

茨城県マンション管理適正化推進計画（案）【概要版】

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

- ・ 国では、2020年6月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）」等を改正し、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」の作成やマンションの管理の管理組合が作成した「管理計画」を認定する制度の創設など、新たな取組みを追加しました。
- ・ 茨城県内においても、マンション管理の適正化を図るため、施策に関する事項等を定める「茨城県マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）」を作成します。

2 計画の位置づけ・作成主体

- ・ 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」です。
- ・ 県と市が共同して作成します。※単独で計画を作成する市（水戸・土浦・つくばみらい）を除く。

3 計画期間

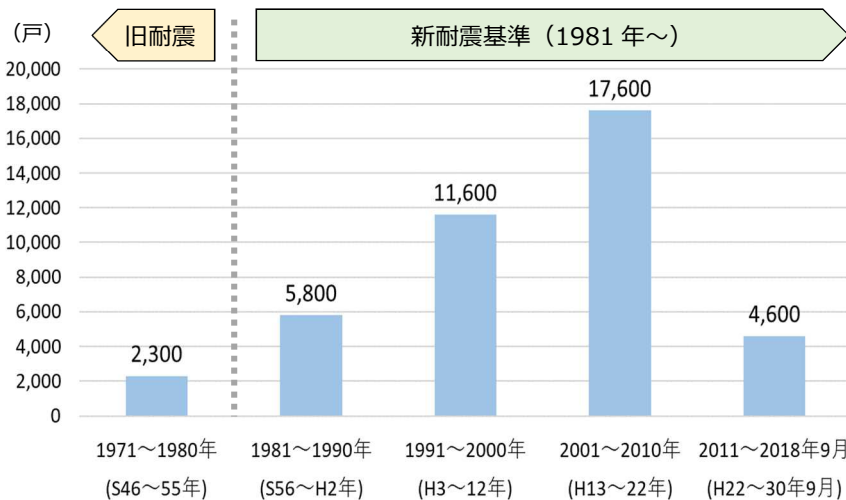
- ・ 令和6年度から令和12年度までとし、必要に応じて見直しを行います。

4 計画の対象マンション・所管区域

- ・ 法第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）を対象とします。
- ・ 市の区域にあつては当該市、町村の区域にあつては県が所管します。

5 茨城県内のマンションの現状

- ・ 茨城県の住宅は、2018年時点で約112.7万戸となっていますが、一戸建て住宅（約81.5万戸）の割合が全国に比べて約2割高く（全国53.6%、茨城県72.3%）、マンション（約3.5万戸）の割合が低い（全国10.6%、茨城県3.1%）のが特徴です。
- ・ 2001年以降に建設されたマンションが約6割を占め、築40年以上を経過した旧耐震基準によるマンションの割合が低い（全国12.4%、茨城県5.5%）など、全国と比較すると高経年のマンションは少ない状況です。



分譲マンションの供給戸数の推移（茨城県全域）

出典) H30年住宅・土地統計調査（第10-1）
※空室や賃貸化したマンションを含む。



県内の主な鉄道
(常磐線・つくばエクスプレス・宇都宮線など)

1,000戸以上のマンションがある市町村（11市）

Ⅱ. 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

	項目	現状	目標
(1)	マンションの管理状況に関する実態調査を実施する市町村の区域数	12 (令和5年度)	44 (令和7年度)
(2)	マンション管理に関する講習会等を開催する市町村数 ※年度あたり	2 (令和5年度)	11 (令和12年度)

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

- ・ 管理組合へのアンケート調査等を実施します。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行います。

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) **管理計画の認定**・・・各所管行政庁（県又は市）において、管理組合等が作成した管理計画の認定を行います。認定基準は、国が定める基準のとおり（独自基準なし）とします。
- (2) **助言指導**・・・適正に管理ができていない管理組合等に対し、助言・指導を行います。
- (3) **関係団体との連携**・・・（一社）茨城県マンション管理士会や（独）住宅金融支援機構などのマンション関係団体と連携して講習会等の開催や情報の提供に取り組みます。

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」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、県や市のホームページ・広報紙等を通じて、普及・啓発を進めます。
- ・ （一社）茨城県マンション管理士会や（独）住宅金融支援機構などのマンション関係団体と連携して講習会等の開催や情報の提供に取り組みます。（再掲）
- ・ 県全体でマンション管理の適正化の取組みを推進するため、定期的に行政職員をはじめとした担当者会議を開催し、必要な情報提供や意見交換を行っていきます。

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

- (1) 地域の実情を把握している自治会や民間団体と当該地域の分譲マンションに関する情報共有を行うなど、地域と連携しながら施策を推進します。
- (2) 管理計画の認定申請は、原則として、（公財）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。

（参考）計画作成に係るスケジュール

- ・ 令和5年12月下旬～令和6年1月末：パブリックコメント実施
- ・ 令和6年3月：茨城県マンション管理適正化推進計画の公表
- ・ 令和6年4月：管理計画認定制度の運用開始（各所管行政庁）