

マンション管理適正化推進計画の 策定に係るご提案について

国土交通省 住宅局
参事官(マンション・賃貸住宅担当)
令和4年10月

提案概要及び一次回答を踏まえた各団体からの主な見解

提案概要

マンション管理計画の認定制度を運用する上で、地方公共団体におけるマンション管理適正化推進計画の策定を廃止し、当該計画の策定有無にかかわらず、マンション管理計画の認定制度の運用を地方公共団体の裁量とする。

一次回答を踏まえた各団体からの主な見解（抜粋）

提案団体より

- 限られた職員で業務に取り組んでいるなか、計画策定・改定等の事務には多大な労力と負担が生じる。
- マンション管理の適正化を図るという目的達成のための手段として認定制度を実施するが、計画策定が必須であることは負担が大きい。
- 管理計画認定制度の実施及び地方公共団体の地域性に応じた認定基準の追加については、計画策定を必須とせず、地方公共団体が実施体制や地域性を考慮したうえでの判断により、要綱・要領等により行えるようにしていただきたい。

全国知事会より

- 国において必要と考える政策目的の実現に関わる場合であっても、国が定める計画等の策定という手法に限らず、地方公共団体自らの工夫に基づく計画的な手法によることも可能であると考えられるため、具体的な実行手法は地方に委ねるよう、法令や政策実施の方法などの見直しを行うこと。

提案募集検討専門部会より

- 計画の策定が実質的な義務付けとなっている。第2次地方分権改革における義務付け・枠付けの見直しの趣旨から問題があると考えられる。本認定制度に計画の策定を必須とする必要はないのではないか。
- マンションの管理適正のための施策の実施体制が整っているか、マンション管理者に対する適切な監督ができるかを計画策定ができるかどうかで判断しようとしていることはおかしいのではないか。
- 地域性に応じたマンション管理の観点や水準を取り入れるためには、本認定制度の運用として、計画という形式でなくとも、行政手続法における「申請に対する処分」の審査基準を定め、公表すれば足りるのではないか。 2

提案に対する対応方針について

2次回答

- マンションの適正管理等の対策が地域における重要な政策課題となることを踏まえ、各地域の実情に応じた目標の設定や、目標を達成するための手段としての各種施策を提示する推進計画を作成することで、これらの施策が計画に基づいて総合的に実施され、自治体における効果的な政策推進を期待するもの。
- また、推進計画を外部に公表することにより、行政内部のみならず、管理組合等に対して施策の方向性等を共有することで、関係者が一体となった取り組みが効果的に推進されることが期待できる。
- 認定制度は、各地方公共団体が地域の実情に応じて設定するマンション管理適正化の目標を達成するための施策（手段）の一つであって、その認定基準として独自の基準を設定する必要があるかは、目標及び他の施策により期待される効果次第で決まってくるものであることから、目標や他の施策を定めることなしに認定基準を定めることはできず、目標、他の施策、認定基準は一体で定められる必要がある。
- 行政手続法における「申請に対する処分の審査基準」についても、目標や各種施策を記載していれば推進計画と見なすことが出来ると考えるため、認定の基準を「申請に対する処分の審査基準」に位置づけることは可能。

対応方針

- 推進計画の作成が負担になっているとのご意見を踏まえ、「推進計画作成の手引き」について、作成にあたってのネックとなっている項目に係る記載の見直しや、内容の充実化を図るとともに、推進計画作成の参考となるよう、既に作成済の計画を一覧性をもって確認できるウェブサイトを構築するなどの検討を地方公共団体のご意見を踏まえながら進めていく考え。

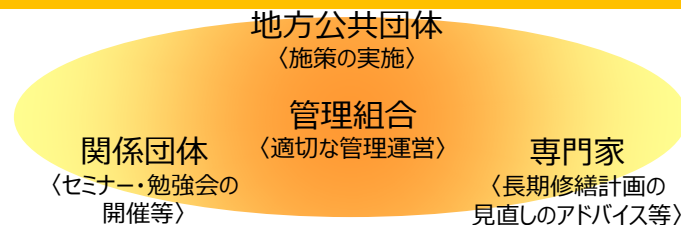
<計画策定による効果>

マンション管理適正化推進計画

- ・**目標**
- ・実態把握のための措置
- ・**施策**
- ・都道府県等マンション管理適正化指針（**認定基準**等）
- ・普及啓発に向けた取り組み 等

関係者へ施策の方向性等を共有

地域の関係者による一体的な取り組み



→関係者が協力することで、目標の達成を目指す

推進計画による一体的なマンション管理適正化の取り組み

- 地域の実情に応じてマンションの管理適正化に関する**目標を設定**。
- **目標を達成するための手段**として、具体的な**各種施策を提示**。
- 各種施策の一つとして認定制度があり、**目標や各種施策等と一体的に認定基準を定める**ことで**施策が効果的に推進**される。

兵庫県 『兵庫県マンション管理適正化推進計画』(令和4年3月)

目標

- ・目標値として、**管理状況がおおむね良好(※1)なマンションの割合(※2)**を設定

※1 以下のいずれにも該当しない

34 集会在開催されていない／管理規約等が存在しない／修繕積立金が積み立てられていない／長期修繕計画が作成されていない／管理費等の滞納者に対して適切な対応がされていない等

※2 R2実態調査:28.6% → R13:60.0%

施策

- ・管理水準が低い管理組合への**プッシュ型の支援や助言・指導等**
- ・長期修繕計画や管理規約の見直し、滞納措置の**取組状況に応じて必要となる外部専門家を派遣**
- ・管理組合を対象とした**セミナー等の集いの場を設置**
- ・**マンション管理計画認定制度の実施**等

独自の認定基準

- ・管理状況について**外部専門家等の意見を7年以内に求めていること**
- ・直前の事業年度において、**管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸の1割以内**であること 等

岩手県盛岡市 『盛岡市マンション管理適正化推進計画』(令和4年3月)

目標

- ・目標値として、**修繕積立金額が国で定める目安の下限値を上回るマンションの割合(※)**を設定

※ R3実態調査:13.4% → R8:30.0%

施策

- ・各管理組合の理解度の向上を目的とした、**マンション管理士を派遣しての勉強会の開催**
- ・**マンション管理計画認定制度の実施**
- ・**相談窓口の開設**等

認定基準

- ・独自基準はなし
- ・全国一律の認定基準において、「**修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと**」が設定

- マンション管理適正化推進計画の作成が負担になっているとの意見を踏まえ、**地方公共団体における負担の軽減**を図る観点から以下の措置を講じることを検討する。
 - ✓ 「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」の改定
 - ✓ マンション管理適正化推進計画の閲覧サイトの構築
- 負担軽減のための具体的な措置については、今後も**地方公共団体と意見交換を行いつつ引き続き検討**を行っていく。

「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」の改定

「マンション管理適正化推進計画作成の手引き」について、地方公共団体の意見を聞きながら、**計画作成のネックとなっている項目に係る記載の見直しや内容の充実化**の検討を行う。

<内容の充実化の例>

- 実態調査における調査票（調査項目や回答の選択肢等の設定）を例示
- 作成済みの推進計画で実際に定められている施策を例示
- 普及啓発に係る取組みを例示

マンション管理適正化推進計画 の閲覧サイトの構築

今後推進計画を作成しようとする地方公共団体が、他の地方公共団体の推進計画を参考とすることができるよう、**既に作成された推進計画を一覧性を持って閲覧**できるウェブサイトの構築を検討する。

<閲覧イメージ>

- 自治体のエリア別・規模別の推進計画
- 他の計画と統合して作成された推進計画