

福津市空家等対策計画・  
福津市マンション管理適正化推進計画

令和3年3月  
令和5年12月改訂  
福津市



## 目次

第1章 空家等対策計画・マンション管理適正化推進計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 空き家等の現状	2
1. 福津市の空き家等の現状	2
(1) 人口の状況	2
(2) 空き家等の状況	3
2. 空き家等における課題	5
(1) 高齢化と共に増加する空き家	5
(2) 管理不全な空き家の存在	5
(3) 再建築不可物件の取り扱い	7
(4) 移住相談への対応	7
(5) 郊外部の人口減少と住民の高齢化	8
第3章 空家等対策における施策、マンションの管理の適正化に向けた施策	9
1. 対策に関する基本的な方針	9
(1) 所有者等の意識向上への働きかけ	9
(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み	9
(3) 特定空家等対策の取り組み	9
(4) 住民からの相談に対する取り組み	9
(5) マンションにおける空家等対策の取り組み	9
2. 計画期間	10
3. 対象地区	10
4. 対象とする空き家等の種類	10
5. 空き家等の調査	11
(1) 空き家等調査方法	11
(2) 実態調査	11
(3) 空き家等情報のデータベース化	11
(4) 所有者等が特定できない場合	12
(5) マンションの実態調査	12
6. 空き家等の適切な管理の促進	12
(1) 所有者等の意識向上への働きかけ	12
(2) 相談体制の整備等	12
(3) マンション管理適正化の推進及び知識の普及	13
7. 空き家等及び跡地の活用の促進	13

(1) 地域住民からの要望による活用	13
(2) 活用可能な空き家及び跡地の情報提供	13
(3) 地域に応じた柔軟な対策の検討	13
(4) 関係法令等の遵守	14
8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応	14
(1) 措置の方針	14
(2) 措置の実施	15
(3) その他の対応	15
(4) マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告	15
9. 空家等対策の実施体制	16
(1) 庁内の組織体制及び役割	16
(2) 福津市特定空家等審査会	16
(3) 関係機関等との連携	16
10. 住民等から空き家等に関する相談への対応	17
(1) 地域住民や自治会長からの苦情・相談に速やかに対応する	17
(2) 福岡県空き家活用サポートセンターの活用	17
(3) マンション管理計画認定制度	18
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	18
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	18
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	18
(3) 空き家バンクの見直し	18
(4) 他法令との連携	18
(5) 計画の変更	18
<b>資料編</b>	20
空家等対策の推進に関する特別措置法	20
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	26
福津市空家等の適正管理に関する条例	80
福津市特定空家等審査会規則	82
再建築不可物件の具体例	84

※なお、計画書文中では、法令の用語としては「空家」を使用し、その他は「空き家」を使用している。

# 第1章 空家等対策計画・マンション管理適正化推進計画の

## 趣旨

### 1. 背景

近年、少子・高齢化の進展等や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本市においても、平成27年の空き家実態調査（以下、「調査」という。）で376件の空き家があり、前回の平成22年調査から約6%増加し、今後も空き家は増加していくと考えられる。

適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、現に地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（※資料1）（以下、「法」という。）を施行し、また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年3月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等対策を総合的に推進していくこととしている。

本市では平成28年4月から空き家対応窓口を都市管理課（現：都市計画課）に一本化し、平成29年3月には「空家等の適正管理に関する条例」（※資料2）（以下、「条例」という。）を全部改正し、法での対応が困難な事案については、条例で補完できるよう、体制の整備を進めてきている。

また、今後課題となるマンションの老朽化についても、適正管理に向けた施策を実施することで、管理水準の底上げを図ることが求められる。

### 2. 計画の位置づけ

この「福津市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）に即して定めるもので、本市の実情に合わせ、総合的かつ計画的に空家等対策を実施するために策定するものである。

なお、計画の推進にあたっては福津市まちづくり基本構想等に定めている空き家関連施策との整合性を図るものとする。

また、本計画におけるマンションに関する部分については、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3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画を兼ねるものとする。

## 第2章 空き家等の現状

### 1. 福津市の空き家等の現状

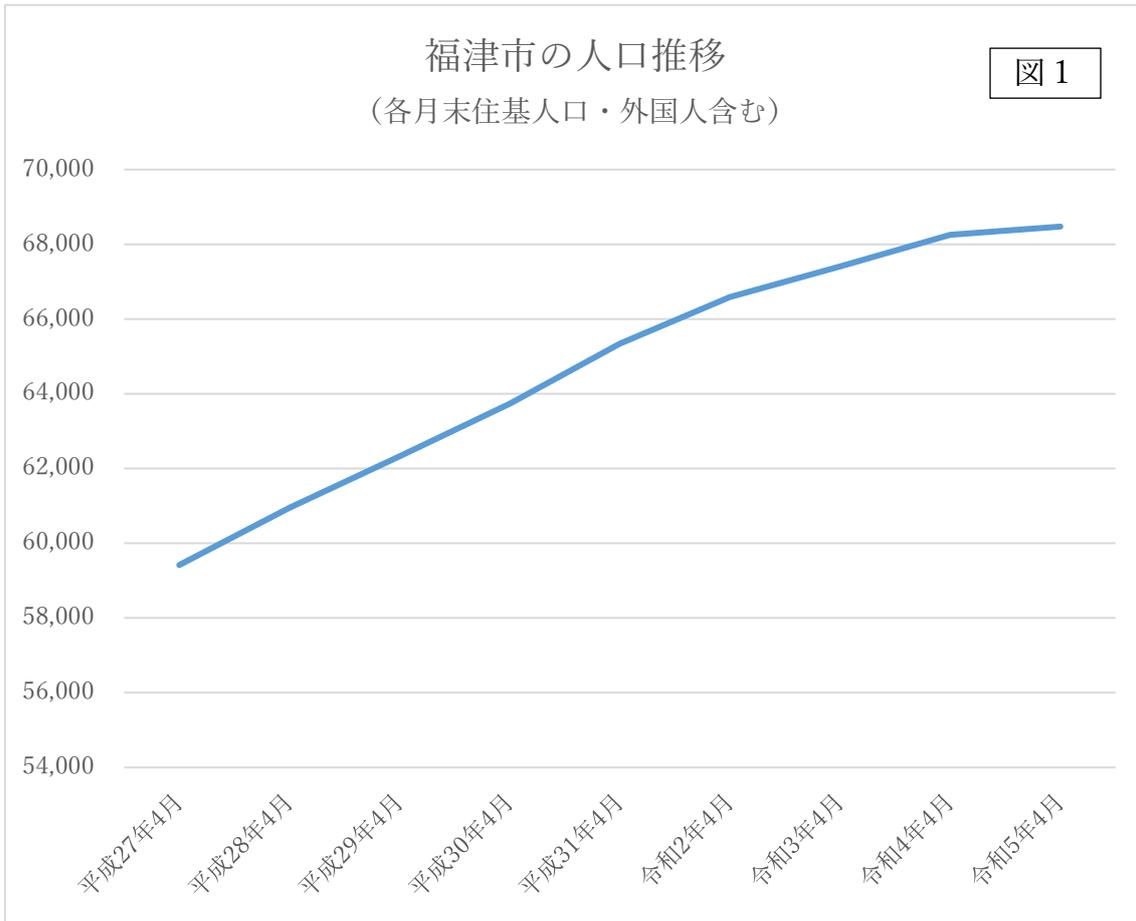
#### (1) 人口の状況

日本全体としては人口減少社会に移行した中、本市では、一時停滞していた人口が増加に転じた平成24年1月以降現在まで人口が増加し続け、図1のとおり住民基本台帳ベース人口で10,000人以上増加している。

このような急激な人口増加は、福岡県の中では福岡市とその近郊に限られ、平成27年の国勢調査で人口が5%以上増加した自治体は、福岡市、粕屋町、新宮町と本市だけとなっている。

その要因として、アジアや九州の玄関口と言われる福岡市への人口の流入があり、その影響で近隣自治体においても人口が増加していると考えられる。

本市においても、福岡駅東土地区画整理事業や公共下水道の整備、福岡駅の改築などの市の中心拠点づくりの効果により大型商業施設などの民間の生活利便施設が立地し生活利便性が向上したことと、比較的地価が安く、自然環境に恵まれた本市が持つ魅力とが相まって、福岡市近郊で新たな居住地を求める人々に選ばれるまちとなっている。



## (2) 空き家等の状況

平成 27 年調査における空き家（戸建て住宅）の総数は 376 件で、平成 22 年調査と比較すると 22 件増加している。

内訳は、平成 22 年調査から引き続き空き家であったものは 143 件（約 38%）、新たに空き家となったものが 233 件となっている。平成 22 年調査で空き家であったもののうち、211 件（約 56%）については、すでに空き家ではなくなった。

令和 3 年調査における空き家の総数は 529 件で、平成 27 年調査と比較すると 153 件増加している。

内訳は、平成 27 年調査から引き続き空き家であったものは 270 件（約 51%）、新たに空き家となったものが 259 件となっている。平成 27 年調査で空き家であったもののうち、106 件（約 20%）については、すでに空き家ではなくなった。

平成 27 年調査と令和 3 年調査の空き家が多い地域の空き家数の推移は表 1 のとおりである。

空き家数の最も多い津屋崎地域では、13 件の減少があっているものの、福津市全体としては空き家の数は増加傾向にあるといえる。

表 1

空き家が多い地域の空き家数の推移

	平成27年調査	令和3年調査	増減数
勝浦・奴山	32	47	15
渡	13	16	3
津屋崎	77	64	-13
宮司（宮司浜以外）	26	43	17
宮司浜	24	29	5
西福間	23	21	-2
中央	22	35	13
花見	11	45	34
福間南	30	54	24
東福間	20	33	13
若木台	21	21	0
計	299	408	109

## 2. 空き家等における課題

表 2

### (1) 高齢化と共に増加する空き家

本市では、図 1 や表 2 のとおり急激な人口増加がみられるが、人口の状況は市内全域で一様ではなく、新しい住宅地として開発された日蒔野地区、西福間 5 区を中心に、比較的福間駅に近く可住地が残された福間地域、福間南地域、宮司地域、津屋崎地域では人口が増加しているが、神興地域、勝浦地域、上西郷地域等では人口が減少している。また、日蒔野地区、西福間 5 区を除いては、どの地域でも住民の高齢化が進行している。

本市には、高齢者単独世帯が令和 2 年 9 月末現在で約 4,500 世帯あり、その多くが持ち家に居住していることから、今後も空き家は発生していくものと考えられる。

人口増加が続く現在は、空き家は不動産売買の市場に出れば、新しい買い手がつき、リフォームや建替が行われることから、空き家数の増加までには至っていない。しかし、福岡県全体では、世帯数と住宅の割合は、1 : 1.15 となっており（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）既に世帯数を超える住宅が存在することから、本市においても将来的に同様の状態になることが想定される。

日蒔野地区、西福間 5 区を除く人口増加上位地区

	行政区	H24,1末	R2,10末	増
1	宮司 2 区	1,594	2,258	664
2	大和 2 区	1,294	1,706	412
3	原町 1 区	1,614	1,998	384
4	五反田区	1,399	1,750	351
5	あけぼの区	822	1,139	317
6	緑町区	1,304	1,545	241
7	東町 1 区	433	649	216
8	花見 4 区	1,408	1,614	206
9	昭和 1 区	595	798	203
10	天神町区	588	785	197
11	的岡区	849	1,034	185
12	宮司西区	654	838	184
13	花見 3 区	1,427	1,610	183
14	宮司 3 区	1,331	1,498	167
15	四角区	1,261	1,412	151

### (2) 管理不全な空き家の存在

表 3

空き家の管理不全に対する苦情・相談件数は、表 3 のとおり令和 2 年度（10 月 30 日現在まで）だけで 43 件であった。そのうち 18 件が自治会長経由のもので、25 件は匿名を含む個人である。39 件については文書や電話で苦情・相談に対する是正をお願いしたところ、19 件は所有者等か

空き家の苦情相談で解決を確認した件数  
(R2,4 ~ R2,10)

苦情・相談総数	43
文書や電話による通知件数	39
電話等の反応があったもの	19
草刈等が実施されたもの	19
売却・解体・建替	6
解決総数	25

ら反応があったため、状況の把握を行い、苦情・相談に対する是正をお願いするとともに、売却などの助言を行った。なお、4件は所有者等の特定ができず、現在調査中である。

その結果は、表3の通りで約6割は解決に至っている。なお、苦情・相談の約8割は敷地内の草木の繁茂であり、建物本体の危険性に対する苦情・相談は約2割である。

#### ①敷地内の草木の繁茂に関する苦情・相談

敷地内の草木に関する苦情・相談は毎年寄せられる物件もあり、市から通知が届いてから草刈等を行う人もいる。

市にそのような苦情・相談があった場合は、シルバー人材センターの草刈・剪定等を所有者に案内している。シルバー人材センターにおける空き家の草刈・剪定等の実施箇所数は毎年約100箇所、平成27年調査では空き家（戸建て住宅）の総数は376件であることから、空き家所有者の2～3割がシルバー人材センターの草刈・剪定等を利用していることが分かる。

なお、苦情・相談は、草木が繁茂する5月から10月にかけて集中している。

#### ②建物に関する苦情・相談

建物本体の危険性に対する苦情・相談は全体の約2割であり、建物の老朽化に伴い、台風や強風等による瓦や壁材の飛散に関して自治会や近隣住民から苦情・相談が寄せられる。

このため、定期的に建物に補修の必要な損傷がないかを確認したり、風通しを行ったりするシルバー人材センターの「空き家見守りサービス」を所有者に案内している。「空き家見守りサービス」の契約者数は毎年10件前後で、平成27年調査の空き家（戸建て住宅）の総数は376件であることから、「空き家見守りサービス」を利用している空き家の所有者等は1割にも満たないことが分かる。

#### ③未登記物件の存在

空き家の活用、適正管理指導に欠かせない所有者情報であるが、不動産登記や相続登記をしていない空き家も存在する。相続登記は現行の法令では、義務ではない（相続登記が義務化される不動産登記法の改正は、令和6年4月1日から施行）。登録免許税や司法書士等に依頼した場合の費用など、自らが住む予定もない空き家に費用をかけたくない、という所有者（相続人）等も少なくない。

空き家の所有者等の調査には時間や手間が必要で、民法等の相続法規の知識、戸籍等を読み解く能力等の専門的な能力が必要であり、司法書士会等の協力を得て調査を進める必要がある。

#### ④無反応な空き家所有者への対応

市の調査で所有者等を特定できた場合、住所と氏名が分かるため、原則は文書で連絡している。所有者等から反応があったものについては、口頭での説得や対応が可能だが、反応がないものも約5割ある。反応がないものも所有者等に管理する意思がないのか、意思判断能力を喪失しているのか、その区別は付かないため、この無反応な所有者等への対応をいかに進めていくかが大きな課題である。

### **(3) 再建築不可物件の取り扱い**

近年、土地区画整理事業や大規模開発で分譲された住宅団地は、団地内の道路が概ね幅員4m以上で整備され、建て替えや売却は比較的容易である。

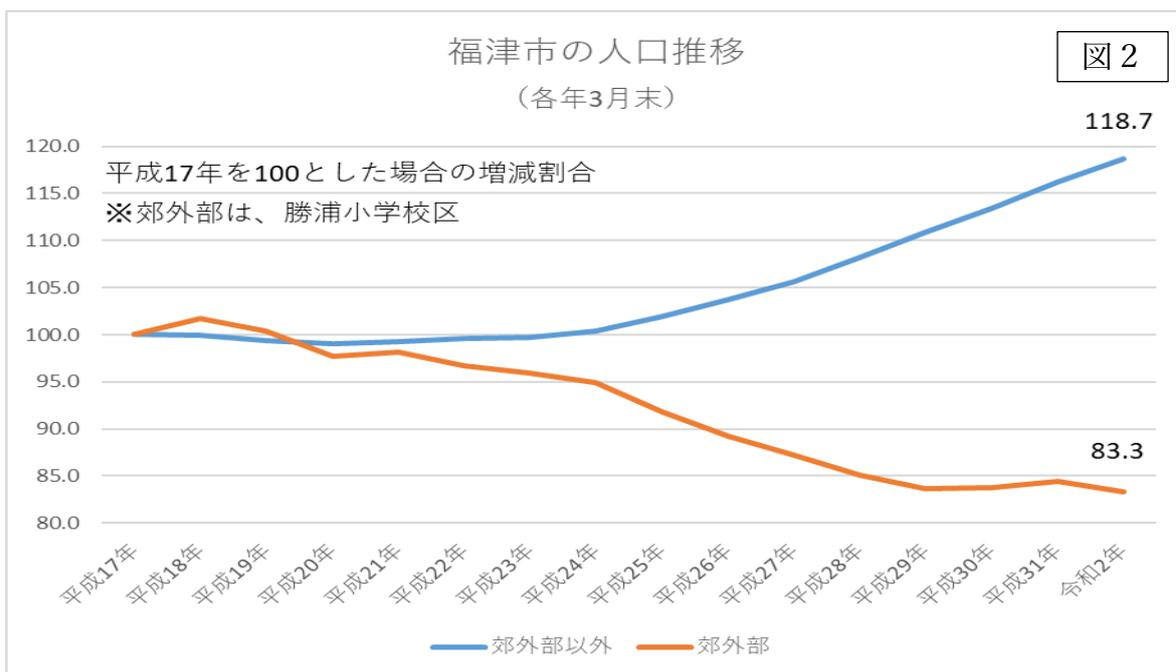
その一方で、開発によらない住宅地や開発年代が古い住宅団地は、道路が狭い、段差が激しい、擁壁が破損している、接道が確保できない等の物件が多い。特に道路が確保できていない物件は、売却も困難で、解決不能となる可能性が高い物件（※資料4）も多く、国による制度改正等の対応が待たれる。

### **(4) 移住相談への対応**

本市の空き家への移住相談は令和2年度（10月30日現在まで）だけで6件あった。空き家は現在、本市にとっては重要な住宅ストックであり、活用を促すためにも所有者情報や所有者の空き家の活用に関する意向確認は欠かせないものである。

移住相談に対応するには、空き家の所在や所有者等の意向等の情報を管理するデータベース（電子媒体及び紙ベースの台帳）の更新を随時行い、より新しい情報を把握しておくことが何より重要となる。そのためには、定期的な空き家実態調査が必要であり、なかでも移住希望者へ情報提供できる空き家の把握が必要である。

## (5) 郊外部の人口減少と住民の高齢化



本市では、全体の人口は増加しているが、郊外部では、減少傾向となっている。

図2は、勝浦小校区の人口の推移とそれ以外の地域の人口の推移をグラフ化したものだが、郊外部とそれ以外の地域の人口増減に大きな差が生じている。これが需要と供給による地価の差にも影響しており、勝浦では坪2万円程度、福間駅周辺では坪30万円を超える。

郊外部の高齢化は、古い住宅団地より緩やかながら、確実に進んでいる。福津市内では、郊外部は駅周辺よりも交通面では不便な地域であるが、郊外部であっても約1時間で福岡市に行くことができ、十分通勤圏内と考えることができる。

郊外部ならではののんびりとした風情や地域の人々の人情、自然豊かな環境の良さを味わいながら、福岡市の通勤圏であることは郊外部の魅力であり、少数ながら、郊外部を居住地に選ぶ人もいる。この強みを最大限に伸ばしながら、空き家を生かして移住者を増やし、郊外部の再生を図っていく必要がある。

## 第3章 空家等対策における施策、マンションの管理の

### 適正化に向けた施策

#### 1. 対策に関する基本的な方針

##### (1) 所有者等の意識向上への働きかけ

空き家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、空き家実態調査のデータを使い、働きかけを行う。なお、全ての人が相続、転勤等により、空き家等の所有者等となる可能性があることを理解してもらう必要があるため、啓発を行う。

##### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空き家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空き家等の適切な管理や活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

##### (3) 特定空家等対策の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

##### (4) 住民からの相談に対する取り組み

空き家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空き家等の活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

##### (5) マンションにおける空家等対策の取り組み

マンションはその規模ゆえに、ひとたび管理不全化し、空家等に該当することとなれば、周辺的生活環境への悪影響が大きいことから、適正管理が強く求められる。このため、本計画においては、市域に立地するマンションについても対象に含め、実態調査を行うとともにその適正管理に向けた支援のあり方について位置づけを行う。

具体的なマンションの適正管理の方法については、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(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)(以下「マンション管理適正化指針」という。)に留意して実施する。なお、マンション管理適正化法に基づく福津市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とする。

## 2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。

なお、マンション管理適正化推進計画に係る項目については、令和6年1月から令和8年3月までとする。

## 3. 対象地区

本計画の対象地区は福津市内全域とする。

## 4. 対象とする空き家等の種類

空家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、原則として、法第2条第1項に定義された「空家等」及び法第2条第2項に定義された「特定空家等」とするが、必要に応じて、それらの用途以外の空き家等を含むものとする。

具体例としては、共同住宅、単独店舗、倉庫、工場等全ての建築物で、使用されず、放置されていることにより、防災・防犯・安全・環境・景観上、地域住民の生活環境を害する状態にあるものを含むものとする。

### 法第2条第1項（要約）

#### ○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### 法第2条第2項（要約）

#### ○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活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

## 5. 空き家等の調査

### (1) 空き家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリング等により空き家等を特定する。

特定した空き家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

特定した空き家等の所有者等に通知を行い、空き家であることを確定する。

### (2) 実態調査

①空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等及び空き家の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した団体等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、おおむね5年毎に行い、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②特定した空き家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、アンケートや職員等の訪問等による聞き取りにより意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

③職員等は、特定空き家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空き家等の敷地内に立入調査を行う。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

### (3) 空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報及び当該空き家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、都市計画課において管理する。

市民からの苦情・相談から空き家等であることが判明したものについては、職員により現地調査及びデータベースの更新を行う。

空き家データベースに空き家として取り扱われている空き家に関しては、年1回以上、現地調査を行いデータベースの更新を行う。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ①空き家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向（調査の結果）
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）

⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

#### （４）所有者等が特定できない場合

##### ①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

（ア）法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。また、毎年発生する所有者不明案件について、司法書士会と連携し、随時調査を行う。

（イ）法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空き家等とし、データベースに登録する。

##### ②所有者等所在不明の確認

所有者等の確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、データベースに登録する。

#### （５）マンションの実態調査

福津市内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を行う。

## 6. 空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取り組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

#### （１）所有者等の意識向上への働きかけ

##### ①空き家化予防講習の強化

本市の「まちづくり講座・出前編」や津屋崎空き家活用応援団と連携して実施している「空き家セミナー」で空き家予防、特に相続登記の重要性や後見人制度の活用等の学習機会を増やし、意識向上に努める。現状では高齢の参加者が多い傾向にあるが、実際に相続発生後に相続登記や活用、適正管理を行うのは、相続人であるため、30歳代から50歳代の参加を積極的に促す。

##### ②死亡届提出時に相続等のパンフレットを配布

死亡届提出時に、相続登記を促すパンフレットを配布することで、相続登記漏れの予防を図る。

##### ③空き家所有者への定期的な連絡

データベースをもとに定期的に空き家所有者にパンフレット等の送付を行い、売却等の活用を促す。

#### （２）相談体制の整備等

空き家等にかかる問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関

係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施等により、活用及び適正管理にかかるマッチングを図る。

### (3) マンション管理適正化の推進及び知識の普及

適切な管理が行われていないマンションの発生を未然に防止するための取組の一環として、マンションの適正管理が行われないことによって発生する様々な課題に対する相談窓口の連絡先について、市広報紙やホームページ等を通じて情報発信を行うと共に、併せて意識啓発を行う。

## 7. 空き家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空き家等の活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体による活用の提案や自治会等の地域との連携による活用を実施する。

### (1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点等、地域貢献について活用可能な空き家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

### (2) 活用可能な空き家及び跡地の情報提供

空き家所有者からの活用相談及び民間事業者との連携を行う。空き家所有者からの相談等に対し、所有者から合意が得られたものについては、空き家バンク（※1）の利用を勧める。

また、古い住宅団地の空き家は旧耐震基準時代のものが多く、耐震改修工事を行って売却や賃貸を行うには、所有者等に費用の面で負担が大きく、建て替え用地とする方が合理的な場合は、その提案を行う。ただし、伝統的な工法によるいわゆる古民家と呼ばれる建築物などについては、一定の需要があるため、「建物の解体はして欲しくない」、「地域活性化につながるような利用をして欲しい」等の所有者等の希望がある場合は、津屋崎空き家活用応援団（※2）の紹介等を行う。

※1 空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空き家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

※2 津屋崎地域を中心に移住・交流活動を進めてきた津屋崎ブランチ・不動産業者・建築会社・建築士等からなる任意団体で、空き家所有者の活用相談、移住相談、リフォーム計画などをワンストップで行うサービスを行っている。

### (3) 地域に応じた柔軟な対策の検討

空き家の周辺の状況に応じ、他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場等、柔軟な対策を検討する。

#### ①空き家を核とした郊外部の地域活性化

郊外部の過疎化、高齢化対策として、市で空き家物件の掘り起こしを行い、所有者等の同意を得られたものについては、津屋崎空き家活用応援団等と連携し、活用の方策を検討する。

木工や陶芸家等の手工業の職人からは、農家の広い敷地や納屋等に魅力を感じるといった意見もあるため、同様の環境が必要な住民や移住者へ郊外部への移住を進めるのも選択肢の一つである。

移住後も移住者が地域で孤立しないよう、地域や市、津屋崎空き家活用応援団による交流会などのフォローも行う。

#### (4) 関係法令等の遵守

空き家を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との情報共有、連携を図る。

## 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、福津市特定空家等審査会（※資料3）（以下、「審査会」という。）へ意見を求め市長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空き家等又は法による指導が困難である空き家等については、条例により、指導等の措置を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

#### (1) 措置の方針

##### ①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

##### ②措置内容の検討・特定

空き家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。

・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等

の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

・措置の内容を決定するにあたり、審査会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

## **(2) 措置の実施**

### **①助言・指導**

市長は、8 (1) ②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

### **②勧告**

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

### **③命令**

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

市長は、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき、実施する。

### **④行政代執行**

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施する。

## **(3) その他の対処**

台風の接近等により、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、条例に基づき、応急の措置を講じる。

## **(4) マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告**

適切な管理が行われていないマンションについては、国のマンション管理適正化指針に即し、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導等を行い、管理水準の底上げを図る。

## 9. 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家等の調査</li><li>・ 空き家等の適切な管理の促進</li><li>・ 措置及び対処の実施</li><li>・ 空き家等（及び跡地）の活用促進</li><li>・ 審査会及びその他関係機関との連絡、調整</li><li>・ その他の施策全般</li></ul>
うみがめ課	福津市空き地等管理の適正化に関する条例に基づいた土地の所有者等に対する勧告等
防災安全課	災害対策及び災害時の応急措置等
建設課	道路交通安全確保等
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 通学路の安全確保</li><li>・ その他児童及び生徒の危険防止</li></ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を 都市計画課へ提供。</li><li>・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li></ul>

### (2) 福津市特定空家等審査会

#### ①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため有識者等による審査会を設置する。

#### ②所掌事務

(ア) 空家等対策計画の作成及び変更に関する調査審議

(イ) 特定空家等の指定に関する調査審議

(ウ) 特定空家等の措置に関する調査審議

#### ③構成

審査会の構成については、委員5名以内をもって組織する。委員は、法務、不動産及び建築等に関する学識経験のある者並びに市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

### (3) 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施する。

#### 関係機関・団体

##### ■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

##### ■ 不動産業者

所有者の空き家等活用相談、空き家バンクの充実等

##### ■ 建設業者

空き家等の解体、改修の相談及び対応等

##### ■ 建築士

空き家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等

##### ■ 警察

危険回避のための対応等

##### ■ 宗像地区消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

##### ■ 自治会

空き家等情報の提供、跡地の活用等

## 10. 住民等から空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談窓口を都市計画課内に設置し、同課職員が対応する。また、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、審査会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応の内容については、経過等を記録し、関係部署、機関で共有する。

### (1) 地域住民や自治会長からの苦情・相談に速やかに対応する

空き家に関する苦情・相談に対して、所有者が把握できているものについては、速やかに適正な管理を行うよう文書で連絡を行う。

特に古い住宅団地では、所有者（相続人等）が、遠方に居住していて、空き家が売れるという事実を知らないことが多いため、利用する予定がない空き家については売却や賃貸を勧める。

その際に、空き家バンクの紹介や提携不動産業者一覧、シルバー人材センター、津屋崎空き家活用応援団の案内チラシを同封する。

### (2) 福岡県空き家活用サポートセンターの活用

複雑な事案等の相談があった場合は、福岡県が設置している空き家活用サポートセンター（※3）を活用する。

※3 所有者からの相談を受け、空き家や空き家所有者が抱える課題に応じて、専門家と

の「個別相談」や「複数専門家による検討会」により、空き家と所有者の状況にあった活用・処分方法を検討・提案するワンストップサービス。

### (3) マンション管理計画認定制度

国のマンション管理適正化指針に即して、マンション管理計画の認定事務を実施する。

## 11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和7年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・問題空き家(※)の解体や補修等による是正件数 25件
- ・空き家バンク登録件数 10件
- ・空き家バンク成約件数 5件
- ・マンション管理計画認定件数 2件(年間1件×2年)

※特定空き家及びそれ以外の倒壊等するおそれがある建築物若しくは屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある建築物

### (2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、審査会での検討状況や空き家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

### (3) 空き家バンクの見直し

平成26年7月から運用を開始しており、登録物件は、開始から13件の実績があるものの、令和5年4月現在での登録物件は0件である。その理由の一つとして、登録申請時に記載する内容が非常に複雑であることが申請者の負担となっているため簡略化を図る。

県外在住の所有者は、本市の不動産価格の相場情報を得ることや、不動産事業者を選択することが困難であることから、空き家バンク制度の利用を促進する。また、この制度は、空き家の売買・賃貸に限定しているため、空き家解体後の更地も対象として取り扱う等の改正を行う。

### (4) 他法令との連携

空き家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空き家等の情報について、内部部局で共有し密に連携を図る。

### (5) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況

の評価等必要に応じて随時変更する。

## 資料編

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日)

(法律第 127 号)

第 187 回臨時国会

第二次安倍内閣

(目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活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であると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画

的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、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。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)

の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を

行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、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。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内に

ある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第 14 条 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的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的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。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、そ

の措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3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23年法律第43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 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(平成十二年十二月八日)

(法律第百四十九号)

第百五十回臨時国会

第二次森内閣

改正 平成一四年五月二九日法律第四五号

同一五年六月一八日同第九六号

同一六年六月二日同第七六号

同一六年一二月一日同第一四七号

同一六年一二月三日同第一五四号

同一七年七月一五日同第八三号

同一七年七月二六日同第八七号

同一八年六月二日同第五〇号

同二三年六月三日同第六一号

同二三年六月二四日同第七四号

同二六年六月一三日同第六九号

同三〇年五月三〇日同第三三号

令和元年六月一四日同第三七号

同二年六月二四日同第六二号

同三年五月一九日同第三七号

同三年五月二八日同第四八号

同四年六月一七日同第六八号

マンションの管理の適正化の推進に関する法律をここに公布する。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

### 目次

第一章 総則(第一条・第二条)

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等(第三条—第五条の二)

第三章 管理計画の認定等(第五条の三—第五条の十二)

第四章 マンション管理士

第一節 資格(第六条)

第二節 試験(第七条—第二十九条)

第三節 登録(第三十条—第三十九条)

第四節 義務等(第四十条—第四十三条の二)

第五章 マンション管理業

第一節 登録(第四十四条—第五十五条)

第二節 管理業務主任者(第五十六条—第六十九条)

第三節 業務(第七十条—第八十条)

第四節 監督(第八十一条—第八十六条)

第五節 雑則(第八十七条—第九十条)

第六章 マンション管理適正化推進センター(第九十一条—第九十四条)

第七章 マンション管理業者の団体(第九十五条—第一百二条)

第八章 雑則(第一百三一条—第一百五一条)

第九章 罰則(第一百六一条—第一百十三条)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 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する。

(令二法六二・一部改正)

(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 二以上の区分所有者(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 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

## 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(令二法六二・章名追加)

(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 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

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

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 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項(前号に掲げる事項を除く。)

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

六 次条第一項に規定する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その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

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。

(令二法六二・一部改正)

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県(市の区域内にあつては当該市、町村であつ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つては当該町村。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 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に関する目標

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 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施策に関する事項

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 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

六 計画期間

七 その他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に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社(以下「公社」という。)によるマンション(当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。)の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する

事項を定めることができる。

- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(令二法六二・追加)

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務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)第三条の三第一項」とする。

(令二法六二・追加)

(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。

(令二法六二・全改)

(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つては、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。

(令二法六二・全改)

(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。次項において同じ。)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つては、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。

(令二法六二・追加)

### 第三章 管理計画の認定等

(令二法六二・追加)

(管理計画の認定)

第五条の三 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(以下「管理計画」という。)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(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

- 2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(令二法六二・追加)

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、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る。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。

三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 その他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適切なものであること。

(令二法六二・追加)

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者(以下「認定管理者等」という。)に通知しなければならない。

(令二法六二・追加)

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間(以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。)の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(令二法六二・追加)

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(令二法六二・追加)

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の

十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(令二法六二・追加)

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(令二法六二・追加)

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
  - 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
  - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(令二法六二・追加)

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務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)第五条の十一第一項」とする。

(令二法六二・追加)

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって

国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

(令二法六二・追加、令三法四八・旧第五条の十三繰上)

#### 第四章 マンション管理士

(令二法六二・旧第二章繰下)

##### 第一節 資格

第六条 マンション管理士試験(以下この章において「試験」という。)に合格した者は、マンション管理士となる資格を有する。

##### 第二節 試験

(試験)

第七条 試験は、マンション管理士として必要な知識について行う。

- 2 国土交通省令で定める資格を有する者に対しては、国土交通省令で定めるところにより、試験の一部を免除することができる。

(試験の実施)

第八条 試験は、毎年一回以上、国土交通大臣が行う。

(試験の無効等)

第九条 国土交通大臣は、試験に関して不正の行為があった場合には、その不正行為に係る者に対しては、その受験を停止させ、又はその試験を無効とすることができる。

- 2 国土交通大臣は、前項の規定による処分を受けた者に対し、期間を定めて試験を受けることができないものとするすることができる。

(受験手数料)

第十条 試験を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の受験手数料を国に納付しなければならない。

2 前項の受験手数料は、これを納付した者が試験を受けない場合においても、返還しない。

(指定試験機関の指定)

第十一条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者(以下この節において「指定試験機関」という。)に、試験の実施に関する事務(以下この節において「試験事務」という。)を行わせることができる。

2 指定試験機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務を行おうとする者の申請により行う。

3 国土交通大臣は、他に指定を受けた者がなく、かつ、前項の申請が次の要件を満たしていると認めるときでなければ、指定試験機関の指定をしてはならない。

一 職員、設備、試験事務の実施の方法その他の事項についての試験事務の実施に関する計画が、試験事務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。

二 前号の試験事務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

4 国土交通大臣は、第二項の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、指定試験機関の指定をしてはならない。

一 一般社団法人又は一般財団法人以外の者であること。

二 その行う試験事務以外の業務により試験事務を公正に実施することができないおそれがあること。

三 この法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者であること。

四 第二十四条の規定により指定を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者であること。

五 その役員のうち、次のいずれかに該当する者があること。

イ 第三号に該当する者

ロ 第十三条第二項の規定による命令により解任され、その解任の日から二年を経過しない者

(平一八法五〇・一部改正)

(変更の届出)

第十二条 指定試験機関は、その名称又は主たる事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大

臣に届け出なければならない。

(指定試験機関の役員の選任及び解任)

第十三条 試験事務に従事する指定試験機関の役員の選任及び解任は、国土交通大臣の認可を受けなければ、その効力を生じない。

- 2 国土交通大臣は、指定試験機関の役員が、この法律(この法律に基づく命令又は処分を含む。)若しくは第十五条第一項に規定する試験事務規程に違反する行為をしたとき、又は試験事務に関し著しく不適當な行為をしたときは、指定試験機関に対し、当該役員の解任を命ずることができる。

(事業計画の認可等)

第十四条 指定試験機関は、毎事業年度、事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に(指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく)、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 指定試験機関は、毎事業年度の経過後三月以内に、その事業年度の事業報告書及び収支決算書を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

(試験事務規程)

第十五条 指定試験機関は、試験事務の開始前に、試験事務の実施に関する規程(以下この節において「試験事務規程」という。)を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 試験事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 国土交通大臣は、第一項の認可をした試験事務規程が試験事務の適正かつ確実な実施上不適當となったと認めるときは、指定試験機関に対し、これを変更すべきことを命ずることができる。

(試験委員)

第十六条 指定試験機関は、試験事務を行う場合において、マンション管理士として必要な知識を有するかどうかの判定に関する事務については、マンション管理士試験委員(以下この節において「試験委員」という。)に行わせなければならない。

- 2 指定試験機関は、試験委員を選任しようとするときは、国土交通省令で定める要件を備える者のうちから選任しなければならない。
- 3 指定試験機関は、試験委員を選任したときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣にその旨を届け出なければならない。試験委員に変更があつたときも、同様とする。
- 4 第十三条第二項の規定は、試験委員の解任について準用する。

(規定の適用等)

第十七条 指定試験機関が試験事務を行う場合における第九条第一項及び第十条第一項の規定の適用については、第九条第一項中「国土交通大臣」とあり、及び第十条第一項中「国」とあるのは、「指定試験機関」とする。

2 前項の規定により読み替えて適用する第十条第一項の規定により指定試験機関に納付された受験手数料は、指定試験機関の収入とする。

(秘密保持義務等)

第十八条 指定試験機関の役員若しくは職員(試験委員を含む。次項において同じ。)又はこれらの職にあった者は、試験事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

2 試験事務に従事する指定試験機関の役員又は職員は、刑法その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(令二法六二・一部改正)

(帳簿の備付け等)

第十九条 指定試験機関は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え、これを保存しなければならない。

(監督命令)

第二十条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定試験機関に対し、試験事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告)

第二十一条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、指定試験機関に対し、報告をさせることができる。

(立入検査)

第二十二条 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、その職員に、指定試験機関の事務所に立ち入り、指定試験機関の帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 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。

3 第一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。

(試験事務の休廃止)

第二十三条 指定試験機関は、国土交通大臣の許可を受けなければ、試験事務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

- 2 国土交通大臣は、指定試験機関の試験事務の全部又は一部の休止又は廃止により試験事務の適正かつ確実な実施が損なわれるおそれがないと認めるときでなければ、前項の規定による許可をしてはならない。

(指定の取消し等)

第二十四条 国土交通大臣は、指定試験機関が第十一条第四項各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

- 2 国土交通大臣は、指定試験機関が次の各号のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて試験事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第十一条第三項各号の要件を満たさなくなったと認められるとき。
- 二 第十三条第二項(第十六条第四項において準用する場合を含む。)、第十五条第三項又は第二十条の規定による命令に違反したとき。
- 三 第十四条、第十六条第一項から第三項まで、第十九条又は前条第一項の規定に違反したとき。
- 四 第十五条第一項の認可を受けた試験事務規程によらないで試験事務を行ったとき。
- 五 次条第一項の条件に違反したとき。
- 六 試験事務に関し著しく不適當な行為をしたとき、又はその試験事務に従事する試験委員若しくは役員が試験事務に関し著しく不適當な行為をしたとき。
- 七 偽りその他不正の手段により第十一条第一項の規定による指定を受けたとき。

(指定等の条件)

第二十五条 第十一条第一項、第十三条第一項、第十四条第一項、第十五条第一項又は第二十三条第一項の規定による指定、認可又は許可には、条件を付し、及びこれを変更することができる。

- 2 前項の条件は、当該指定、認可又は許可に係る事項の確実な実施を図るため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該指定、認可又は許可を受ける者に不当な義務を課することとなるものであってはならない。

(指定試験機関がした処分等に係る審査請求)

第二十六条 指定試験機関が行う試験事務に係る処分又はその不作為について不服がある者は、国土交通大臣に対し、審査請求をすることができる。この場合において、国土交通大臣は、行政不服審査法(平成二十六年法律第六十八号)第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条並びに第四十九条第三項の規定の適用については、指定試験機関の上級

行政庁とみなす。

(平二六法六九・一部改正)

(国土交通大臣による試験事務の実施等)

第二十七条 国土交通大臣は、指定試験機関の指定をしたときは、試験事務を行わないものとする。

2 国土交通大臣は、指定試験機関が第二十三条第一項の規定による許可を受けて試験事務の全部若しくは一部を休止したとき、第二十四条第二項の規定により指定試験機関に対し試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定試験機関が天災その他の事由により試験事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、試験事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

(公示)

第二十八条 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

- 一 第十一条第一項の規定による指定をしたとき。
- 二 第十二条の規定による届出があったとき。
- 三 第二十三条第一項の規定による許可をしたとき。
- 四 第二十四条の規定により指定を取り消し、又は試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。
- 五 前条第二項の規定により試験事務の全部若しくは一部を自ら行うこととするとき、又は自ら行っていた試験事務の全部若しくは一部を行わないこととするとき。

(国土交通省令への委任)

第二十九条 この節に定めるもののほか、試験、指定試験機関その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

### 第三節 登録

(登録)

第三十条 マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

- 一 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 二 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 三 第三十三条第一項第二号又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者

四 第六十五条第一項第二号から第四号まで又は同条第二項第二号若しくは第三号のいずれかに該当することにより第五十九条第一項の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者

五 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンション管理業者の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者(当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。次章において同じ。)であった者で当該取消しの日から二年を経過しないもの)

六 心身の故障によりマンション管理士の業務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの

2 前項の登録は、国土交通大臣が、マンション管理士登録簿に、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を登載してするものとする。

(平一四法四五・令元法三七・令二法六二・一部改正)

(マンション管理士登録証)

第三十一条 国土交通大臣は、マンション管理士の登録をしたときは、申請者に前条第二項に規定する事項を記載したマンション管理士登録証(以下「登録証」という。)を交付する。

(登録事項の変更の届出等)

第三十二条 マンション管理士は、第三十条第二項に規定する事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 マンション管理士は、前項の規定による届出をするときは、当該届出に登録証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

(登録の取消し等)

第三十三条 国土交通大臣は、マンション管理士が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第三十条第一項各号(第三号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。

二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

2 国土交通大臣は、マンション管理士が第四十条、第四十一条又は第四十二条の規定に違反したときは、その登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ずることができる。

(平一五法九六・令元法三七・令二法六二・一部改正)

(登録の消除)

第三十四条 国土交通大臣は、マンション管理士の登録がその効力を失ったときは、その登録を消除しなければならない。

(登録免許税及び手数料)

第三十五条 マンション管理士の登録を受けようとする者は、登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)の定めるところにより登録免許税を国に納付しなければならない。

2 登録証の再交付又は訂正を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を国に納付しなければならない。

(指定登録機関の指定等)

第三十六条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、マンション管理士の登録の実施に関する事務(以下「登録事務」という。)を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

第三十七条 指定登録機関が登録事務を行う場合における第三十条、第三十一条、第三十二条第一項、第三十四条及び第三十五条第二項の規定の適用については、これらの規定中「国土交通大臣」とあり、及び「国」とあるのは、「指定登録機関」とする。

2 指定登録機関が登録を行う場合において、マンション管理士の登録を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を指定登録機関に納付しなければならない。

3 第一項の規定により読み替えて適用する第三十五条第二項及び前項の規定により指定登録機関に納付された手数料は、指定登録機関の収入とする。

(準用)

第三十八条 第十一条第三項及び第四項、第十二条から第十五条まで並びに第十八条から第二十八条までの規定は、指定登録機関について準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務」とあるのは「登録事務」と、「試験事務規程」とあるのは「登録事務規程」と、第十一条第三項中「前項」とあり、及び同条第四項各号列記以外の部分中「第二項」とあるのは「第三十六条第二項」と、第二十四条第二項第七号、第二十五条第一項及び第二十八条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第三十六条第一項」と読み替えるものとする。

(国土交通省令への委任)

第三十九条 この節に定めるもののほか、マンション管理士の登録、指定登録機関その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

#### 第四節 義務等

(信用失墜行為の禁止)

第四十条 マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。

(講習)

第四十一条 マンション管理士は、国土交通省令で定める期間ごとに、次条から第四十一条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者(以下この節において「登録講習機関」という。)が国土交通省令で定めるところにより行う講習(以下この節において「講習」という。)を受けなければならない。

(平一五法九六・一部改正)

(登録)

第四十一条の二 前条の登録は、講習の実施に関する事務(以下この節において「講習事務」という。)を行おうとする者の申請により行う。

(平一五法九六・追加)

(欠格条項)

第四十一条の三 次の各号のいずれかに該当する者は、第四十一条の登録を受けることができない。

- 一 この法律又はこの法律に基づく命令に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 二 第四十一条の十三の規定により第四十一条の登録を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者
- 三 法人であつて、講習事務を行う役員のうち前二号のいずれかに該当する者があるもの

(平一五法九六・追加)

(登録基準等)

第四十一条の四 国土交通大臣は、第四十一条の二の規定により登録を申請した者の行う講習が、別表第一の上欄に掲げる科目について、それぞれ同表の下欄に掲げる講師により行われるものであるときは、その登録をしなければならない。この場合において、登録に関して必要な手続は、国土交通省令で定める。

2 登録は、登録講習機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。

- 一 登録年月日及び登録番号
- 二 登録講習機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- 三 登録講習機関が講習事務を行う事務所の所在地

四 前三号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

(平一五法九六・追加)

(登録の更新)

第四十一条の五 第四十一条の登録は、三年を下らない政令で定める期間ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の登録の更新について準用する。

(平一五法九六・追加)

(講習事務の実施に係る義務)

第四十一条の六 登録講習機関は、公正に、かつ、第四十一条の四第一項の規定及び国土交通省令で定める基準に適合する方法により講習事務を行わなければならない。

(平一五法九六・追加)

(登録事項の変更の届出)

第四十一条の七 登録講習機関は、第四十一条の四第二項第二号から第四号までに掲げる事項を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(平一五法九六・追加)

(講習事務規程)

第四十一条の八 登録講習機関は、講習事務に関する規程(以下この節において「講習事務規程」という。)を定め、講習事務の開始前に、国土交通大臣に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 講習事務規程には、講習の実施方法、講習に関する料金その他の国土交通省令で定める事項を定めておかななければならない。

(平一五法九六・追加)

(講習事務の休廃止)

第四十一条の九 登録講習機関は、講習事務の全部又は一部を休止し、又は廃止しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(平一五法九六・追加)

(財務諸表等の備付け及び閲覧等)

第四十一条の十 登録講習機関は、毎事業年度経過後三月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書(その作成に代えて電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下この条において同じ。)の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。次項及び第百十二条

において「財務諸表等」という。)を作成し、五年間登録講習機関の事務所に備えて置かなければならない。

- 2 マンション管理士その他の利害関係人は、登録講習機関の業務時間内は、いつでも、次に掲げる請求をすることができる。ただし、第二号又は第四号の請求をするには、登録講習機関の定めた費用を支払わなければならない。
  - 一 財務諸表等が書面をもって作成されているときは、当該書面の閲覧又は謄写の請求
  - 二 前号の書面の謄本又は抄本の請求
  - 三 財務諸表等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を国土交通省令で定める方法により表示したものの閲覧又は謄写の請求
  - 四 前号の電磁的記録に記録された事項を電磁的方法であって国土交通省令で定めるものにより提供することの請求又は当該事項を記載した書面の交付の請求

(平一五法九六・追加、平一七法八七・令二法六二・一部改正)

(適合命令)

第四十一条の十一 国土交通大臣は、登録講習機関が第四十一条の四第一項の規定に適合しなくなったと認めるときは、その登録講習機関に対し、同項の規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(平一五法九六・追加)

(改善命令)

第四十一条の十二 国土交通大臣は、登録講習機関が第四十一条の六の規定に違反していると認めるときは、その登録講習機関に対し、同条の規定による講習事務を行うべきこと又は講習の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(平一五法九六・追加)

(登録の取消し等)

第四十一条の十三 国土交通大臣は、登録講習機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて講習事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第四十一条の三第一号又は第三号に該当するに至ったとき。
- 二 第四十一条の七から第四十一条の九まで、第四十一条の十第一項又は次条の規定に違反したとき。
- 三 正当な理由がないのに第四十一条の十第二項各号の規定による請求を拒んだとき。
- 四 前二条の規定による命令に違反したとき。

五 不正の手段により第四十一条の登録を受けたとき。

(平一五法九六・追加)

(帳簿の記載)

第四十一条の十四 登録講習機関は、国土交通省令で定めるところにより、帳簿を備え、講習事務に関し国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

(平一五法九六・追加)

(国土交通大臣による講習事務の実施)

第四十一条の十五 国土交通大臣は、第四十一条の登録を受けた者がいないとき、第四十一条の九の規定による講習事務の全部又は一部の休止又は廃止の届出があったとき、第四十一条の十三の規定により第四十一条の登録を取り消し、又は登録講習機関に対し講習事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、登録講習機関が天災その他の事由により講習事務の全部又は一部を実施することが困難となったとき、その他必要があると認めるときは、講習事務の全部又は一部を自ら行うことができる。

2 国土交通大臣が前項の規定により講習事務の全部又は一部を自ら行う場合における講習事務の引継ぎその他の必要な事項については、国土交通省令で定める。

3 第一項の規定により国土交通大臣が行う講習を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を国に納付しなければならない。

(平一五法九六・追加)

(報告)

第四十一条の十六 国土交通大臣は、講習事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、登録講習機関に対し、報告をさせることができる。

(平一五法九六・追加)

(立入検査)

第四十一条の十七 国土交通大臣は、講習事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、その職員に、登録講習機関の事務所に立ち入り、登録講習機関の帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 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。

3 第一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。

(平一五法九六・追加)

(公示)

第四十一条の十八 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

- 一 第四十一条の登録をしたとき。
- 二 第四十一条の七の規定による届出があったとき。
- 三 第四十一条の九の規定による届出があったとき。
- 四 第四十一条の十三の規定により第四十一条の登録を取り消し、又は講習事務の停止を命じたとき。
- 五 第四十一条の十五の規定により講習事務の全部若しくは一部を自ら行うこととするととき、又は自ら行っていた講習事務の全部若しくは一部を行わないこととするととき。

(平一五法九六・追加)

(秘密保持義務)

第四十二条 マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、同様とする。

(名称の使用制限)

第四十三条 マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。

(国土交通省令への委任)

第四十三条の二 この節に定めるもののほか、講習、登録講習機関その他この節の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(平一五法九六・追加)

## 第五章 マンション管理業

(令二法六二・旧第三章繰下)

### 第一節 登録

(登録)

第四十四条 マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。

- 2 マンション管理業者の登録の有効期間は、五年とする。
- 3 前項の有効期間の満了後引き続きマンション管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けなければならない。
- 4 更新の登録の申請があった場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 5 前項の場合において、更新の登録がなされたときは、その登録の有効期間

は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(登録の申請)

第四十五条 前条第一項又は第三項の規定により登録を受けようとする者(以下「登録申請者」という。)は、国土交通大臣に次に掲げる事項を記載した登録申請書を提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
  - 二 事務所(本店、支店その他の国土交通省令で定めるものをいう。以下この章において同じ。)の名称及び所在地並びに当該事務所が第五十六条第一項ただし書に規定する事務所であるかどうかの別
  - 三 法人である場合においては、その役員の氏名
  - 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)
  - 五 第五十六条第一項の規定により第二号の事務所ごとに置かれる成年者である専任の管理業務主任者(同条第二項の規定によりその者とみなされる者を含む。)の氏名
- 2 前項の登録申請書には、登録申請者が第四十七条各号のいずれにも該当しない者であることを誓約する書面その他国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

(平二三法六一・一部改正)

(登録の実施)

第四十六条 国土交通大臣は、前条の規定による書類の提出があったときは、次条の規定により登録を拒否する場合を除くほか、遅滞なく、次に掲げる事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

- 一 前条第一項各号に掲げる事項
  - 二 登録年月日及び登録番号
- 2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を登録申請者に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第四十七条 国土交通大臣は、登録申請者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 二 第八十三条の規定により登録を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者

- 三 マンション管理業者で法人であるものが第八十三条の規定により登録を取り消された場合において、その取消しの日前三十日以内にそのマンション管理業者の役員であった者でその取消しの日から二年を経過しないもの
- 四 第八十二条の規定により業務の停止を命ぜられ、その停止の期間が経過しない者
- 五 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 六 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 七 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者(第十一号において「暴力団員等」という。)
- 八 心身の故障によりマンション管理業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの
- 九 マンション管理業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人(法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。)が前各号のいずれかに該当するもの
- 十 法人でその役員のうちに第一号から第八号までのいずれかに該当する者があるもの
- 十一 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 十二 事務所について第五十六条に規定する要件を欠く者
- 十三 マンション管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者  
(平一六法一四七・平二三法六一・令元法三七・令二法六二・一部改正)

(登録事項の変更の届出)

第四十八条 マンション管理業者は、第四十五条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第九号、第十号又は第十二号のいずれかに該当する場合を除き、届出があった事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

3 第四十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出について準用する。

(令元法三七・令二法六二・一部改正)

(マンション管理業者登録簿等の閲覧)

第四十九条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、マンション管理業者登録簿その他国土交通省令で定める書類を一般の閲覧に供しなければならない。

(廃業等の届出)

第五十条 マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなった場合においては、当該各号に定める者は、その日(第一号の場合にあっては、その事実を知った日)から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

一 死亡した場合 その相続人

二 法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であった者

三 破産手続開始の決定があった場合 その破産管財人

四 法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 その清算人

五 マンション管理業を廃止した場合 マンション管理業者であった個人又はマンション管理業者であった法人を代表する役員

2 マンション管理業者が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、マンション管理業者の登録は、その効力を失う。

(平一六法七六・一部改正)

(登録の消除)

第五十一条 国土交通大臣は、マンション管理業者の登録がその効力を失ったときは、その登録を消除しなければならない。

(登録免許税及び手数料)

第五十二条 第四十四条第一項の規定により登録を受けようとする者は、登録免許税法の定めるところにより登録免許税を、同条第三項の規定により更新の登録を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を、それぞれ国に納付しなければならない。

(無登録営業の禁止)

第五十三条 マンション管理業者の登録を受けない者は、マンション管理業を営んではならない。

(名義貸しの禁止)

第五十四条 マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませてはならない。

(国土交通省令への委任)

第五十五条 この節に定めるもののほか、マンション管理業者の登録に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

## 第二節 管理業務主任者

### (管理業務主任者の設置)

第五十六条 マンション管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分(区分所有法第一条に規定する建物の部分をいう。以下同じ。)が国土交通省令で定める数以上である第二条第一号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない事務所については、この限りでない。

- 2 前項の場合において、マンション管理業者(法人である場合においては、その役員)が管理業務主任者であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所については、その者は、その事務所に置かれる成年者である専任の管理業務主任者とみなす。
- 3 マンション管理業者は、第一項の規定に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所が同項の規定に抵触するに至ったときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。

### (試験)

第五十七条 管理業務主任者試験(以下この節において「試験」という。)は、管理業務主任者として必要な知識について行う。

- 2 第七条第二項及び第八条から第十条までの規定は、試験について準用する。

### (指定試験機関の指定等)

第五十八条 国土交通大臣は、国土交通省令で定めるところにより、その指定する者(以下この節において「指定試験機関」という。)に、試験の実施に関する事務(以下この節において「試験事務」という。)を行わせることができる。

- 2 指定試験機関の指定は、国土交通省令で定めるところにより、試験事務を行おうとする者の申請により行う。
- 3 第十一条第三項及び第四項並びに第十二条から第二十八条までの規定は、指定試験機関について準用する。この場合において、第十一条第三項中「前項」とあり、及び同条第四項各号列記以外の部分中「第二項」とあるのは「第五十八条第二項」と、第十六条第一項中「マンション管理士として」とあるのは「管理業務主任者として」と、「マンション管理士試験委員」とあるのは「管理業務主任者試験委員」と、第二十四条第二項第七号、第二十五条第一項及び第二十八条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第五十八条第一項」と読み替えるものとする。

(登録)

第五十九条 試験に合格した者で、管理事務に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたものは、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
  - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
  - 三 この法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
  - 四 第三十三条第一項第二号又は第二項の規定によりマンション管理士の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者
  - 五 第六十五条第一項第二号から第四号まで又は同条第二項第二号若しくは第三号のいずれかに該当することにより登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者
  - 六 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンション管理業者の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者(当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員であった者で当該取消しの日から二年を経過しないもの)
  - 七 心身の故障により管理業務主任者の事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの
- 2 前項の登録は、国土交通大臣が、管理業務主任者登録簿に、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を登載してするものとする。

(令元法三七・一部改正)

(管理業務主任者証の交付等)

第六十条 前条第一項の登録を受けている者は、国土交通大臣に対し、氏名、生年月日その他国土交通省令で定める事項を記載した管理業務主任者証の交付を申請することができる。

- 2 管理業務主任者証の交付を受けようとする者は、第六十一条の二において準用する第四十一条の二から第四十一条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者(以下この節において「登録講習機関」という。)が国土交通省令で定めるところにより行う講習(以下この節において「講習」という。)で交付の申請の日前六月以内に行われるものを受けなければならない。ただし、試験に合格した日から一年以内に管理業務主任者証の交付を受

けようとする者については、この限りでない。

- 3 管理業務主任者証の有効期間は、五年とする。
- 4 管理業務主任者は、前条第一項の登録が消除されたとき、又は管理業務主任者証がその効力を失ったときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しなければならない。
- 5 管理業務主任者は、第六十四条第二項の規定による禁止の処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 6 国土交通大臣は、前項の禁止の期間が満了した場合において、同項の規定により管理業務主任者証を提出した者から返還の請求があったときは、直ちに、当該管理業務主任者証を返還しなければならない。

(平一五法九六・一部改正)

(管理業務主任者証の有効期間の更新)

第六十一条 管理業務主任者証の有効期間は、申請により更新する。

- 2 前条第二項本文の規定は管理業務主任者証の有効期間の更新を受けようとする者について、同条第三項の規定は更新後の管理業務主任者証の有効期間について準用する。

(準用規定)

第六十一条の二 第四十一条の二から第四十一条の十八までの規定は、登録講習機関について準用する。この場合において、第四十一条の二中「前条」とあるのは「第六十条第二項本文(前条第二項において準用する場合を含む。以下同じ。)」と、第四十一条の三、第四十一条の五第一項、第四十一条の十三第五号、第四十一条の十五第一項並びに第四十一条の十八第一号及び第四号中「第四十一条の登録」とあるのは「第六十条第二項本文の登録」と、第四十一条の四中「別表第一」とあるのは「別表第二」と、第四十一条の第十二項中「マンション管理士」とあるのは「管理業務主任者」と読み替えるものとする。

(平一五法九六・追加)

(登録事項の変更の届出等)

第六十二条 第五十九条第一項の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

- 2 管理業務主任者は、前項の規定による届出をする場合において、管理業務主任者証の記載事項に変更があったときは、当該届出に管理業務主任者証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

(管理業務主任者証の提示)

第六十三条 管理業務主任者は、その事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、管理業務主任者証を提示しなければならない。

(指示及び事務の禁止)

第六十四条 国土交通大臣は、管理業務主任者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該管理業務主任者に対し、必要な指示をすることができる。

一 マンション管理業者に自己が専任の管理業務主任者として従事している事務所以外の事務所の専任の管理業務主任者である旨の表示をすることを許し、当該マンション管理業者がその旨の表示をしたとき。

二 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して管理業務主任者である旨の表示をしたとき。

三 管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

2 国土交通大臣は、管理業務主任者が前項各号のいずれかに該当するとき、又は同項の規定による指示に従わないときは、当該管理業務主任者に対し、一年以内の期間を定めて、管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

(登録の取消し)

第六十五条 国土交通大臣は、管理業務主任者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第五十九条第一項各号(第五号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。

二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

三 偽りその他不正の手段により管理業務主任者証の交付を受けたとき。

四 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同条第二項の規定による事務の禁止の処分に違反したとき。

2 国土交通大臣は、第五十九条第一項の登録を受けている者で管理業務主任者証の交付を受けていないものが次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第五十九条第一項各号(第五号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。

二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

三 管理業務主任者としてすべき事務を行った場合(第七十八条の規定により事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者として行った場合を除く。)であって、情状が特に重いとき。

(登録の消除)

第六十六条 国土交通大臣は、第五十九条第一項の登録がその効力を失ったときは、その登録を削除しなければならない。

(報告)

第六十七条 国土交通大臣は、管理業務主任者の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、管理業務主任者に対し、報告をさせることができる。

(手数料)

第六十八条 第五十九条第一項の登録を受けようとする者及び管理業務主任者証の交付、有効期間の更新、再交付又は訂正を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を国に納付しなければならない。

(平一五法九六・一部改正)

(国土交通省令への委任)

第六十九条 この節に定めるもののほか、試験、指定試験機関、管理業務主任者の登録、講習、登録講習機関その他この節の規定の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(平一五法九六・一部改正)

### 第三節 業務

(業務処理の原則)

第七十条 マンション管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

(標識の掲示)

第七十一条 マンション管理業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

(重要事項の説明等)

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約(新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。)を締結しようとするとき(次項に規定するときを除く。)は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるもの(以下「重要事項」という。)について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者

等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

- 2 マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。
- 3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、当該説明は、認定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、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができる。
- 4 管理業務主任者は、第一項又は前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。
- 5 マンション管理業者は、第一項から第三項までの規定により交付すべき書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名させなければならない。
- 6 マンション管理業者は、第一項、第二項及び第三項ただし書の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等又は当該管理組合の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であって前項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該マンション管理業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。
- 7 マンション管理業者は、第三項本文の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該管理組合の管理者等の承諾を得て、管理業務主任者に、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であって第五項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。この場合において、当該マンション管理業者は、当該管理業務主任者に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

(令二法六二・令三法三七・一部改正)

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けるこ

とを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等(当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあつては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員)に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 管理事務の対象となるマンションの部分
  - 二 管理事務の内容及び実施方法(第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。)
  - 三 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
  - 四 管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
  - 五 契約期間に関する事項
  - 六 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
  - 七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
  - 八 その他国土交通省令で定める事項
- 2 マンション管理業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときには、管理業務主任者をして、当該書面に記名させなければならない。
- 3 マンション管理業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該管理組合の管理者等又は当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の承諾を得て、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であつて前項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該マンション管理業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

(令二法六二・令三法三七・一部改正)

(再委託の制限)

第七十四条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、これを一括して他人に委託してはならない。

(帳簿の作成等)

第七十五条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、国土交通省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

(財産の分別管理)

第七十六条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の

財産と分別して管理しなければならない。

(管理事務の報告)

第七十七条 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

2 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていないときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

3 管理業務主任者は、前二項の説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

(管理業務主任者としてすべき事務の特例)

第七十八条 マンション管理業者は、第五十六条第一項ただし書に規定する管理事務以外の管理事務については、管理業務主任者に代えて、当該事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者をして、管理業務主任者としてすべき事務を行わせることができる。

(書類の閲覧)

第七十九条 マンション管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、その業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(秘密保持義務)

第八十条 マンション管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理業者でなくなった後においても、同様とする。

#### 第四節 監督

(指示)

第八十一条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該マンション管理業者に対し、必要な指示をすることができる。

一 業務に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。

二 業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるとき。

三 業務に関し他の法令に違反し、マンション管理業者として不適當である

と認められるとき。

四 管理業務主任者が第六十四条又は第六十五条第一項の規定による処分を受けた場合において、マンション管理業者の責めに帰すべき理由があるとき。

(業務停止命令)

第八十二条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該マンション管理業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一 前条第三号又は第四号に該当するとき。

二 第四十八条第一項、第五十四条、第五十六条第三項、第七十一条、第七十二条第一項から第三項まで若しくは第五項、第七十三条から第七十六条まで、第七十七条第一項若しくは第二項、第七十九条、第八十条又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。

三 前条の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づく国土交通大臣の処分に違反したとき。

五 マンション管理業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人(法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。)が業務の停止をしようとするとき以前二年以内にマンション管理業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

七 法人である場合において、役員のうち業務の停止をしようとするとき以前二年以内にマンション管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至ったとき。

(平一六法一四七・平二三法六一・一部改正)

(登録の取消し)

第八十三条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第四十七条第一号、第三号又は第五号から第十一号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

三 前条各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同条の規定による業務の停止の命令に違反したとき。

(令元法三七・令二法六二・一部改正)

(監督処分 of 公告)

第八十四条 国土交通大臣は、前二条の規定による処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

(報告)

第八十五条 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、マンション管理業を営む者に対し、報告をさせることができる。

(立入検査)

第八十六条 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、その職員に、マンション管理業を営む者の事務所その他その業務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

- 2 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。
- 3 第一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。

#### 第五節 雑則

(使用人等の秘密保持義務)

第八十七条 マンション管理業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がなく、マンションの管理に関する事務を行ったことに関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理業者の使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

(証明書の携帯等)

第八十八条 マンション管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

- 2 マンション管理業者の使用人その他の従業者は、マンションの管理に関する事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

(登録の失効に伴う業務の結了)

第八十九条 マンション管理業者の登録がその効力を失った場合には、当該マンション管理業者であった者又はその一般承継人は、当該マンション管理業者の管理組合からの委託に係る管理事務を結了する目的の範囲内においては、なおマンション管理業者とみなす。

(適用の除外)

第九十条 この章の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

#### 第六章 マンション管理適正化推進センター

(令二法六二・旧第四章繰下)

(指定)

第九十一条 国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であつて、次条に規定する業務（以下「管理適正化業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限って、マンション管理適正化推進センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

一 職員、管理適正化業務の実施の方法その他の事項についての管理適正化業務の実施に関する計画が、管理適正化業務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。

二 前号の管理適正化業務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

（平一八法五〇・一部改正）

（業務）

第九十二条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

一 マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供すること。

二 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと。

三 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し講習を行うこと。

四 マンションの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと。

五 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。

六 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。

七 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

（センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力）

第九十二条の二 センターは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第百一条第二項、第百六十三条第二項又は第二百十六条第二項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第百一条第一項、第百六十三条第一項又は第二百十六条第一項に規定する技術的援助に関し協力するものとする。

（令二法六二・追加）

（センターへの情報提供等）

第九十三条 国土交通大臣は、センターに対し、管理適正化業務の実施に関し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

(準用)

第九十四条 第十二条から第十五条まで、第十八条第一項、第十九条から第二十三条まで、第二十四条第二項、第二十五条、第二十八条(第五号を除く。)及び第二十九条の規定は、センターについて準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務」とあるのは「管理適正化業務」と、「試験事務規程」とあるのは「管理適正化業務規程」と、第十二条中「名称又は主たる事務所」とあるのは「名称若しくは住所又は管理適正化業務を行う事務所」と、第十三条第二項中「指定試験機関の役員」とあるのは「管理適正化業務に従事するセンターの役員」と、第十四条第一項中「事業計画」とあるのは「管理適正化業務に係る事業計画」と、同条第二項中「事業報告書」とあるのは「管理適正化業務に係る事業報告書」と、第二十四条第二項第一号中「第十一条第三項各号」とあるのは「第九十一条各号」と、同項第七号及び第二十五条第一項中「第十一条第一項」とあるのは「第九十一条」と、第二十八条中「その旨」とあるのは「その旨(第一号の場合にあっては、管理適正化業務を行う事務所の所在地を含む。)」と、同条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第九十一条」と読み替えるものとする。

#### 第七章 マンション管理業者の団体

(令二法六二・旧第五章繰下)

(指定)

第九十五条 国土交通大臣は、マンション管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、かつ、マンション管理業者を社員とする一般社団法人であつて、次項に規定する業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、同項に規定する業務を行う者として指定することができる。

- 2 前項の指定を受けた法人(以下「指定法人」という。)は、次に掲げる業務を行うものとする。
  - 一 社員の営む業務に関し、社員に対し、この法律又はこの法律に基づく命令を遵守させるための指導、勧告その他の業務を行うこと。
  - 二 社員の営む業務に関する管理組合等からの苦情の解決を行うこと。
  - 三 管理業務主任者その他マンション管理業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対し、研修を行うこと。
  - 四 マンション管理業の健全な発達を図るための調査及び研究を行うこと。
  - 五 前各号に掲げるもののほか、マンション管理業者の業務の改善向上を図るために必要な業務を行うこと。
- 3 指定法人は、前項の業務のほか、国土交通省令で定めるところにより、社員であるマンション管理業者との契約により、当該マンション管理業者が管

理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費、修繕積立金等の返還債務を負うこととなった場合においてその返還債務を保証する業務(以下「保証業務」という。)を行うことができる。

(平一八法五〇・一部改正)

(苦情の解決)

第九十六条 指定法人は、管理組合等から社員の営む業務に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対しその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

2 指定法人は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 社員は、指定法人から前項の規定による求めがあったときは、正当な理由がないのに、これを拒んではならない。

4 指定法人は、第一項の申出、当該苦情に係る事情及びその解決の結果について、社員に周知させなければならない。

(保証業務の承認等)

第九十七条 指定法人は、保証業務を行う場合においては、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣の承認を受けなければならない。

2 前項の承認を受けた指定法人は、保証業務を廃止したときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

(保証業務に係る契約の締結の制限)

第九十八条 前条第一項の承認を受けた指定法人は、その保証業務として社員であるマンション管理業者との間において締結する契約に係る保証債務の額の合計額が、国土交通省令で定める額を超えることとなるときは、当該契約を締結してはならない。

(保証業務に係る事業計画書等)

第九十九条 第九十七条第一項の承認を受けた指定法人は、毎事業年度、保証業務に係る事業計画書及び収支予算書を作成し、当該事業年度の開始前に(承認を受けた日の属する事業年度にあつては、その承認を受けた後遅滞なく)、国土交通大臣に提出しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 第九十七条第一項の承認を受けた指定法人は、毎事業年度の経過後三月以内に、その事業年度の保証業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、国土交通大臣に提出しなければならない。

(改善命令)

第百条 国土交通大臣は、指定法人の第九十五条第二項又は第三項の業務の運営に関し改善が必要であると認めるときは、その指定法人に対し、その改善に必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(指定の取消し)

第百一条 国土交通大臣は、指定法人が前条の規定による命令に違反したときは、その指定を取り消すことができる。

(報告及び立入検査)

第百二条 第二十一条及び第二十二条の規定は、指定法人について準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務の適正な実施」とあるのは、「第九十五条第二項及び第三項の業務の適正な運営」と読み替えるものとする。

## 第八章 雑則

(令二法六二・旧第六章繰下)

(設計図書の交付等)

第百三条 宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者(信託業務を兼営する金融機関で政令で定めるもの及び宅地建物取引業法第七十七条第一項の政令で定める信託会社を含む。)を含む。以下同じ。)は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物(新たに建設された建物で人の居住の用に供したことがないものに限る。以下同じ。)を分譲した場合には、国土交通省令で定める期間内に当該建物又はその附属施設の管理を行う管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書で国土交通省令で定めるものを交付しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、宅地建物取引業者は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物を分譲する場合には、当該建物の管理が管理組合に円滑に引き継がれるよう努めなければならない。

(平一六法一五四・一部改正)

(権限の委任)

第百四条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(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(第二章及び第三章の規定に基づく事務であっ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 町村及びその長が前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しようとするときは、当該町村の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議しなければならない。
- 3 前項の規定による協議をした町村の長は、マンション管理適正化推進行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 4 町村及びその長が第一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場合におけるマンション管理適正化推進行政事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(令二法六二・追加)

(国土交通省令への委任)

第百四条の三 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のための手続その他この法律の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(令二法六二・追加)

(経過措置)

第百五条 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要とされる範囲内において、所要の経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)を定めることができる。

## 第九章 罰則

(令二法六二・旧第七章繰下)

第百六条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 偽りその他不正の手段により第四十四条第一項又は第三項の登録を受けたとき。
- 二 第五十三条の規定に違反して、マンション管理業を営んだとき。
- 三 第五十四条の規定に違反して、他人にマンション管理業を営ませたとき。
- 四 第八十二条の規定による業務の停止の命令に違反して、マンション管理業を営んだとき。

(令二法六二・一部改正)

第百七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は三十万円

以下の罰金に処する。

一 第五条の十二第二項又は第十八条第一項(第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者

二 第四十二条の規定に違反した者

2 前項第二号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

(令二法六二・令三法四八・一部改正)

第百八条 第二十四条第二項(第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の規定による試験事務(第十一条第一項に規定する試験事務及び第五十八条第一項に規定する試験事務をいう。第百十条において同じ。)、登録事務若しくは管理適正化業務の停止の命令又は第四十一条の十三(第六十一条の二において準用する場合を含む。)の規定による講習事務(第四十一条の二に規定する講習事務及び第六十一条の二において準用する第四十一条の二に規定する講習事務をいう。第百十条において同じ。)の停止の命令に違反したときは、その違反行為をした指定試験機関(第十一条第一項に規定する指定試験機関及び第五十八条第一項に規定する指定試験機関をいう。第百十条において同じ。)、指定登録機関、登録講習機関(第四十一条に規定する登録講習機関及び第六十条第二項本文に規定する登録講習機関をいう。第百十条において同じ。)又はセンターの役員又は職員は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

(平一五法九六・一部改正)

第百九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の八、第六十七条又は第八十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

二 第三十三条第二項の規定によりマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者が、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したとき。

三 第四十三条の規定に違反したとき。

四 第四十八条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。

五 第五十六条第三項又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。

六 第七十三条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくは同項各号に掲げる事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は同条第三項に規定する方法により提供する場合において、同項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたとき。

七 第七十三条第二項の規定による記名のない書面を同条第一項の規定によ

り交付すべき者に対し交付したとき。

八 第八十条又は第八十七条の規定に違反したとき。

九 第八十六条第一項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をしたとき。

十 第九十八条の規定に違反して契約を締結したとき。

十一 第九十九条第一項の規定による事業計画書若しくは収支予算書若しくは同条第二項の規定による事業報告書若しくは収支決算書の提出をせず、又は虚偽の記載をした事業計画書、収支予算書、事業報告書若しくは収支決算書を提出したとき。

2 前項第八号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

(令二法六二・令三法三七・一部改正)

第百十条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした指定試験機関、指定登録機関、登録講習機関、センター又は指定法人の役員又は職員は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第十九条(第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)又は第四十一条の十四(第六十一条の二において準用する場合を含む。)の規定に違反して帳簿を備えず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき。

二 第二十一条(第三十八条、第五十八条第三項、第九十四条及び第百二条において準用する場合を含む。)又は第四十一条の十六(第六十一条の二において準用する場合を含む。)の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

三 第二十二条第一項(第三十八条、第五十八条第三項、第九十四条及び第百二条において準用する場合を含む。)又は第四十一条の十七第一項(第六十一条の二において準用する場合を含む。)の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をしたとき。

四 第二十三条第一項(第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の許可を受けないで、又は第四十一条の九(第六十一条の二において準用する場合を含む。)の規定による届出をしないで、試験事務、登録事務、講習事務又は管理適正化業務の全部を廃止したとき。

(平一五法九六・一部改正)

第百十一条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第百六条、第百九条第一項(第二

号、第三号及び第八号を除く。)の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

(令二法六二・旧第百十二条繰上・一部改正)

第百十二条 第四十一条の十第一項(第六十一条の二において準用する場合を含む。)の規定に違反して財務諸表等を備えて置かず、財務諸表等に記載すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は正当な理由がないのに第四十一条の十第二項各号(第六十一条の二において準用する場合を含む。)の規定による請求を拒んだ者は、二十万円以下の過料に処する。

(平一五法九六・追加、令二法六二・旧第百十二条の二繰上)

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 第五十条第一項の規定による届出を怠った者
- 二 第六十条第四項若しくは第五項、第七十二条第四項又は第七十七条第三項の規定に違反した者
- 三 第七十一条の規定による標識を掲げない者

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して九月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成一三年政令第二三七号で平成一三年八月一日から施行)

(経過措置)

第二条 この法律の施行の際現にマンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用している者については、第四十三条の規定は、この法律の施行後九月間は、適用しない。

第三条 第七十二条の規定は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約でこの法律の施行の日から起算して一月を経過する日前に締結されるものについては、適用しない。

2 第七十三条の規定は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約でこの法律の施行前に締結されたものについては、適用しない。

3 第七十七条の規定は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約でこの法律の施行前に締結されたものに基づき行う管理事務については、その契約期間が満了するまでの間は、適用しない。

4 第百三条第一項の規定は、この法律の施行前に建設工事が完了した建物の分譲については、適用しない。

第四条 この法律の施行の際現にマンション管理業を営んでいる者は、この法律の施行の日から九月間(当該期間内に第四十七条の規定に基づく登録の拒

否の処分があったとき、又は次項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によりマンション管理業の廃止を命ぜられたときは、当該処分があった日又は当該廃止を命ぜられた日までの間)は、第四十四条第一項の登録を受けなくても、引き続きマンション管理業を営むことができる。その者がその期間内に第四十五条第一項の規定による登録の申請をした場合において、その期間を経過したときは、その申請について登録又は登録の拒否の処分があるまでの間も、同様とする。

- 2 前項の規定により引き続きマンション管理業を営むことができる場合においては、その者を第四十四条第一項の登録を受けたマンション管理業者と、その事務所(第四十五条第一項第二号に規定する事務所をいう。)を代表する者、これに準ずる地位にある者その他国土交通省令で定める者を管理業務主任者とみなして、第五十六条(第一項ただし書を除く。)、第七十条、第七十二条第一項から第三項まで及び第五項、第七十三条から第七十六条まで、第七十七条第一項及び第二項、第七十九条、第八十条、第八十一条(第四号を除く。)、第八十二条、第八十三条(第二号を除く。)並びに第八十五条から第八十九条までの規定(これらの規定に係る罰則を含む。)並びに前条第一項から第三項までの規定を適用する。この場合において、第五十六条第一項中「事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者」とあるのは「成年者である専任の管理業務主任者」と、同条第三項中「既存の事務所が同項の規定に抵触するに至ったときは」とあるのは「この法律の施行の際事務所が同項の規定に抵触するときはこの法律の施行の日から、既存の事務所が同項の規定に抵触するに至ったときはその日から」と、第八十二条第一号中「前条第三号又は第四号」とあるのは「前条第三号」と、同条第二号中「第四十八条第一項、第五十四条、第五十六条第三項、第七十一条」とあるのは「第五十六条第三項」と、第八十三条中「その登録を取り消さなければならない」とあるのは「マンション管理業の廃止を命ぜることができる」と、第八十九条中「マンション管理業者の登録がその効力を失った場合には」とあるのは「第五十条第一項各号のいずれかに該当することとなった場合又は附則第四条第二項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によりマンション管理業の廃止を命ぜられた場合には」と、第百六条第四号中「第八十二条の規定による業務の停止の命令に違反して」とあるのは「第八十二条の規定による業務の停止の命令又は附則第四条第二項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によるマンション管理業の廃止の命令に違反して」とする。
- 3 前項の規定により読み替えて適用される第八十三条の規定によりマンション管理業の廃止が命ぜられた場合における第三十条第一項第六号、第四十七

条第二号及び第三号並びに第五十九条第一項第六号の規定の適用については、当該廃止の命令をマンション管理業者の登録の取消しの処分と、当該廃止を命ぜられた日を当該登録の取消しの日とみなす。

第五条 国土交通省令で定めるところによりマンションの管理に関し知識及び実務の経験を有すると認められる者でこの法律の施行の日から九月を経過する日までに国土交通大臣が指定する講習会の課程を修了したものは、第五十九条第一項に規定する試験に合格した者で管理事務に関し国土交通省令で定める期間以上の実務の経験を有するものとみなす。この場合における第六十条第二項ただし書の規定の適用については、同項中「試験に合格した日」とあるのは、「附則第五条に規定する国土交通大臣が指定する講習会の課程を修了した日」とする。

(検討)

第八条 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 (平成一四年五月二九日法律第四五号) 抄

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成一四年政令第二一七号で平成一五年四月一日から施行)

附 則 (平成一五年六月一八日法律第九六号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十六年三月一日から施行する。

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第十三条 第十二条の規定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(以下この条において「新マンション管理適正化法」という。)第四十一条又は第六十条第二項本文の登録を受けようとする者は、第十二条の規定の施行前においても、その申請を行うことができる。新マンション管理適正化法第四十一条の八第一項又は新マンション管理適正化法第六十一条の二において準用する新マンション管理適正化法第四十一条の八第一項の規定による講習事務規程の届出についても、同様とする。

2 第十二条の規定の施行の際現に同条の規定による改正前のマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下この条において「旧マンション管理適正化法」という。)第六十条第二項本文の指定を受けている者は、第十二条の規定の施行の日から起算して六月を経過する日までの間は、新マンション管理適正化法第六十条第二項本文の登録を受けているものとみなす。

- 3 第十二条の規定の施行前六月以内に受けた旧マンション管理適正化法第六十条第二項本文の指定を受けた者が同項本文の規定により行った講習は、その受けた日から起算して六月を経過する日までの間は、新マンション管理適正化法第六十条第二項本文の登録を受けた者が同項本文の規定により行う講習とみなす。

(処分、手続等の効力に関する経過措置)

第十四条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行前にこの法律による改正前のそれぞれの法律(これに基づく命令を含む。)の規定によってした処分、手続その他の行為であつて、この法律による改正後のそれぞれの法律(これに基づく命令を含む。)中相当する規定があるものは、これらの規定によってした処分、手続その他の行為とみなす。

(罰則の適用に関する経過措置)

第十五条 この法律の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(その他の経過措置の政令への委任)

第十六条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に関し必要となる経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

附 則 (平成一六年六月二日法律第七六号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、破産法(平成十六年法律第七十五号。次条第八項並びに附則第三条第八項、第五条第八項、第十六項及び第二十一項、第八条第三項並びに第十三条において「新破産法」という。)の施行の日から施行する。

(施行の日=平成一七年一月一日)

(罰則の適用等に関する経過措置)

第十二条 施行日前にした行為並びに附則第二条第一項、第三条第一項、第四条、第五条第一項、第九項、第十七項、第十九項及び第二十一項並びに第六条第一項及び第三項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における施行日以後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

- 5 施行日前にされた破産の宣告、再生手続開始の決定、更生手続開始の決定又は外国倒産処理手続の承認の決定に係る届出、通知又は報告の義務に関するこの法律による改正前の証券取引法、測量法、国際観光ホテル整備法、建築士法、投資信託及び投資法人に関する法律、電気通信事業法、電気通信役務利用放送法、水洗炭業に関する法律、不動産の鑑定評価に関する法律、外国証券業者に関する法律、積立式宅地建物販売業法、銀行法、貸金業の規制

等に関する法律、浄化槽法、有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律、抵当証券業の規制等に関する法律、金融先物取引法、遊漁船業の適正化に関する法律、前払式証票の規制等に関する法律、商品投資に係る事業の規制に関する法律、不動産特定共同事業法、保険業法、資産の流動化に関する法律、債権管理回収業に関する特別措置法、新事業創出促進法、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律、著作権等管理事業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、確定給付企業年金法、特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律、社債等の振替に関する法律、確定拠出年金法、使用済自動車の再資源化等に関する法律、信託業法及び特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律等の一部を改正する法律附則第二条第一項の規定によりなおその効力を有するものとされる同法第一条の規定による改正前の特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律の規定並びにこれらの規定に係る罰則の適用については、なお従前の例による。

(平一六法一五四・一部改正)

(政令への委任)

第十四条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成一六年一二月一日法律第一四七号) 抄  
(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成一七年政令第三六号で平成一七年四月一日から施行)

附 則 (平成一六年一二月三日法律第一五四号) 抄  
(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。

(平成一六年政令第四二六号で平成一六年一二月三〇日から施行)

(処分等の効力)

第二百十一条 この法律の施行前のそれぞれの法律(これに基づく命令を含む。以下この条において同じ。)の規定によってした処分、手続その他の行為であって、改正後のそれぞれの法律の規定に相当の規定があるものは、この附則に別段の定めがあるものを除き、改正後のそれぞれの法律の相当の規定によってしたものとみなす。

(罰則に関する経過措置)

第二百十二条 この法律の施行前にした行為並びにこの附則の規定によりなお

従前の例によることとされる場合及びこの附則の規定によりなおその効力を有することとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(その他の経過措置の政令への委任)

第二百二十三条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成一七年七月一五日法律第八三号) 抄  
(施行期日)

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

(助教授の在職に関する経過措置)

第二条 次に掲げる法律の規定の適用については、この法律の施行前における助教授としての在職は、准教授としての在職とみなす。

一から十六まで 略

十七 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百四十九号)別表第一

(平三〇法三三・一部改正)

---

○会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成一七法律八七)抄

(罰則に関する経過措置)

第五百二十七条 施行日前にした行為及びこの法律の規定によりなお従前の例によることとされる場合における施行日以後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第五百二十八条 この法律に定めるもののほか、この法律の規定による法律の廃止又は改正に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成一七年七月二六日法律第八七号) 抄

この法律は、会社法の施行の日から施行する。

(施行の日＝平成一八年五月一日)

---

○一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成一八法律五〇)抄

(罰則に関する経過措置)

第四百五十七条 施行日前にした行為及びこの法律の規定によりなお従前の例によることとされる場合における施行日以後にした行為に対する罰則の適用

については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第四百五十八条 この法律に定めるもののほか、この法律の規定による法律の廃止又は改正に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成一八年六月二日法律第五〇号) 抄

この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

(施行の日＝平成二〇年一二月一日)

(平二三法七四・旧第一項・一部改正)

---

附 則 (平成二三年六月三日法律第六一号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。

(平成二三年政令第三九五号で平成二四年四月一日から施行)

附 則 (平成二三年六月二四日法律第七四号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して二十日を経過した日から施行する。

附 則 (平成二六年六月一三日法律第六九号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、行政不服審査法(平成二十六年法律第六十八号)の施行の日から施行する。

(施行の日＝平成二八年四月一日)

(経過措置の原則)

第五条 行政庁の処分その他の行為又は不作為についての不服申立てであってこの法律の施行前にされた行政庁の処分その他の行為又はこの法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為に係るものについては、この附則に特別の定めがある場合を除き、なお従前の例による。

(訴訟に関する経過措置)

第六条 この法律による改正前の法律の規定により不服申立てに対する行政庁の裁決、決定その他の行為を経た後でなければ訴えを提起できないこととされる事項であって、当該不服申立てを提起しないでこの法律の施行前にこれを提起すべき期間を経過したもの(当該不服申立てが他の不服申立てに対する行政庁の裁決、決定その他の行為を経た後でなければ提起できないとされる場合にあつては、当該他の不服申立てを提起しないでこの法律の施行前にこれを提起すべき期間を経過したものを含む。)の訴えの提起については、

なお従前の例による。

- 2 この法律の規定による改正前の法律の規定(前条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。)により異議申立てが提起された処分その他の行為であつて、この法律の規定による改正後の法律の規定により審査請求に対する裁決を経た後でなければ取消しの訴えを提起することができないこととされるものの取消しの訴えの提起については、なお従前の例による。
- 3 不服申立てに対する行政庁の裁決、決定その他の行為の取消しの訴えであつて、この法律の施行前に提起されたものについては、なお従前の例による。

(罰則に関する経過措置)

第九条 この法律の施行前にした行為並びに附則第五条及び前二条の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(その他の経過措置の政令への委任)

第十条 附則第五条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

附 則 (平成三〇年五月三〇日法律第三三号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一から三まで 略

四 第三条中特許法第百七条第三項の改正規定、第百九条の見出しを削り、同条の前に見出しを付し、同条の次に一条を加える改正規定、第百十二条第一項及び第六項の改正規定、第百九十五条第六項の改正規定並びに第百九十五条の二の見出しを削り、同条の前に見出しを付し、同条の次に一条を加える改正規定並びに第六条及び第七条の規定並びに附則第十一条、第十五条、第二十三条及び第二十五条から第三十二条までの規定 公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日

(平成三一年政令第一号で平成三一年四月一日から施行)

附 則 (令和元年六月一四日法律第三七号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を経過した日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第四十条、第五十九条、第六十一条、第七十五条(児童福祉法第三十四条の二十の改正規定に限る。)、第八十五条、第百二条、第百七条(民間あ

っせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律第二十六条の改正規定に限る。)、第百十一条、第百四十三条、第百四十九条、第百五十二条、第百五十四条(不動産の鑑定評価に関する法律第二十五条第六号の改正規定に限る。)及び第百六十八条並びに次条並びに附則第三条及び第六条の規定 公布の日

(行政庁の行為等に関する経過措置)

第二条 この法律(前条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条及び次条において同じ。)の施行の日前に、この法律による改正前の法律又はこれに基づく命令の規定(欠格条項その他の権利の制限に係る措置を定めるものに限る。)に基づき行われた行政庁の処分その他の行為及び当該規定により生じた失職の効力については、なお従前の例による。

(罰則に関する経過措置)

第三条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(検討)

第七条 政府は、会社法(平成十七年法律第八十六号)及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成十八年法律第四十八号)における法人の役員の資格を成年被後見人又は被保佐人であることを理由に制限する旨の規定について、この法律の公布後一年以内を目途として検討を加え、その結果に基づき、当該規定の削除その他の必要な法制上の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和二年六月二四日法律第六二号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

(令和三年政令第二六四号で令和四年四月一日から施行)

一 第一条中マンションの管理の適正化の推進に関する法律第九十二条の次に一条を加える改正規定及び同法第三十三条第二項の改正規定、第二条中マンションの建替え等の円滑化に関する法律の目次の改正規定(「第百五条」を「第百五条の二」に改める部分に限る。)、同法第八十四条の改正規定、同法第一百一条に一項を加える改正規定、同法第一百零二条第一項の改正規定(同項中「をいう」の下に「。第百五条の二において同じ」を加える部分に限る。)、同法第三章第一節中第百五条の次に一条を加える改正規定及び同法第百六十三条に一項を加える改正規定並びに次条第一項並びに附則第三条第一項、第四条及び第八条の規定 公布の日

二 第一条中マンションの管理の適正化の推進に関する法律第百六条の改正

規定、同法第百九条の改正規定、同法第百十一条を削る改正規定、同法第百十二条を改め、同条を同法第百十一条とし、同法第百十二条の二を同法第百十二条とする改正規定、同法第四十七条の改正規定、同法第四十八条第二項の改正規定、同法第七十二条の改正規定(同条第三項にただし書を加える部分を除く。)、同法第七十三条に一項を加える改正規定、同法第八十三条第一号の改正規定及び同法第四十一条の十第一項の改正規定並びに次条第二項の規定 公布の日から起算して九月を超えない範囲内において政令で定める日

(令和三年政令第二二号で令和三年三月一日から施行)

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第二条 前条第一号に掲げる規定の施行の日からこの法律の施行の日の前日までの間における第一条の規定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第九十二条の二の規定の適用については、同条中「、第六十三條第二項又は第二百十六條第二項」とあるのは「又は第六十三條第二項」と、「、第六十三條第一項又は第二百十六條第一項」とあるのは「又は第六十三條第一項」とする。

2 前条第二号に掲げる規定の施行の日からこの法律の施行の日の前日までの間における第一条の規定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第百九条第一項第一号の規定の適用については、同号中「第五條の八、第六十七條」とあるのは、「第六十七條」とする。

(政令への委任)

第四条 前二条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第五条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律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及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和三年五月一九日法律第三七号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、令和三年九月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第二十七条(住民基本台帳法別表第一から別表第五までの改正規定に限る。)、第四十五条、第四十七条及び第五十五条(行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律別表第一及び別表第二の改正規定(同表の二十七の項の改正規定を除く。))に限る。)並びに附則第

八条第一項、第五十九条から第六十三条まで、第六十七条及び第七十一条から第七十三条までの規定 公布の日

二から四まで 略

五 附則第三十七条の規定 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の一部を改正する法律(令和二年法律第六十二号)の施行の日

(施行の日=令和四年四月一日)

(罰則に関する経過措置)

第七十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第七十二条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第七十三条 政府は、行政機関等に係る申請、届出、処分の通知その他の手続において、個人の氏名を平仮名又は片仮名で表記したものを利用して当該個人を識別できるようにするため、個人の氏名を平仮名又は片仮名で表記したものを戸籍の記載事項とすることを含め、この法律の公布後一年以内を目途としてその具体的な方策について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 (令和三年五月二八日法律第四八号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して九月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一及び二 略

三 附則第九条の規定 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の一部を改正する法律(令和二年法律第六十二号)の施行の日又はこの法律の施行の日(次条において「施行日」という。)のいずれか遅い日

(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の一部を改正する法律(令和二年法律第六十二号)の施行の日=令和四年四月一日)

○刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する  
法律(令和四法律六八)抄

(経過措置の政令への委任)

第五百九条 この編に定めるもののほか、刑法等一部改正法等の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (令和四年六月一七日法律第六八号) 抄  
(施行期日)

1 この法律は、刑法等一部改正法施行日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第五百九条の規定 公布の日

別表第一(第四十一条の四関係)

(平一五法九六・追加、平一七法八三・一部改正)

科目	講師
一 マンションの管理に関する法令及び実務に関する科目(四の項に掲げる科目を除く。)	一 学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)による大学(以下「大学」という。)において民事法学、行政法学若しくは会計学を担当する教授若しくは准教授の職にあり、又はこれらの職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
二 管理組合の運営の円滑化に関する科目	一 大学において民事法学を担当する教授若しくは准教授の職にあり、又はこれらの職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
三 マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関する科目	一 大学において建築学を担当する教授若しくは准教授の職にあり、又はこれらの職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
四 この法律に関する科目	一 大学において行政法学を担当する教授若しくは准教授の職にあり、又はこれらの職にあった者 二 前号に掲げる者と同等以上の知識及

	び経験を有する者
--	----------

別表第二(第六十一条の二関係)  
(平一五法九六・追加)

科目	講師
一 この法律その他関係法令に関する科目 二 管理事務の委託契約に関する科目	一 弁護士 二 管理業務主任者であつて、現に管理業務主任者としてマンション管理業に従事している者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
三 管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関する科目	一 公認会計士 二 管理業務主任者であつて、現に管理業務主任者としてマンション管理業に従事している者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
四 マンションの建物及び附属設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関する科目	一 一級建築士 二 管理業務主任者であつて、現に管理業務主任者としてマンション管理業に従事している者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者

## 福津市空家等の適正管理に関する条例

平成 29 年 3 月 30 日

条例第 5 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適正管理及び活用(以下「空家等の適正管理等」という。)について所有者等及び市の責務並びに市民等の協力について定めるとともに、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「法」という。)に定めるもののほか、空家等の適正管理等に関し必要な事項を定めることにより、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図り、もって市民の安全で安心な生活環境の整備に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自己の責任において空家等の適正管理等に努めるものとする。

(市の責務)

第 4 条 市は、市内の空家等の状況を把握し、市民等(市民及び市内に存する建築物の所有者等並びに地域団体及び事業者をいう。以下同じ。)からの空家等に関する相談に応じるとともに、空家等の適正管理等に関する情報を提供するなど市民等に対して必要な支援を行うものとし、併せて周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について、危険箇所等を是正するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(市民等の協力)

第 5 条 市民等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加を未然に防ぐため、市内の空家等に関する情報を市に提供するなど、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第 6 条 市長は、法第 6 条第 1 項の規定により、空家等対策計画を定めるものとする。

(空家等の適正管理等に関する助言又は指導)

第 7 条 市長は、適正管理されず放置されたことにより周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等の所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うものとする。

(緊急的な危険回避の措置)

第8条 市長は、空家等が適正管理されず放置されたことにより、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため、当該空家等の状況に応じて、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(福津市特定空家等審査会)

第9条 市に、福津市特定空家等審査会(以下「審査会」という。)を置く。

2 審査会は、市長の諮問に応じ、空家等対策計画の策定及び変更に関すること並びに特定空家等の指定に関する意見を述べるほか、法第14条に規定する所有者等に対する措置の実施について調査審議するものとする。

2 審査会に関し必要な事項は、規則で定める。

(特定空家等の所有者等に対する措置に係る諮問)

第10条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行を行おうとするときは、あらかじめ、第9条に規定する審査会に諮問しなければならない。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(福津市空き家等の適正管理に関する条例の廃止)

2 福津市空き家等の適正管理に関する条例(平成24年福津市条例第13号)は、廃止する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 福津市特定空家等審査会規則

平成 29 年 3 月 30 日

規則第 12 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、福津市空家等の適正管理に関する条例(平成29年福津市条例第 5 号)第 9 条の規定に基づき、福津市特定空家等審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第 2 条 審査会は、委員 5 名以内をもって組織する。

(委員)

第 3 条 委員は、法務、不動産及び建築等に関する学識経験のある者並びに市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

2 委員の任期は、2 年以内とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は再任されることができる。

(会長及び副会長)

第 4 条 審査会に会長及び副会長を置き、その選出は委員の互選による。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 会長及び副会長にともに事故があるとき、又は会長及び副会長がともに欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第 5 条 審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審査会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開き、議決をすることができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 審査会において必要があるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聞くことができる。

(守秘義務)

第 6 条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第 7 条 審査会の庶務は、都市整備部都市管理課において処理する。

(委任)

第8条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

(招集の特例)

2 この規則の施行後、最初を開く審査会については、第5条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

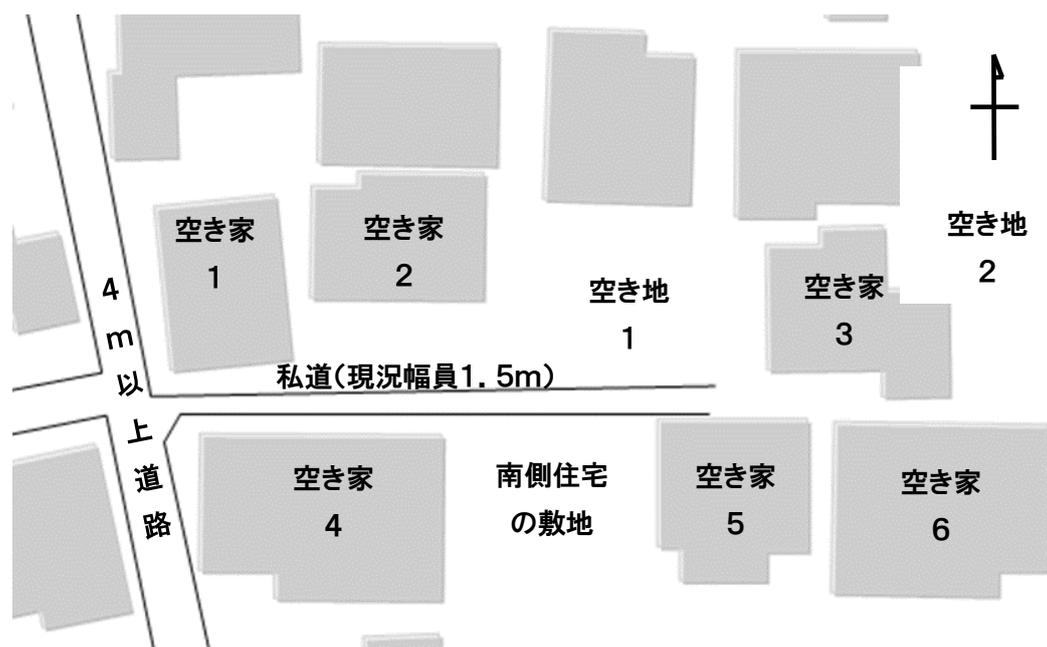
### 再建築不可物件の具体例

建築基準法第 43 条では、幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接していなければ、建築できない。仮に前面道路の幅員が 4 m 未満でも、1.8m 以上あれば、例外的に建築が許可されることはあるが、古い住宅では、道路に接していない物件が複数存在する。

このような物件は、一般に「袋地」と呼ばれ、土地としての価値は、周辺地価から著しく劣る。そもそも、出入りする道路（通路）がないことから、所有者から「捨てられる」ことが多々あり、荒れ果てていくことが多い。

また、市街化調整区域（※4）で、不動産登記がなされず、かつ課税漏れとなっている物件もある。市街化調整区域に建築するためには、昭和 45 年 12 月 28 日の「区域区分設定」以前から家屋があれば、同一用途の家屋を建築することは可能だが、登記も課税もない場合、用途や規模を示す根拠がなく、建て替えができないため空き家が放置される原因となる。

※4 市街化を抑制すべき区域で建築物等の建築には県の許可が必要な区域。



上図は、市内に実在する空き家群だが、空き家 1 と空き家 4 は、西側に幅員 4 m 以上の道路があるため、建て替えは可能である。私道は空き家 3 の所有であり、共有とはなっていないため、空き家 2、5、6 及び空き地 1、2 には、空き家 3 の所有者の使用許可を得ないと、合法的に出入りするための道路がない。なおかつ、私道も現況で 1.5m 程度しかなく、軽トラックの出入りすら困難である。

このため、空き家 1 と 4 以外の空き家、空き地は長期間放置されている。適正管理の指導をしようにも、道路もない空き家の庭木伐採や建物解体、除却を求めるのは困難性が高く、解決は非常に困難である。

都市整備部都市計画課

TEL 0940-62-5036