

# いわき市マンション管理適正化推進計画【概要版】

## はじめに

### 1 計画策定の背景

全国的に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（築40年超）」の急増が見込まれるなか、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」等が喫緊の課題となっていました。

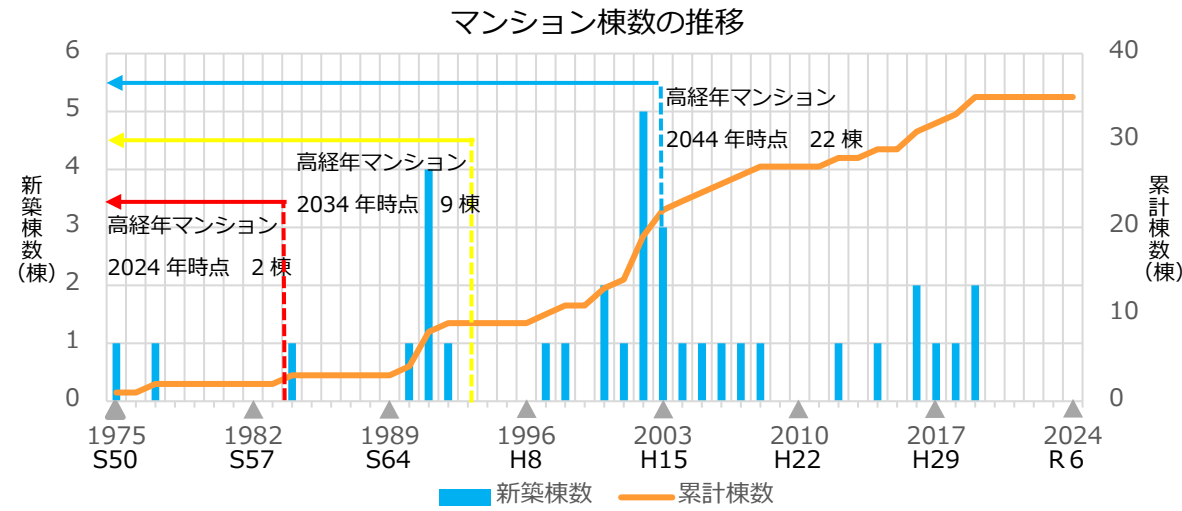
そのため、国において、この課題の解決に向け、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」（以下「マンション管理適正化法」という。）を改正し、国が定める「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」のもと、地方公共団体において、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画である「マンション管理適正化推進計画」を策定できることとなりました。

## 第1章 市内のマンションの現状と課題

### 1 本市マンションストックの状況

本市におけるマンションの供給は、1975年（昭和50年）から始まり、1991年（平成3年）に4棟のまとまった供給の後、2000年代（平成12年～）は毎年のように継続的に供給されました。2024年（令和6年）4月時点で35棟のマンションが立地しています。

また、現在、築40年を超えるマンションは2棟（全体の6%）ありますが、10年後の2034年（令和16年）には4.5倍の9棟、20年後の2044年（令和26年）には11.0倍の22棟に増加する見込みです。



資料：いわき市

### 2 本市マンション管理の状況

マンションの管理に関する実態を把握するため、市内区分所有マンション35棟を対象にアンケート調査を実施し、31棟から回答がありました。

主な回答結果は次のとおりです。

項目	調査結果	
① マンション管理計画について	マンション管理計画認定制度の認知	87% (27/31)
	マンション管理計画認定申請の意向	6.5% (2/31)
② 管理組合について	管理組合の設置	90% (28/31)
	管理者の定め	100% (28/28)
	総会の年1回以上の開催	100% (28/28)
③ 管理規約について	管理規約の作成	94% (29/31)
	緊急時等における専有部分の立入り、修繕等の履歴情報の保管の定め	52% (15/29)
④ 管理組合の経理について	管理費と修繕積立金の明確な区分経理	94% (29/31)
	修繕積立金の滞納（3ヶ月以上の滞納なし）	58% (18/31)

⑤ 長期修繕計画について	長期修繕計画の作成	90% (28/31)
	長期修繕計画の見直し	68% (19/28)
	長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ 残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる計画となっている	54% (15/28)
	耐震診断の対象	6% (2/31)
⑥ 耐震化対策について	耐震診断の実施	0% (0/2)
	大規模災害（地震・風水害）への取組み	—
⑧ 専門家への相談・活用について	専門家への相談	26% (8/31)
	第三者管理者方式(専門家を役員とする)の認知	81% (25/31)
	第三者管理者方式(専門家を役員とする)の活用	0% (0/29)
⑨ 管理・運営の課題について	管理・運営の課題	—

### 3 本市マンションの課題

前述の本市マンションストックの状況及び本市マンション管理の状況から次のとおり課題を整理しました。

#### (1) マンション管理状況の把握

アンケート調査の回答率は89%にとどまっており、未回答のマンションの中には既に管理組合が機能していない可能性が考えられます。

#### (2) 新たに創設されたマンション管理計画認定制度の活用

マンション管理計画認定制度は、認知はされているものの、認定申請を希望するマンションが少ないことから、認定取得による市場流通における評価等の仕組みを活用して、管理水準の底上げを促進する必要があります。

#### (3) 管理組合を主体としたマンションの適正な管理

将来、本市においても、高経年マンションが増え続けていくため、高経年による建物設備等の劣化のほか、居住者の高齢化やマンション管理の担い手不足、当事者意識の希薄化が懸念され、今からこれらの諸課題に対する対策を講じることが必要であり、管理組合による適正な管理がますます重要になっていきます。

#### (4) マンション管理の専門家の支援が受けられる環境づくり

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援が得られるよう、情報提供をする必要があります。

#### (5) マンションの防災力の向上

近年は、地震や風水害の自然災害が激甚化・大規模化の傾向にあり、自主防災組織の結成や実情を踏まえた防災マニュアルの作成、円滑な避難行動や復旧の際の円滑な合意形成のためのコミュニティづくり、町内会などの地域団体との連携等によるマンションの防災力向上に向けた取り組みが重要であることから、啓発とあわせて取組方法等の支援をする必要があります。

#### (6) マンションの耐震化への啓発

旧耐震マンションは、震度6以上の地震で倒壊する恐れがあり、住民の安全を確保するために耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うことが求められることから、耐震診断が未実施であるマンションに対し、耐震化の重要性を理解してもらうことを目的とした啓発を行う必要があります。

## 第2章 マンションの管理の適正化の推進を図るための取り組み

### 1 計画策定の目的及び概要

#### (1) 計画の目的

本市においても、老朽化したマンションが周辺住環境や都市景観等に危害等を及ぼすことがないよう、市や管理組合等の各主体がマンション管理の適正化の推進に向けた取り組みを、それぞれの役割のもと計画的に行う必要があることから、「いわき市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。



## (2) 計画の対象

区分所有マンション（全 35 棟）

※ 2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のある分譲型のもの並びにその敷地及び附属施設が対象。

## (3) 計画の内容

### ① 国の基本方針に基づく推進施策

（管理の適正化に関する目標、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項、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 等）

- ② マンション管理の現状把握からの課題・改善策等
- ③ 管理組合等に対する助言・指導・勧告の基準
- ④ マンションの管理計画の認定基準

## (4) 計画策定の効果

- 市が管理組合の管理者等が作成した管理計画を認定することができる。



- 〈管理計画認定のインセンティブ（R6.6 月現在）〉
- i 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利の引下げ
  - ii 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ
  - iii 大規模修繕工事を行った場合の翌年度の固定資産税の減額
  - iv 購入者に対し住宅金融支援機構の「フラット35」の借入金利の引下げ

- 計画の認定を受けるマンションが増えることで、管理水準の底上げが促進され、次の効果が期待できる。

- ・ 管理組合が主体となり、マンションの適正管理に取り組むことが期待できる
- ・ 適正管理が評価され市場価値が向上することが期待される
- ・ 建物の老朽化が抑制され、周辺環境への危害等の防止、安全安心の住環境の確保につながる

## (5) 計画の期間

**2025 年度（令和 7 年度）～ 2031 年度（令和 13 年度）：7 年間**

※ 国・県の動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて、見直しを行います。

## 2 マンションの適正な管理を推進するための施策

本市では、次に掲げる施策を実施し、マンションの管理の適正化を推進します。

課題	実施する施策
(1) マンション管理状況の把握	マンションの管理状況を把握するため、計画期間内にマンション管理アンケート調査を行い、その回答内容を分析し、マンションの管理の状況の把握に努めます。 ・ 調査対象：調査実施時点で把握しているすべての「マンション」 ・ 調査項目：管理組合に関すること、管理規約に関すること、管理組合の経理に関すること、長期修繕計画に関すること、その他 ・ 調査方法：管理組合（マンション管理者）に対し調査票を郵送 ※ 回答がないマンションに対しては、訪問等の対応を行う
(2) 新たに創設されたマンション管理計画認定制度の活用	マンションの管理水準の向上のため、マンション管理計画認定制度を運用するとともに、当該制度の普及に努めます。 当該制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、市が管理計画の認定をすることができ、認定を受けたマンションは、管理の適正化に向けた自主的な取り組みが促進されることや、市場で評価されることが期待されます。
(3) 管理組合を主体としたマンションの適正な管理	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。 管理組合からの相談・要望に応じ、関係機関等と連携し管理組合の課題解決を支援します。 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適正な管理のために活用できる国・県等における支援について、市窓口やホームページ等を通じて、適切な情報提供を図り普及・啓発に努めます。

(4) マンション管理の専門家の支援が受けられる環境づくり	それぞれの問題に応じた専門家の支援が得られるような情報提供を行います。
(5) マンションの防災力の向上	防災力向上に向けた啓発や取組方法等を支援するための情報提供を行います。また、防火管理者の選任、消防計画の策定及び防火対策について情報提供を行います。
(6) マンションの耐震化への啓発	耐震診断が未実施であるマンションに対し、説明会等を通じ、耐震化の重要性を理解してもらうことを目的とした啓発を行います。

## 第3章 いわき市マンション管理適正化指針

### 1 マンション管理の適正化に関する指針

本市では国のマンション管理適正化指針と同様の内容を「いわき市マンション管理適正化指針」とします。

本指針は本市区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

- (1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- (2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
- (3) マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
- (4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

### 2 市が助言・指導・勧告を行う基準

本市が把握したマンションの管理状況に基づき、管理・運営が不適切なマンションについては、必要に応じて、管理組合等に対し、マンション管理適正化法第 5 条の 2 に基づき、以下の判断基準で助言・指導及び勧告を実施します。

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) 少なくとも集会（総会）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	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

### 3 市が管理計画を認定する基準

マンションの管理水準の向上のため、マンション管理適正化法第 5 条の 3 に基づく「マンション管理計画認定制度」を運用するとともに、当該制度の普及に努めます。

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必要があります。

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（総会）が年 1 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 3 か月以上の滞納額が全体の 1 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（総会）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 7 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 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 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	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、1 年に 1 回以上は内容の確認を行っていること