本的な措置の流れ

公表の措置が規定されたのは、勧告を行ったものの、マンションの建替え等に向けた検討の開始及び著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性の解消のための具体的な措置の実施がなされない場合、外部不経済による周辺住民への影響も大きいことから、マンションの名称等の公表という不利益が生じ得ることを区分所有者に認識させることにより、当該勧告の実効性を確保する観点によるものである。

なお、公表は、著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性のおそれがあるとして、外見上も老朽化が進行し、すでに財産的価値が一定程度毀損している勧告を受けたマンションを対象としており、区分所有権の行使（使用、収益又は処分）を制約するまでの法的効果はないことから、財産権に対する制約も小さいと考えられる。

公表を検討する場合には、勧告により求めた、マンションの建替え等に向けた検討の開始及び著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性の解消のための具体的な措置の実施ができない正当な理由の有無を改めて確認する必要がある。ただし、原則として、勧告を受けたマンションの区分所有者については、助言・指導を受けてもマンションの建替え等に向けた検討を開始していない状況にあることを踏まえ、勧告に従わない正当な理由は存在しないと考えられる。この点、例えば、マンションの建替え等に向けた検討の開始に当たって必要十分な費用がないという内容が示されたとしても、都道府県職員等に対して助言を求めること等は可能であるところ、勧告に従わない正当な理由として解することはできないと考えて差し支えない。

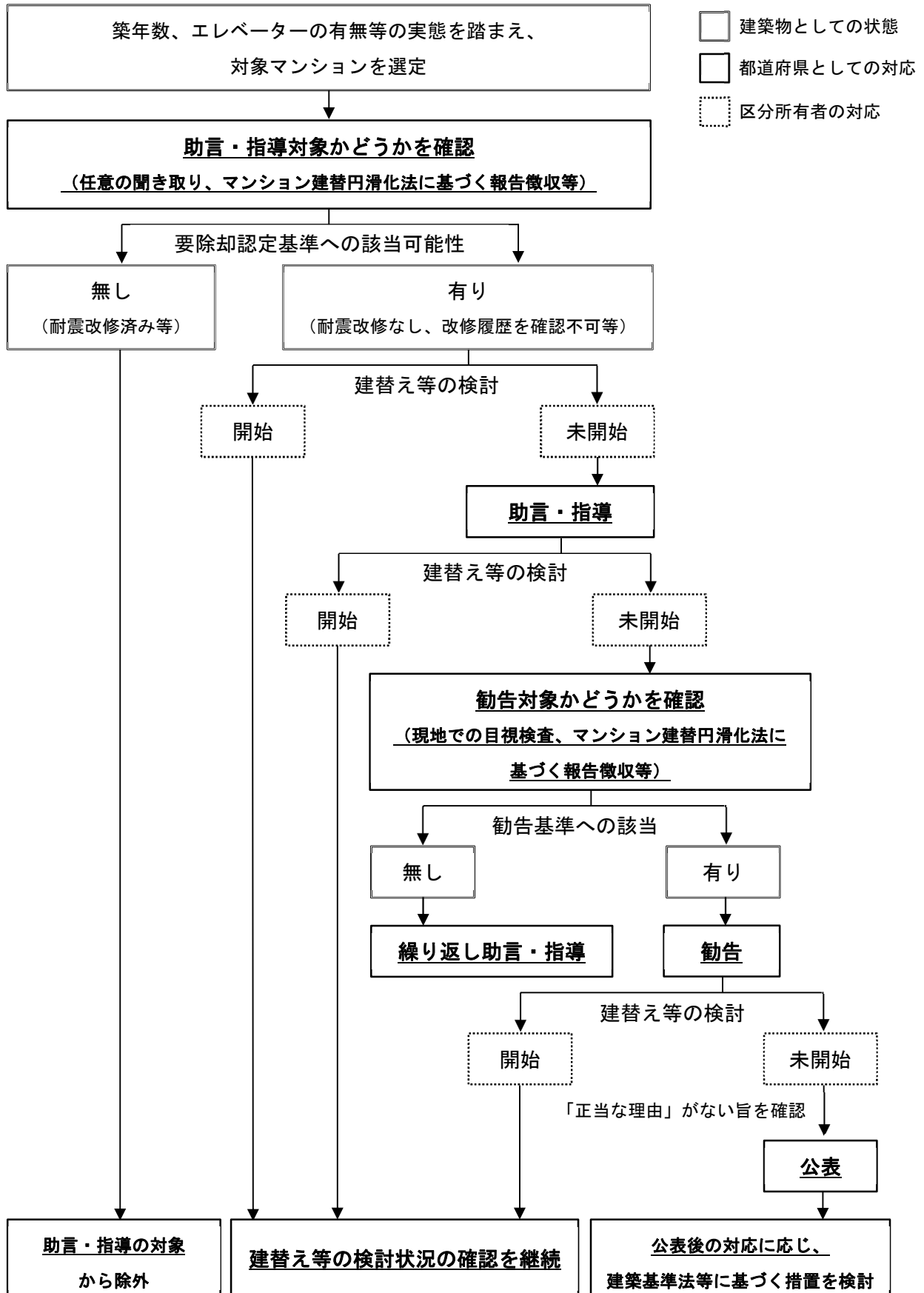
また、公表に先立ち、上述の正当な理由の有無の確認の手續に加え、公表をしようとする旨をあらかじめ通知し、意見陳述の機会を与えることも差し支えない。

公表を行う時期は、法的には規定されていないが、勧告を行った段階において、著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性を生ずるおそれがあると判断していることを踏まえ、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、可能な限り速やかに公表することが考えられる。

また、公表の方法及び内容についても、法的には特段規定されていないが、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他都道府県が適切と認める方法により、正当な理由がなく、勧告に従わなかったマンションとして、マンションの名称、所在地、公表に至った事由等を公示することが想定される。

さらに、マンションの名称等の公表を行った場合でも、当該マンションの建替え等に向けた検討が開始されない、又は、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態がそのまま放置される若しくは進行する場合も想定される。このため、建築行政主務部局（当該都道府県が特定行政庁でない場合、当該マンションが存する区域を所管する特定行政庁の建築行政主務部局をいう。）等とも連携し、建築基準法第10条第3項の規定に基づく当該マンションの除却の命令等の強制力を伴う措置を、また、必要に応じて空き家対策関連部局とも連携し、当該マンション全体で居住その他の使用がなされている部屋等がない場合においては、空家特措法第22条第3項の規定に基づく強制力を伴う措置を講ずることも検討することが望ましい。

【図表】マンションの建替え等に関する助言・指導等の基本的な流れ
 (建築物の初期状態に関する基準に該当する可能性がある場合)



(2) 建築物の管理状況に関する基準に該当する可能性がある場合

イ 助言・指導の対象となるマンションの選定

要除却認定の基準のうち、建築物の管理状況（外壁等剥落危険性又は配管設備腐食等）に関する基準に該当する可能性があるマンションの選定に当たって有効となるのは、マンション管理適正化法第5条の2第2項の規定に基づく修繕の実施の勧告（以下「修繕勧告」という。）を行ったが、当該修繕勧告に従わないマンションである。

なお、マンション管理適正化法第5条の2第6項の規定に基づく報告徴収等を行う場合と併せて、法第4条の2第1項の規定に基づく助言・指導を行う可能性を見据え、外壁等剥落危険性又は配管設備腐食等に関する要除却認定の基準への該当可能性の判断のため、現地で目視検査により確認すること等も有効であると考えられる。

ロ 助言・指導の対象となるマンションの区分所有者に対する確認

修繕勧告を受けたにもかかわらず、修繕を行っていないマンションの区分所有者については、少なくとも修繕、改修等の長寿命化手法によりマンションの管理不全状態を改善する意図は確認できないと解して差し支えない。ただし、当該マンションの建替え等に向けた検討を開始していることを理由に、修繕勧告に従っていない可能性も考慮して、法第4条の2第7項の規定に基づく報告徴収等、任意の聞き取り等により、マンションの建替え等に向けた検討状況を確認することが望ましい。

修繕勧告を受けたマンションの要除却認定の基準への該当可能性が否定できない、又は、該当可能性を判断できない場合ではあるものの、区分所有者によりマンションの建替え等に向けた検討が開始されていることを確認できた場合には、区分所有者によるマンションの建替え等に向けた検討が開始されることを目標とする助言・指導を行う必要性が低いことから、マンションの建替え等に向けた検討状況等の確認対象としては除外し、マンション管理適正化法第5条の2第6項の規定に基づく報告徴収等により、継続的に状況確認等を行う流れとなることが想定される。

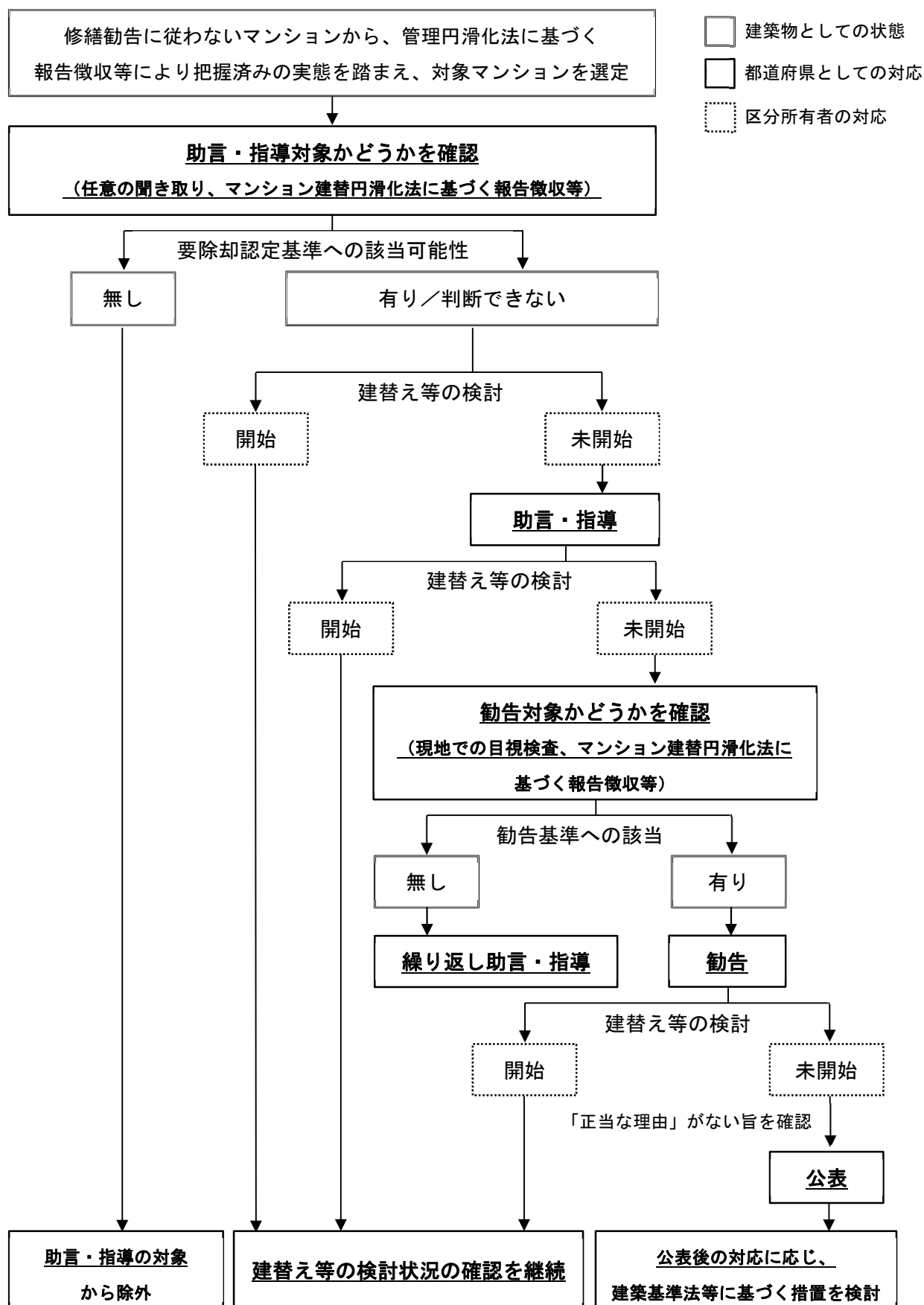
他方、修繕勧告を受けたマンションの要除却認定の基準への該当可能性が否定できない、又は、該当可能性を判断できない場合において、区分所有者によるマンションの建替え等に向けた検討が開始されていない場合には、助言・指導を行う可能性があるマンションとして、所定の手続を踏むことが必要である。

ハ 助言・指導又は勧告を行うに当たっての基本的な措置の流れ

建築物の管理状況に関する要除却認定の基準への該当可能性があるマンション、又は、該当可能性を判断できないマンションに対する助言・指導又は勧告の流れについては、建築物の初期状態に関する要除却認定の基準に該当する可能性がある場合と基本的には同様であるため、3.(1)を参照されたい。

なお、マンション管理適正化法に基づく修繕勧告と並行して、マンション建替円滑化法に基づく助言・指導を行うなど、対象となるマンションの管理状況、劣化状況等に応じて、当該マンションの状態の改善を求めることも想定される。

【図表】マンションの建替え等に関する助言・指導等の基本的な流れ
(建築物の管理状況に関する基準に該当する可能性がある場合)



4. 専門家のあっせん、報告徴収等の各措置の詳細

(1) 報告徴収、立入検査又は関係者への質問の実施【法第4条の2第7項】

イ 措置の全体概要

都道府県知事等は、法第4条の2第7項の規定に基づき、同条第1項に規定する助言・指導又は同条第2項の規定に基づく勧告を行う場合において、必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、報告徴収を実施し、当該マンションの管理状況、劣化状況、建替え等に向けた検討状況等を把握できるほか、その職員に、マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

また、助言・指導又は勧告を行った後に、マンションの建替え等に向けた検討等が着実に進捗しているのか等を判断する際の有効な手段の1つとして、区分所有者に対して報告徴収等を改めて行うことにより、マンションの建替え等に関する当該区分所有者の意向、最新の検討状況等を把握することも考えられる。

なお、報告徴収等を行うに当たっては、いずれも、対象となるマンションの区分所有者の負担等を考慮し、必要最小限度の範囲で行うべきものであることに十分留意する必要がある。

ロ 報告徴収の目的、活用場面及び留意点

マンションの建替え等に関する助言・指導又は勧告を適切に実施するためには、当該マンションの管理状況、劣化状況、建替え等に向けた検討状況等を把握する必要があるが、当該状況等は必ずしも外部から確認することができるわけではないため、助言・指導又は勧告の実施の要否に関する判断自体も困難である場合が想定される。このため、マンションの建替え等に関する助言・指導又は勧告の実施の要否を検討する段階においても、当該マンションの区分所有者に対する報告徴収の権限を積極的に活用することは、都道府県が能動的にマンションの建替え等の円滑化に関与する観点から許容されるものと解される。

なお、報告徴収の機会に併せ、都道府県で独自に実施しているプッシュ型支援制度、マンションの建替え等に関して相談を受けることができるマンション管理士等の専門家を紹介すること等も、区分所有者が、マンションの建替え等に向けた検討を開始する契機となり得る点で有効であると考えられる。

また、マンションの建替え等に関する助言・指導又は勧告を行う前に報告徴収を行うことで、当該マンションの区分所有者は、自らが居住等するマンションが、老朽化が進み、維持修繕が困難となり得るマンションであることを認識し、マンションの建替え等に向けた検討を自発的に開始する契機となることも期待される。

ハ 立入検査の目的、活用場面及び留意点

都道府県職員による立入検査は、例えば、外見上危険と認められるマンションについて、助言・指導又は勧告を実施しようとする場合、外観の目視検査では足りず、敷地内

に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱、梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。この際、必要に応じて、高精度カメラ、オンライン会議システム等のデジタル技術を活用した方法によりマンション又はその敷地に立ち入らない検査を実施することも可能である。その際、後述のとおり、法第4条の2第8項の規定により、身分を示す証明書の提示が義務づけられているため、デジタル技術を活用した方法により立入検査を行う場合においても、関係者の請求に応じて、オンライン会議システムの画面越しに当該証明書を提示しなければならないことに留意する必要がある。

なお、特に、区分所有者個人が居住するマンションの専有部分への立入検査は抑制的に行うべきものであることから、当該専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、その当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならないことに留意が必要である。また、法第4条の2第8項の規定により、立入検査をする職員は、その身分を示す証明書（参考様式8）を携帯し、関係者に提示しなければならないほか、例えば、マンション又はその敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入検査を実施することは認められない。

また、立入検査は、相手方が立入検査を拒否した場合等の過料が定められている一方で（詳細はホを参照すること。）、相手方の抵抗を排除してまで検査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入検査をすることはできない。

さらに、立入検査は行政調査であり、別の目的のために当該立入検査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために立入検査を行うことは許されず、この点は法第4条の2第9項に明示されているところである。

二 関係者への質問の目的、活用場面及び留意点

都道府県職員による関係者に対する質問としては、例えば、マンションの区分所有者に対して、マンションの建替え等に向けた意向等の確認を行うほか、当該マンションの周辺住民等に対して、外壁等の剝落等により、危険を感じた事例がないか等について確認する場合に活用することが想定される。

関係者に対する質問を行う場合においても、必要最小限度の範囲で行うべきものであることに十分留意する必要がある。

ホ 報告徴収等に従わなかった場合の対応

法第231条の2の規定により、区分所有者に対し、同法第4条の2第7項による報告を求めたにもかかわらず、報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は、同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした区分所有者は、10万円以下の過料に処することとなる。このため、区分所有者に対して報告徴収等を実施する際には、報告等を拒否した場合等において、罰則の規定が存在することも併せて示す必要がある。

なお、明示的あるいは黙示的に報告等を拒否する場合のみならず、報告等の内容が著しく不足しているなど、意図的かつ実質的な報告等の拒否と判断される場合には、報告等拒否と扱って差し支えない。また、虚偽とは、一般には、客観的な事実に対して、真実又は真正でないことをいうが、意識的に不真実又は不真正ならしめる場合もいう。したがって、例えば、マンションの建替え等に関する検討を開始していない区分所有者が、報告徴収に対して、助言・指導又は勧告を忌避するために、マンションの建替え等に関する検討を行ったと客観的な事実と反することを認識した上で報告した場合には、虚偽の報告に該当する。罰則の適用については、法務担当部局等と十分な調整をとり、的確かつ厳正な運用がなされるよう配慮されたい。

過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、報告徴収又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われることとなる。

（２）専門家のあっせんその他の必要な措置の実施【法第４条の２第３項】

イ 措置の全体概要

都道府県知事等は、法第４条の２第２項の規定に基づく勧告を行った場合において、「必要があると認めるとき」は、同条第３項の規定に基づき、当該勧告を受けたマンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等について特別の知識経験を有する者として専門家のあっせんその他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

マンションの建替え等をすべきことの勧告を行ったとしても、当該勧告を受けた区分所有者の多くは十分な知識経験を有しているわけではないため、どのようにマンションの建替え等に向けた検討を開始すればよいか判断できない、といった事態の発生も想定される。このため、勧告の効果を高めるため、区分所有者に対して、建築、マンション管理、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有する、一級建築士、マンション管理士、弁護士、支援法人等の専門家を積極的にあっせんするよう努める必要がある。

また、勧告を行った場合のみならず、助言・指導を行った場合においても、区分所有者によるマンションの建替え等に向けた検討状況、当該マンションの状態等を踏まえ、必要に応じて、専門家をあっせんすることは、助言・指導の目標であるマンションの建替え等に向けた検討の開始の円滑化に対し、都道府県が能動的に関与する観点から許容されるものと解される。

なお、専門家のあっせん以外の「その他の必要な措置」を行う具体的な場面としては、例えば、次に掲げる場面が想定される。

- ・ 勧告を行ったマンションに対して、都道府県職員が定期的に訪問し、当該マンションの建替え等に向けた検討内容に関する助言を行う
- ・ 助言・指導を行ったマンションの区分所有者から、当該マンションの建替え等に向けた検討費用等に関する相談があった場合、都道府県職員が、活用可能な補助等を案内する

ロ 専門家のあっせんを行うに当たっての判断の目安

専門家のあっせんの要否の判断に当たっては、個別事案ごとに柔軟に判断する必要があるが、次に掲げる場合において専門家のあっせんを行うことが想定される。この場合、都道府県で実施しているプッシュ型の専門家支援を組み合わせることも望ましい。

- ・ 助言・指導又は勧告に先立つ報告徴収等に対して反応がないなど、助言・指導又は勧告を行っても、マンションの建替え等に向けた検討の開始等が期待されない、又は、困難であると判断される場合
- ・ 助言・指導又は勧告を受け、マンションの建替え等に向けた検討の開始に向けた意思を確認できるものの、当該検討に関する基礎的な知識を十分に有していない等の理由により、専門家の助言等が必要であると判断される場合
- ・ 勧告を行ったが、すでに外壁剥落等により、周囲に危害を生ずる可能性が認められるなど、マンションの建替え等に向けた検討の開始及び著しい保安上の危険性又は著しい衛生上の有害性の解消に向けた具体的な措置を早急に促す必要があると判断される場合

ハ 専門家のあっせんにおける基本的な流れ及び留意点

専門家を実際にあっせんする場合、次に掲げる流れが想定される。

- ①助言・指導又は勧告を行う過程において、マンションの区分所有者からの法第4条の2第7項の規定に基づく報告徴収等、任意の聞き取り等を踏まえ、専門家のあっせんの要否を検討
- ②専門家の支援が必要であると判断する場合、マンションの区分所有者から専門家のあっせんの希望がある場合等には、専門分野、過去の対応実績等を勘案し、当該マンションの建替え等の検討に適任と考えられる専門家を選定
- ③②で選定した専門家に対し、当該マンションの建替え等の検討に向けた助言等の実施可否を打診
- ④区分所有者に対して、専門家の氏名、連絡先、主な支援内容等を通知
- ⑤当該専門家により支援を開始

なお、専門家はあくまでも助言等を行う立場にあり、マンションの建替え等の検討の開始に当たっては、当該マンションの区分所有者により意思決定がなされることに留意

しなければならない。

また、専門家のあっせんに当たっては、当該専門家と区分所有者との間で派遣等に係る費用が発生する可能性があり、当該費用に対する都道府県の補助等があれば併せて案内することが望ましい。

第4節 留意事項

1. 実施体制の整備

助言・指導等制度の適切な運用に当たっては、助言・指導等を行うマンションの把握及び台帳の作成、管理組合の管理者等に対する指導等のために必要な人員の確保など、実施体制の充実に向けて整備をすることが望ましい。

2. マンションの区分所有者等通報者への配慮

特にマンション管理適正化法における助言・指導等については、主に管理者が置かれていないことや管理規約が改正されていないこと等、管理組合の運営の面におけるケースが多く想定されるところ、管理組合の運営における問題点の発見は、外壁剥落の危険性など外観的な不具合と異なり区分所有者からの通報により把握するケースが多いと考えられる。この点、行政からの助言・指導等の際に内部からの通報である旨伝えた場合には、助言・指導等を望む通報者等と望まない他の区分所有者等の間でトラブルに発展する懸念も想定されるところ、区分所有者から通報があった場合には、その点留意しつつ、慎重な判断を行うことに留意いただきたい。

3. 普及・啓発

マンション管理適正化法第5条の2第1項又はマンション建替円滑化法第4条の2第1項に基づく助言・指導等を通じて、管理者等に対して適切なマンションの維持管理の実施を啓発することに加え、専門家の派遣やパンフレットの配布、講演会・シンポジウムの開催、新聞、テレビ等のメディアを介したマンション政策の周知等を行うことで、管理者等のみならずマンションの居住者やマンションの購入を検討している者などにも、マンションの適正な管理や運営、マンションの建替え等に向けた検討の重要性に対する理解を得ることが重要である。

第2章 管理適正化及び建替等円滑化に関する助言・指導、勧告等の対象と具体的な措置内容等

1. 管理適正化に関する助言・指導及び勧告の対象

マンション管理適正化法第3条第1項に基づく管理基本方針の別紙一では「法第五条の二に基づく助言・指導等を行う際の判断の基準の目安」として、以下の場合を掲げている。

(助言・指導及び勧告)

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
- (2) 集会が年に一回以上開催されていない場合

2 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合

3 管理組合の経理

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ないなど、適正な管理が行われていない場合

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合

5 マンションの修繕の実施

(助言・指導) 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合

(勧告) 長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションがそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

上記事項が基準の目安として挙げられる理由は、それぞれ以下の考えによるものである。

1. (1) について 管理者等は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定められた行為をする権利を有し、義務を負う(区分所有法第26条第1項)。一方、管理者等が選任されていない場合、集会で決議された事項を実行する者が定かではなく、共用部分等の管理を区分所有者全員で共同して実行することとなるが、このような管理の在り方は権限や責任の所在が不明確であり、結果的に適切な管理が行われない可能性が高くなると考えられるからである。

1. (2) について 集会は、管理組合の最高意思決定機関であり、共用部分等の管理を行うには、集会の決議を経る必要があるとともに、1(1)で述べている管理者等が選任された場合には、当該管理者等には、区分所有法上少なくとも毎年1回集会を招集する義務(区分所有法第34条第2項)があるためである。

2. について 管理規約はマンション管理の最高自治規範であり、管理組合の自立的な運営を確保し、適切なマンション管理を行うには、個々のマンションの実態に即した具体的な居住方法に関するルールを定め、改正を行うことは重要であるからである。

3. について マンションの適正な管理を図るためには、管理費及び修繕積立金の性質の違い

に応じて勘定科目を分けて経理することが必要であり、管理費収入や修繕積立金収入が他の用途に流用された結果、修繕等が必要となった際に資金を捻出できずに適切な修繕等が行われない等の事態が生じないよう、資金を十分に確保しておく必要があるからである。

4. について マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことができるよう予め計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが重要であり、計画策定以降も建物の状況や社会情勢の変化を踏まえ、適切な時期に見直すことが必要であるからである。

5. について 集会が開催されているなど、管理組合の運営は適切に行われているものの、修繕工事等の実施について合意形成等が進まず、修繕等が適切に実施されていないマンションが存在することが確認されている。このようなマンションについては、外壁剥落等による周辺住民の生命・身体への侵害の発生等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となることが考えられることから、それらを防止するための必要な修繕を行う必要があるからである。

2. 管理適正化に関する具体的な措置内容

上記の事項をそれぞれ遵守していない場合、都道府県等においては、それぞれ次に掲げる点に留意するとともに、必要に応じてこれを相手方に示しながら、助言・指導等を行うことが考えられる。

なお、次に掲げる内容とともに、都道府県等で実施している施策の情報提供や利用の案内を行うことをマンション管理適正化法に基づく助言に位置づけることも考えられる。

(1) 管理組合の運営

イ 管理者等

＜助言・指導等を行う判断の参考となる基準＞

- ・管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない
- ・管理者等が定められていない場合、これを選任する必要がある。
- ・ここでいう「管理者等」とは、マンション管理適正化法第2条第4号で定義されているように、区分所有法第25条第1項の管理者や同法第49条第1項の理事のことを指し、管理者等を選任する場合は、規約に特段の定めがない限り、集会の決議が必要となる（区分所有法第25条第1項）。また、当該決議の他に、選任された者の承諾を得ることが望ましい。
- ・管理者等は、必ずしも当該マンションの区分所有者である必要はなく、自然人である必要もないことから、マンション管理士やマンション管理会社などの法人とすることも可能である。このような外部専門家を管理者等として選任する手法として、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」コメントの別添1「外部専門家の活用パターン」の「②外部管理者・理事会監督型」等や「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を参照されたい。
- ・管理者等は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し、

義務を負うこととなる。(区分所有法第 26 条第 1 項)【再掲】

- ・実際の管理組合の大部分では、「マンション標準管理規約」にあるような「理事会方式」を採っており、同規約では、理事長を管理者としている。(マンション標準管理規約(単棟型)第 38 条第 2 項)

ロ 集会の開催

＜助言・指導等を行う判断の参考となる基準＞

- ・集会が年に一回以上開催されていない
- ・管理者等が定められている場合、当該管理者等は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。(区分所有法第 34 条第 2 項)
- ・管理者等がない場合、集会を開催するためには、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものが集会を招集する必要がある。(区分所有法第 34 条第 5 項)
※(令和 8 年 4 月以降) 区分所有者の 5 分の 1 以上の者であって議決権の 5 分の 1 以上を有するものが集会を招集する必要がある。(区分所有法第 34 条第 5 項)
- ・集会の招集に当たっては、原則、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に通知しなければならない等、区分所有法に基づく手続きを経る必要がある(区分所有法第 35 条第 1 項等)。
※(令和 8 年 4 月以降) 会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者に通知しなければならない。
- ・集会では、マンションの管理に関する事項や共用部分の修繕等の必要性について議論されることが望ましいが、通年的に議論を行うため、「マンション標準管理規約」にあるような「理事会方式」を採り、集会においては、理事会での実質的な議論を踏まえた議論を行うような役割分担を行うことも考えられる。
- ・なお、災害又は感染症の感染拡大等への対応として、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るが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後 2 か月以内」に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と考えられる。(マンション標準管理規約(単棟型)コメント・第 42 条関係(第 3 項関係))

(2) 管理規約

＜助言・指導等を行う判断の参考となる基準＞

- ・管理規約が作成されていない
- ・必要に応じた改正が行われていない
- ・管理規約の設定又は変更等には、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議が必要となる(区分所有法第 31 条第 1 項)。
※(令和 8 年 4 月以降) 区分所有者の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議が必要となる(区分所有法第 31 条第 1 項)。
- ・管理規約の設定又は変更等を決議事項とする場合の集会の招集に当たっては、その議案の要領

をも通知する必要がある（区分所有法第 35 条第 5 項）。

※（令和 8 年 4 月以降）集会の招集に当たっては、原則、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者に通知しなければならない等、区分所有法に基づく手続きを経る必要がある（区分所有法第 35 条第 1 項等）。

- ・規約は管理者等が保管しなければならない、管理者等がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人であって、規約又は集会の決議で定められたものが規約を保管する（区分所有法第 33 条第 1 項）。その保管方法は、書面のみならず電磁的記録でもよい点に留意が必要である。
- ・管理規約の内容については、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」の内容を参考として、マンションの実態及び区分所有者等の意向を踏まえ、必要に応じて改正することが重要である。
- ・特に、マンションに関する法制度の改正等が管理規約に反映されていないことにより、マンションの管理状況の悪化を招いているような場合には、管理規約を改正し、マンションに関する法制度の改正等の趣旨を反映させることが重要である。具体的には、平成 16 年マンション標準管理規約改正の趣旨が反映されておらず、修繕等の履歴情報の管理が行われていないことにより、現に必要な修繕等の実施に支障を来している場合や、平成 28 年マンション標準管理規約改正の趣旨が反映されておらず、災害時等の緊急時における専有部分への立ち入りに支障を来している場合、管理組合の財務・管理に関する情報の開示に支障を来している場合などが想定される。

（３）管理組合の経理

＜助言・指導等を行う判断の参考となる基準＞

- ・管理費を徴収していない
 - ・修繕積立金を徴収していない
 - ・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ない
 - ・必要な会計帳簿を作成していない、又は保管していない
- ・管理費や修繕積立金は、共用部分の維持管理や修繕に係る費用に充てられるものであり、規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて各区分所有者の負担が定まることとなる（区分所有法第 19 条、第 21 条）。
 - ・一般的に、日常の維持管理に必要となる費用を管理費、計画修繕等で必要となる費用を修繕積立金と称し、マンション標準管理規約（単棟型）第 27 条及び第 28 条においては、それぞれの用途について列挙している。
 - ・マンションの適正な管理を図るためには、こうした費用の性質の違いに応じて勘定科目を分けて経理することが必要であり、管理費収入や修繕積立金収入が他の用途に使われないようにする必要がある。
 - ・具体的には、管理費会計と修繕積立金会計に分けて会計帳簿に記帳することに加え、管理費と修繕積立金とで各々預金口座を開設することなどが考えられる。なお、経理の透明性を確保する上で、マンションの区分所有者等の閲覧請求があった時に会計帳簿を速やかに開示すること

ができるように、適切に会計帳簿を保管することが重要である。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

＜助言・指導等を行う判断の参考となる基準＞

- ・ 長期修繕計画が作成・見直しがされていない
- ・ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額
- ・ 長期修繕計画については、国土交通省で作成している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参照しながら作成・見直しすることが望ましく、これを踏まえて修繕積立金についても適切な金額が積み立てられるようにする必要がある。
- ・ 長期修繕計画は、建物や設備の劣化状況、修繕工事費の変動などの不確定な事項を含むため、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要とされており、これを超える期間にわたり、長期修繕計画の見直しが行われていない場合は、当該マンションにおいて必要とされる修繕工事費の積み立て等が適切に行われていないおそれがある。
- ・ また、大規模修繕工事の実施時において修繕積立金が不足することがないように、多額の修繕工事費が見込まれる年度を含むように計画期間を設定する必要がある。大規模修繕工事は、一般的に12～15年程度の周期で行われるため、長期修繕計画上で大規模修繕工事を2回以上含むものと考え、計画期間を30年以上とすることが重要である。
- ・ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、後記第3章 マンション長寿命化促進税制2.(2)イにおける計算式により算出し、同表に示す金額と比較して確認を行うことが考えられる。
- ・ 実際に修繕を行う際に、修繕積立金のみでは足りない場合において、必要な金額を区分所有者から一時金を徴収するよう助言・指導及び勧告を行うことは現実的ではなく、例えば独立行政法人住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」の活用などを視野に入れながら、融資条件を充足できるよう必要な支援を行っていくことが考えられる。
- ・ なお、長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った一定のマンションは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。

(5) マンションの修繕の実施

＜助言・指導等を行う判断の参考となる基準＞

(助言・指導)

長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない

(勧告)

長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、周辺住民の生命・身体への侵害の発生等著しく保安上危険となるおそれのある状態著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(助言・指導)

・適切な修繕が行われていない目安としては、建物や設備の劣化状況など外見で判断するほか、国交省が示す長期修繕計画作成ガイドラインにおける平均的な大規模修繕周期（12年～15年）を参考とすることが考えられる。

（勧告）

・保安上危険、衛生上有害、居住環境の保全を行うための例については以下のような場合が考えられる。

【保安上危険】の例	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート表層（壁、屋根等）のひび割れ、エフロレッセンス・白華や仕上げ材の劣化等がみられるもの ・柱・梁・耐力壁等のコンクリートに鉄筋に沿ったひび割れ・錆汁がみられるもの ・その他、バルコニー等の手すりや屋上広告等の躯体との結合部の劣化がみられるもの ・屋根版や床版に変形・たわみがみられるもの ・不同沈下があり、傾斜がみられるもの ・駐車場（自走式、機械式含む）等の屋根や壁等著しい老朽化がみられるもの
【衛生上有害】の例	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水設備（給水管、貯水槽、給水ポンプ、排水管、排水ポンプ）の劣化や点検不備があるもの ・漏水が生じている
【居住環境の保全】の例	<ul style="list-style-type: none"> ・雨もりが生じている ・昇降機設備等の劣化等（故障したまま、本来の機能を果たしていないなど）により、居住環境が損なわれている状況 ・電灯設備等の劣化等（故障したまま、本来の機能を果たしていないなど）により安全上支障があるもの

（６）その他

＜助言・指導及び勧告を行う判断の参考となる基準＞

・管理費及び修繕積立金等の滞納に適切に対応していない

- ・（１）～（５）のほか、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に即して、必要な助言・指導及び勧告を行うことも可能である。例えば、管理組合を適切に機能させるために必要な、区分所有者名簿の作成・保管状況に関する基準や、地方公共団体において推奨している防災対策の有無に関する基準、築年数を限定するといった基準を設けている事例がある。
- ・建物の老朽化等のハード面の状況を理由とした助言・指導及び勧告は本制度の射程外であるが、（３）や（４）に該当する等管理組合の体制や資金不足等の理由により大規模修繕工事が実施されず、周囲に危害が及ぶおそれのある場合については、マンション管理適正化法に基づき助

言・指導等をすることも考えられる。

- ・管理費や修繕積立金等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼし、必要な管理や修繕工事が実施できなくなるほか、他の区分所有者へ負担が転嫁されてしまうことにもなるため、管理費や修繕積立金等の滞納に対して管理者はその是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等必要な法的措置を講じることが考えられる。なお、管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置については、「マンション標準管理規約」コメントの別添3「滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート」及び同解説を参照されたい。

3. マンションの建替え等に関する助言・指導又は勧告を行う際の判断の基準

マンションの区分所有者に対して、マンション建替円滑化法第4条の2第1項に基づく助言・指導又は同法第4条の2第2項に基づく勧告を行う際の判断の基準の目安は、建替基本方針第9の2に規定するマンション建替等円滑化指針の別紙に規定するとおり、それぞれ次の場合である。

(助言・指導)

マンションが、マンション建替円滑化法第102条第2項各号に規定する要除却認定の基準に該当する可能性があると認める場合

(マンション建替円滑化法第102条第2項各号)

- 1 当該マンションが、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき（耐震性不足）。
- 2 当該マンションが、火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき（火災安全性不足）。
- 3 当該マンションが、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき（外壁等剥落危険性）。
- 4 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき（配管設備腐食等）。
- 5 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき（バリアフリー基準不適合）。

(勧告)

マンションが、次の各号のいずれかに該当すると認める場合

- 1 当該マンションが、マンション建替円滑化法第102条第2項各号（第5号を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いと認められるとき。

2 当該マンションが、マンション建替円滑化法第102条第2項各号（第5号を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は、著しく衛生上有害となるおそれがあると認められるとき。

（助言・指導）

助言・指導を行うに当たっては、要除却認定の基準への該当可能性を判断する必要があるが、高経年化、劣化等の進行により、修繕、耐震改修等の長寿命化に加えて、マンションの建替え等に向けた検討も合理的であると考えられるマンションを対象として想定している。

なお、助言・指導の措置を検討するに当たっては、都道府県知事等に対し、必要な限度において、報告徴収等の権限が認められているところであるが、事務的な負担軽減の観点から、台帳上ですでに整理されていることも多いと考えられる次に掲げる項目により、比較的簡易に確認することが考えられる。

（耐震性不足）

- ・建物登記簿、検査済証等の確認によるマンションの建築時期
- ・耐震診断又は耐震改修の履歴の有無

（火災安全性不足）

- ・建物登記簿、検査済証等の確認によるマンションの建築時期

（外壁等剥落危険性及び配管設備腐食等）

- ・マンション管理適正化法第5条の2第2項の規定に基づく修繕勧告に関する台帳等の記録

（バリアフリー基準不適合）

- ・エレベーターの有無

（勧告）

勧告を行うに当たっては、勧告が、財産権に一定の制約を与える措置であることを踏まえ、比較的簡易な確認に基づいて行うことができる助言・指導とは異なり、マンションの外観の目視検査、マンション内部（共用部分又は専有部分）又はその敷地への立入検査等による現地での詳細調査を行う必要があるが、詳細は別紙2を参照されたい。

第3章 マンション長寿命化促進税制

1. 助言・指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションに対する固定資産税額の減額措置

長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。

本減額措置の適用を受けるためには、助言・指導を受けたことを証する書類が必要となることから、都道府県等は、長期修繕計画に係る助言・指導が必要であると判断した場合には、以下の内容等を管理組合の管理者等に明示し、助言・指導を書面で行う必要がある。

- ①当該マンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となりうること。
- ②当該減額措置の適用を受けるためには、当該助言・指導の内容を実施したことを報告し、令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったことについて都道府県等の証明を受ける必要があること。
- ③当該減額措置の適用を受けるために当該マンションが満たす必要のある修繕積立金額の基準額。

また、団地型マンションにおいて、複数の管理組合の管理者等に助言・指導を行う場合は、管理者等ごと、棟ごとに必要な措置について明示することが望ましい。

管理者等から上記②に係る証明の申請があった場合には、都道府県等は、助言・指導の内容が実施されたことを確認した上で当該マンションの長期修繕計画が令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は同告示別表において定める助言・指導内容実施等証明書を発行する。

なお、当該基準の適合審査に当たっては、あらかじめマンション管理士や建築士（建築士事務所に属する建築士に限る。）の確認を求め、確認を受けた旨を証する書類の添付を求めることで、審査に係る事務的な負担を軽減することも考えられる。

2. マンション長寿命化促進税制の適用

マンション長寿命化促進税制では、次の（１）イの全ての要件を満たす助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションにおいて、本減額措置の適用期間内に次の（１）ロの要件を満たす工事（以下「長寿命化工事」という。）が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村（特別区にあっては都。以下「市町村等」という。）の条例で定める割合（参酌基準：3分の1）が減額（1戸当たり100㎡相当分までに限る。）される。

なお、本減額措置の適用を受けるには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し、当該マンションの総戸数が分かる書類及び助言又は指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告することが必要であり、このうち、助言又は指導内容実施等証明書は、助言又は指導を行った都道府県等における発行が必要となる。

（１）マンション長寿命化促進税制の適用対象

イ 対象マンションの要件

1. 新築された日から 20 年以上が経過していること
2. 居住用専有部分（マンションの専有部分の床面積の 2 分の 1 以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。）を有していること。
3. 過去にロ 1. の工事が行われていること
4. 総戸数が 10 戸以上であること
5. 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直したものとして、長期修繕計画が次の基準に適合することとなったこと
 - (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること（長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。）
 - (2) 長期修繕計画の計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ハ)までに掲げる全ての工事項目が 2 回以上含まれるように設定されていること
 - (イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事
 - (ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査その他の措置に関する事項（調査・診断、設計、工事監理等費用）
 - (ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査その他の措置に関する事項（長期修繕計画作成費用）
 - (3) 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
 - (4) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命化工事を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと
 - (5) 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

総戸数は、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断される。

5. は、マンションの管理計画の認定基準のうち、長期修繕計画の作成及び見直し等に係る基準に準じた基準としている。ただし、助言又は指導を受けるマンションは、管理組合が十分に機能していないと考えられるマンションであり、ただちに全ての認定基準に適合することは難しいと考えられることから、長期修繕計画における工事項目の設定及び修繕積立金額については、長寿命化工事の実施に必要な範囲内の基準としたものである。

また、団地型マンションにおいて、棟別に修繕積立金を積み立てていない場合には、各要件を満たすか否かは団地全体で判断するが、棟別に修繕積立金を積み立てている場合には、各要件（4. を除く。）を満たすか否かも棟別に判断する。

さらに、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要があるが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができる。

なお、5. に該当するマンションのほかにも、マンション管理適正化法第 5 条の 8 に規定する管理計画認定マンションのうち、一定の要件を満たすものについてもマンション長寿命化促進税制の適用対象となる。

ロ 長寿命化工事の要件

1. 次の(イ)から(ハ)までの全ての工事

(イ) マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）

(ロ) マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（床防水工事）

(ハ) マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（屋根防水工事）

2. 長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、1. (イ)から(ハ)までの各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが大規模の修繕等証明書の発行者によって確認されること。

(2) 都道府県等による証明書の発行

都道府県等は、管理者等から助言又は指導の内容を実施した旨の報告を受け、地方税法施行令附則第12条第48項第2号イに定める要件に該当する旨の証明の申請があった場合には、当該助言又は指導を受けて実施した措置により、当該マンションの長期修繕計画が(1)5.の基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は令和5年国土交通省告示第293号別表において定める助言又は指導内容実施等証明書を発行する。

なお、(1)5.の基準に適合することにつき、あらかじめマンション管理士や建築士による確認を受けている場合は、その旨を証する書類を求めるとも考えられる。この際、建築士は、その免許の別に応じ、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するマンションについて確認できるものとする。

イ 申請書類及び確認方法

管理者等は、令和5年国土交通省告示第293号において定める別表様式に当該マンションの所在地が確認できる書類、助言又は指導を受けたことを証する書類、長期修繕計画の写し及び当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し（管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類）を添えて申請する。

なお、都道府県等は、長期修繕計画の作成又は変更が集会（総会）の議案として上程され、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の額が集会（総会）の議決を経ていることを、集会（総会）の議事録の写しにおいて確認する必要がある。

(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること（長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。）

○確認方法及び留意点

・「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づき、長期修繕計画において長寿命化工事の実施時期を設定していることを確認する。

(2) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ハ)までに掲げる工事項目（以下「長寿命化工事等」という。）が2回以上含まれるように設定されていること

- (イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事（仮設工事）
- (ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査の実施その他の措置（調査・診断、設計、工事監理等費用）
- (ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置（長期修繕計画作成費用）

○確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上であることを確認する。
- ・証明申請日時点において、長期修繕計画に記載された長寿命化工事等の予定時期が当該計画期間の終了の日までに2回以上含まれていることを確認する。
- ・「残存期間」の起算日は、証明申請日とする。
- ・証明申請日現在で長寿命化工事等を実施中である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該長寿命化工事等も含まれる。なお、工事完了後に申請する場合には、残存期間に予定されている長寿命化工事等の回数に当該工事は含まれないことが想定される。
- ・長期修繕計画の作成・見直しに係る業務が管理会社に委託する管理業務の一環として実施され、管理委託費に当該業務に係る報酬が含まれる場合は、「長期修繕計画作成費用」の項目が割愛されている場合があるため、長期修繕計画等の提出書類にその旨の記載があることを確認する。

- (3) 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

○確認方法及び留意点

- ・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がないことを確認する。
- ・「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、以下の(イ)及び(ロ)のいずれにも該当する修繕積立金の徴収であり、これに該当する修繕積立金の徴収が長期修繕計画において予定されていないことを確認する。
 - (イ) 長寿命化工事等を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること。
 - (ロ) (イ)の増額期間が長寿命化工事等の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること。
- ・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かったが、助言又は指導内容実施等証明書の発行後に不測の事態が発生した場合（災害による建物破損に対して緊急的に復旧工事が必要となった場合など）において、管理組合の判断によって一時金を徴収したマンションについて、これによって証明を取り消すことは想定していない。

- (4) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命化工事を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと

○確認方法及び留意点

- ・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は、下記の計算式により算出する（機械式駐車場部分を除く。）。

【計算式】

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額＝（A＋B＋C）÷X÷Y

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
 C：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（円）
 X：マンションの総専有床面積（㎡）
 Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

- ・上記計算式により算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、以下の表に示す金額とを比較し、金額を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。

【表】長寿命化工事を行うために必要な計画期間全体での修繕積立金の平均額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	91 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	63 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上 20,000 ㎡未満	69 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	73 円／㎡・月
【20 階以上】		69 円／㎡・月

(5) 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

○確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画において最終年度に借入金の返済が終了している計画となっていることを確認する。
- ・ただし、実際に計画期間中に借入金返済が見通しが立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までは行わない。

□ その他の証明書発行事務

(1) 証明書の発行手数料

助言又は指導内容実施等証明書の発行は、助言又は指導に関する業務の一環として証明内容を確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費等に設定することが望ましい。

(2) 証明書の発行に要すべき期間

マンション長寿命化促進税制の適用を受けるためには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、市町村等に対して、助言又は指導内容実施等証明書を添付して申告を行うことが必要とされている。このため、助言又は指導内容実施等証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切な対応が必要である。

参考様式 1 助言・指導書（管理）

〇〇第〇〇号

〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

都道府県等名 印

（担当 〇〇部〇〇課）

助 言 ・ 指 導 書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 5 条の 2 第 1 項の規定に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記のとおり必要な対策を講じるよう、助言又は指導する。

記

1. 対象となるマンション

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 〇〇 〇〇

2. 助言又は指導に係る措置の内容

※長期修繕計画についてどのような作成・見直しが必要なのか具体的に記載すること。

3. 助言又は指導に至った理由

※当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように当該マンションの管理の適正化を図る必要があるのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載すること。

4. 助言又は指導の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

6. 固定資産税額の減額措置について

上記 2. に示す措置を実施し、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項に規定する要件に該当する場合には、同項の固定資産税額の減額措置の適用を受けることができる。

当該減額措置の適用を受けようとする場合には、当該措置を実施したことを遅滞なく上記４．に示す者まで報告し、令和５年国土交通省告示第 293 号に規定する基準に適合することとなったことについて令和５年国土交通省告示第 293 号別表において定める助言・指導内容実施等証明書の発行を申請すること。

なお、当該減額措置の適用を受けるために、当該マンションが満たすべき地方税法附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項に規定する工事を行うために必要な長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、〇〇〇円／㎡・月である。

※・表題等の欄は、助言又は指導のいずれかを行うかに応じて記載することとし、助言又は指導の内容に応じ、「５．措置の期限」について、設定の要否、設定する場合の長さを適宜検討すること。

・「所在地」の欄には、助言又は指導の対象となる管理者等に係る建物の建物登記簿に記載された所在地を記載すること。

・複数の管理者等が置かれている場合は、全ての管理者等に係る情報を記載すること。

・「管理組合の形態」の欄には、次のいずれかを記載すること。

(1) 単棟型（住宅のみ）

(2) 単棟型（複合用途型）

(3) 団地型（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 68 条の規約設定を行っている団地管理組合・住宅のみ）

(4) 団地型（区分所有法第 68 条の規約設定を行っている団地管理組合・複合用途型）

(5) 団地型（区分所有法第 68 条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・住宅のみ）

(6) 団地型（区分所有法第 68 条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・複合用途型）

(7) その他

・複数の管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、全ての管理組合の名称を記載し、当該助言又は指導に係る措置の内容を管理組合別に明示すること。

・棟別に修繕積立金を積み立てている管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、当該助言又は指導に係る措置の内容を棟別に明示すること。

・当該マンションが満たすべき長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 2 及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第 4 条の 2 に基づく助言・指導等に関するガイドライン」に示す基準額を明示すること。

参考様式2 勧告書（管理）

〇〇第〇〇号
〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

都道府県知事等名 印
(担当 〇〇部〇〇課)

勧 告 書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理者等に対して必要な対策を講じるように助言・指導してきたところであるが、現在に至っても改善がなされておらず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針（及び〇〇市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と認められることから、下記のとおり必要な措置を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。

※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合は記載すること。

記

1. 対象となるマンション

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 〇〇 〇〇

※複数の管理者等が置かれている場合は、必要に応じて、複数の管理者等を併記することが考えられる。

2. 勧告に係る措置の内容

※何をどのようにするのか、具体的に記載すること。

3. 勧告に至った事由

※当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載すること。

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

【助言・指導書に関する留意点】

上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合には遅滞なく上記4に示す者まで報告すること。

参考様式 3－1 報告徴収書（管理）

〇〇第〇〇号
〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

都道府県知事等名 印
（担当 〇〇部〇〇課）

報 告 徴 収 書

当該マンションの管理の適正化を図るため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「法」という。）第 5 条の 2 第 1 項又は同条 2 項に基づく助言、指導等必要な対策を講じるかの検討にあたり、同条第 6 項の規定に基づき報告の徴収を行う。

記

1. 対象となるマンション

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 〇〇 〇〇
※複数の管理者等が置かれている場合は、必要に応じて、複数の管理者等を併記することが考えられる。

2. 報告を求める内容

※参考様式 7 の台帳に係る内容について必要事項を抜粋すること。
※その他、マンション管理に関する助言、指導又は勧告を行う範囲で必要な情報を求めること。

3. 報告徴収に至った事由

※当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切な可能性があるのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載すること。

4. 報告徴収の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

5. 報告の期限 〇年〇月〇日

【報告徴収書に関する留意点】

- ・上記5の期限までに上記3の者まで報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者は法第113条の規定により10万円以下の過料に処されることになる。
- ・報告徴収の内容によって、都道府県知事等が管理不全マンションとして助言、指導、勧告の基準に該当すると認められた場合、マンション管理適正化法第5条の2第1項及び第2項の規定に基づく助言、指導又は勧告の措置を行う可能性がある。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68条）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができる（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には原則として審査請求をすることができなくなる。）。
- ・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができる（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には、処分の取消しの訴えを提起することができなくなる。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができる。

参考様式 3－2 報告書（管理）

○年○月○日

〇〇市長
〇〇 〇〇 殿
（担当 〇〇部〇〇課）

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 マンション名
〇〇 〇〇

報 告 書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「法」という。）
第 5 条の 2 第 6 項の規定に基づき、○年○月○日〇〇第〇〇号により報告を求められたマンションに係る事項について、下記のとおり報告する。

記

1. 対象となるマンション

マンションの名称 〇〇マンション
管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 〇〇 〇〇

2. 報告事項

【報告書に関する留意点】

- ・上記 2 及び上記 3 について、虚偽の報告をした場合は、法第 113 条の規定の規定に基づき、10 万円以下の過料に処されることになる。
- ・報告内容に関する添付書類があれば併せて添付すること。

参考様式4 助言・指導書（建替え等）

〇〇第〇〇号

〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

都道府県等名 印

（担当 〇〇部〇〇課）

助 言 ・ 指 導 書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）第4条の2第1項の規定に基づき、当該マンションの建替え等の円滑化を図るため、当該マンションの建替え等に向けた検討が開始されるよう、下記のとおり助言又は指導する。

記

1. 対象となるマンション

マンションの名称

〇〇マンション

所在地

〇〇市××町×丁目×番地×号

2. 助言又は指導に係る措置の内容

※助言：マンションの建替え等に向けた検討の開始に資する情報等を具体的に記載すること。

※指導：マンションの建替え等に向けた検討の開始について、どのような取組が必要なのか具体的に記載すること。

3. 助言又は指導に至った理由

※当該マンションの建替え等に向けた検討状況がどのようなものにあつて、マンション建替え等円滑化指針に照らしてどのように当該マンションの建替え等に向けた検討を開始する必要があるのか、当該指針の該当部分を示しながら具体的に記載すること。

4. 助言又は指導の責任者

〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限

〇年〇月〇日

【助言・指導書に関する留意点】

- ・上記2の措置を受け、上記5の期限までにマンションの建替え等に向けた検討を開始した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告すること。
- ・上記2の措置を受けても、上記5の期限までにマンションの建替え等に向けた検討を開始しない上で、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年国土交通省告示第1137号）の別紙に規定する勧告を行う際の判断の基準の目安に該当する場合、必要に応じて、法第4条の2第2項の規定に基づき、勧告を行うことになる。

- ※・表題等の欄は、助言又は指導のいずれかを行うかに応じて記載することとし、助言又は指導の内容に応じ、「5. 措置の期限」について、設定の要否、設定する場合の長さを適宜検討すること。
- ・助言又は指導は法令上の分けは規定されていないところであるが、助言を行う場合には、マンションの建替え等に向けた検討の開始の有無の報告を求めない（特段の期限を設けない）一方で、指導を行う場合には、マンションの建替え等に向けた検討を開始するまでの必要な期間を勘案した上で期限を設けることが想定される。
 - ・「所在地」の欄には、助言又は指導の対象となるマンションの建物登記簿に記載された所在地を記載すること。
 - ・原則として全ての区分所有者に対して助言又は指導を行う必要があることに留意すること。

参考様式5 勧告書（建替え等）

〇〇第〇〇号

〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

都道府県等名 印

（担当 〇〇部〇〇課）

勧 告 書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）第4条の2第1項に基づき、当該マンションの建替え等の円滑化を図るため、下記マンションの区分所有者に対して当該マンションの建替え等に向けた検討を開始するように助言・指導してきたところであるが、現在に至っても当該検討が開始されておらず、かつ、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認められる。

ついては、下記のとおりマンションの建替え等に向けた検討が速やかに開始するために必要な措置を講ずるよう、法第4条の2第2項の規定に基づき勧告する。

記

1. 対象となるマンション

マンションの名称

所在地

〇〇マンション

〇〇市××町×丁目×番地×号

2. 勧告に係る措置の内容

※何をどのようにするのか、具体的に記載すること。

3. 勧告に至った事由

※マンションがどのような状態にあって、当該状態を放置することで、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年国土交通省告示第1137号）の別紙に規定する勧告を行う際の判断の基準の目安である

①法第102条第2項各号（第5号を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いこと。

②法第102条第2項各号（第5号を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあること。

のいずれに該当すると認めるか具体的に記載すること。

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

【勧告書に関する留意点】

- ・上記2の措置を受け、上記5の期限までにマンションの建替え等に向けた検討を開始した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告すること。
- ・上記2の措置を受けても、上記5の期限までにマンションの建替え等に向けた検討を開始しない上で、正当な理由がなく、勧告に従わなかったときは、法第4条の2第4項の規定に基づき、マンションの名称等を公表することがある。

参考様式 6—1 報告徴収書（建替え等）

〇〇第〇〇号

〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

都道府県等名 印

（担当 〇〇部〇〇課）

報 告 徴 収 書

当該マンションの建替え等の円滑化を図るため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「法」という。）第 4 条の 2 第 1 項又は第 2 項に基づく助言、指導又は勧告の措置を検討するに当たり、同条第 7 項の規定に基づき、マンションに関する報告を求める。

記

1. 対象となるマンション

マンションの名称

所在地

〇〇マンション

〇〇市××町×丁目×番地×号

2. 報告を求める内容

※どのような報告を求めるのか、具体的に記載すること。

※マンションの建替え等に向けた区分所有者の意向が確認できる書類、マンションの建替え等に向けた検討を開始したことが分かる書類等の添付を求める場合は、その旨を明記。

※参考様式 7 の台帳に係る内容について必要事項を抜粋すること。

※その他、マンションの建替え等に関する助言、指導又は勧告を行う範囲で必要な情報を求めること。

3. 報告徴収の責任者 〇〇市長 〇〇 〇〇

（担当：〇〇部〇〇課）

〇〇市△△町△丁目△番地△号

連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

※様式 6—2 の報告書をもって、書面で提出すること。

4. 報告徴収の責任者 〇〇〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

5. 報告の期限 〇年〇月〇日

【報告徴収書に関する留意点】

- ・上記5の期限までに上記3の者まで報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者は法第231条の2の規定により10万円以下の過料に処されることになる。
- ・報告の内容に応じ、マンションの建替え等に関する助言、指導又は勧告の基準に該当すると認める場合には、都道府県により法第4条の2第1項の規定に基づく助言若しくは指導を、又は、都道府県知事等により同条第2項の規定に基づく勧告を行うことがある。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68条）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができる（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には原則として審査請求をすることができなくなる。）。
- ・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができる（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には、処分の取消しの訴えを提起することができなくなる。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができる。

参考様式 6—2 報告書（建替え等）

○年○月○日

○○市長

○○ ○○ 殿

（担当 ○○部○○課）

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○

報 告 書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「法」という。）第 4 条の 2 第 7 項の規定に基づき、○年○月○日○○第○○号により報告を求められたマンションに係る事項について、下記のとおり報告する。

記

1. 対象となるマンション

マンションの名称

所在地

○○マンション

○○市××町×丁目×番地×号

2. 報告事項

※何をいつまでにどのようにするのか、具体的に記載。マンションの建替え等に向けて講じた措置がある場合には、措置の内容を具体的に記載すること。

【報告書に関する留意点】

- ・上記 2 及び上記 3 について、若しくは虚偽の報告をした場合は、法第 231 条の 2 の規定の規定に基づき、10 万円以下の過料に処されることになる。
- ・報告内容に関する添付書類があれば併せて添付すること。

参考様式7 マンション台帳の例（共通）

■マンション管理台帳(例)

※必要に応じて項目の追加・削除等を行ってもかまわない。

更新先			基礎情報										届出制度			管理計画認定							
ID	マンション名	階層番号	住所	窓口	詳細	郵便番号	郵便番号	住所	電話番号	氏名	竣工年	月	構造	地上階数	地下階数	総戸数	管理形態	管理会社名	基礎情報 の確認日	届出状況	届出日	認定 日	
				1 東京都港区 2 東京都港区 3 東京都港区 4 その他									SRC (鉄 骨鉄筋コン クリート) SRC (鉄筋 コンクリー ト) 3 鉄筋造					1 東京都 2 東京都 3 東京都 4 その他				1 第 2 第 3 第 4 第	
0001	〇〇マンション	100-891	東京都港区〇〇	4 その他	100-8918	東京都港区〇〇	100-8918	東京都港区〇〇	2-1-3	5253-811	国士太郎	1964	10	鉄筋コン クリート	11	2	120	全館専任 〇〇管理	〇〇管理	2025.11.28	1 第 2 第 3 第 4 第	2025.11.28	1 第 2 第 3 第 4 第

[illegible]

助言・指導・勧告（建替え等）				あつせんした専門家の情報				財産管理制度の活用		その他				
助言・指導の日付	改善状況	改善状況の確認日	勧告の日付	改善状況	改善状況の確認日	公家	専門家あつせん日	郵便番号	住所	電話番号	氏名	専門家の履歴	申立日	備考
2025.11.28	1 改善済 2 改善済 3 改善済 （改善済） ） し	2025.11.28	2025.11.28	1 改善済 2 改善済 3 改善済 （改善済） ） し	2025.11.28	公家	2025.11.28	100-8918	豊が関2-1-8	5253-8111	国土太郎		2025.11.28	近隣住民から外壁剥落の 写真あり（2020.4）

参考様式 8 立入検査員証（共通）

（表面）

〇〇第〇〇号	
立入検査員証	
所 属 職 名 氏 名 生年月日 年 月 日	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: -20px; left: 50%; transform: translateX(-50%); font-size: 8px;">刻印</div> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); font-size: 12px;">(写 真)</div> </div>
上記の者は、以下の法令に基づく立入検査の権限を有する者であることを証明する。 ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 194 号）第 5 条の 2 第 6 項 ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）第 4 条の 2 第 7 項 年 月 日 発行（ 年 月 日まで有効） <div style="text-align: right;">〇〇市長 〇〇 〇〇 印</div>	

（裏面）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）（抜粋）
 第 5 条の 2 1～5（略）

6 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。

7 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

8 第六項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

（裏面）

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）（抜粋）
 第 4 条の 2 1～6（略）

7 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。

8 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

9 第七項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〇〇部〇〇課長 殿

〇〇部〇〇課長

情 報 照 会 書

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和 7 年法律第 47 号）による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）第 5 条の 2 第 4 項及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替円滑化法」という。）第 4 条の 2 第 5 項の規定に基づき、マンション管理適正化法第 5 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項又はマンション建替円滑化法第 4 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定による助言・指導又は勧告の実施に必要な限度で、以下に関する情報を照会する。

記

1 マンションの区分所有者等の氏名又は名称

2 住所

3 その他のマンションの区分所有者等に関する情報

※固定資産税台帳整備の過程で連絡先を把握していればその連絡先を照会することが考えられる。

〇〇市長

〇〇 〇〇 殿

（担当 〇〇部〇〇課）

都道府県知事等名
（担当 〇〇部〇〇課）

情 報 照 会 書

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和 7 年法律第 47 号）による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）第 5 条の 2 第 5 項及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替円滑化法」という。）第 4 条の 2 第 6 項の規定に基づき、マンション管理適正化法第 5 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項又はマンション建替円滑化法第 4 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定による助言・指導又は勧告の実施に必要な限度で、以下に関する情報を照会する。

記

- 1 マンションの区分所有者等の氏名又は名称
- 2 住所
- 3 その他のマンションの区分所有者等に関する情報
※固定資産税台帳整備の過程で連絡先を把握していればその連絡先を照会することが考えられる。

別紙１ マンションの管理適正化に関する助言・指導及び勧告の流れ（例）

ケース①

（１）対象マンションの把握

管内のマンションの管理状況を把握するため、地域の専門家団体へ委託し、管内のマンションを対象にアンケート調査を実施。アンケート調査に回答のなかったマンションに対しては管理状況を把握するためにマンション管理士が現地を訪問し、マンション住民等へヒアリングを行ったところ、Ａマンションにおいて、長期修繕計画が作成されておらず、修繕積立金が徴収されていないことを把握。

区分所有者へのヒアリングから、管理者を特定。

（２）助言、指導の実施

市がＡマンションの管理者を訪問し、以下の内容の助言書を手交。

- ・３年以内に総会を開催し、長期修繕計画を作成すること。

助言書とあわせて市が実施する専門家派遣事業を案内し、長期修繕計画を作成する際に専門家派遣事業の利用を推奨。

※まずは支援制度の利用を促し、それでも動きが見られない場合に助言をすることも考えられる。

※長期修繕計画の作成に当たって、長期計画作成ガイドラインを参考にしたり、マンション管理士等の専門家の意見を聞くことが望ましい。また、関係団体が提供する長期修繕計画作成支援ツールを活用することも考えられる。

（３）助言後のフォローアップ

助言書の手交から１０か月後、Ａマンションより長期修繕計画を作成した旨の報告があったため、マンション管理士とＡマンションを訪問し、長期修繕計画の内容を確認。

ケース②

（１）対象マンションの把握

市民から、Ｂマンションの外壁が今にも剥落しそうという通報があり、市の職員がＢマンションの現地へ訪問して現状を確認。マンションの管理状況に問題がある可能性があるかと判断。

市ではマンション管理状況の届出制度を運用しているが、Ｂマンションからは届出がなかったため、マンション住民等へ管理状況についてヒアリングを行ったところ、築４０年であるが管理規約や長期修繕計画が未作成で、管理者等も選任されていないことが判明。

（２）他の部局への情報共有

Ｂマンションについては、外壁剥落の危険性があることから、マンション管理適正化法を運用する部局から建築基準法を運用する部局へ情報提供を行った。

※建築基準法所管部局において管理者等を特定する場合などは連携することが考えられる。

（３）区分所有者の特定

登記簿からＢマンションの登記情報に係る情報を取得し、区分所有者を特定。

（４）助言、指導の実施

全ての区分所有者に対し、登記情報に記載されている住所あてに以下の内容の助言・指導書を郵送。

- ・ 1年以内に総会を開催し、管理者の選任及び管理規約の作成を行うこと。なお、管理規約の作成に当たっては、マンション標準管理規約を参考にする。

(5) 助言・指導の実施状況の確認

助言・指導の実施後、1年経過してもBマンションから助言・指導内容について実施した旨の報告がないため、市職員とマンション管理士がBマンションを訪問し、状況を確認したところ、助言・指導書は把握していたものの、何らの対応をしていないとのことだった。

(6) 勧告の実施

市は、Bマンションの状況が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と判断し、全ての区分所有者に対し、勧告書を郵送。

- ・ 1年以内に総会を開催し、管理者の選任及び管理規約の作成を行うこと。なお、管理規約の作成に当たっては、マンション標準管理規約を参考にする。

あわせて、Bマンションにマンション管理士を派遣し、管理の適正化に向けた支援を開始。

別紙2 マンション管理適正化法に基づく修繕の実施に関する勧告及びマンション建替円滑化法に基づく建替え等に関する助言・指導又は勧告を行う際の判断の基準の目安

大項目 (要除却認定基準)	評定項目・内容	管理適正化法 修繕勧告	建替円滑化法 助言／指導	建替円滑化法 勧告
耐震性不足	○地震に対する安全性			
	A. 不足しているもの	—	○	
	B. 著しく不足しているもの	—		○
火災安全性不足	①防火上危険（防火規定に不適合）	—	○	
	②避難上危険（避難規定に不適合）	—	○	
外壁等剥落危険性	①コンクリート表層のひび割れ、エフロレッセンス・白華や仕上げ材の劣化等が確認されるもの	○		
	②柱・梁・耐力壁等のコンクリートに鉄筋に沿ったひび割れ・錆汁（劣化グレードA）又はコンクリートの浮き・剥離・鉄筋露出（劣化グレードB）が確認されるもの			
	A. 劣化グレードAを確認	○		
	B. 一定割合以上の調査箇所劣化グレードBを確認 等※		○	
	C. B. の割合以上の調査箇所劣化グレードBを確認 等※			○
	③バルコニー等の手すりや屋上広告等の躯体との結合部の劣化が確認されるもの	○		
	④（修理での対応が困難な）原因不明の漏水又は雨漏りの発生が確認されるもの		○	
	⑤屋根板や床板に変形・たわみが目視により確認されるもの			○
	⑥不同沈下があり、傾斜が見られるもの			
	A. 6/1000 以上 1/100 未満の傾斜を確認	—	○	
	B. 1/100 以上の傾斜を確認	—		○
配管設備腐食等	①給排水設備の劣化や点検不備があるもの	○		
	②排水横枝管等からの漏水が確認されるもの			
	A. 排水横枝管等から漏水を確認	○		
	B. スラブ下配管方式の排水横枝管で2箇所以上の漏水を異なる住戸のそれぞれで確認		○	
バリアフリー基準 不適合等	①電灯設備等の劣化等により安全上支障があるもの	○	—	—
	②エレベーター設備に劣化が確認されるもの	○	—	—
	③エレベーターが設置されていないもの	—	○	—

※B. とC. 次のいずれかに該当する場合とする。

- B. : ・調査箇所数の1／3以上の調査箇所において、劣化グレードBが検出されるもの
・調査箇所数の1／2以上の調査箇所において、劣化グレードA及びBが検出されるもの
- C. : ・調査箇所数の1／2以上の調査箇所において、劣化グレードBが検出されるもの
・調査箇所数の2／3以上の調査箇所において、劣化グレードA及びBが検出されるもの

参照条文

〇マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）（抄）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
 - イ ニ以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
 - ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- 二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。
- 五～九 （略）

（基本方針）

第三条 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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一・二 （略）

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（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

四～六 （略）

3・4 （略）

（マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、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の管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一（略）

二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

三（略）

四 当該都道府県等の区域内におけ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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

五～七（略）

3～6（略）

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、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。

（助言、指導等）

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。以下この条において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営又はマンションの修繕の実施が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、

当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

- 3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた管理組合の管理者等に対し、マンションの管理について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 4 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 5 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報の提供を求めることができる。
- 6 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。
- 7 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。
- 8 第六項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（マンション所有者不明専有部分等の管理に関する区分所有法の特例）

第五条の二の二 都道府県知事等は、居住その他の使用がなされていないことが常態であるマンションの専有部分であつて、その区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないもの（マンションの専有部分が数人の共有に属する場合にあつては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないマンションの専有部分の共有持分。第五条の十二の二第一項において「マンション所有者不明専有部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の二第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 2 都道府県知事等は、マンションの専有部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの専

有部分（第五条の十二の二第一項において「マンション管理不全専有部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 都道府県知事等は、マンションの共用部分（区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。以下この項において同じ。）が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの共用部分（第五条の十二の二第一項において「マンション管理不全共用部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の十三第一項の規定による命令の請求をすることができる。

（町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理）

第百四条の二 町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わってマンション管理適正化推進行政事務（第二章から第三章までの規定に基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下この条において同じ。）を処理することができる。

2～4（略）

（罰則）

第百十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、十万円以下の過料に処する。

- 一 第五条の二第六項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者

二～四（略）

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）（抄）

（定義等）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 マンション 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
- 二 マンションの建替え 現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。
- 三 再建マンション マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。

- 四 マンション建替事業 この法律（第三章を除く。）で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。
- 五 施行者 マンション建替事業を施行する者をいう。
- 六 施行マンション マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。
- 七 施行再建マンション マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。
- 八 マンション敷地売却 現に存するマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいう。
- 九 マンション敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業をいう。
- 十 売却マンション マンション敷地売却事業を実施する現に存するマンションをいう。
- 十一 敷地分割 団地内建物（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第六十九条第一項に規定する団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下同じ。）の団地建物所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。
- 十二 敷地分割事業 この法律で定めるところに従って行われる敷地分割に関する事業をいう。
- 十三 分割実施敷地 敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地をいう。
- 十四 区分所有権 区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。
- 十五 区分所有者 区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。
- 十六 専有部分 区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。
- 十七 共用部分 区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。
- 十八 マンションの敷地 マンションが所在する土地及び区分所有法第五条第一項の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。
- 十九 敷地利用権 区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権をいう。
- 二十 借地権 建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
- 二十一 借家権 建物の賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権をいう。
- 2 区分所有法第七十条第一項に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を除却するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

（基本方針）

第四条 国土交通大臣は、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向
 - 二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
 - 三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項
 - 四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項
 - 五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者（借家権を有する者をいう。以下同じ。）及び転出区分所有者（従前のマンションの区分所有者で再建マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。）の居住の安定の確保に関する事項
 - 六 除却する必要のあるマンションに係る特別の措置に関する事項
 - 七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要のあるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項
 - 八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項
 - 九 敷地分割事業その他の除却する必要のある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項
 - 九の二 マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針（以下「マンション建替等円滑化指針」という。）に関する事項
 - 十 その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第三条第一項に規定する基本方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（助言、指導等）

- 第四条の二 都道府県（市の区域内にあっては、当該市）は、マンション建替等円滑化指針に即し、マンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。
- 2 都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）は、マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めるときは、マンション建替等円滑化指針に即し、当該マンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置を実施すべきことを勧告することができる。
- 3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けたマンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置の実施について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 4 都道府県知事等は、第二項の規定による勧告を受けたマンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

- 5 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 6 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者に関する情報の提供を求めることができる。
- 7 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。
- 8 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。
- 9 第七項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(除却の必要性に係る認定)

第一百二条 マンションの管理者等（区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）において指定された区分所有者）又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。第二百五条の二において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第三十五号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。
 - 一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
 - 二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
 - 三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第八十八条第六項第二号ハ（１）において「外壁等」という。）が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。
 - 四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣

化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

3 第一項の認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知しなければならない。

（罰則）

第二百三十一条の二 第四条の二第七項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者は、十万円以下の過料に処する。

○建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）（抄）

（共用部分の負担及び利益収取）

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

（共用部分に関する規定の準用）

第二十一条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第十七条から第十九条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

（選任及び解任）

第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

2（略）

（規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2（略）

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2～5（略）

（規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2（略）

（規約の保管及び閲覧）

第三十三条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2～4（略）

（集会の招集）

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

3・4（略）

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

（招集の通知）

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しないものを除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

2～4（略）

（議事）

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する。

2・3（略）

（所有者不明専有部分管理命令）

第四十六条の二 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができな

い専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあつては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人（第四項に規定する所有者不明専有部分管理人をいう。第三項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明専有部分管理命令」という。）をすることができる。

2～4（略）

（管理不全専有部分管理命令）

第四十六条の八 裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不適當であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、第三項に規定する管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全専有部分管理命令」という。）をすることができる。

2・3（略）

（管理不全共用部分管理命令）

第四十六条の十三 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適當であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、第三項に規定する管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全共用部分管理命令」という。）をすることができる。

2・3（略）

（理事）

第四十九条 管理組合法人には、理事を置かなければならない。

2～8（略）

（建物の区分所有に関する規定の準用）

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで並びに前章第四節（第二十七条を除く。）、第五節（第三十条第二項、第三十一条第二項及び第三十二条を除く。）及び第八節の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定（第五十五条第一項第一号を除く。）中「管理組合法人」とあるのは、「団地管理組合法人」と読み替えるほか、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第七条第一項	区分所有者は	団地建物所有者（第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）は
	共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設	同条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設（以下「土地等」という。）
	区分所有者に	団地建物所有者に
	区分所有権	土地等に関する権利、建物又は区分所有権
第八条	区分所有者	団地建物所有者
第十七条第一項	共用部分	土地等並びに第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第二号に掲げる建物の共用部分（以下「団地管理対象物」という。）
	区分所有者	団地建物所有者
第十七条第二項	共用部分	団地管理対象物
	専有部分	建物又は専有部分
第十七条第三項	共用部分	団地管理対象物
	専有部分の保存行為又は専有部分の性質	建物若しくは専有部分の保存行為又は建物若しくは専有部分の性質
	専有部分の保存行為等	建物又は専有部分の保存行為等
	区分所有者	団地建物所有者
第十七条第四項	専有部分の保存行為等	建物又は専有部分の保存行為等
	なる専有部分	なる建物又は専有部分
	区分所有者	団地建物所有者
第十七条第五項及び第十八条第一項	共用部分	団地管理対象物
第十八条第四項	共用部分	団地管理対象物
	専有部分	建物又は専有部分
第十八条第六項及び第十九条	共用部分	団地管理対象物

第二十五条	区分所有者	団地建物所有者
第二十六条第一項	共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）	団地管理対象物
第二十六条第二項	共用部分等	団地管理対象物
	区分所有者	団地建物所有者
第二十六条第四項及び第五項	区分所有者	団地建物所有者
第二十九条第一項	区分所有者	団地建物所有者
	第十四条に定める	土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の
第二十九条第一項ただし書	建物並びにその敷地及び附属施設	団地管理対象物
第二十九条第二項	区分所有者	団地建物所有者
第三十条第一項	建物又はその敷地若しくは附属施設	土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物
	区分所有者	団地建物所有者
第三十条第三項	専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）	建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分
	区分所有者	団地建物所有者
第三十条第四項、第三十一条第一項及び第三十三条第一項ただし書	区分所有者	団地建物所有者
第三十三条第四項	建物内	団地内
第三十四条第三項から第五項まで及び第	区分所有者	団地建物所有者

三十五条第一項		
第三十五条第二項	専有部分	建物又は専有部分
第三十五条第三項	区分所有者	団地建物所有者
	専有部分	建物又は専有部分
第三十五条第四項	建物内	団地内
	区分所有者	団地建物所有者
第三十六条	区分所有者	団地建物所有者
第三十八条	区分所有者	団地建物所有者
	第十四条に定める	土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の
第三十八条の二第一項	区分所有者を	団地建物所有者を
	当該区分所有者	当該団地建物所有者
	所在等不明区分所有者	所在等不明団地建物所有者
	の区分所有者	の団地建物所有者
	一般区分所有者	一般団地建物所有者
第三十八条の二第二項	所在等不明区分所有者	所在等不明団地建物所有者
	建物が ^が	土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。以下この項において同じ。）の共有者である団地建物所有者の所有に係る団地内の建物が ^が
	建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設（これに関する権利を含む。）の共有持分を有する者が開く	土地又は附属施設について開かれる
第三十八条の二第三項	一般区分所有者	一般団地建物所有者
第三十八条の二第三項ただし書	建物内	団地内
第三十九条	区分所有者	団地建物所有者
第四十条	専有部分	建物又は専有部分

第四十一条並びに第四十二条第三項及び第四項	区分所有者	団地建物所有者
第四十四条第一項	区分所有者	団地建物所有者
	専有部分	建物又は専有部分
第四十四条第二項	建物内	団地内
第四十五条第一項及び第二項並びに第四十六条第一項	区分所有者	団地建物所有者
第四十六条第二項	占有者	建物又は専有部分を占有する者で団地建物所有者でないもの
	建物又はその敷地若しくは附属施設	土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物
	区分所有者	団地建物所有者
第四十七条第一項	第三条	第六十五条
	区分所有者	団地建物所有者
第四十七条第六項、第八項及び第九項並びに第四十八条の二第二項	区分所有者	団地建物所有者
第五十二条の二第一項	建物並びにその敷地及び附属施設	団地管理対象物
	区分所有者	団地建物所有者
	当該建物の区分所有権又は当該建物及び当該建物が所在する土地	その団地内の建物若しくはその区分所有権又はその団地内の土地等
第五十二条の二第二項	区分所有権	建物又は区分所有権
第五十三条第一項	区分所有者	団地建物所有者
	第十四条に定める	土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の
第五十三条第三項及び第五十四条	区分所有者	団地建物所有者

第五十五条第一項第一号	建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）	土地等（これらに関する権利を含む。）
第五十五条第一項第二号	建物に専有部分が	土地等（これらに関する権利を含む。）が団地建物所有者の共有で
第五十五条第二項	区分所有者	団地建物所有者
第五十六条	第十四条に定める	土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の
	区分所有者	団地建物所有者

○地方自治法（昭和22年法律第67号）（抄）

（特別区）

第二百八十一条 都の区は、これを特別区という。

2 特別区は、法律又はこれに基づく政令により都が処理することとされているものを除き、地域における事務並びにその他の事務で法律又はこれに基づく政令により市が処理することとされるもの及び法律又はこれに基づく政令により特別区が処理することとされるものを処理する。

○建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）

（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

○マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（管理費）

第 27 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 管理組合の運営に必要な費用
- 十一 その他第 32 条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

第 28 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の改良又は変更
- 四 建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 修繕積立金の管理及び運用
- 六 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議、区分所有法第 64 条の 5 第 1 項の建物更新決議、区分所有法第 64 条の 6 第 1 項の建物敷地売却決議、区分所有法第 64 条の 7 第 1 項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第 64 条の 8 第 1 項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。）第 9 条第 1 項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第 45 条第 1 項に基づく事業の施行認可、円滑化法第 113 条第 1 項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は円滑化法第 163 条の 6 第 1 項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な場合

には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。

3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

○マンション標準管理規約コメント（単棟型）（抄）

第42条関係

（第3項関係） 災害又は感染症の感染拡大等への対応として、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るが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後2か月以内」に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と考えられる。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指

導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4～8 (略)

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～17 (略)

〇マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（抄）

第九の二 マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針（以下「マンション建替等円滑化指針」という。）に関する事項

マンション建替等円滑化指針は、管理組合及びマンションの区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第四条の二に基づきマンションの区分所有者に対して助言、指導又は勧告を行う場合の判断の基準の目安を別紙に示すものである。

1 マンションの建替え等の円滑化の基本的方向

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、老朽化が進むことにより、修繕、耐震改修等の長寿命化手法のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難であると想定される場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

管理組合及び区分所有者等は、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九条）第三条第二項第三号に規定す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）等に即し、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。

老朽化が進み、維持修繕が困難と想定されるマンションについては、当該状態が継続した場合、外壁等の剝落により周囲に危害等を生ずるおそれもあることから、当該マンションの建替え等を円滑に行い、当該状態の解消にも努める必要がある。

このような基本的な責務の認識の下に、この基本的な方針第一から第九及び第十に規定

する必要な事項に十分に留意しつつ、中長期的な見通しを持って、マンションの建替え等の円滑化に努める必要がある。

なお、借家権者、マンションを購入しようとする者等においても、マンションの適正な管理に加え、マンションの建替え等の円滑化の重要性を十分に認識することが重要である。

2 マンションの建替え等の円滑化に向けた合意形成の進め方

マンションの建替え等の円滑な実現に向けては、中長期的なマンションの建替え等の方針の検討段階から、マンション建替事業等の実施段階に至る全ての段階にわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要であり、その一般的な進め方は次に示すとおりである。

イ 中長期的なマンションの建替え等の方針の検討

建設後相当の期間（築約四十年等）が経過したマンションにおいて、長期修繕計画の検討を行う場合等にあつては、マンションの建替え等も視野に入れて当該マンションの将来像を検討し、中長期的な建替え等の方針の検討を行うことが望ましい。

ロ マンションの建替え等の提起の検討段階

一部の区分所有者からマンションの建替え等の発意がなされ、これに賛同する有志による勉強会等が発足し、マンションの建替え等を提起するための基礎的な検討が行われる段階である。この段階においては、管理組合として、マンションの建替え等の検討を行うことを目標とする。

マンションの建替え等の提起の検討に当たっては、まず、長寿命化又はマンションの建替え等が実現した先行事例の収集、専門家への相談等を行うことにより、幅広い情報収集に努めることが望ましい。なお、情報収集に当たっては、より多くの区分所有者において、客観的かつ総合的に取り組むよう十分に留意する必要がある。

情報収集後には、勉強会等においてマンションの建替え等の必要性、マンションの建替え等を行う際の希望等を幅広く議論することが重要である。当該議論の結果については、管理組合の理事会に示した上、管理組合としてマンションの建替え等の検討を行う必要性が認められる場合には、集会又は総会の決議によって、管理組合としてマンションの建替え等の検討を行う合意形成が図られることとなる。

ハ マンションの建替え等の提起段階

管理組合としてマンションの建替え等の検討を行う合意形成が図られた後、長寿命化手法とマンションの建替え等手法を総合的に比較検討し、マンションの建替え等の構想及び必要性について検討する段階である。この段階においては、管理組合として、マンションの建替え等の必要性を踏まえ、マンションの建替え等を計画することの合意を得ること（以下「推進決議」という。）を目標とする。

管理組合としてのマンションの建替え等の検討に当たっては、まず、検討組織の発足が想定されるが、検討内容に関する区分所有者向けの情報提供を徹底するなど、透明かつ公正な組織運営に努める必要がある。また、マンションの建替え等には専門的な知識を有する事項が多いため、必要に応じ、一級建築士、マンション管理士、支援法人その他の専門的知識を有する者の支援を得ることも重要であるが、特に利益相反の観点にも留意して、

透明かつ公正な手続により選定するよう努める必要がある。

また、専門家の支援を得ることに加え、ヒアリングやアンケート等による区分所有者の意向把握を行うこと等により、長寿命化手法とマンションの建替え等手法に要する費用、改善効果等を総合的に比較検討することも重要である。

専門家による支援、区分所有者の意向把握等の結果を踏まえ、マンションの建替え等の必要性に対して多数の区分所有者の理解が得られた場合、管理組合として推進決議を行うこととなる。推進決議については、区分所有法で規定される手続ではないが、マンションの建替え等に向けた区分所有者の合意形成の円滑化を図る上では重要である。

二 マンションの建替え等の計画段階

管理組合として、マンションの建替え等の推進決議を踏まえ、各区分所有者の合意形成を図りながら、マンションの建替え等の計画を本格的に検討する段階である。この段階においては、建替え等の計画を策定するとともに、当該計画を前提として、マンション建替え決議等を成立させることを目標とする。

管理組合としてのマンションの建替え等の計画の策定に当たっては、多様な価値観を持った区分所有者間の意向を調整し、合意形成を図るための計画組織の発足が想定される。この場合、建築、マンション管理、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有する専門家及び協力事業者について、特に利益相反の観点にも留意して、透明かつ公正な手続により選定し、適宜活用することが重要である。

マンションの建替え等の計画の策定に当たっては、区分所有者の意向、資金力等を踏まえた丁寧な合意形成を図ることが重要であり、その過程を区分所有者等に周知するなど、透明性にも十分に配慮する必要がある。また、マンションの建替え等の計画の策定の合意が得られていない区分所有者に対しても十分に配慮し、可能な限り最大多数の区分所有者の合意形成が図られるよう努める必要がある。

このような過程により策定されたマンションの建替え等の計画に基づき、区分所有法に規定する建替え決議等が成立した場合には、マンション建替事業等が実施されることとなる。

別紙 法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準の目安

法第四条の二に基づき、都道府県（市の区域内にあっては、当該市）がマンションの区分所有者に対して助言又は指導を行う際の判断の基準の目安は、当該マンションが法第百二条第二項各号に規定する要除却認定の基準に該当する可能性があるとする場合とする。

また、法第四条の二に基づき、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）がマンションの区分所有者に対して勧告を行う際の判断の基準の目安は、次の各号のいずれかに該当すると認める場合とする。

- 一 当該マンションが、法第百二条第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いこと。
- 二 当該マンションが、法第百二条第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危

険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあること。

なお、個別の事案に応じ、当該マンションが法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準のいずれに該当しない場合についても、マンション建替等円滑化指針等に即し、必要な助言、指導又は勧告を行うことは差し支えない。