

「日進市マンション管理適正化推進計画」作成の経緯

1. 「マンション管理適正化法」とは

※国土交通省「マンション管理・再生ポータルサイト」より抜粋

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設ける等、マンション管理の適正化を推進するための措置を定めることにより、マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保できるようにとの目的から制定された法律です。

2020年6月の改正でより積極的に行政も関与しながら、マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組みができました。

2. 「マンション管理適正化法」の改正の概要

※国土交通省ホームページ掲載資料より抜粋

法律の概要 【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正	マンション管理の適正化の推進
	<p>国による基本方針の策定【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】 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を策定</p> <p>地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【令和4年4月1日施行】 地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○マンション管理適正化推進計画制度…基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意） ○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適切な管理計画を有するマンションを認定 ○管理適正化のための指導・助言等…管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

3. マンション管理適正化推進計画に掲げる事項

※「マンション管理適正化推進計画第三条の二」より抜粋

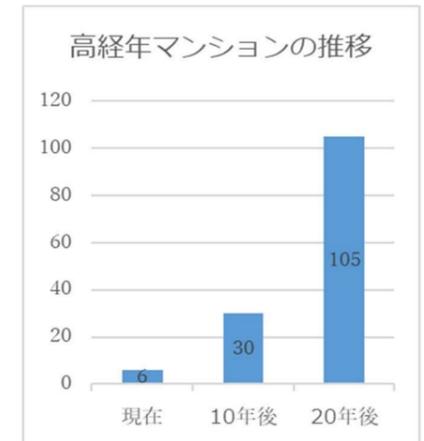
- (マンション管理適正化推進計画)
 第三条の二 都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画(以下「マンション管理適正化推進計画」という。)を作成することができる。
- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
 - 二 当該都道府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
 - 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

4. 日進市の現状

- ・市内におけるマンション数は、令和6年1月時点で122棟存在します。
- ・そのうち、一般的に高経年マンションと言われる築40年以上のマンションは、6棟ですが、10年後には30棟、20年後には105棟となります。

市内マンションの年代別棟数

項目	築40年以上	築39年-30年	築29年-20年	築19年-10年	築10年未満	計
現在	6	24	75	8	9	122
10年後	30	75	8	9	(未定)	(未定)
20年後	105	8	9	(未定)	(未定)	(未定)



今後、マンションの高経年化が進むにつれ、建物の維持管理に課題を抱えるマンションが増加していくことが想定されるため、早い段階からマンションの管理適正化を進めていく必要がある。

↓

「日進市マンション管理適正化推進計画」を作成

↓

市内マンションの管理水準の向上により、居住者のみならず、市場における高い価値評価と地域価値の向上が図られ、購入者の増加やマンション空き室の未然防止に繋がることを期待！！

【参考】都道府県等マンション管理適正化指針

※「愛知県マンション管理適正化推進計画 概要版」より抜粋

管理組合への注意喚起・啓発により自主的な適正管理を促進し、マンション管理の適正化を図るため、国が示す指針に愛知県独自の項目を追加する。

＜主な指針の内容＞

- ・管理組合の運営は、情報開示等により開かれた民主的なものとする。
- ・理事会は、3か月に1回以上を目安とし定期的に開催する。【愛知県独自項目】
- ・管理規約は、適切に作成した上で、必要に応じて改正し、十分に周知する。
- ・共用部分は、範囲及び管理費用を明確化する。
- ・管理費及び修繕積立金等は、区分経理の上で適正に管理する。
- ・長期修繕計画は、適切に作成し、必要な修繕積立金を積み立てる。
- ・管理業務の委託や工事の発注等は、事業者選定の透明性確保等に注意して行う。
- ・防災、減災や防犯に取り組み、良好なコミュニティを形成する。
- ・マンションの所在する地域の自治会と連携する。【愛知県独自項目】