

令和6年11月21日
第3回住宅対策審議会
資料1

長野市マンション管理適正化推進計画について

2024年11月21日

FEEL NAGANO, BE NATURAL

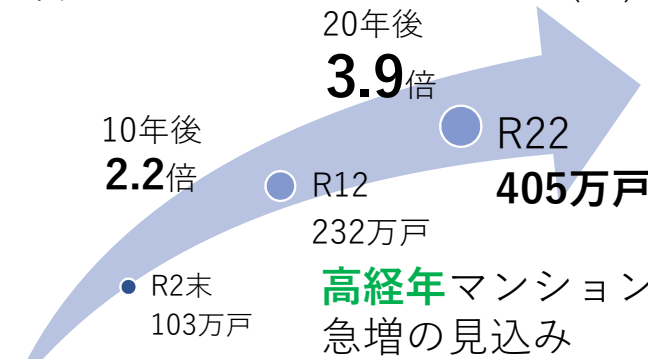
この街で、わたしらしく生きる。長野市

計画策定の背景・目的

国内の分譲マンション事情

【ハード面】

築40年超えのマンションについて(※)



※長野市マンション管理適正化推進計画P.1より
数値は国土交通省による集計

【ソフト面】

- ・管理組合の担い手不足
(住民の**高齢化**や管理意識の希薄化等)
- ・区分所有者間での合意形成などの難しさ

- ・高経年マンション
- ・住民の**高齢化**

『2つの老い』
について対策が必要

マンション管理の適正化法の改正

(令和2年6月24日公布 令和4年4月1日施行)

- ・国による基本方針の策定
- ・地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

- ・**マンション管理適正化推進計画**
- ・管理不全マンションへの助言・指導・勧告
- ・マンション管理計画認定制度

管理組合の自立的、積極的な運営による
マンション管理の適正化を促進

長野市
マンション管理
適正化推進計画

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・調査対象数

3

長野市内の住宅総数（空き家含む）：179,310戸
平成30年住宅・土地統計調査



※長野市マンション管理適正化推進計画P.2より
長野市分譲マンション実態調査（令和4年度実施）

令和6年度現在 長野市マンションの状況（185棟）

平均延床面積：3,158.24㎡（中央値：1,836.65㎡）

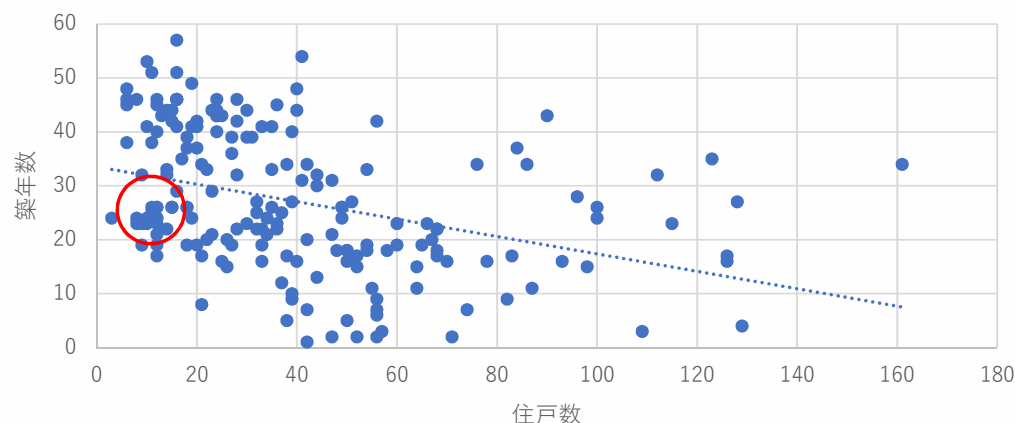
平均地上階数：7.4階（中央値：6階 最頻値：4階）

平均住戸数：40.1戸（中央値：33戸 最頻値：12戸）

平均築年数：27.1年（中央値：25年 最頻値：26年）

※住宅課調べ

築年数と戸数の関係



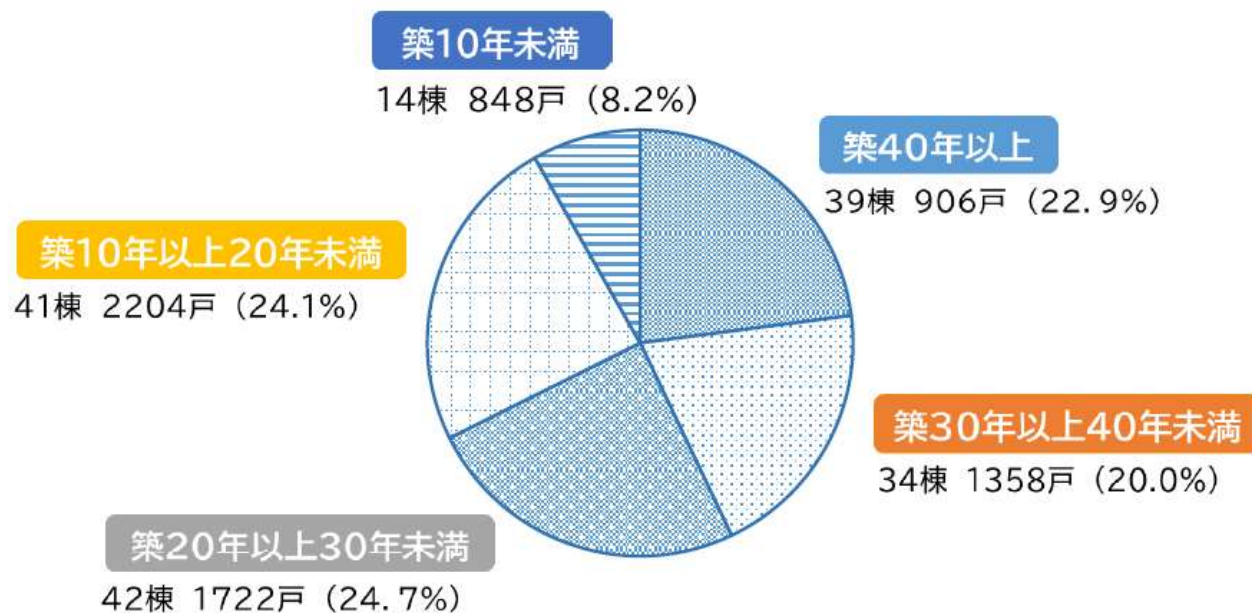
将来、戸数が少なく高経年のマンションが急増

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

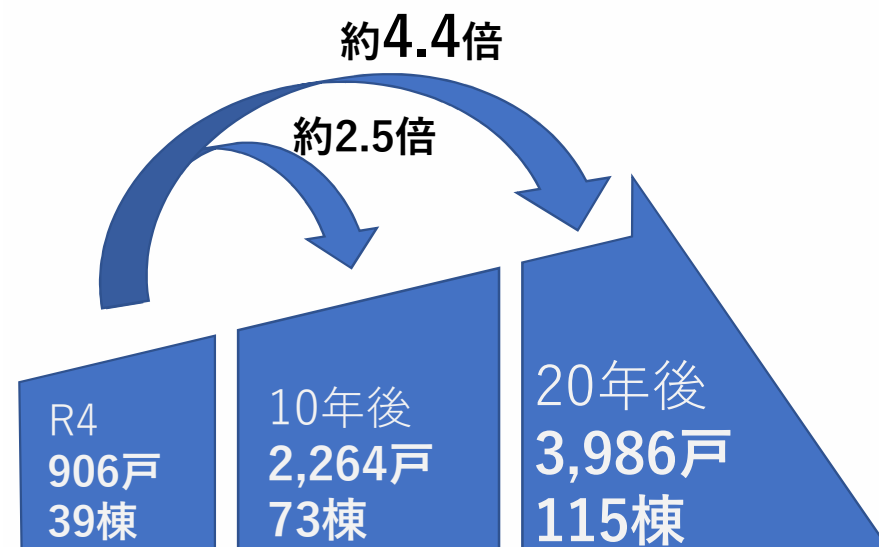
・ 竣工時期別棟数

4



【図－2】（n=170）

※長野市マンション管理適正化推進計画P.3より

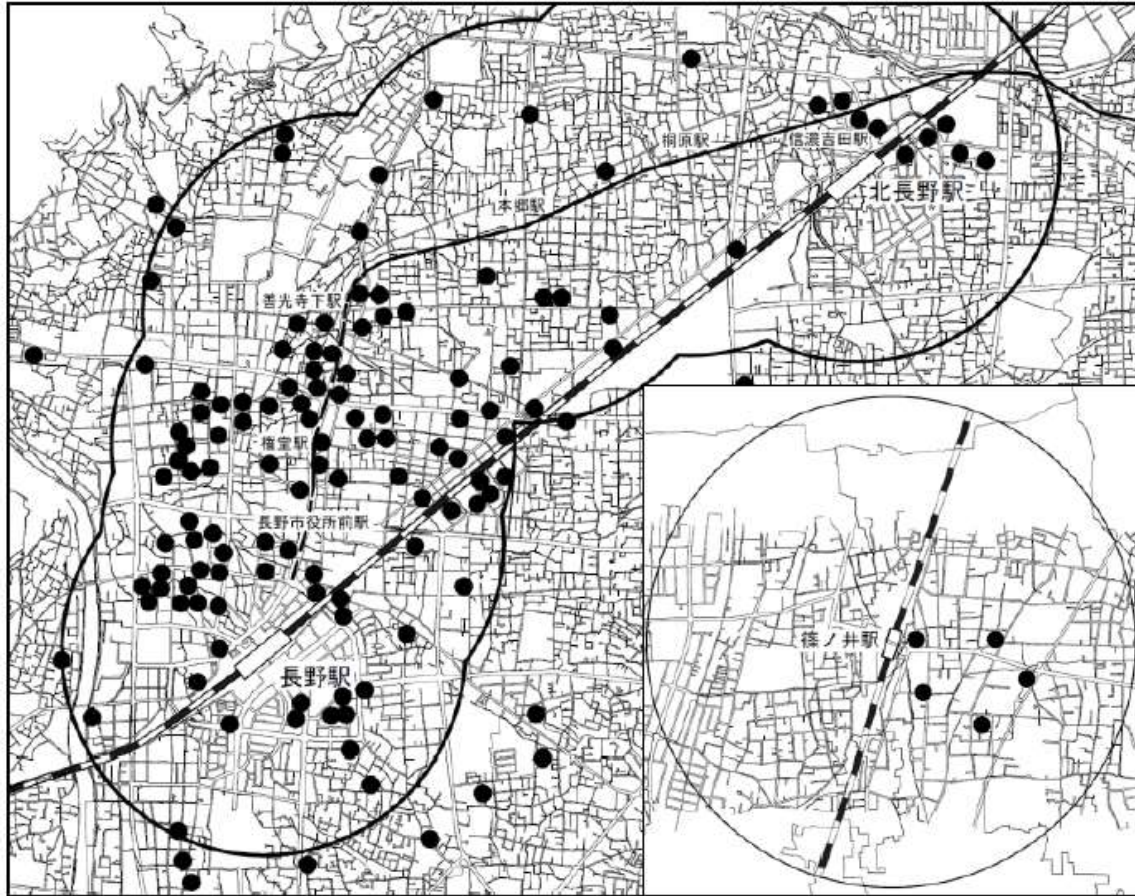


国内の築40年超えマンションの増加倍率（3.9倍）よりも高い水準で高経年マンションが増加している

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・ マンションの立地状況



各駅から半径 1 km 以内に立地している
マンション

131 棟/170 棟 (77%)

- ▷ 長野駅・長野市役所前駅・
権堂駅・善光寺下駅・
本郷駅・桐原駅・信濃吉田駅・
北長野駅 124 棟
- ▷ 安茂里駅 1 棟
- ▷ 篠ノ井駅 5 棟
- ▷ 今井駅 1 棟

※長野市マンション管理適正化推進計画P.4より

【図－４】

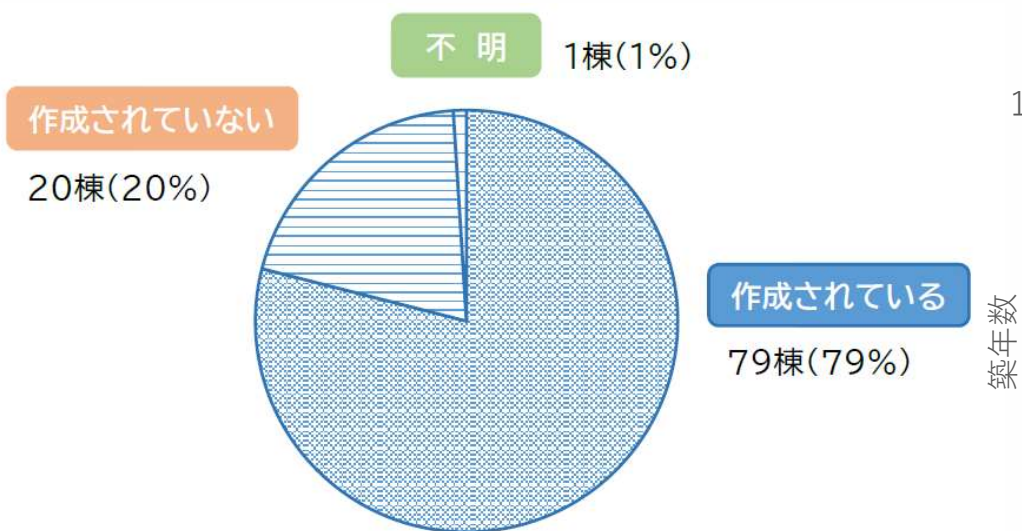
FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・ 長期修繕計画について

6

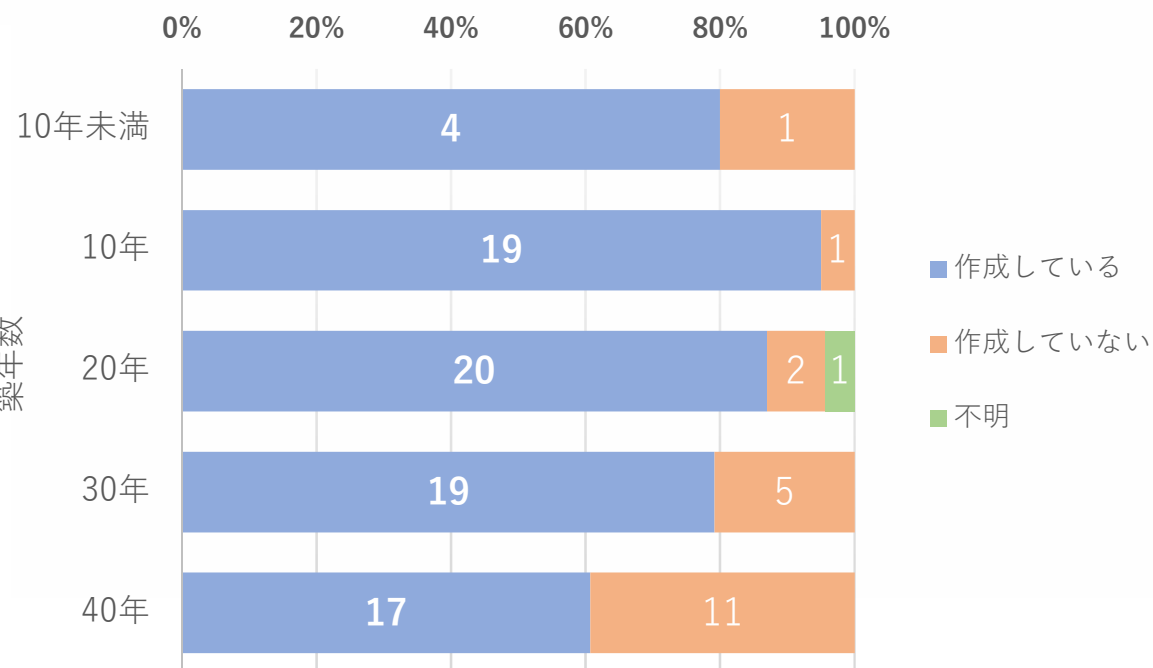
長期修繕計画の作成の有無



【図-10】 (n=100)

※長野市マンション管理適正化推進計画P.6より

築年別 長期修繕計画の作成状況



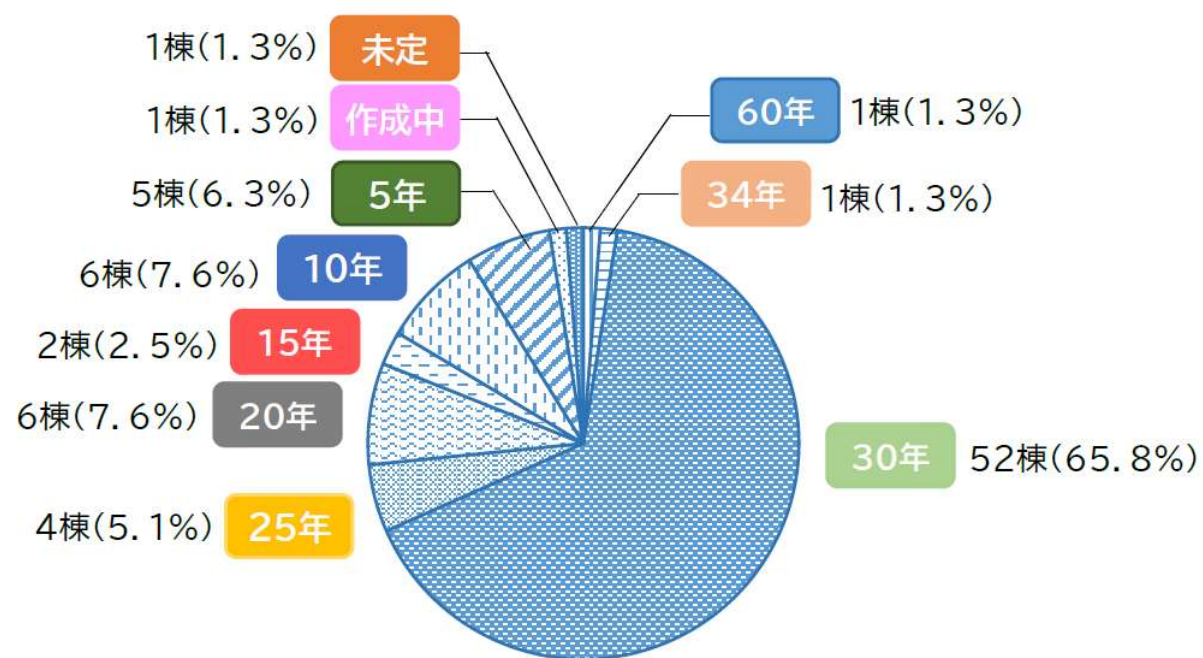
FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・長期修繕計画について 2

7

長期修繕計画の計画期間について



【図－11】 (n=79)

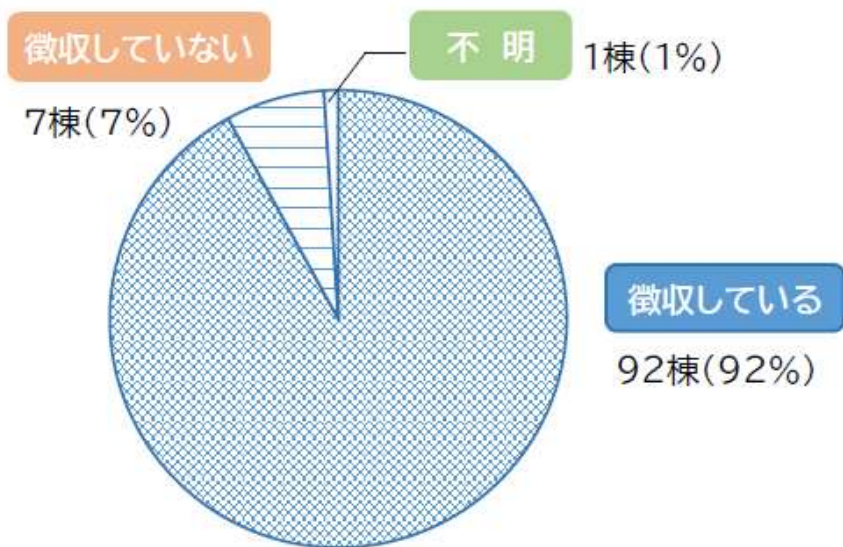
※長野市マンション管理適正化推進計画P.7より

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・修繕積立金について

修繕積立金徴収の有無



【図-13】 (n=100)

※長野市マンション管理適正化推進計画P.8より

【表-1】計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）⁸

地上階数/建築延床面積 市内マンションの 延床面積中央値：1,836.65㎡（「下限値」～「上限値」）	月額の特有面積当たりの修繕積立金額※ ¹	
	事例の3分の2が 包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月 335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月 252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月 271円/㎡・月
	20,000㎡以上～	190円～325円/㎡・月 255円/㎡・月
20階以上	240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

※¹長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で積み立てる場合の特有面積（㎡）あたりの月額単価
出典：国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

【例】

階数20階未満・建築延床面積5,000㎡未満
特有面積60㎡（※）の場合
下限値 上限値
14,100円/月 ～ 25,800円/月（平均値20,100円/月）
の修繕積立金が必要

※特有面積について、長野市の中央値延床面積÷中央値の住戸数=55.7÷60とした

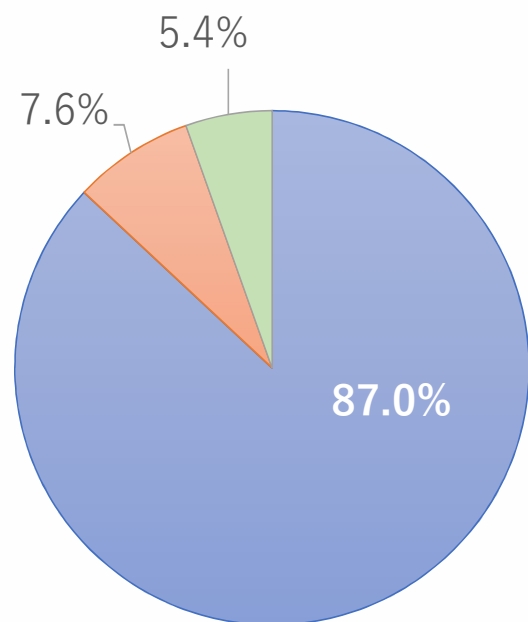
FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・修繕積立金について 2

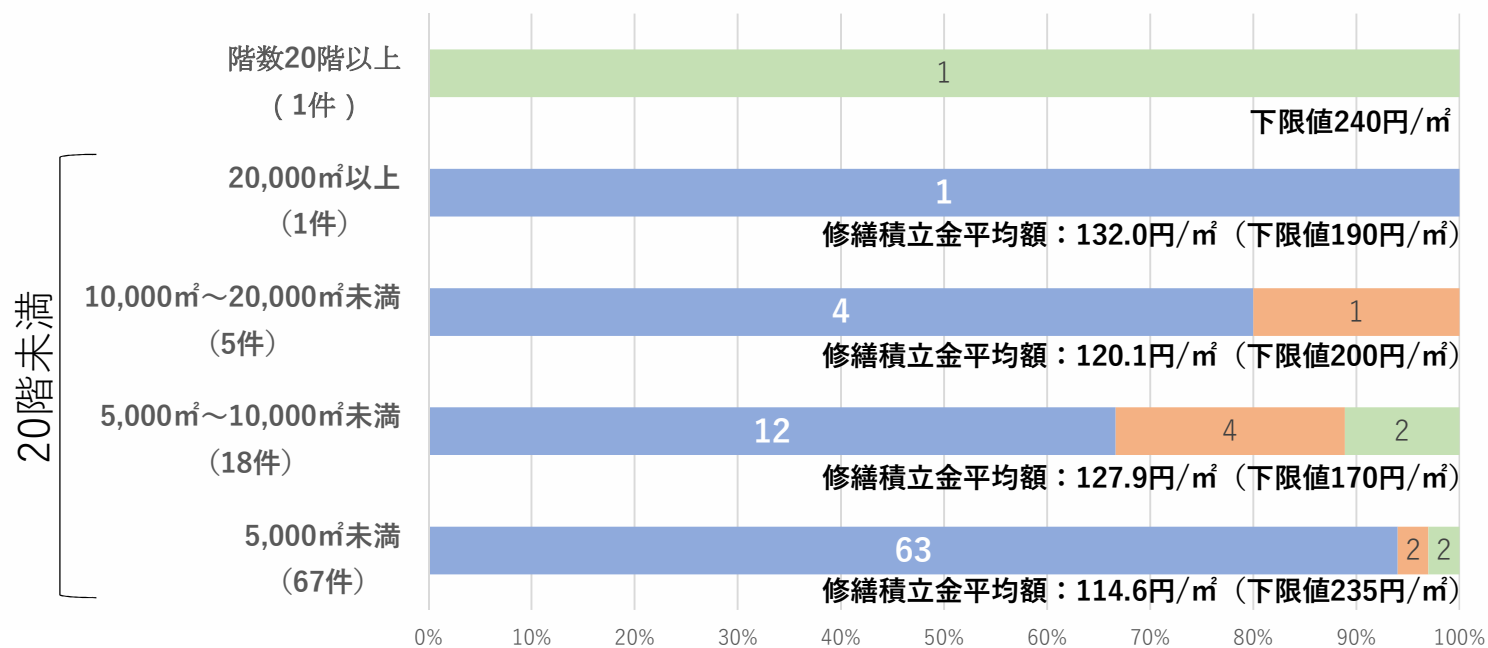
9

修繕積立金徴収状況



■ 下限値未満 ■ 下限値以上 ■ その他

修繕積立金額の比較



■ 下限値未満 ■ 下限値以上 ■ その他

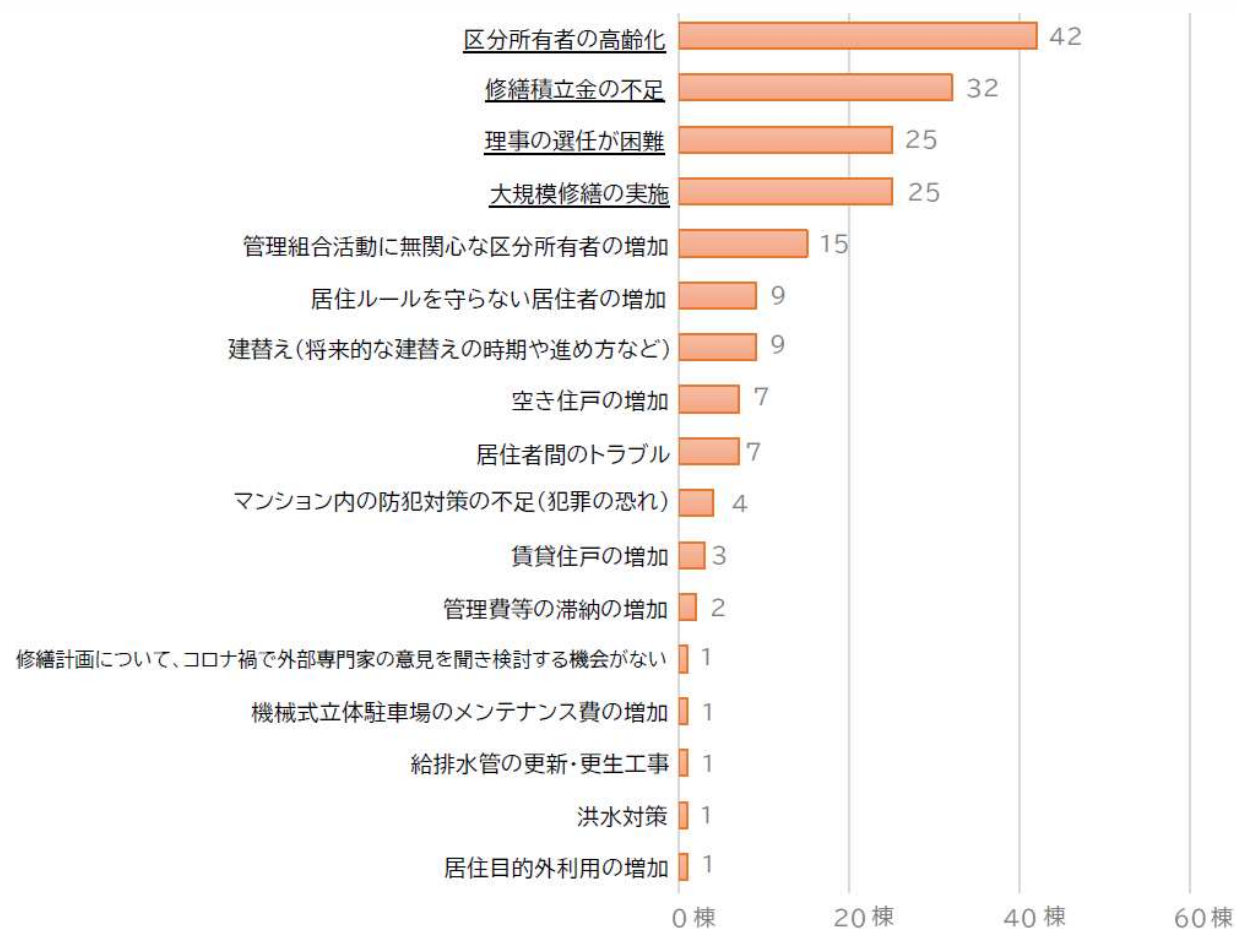
※長野市マンション管理適正化推進計画P.9～10より 一部編集

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・ 管理等に関する問題について

10



【図－19】（n=100 複数回答可）

※長野市マンション管理適正化推進計画P.12より

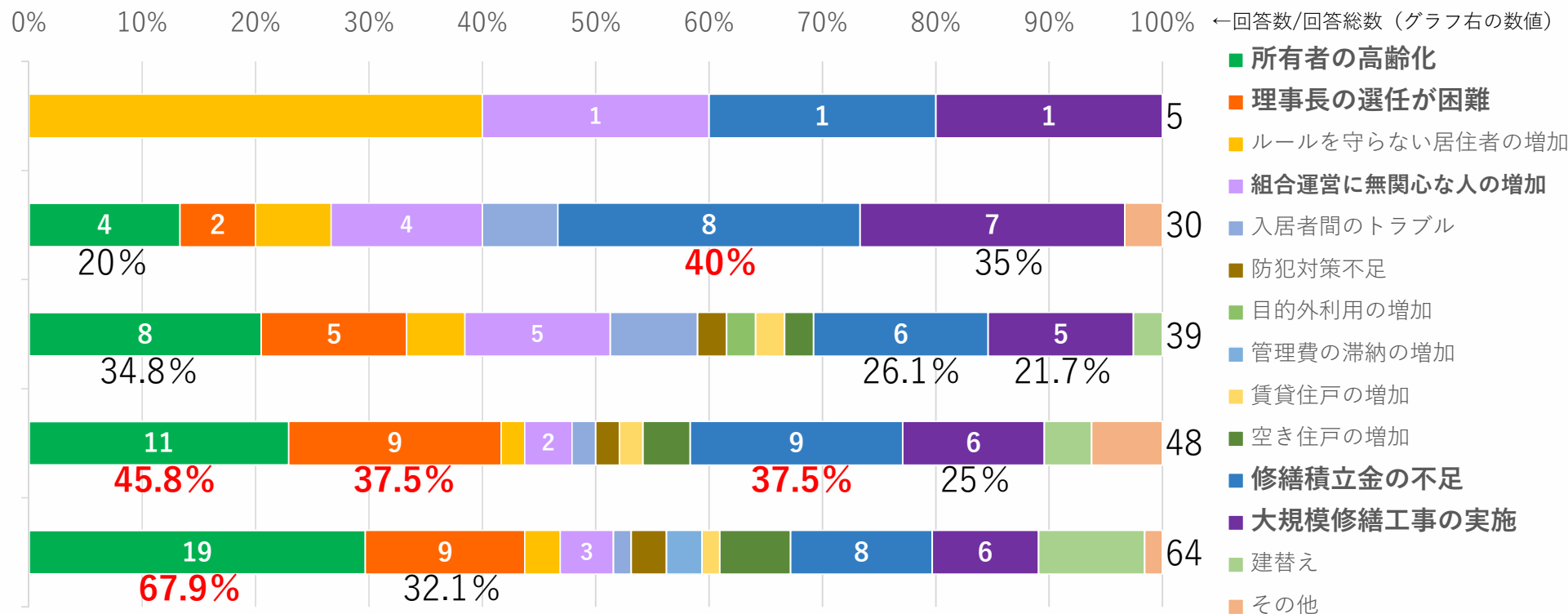
FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

・ 管理等に関する問題について 2

11

築年別 マンション管理状況の問題点（複数回答可） 棒グラフ下の％は回答数/棟数×100



築年数の増加に合わせて所有者の高齢化と理事長選任の課題が顕著。
 また、築年数の増加に伴い課題也多岐に。
 積立修繕金不足は築10年以上（40%）、30年以上（38%）が問題としている。
 築40年以上のマンションは大規模の改修、建替えの選択の課題もある。

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

マンション管理の適正化に関する目標・施策 1

目標値の設定

【表－2】マンションの管理の適正化に関する目標

項 目	令和4年度（現状）	令和10年度目標
長期修繕計画の作成の割合	79%	90%
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合	54%	70%

【参考】

国のマンション総合調査

令和5年度 長期修繕計画の作成：88.4%

平成30年度 長期修繕計画の作成：90.9%

下がった要因

長期修繕計画期間を25年以上としていた既存マンションの期間を、新築マンションと同様の2回の大規模修繕工事を含む30年以上に改定（※）されたためと推察されます。

※長期修繕計画作成ガイドラインは令和3年9月に改定

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

マンション管理の適正化に関する目標・施策 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

5年に1度を目安に実態調査を実施

・マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

一般社団法人長野県マンション管理士会等と連携

1. セミナーの開催（マンション管理適正化の啓発・知識の普及）
2. 定期相談会の開催（管理組合や区分所有者の抱えている問題等への支援）
3. 耐震化の啓発

・管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

国土交通省で定めた「マンションの管理の適正化に関する指針」を本計画の指針としています。

・マンション管理計画認定制度の運用

管理計画の認定基準について、国の基準と同様とし、良好な居住環境の維持向上に寄与します。

・計画期間

令和5年10月から令和10年9月までの5年間

FEEL NAGANO, BE NATURAL

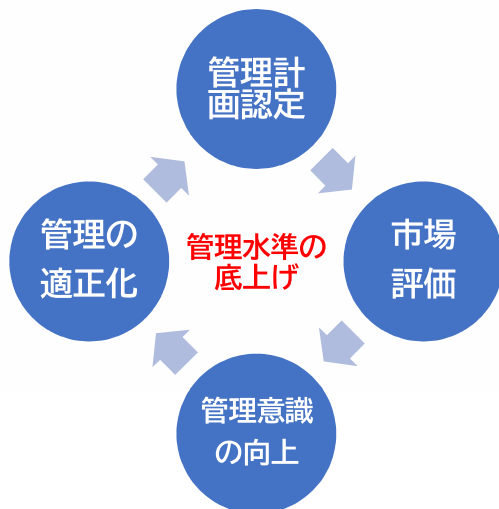
この街で、わたしらしく生きる。長野市

マンション管理計画認定制度

マンション管理計画認定制度とは

- 適切な管理が行われているマンションの管理組合が作成した管理計画を長野市に申請、一定の基準（※）を満たしていれば認定を受けられる制度
 ※国土交通省「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」に記載の認定基準17項目
- 全国で1455件の認定実績（中には築50年越えのマンションも）（令和6年11月末）
 （公益財団法人マンション管理センター 管理計画認定マンション一覧より）

認定を受けるメリット



<管理計画認定による好循環>

管理組合

- 認定制度をきっかけに管理運営を見直す機会につながる
- 管理に対する意識が高まる**
- 管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

インセンティブ

- 管理計画を取得したマンションは、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及び【マンション共用部分リフォーム融資】の金利引下げ、【マンションすまい・る債】は利率の上乗せ
- マンション長寿命化促進税制による、固定資産税の減額措置

周辺地域

- 良好な居住環境の維持向上にも寄与される

FEEL NAGANO, BE NATURAL

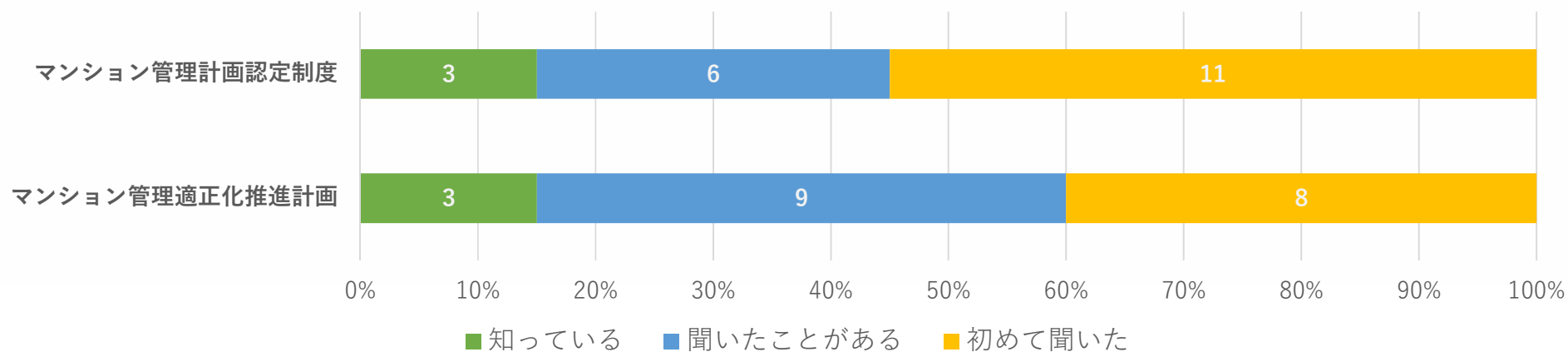
この街で、わたしらしく生きる。長野市

令和6年度の活動内容

15

- ・ 2024年度 第1回 分譲マンション管理セミナー開催 5月25日（土） 参加者10名
（マンション住民5名 管理会社5名）
- ・ マンション相談会の実施（偶数月開催）
- ・ アンケートを配布（185棟 220通）9月下旬～10月上旬 11月1日現在 回答20件（回収率10.8%）
- ・ 2024年度 第2回 分譲マンション管理セミナー＆交流会を開催（予定）11月22日（金）

アンケート回答状況（令和6年11月1日現在）



FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市