

長野市マンション管理適正化推進計画

(令和5年10月～令和10年9月)

(案)

令和5年 月

長 野 市

目 次

| | | |
|---|--------------------------------|----|
| 1 | 計画策定の背景・目的 | 1 |
| 2 | マンションの管理状況（実態把握調査）と課題 | 2 |
| 3 | マンションの管理の適正化に関する目標 | 15 |
| 4 | マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置..... | 15 |
| 5 | マンションの管理の適正化の推進を図るための施策..... | 15 |
| 6 | 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..... | 16 |
| 7 | マンションの管理計画認定制度の運用..... | 16 |
| 8 | 計画期間..... | 16 |

長野市マンション管理適正化推進計画（案）

（計画期間：令和5年10月から令和10年9月）

令和5年 月 日

1 計画策定の背景・目的

国内における、築40年超えの分譲マンション（以下「マンション」という。※）は令和2年末現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みです。また、適正なマンションの管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性があります。

マンションの管理については、区分所有者からなる団体である管理組合が、自ら適正な管理を行うべきですが、マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという特殊な所有形態であり、区分所有者間での合意形成の難しさ、権利・利用関係の複雑さなど多くの課題を有しています。

上記を背景に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が令和2年6月24日に公布されました。

改正された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「改正マンション管理適正化法」という。）では、マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針が策定され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画、マンション管理適正化指針の作成、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定、管理組合への助言・指導等の実施が可能となり、地方公共団体がマンションの管理の適正化の推進を図るために、管理組合に積極的に関わっていくための制度が整備されました。

本市では、今後見込まれている高経年マンションの急増と居住者の高齢化などの実情をふまえ、管理組合の自立的運営による適正なマンション管理を促進するため、長野市マンション管理適正化推進計画を策定します。

※マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンション

2 マンションの管理状況（実態把握調査）と課題

（1）調査概要

本市においては、令和4年に、マンションの管理状況を把握するための実態調査（「長野市分譲マンション実態調査」）を実施しました。調査対象、主な調査事項及び調査方法は以下のとおりです。

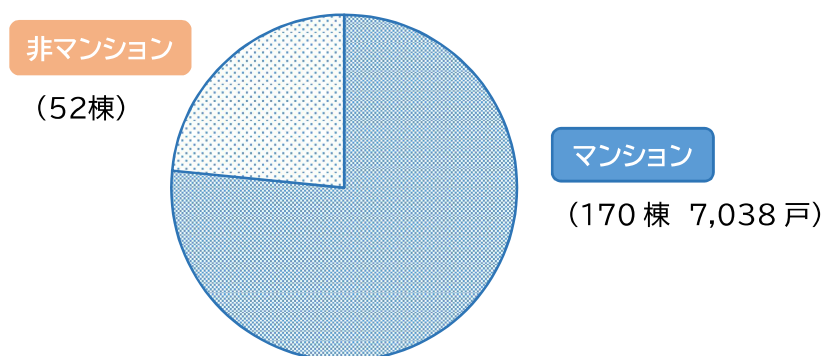
- ・調査対象：市内に立地する階数3以上の区分所有建物
- ・調査対象者：市内に立地する分譲マンションの管理組合又は住民
- ・調査対象数：222件
- ・抽出方法：平成28年長野市分譲マンション実態調査 データ
建築指導課 確認申請 データ
資産税課 家屋マスタ データ
- ・主な調査事項：戸数、築年数、管理者の有無、管理組合活動の有無、管理規約の有無、長期修繕計画の有無、修繕積立金徴収の有無、大規模修繕工事実施の有無等
- ・調査方法：現地訪問によるアンケート用紙配布
現地訪問、メール、FAX、ながの電子申請などによる回収
- ・記入方式：記名回答方式
- ・調査期間：令和4年10月5日（水）～令和4年12月28日（水）

（2）実態把握調査結果と課題

※アンケート調査の割合（％）は、端数処理の関係上、合計が100％にならない場合があります。

a 調査対象数

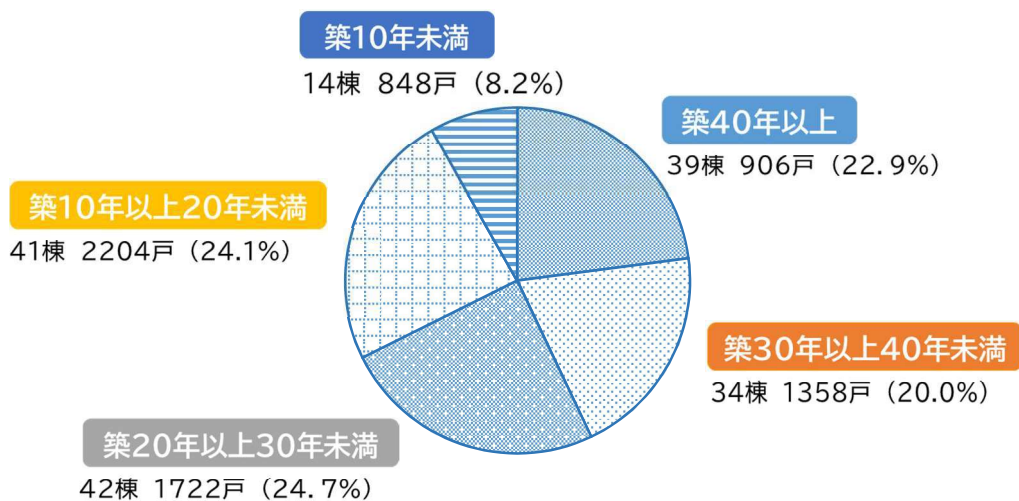
平成30年に実施した「住宅・土地統計調査」では、長野市内の住宅総数は179,310戸となっており、そのうち約4％がマンションとなっています。



【図-1】（n=222）

b 竣工時期別棟数

本市におけるマンションの戸数は、令和4年のアンケート調査の時点で約7,000戸、築40年以上のマンションは約900戸であり、10年後には2.5倍、20年後には4.4倍と今後高経年のマンションが急増することが予想され、令和2年に国土交通省が調査した全国データを上回る増加率です。これは、竣工時期別による1棟あたりの戸数が、築40年以上は23戸/棟、築30年以上～40年未満は40戸/棟、築20年以上～30年未満は41戸/棟、築10年以上～20年未満は54戸/棟、築10年未満は61戸/棟であり、完成年次が新しいマンションほど1棟あたりの区分所有者が多く、土地利用の高度化の進展が伴っているものです。

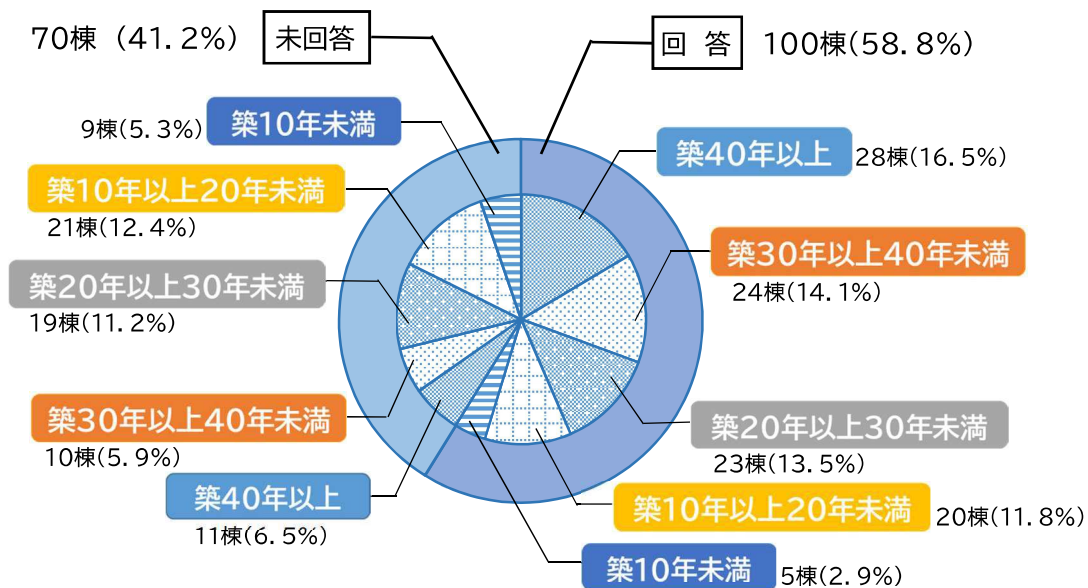


【図-2】(n=170)

c アンケートの回答状況

回答を得た管理組合等の半数以上が、築30年以上のマンションであったことから、高経年のマンションの管理組合等の実態調査への関心が高いことがうかがえます。

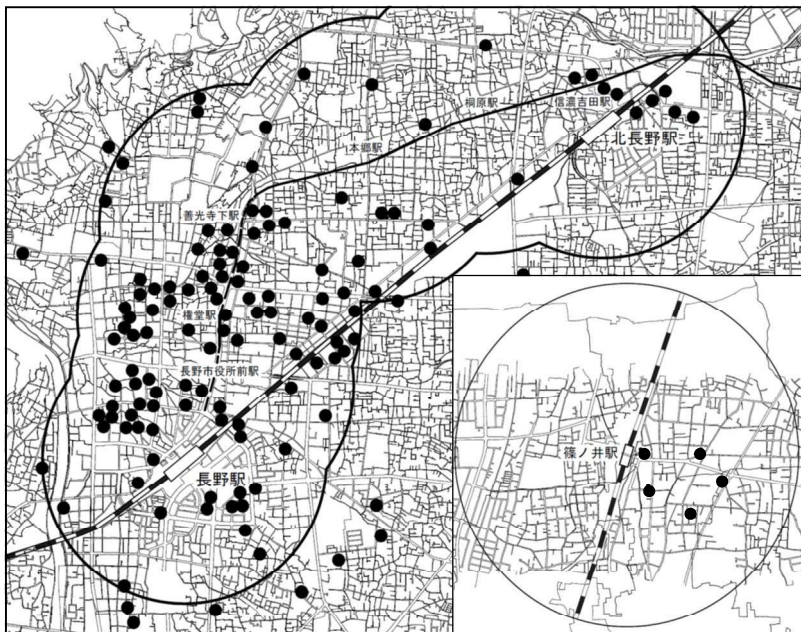
回答のあったマンションの状況はe以降のとおりです。



【図-3】(n=170)

d マンションの立地状況

立地の状況については、分布図のとおり各駅から半径1 km以内に、全体の約77%のマンションが立地しています。生活サービス施設が徒歩圏内にあり、利便性が良い区域であることから、マンション及び周辺地域の良好な住環境を維持し、安心して生活を送れるようにすることが重要です。



各駅から半径1 km以内に立地している
マンション

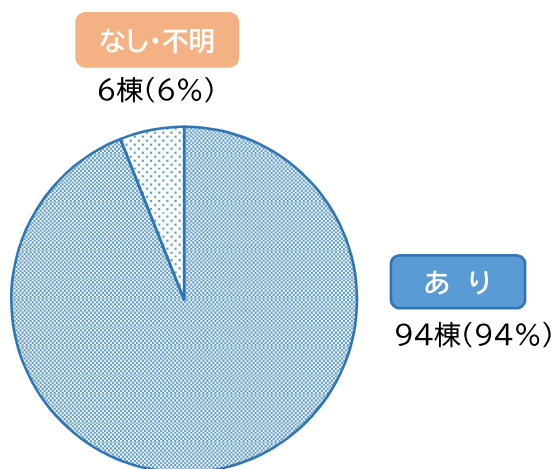
131棟/170棟 (77%)

- ▷ 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

【図-4】

e 管理組合の有無

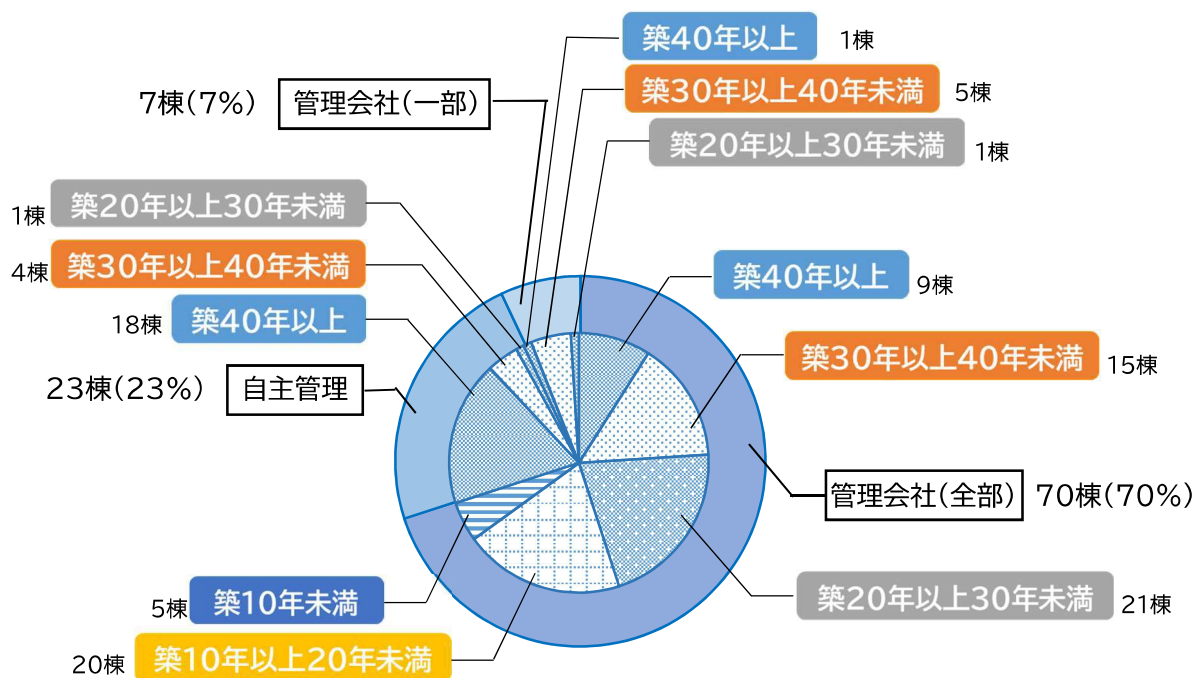
管理の状況については、管理組合がない及び不明と回答したマンションが6棟あることを確認しましたが、このうち5棟が築30年以上のマンションです。



【図-5】 (n=100)

f 管理方式

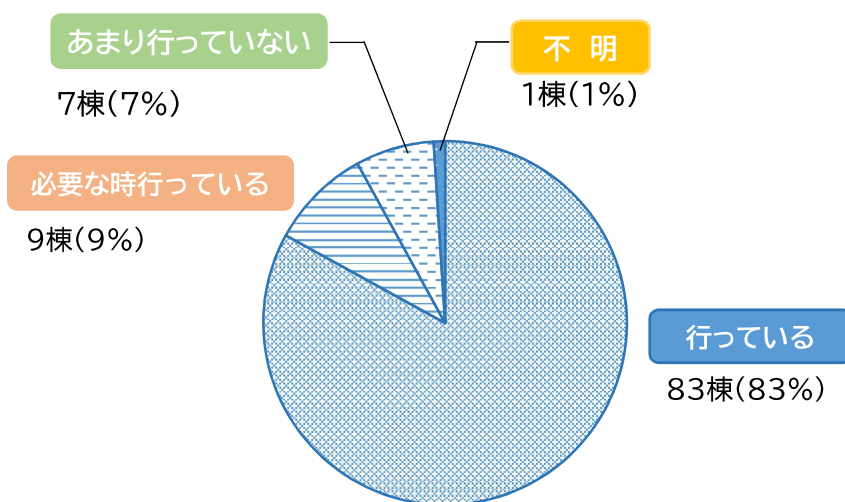
管理会社が全て管理しているマンションは70棟、管理会社が一部管理しているマンションは7棟、自主管理しているマンションは23棟でした。



【図-6】(n=100)

g 管理組合活動の有無 (管理組合が存在しないマンションの活動も含む)

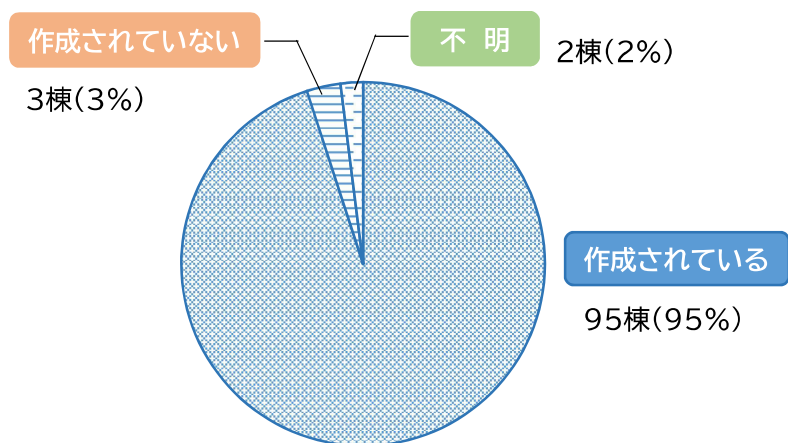
管理組合活動をあまり行っていない及び不明と回答したマンション8棟のうち、4棟が管理組合のない、自主管理をしている築30年以上のマンションでした。



【図-7】(n=100)

h 管理規約作成の有無

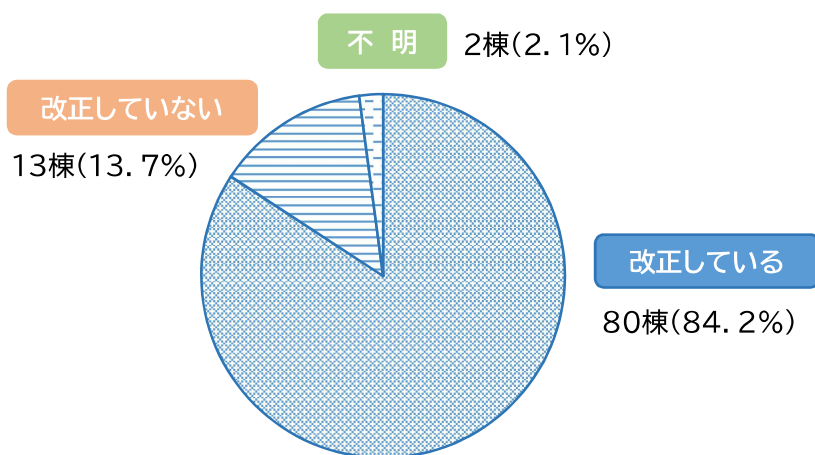
管理規約が作成されていない及び不明と回答したマンション5棟のうち、4棟が管理組合もなく、自主管理をしている築30年以上のマンションでした。



【図-8】 (n=100)

i 管理規約の改正状況

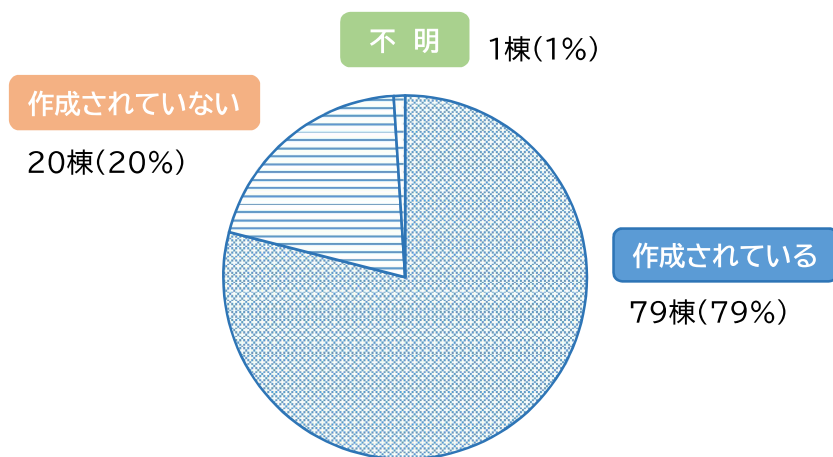
管理規約がある管理組合等のうち84.2%が、これまでに管理規約を改正したことがあると回答しています。



【図-9】 (n=95)

じ 長期修繕計画作成の有無

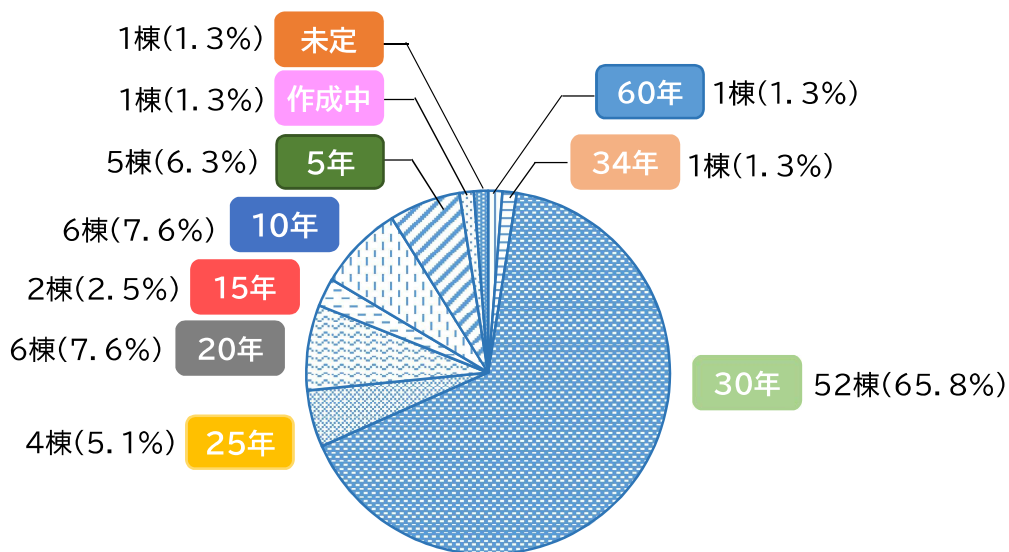
長期修繕計画作成している管理組合等の割合については、本市では79%となっており、平成30年度に国土交通省が実施した「マンション総合調査結果」の全国水準(90.9%)を下回っています。



【図-10】 (n=100)

き 長期修繕計画の計画期間の状況

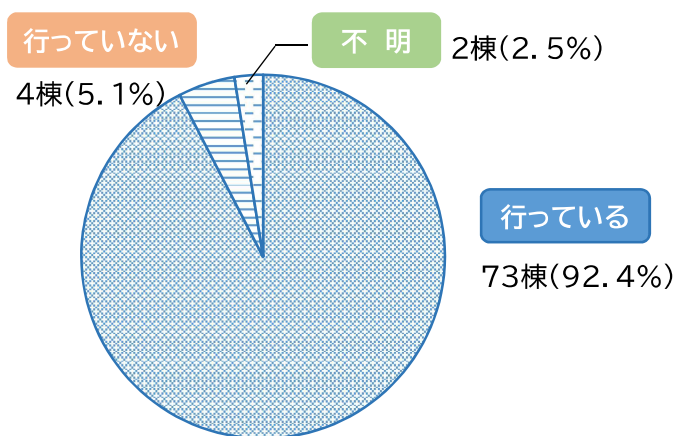
国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画の計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上と設定していますが、長期修繕計画作成し、計画期間を30年以上設定しているマンションは全体の54%でした。



【図-11】 (n=79)

Ⅰ 長期修繕計画の見直しの状況

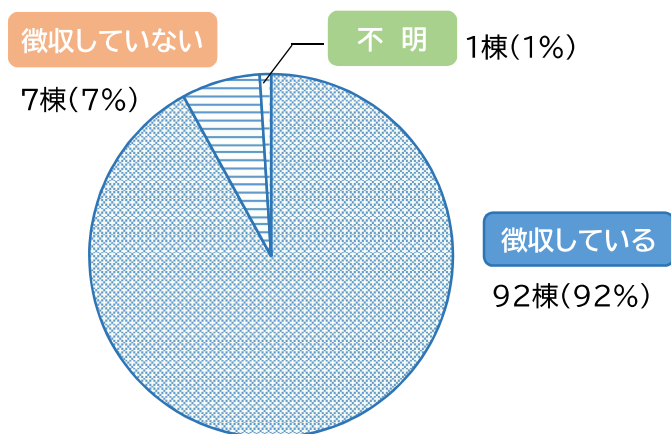
長期修繕計画を作成し、適宜見直しを行っているマンションは92.4%でした。



【図-12】 (n=79)

Ⅲ 修繕積立金徴収の有無

修繕積立金を徴収しているマンションは92%でした。



【図-13】 (n=100)

n 修繕積立金の積立金額 (円/㎡・月)

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」の中で、階数や延床面積によって修繕積立金の目安【表－1】を定めています。この目安は、実際に作成された長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って作成された計画の事例を収集・分析し、その事例の大部分が収まるような範囲の「事例の3分の2が包含されている幅」(「下限値」～「上限値」)と、その事例の「平均値」を示しています。

修繕積立金を徴収しているマンション92棟のうち、修繕積立金の積立金額が国の定める目安(「下限値」)以上は7棟でした。規模別では、階数20階未満5,000㎡未満で67棟中2棟、5,000㎡以上10,000㎡未満で18棟中4棟、10,000㎡以上20,000㎡未満で5棟中1棟、20,000㎡以上で1棟中該当なしでした。

なお、階数20階以上のマンションは1棟ありましたが、積立金額については未回答でした。

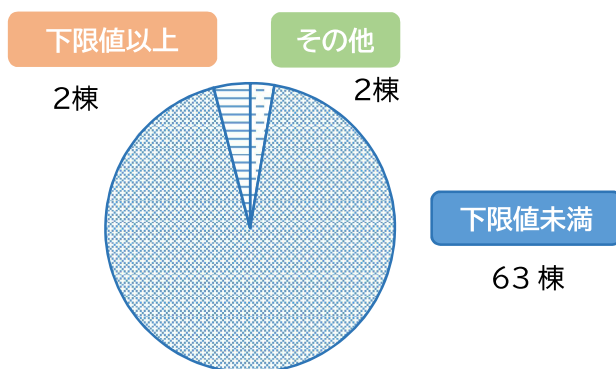
【表－1】計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場分を除く)

| 地上階数/建築延床面積 | | 月額専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 (「下限値」～「上限値」) | 平均値 |
| 20階未満 | 5,000㎡未満 | <u>235</u> 円～430円/㎡・月 | 335円/㎡・月 |
| | 5,000㎡以上～10,000㎡未満 | <u>170</u> 円～320円/㎡・月 | 252円/㎡・月 |
| | 10,000㎡以上～20,000㎡未満 | <u>200</u> 円～330円/㎡・月 | 271円/㎡・月 |
| | 20,000㎡以上～ | <u>190</u> 円～325円/㎡・月 | 255円/㎡・月 |
| 20階以上 | | <u>240</u> 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専有面積(㎡)あたりの月額単価

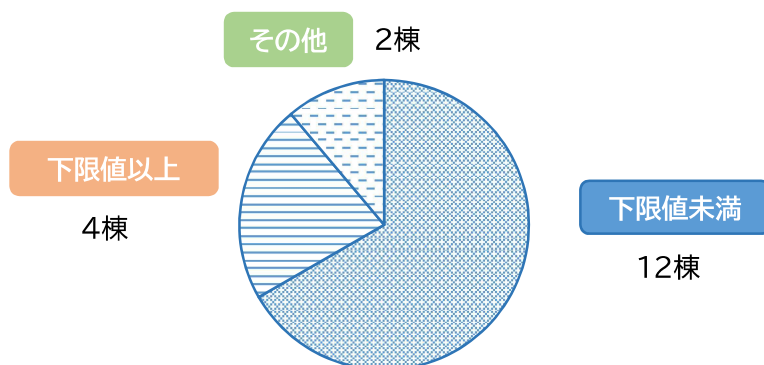
階数20階未満 延床面積5,000㎡未満

下限値「235円/㎡・月」と修繕積立金額との比較



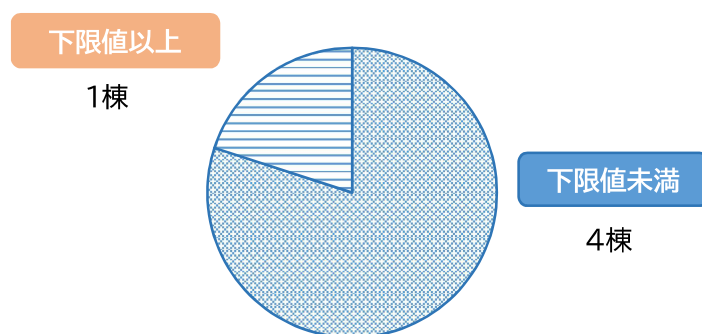
【図－14】(n=67)

階数 20 階未満 延床面積 5,000 m²以上 10,000 m²未満
 下限値「170 円/m²・月」と修繕積立金額との比較



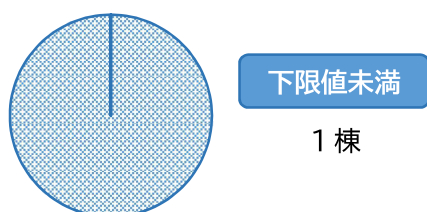
【図-15】 (n=18)

階数 20 階未満 延床面積 10,000 m²以上 20,000 m²未満
 下限値「200 円/m²・月」と修繕積立金額との比較



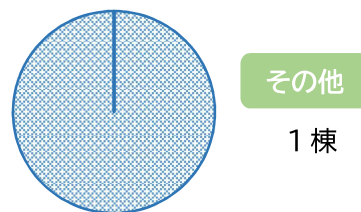
【図-16】 (n=5)

階数 20 階未満
 延床面積 20,000 m²以上
 下限値「190 円/m²・月」と
 修繕積立金額との比較



【図-17】 (n=1)

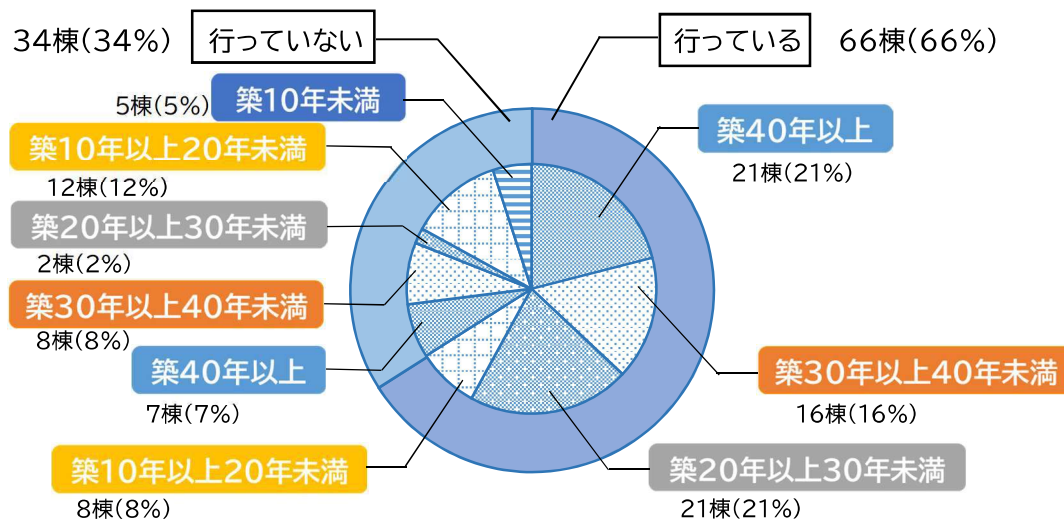
階数 20 階以上
 下限値「240 円/m²・月」と
 修繕積立金額との比較



【図-18】 (n=1)

o 大規模改修工事实施の有無について

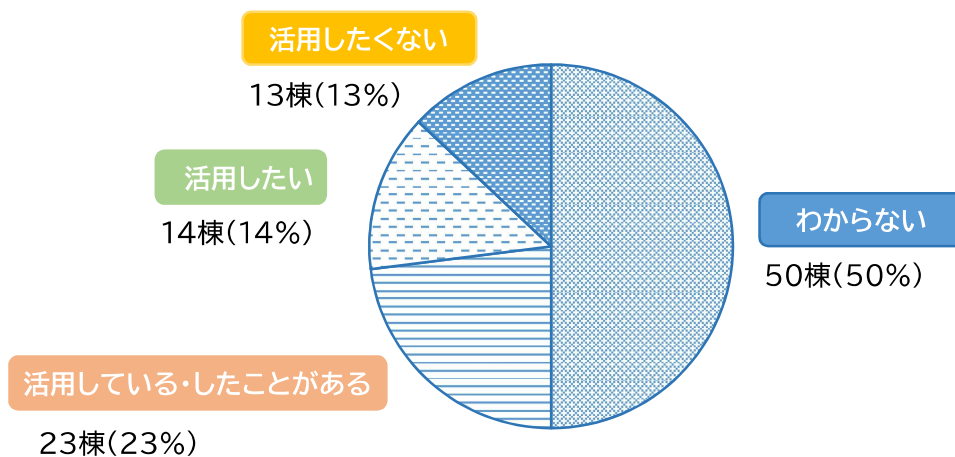
過去に大規模改修工事を実施していないマンションは34棟あり、その半数が築20年以上でした。



【図-17】 (n=100)

p マンション管理士等の活用の有無について

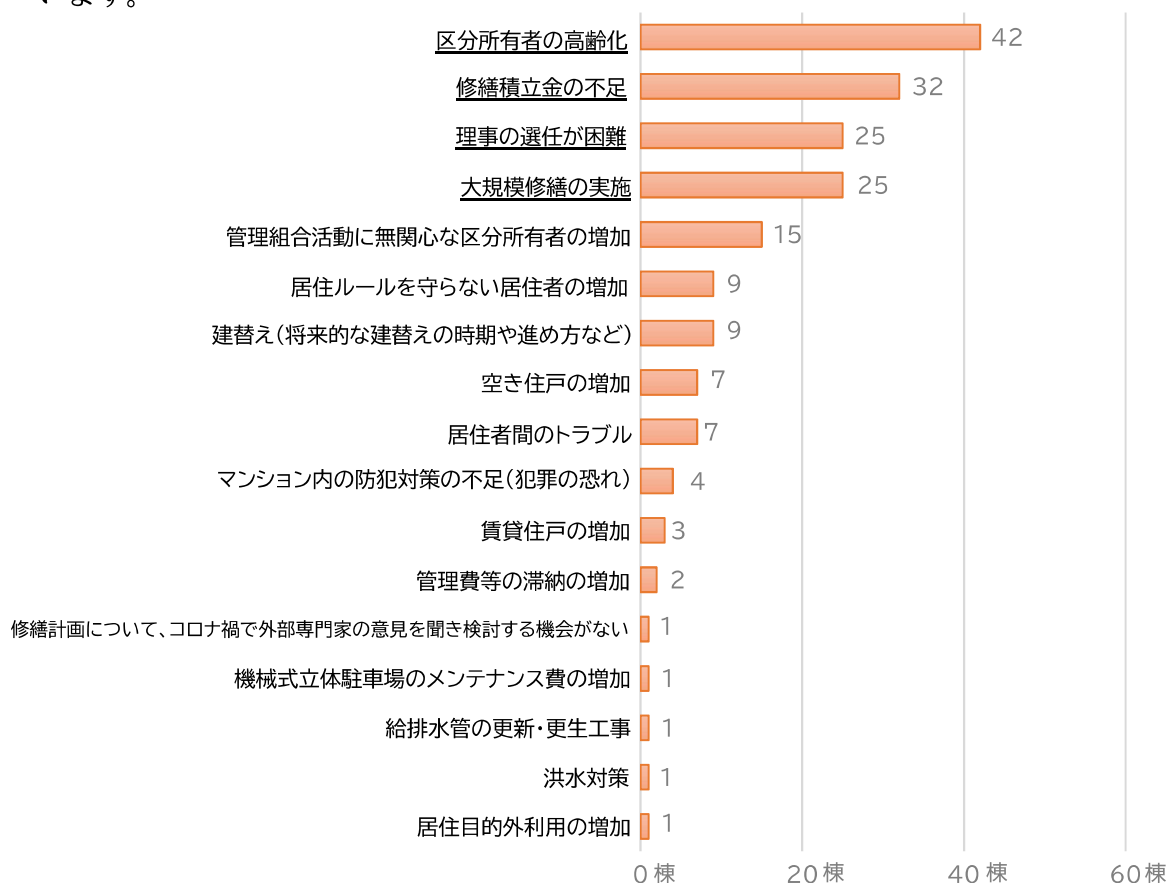
「管理の適正運営やトラブル解決のために、マンション管理士等の専門家を活用したいと思いますか。」の問いに、「わからない」と半数が回答しました。



【図-18】 (n=100)

q 管理等に関する問題について

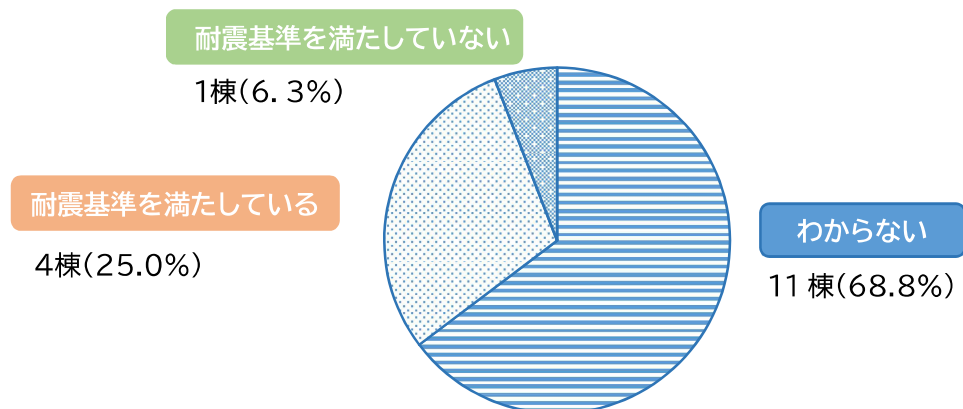
「管理等に関してどのような問題がありますか。」の問いに、「区分所有者の高齢化」「修繕積立金の不足」「理事の選任が困難」「大規模修繕の実施」が多く挙げられています。



【図-19】 (n=100 複数回答可)

r 昭和56年よりも前に竣工したマンションの耐震性について

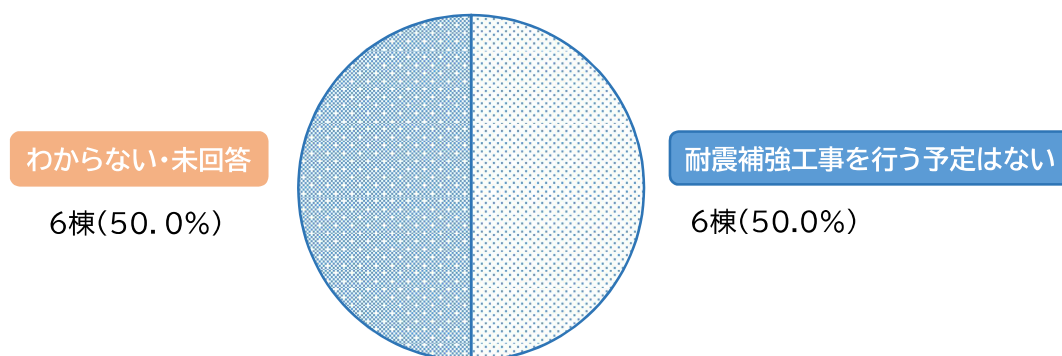
耐震性について「わからない」と回答したマンションを68.8%確認しました。



【図-20】 (n=16)

s 昭和 56 年よりも前に竣工し耐震化が確認されていないマンションの今後の耐震化の予定

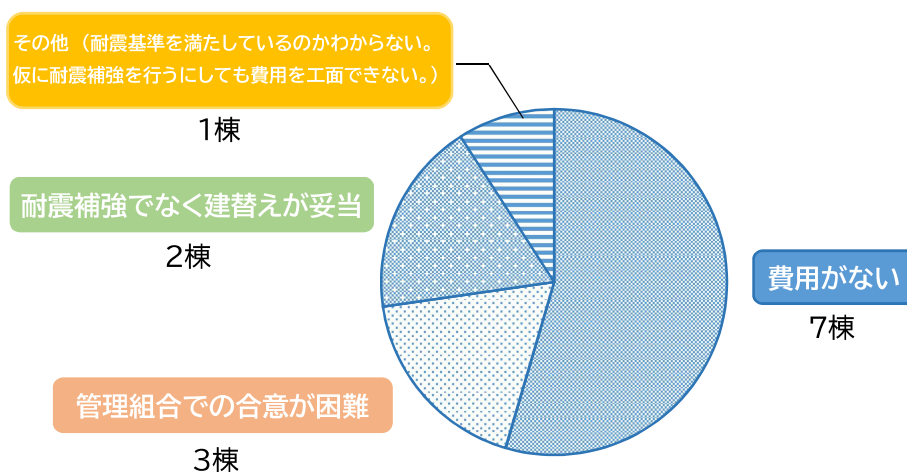
「耐震補強工事を行う予定はない」と回答したマンションの多くが、管理等に関する問題で「建替え（将来的な建替えの時期や進め方）」「区分所有者の高齢化」の課題を抱えています。



【図-21】 (n=12)

t 昭和 56 年よりも前に竣工したマンションで、耐震基準が満たされてなく耐震補強を行わない理由

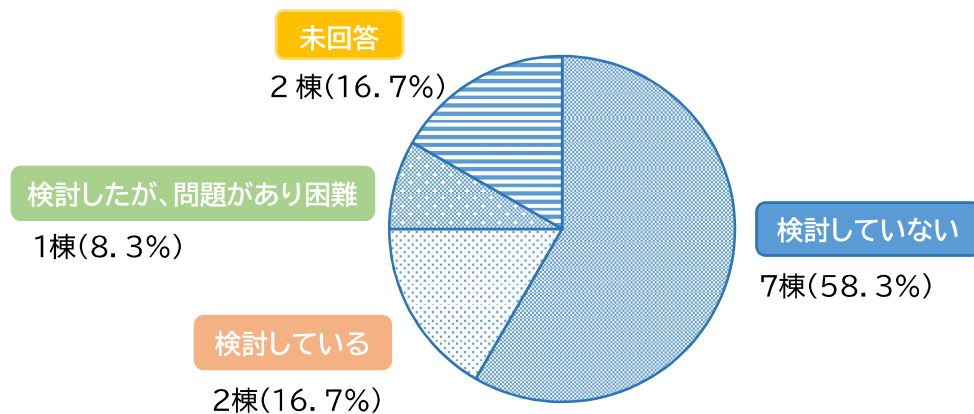
「耐震補強工事を行わない理由」で一番多かったのが「費用がない」で、この回答をしたマンションのほとんどが、耐震性について「わからない」と回答をしています。



【図-22】 (n=12 複数回答可)

u 昭和 56 年よりも前に竣工したマンションで、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で建替えの検討について

耐震性について「わからない」と回答をしたマンションのほとんどが、建替えの検討について「検討していない」「未回答」と回答しています。



【図-23】 (n=12)

3 マンションの管理の適正化に関する目標

本市のマンションについては、昨年度に実施したマンション実態調査の結果、長期修繕計画の作成について、国の平成30年度マンション総合調査の結果に基づく全国平均よりも著しく低水準であったため、本市としては、本計画を推進することにより、令和10年度までの5年間において、長期修繕計画の作成の割合を現状の79%から全国平均の90%まで引き上げることとします。

また、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についても、国の住生活基本計画（全国計画）の目標と同等の70%とします。

【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% |

4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

本市では、今後もマンションの管理状況を把握するため、5年に1度を目安に、実態調査を行うこととします。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

- ・調査対象：長野市内に所在する3階以上の居住用の区分所有建物
- ・主な調査項目：戸数、築年数、管理者の有無、管理組合活動の有無、管理規約の有無、長期修繕計画の有無、修繕積立金徴収の有無、大規模修繕工事実施の有無等

5 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

管理組合等が、建物や設備の経年劣化による不具合や修繕積立金の不足等についてマンション管理士等専門家に相談できる環境づくりを、一般社団法人長野県マンション管理士会等と連携し、次に掲げる支援の構築を図ります。

《1》セミナーの開催

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を図ることを目的に、管理組合等を対象としたセミナーを開催し、管理組合等の適切な運営及び管理への意識を高める契機づくりをします。

《 2 》 定期相談会の開催

マンションの管理組合や区分所有者が抱えている課題や問題等について、適切な支援を行うことを目的として、マンションの専門家による相談会を定期的を開催します。

《 3 》 耐震化の啓発

昭和 56 年よりも前に建築されたマンションは全体の 15.3%ですが、昨年度に実施したマンション実態調査の結果では、このうち 61.5%のマンションから回答を得ました。

耐震性について「耐震基準を満たしていない」「分からない」と回答したマンションの今後の耐震化の予定について、全てのマンションが「耐震補強工事を行う予定はない」「わからない・未回答」とし、理由として「費用がない」を多く挙げています。

本市では、マンションの耐震診断及び耐震改修工事に要する費用の一部を補助する制度を実施しております。管理組合が耐震化の検討を始めるきっかけとなるよう制度の周知・啓発を行います。

6 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

本市におけるマンションの管理組合が、マンション管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものとして、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ます。

なお、必要に応じて、本市の地域性に応じたマンション管理基準の追加等、見直しを図ります。

7 マンションの管理計画認定制度の運用

マンション管理適正化推進計画を定めた地方公共団体は、管理組合の運営状況や長期修繕計画等、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができますが、管理計画の認定基準については、国の定めた基準と同様とします。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合によ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ほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されることが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えます。

8 計画期間

計画期間は、令和 5 年 10 月から令和 10 年 9 月までの 5 年間とします。