

マンション管理適正化推進計画 の策定について

建設部 住宅課

マンションの管理の適正化の推進

背景・必要性

- ・国内における築40年超のマンションは令和2年時点の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となる見込み
- ・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する見込み
- ・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や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が課題

マンション管理の適正化法の改正とマンション建替円滑化法の改正(令和2年6月16日成立・24日公布)

マンション管理の適正化の推進

マンション
の管理の
適正化の
推進に関
する法律

・国による基本方針の策定

・地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

マンションの再生の円滑化の推進

マンション
の建替え
等の円滑
化に関す
る法律

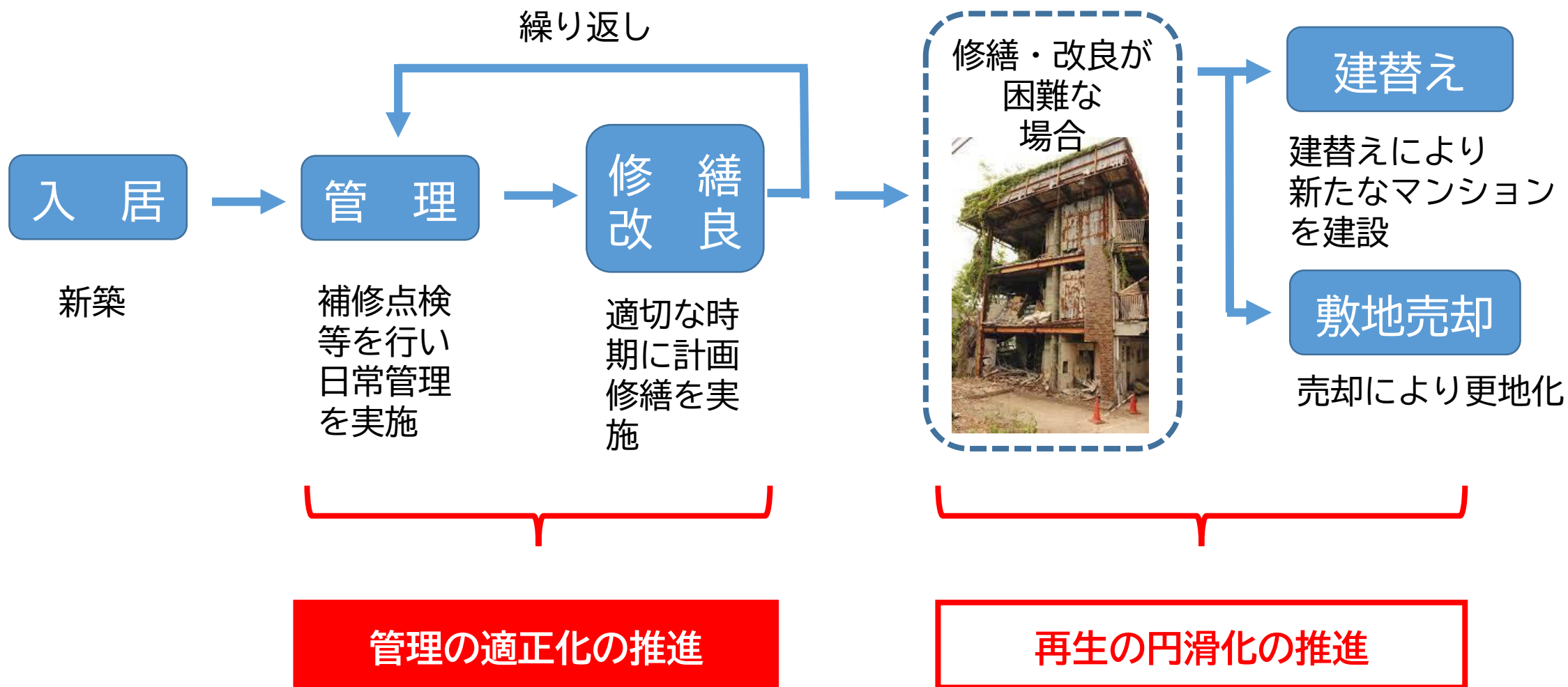
・マンションの敷地売却事業の対象の拡大

・容積率の緩和特例の適用対象の拡大

・団地における敷地分割制度の創設

マンションの適正な管理と再生フロー

分譲マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有するという特殊な所有形態であり
区分所有者間の意思決定の難しさ、権利・利用関係の複雑さ など多くの課題を有している



- 【マンションの管理の適正化の推進に関する法律】 R2. 6月改正 R4. 4月施行
- 国は基本方針を策定し、マンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項を定める。（法第3条）
 - 市区等は基本方針に基づき マンション管理適正化推進計画（推進計画） を定めることができる。（法第3条の2 第1項）
 - 推進計画では市区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指針（マンション管理適正化指針）を定める。（法第3条の2 第2項）

【自治体の権限強化】



マンション管理適正化推進計画

【勧告を行う場合の参考様式】

〇〇市〇〇区〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 〇〇
〇〇年〇月〇日
〇〇市〇〇区〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 〇〇
（担当 〇〇部〇〇課）

助言・指導

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140号）第9条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理事務等に対して必要な指導を講じるよう勧告いたします。理由に支障を有する旨が認められず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針（※）及び〇〇市マンション管理適正化推進計画（※）に照らして適切であると認められることから、下記のとおり必要な指導を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。

※ 〇〇市等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。

記

1. 対象となるマンション
所在地：〇〇市××区××丁目×番地×号
管理事務の住所及び名称：〇〇市〇〇区〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 勧告に係る措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）

3. 勧告に至った事由
（当該マンションの管理状況がどのようなもので、マンション管理適正化指針や〇〇市等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載）

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇区〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
〇〇年〇月〇日

5. 措置の期限

助言・指導・勧告



管理計画認定制度

○推進計画を定めた市区等は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。

※管理計画を取得したマンションは、住宅金融支援機構融資の【フラット35】は当初5年間について0.25%引き下げ、【マンション共用部分リフォーム融資】は全期間について、0.2%の引き下げ、【マンションすまい・る債】は利率の上乗せ などのインセンティブもある

<管理計画認定の流れ（イメージ）>

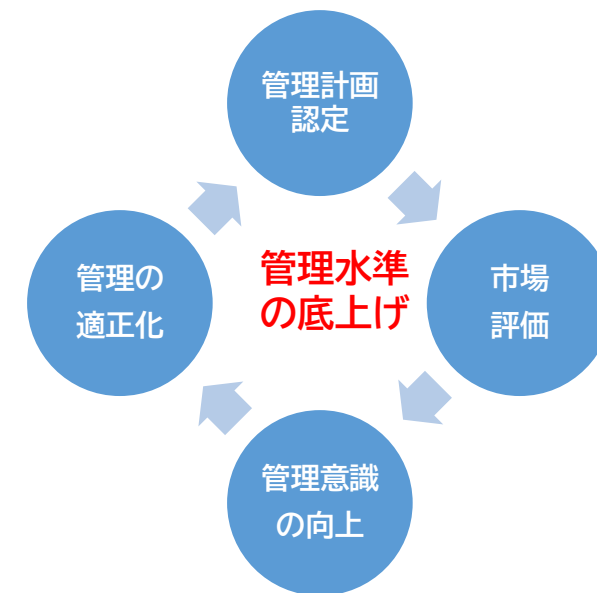
マンション管理適正化
推進計画を作成した市区

認定申請 ↑ ↓ (5年ごとの更新) ^{認定}

マンションの管理組合の管理者等

認定基準(主なもの)

- (1)修繕その他管理の方法
- (2)修繕その他の管理に係る資金計画
- (3)管理組合の運営状況
- (4)管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること



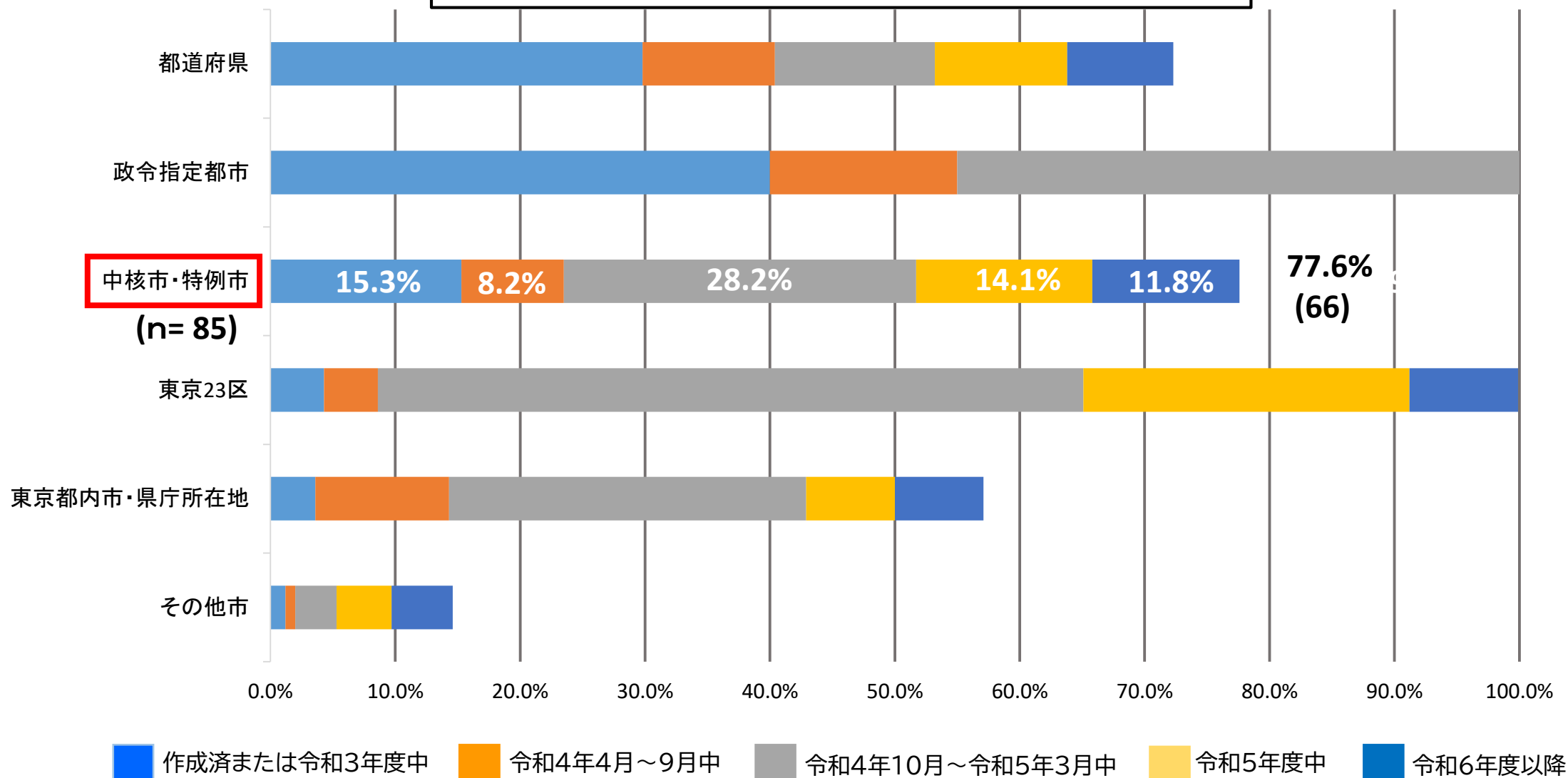
<管理計画認定による好循環>

他市等の推進計画の策定状況

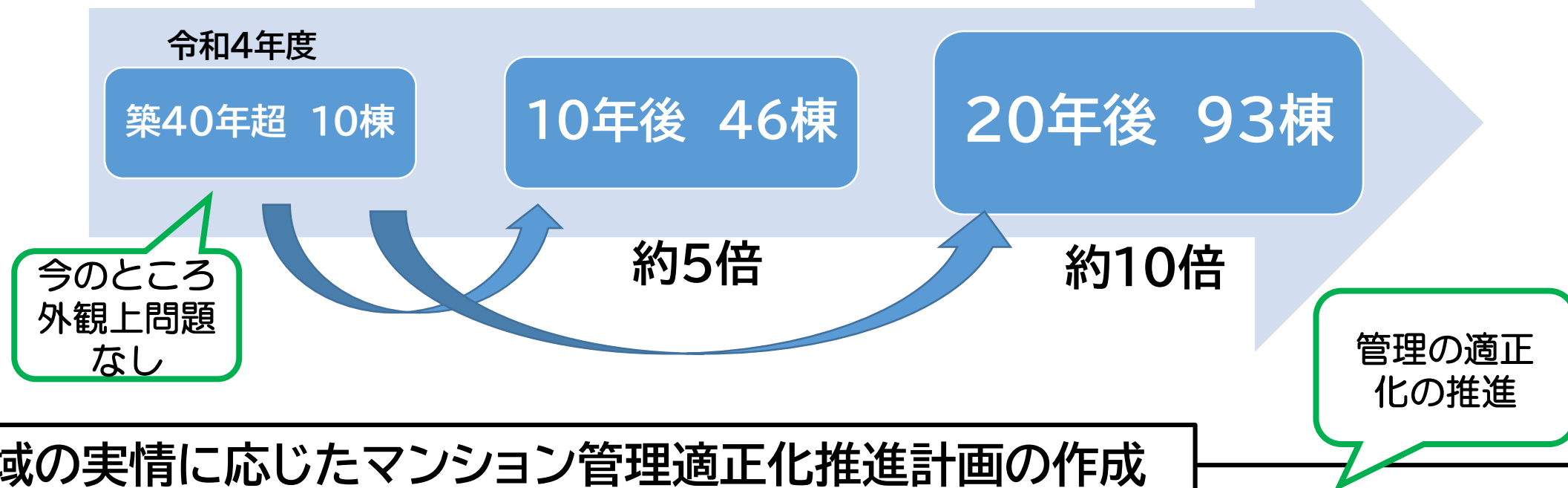
管理の適正化の推進

6

推進計画の作成を予定している団体(都道府県・市区)



分譲マンション 約200棟



地域の実情に応じたマンション管理適正化推進計画の作成

マンションの基礎的な 情報収集

- ・ 基礎資料の収集
- ・ 必要に応じた現地調査

マンションの管理の 実態調査

- ・ アンケート調査
- ・ アンケートの回収・集計

管理が不適切な マンションの把握

- ・ 現に外壁の剥落等がある
- ・ 管理組合の実態がない
- ・ 管理規約がない

スケジュール

8

年度月	令和4年度				令和5年度
	4～6月	7～9月	10～1月	2～3月	4～9月
庁議日程等		市長レク 9/29 部長会議	10/4 政策説明会		パブコメ ※
実態調査 マンション	マンションの情報収集	現地調査 (外観調査)	現地調査 (実態調査) 管理不適切なマンションの把握		
管理適正化 推進計画				素案作成	推進計画策定
管理計画 認定制度				管理計画認定制度策定	

※パブコメ実施の可否は、独自の管理適正化指針の策定による