

# いわき市マンション 管理適正化推進計画

住んでよかった 住み続けたい 住まいるシティ・いわき



いわき市  
令和6年8月策定



# いわき市マンション管理適正化推進計画

## 目次

### はじめに

1. 計画策定の背景と目的 ..... 1
2. 計画の位置づけ ..... 2
3. 計画の期間 ..... 3

### 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 ..... 4
2. 本市マンション管理の状況 ..... 5
3. 本市マンションの課題 ..... 11

### 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. 本市の取り組みの方向性 ..... 13
2. マンションの適正な管理を推進するための施策 ..... 13
3. マンションの適正な管理を推進する上での各主体の役割 ..... 14

### 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 ..... 15
2. 市が助言・指導・勧告を行う基準 ..... 19
3. 市が管理計画を認定する基準 ..... 20

本計画において「マンション」とは、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とします。



はじめに

---

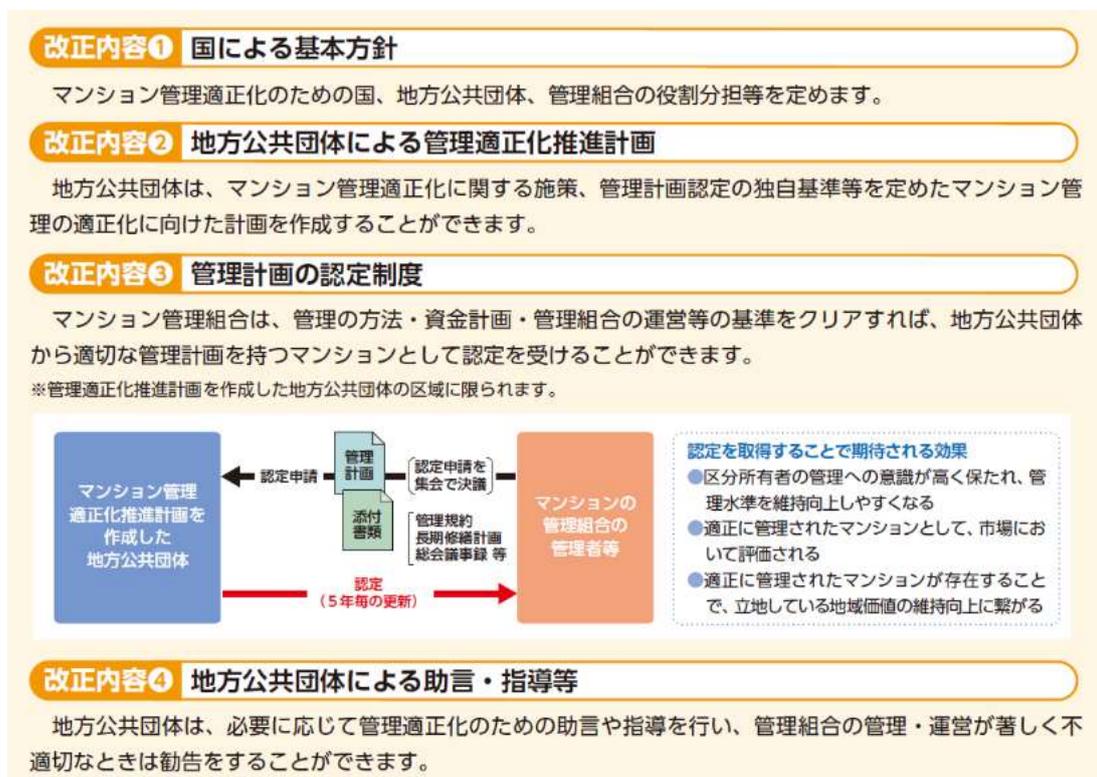
## 1 計画策定の背景と目的

### (1) 計画の背景

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。

図1 「マンション管理適正化法」改正の内容



資料：（公財）マンション管理センター、国土交通省

### (2) 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。

### 【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）〉

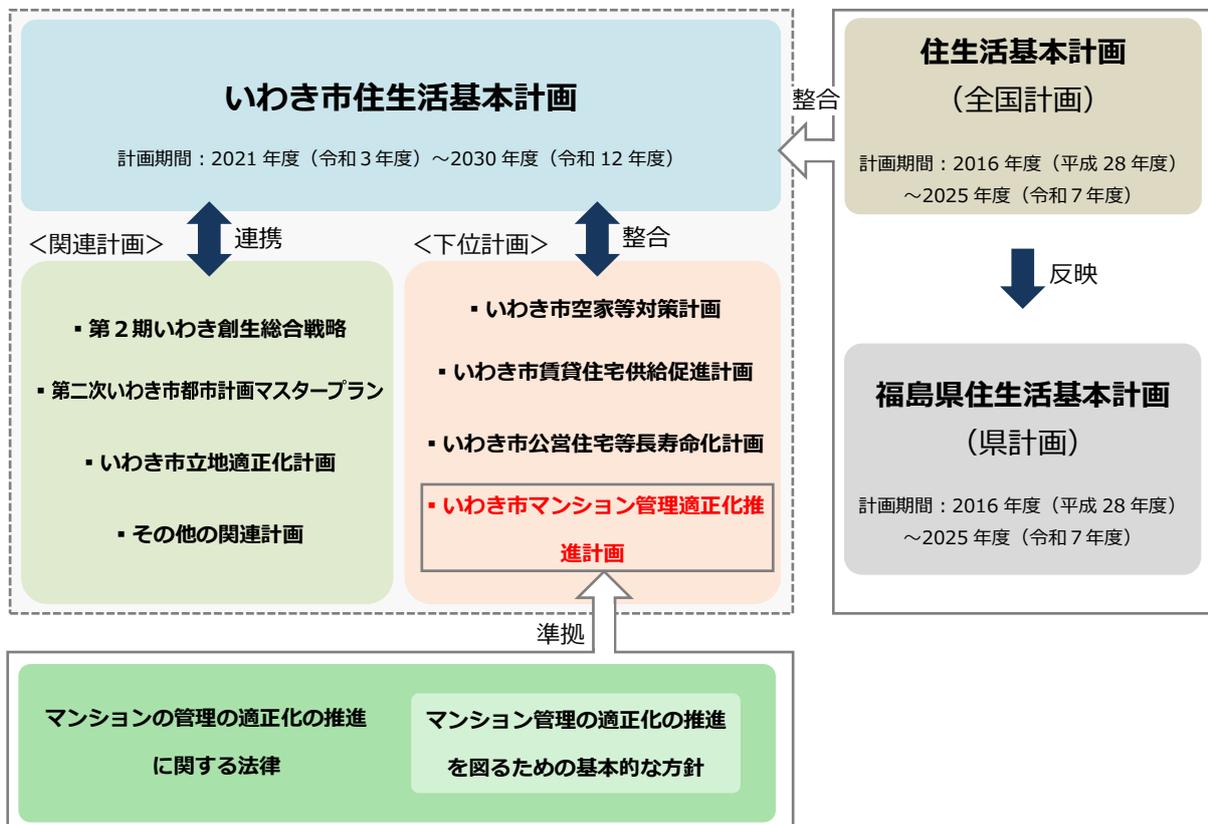
- i 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利の引下げ
- ii 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ
- iii 大規模修繕工事を行った場合の翌年度の固定資産税の減額
- iv 購入者に対し住宅金融支援機構の「フラット35」の借入金利の引下げ

- 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

## 2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づき定めるもので、住宅分野に関する本市の基本計画である「いわき市住生活基本計画」を上位計画として、マンションの管理の適正化を通して、その基本理念『住んでよかった 住み続けたい 住まいるシティ・いわき』の実現を目指すものです。

図2 いわき市マンション管理適正化推進計画の位置づけ



### 3 計画の期間

計画期間は、2025年度（令和7年度）から2031年度（令和13年度）までの7年間とします。なお、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。

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

## 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

本市における住宅供給は、一戸建住宅が95,130戸、共同住宅が39,100戸、長屋建て・その他が5,420戸となり、住宅総数の約3割となる28%が共同住宅となっています。

さらに、そのうちマンションストック（持ち家共同住宅）は、2,460戸となっており、持ち家全体の2.7%となっています。

図3 建て方別住宅割合（全体）

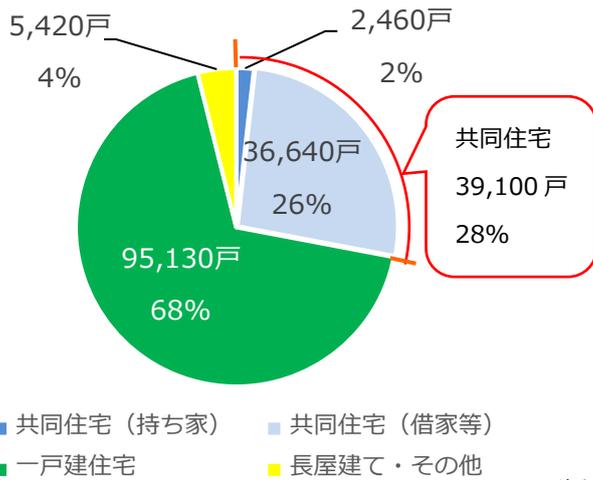
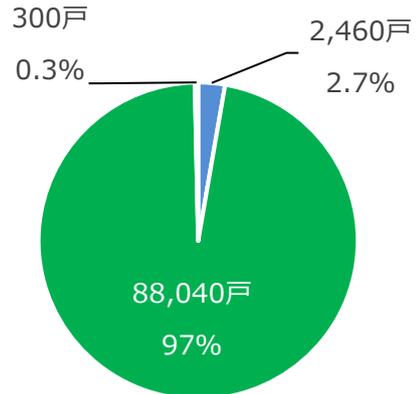


図4 建て方別住宅割合（持ち家）

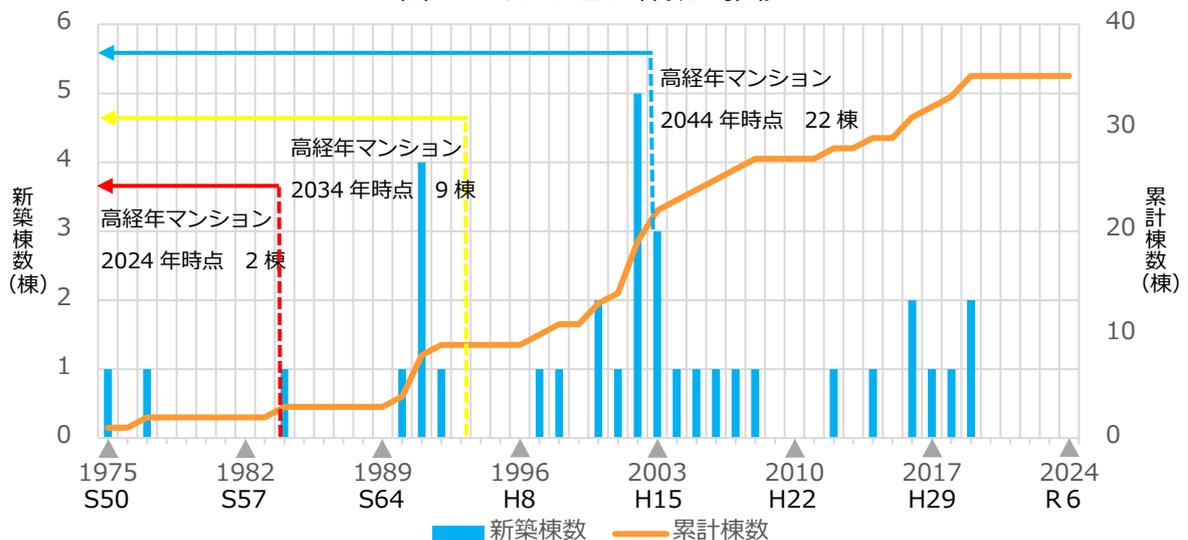


資料：平成30年度住宅・土地統計調査（いわき市分抽出）

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。

図5 マンション棟数の推移



資料：いわき市

## 2 本市マンション管理の状況

### (1) アンケート調査の実施

本市では、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 棟を対象に次のとおりアンケート調査を実施しました。

実施期間	令和6年1月18日～2月9日
実施対象	市内区分所有マンション 35 棟
実施方法	調査票を各マンション管理者宛てに郵送
回答数	31 棟 ※2月9日以降回答したものも含む
回答率	89 % ※2月9日以降回答したものも含む

### (2) アンケート調査の主な結果

アンケート調査へ回答があった 31 棟の回答を集計した結果は次の表のとおりです。

表 アンケート調査の主な回答結果

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	54% (15/28)
	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	(15/28)
⑥ 耐震化対策について	耐震診断の対象	6% (2/31)
	耐震診断の実施	0% (0/2)
⑦ 大規模災害対策について	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) アンケート調査結果の分析

#### 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については、大多数の87%が「知っている」と回答があり、制度の認知はされているものの、一方で、現時点で計画認定を申請する意向があるマンションは、6.5%にとどまっています。

図6 マンション管理計画

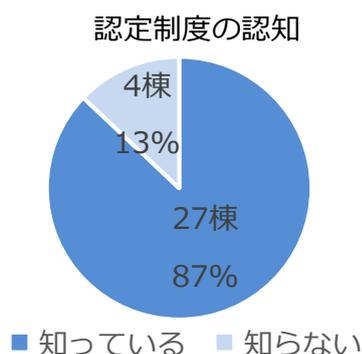
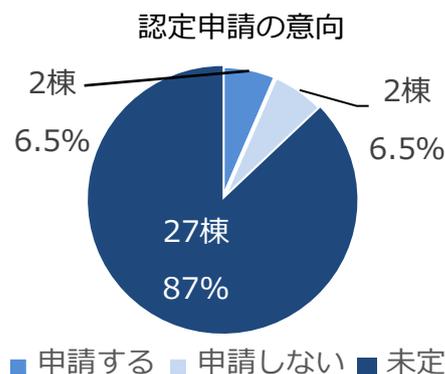


図7 マンション管理計画



#### ② 管理組合について

90%のマンションに管理組合が設置されており、そのすべての組合に管理者が定められています。

また、すべての組合で年1回以上総会が開催されており、ほとんどのマンションで管理組合により運営されていることがわかります。

図8 管理組合の設置

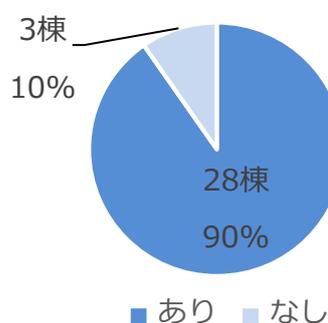


図9 管理者の定め



図10 総会の年1回以上の開催



### ③ 管理規約について

94%のマンションにおいて管理規約が作成されています。

そのうち、52%のマンションが、管理計画認定の基準事項である「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」における規定を規約に定めています。

図 11 管理規約の作成

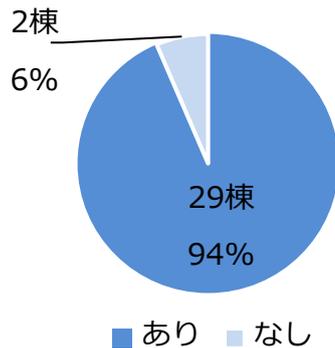
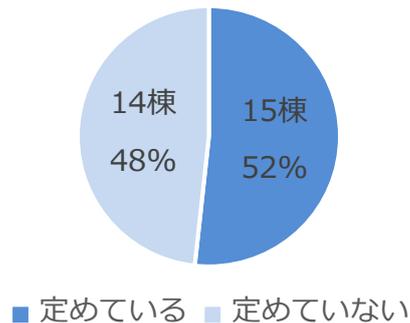


図 12 緊急時等における専有部分の立入り、修繕等の履歴情報の保管の定め



### ④ 管理組合の経理について

94%のマンションで管理費と修繕積立金の明確な区分経理が実施されています。

将来の大規模修繕工事に備えて修繕積立金の積み立てが行われていることがわかった一方、26%のマンションが3ヶ月以上の修繕積立金の滞納があると回答するなど管理費等の未払いが管理運営の課題であると確認されました。

図 13 管理費と修繕積立金の明確な区分経理

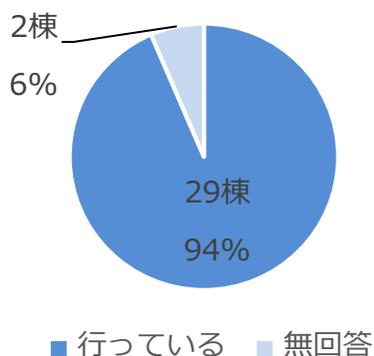
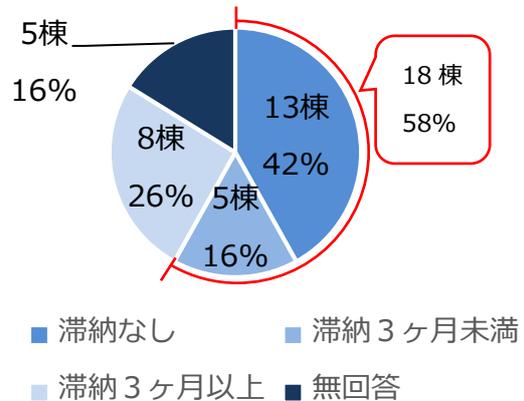


図 14 修繕積立金の滞納に対する対処 (3ヶ月以上の滞納なし)



⑤ 長期修繕計画について

90%のマンションで長期修繕計画を作成し、そのうち68%のマンションで作成後の計画の見直しを行っています。

また、計画を作成しているマンションのうち、管理計画認定の基準事項である「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」計画となっているマンションは54%であることがわかります。

図15 長期修繕計画の作成

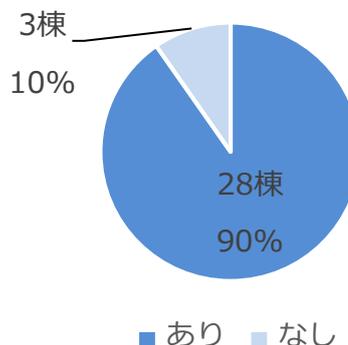
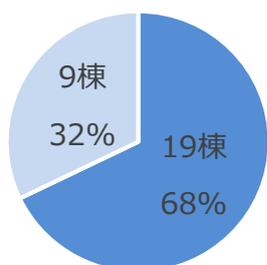
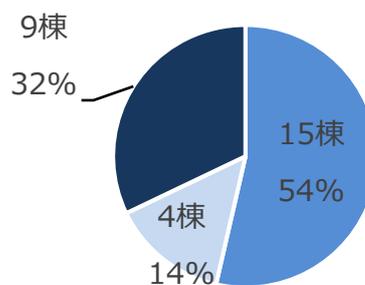


図16 長期修繕計画の見直し



■ 行っている ■ 行っていない

図17 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



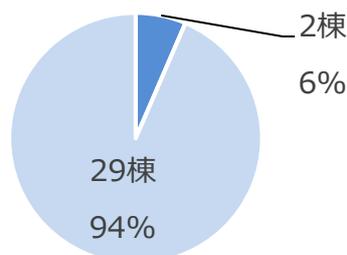
■ 計画となっている ■ 計画となっていない ■ 無回答

⑥ 耐震診断の対象

全31棟のうち、昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震マンションは2棟(6%)でした。

また、耐震診断は未実施であることがわかりました。

図18 耐震診断の対象



■ 昭和56年5月31日以前に建築 ■ 昭和56年5月31日以降に建築

図19 耐震診断の実施



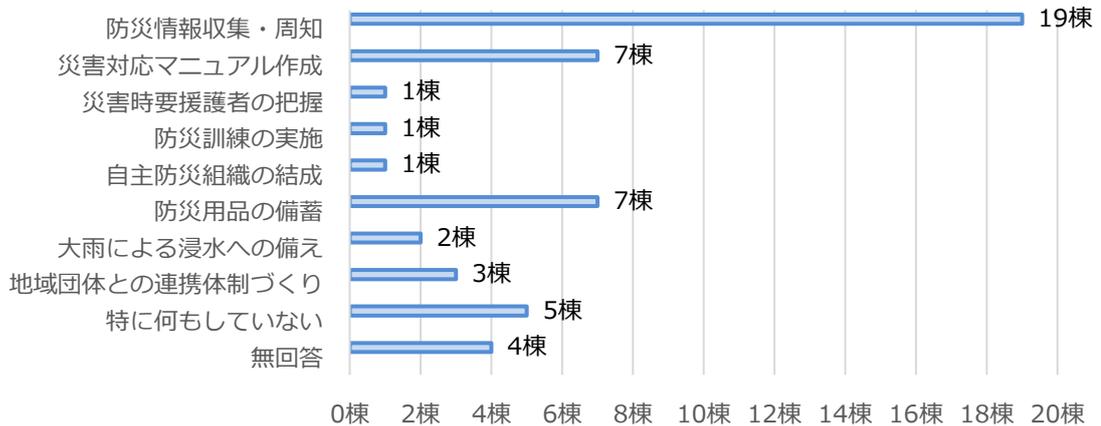
■ 未実施

⑦ 大規模災害対策について

近年、地震や水害等の災害が激甚化する傾向にあり、自然災害に対する意識や対策の状況を確認した結果、最も多かったのは、「防災情報の収集・周知」、次いで「災害対応マニュアルの作成」、「防災用品の備蓄」でありました。

一方で、16%のマンションで取り組みを行っていないことがわかりました。

図20 大規模災害（地震・風水害）への取り組み ※複数回答

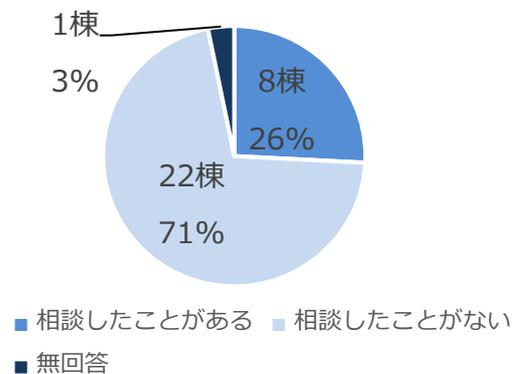


⑧ 専門家への相談・活用について

管理について専門家に相談したことがあるマンションは26%で、多くのマンションは相談したことがないことが確認されました。

また、81%のマンションが管理の専門家を役員とする第三者管理者方式を知っているものの、活用は全くしてないことがわかりました。

図21 専門家への相談



※第三者管理者方式：管理組合の運営業務を外部の専門家である第三者に委託する管理方式

図22 第三者管理者方式の認知

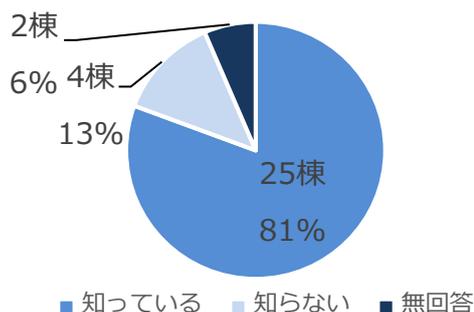


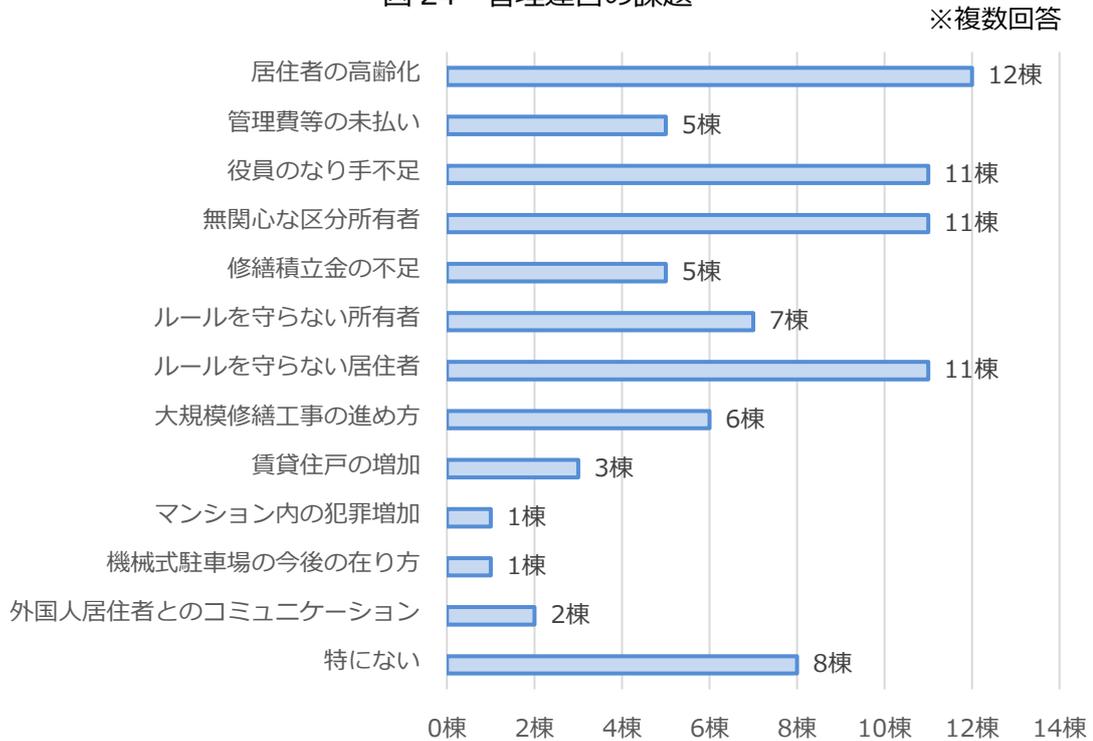
図23 第三者管理者方式の活用



⑨ 管理・運営の課題について

マンションの管理運営にあたっての課題については、最も多かったのは「居住者の高齢化」、次いで「役員のなり手不足」、「無関心な区分所有者」、「ルールを守らない居住者」など、経年的な課題や、維持管理活動の持続に関する課題が上位を占める結果となりました。

図24 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。

適切な支援を行うためには、マンションの管理状況を把握する必要があることから、定期的な状況確認が必要です。

#### (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、今からそ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。

回答があった大部分のマンションが管理組合を組織し、運営がされているが、管理規約・管理組合の経理・長期修繕計画の一部において、適正な基準を満たさないマンションが多数確認されたことから、マンション管理に係る情報の周知・啓発をする必要があります。

#### (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。

また、状況によっては、外部の専門家が管理組合の管理者等に就く第三者管理者方式について周知・啓発することも考えられます。

#### (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。

また、マンションの大規模化や高層化はもとより、今後、老朽化が進むことから、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も周知・啓発が必要です。

(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 本市の取り組みの方向性

いわき市の区域内におけるマンション数は、2024年（令和6年）4月時点で35棟あり、うち築40年を超えるマンションは2棟あります。

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あり、高経年マンションが急増することを踏まえ、マンション管理の重要性やその方法について普及啓発を図ることに重点をおいて、関係機関と連携しながら管理組合の取り組みを積極的に支援します。

## 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、前述の課題に対し、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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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」</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p>※回答がないマンションに対しては、訪問等の対応を行う</p>
(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	<p>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。</p> <p>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。</p>
(3) 管理組合を主体としたマンションの適正な管理	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
(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	<p>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。</p>
(5) マンションの防災力の向上	<p>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。</p> <p>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。</p>
(6) マンションの耐震化への啓発	<p>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。</p>

### 3 マンションの適正な管理を推進する上での各主体の役割

マンションの適正な管理の推進にあたっては、マンションに関わる主体がそれぞれの役割を理解し、連携して取り組む必要があります。

主体	役割
(1) 管理組合 区分所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国の法令・基本的方針や本市マンション管理適正化指針に留意して、適正に管理するよう自ら努めます。</li> <li>○マンションの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国および本市が講じる施策に協力するよう努めます。</li> <li>○マンションの区分所有者は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努めます。</li> </ul>
(2) いわき市	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本市は、市内のマンションの管理状況等の実態把握に努めます。</li> <li>○マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。</li> <li>○関係部局、マンション管理士、マンション管理業者等の団体と連携し、管理組合に対する効果的な情報提供を行うよう努めます。</li> <li>○維持管理が適切に行われなくなるおそれのあるマンションに対しては、本市マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うなど能動的に関与していきます。</li> </ul>
(3) マンション管理士 マンション管理業者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行います。</li> <li>○マンション管理業者は、管理組合からの管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行います。</li> <li>○マンション管理士及びマンション管理業者は、本市からの求めに応じ、マンションの管理の適正化の推進に向けて、必要な協力をするよう努めます。</li> <li>○分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努めます。</li> </ul>



### 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。

なお、今後のマンションの管理状況の把握等により、必要に応じ、本市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することも検討していきます。

### 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

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) 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、管理組合は、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を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

### 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

#### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その

意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

## (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

## (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

## (4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

## (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要

がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

### 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

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

### 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

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

## 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、助言・指導及び勧告を実施します。

マンション管理適正化法第5条の2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です。

### 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。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。

マンション管理適正化法第5条の4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ど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

いわき市マンション管理適正化推進計画

令和6年8月

いわき市都市建設部住まい政策課  
〒970-8686 いわき市平字梅本 21 番地  
TEL0246-22-1178