

第4回  
令和5年2月1日  
住宅対策審議会 資料1

マンション管理適正化推進計画の策定に向けた  
「長野市分譲マンション実態調査」  
について

建設部 住宅課

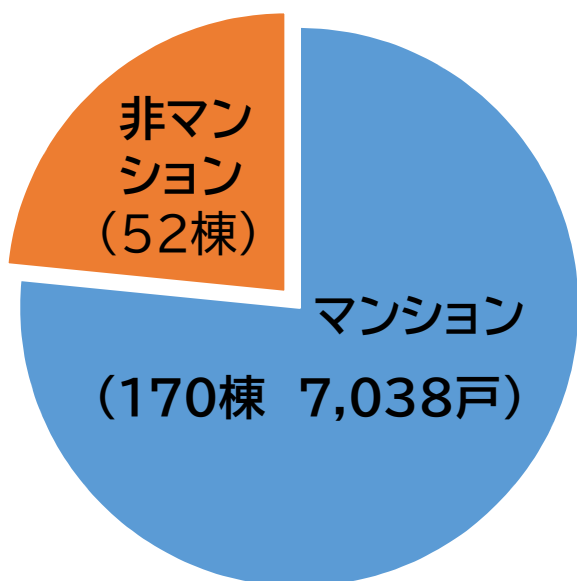
# 長野市分譲マンション実態調査

## 【実態調査の方法】

- ・調査対象：市内に立地する階数3以上の区分所有建物
- ・調査対象者：市内に立地する分譲マンションの管理組合又は住民
- ・調査対象数：222件
- ・抽出方法：平成28年長野市分譲マンション実態調査のデータ  
建築指導課 確認申請 データ  
資産税課 家屋マスタ データ
- ・調査方法：現地訪問によるアンケート用紙配布  
現地訪問、メール、FAX、ながの電子申請などによる回収
- ・記入方式：記名回答方式
- ・調査期間：令和4年10月5日(水)～令和4年12月28日(水)

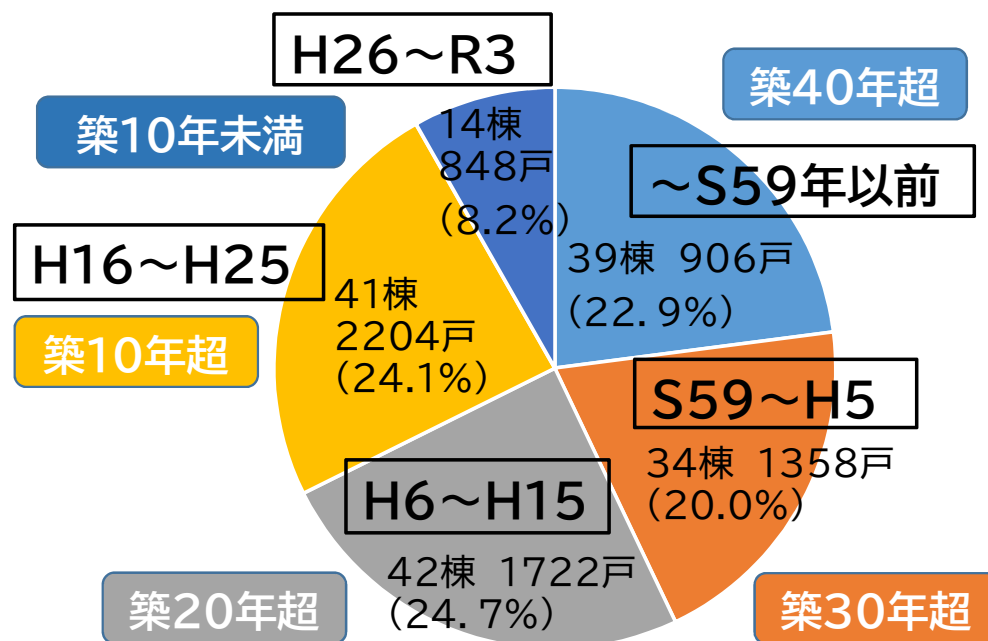
# 調査対象物件の集計状況 令和5年1月30日現在

【図-1】 調査対象数  
(n=222)

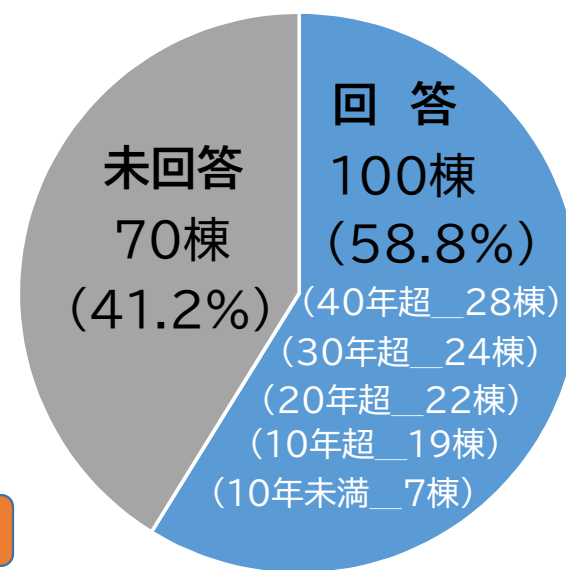


参考 住宅・土地統計調査H30  
住宅総数179,310戸

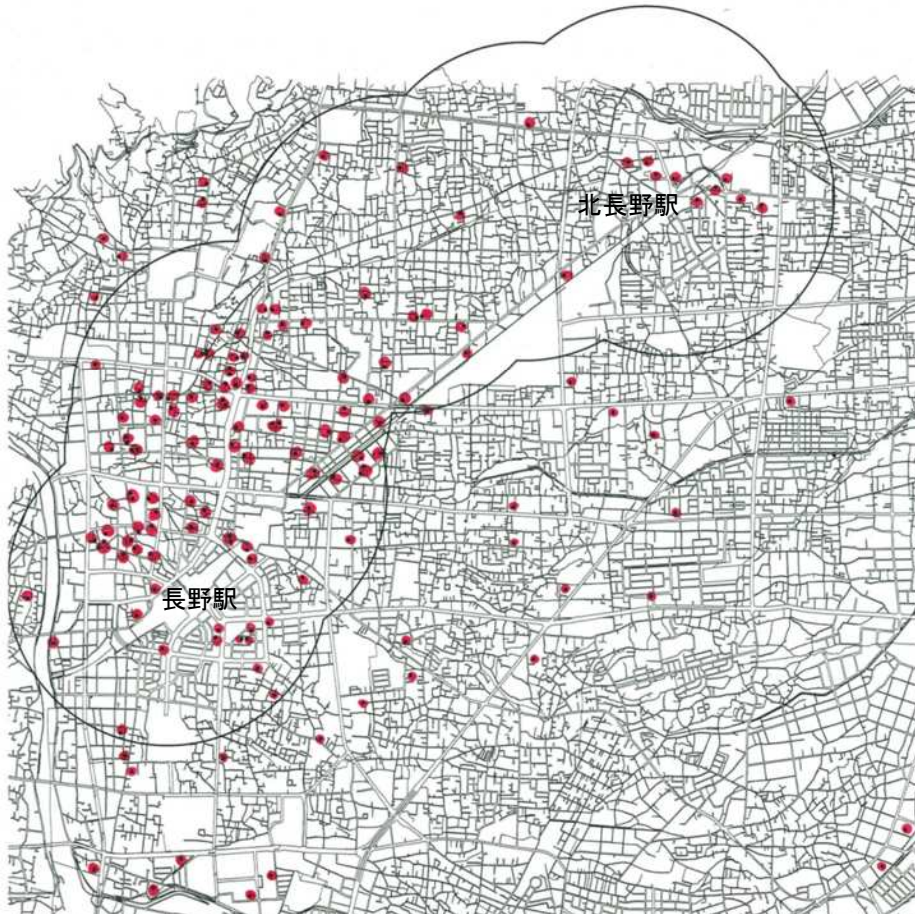
【図-2】 竣工時期別棟数(n=170)



【図-3】 アンケート  
の回答状況  
(n=170)



# 長野市分譲マンションの立地状況



長野市内の分譲マンション  
各駅から半径1km以内に立地している  
127棟/170棟 (74.7%)

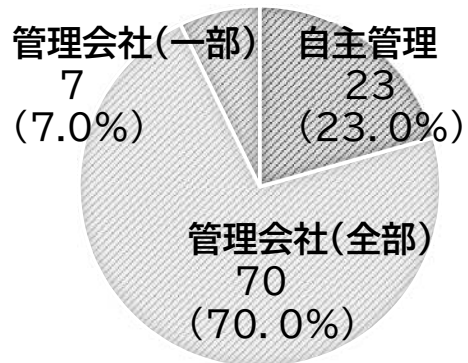
- ▷ 長野駅・権堂駅・善光寺下駅・本郷駅・桐原駅  
信濃吉田駅・北長野駅 120棟
- ▷ 安茂里駅 1棟
- ▷ 篠ノ井駅 5棟
- ▷ 今井駅 1棟

# マンションの管理等の状況について (n=100)

【図-4】 管理組合の有無



【図-5】 管理形式



## アンケート調査内容

Q1 管理組合活動(総会や理事会等)を定期的に行っていますか。

行っている(83)	必要なとき行っている(9)	あまり行っていない(7)	不明(1)
-----------	---------------	--------------	-------

Q2 管理規約が作成されていますか。

いる(95)	いない(3)	不明(2)	
--------	--------	-------	--

Q3 管理規約が作成されていると回答いただいた方で、必要に応じて改正を行っていますか。

いる(80)	いない(13)	不明(2)	
--------	---------	-------	--

Q4 長期修繕計画は作成されていますか。

いる(79)	いない(20)	不明(1)	
--------	---------	-------	--

# マンションの管理等の状況について (n=100)

## アンケート調査内容

Q5 修繕計画があると回答いただいた方で、長期修繕計画の計画期間について。

5年 (5)	10年 (6)	15年 (2)	20年 (6)	25年 (4)	30年 (52)	34年 (1)	60年 (1)	作成中 (1)	未定 (1)
-----------	------------	------------	------------	------------	-------------	------------	------------	------------	-----------

Q6 長期修繕計画の見直しは行っていますか。

いる(73)	いない(4)	不明(2)
--------	--------	-------

Q7 修繕積立金を徴収していますか。

いる(92)	いない(7)	不明(1)
--------	--------	-------

Q8 修繕積立金を徴収していると回答いただいた方で、積立金額の㎡単価はいくらですか。※

5.5~100円(32)	101~200円(49)	201~367円(5)	3,000円/軒(管理費・共益費) (1) 管理費の半分(1) 答えられない(4)
--------------	--------------	-------------	--

※「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)」 5,000㎡未満のマンション 235~430円/㎡ 平均335円が目安とされている

# マンションの管理等の状況について (n=100)

## アンケート調査内容

Q9 大規模修繕工事は実施していますか。

いる(66)

いない(34)

不明(0)

Q10 管理の適正運営やトラブル解決のために、マンション管理士等の専門家を活用したいと思いませんか。

活用したい、している(23)

活用したい(14)

活用したくない(13)

わからない(50)

Q11 管理等に関してどのような問題がありますか。(複数回答可)

- ・区分所有者の高齢化(42) ・修繕積立金の不足(32) ・理事の選任が困難(25) ・大規模修繕工事の実施(25)
- ・管理組合活動に無関心な区分所有者の増加(15) ・居住ルールを守らない居住者の増加(9)
- ・建替え(将来的な建替えの時期や進め方など)(9) ・空き住戸の増加(7) ・居住者間のトラブル(6)
- ・マンション内の防犯対策の不足(犯罪の恐れ)(4) ・賃貸住戸の増(3) ・管理費等の滞納の増(2)
- ・修繕計画について、コロナ禍で外部専門家の意見を聞き検討する機会がない(1)
- ・機械式立体駐車場のメンテナンス費の増加(1) ・給排水管の更新・更正工事(1) ・洪水対策(1) ・居住目的外利用の増加(1)

# 昭和56年よりも前に竣工した(昭和56年は含まない) マンションの状況について (n=16)

## アンケート調査内容

Q12 貴マンションの耐震性について教えてください。

耐震基準を満たしている(4)	耐震基準を満たしていない(1)	わからない(11)
----------------	-----------------	-----------

Q13 耐震補強を行った又は今後予定がありますか。

行った(0)	行う予定がある(1)	行う予定はない(6)	わからない・未回答(5)
--------	------------	------------	--------------

耐震基準が満たされてなく、耐震補強を行わないマンションについて

Q14 耐震補強を行わない理由(複数回答)

費用がない(7)	関心がない(0)	管理組合での合意が困難(3)	耐震補強でなく建替えが妥当(2)	その他(耐震基準を満たしているのかわからない。仮に耐震補強を行うにしても費用を工面できない。)(1)
----------	----------	----------------	------------------	--

耐震基準が満たされてなく、耐震補強を行わないマンションについて

Q15 建替えの検討をしていますか。

検討している(2)	検討していない(7)	検討したが、問題があり困難である(1)	未回答(2)
-----------	------------	---------------------	--------



# マンションの管理等の状況について (n=100)

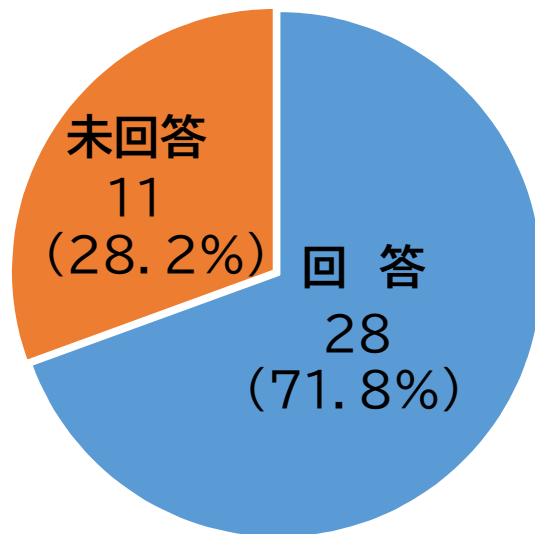
## アンケート調査内容

### Q16 本市マンション施策への要望

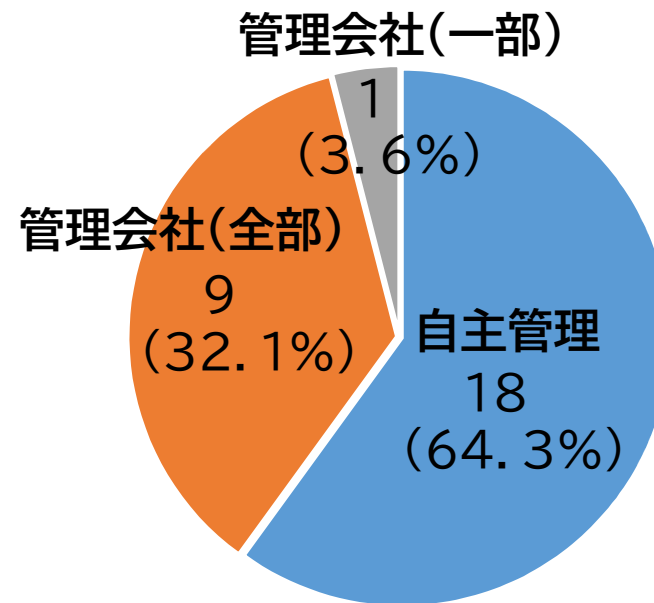
1. 当市ご担当部署での「マンション施策」とは具体的にどのような施策でしょうか。過去に本件に近い内容のアンケート調査が行われたと承知していますが、これらに基づく施策が具体的にどのようなもので、どこにアクセスすれば詳細が分かり、当マンション管理運営に活かせるのかをご教示ください。
2. EV一つとっても、現在油圧式であるが、全面取替えとなると、一千万円以上の金額がかかり、当マンションのような小さな所は、あきらめざるを得ない。行政のアドバイス等が欲しい。
3. そもそも何を相談したら良いのかもわからない。
4. 高齢化、建物の老朽化が進む中で、なかなか「建替え」という方向でまとまることはますます難しくなってくると予想される。とにかく早く法改正で、指針をできるだけ早く示し、「できるのかできないのか」を早く判断することができるような行政の対応が望まれます。
5. 長野市の日影規制による容積率の減少がどの程度になるのか知りたい。具体的に建築可能な大きさが明らかにならないと建替えの話が進まない。
6. 市として年数の経った建物について、協力的に相談に乗って、補助金、助成金制度の取入れを検討して欲しい。
7. 管理費(余剰分)や修繕積立金などのすぐには使わない金銭を、将来の大規模修繕費用のために積立や投資して増やしたいが、個人や一般企業のように利率の良い投資先がないため、管理組合でも入れる何か良い金融商品の開発を促してほしい。住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」もあるが、大規模修繕などの費用には全然足りない。結局、運用して増やせなければ将来の所有者負担が増え、最終的には建物の維持管理や建替えが出来なくなっていくだけだと思う。
8. 上下水道の集合住宅割引を実施して欲しい。(大阪市はあった)

# 築40年超のマンションについて (n=39)

【図-6】アンケートの  
回答状況(n=39)



【図-7】管理の状況(n=28)



## 管理等の状況について

- ・管理組合活動を定期的に行っている (22)
- ・管理規約を作成している (25)
- ・長期修繕計画を作成している (17)
- ・修繕積立金を徴収している (23)
- ・大規模修繕工事を実施している (21)
- ・管理等の問題
  - 区分所有者の高齢化 (19)
  - 理事の選任が困難 (9)
  - 修繕積立金の不足 (8)

# 現状の課題について

## 1 管理組合の運営について

- ◆ 管理組合のないマンションは、管理組合活動がほぼ行なわれていない。
- ◆ 区分所有者の高齢化や理事の選任に苦慮しているマンションが多い。

## 2 管理規約について

- ◆ 管理規約が作成されているマンションが多いものの、必要に応じた改正が行われていないマンションが存在していることから、適切な管理のため、適宜必要に応じた改正の必要がある。

## 3 長期修繕計画について

- ◆ 長期修繕計画が作成されているものの、修繕の計画期間について、実効性が確保される30年以上の設定をしていないマンションが存在している。
- ◆ 大規模修繕工事を実施していない築30年超のマンションが14棟存在している。
- ◆ 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)」で目安とされている修繕積立金より不足しているマンションが多い。

## 4 調査に対して回答の無いマンションについて

- ◆ 外観上、老朽化が著しく塗装工事等の大規模修繕工事が必要と思われるマンションは7棟あり、全てのマンションが築30年超であった。(6棟が旧耐震)

## スケジュール

年度月	令和4年度				令和5年度
	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～9月
マンションの実態調査	マンションの情報収集	現地調査 (外観調査)	現地・アンケート調査 (実態調査)	管理不適切なマンションの把握	
マンション管理適正化推進計画				素案作成	推進計画策定
管理計画認定制度				管理計画認定制度策定	