

10月10日のプレスリリースまで

非 公 開

令和5年9月29日
部長会議資料
建設部住宅課

1

長野市マンション管理適正化 推進計画について

建設部 住宅課

計画策定の背景・目的

- ・国内における築40年超えのマンションは令和2年末時点の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405万戸となる見込み
- ・今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ・マンションは一つの建物を多くの人が区分所有しているため、合意形成の難しさや権利・利用関係の複雑さなど多くの課題を有している

マンション管理の適正化法の改正(令和2年6月16日成立・24日公布、令和4年4月1日施行)

マンション管理の適正化の推進

マンション
の管理の
適正化の
推進に関
する法律

・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

【自治体の権限強化】

マンション管理適正化推進計画

助言・指導・勧告

管理計画認定制度

管理組合の自立的運営による適正なマンション管理の促進

マンションの管理状況(実態把握調査)と課題

【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
- ・調査期間:令和4年10月5日から令和4年12月28日
- ・回答棟数:100棟

市内分譲マンション 竣工時期別棟数 170棟

築40年以上	39棟 906戸 (22.9%)
築30年以上40年未満	34棟 1,358戸 (20.0%)
築20年以上30年未満	42棟 1,722戸 (24.7%)
築10年以上20年未満	41棟 2,204戸 (24.1%)
築10年未満	14棟 848戸 (8.2%)
合 計	170棟 7,038戸

令和4年度

築40年以上 906戸

10年後 2,264戸

20年後 3,986戸

約2.5倍

約4.4倍

マンションの管理状況(実態把握調査)と課題

●長期修繕計画※の有無 (n=100)

作成されている	79棟 (79%)
作成されていない	20棟 (20%)
不明	1棟 (1%)

※ 長期修繕計画とは建物の維持・向上を図るために計画的な修繕工事とその費用を盛込んだもの



課題

長期修繕計画を作成している割合は全国水準(90.9%)を大幅に下回っている

●長期修繕計画の計画期間 (n=79)

30年以上	54棟 (68.4%)
5年以上30年未満	23棟 (29.1%)
未定・作成中	2棟 (2.5%)



課題

国の「長期修繕計画ガイドライン」では、計画期間を30年以上と設定しているが、30年以上で設定しているマンションは全体の54%だった

マンションの管理状況(実態把握調査)と課題

●修繕積立金徴収の有無(n=100)

徴収している	92棟(92%)
徴収していない	7棟(7%)
不明	1棟(1%)

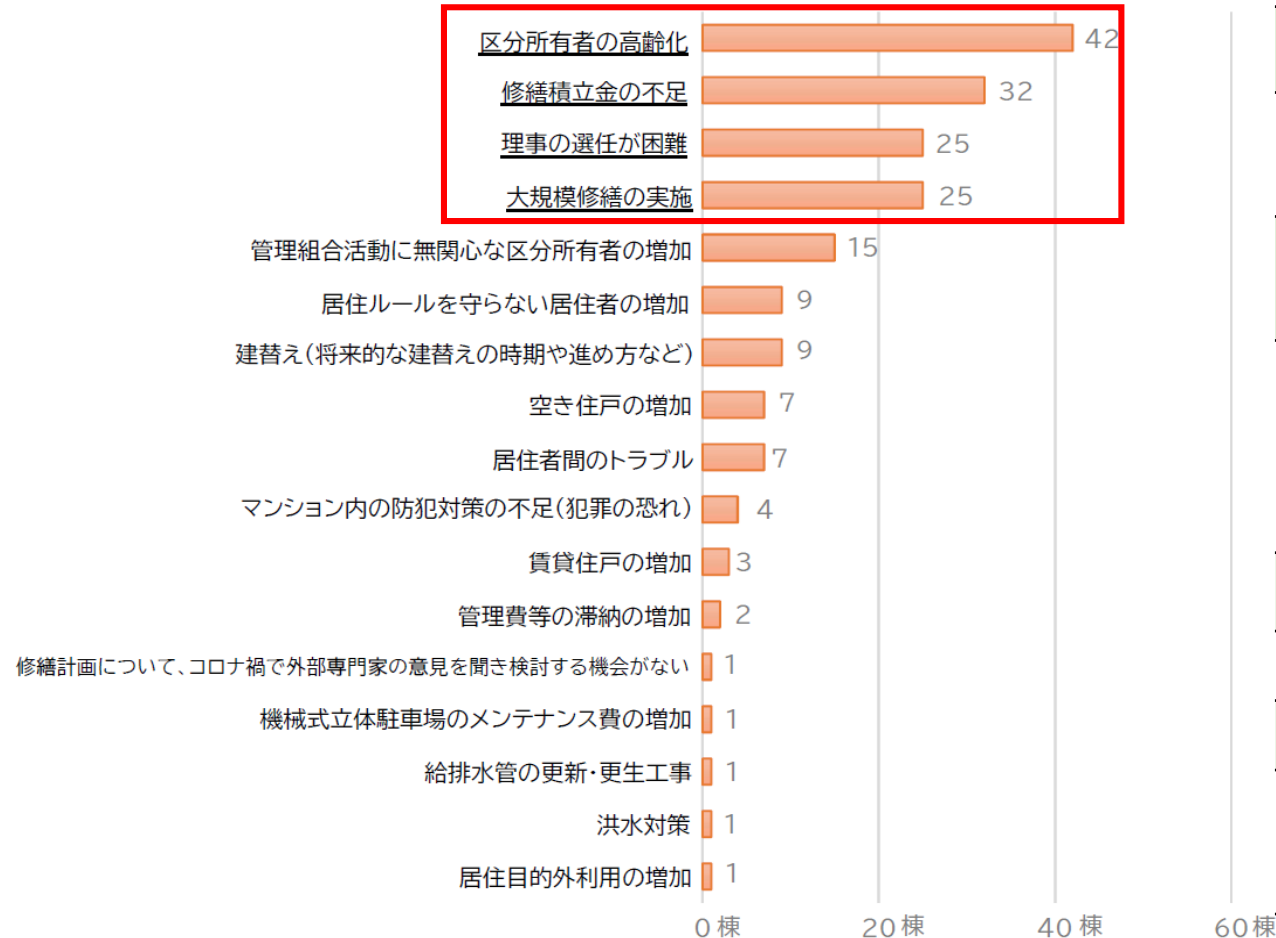
国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す修繕積立金の目安(下限値)

●修繕積立金の積立金額(n=92)

地上階数/建築延床面積	徴収目安額	目安額以上	目安額未満	その他
20階未満/5,000㎡未満	235円/㎡・月	2棟	63棟	2棟
20階未満/5,000㎡以上~10,000㎡未満	170円/㎡・月	4棟	12棟	2棟
20階未満/10,000㎡以上~20,000㎡未満	200円/㎡・月	1棟	4棟	—
20階未満/20,000㎡以上	190円/㎡・月	—	1棟	—
20階以上	240円/㎡・月	—	—	1棟
合 計		7棟	80棟	5棟

マンションの管理状況(実態把握調査)と課題

●管理等に関する問題 (n=100 複数回答可)



●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 (n=16)

わからない	11棟 (68.8%)
耐震基準を満たしている	4棟 (25.0%)
耐震基準を満たしていない	1棟 (6.3%)

●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 (n=12 複数回答可)

費用がない	7棟
管理組合での合意が困難	3棟
耐震補強でなく建替えが妥当	2棟
その他 (耐震基準を満たしているか不明。仮に工事を行うにも費用がない)	1棟

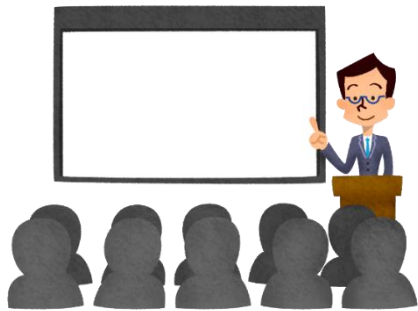
マンションの管理の適正化の推進

◆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% 全国水準
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% 国の目標と同等

◆マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

セミナーの開催



マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及を図ります

定期相談会の開催



管理組合や区分所有者が抱えている問題や課題等についてマンションの専門家が相談にのります

耐震化の啓発



耐震診断及び耐震改修工事費用の助成制度の周知・啓発を行います

◆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」を本計画の指針とする

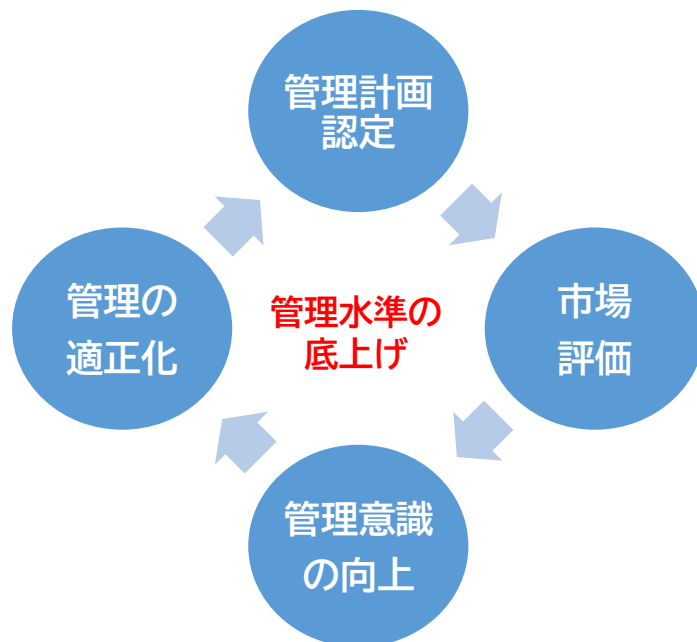
マンションの管理の適正化の推進

◆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策定した市は認定制度の運用ができる
- ・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し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度

制度普及を目的に
一定期間「無料」

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】の金利の引下げ、【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

マンションの管理の適正化の推進

◆マンションの管理計画認定制度の認定基準(抜粋)

1. 管理組合の運営
・管理者等が定められていること ・監事が選任されていること ・集会在年1回以上開催されていること
2. 管理規約
・管理規約が作成されていること ・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 など
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が行われていること ・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 など
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等
・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 ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること ・長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること など
5. その他
・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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること など

◆計画期間 令和5年10月 から 令和10年9月まで 5年間

●今までの経過と今後のスケジュール(案)

	令和4年度			令和5年度				令和6年度以降
	4月～8月	9月～12月	1月～3月	4月～5月	6月～7月	8月～10月	11月～3月	
庁議		●● 9月部長会議 10月政策説明会				●● 9月 部長会議 10月政策説明会		
住宅対策審議会		● 11月	● 2月	● 5月	● 7月			
実態調査		10/5～12/28 アンケート調査	管理不適切なマンションの把握					
助言・指導 勧告								
マンション管理適正化推進計画				素案作成	案作成	策定		
管理計画認定制度						運用開始		
相談会 セミナー							● 11月 セミナー ● 12月 相談会 ● 2月 相談会	 相談会 2か月毎