

福島市マンション管理適正化推進計画

他が為 我が為
未来のために



令和5年6月

目次

第1章	福島市マンション管理適正化推進計画の概要.....	2
1-1	計画策定の背景・目的.....	2
1-2	計画の位置づけ.....	3
1-3	計画期間.....	3
第2章	市内のマンションの現状と課題.....	4
2-1	本市マンションストックの状況.....	4
2-2	本市マンション管理の状況.....	6
2-3	課題.....	9
第3章	施策展開の基本的な考え方.....	11
3-1	施策の方向性.....	11
3-2	各主体が担うべき役割.....	11
第4章	福島市マンションの管理の適正化に関する指針.....	12
4-1	市が助言・指導・勧告を行う基準.....	12
4-2	市が管理計画を認定する基準.....	13
4-3	福島市マンション管理適正化指針.....	14
第5章	施策の目標と具体的な取り組み内容.....	19

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。

第1章 福島市マンション管理適正化推進計画の概要

1-1 計画策定の背景・目的

(1) 計画の背景

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建築構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有しています。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置された老朽マンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があることから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要です。

(2) 計画の目的

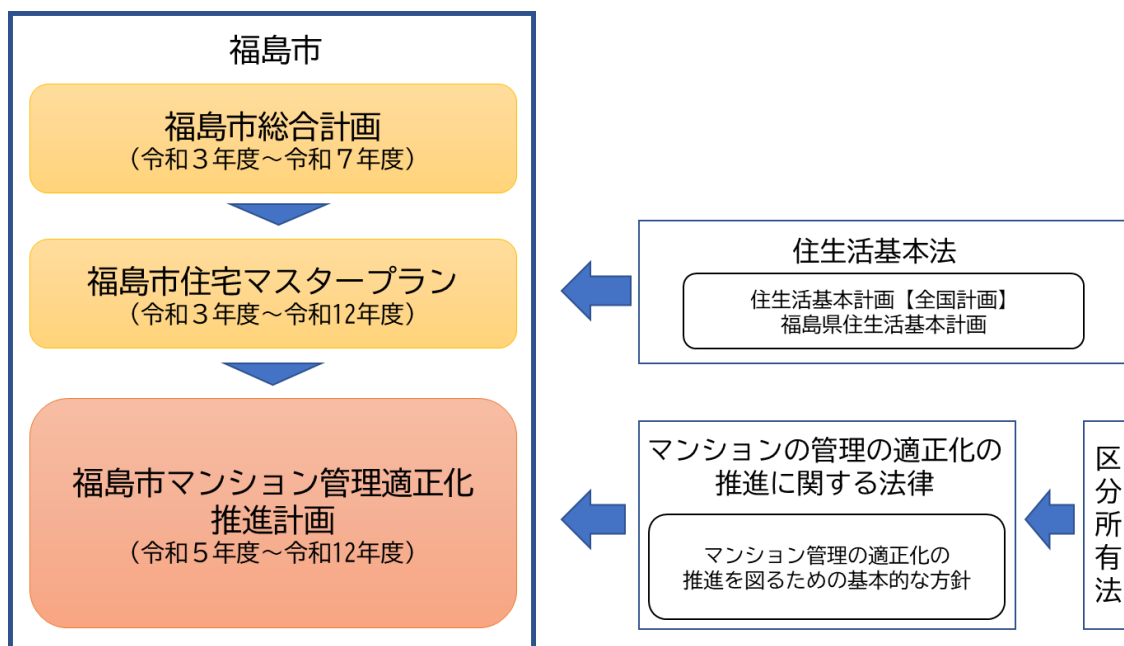
国では、マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）を改正し、令和4年4月に施行しました。この法改正により、国が策定した「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を基に、地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」が策定できるようになりました。

また、令和5年度からは、地方公共団体から管理計画の認定を受けたマンションが長寿命化工事を実施した場合、固定資産税を減額する措置も創設されました。

本市においても、改正されたマンション管理適正化法に基づき、各主体が連携してマンション管理の適正化に向けた取り組みを計画的に実施していくことを目的として、「福島市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

1-2 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「福島市住宅マスタープラン」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「少子高齢化、人口減少社会において、だれもが安心して住み続けられる持続可能な住まいづくり」の実現を目指すものです。



【福島市住宅マスタープランとの関連】

基本目標Ⅳ 地域の特性を踏まえた住環境と災害に強い居住空間の形成

(1)コンパクトなまちづくり

①街なか居住の推進 — マンションの適正な維持管理

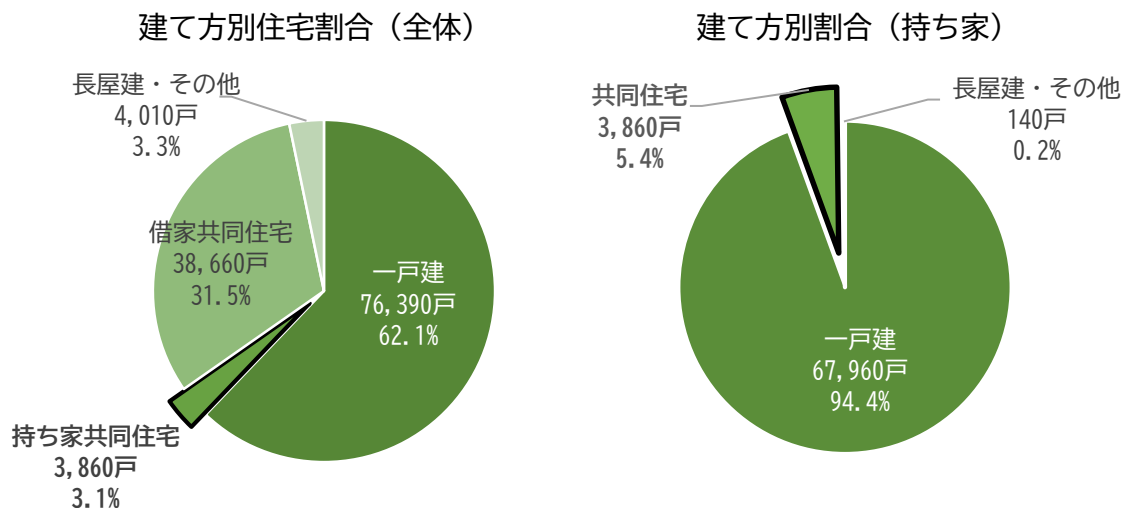
1-3 計画期間

令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8年間を計画期間とします。また、今後のマンションを巡る社会情勢等の変化に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2章 市内のマンションの現状と課題

2-1 本市マンションストックの状況

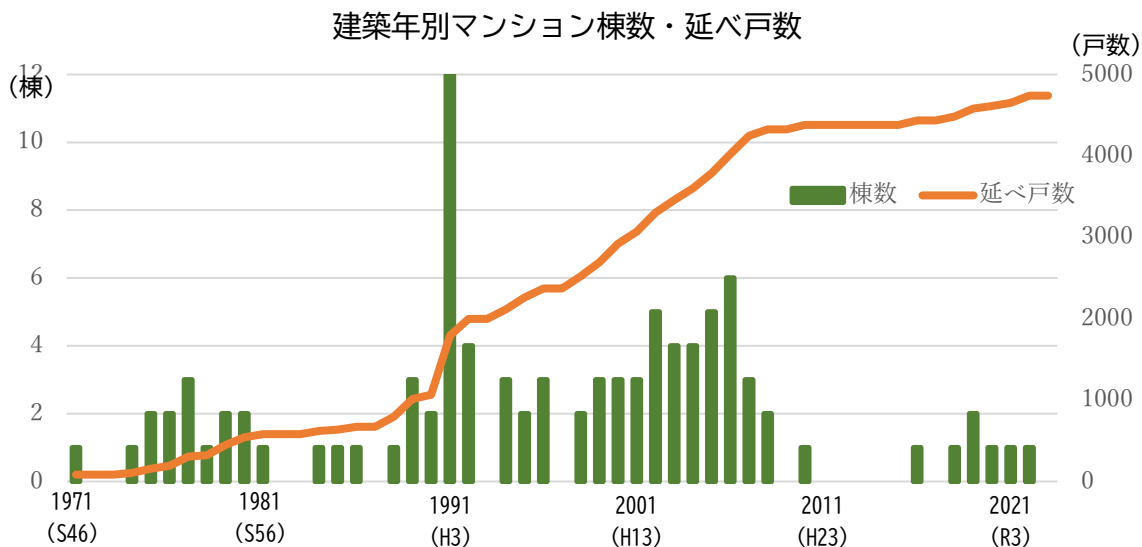
本市における住宅供給は、一戸建住宅（62.1%）が主流となっており、マンションストック（持ち家共同住宅）は平成 30（2018）年時点では、3,860 戸で、持ち家全体の 5.4%となっております。（全国平均 17.8%）



【資料】平成 30 年度住宅・土地統計調査（福島市抽出分）

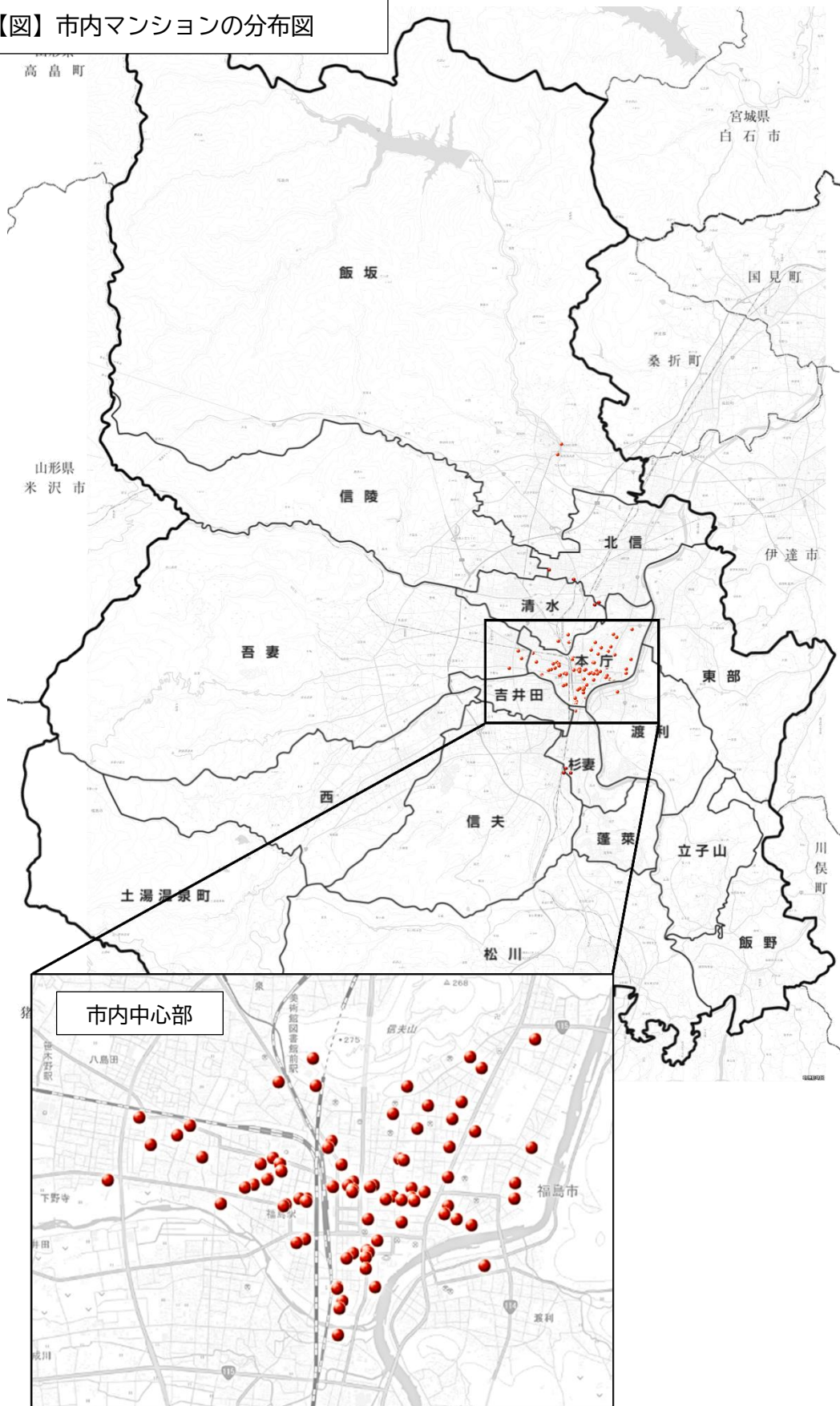
なお、本市におけるマンションの供給は、1970 年代から始まり、1991 年には主に市内中心部に年間で 12 棟のマンションが供給されました。令和 5 年 6 月現在で、96 棟のマンションが立地しています。

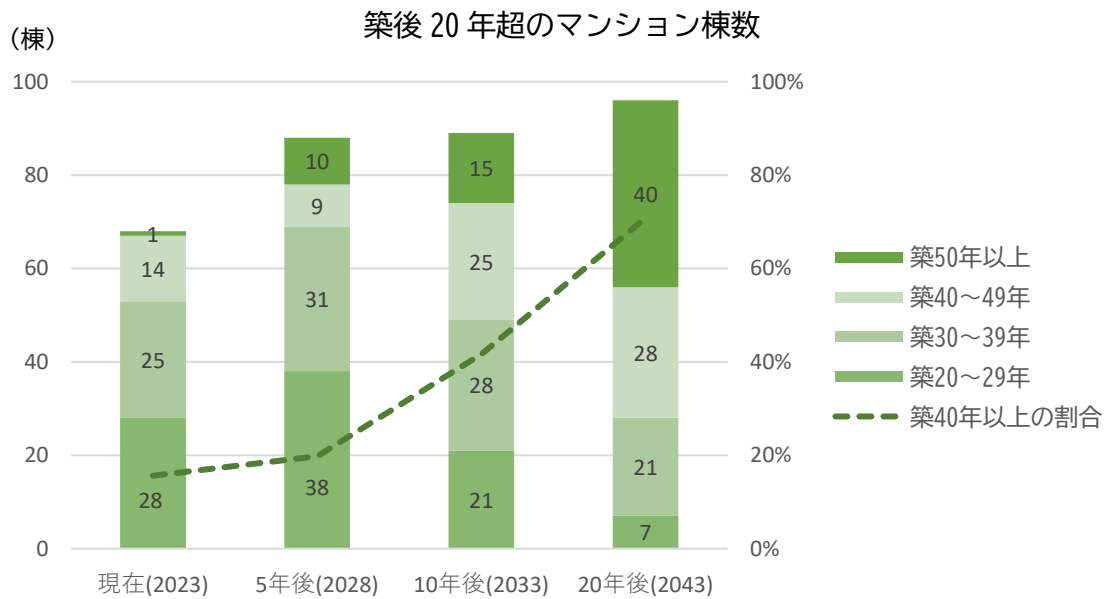
また、築 40 年を超えるマンションは、令和 5 年 6 月現在で 15 棟（全体の約 16%）ありますが、10 年後の令和 15 年には 40 棟、20 年後には約 4 倍の 89 棟に増加する見込みです。



【資料】福島市

【図】市内マンションの分布図





【資料】福島市

2-2 本市マンション管理の状況

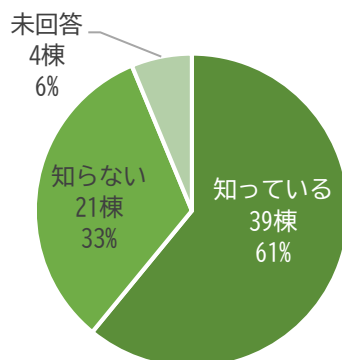
本市におけるマンション管理の実態を把握するため、下記によりアンケート調査を実施しました。

調査期間	令和5年4月14日～26日
調査対象	市内マンション 96棟
回答率	66.7% (64棟)

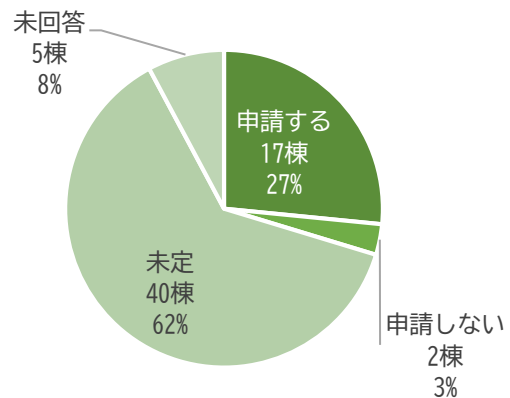
(1) マンション管理計画

マンション管理計画認定制度について、半数を超える61%が「知っている」と回答があり、現時点で計画認定を申請する意向があるマンションは、27%となっています。

マンション管理計画認定制度の認知度



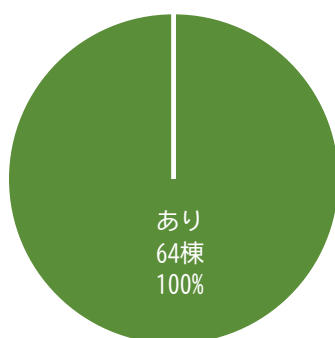
認定申請の意向



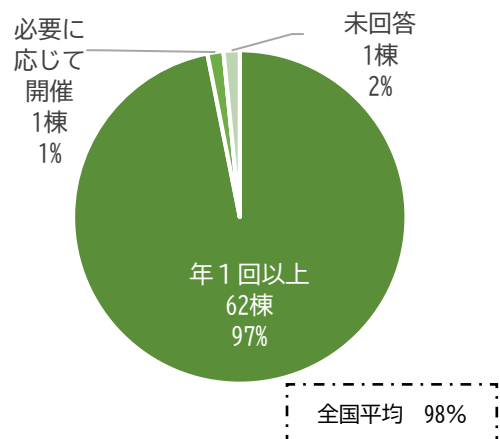
(2) マンション管理の状況

64棟のすべてのマンションに管理組合が設置されています。また、年1回以上総会を開催している管理組合等が97%を占めるなど、設置されているだけでなく、一定程度運営されていることがわかります。

管理組合の設置状況

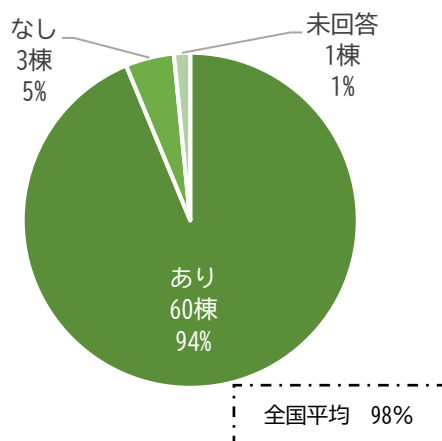


総会の開催頻度

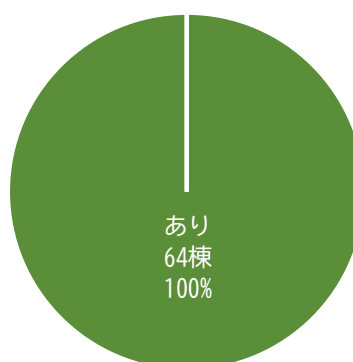


また、管理規約を定めているマンションが94%であり、共有部分等の適切な管理に必要な管理費については、すべてのマンションが徴収していることがわかります。

管理規約の有無



管理費徴収の有無

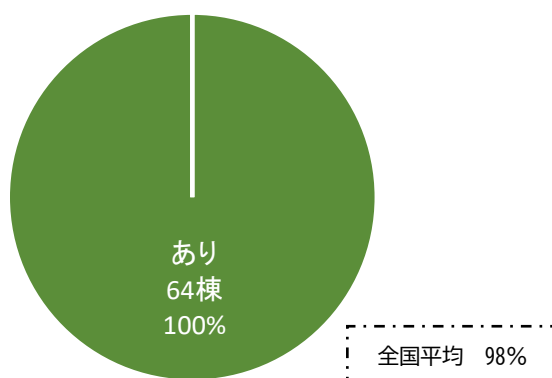


(3) 修繕積立金の状況

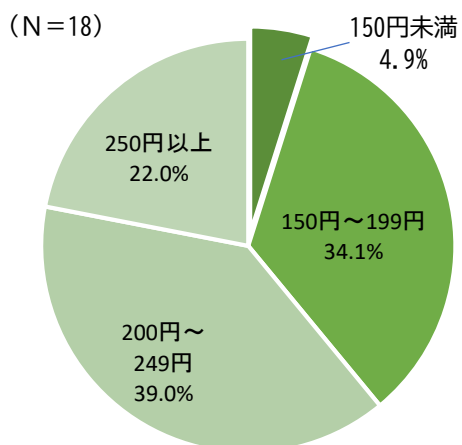
64棟すべてのマンションが、修繕積立金を徴収しており、将来的な大規模修繕工事に備えて積み立てを行っていることがわかります。

修繕積立金はそれぞれのマンション毎に将来想定される修繕工事の内容を踏まえ決定されるべきものですが、1月あたりの徴収額について、国が示している平均額の基準と比較すると、低額であるマンションが見受けられます。

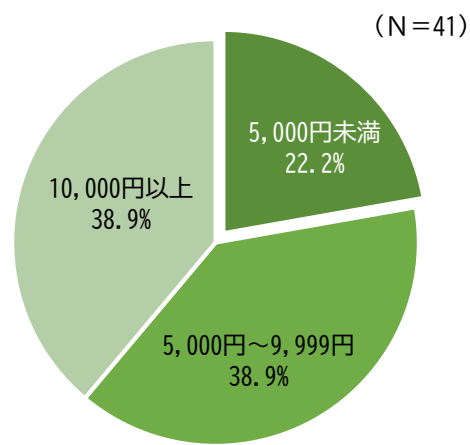
修繕積立金の有無



修繕積立金の1月あたりの徴収額



※専有面積あたりで徴収しているマンション



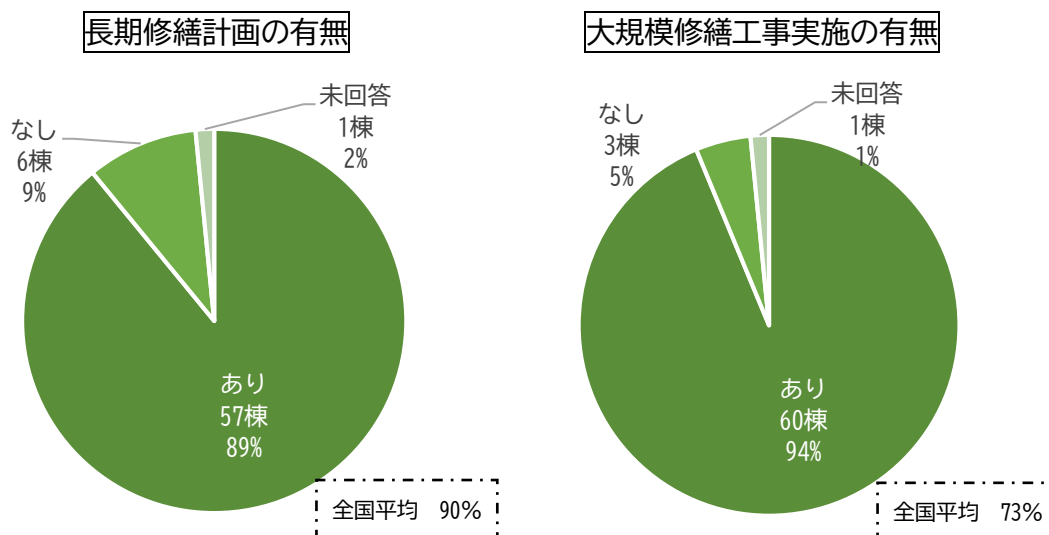
※1戸あたりで徴収しているマンション

【参考】計画期間全体における修繕積立金の平均額の基準（機械式駐車場を除く）

地上階／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	※参考（40㎡/戸の場合）
20階未満	5,000㎡未満	235円/㎡・月以上	9,400円/月以上
	5,000㎡以上10,000㎡未満	170円/㎡・月以上	6,800円/月以上
	10,000㎡以上20,000㎡未満	200円/㎡・月以上	8,000円/月以上
	20,000㎡以上	190円/㎡・月以上	7,600円/月以上
20階以上		240円/㎡・月以上	9,600円/月以上

(4) 長期修繕計画

長期修繕計画を策定しているマンションは 89%であり、94%のマンションは過去に大規模修繕工事を実施していることがわかります。



2-3 課題

(1) 管理実態が把握しきれていない

アンケートの回答率は 66.7%となっており、残りの 32 棟のマンションは未回答でした。未回答のマンションは既に管理組合としての機能を果たせてない可能性があります。

適切な支援を行うためには、まず現在のマンション管理の状況を的確に把握する必要があります。また、定期的に状況を確認する必要があります。

(2) マンション管理に対する関心が低い

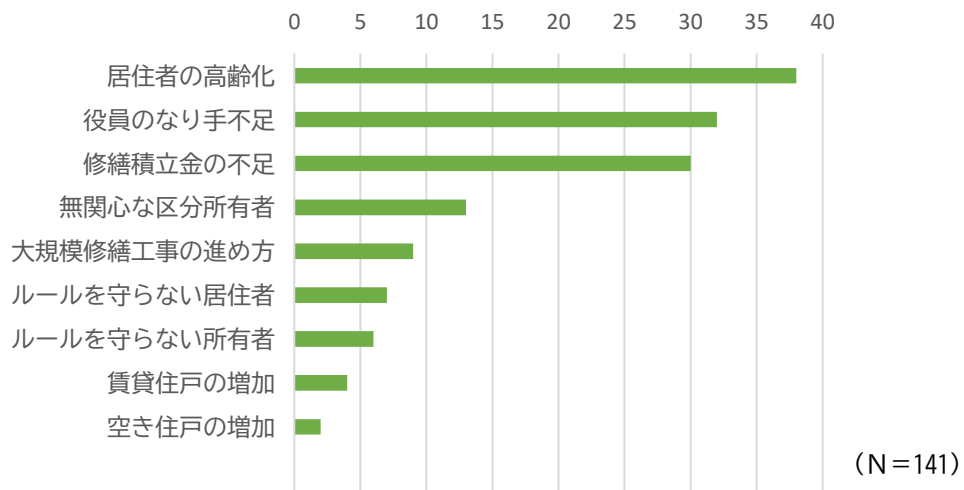
アンケートの結果、マンションの管理運営上の課題としては、「居住者の高齢化」が一番多く、次いで「役員のなり手不足」が挙げられ、「無関心な区分所有者」も上位に挙げられました。

少数の役員のみで管理組合の運営や維持管理に携わっているため、国の新たな制度などマンション管理に必要な情報が所有者に行き届いておらず、全体として所有者の関心が低くなっていることが伺えます。

このため、すべての区分所有者等に対してマンション管理に対する意識を向上させる必要があります。

マンション管理運営上の課題

※複数回答



(3) マンション管理適正化法改正への対応が必要

アンケートの回答があったマンションは、総会の開催や修繕積立金の積み立てなどが行われており、比較的管理状態は良好であると推察されます。

今後、高経年化するマンションが増える中、引き続き良好に維持管理されていくため、新たに創設された「マンション管理計画認定制度」を通じ、市場流通において適正に評価されるインセンティブの仕組みも活用して、管理水準の底上げを促進する必要があります。

マンション管理適正化法の改正概要

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

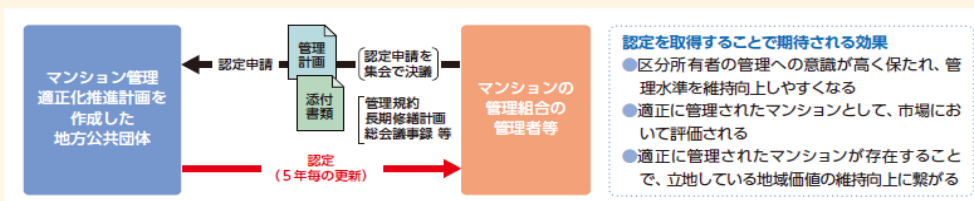
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

【資料】(公財) マンション管理センター、国土交通省

第3章 施策展開の基本的な考え方

3-1 施策の方向性

第2章で示した市内のマンションの現状と課題を踏まえ、本市では下記の3点に取り組みます。

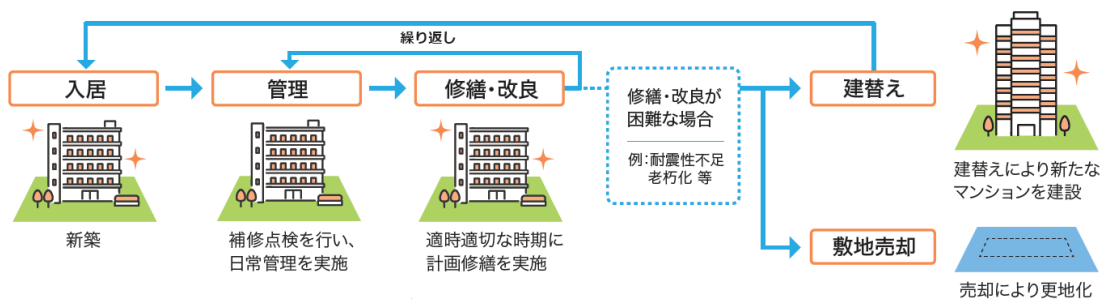
1	マンション管理の適正化に取り組むため、前提となる各マンションの管理状況や管理組合の実態を適切に把握する
2	区分所有者が自らの役割を認識し、管理組合が自ら適正な維持管理を継続できるよう、普及啓発を行う
3	マンション管理計画認定制度の運用を開始し、マンション管理水準の向上と市場において評価される環境整備を図る

3-2 各主体が担うべき役割

マンションの適正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
管理組合	マンションは個人の財産の集合体であり、適正な管理の主体は区分所有者で構成される管理組合である マンションのライフサイクルや国の法令・基本方針、市マンション管理適正化推進計画に留意して、適正な管理に努める
区分所有者	区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）で定められている管理組合の構成員としての役割を認識し、積極的に運営に参加する
福島市	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の状況を把握する ・適正管理が行われていないマンションに対し、指導・助言を行う ・マンション管理組合に対する情報提供を行う ・管理計画認定制度を的確に運用してマンション管理水準の維持向上を促進し、市内マンションが市場において評価される環境を整える

【マンションのライフサイクル】



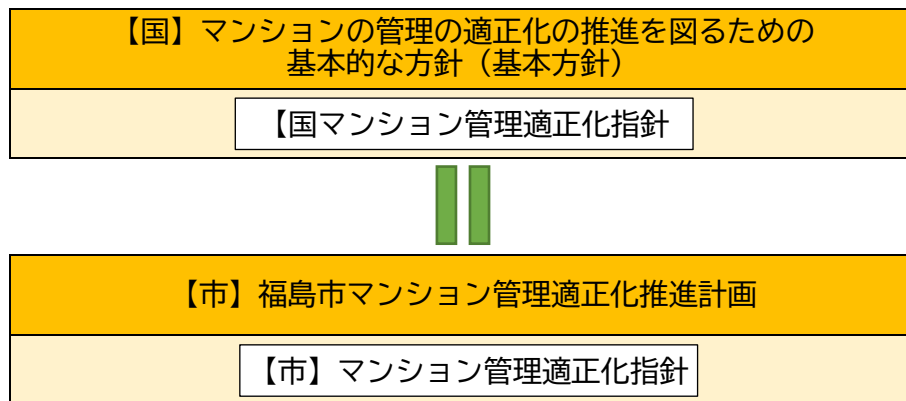
【資料】国土交通省

第4章 福島市マンションの管理の適正化に関する指針

この指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を促進するため、管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すものです。

本指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容としており、今後の実態調査等の結果を踏まえ、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。

(参考) 国の基本方針・指針と本市の計画・指針の関係



また、本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づく、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安を【4-1】に、同法第5条の4に基づく、管理計画を認定する際の基準を【4-2】に示します。

4-1 市が助言・指導・勧告を行う基準

マンション管理適正化法第5条の2に基づく、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基準の目安は、下表のとおりです。

1 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者等が定められていない ・ 集会（総会）が年1回以上開催されていない
2 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約が作成されていない。又は、必要に応じた改正がされていない
3 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理、適切な管理がされていない
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない

4-2 市が管理計画を認定する基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく、管理計画を認定する際の基準は、下表のとおりです。

1 管理組合の運営	(1) 管理者が定められていること	<input type="checkbox"/>
	(2) 監事が選任されていること	<input type="checkbox"/>
	(3) 集会（総会）が年1回以上開催されていること	<input type="checkbox"/>
2 管理規約	(4) 管理規約が作成されていること	<input type="checkbox"/>
	(5) 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	<input type="checkbox"/>
	(6) 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（又は、電磁的方法による提供）について定められていること	<input type="checkbox"/>
3 管理組合の経理	(7) 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	<input type="checkbox"/>
	(8) 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	<input type="checkbox"/>
	(9) 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	<input type="checkbox"/>
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	(10) 長期修繕計画が、国土交通省が示す「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について集会（総会）で決議されていること	<input type="checkbox"/>
	(11) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	<input type="checkbox"/>
	(12) 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	<input type="checkbox"/>
	(13) 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	<input type="checkbox"/>
	(14) 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	<input type="checkbox"/>
	(15) 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	<input type="checkbox"/>
5 その他	(16) 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	<input type="checkbox"/>

4-3 福島市マンション管理適正化指針

1 管理組合によるマンション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推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

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 長期修繕計画の策定及び見直し等

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、特に管理費の使途については、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、個人情報の取り扱いにあつては、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推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

(1) マンションを購入しようとする者

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。

(2) マンションの区分所有者

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。

(3) 専有部分の賃借人等の占有者

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推進のための管理委託に関する基本的事項

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。

第5章 施策の目標と具体的な取り組み内容

本市のマンションを取り巻く課題を解決していくため、下記の目標を設定します。

目標（1） マンション管理状況の把握の推進

【施策】 マンション管理実態調査の実施

管理組合の実態やニーズを把握して適切な支援をするため、市内のマンションの管理状況を定期的かつ的確に把握します。

令和5年4月に管理組合へのアンケート調査を実施しましたが、今後も2年に1度を目安にアンケート調査を実施します。

また、調査未回答マンションに対しては、現地訪問等によりすべてのマンションの実態把握に取り組みます。

指標	令和5年度までの実績値	令和12年度末の目標値
実態把握率	66.7 % ※令和5年度アンケート実績	100 %

目標（2） マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

【施策】 マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

管理組合が運営や維持管理に必要な知識の不足などの問題を解消し、適正な維持管理を進めていくため、管理組合、区分所有者、居住者に対し、国の新たな制度や管理運営に必要な情報を発信するなど、必要に応じ啓発及び知識の普及を図ります。

指標	令和5年度までの実績値	令和12年度末の目標値
普及・啓発を行う回数	1回 ※令和5年度管理計画制度の資料を送付	必要に応じ実施

目標（3） 既存マンションが市場で適正に評価されるための支援

【施策】 マンション管理計画認定制度の運用

マンションの管理状況が市場において評価され既存マンションの流通促進を図るため、マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、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。

指標	令和5年度までの実績値	令和12年度末の目標値
マンション管理計画認定制度の認定件数（棟数）	— %	30件（棟）

※R5 のアンケート結果を踏まえ、計画の認定を希望される管理組合全てが認定を受けた状態を目標とします。

福島市マンション管理適正化計画

令和5年6月

福島市都市政策部住宅政策課
〒960-8601 福島市五老内町3番1号
TEL 024-525-3757 (直通)