



# 「郡山市マンション管理適正化推進計画」の策定について

## 計画策定の背景と目的

### 背景

(※画像は国土交通省HPより引用)

今後、全国的に高経年化したマンションの急激な増大が見込まれており、老朽化が進行すると、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、**管理の適正化に向けた施策を強化・推進し、マンションの管理不全化を未然に防止する必要がある。**

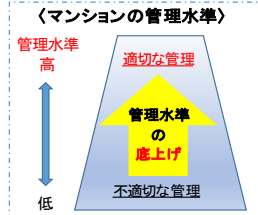


### 令和2(2020)年6月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正

- ◎国による基本方針の策定（令和4年4月1日施行）
- ◎地方公共団体によるマンション管理適正化の推進（令和4年4月1日施行）

### ＜地方公共団体による以下の措置を講じる＞

- **マンション管理適正化推進計画制度（※1）**  
→国の基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度（※2）**  
→適正な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等**  
→管理の適正化のために、必要に応じて管理組合に対して指導・助言等



## （※1） 郡山市マンション管理適正化推進計画策定の目的

本市においても、国の動向を踏まえ、**マンションの適正な管理と良好な住環境の形成を目的**とした「郡山市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

### 目標

国の基本方針を踏まえた施策等基本的な方向性を定め、**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置いて**、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する。

計画期間 令和5（2023）年度～令和9（2027）年度

計画策定及び認定開始 令和5（2023）年11月

## （※2） マンション管理計画認定制度

管理組合によるマンション管理が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体の認定を受けることができる制度。（5年毎の更新）

### 管理計画の認定基準

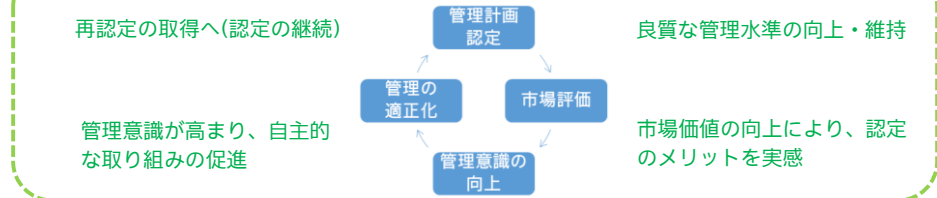
- 管理組合の運営
- 管理規約
- 管理組合の経理
- 長期修繕計画の作成及び見直し 等

## 認定を受けることによる効果やメリット

### 効果

- 区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれることにより、管理水準の維持向上が図られる。
- 適正な管理水準で管理されることで、将来にわたって長く安心して住むことができるマンションとして客観的に評価され、市場価値が高まる。

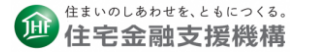
### ＜管理計画認定による好循環＞



## 住宅金融支援機構におけるメリット

### 融資金利の引き下げ等

- 「【フラット35】維持保全型」の借入金利を引下げ
- 「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利を引下げ
- 「マンションすまい・る債」の利率を上乗せ



## 固定資産税の減額措置

### 【マンション長寿命化促進税制】

(※画像は国土交通省HPより引用)

マンションの長寿命化を促進させるため、一定の要件を満たすマンションが、令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に、長寿命化に資する大規模の修繕が行われ、かつ工事が完了した日から3カ月以内に当該マンションの区分所有者から申告があったもの限り、翌年度分の家屋に係る固定資産税(当該家屋の住宅1戸当たり床面積100平方メートルに限る)の3分の1に相当する額の減額を受けることができる。



### 【減額措置の主な要件】

- 対象マンション **築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定を取得したマンション**  
※令和3年9月以降に、管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を上げた場合のみ減税の対象。
- 工事要件 長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事）を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること。

# 郡山市マンション管理適正化推進計画【概要版】



## 根拠法令

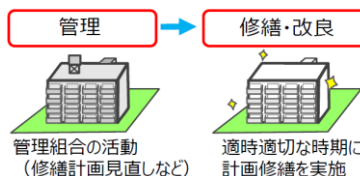
「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）第3条の2第1項に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）のもと、郡山市マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。

## 計画で定める事項

### 目 標

（※画像は国土交通省HPより引用）

今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、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する。



### 措置に関する事項

郡山市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合を対象とした長期修繕計画の基礎調査について検討する。

### 施策に関する事項

#### 法律に基づき、管理計画の認定事務を実施する。

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・指導等を行う。  
なお、実施した基礎調査のデータをもとに、ニーズに対応した施策の充実を図ることについて検討する。

### 指 針

**郡山市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とする。**

本指針は、郡山市の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ある。

### 啓発及び知識の普及

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、市窓口・広報誌・ホームページ等を通じて普及・啓発を進める。

### 計 画 期 間

令和5（2023）年度～令和9（2027）年度

## 管理計画の認定基準

○管理組合の運営
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催されていること）</li> </ul>
○管理規約
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている                     <ul style="list-style-type: none"> <li>✓緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>✓修繕等の履歴情報の保管</li> <li>✓管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
○管理組合の経理
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されている（修繕積立金の3カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること）</li> </ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている</li> <li>・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている</li> <li>・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回以上含まれている</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない</li> <li>・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</li> <li>・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている</li> </ul>
○その他
<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること）</li> <li>・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</li> </ul>

## 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