

# 茨城県マンション管理適正化推進計画（案）

2024年●月  
（共同作成）

茨城県、日立市、古河市、石岡市、結城市、龍ヶ崎市、下妻市  
常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市  
牛久市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、守谷市  
常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市  
桜川市、神栖市、行方市、鉾田市、小美玉市

## 目次

I. マンション管理適正化推進計画の目的等	2
1 計画の目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
4 計画の作成主体、所管区域	2
5 計画の対象とするマンション	2
II. 茨城県内におけるマンションの現状	3
1 既存マンションの現状	3
2 住宅総戸数及びマンション戸数（各市町村別）	4
III. マンション管理適正化に向けた取組み	5
1 マンションの管理の適正化に関する目標	5
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	5
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	5
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	6
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	6
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	6
別添「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」	7
（国土交通省告示第千二百八十六号 令和三年九月二十八日）	
・別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	
・別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準	

# 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

全国のマンションは、2022 年末時点で約 694.3 万戸に達し、試算によれば約 1,500 万人、すなわち 1 割を超える方々が分譲マンションに居住していると推計されます。

また、築 40 年以上を経過した高経年のマンションは 2022 年末時点で約 125.7 万戸存在し、10 年後には約 2.1 倍の約 260.8 万戸、20 年後には約 3.5 倍の約 445 万戸と急増していくことが見込まれ、都市部を中心に、施設の老朽化や、管理組合の担い手不足等の問題の顕在化が懸念されています。

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。

以上のことを踏まえ、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

本計画は、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」であり、住生活基本法に基づき県又は市が作成した「住生活基本計画」を上位計画とします。

また、法第 3 条第 1 項に基づき国が定めた「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」を踏まえるとともに、県全体におけるマンション管理の適正化を目的として、県と市で共同作成します。

## 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 計画の作成主体、所管区域

本計画の作成主体及び法に基づく所管区域は、以下のとおりです。※単独計画作成予定の市（水戸市・土浦市・つくばみらい市）は除く。

本計画の作成主体	法に基づく所管区域（所管行政庁）
茨城県、日立市、古河市、石岡市、結城市、龍ヶ崎市、下妻市、常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、守谷市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、神栖市、行方市、鉾田市、小美玉市	各市（各市の区域） （日立市、古河市、石岡市、結城市、龍ヶ崎市、下妻市、常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、守谷市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、神栖市、行方市、鉾田市、小美玉市）
	県（町村の区域） （茨城町、大洗町、城里町、東海村、大子町、美浦村、阿見町、河内町、八千代町、五霞町、境町、利根町）

## 5 計画の対象とするマンション

本計画の対象とするマンションは、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）とします。

## Ⅱ. 茨城県内におけるマンションの現状

### 1 既存マンションの現状

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%）のが特徴ですが、鉄道沿線の11の市においては、駅前などの都市部を中心に1,000戸以上のマンションが建設されています。

また、建設年別に見ると、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。

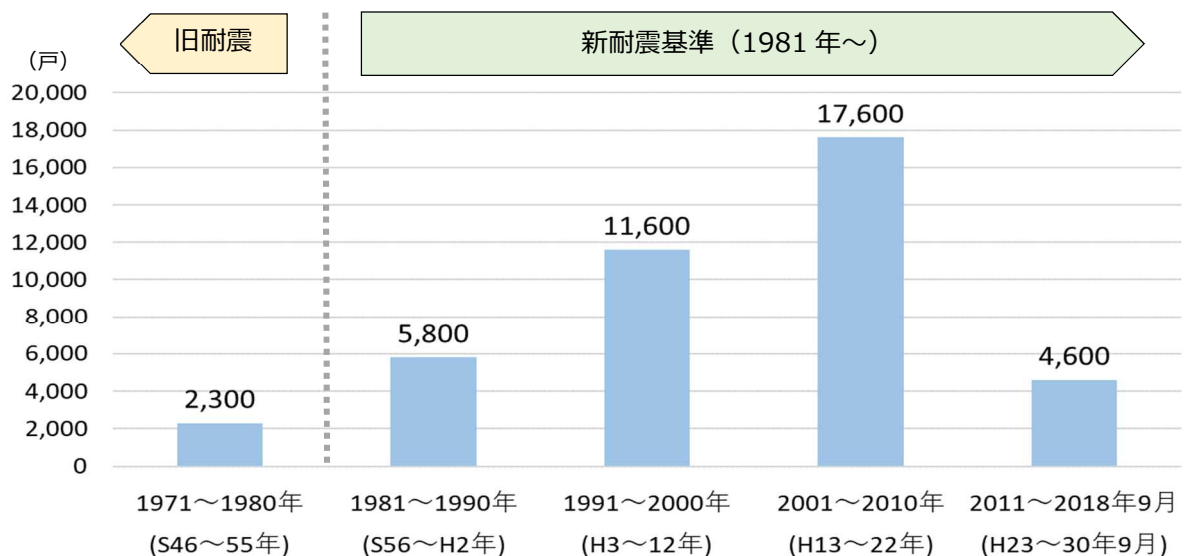
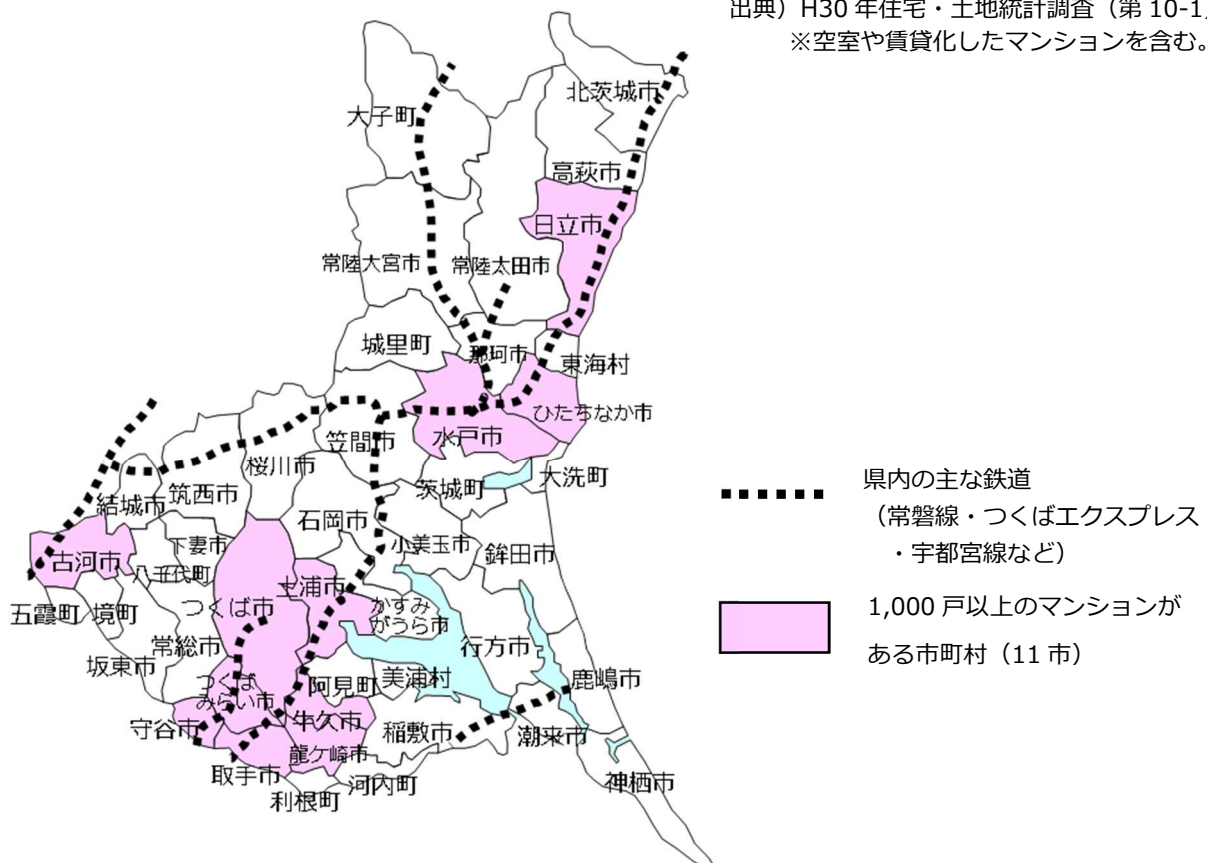


図1 分譲マンションの供給戸数の推移（茨城県全域）

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。



## 2 住宅総戸数及びマンション戸数（各市町村別）

茨城県の住宅の総数（空き家を含まない。）は約 113 万戸であり、うち 3.1%がマンションと推計されます。

表 1 茨城県の住宅戸数、マンション戸数 出典) H30 年住宅・土地統計調査（第 11-2）

区 域		住宅総戸数 (戸)	マンション戸数 (戸)	マンション割合 (%)
市	水戸市	119,800	5,970	5.0%
	日立市	72,960	1,440	2.0%
	土浦市	56,600	3,240	5.7%
	古河市	53,960	2,290	4.2%
	石岡市	26,970	40	0.1%
	結城市	18,570	150	0.8%
	龍ヶ崎市	30,450	2,060	6.8%
	下妻市	14,840	20	0.1%
	常総市	20,970	50	0.2%
	常陸太田市	19,630	20	0.1%
	高萩市	11,380	30	0.3%
	北茨城市	16,510	10	0.1%
	笠間市	30,590	300	1.0%
	取手市	43,960	5,110	11.6%
	牛久市	33,450	2,370	7.1%
	つくば市	104,660	6,310	6.0%
	ひたちなか市	60,820	1,420	2.3%
	鹿嶋市	27,970	20	0.1%
	潮来市	10,430	190	1.8%
	守谷市	25,290	1,470	5.8%
	常陸大宮市	15,680	60	0.4%
	那珂市	20,380	10	0.0%
	筑西市	35,660	50	0.1%
	坂東市	17,720	30	0.2%
	稲敷市	13,730	30	0.2%
	かすみがうら市	15,200	290	1.9%
	桜川市	13,090	-	-
	神栖市	37,200	90	0.2%
	行方市	10,240	-	-
	鉾田市	15,700	-	-
つくばみらい市	19,260	1,400	7.3%	
小美玉市	17,270	-	-	
町 村	茨城町	10,660	-	-
	大洗町	6,400	-	-
	城里町	7,380	10	0.1%
	東海村	13,570	30	0.2%
	大子町	6,440	-	-
	美浦村	5,780	-	-
	阿見町	18,910	210	1.1%
	河内町	データなし		
	八千代町	6,420	-	-
	五霞町	データなし		
	境町	8,090	-	-
	利根町	6,170	200	3.2%
	茨城県（市・町村の合計）		1,126,600	34,900

※住宅の総戸数は、居住世帯のある住宅の総数であり、空き家は含まない。

※上記のマンション戸数には、空室や賃貸化した住戸は含まれない。

※住宅総戸数は、人口 1 万 5 千人以上の自治体が調査対象のため、河内町及び五霞町はデータが示されていない。

※ - 表示は、該当数値がないもの又は数字が得られないものを示す。

### Ⅲ. 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

計画期間中における施策の成果目標を次のとおり設定します。

- (1) マンションの管理状況を早期に把握するため、令和7年度までにアンケート調査等による実態調査を行います。※市区域は各市が実施、町村区域は県が実施
- (2) 管理組合による主体的なマンションの適正管理を促すため、マンション管理に関する基礎知識や長期修繕計画の見直し等に関する講習会等の開催・充実を図ります。

	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)

※ (1)・(2)とも茨城県全体の設定目標とする。

(本計画の共同作成主体となっていない水戸市・土浦市・つくばみらい市を含める。)

※ (1)は、実態調査の結果、分譲マンションが存在しないことが明らかになった市町村の区域も実施済としてカウントする。

※ (2)の目標は、原則として、区域に1,000戸以上の分譲マンションを有する11市町村を対象とする。

#### <参考> 県における実態調査の実施状況

調査対象：茨城県町村部の区域内に所在する居住用の区分所有建物

主な調査項目：戸数、築年数、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無、大規模修繕工事の実施状況等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

調査方法：マンションの管理組合宛に調査票を郵送

調査期間：令和4年10月～令和4年11月

#### 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

区域内のマンションの管理状況を把握するため、管理組合へのアンケート調査等を実施します。なお、アンケートの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

法第5条の4に基づき、管理組合等が作成した管理計画の認定を行います。

管理計画の認定基準については、国が定める基準（別添）のとおりとします。

※管理計画の認定申請は、各所管行政庁（マンションが存する区域を所管している県又は当該市）に行う必要があります。

## (2) 助言指導

法第5条の2に基づき、指針に即し、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、関係団体等とも連携しながら、助言・指導を行います。

## (3) 関係団体との連携による講習会等の開催や情報の提供

一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して、管理組合向けのマンション管理講習会や相談会等を開催するほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関わりのある関係団体とマンション管理適正化に資する情報の提供を行います。

## 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（別添参照）」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。

また、一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して、管理組合向けのマンション管理講習会や相談会等を開催するほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関わりのある関係団体とマンション管理適正化に資する情報の提供を行います。（再掲）

さらに、県全体でマンション管理の適正化の取組を推進するため、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にあたっては、事前に公益財団法人マンション管理センターが提供している「管理計画認定手続支援サービス」をご利用いただきます。

別添「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」※一部引用  
(国土交通省告示第千二百八十六号 令和三年九月二十八日)

## 別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二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とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六 4 の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

- 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) 集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

## 別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四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こととする。

- 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) 集会が年一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三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること



#### 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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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

- (1) 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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 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こと