



マンション管理適正化推進計画の 策定廃止について

令和4年7月
~~神戸市~~

マンション管理適正化法の改正

全国的な課題・背景

- ・ 築40年超のマンションが現在の103万戸から10年後には約2.2倍、20年後には約3.9倍となり、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増
- ・ 老朽化を抑制し周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化が課題

法改正※（令和4年4月1日施行）

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

- マンション管理適正化推進計画制度
- 管理計画認定制度
- 管理適正化のための指導・助言等

※マンションの管理の適正化の推進に関する法律



改正概要

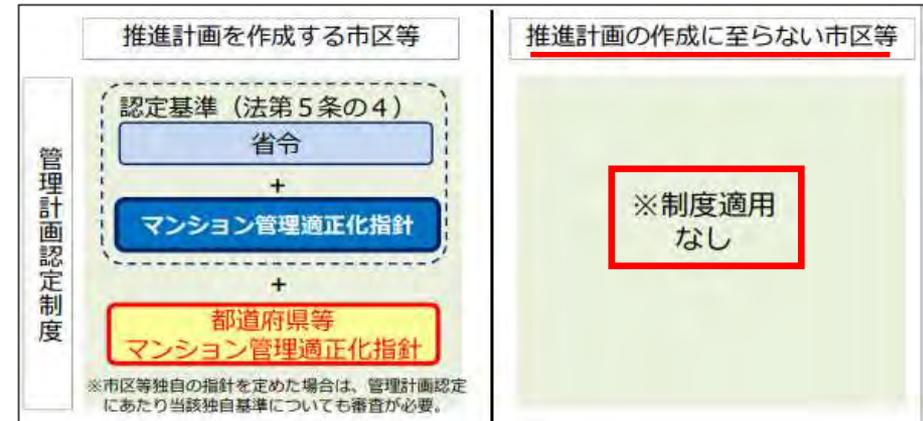
マンション管理適正化推進計画制度

- ・ 国の基本方針に基づき、地方公共団体が管理の適正化の推進に関する計画を任意で作成
- ・ 計画に、**マンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）**を定める
- ・ 指針を定めることにより、**管理計画認定制度の認定基準**および、**助言・指導及び¹⁴勧告の基準の追加が可能**

管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、一定の基準を満たす適切な管理計画を有するマンションの管理計画を認定することができる

<推進計画と認定制度の関係>



マンション管理適正化推進計画

策定内容

15

1	目標
2	管理状況を把握するために講ずる措置
3	管理適正化の推進を図るための施策
4	都道府県等マンション管理適正化指針
5	啓発及び知識の普及に関する事項
6	計画期間
7	その他必要な事項

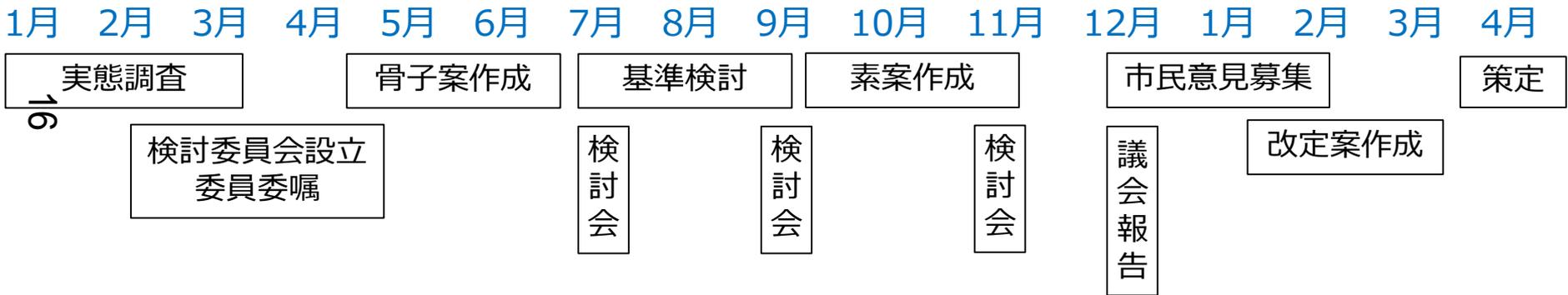
※法第3条の2第2項

具体的な支障事例

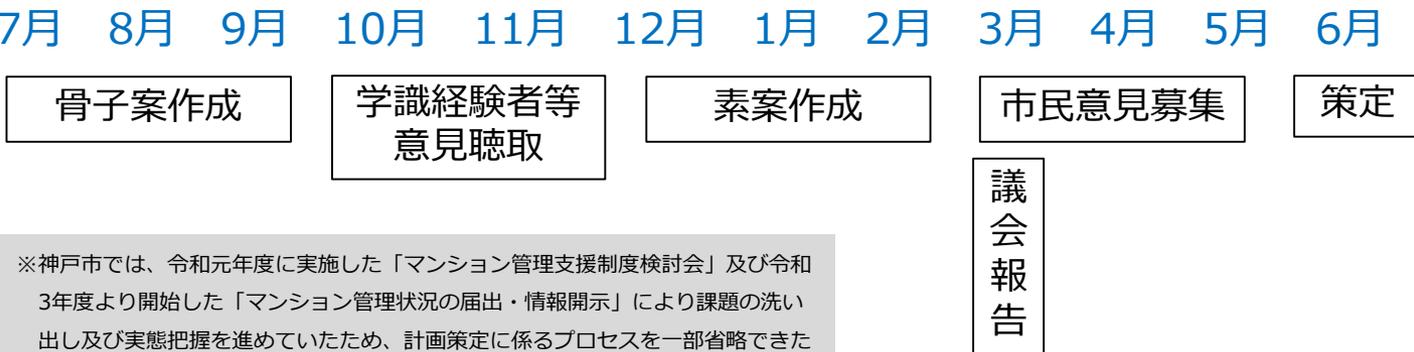
策定作業の事務負担

計画を策定しなければ管理計画認定制度を運用することができず、計画の策定作業の事務負担が大きい

一般的な計画策定プロセス



神戸市の計画策定プロセス



※神戸市では、令和元年度に実施した「マンション管理支援制度検討会」及び令和3年度より開始した「マンション管理状況の届出・情報開示」により課題の洗い出し及び実態把握を進めていたため、計画策定に係るプロセスを一部省略できた

具体的な支障事例

所在地による公平性等①

- ・ 計画を策定している地方公共団体に所在しているマンションしか認定申請することができず、**地域によっては認定に伴うメリットを享受できない。また、対外的にも管理状況を判断ができない。**

17

管理状況が同様のマンションであっても地域によっては認定を受けることが出来ない

影響

管理組合

立地場所によってはメリットを享受できず、公平性に欠ける

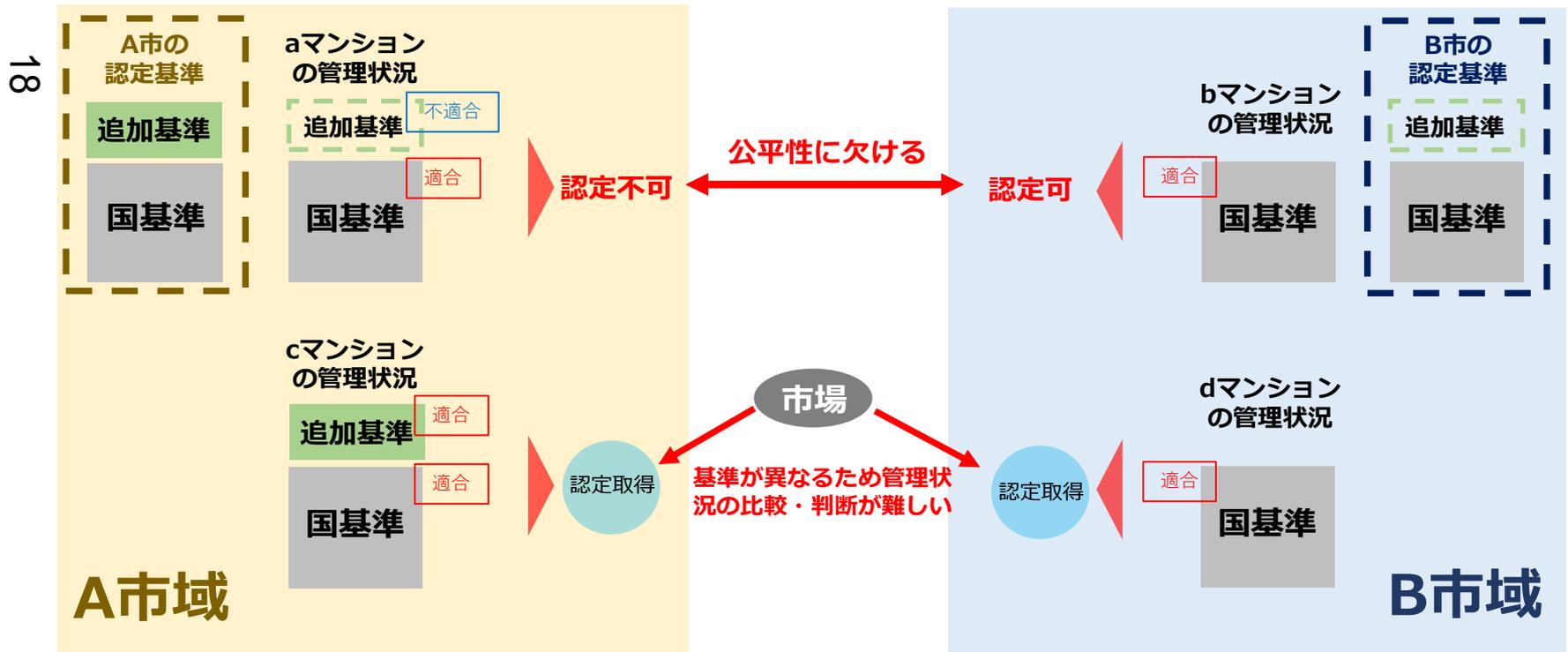
市場

良好な管理をしていても認定を取得できないため、管理状況を確認・判断できない

具体的な支障事例

所在地による公平性等②

- 地方公共団体で管理計画認定の**独自基準を追加**することができ、同様の維持管理をしているマンションでも立地する地域によって認定をうけることができない等、認定による**メリットを享受するためのハードルに公平性がない**。そのため、**独自基準制度は使いづらい**。また、**対外的にも認定価値の判断が難しい**。



提案内容および措置による効果

提案内容

マンションの管理に関する課題等については地域的な特性が少ないため、公平に認定を受けられることができるよう管理計画認定制度の運用するための前提条件としての管理適正化推進計画の策定を廃止すること。

措置による効果

- ① 計画の策定作業に伴う負担解消
- ② 地域によらず管理計画認定の運用が可能となり、**公平性が保て、対外的にも管理を判断できる。**

参照条文

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 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

3～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 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

(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。