

各都道府県マンション政策担当課 }  
各指定都市マンション政策担当課 } 御中

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

### マンション管理適正化推進計画の作成について

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2年法律第62号。以下「改正法」という。）が令和2年6月24日に公布され、令和4年4月1日より全面施行されました。

改正法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3条の2第1項の規定に基づき、都道府県等（都道府県、市、特別区及びマンション管理適正化法第104条の2第1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）は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「推進計画」という。）を作成することができます。

令和4年12月20日付けで閣議決定された「令和4年の地方からの提案等に関する対応方針」を踏まえ、推進計画の作成に係る事務負担の軽減を図るため、推進計画は柔軟な作成が可能であることについて、推進計画を他の計画等に位置づけている事例とあわせて周知します。また、令和4年12月末現在において推進計画を作成している地方公共団体の一覧を国土交通省のホームページで公開していますので、参考としてください。

なお、都道府県におかれては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対しても本事務連絡を周知いただくようお願いします。

### 記

1. 「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等の施行について（技術的助言）」（令和4年4月1日付け国不参第97号・国住参マ第246号）において記載しているとおり、推進計画は他の都道府県等と共同して作成することができます。

例）県と県内の市が共同して新たに推進計画を作成する。

既に県が作成した推進計画に県内の市も共同作成したとして位置付ける。

近隣同士の市が共同して新たに推進計画を作成する。

2. 「住生活基本計画（都道府県計画）の変更について」（令和3年6月30日付け国住政第20号・国不土第38号）や「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」（令和4年4月国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当））では、推進計画は住生活基本計画や空家等対策計画と兼ねることができる旨を示していましたが、マンション管理適正化法第3条の2第2項

において推進計画で定めることとされている事項（以下「法定記載事項」という。）のうち、「マンションの管理の適正化に関する目標」（以下「目標」という。）や「マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」（以下「施策」という。）等は他の計画において記載及び公表し、マンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）の認定基準は別途公表することができます。

例）法定記載事項のうち目標や施策等は住生活基本計画や空家等対策計画に記載の上公表し、それとは別に都道府県等マンション管理適正化指針を作成し、管理計画の認定基準を定めて公表する。

3. 行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第1項の規定に基づき定められる審査基準に、管理計画の認定基準を記載した上で、その他の法定記載事項も記載し、公表することで、推進計画とみなすことができます。

例）都道府県等のホームページで公開している「申請に対する処分の審査基準」に、管理計画の認定基準を記載した上で、その他の法定記載事項も記載する。

4. 「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」（令和4年4月国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当））で示しているとおり、目標の設定に当たっては、実態調査等を通じて区域内のマンションの管理状況を把握した上で、できるだけ定量的な目標を設定することが望ましいものの、推進計画の作成に当たっては、必ずしも実態調査を行う必要はなく、国が行っている既存の調査等を参考とすることができます。

例）平成30年度住宅・土地統計調査（総務省）の調査結果を基に区域内のマンションのストック数を推計した上で、当該調査や平成30年度マンション総合調査（国土交通省）の調査結果を参考として目標を設定する。

#### 添付資料

別紙1 令和4年の地方からの提案等に関する対応方針（令和4年12月20日閣議決定）（抄）

別紙2 マンション管理適正化推進計画を柔軟に作成した場合の記載例

別紙3 推進計画を他の計画等に位置づけている事例（令和4年末現在）

令和4年の地方からの提案等に関する対応方針（令和4年12月20日閣議決定）（抄）

(26) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平12法149）

マンション管理適正化推進計画（3条の2。以下この事項において「推進計画」という。）については、地方公共団体の事務負担を軽減するため、以下のとおりとする。

- ・「マンション管理適正化推進計画作成の手引き」（令4国土交通省住宅局参事官）を改定し、記載の見直し及び推進計画の作成に当たって参考となる記載例を充実した上で、地方公共団体に令和5年中に周知する。
- ・推進計画に記載する必要がある目標、施策及び認定基準等に関して、目標及び施策等は他の計画等において記載及び公表した上で、認定基準は別途公表することができることや、行政手続法（平5法88）上の申請に対する処分の審査基準（同法5条）に目標及び施策等が記載されていれば、認定基準と一体のものとして推進計画とみなすことができることなど、柔軟な策定が可能であることを明確化し、推進計画を他の計画等に位置付けている事例と併せて、地方公共団体に令和4年度中に通知する。

マンション管理適正化推進計画を柔軟に作成した場合の記載例

1. 複数の都道府県等が共同作成する場合

(計画の位置づけについて)

本計画は、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）に基づき、〇〇県の町村の区域及び〇〇市の区域におけるマンションの管理の適正化を目的として、〇〇県と〇〇市が共同して作成するものです。

(目標について)

〇〇県の町村の区域におけるマンションは、平成30年時点で約〇戸、築〇年以上のマンションは約〇戸、〇〇市の区域内におけるマンションは、平成30年時点で約〇戸、築〇年以上のマンションは約〇戸と推計され、〇年後には〇倍、〇年後には〇倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。また、建物の高経年化とあわせて、区分所有者の高齢化も急激に進行していくことが予想されるため、〇〇に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。

(施策について)

法律に基づき、〇〇県の町村及び〇〇市の区域内のマンションを対象として、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

加えて、〇〇県では、〇〇県マンション管理士会やマンション管理適正化推進センターと連携し、毎月管理組合向けの管理適正化セミナーを開催しているほか、相談窓口を設置しています。〇〇市においても、これらの施策を普及するために、区域内の管理組合向けにチラシの配布を行います。

留意点

- ・複数の都道府県等において推進計画を作成したこと及び推進計画が適用される区域を明記します。
- ・既に作成された推進計画を共同作成したものとして位置付ける場合は、目標や施策等に、共同作成する都道府県等の目標や施策等も追記します。
- ・共同作成の場合を含む推進計画の作成に当たっては、作成手続に関する法令等の定めはありませんので、各都道府県等の手続に従って作成してください。
- ・作成後はそれぞれの都道府県等において推進計画を公表します。

2. 法定記載事項のうち、目標や施策等は他の計画において記載・公表し、管理計画の認定基準は別途公表する場合

(計画の位置づけについて)

なお、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）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ています。

(都道府県等マンション管理適正化指針について)

なお、管理計画の認定基準を含む〇〇市マンション管理適正化指針については、別途定めることとします。

留意点

- ・ 住生活基本計画、空家等対策計画等のうち、マンションに関する部分については推進計画を兼ねていること及び都道府県等マンション管理適正化指針は別途定めることを明記します。
- ・ 都道府県等マンション管理適正化指針についても公表する必要があります。

3. 「申請に対する処分の審査基準」に認定基準、目標、施策等を記載する場合

処分の名称	マンションの管理計画の認定
根拠規定	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 4
審査基準	<p>管理計画の認定基準を次のとおり定めます。</p> <p>(1) 管理者等が定められていること</p> <p>(2) 監事が選任されていること</p> <p>(3) 集会が年 1 回以上開催されていること</p> <p>(4) 管理規約が作成されていること</p> <p>(5) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</p> <p>・・・</p> <p>本票は、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）第 3 条の 2 第 1 項に規定されるマンション管理適正化推進計画（以下、「推進計画」という。）を兼ねるものです。</p> <p>同法第 3 条の 2 第 2 項各号に規定される推進計画において定めることとされている事項については、以下のとおりです。</p> <p>1 〇〇市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</p> <p>・・・</p> <p>2 〇〇市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〇〇</p>

	<p>市が講ずる措置</p> <p>・・・</p> <p>3 ○○市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</p> <p>・・・</p> <p>4 ○○市の区域内における管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針（○○市マンション管理適正化指針）に関する事項</p> <p>○○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します。</p> <p>5 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</p> <p>・・・</p> <p>6 計画期間</p> <p>令和○年度から令和○年度までの○年間とします。</p>
--	---

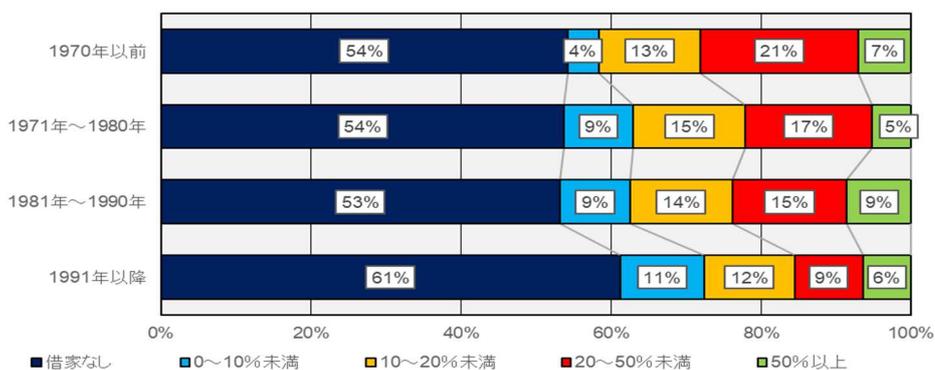
留意点

- ・作成様式については、各都道府県等において現に使用している様式を使用すればよく、新しく様式を作成する必要はありません。
- ・上記記載例のように、「申請に対する処分の審査基準」とあわせて都道府県等マンション管理適正化指針に関する事項を記載した場合は、別途、都道府県マンション管理適正化指針を作成する必要はありません。

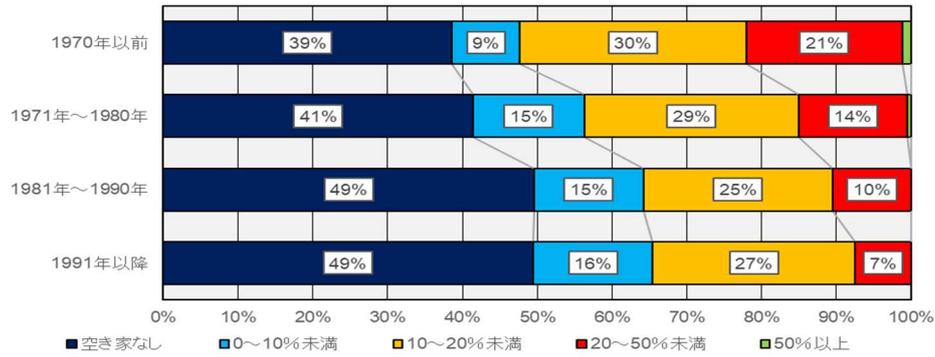
4. 国が行っている既存の調査等を活用する場合

○○市におけるマンションは、平成30年時点で約○戸、築○年以上のマンションは約○戸と推計され、○年度には○倍、○年度には○倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。高経年マンションほどマンション内の借家の割合やマンション内の空き家の割合が高くなる傾向（※1、※2）があることから、管理組合の担い手の確保に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。

※1 マンション内の借家の割合（出典：平成30年度住宅・土地統計調査（総務省）より国土交通省が集計）



※2 マンション内の空き家の割合（出典：平成30年度住宅・土地統計調査（総務省）より国土交通省が集計）



### 留意点

- ・マンションストック数の推計方法は、「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」（令和4年4月国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当））P6を参照してください。
- ・上記のほか、平成30年度マンション総合調査（国土交通省）から算出される参考となる数値として、以下のようなものがあります（過去のマンション総合調査の結果は国土交通省のホームページを参照）。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)

#### ■管理組合向け調査

- 1 1 ② (2) 役員の年代別構成比
- 1 5 ① 組合員名簿及び居住者名簿の有無
- 3 2 ③ (4) 長期修繕計画上と実際の修繕積立金額の差
- 3 2 ⑥ 長期修繕計画の見直し時期
- 3 7 マンションで生じている建物の問題（重複回答）
- 4 1 ① (1) トラブルの発生状況（項目）（重複回答）
- 4 2 管理組合運営における将来への不安（重複回答）

#### ■区分所有者向け調査

- 1 世帯主の年齢
- 4 ③ 現在の永住意識
- 7 ② 管理組合の役員就任を引き受けない理由（重複回答）

推進計画を他の計画等に位置づけている事例（令和4年12月末現在）

■住生活基本計画

- ・ 千葉県
- ・ 千葉県船橋市
- ・ 神奈川県
- ・ 新潟県
- ・ 山梨県
- ・ 岐阜県岐阜市
- ・ 静岡県三島市
- ・ 静岡県伊東市
- ・ 愛知県名古屋市
- ・ 滋賀県
- ・ 和歌山県
- ・ 岡山県岡山市
- ・ 愛媛県
- ・ 愛媛県宇和島市
- ・ 大分県
- ・ 宮崎県
- ・ 鹿児島県
- ・ 沖縄県

■空家等対策計画

- ・ 愛知県春日井市
- ・ 兵庫県尼崎市
- ・ 島根県松江市

■その他の計画

- ・ 東京都

※国土交通省のホームページにおいて、推進計画を作成している地方公共団体の一覧を掲載しています。当該一覧に各地方公共団体のホームページをリンクして、具体の推進計画を閲覧できるようにしていますので、あわせて参考としてください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000088.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000088.html)