

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

（平成12.12.8）最近改正 令和3.5.28 法48号

（目的）

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とされています。

1. マンションとは

この法律では、マンションとは次のように定義されています（法第2条）。

- ① 2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並びにその敷地及び附属施設
- ② 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある①に掲げる建物を含む数棟の建物の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

したがって、「人の居住の用に供する専有部分のあるもの」とありますので、全戸が事務所として使用されている場合は、この法律上のマンションとはなりません。

②は、団地のように①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有する土地及び附属施設がある場合には、当該土地及び附属施設もマンションに含まれます。

2. マンション管理業の適正化のための措置

① マンション管理業者登録制度

管理組合から委託を受けてマンションの管理に関する事務を業として行う業者については、マンション管理業者の登録及び管理業務主任者の制度が整備され、その業務に関し、必要な規制、監督が行われています。

マンション管理業者の義務等については、重要事項の説明、契約成立時の書面交付、財産の分別管理、管理事務の報告等の規定が設けられ、この法律の規定に違反があったときは、国土交通大臣は必要な指示、業務停止命令、登録の取消し等の措置をとることができます。（法第44条～法第90条）。

② 宅地建物取引業法の重要事項説明

「区分所有建物の売買・交換」の重要事項説明書では、管理の委託先とともにその管理業者の登録番号を説明することとされています。また、「建物の貸借」の重要事項説明書についても同様ですが、戸建て住宅、アパート等、この法律の適用対象とならない管理業者は、登録されていない場合もあります。

3. 分譲段階における適正化の措置

宅地建物取引業者は自ら売主として新築マンションを分譲した場合には、管理者等に対して、設計に関する図書を交付しなければならないこととなりました（法第103条）。

設計に関する図書とは、工事完了時の建物及び附属施設に係る以下のものをいいます。

- ・付近見取図 ・配置図 ・仕様書 ・各階平面図 ・二面以上の立面図 ・断面図又は矩計図^{かなばかりず}
- ・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図 ・構造詳細図 ・構造計算書

4. マンション管理適正化推進計画

① マンション管理適正化推進計画

都道府県等は、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（マンション管理適正化推進計画）を作成することができます。

②管理計画の認定

管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（管理計画）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（計画作成都道府県知事等）の認定を申請することができます。

計画作成都道府県知事等は、認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができます。