

つくばみらい市マンション管理適正化推進計画（案）

令和5（2023）年12月

つくばみらい市

目次

I. マンション管理適正化推進計画の目的等	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
II. 市内におけるマンションの現状	2
1 市内マンションの棟数、分布等	2
2 マンション管理実態調査	2
III. マンション管理適正化に向けた取組み	4
1 マンションの管理の適正化に関する目標	4
2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	4
3 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	4
4 マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項	4
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	4
6 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	5
別添「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」	6
(国土交通省告示第千二百八十六号 令和三年九月二十八日)	
・別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	
・別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	

I. マンション管理適正化推進計画の目的等

1 計画の目的

全国のマンションの住宅ストックは、令和4（2022）年末時点で約694.3万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える方々が分譲マンションに居住していると推計されます。また、築40年以上を経過した高経年のマンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれ、都市部を中心に、施設の老朽化や、管理組合の担い手不足等の問題の顕在化が懸念されています。

国では、令和2（2020）年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）」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」を改正し、都道府県等が認定する「マンション管理適正化推進計画」の認定制度の創設など、マンション政策を強化しました。

当市においても、マンションにおける維持管理計画の適正化を推進することで、マンションの老朽化を抑制するとともに、周辺への危害等を防止するため「つくばみらい市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第3条の2第1項に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」とします。

3 計画期間

令和6（2024）年度から令和12（2030）年度までの7か年計画とし、必要に応じて見直しを行います。

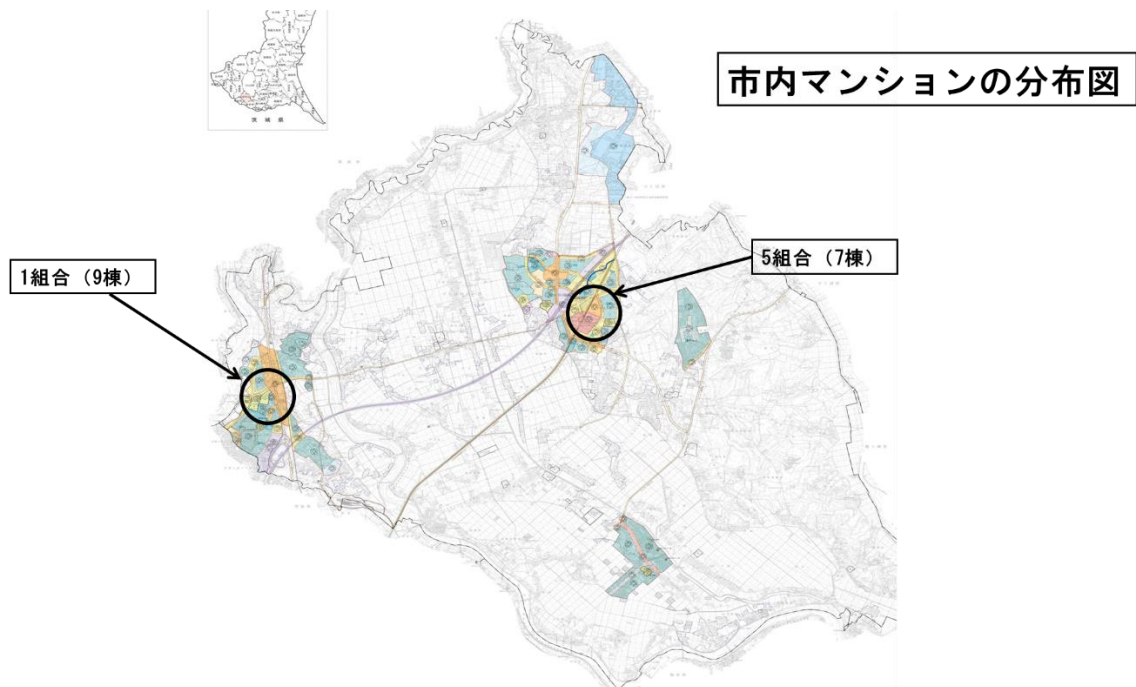
Ⅱ. 市内におけるマンションの現状

Ⅰ 市内マンションの棟数、分布等

当市の住宅ストックは、平成30（2018）年時点では約19,260戸で、内マンションの戸数は約1,400戸でありマンションが7.3%の割合を占めています。

茨城県全体の住宅ストックは、マンションの占める割合が3.1%であるため当市はマンション割合が高い状況です。　　《資料：平成30（2018）年住宅・土地統計調査》

市内マンションの分布については、みらい平地区に5箇所（7棟）、絹の台地区に1箇所（9棟）となっています。また、令和5（2023）年4月現在で、築年数築40年以上を経過した旧耐震基準に基づき建築されたマンションは市内にはありません。

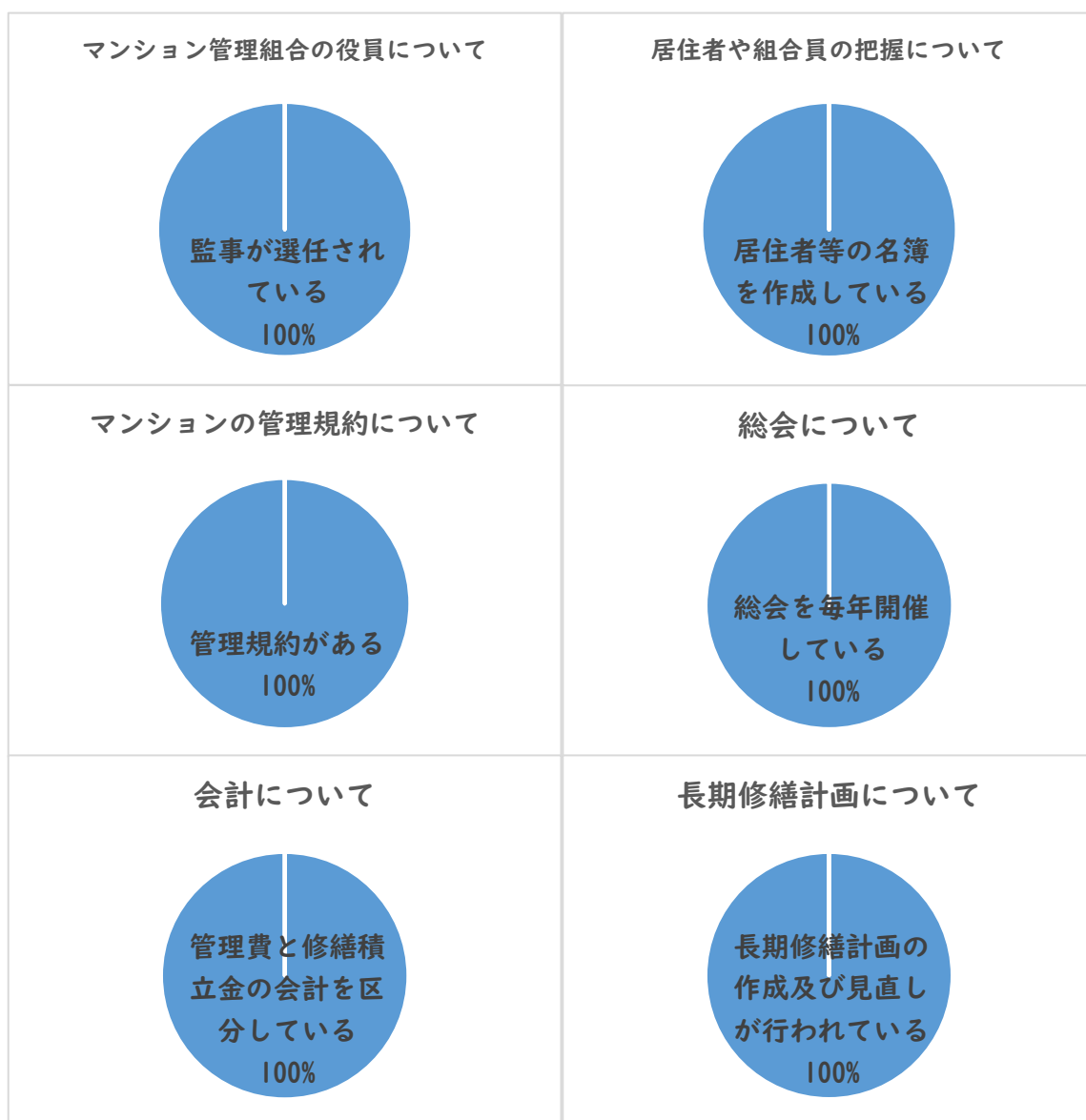


2 マンション管理実態調査

当市では、市内のマンション管理の状況を把握するため、各マンションの管理組合を対象に「マンション管理実態調査」を実施しました。

○マンション管理実態調査の概要
調査対象：市内のマンションの管理組合（計6組合）
主な調査項目：戸数、築年数、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無、大規模修繕工事の実施状況等）等
調査期間：令和5（2023）年8月～令和5（2023）年10月
回答率：100%

マンション管理実態調査の主な結果は、次のとおりです。



マンション管理実態調査に回答をいただいたマンション管理組合においては、管理規約や長期修繕計画の策定と見直しや管理費・修繕積立金を区分して管理しているなど適切な維持管理状況が確認できましたが、一方、管理組合の組合員がマンションの管理に関心がないという意見や積立金の不足に不安を感じているとの回答もありました。

Ⅲ. マンション管理適正化に向けた取組み

1 マンションの管理の適正化に関する目標

計画期間中における施策の成果目標を次のとおり設定します。

- (1) マンションの管理状況等を把握するため、アンケート調査等による実態調査を行います。
- (2) 管理組合による主体的なマンションの適正管理を促すため、マンション管理に関する基礎知識や長期修繕計画の見直し等に関するセミナー等の開催・充実を図ります。

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

市内のマンションの管理状況等を把握するため、管理組合へのアンケート調査等を実施します。なお、アンケートの回答のないマンションについては、現地調査や区分所有者等へのヒアリングなどを実施します。

3 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

(1) 助言指導

法第5条の2に基づき、指針に即し、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、関係団体等とも連携しながら、助言・指導を行います。

(2) 管理計画の認定

法第5条の3に基づき、管理組合等が作成した管理計画の認定を行います。

(3) 関係団体との連携によるセミナー等の開催や情報の提供

一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して、管理組合等向けのマンション管理セミナーや相談会等を開催するほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関わりのある関係団体とマンション管理適正化に資する情報の提供を行います。

4 マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

国が定める「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（別添参照）」と同様とします。

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

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、管理計画の認定制度等について、市のホームページ・広報紙等を通じて、普及・啓発を進めます。

また、一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して管理組合向けのマンション管理セミナーや相談会等を開催するほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関わりのある関係団体とマンション管理適正化に資する情報の提供を行います。

6 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画の認定申請にあたっては、原則として、公益財団法人マンション管理センターが実施している「事前確認制度」をご利用いただきます。

別添「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」※一部引用

(国土交通省告示第千二百八十六号 令和三年九月二十八日)

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六四の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持管理を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) 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

- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

つくばみらい市マンション管理適正化推進計画

発行年月日／2024年 月 日

発行／つくばみらい市

編集／つくばみらい市都市建設部住まい開発政策課

つくばみらい市加藤237番地

TEL.0297-58-2111

FAX.0297-52-6024