

長野県マンション管理適正化推進計画 (素案)

令和5年度～令和12年度

令和6年(2024年)1月

長野県

1. 本計画について

(1) 計画策定の背景と目的

マンション^{※1}は、土地利用の高度化など住生活を取り巻く環境の変化に伴い、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有することから、区分所有者等^{※2}における意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。特に、今後、建設から相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれ、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体への危害、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした背景から国において「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）」（以下「法」という。）が令和2年6月24日に公布され、管理・運営が不適切なマンションへの地方公共団体による助言、指導及び勧告、マンション管理適正化推進計画の策定など、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進することが可能になりました。

本県は、持ち家志向から一戸建て住宅に居住している世帯が多く、大都市圏と比較してマンションに居住する世帯の割合は少ない状況ではありますが、市街地には一定の既存住戸があります。また、避暑地やウインターリゾート地が多い本県は、主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有している地域もあり、軽井沢町には1960年代に建設されたマンションもあり、適切に管理されないことによる管理不全マンションの増大が懸念されます。

本計画は、本県が、法第3条の2に基づいて定める「マンション管理適正化推進計画」であり、管理組合による自律的かつ適切なマンション管理の促進に向けた施策を講じることによって、管理不全マンションによる周辺環境への悪影響を防止することを目的として策定するものです。

※1 法第2条第1号に規定するマンション

※2 法第2条第2号に規定する区分所有者等

(2) 計画の対象となる建築物

本計画の対象となる建築物は、「2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの」であり、一般的に「分譲マンション」と呼ばれるものが該当します。

(3) 計画の対象地域

本計画は、県内の町村を対象とします。

(4) 計画の期間

(法第3条の2第2項六号)

本計画の期間は、令和5年度から令和12年度までとします。なお、住生活基本計画の見直し等に併せて、必要に応じた見直しを行います。

2. 長野県が所管する区域のマンション管理状況について

1) 調査概要

県では県内町村区域の分譲マンションの管理状況を把握するために、下記のとおりマンション管理に関するアンケート調査（以下、「アンケート」という。）を実施しました。

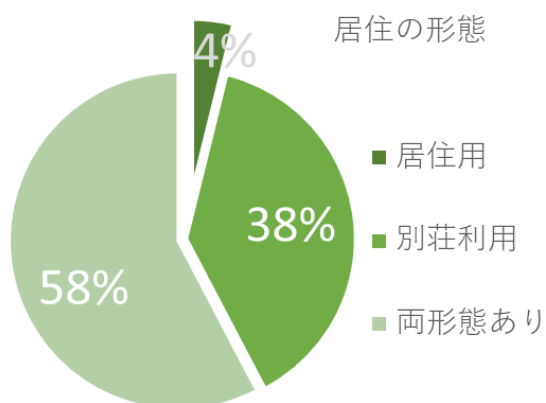
- ・調査対象： 県内の町村に立地する分譲マンション
- ・調査対象数： 88
- ・抽出方法： SelFin（セルフイン）全国マンションデータベースに登録されているデータを県内町村担当者からの聞き取りにより補正
- ・主な調査事項： マンションの基礎情報、管理組合、長期修繕計画、修繕積立 他
- ・調査方法： 各マンションへアンケート用紙の郵送
- ・回答方式： 代表者からのアンケート用紙への記名回答方式
- ・調査時期： 令和5年9月

2) アンケート調査結果の概要 （回答割合 59.1% 52 管理組合）

(1) マンションの居住形態

各マンション住戸の居住形態は、回答があったマンションの多くが、「居住用」の割合が低いマンションで、二次的な住居として利用される住戸が多い状況となっています。

県内の町村区域のマンションの多くが軽井沢町に立地しており、いわゆるリゾートマンションといわれるマンションが多くなっていることがわかります。



<参考>

マンション所在町村（上位3町村）

| 町村名 | 管理組合数 |
|------|-------|
| 軽井沢町 | 55 |
| 山ノ内町 | 7 |
| 下諏訪町 | 5 |

(2) 管理の状況

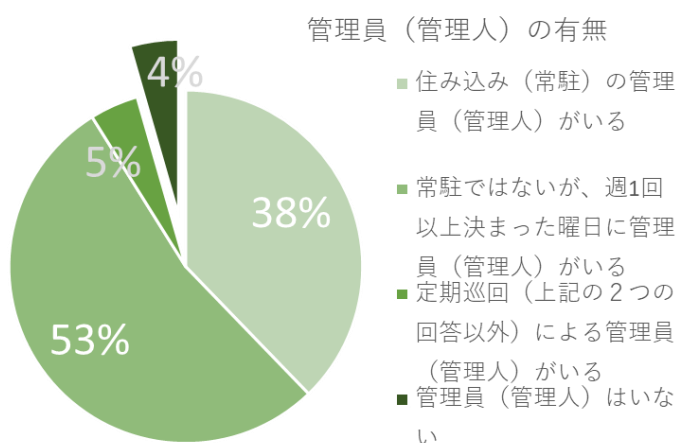
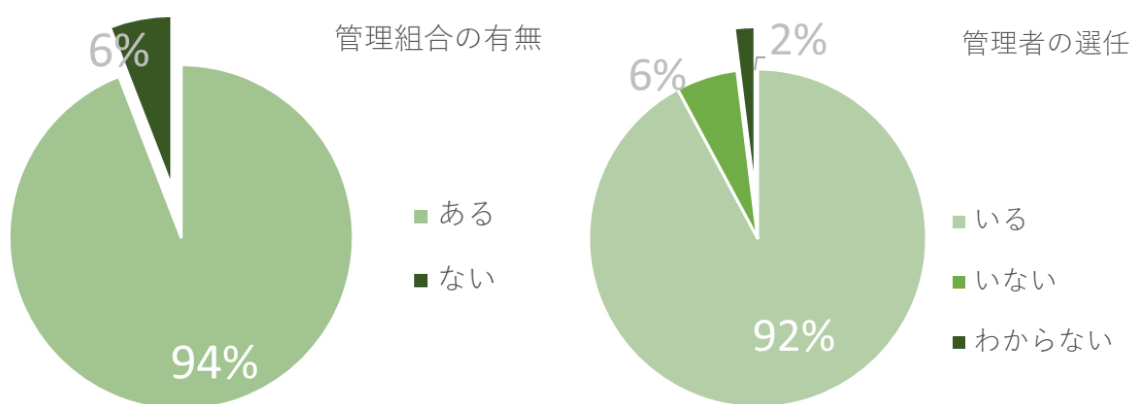
一部のマンションには、管理組合がなく、マンション管理の実質的な実務を行う管理者*が選任されていないマンションもありました。また、日常の管理を行う管理員（管理人）が選任されているマンションであっても常駐しているマンションは4割弱となっています。

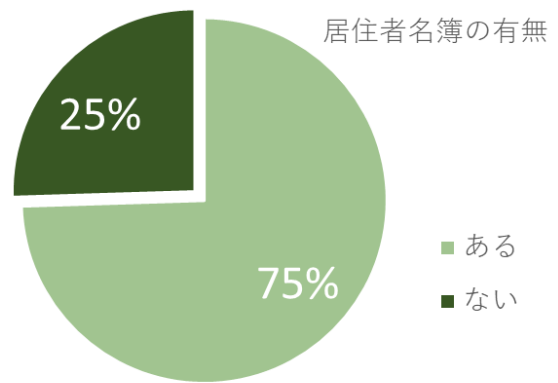
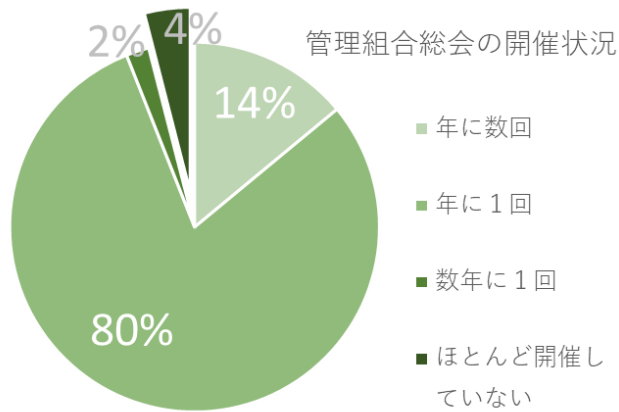
集会（総会）の開催状況は、「年一回」の開催が最も多くなりましたが、「ほとんど開催していない」マンションもありました。

居住者の名簿の有無については、回答があったマンションの1/4で作成されていない結果になっており、区分所有者の管理方法に課題がある結果となりました。

また、管理組合業務については、ほとんどのマンションで管理業者に委託されており、最も委託されている業務は、「共用部分の清掃業務」となりました。

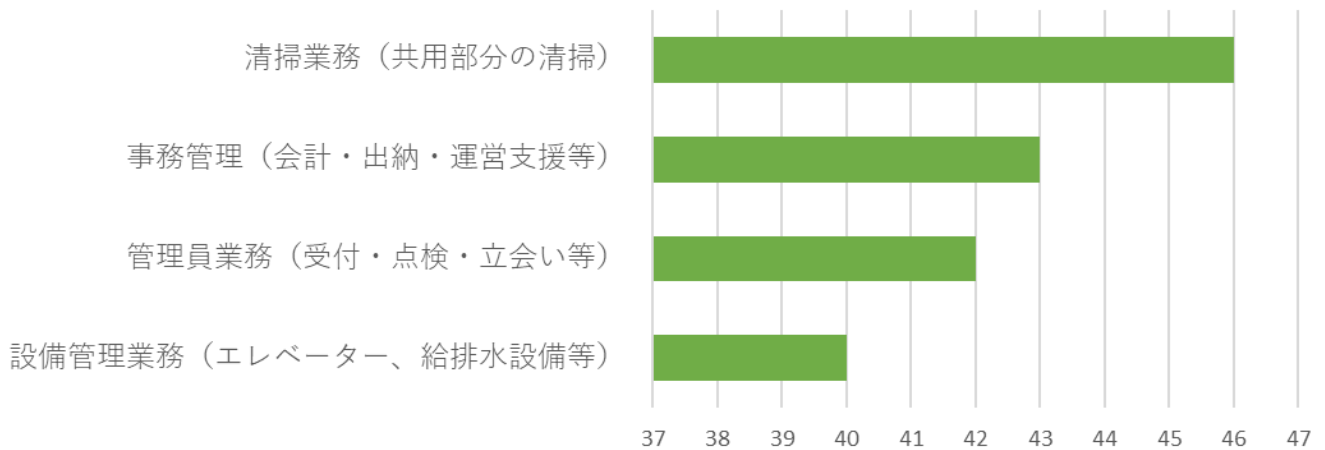
※マンションの中の管理の最高責任者で、区分所有者の代理人（建物の区分所有等に関する法律）





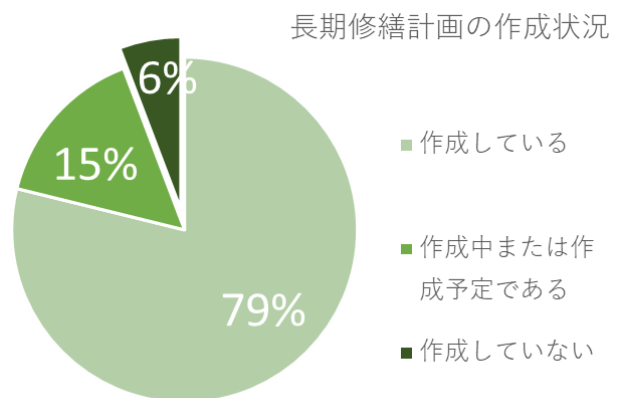
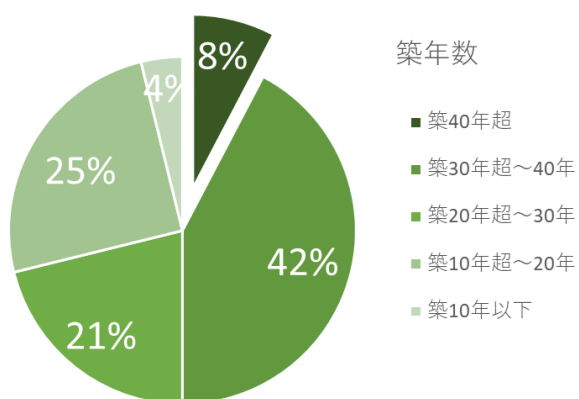
委託している業務

<複数回答>



(3) 長期修繕計画

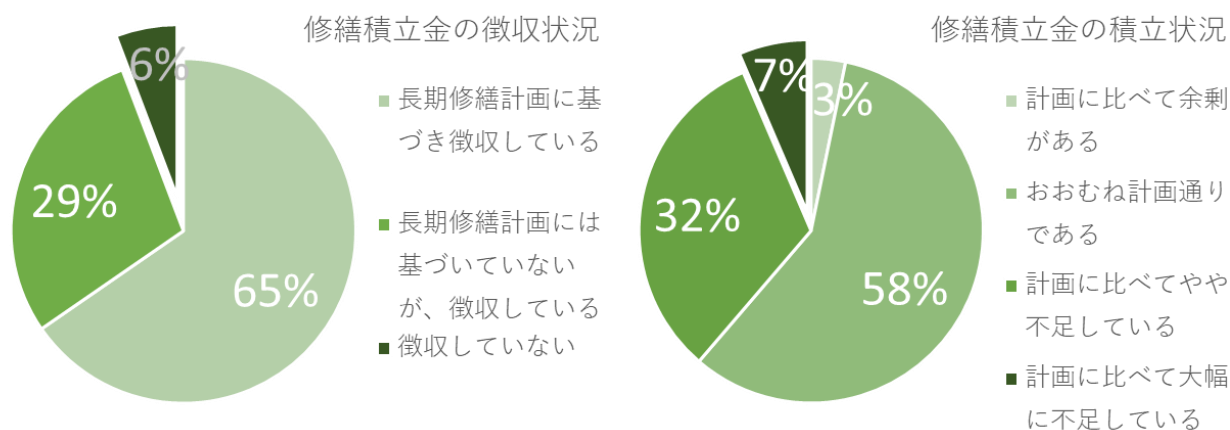
回答のあったマンションで築年数が40年を超えていたマンションは約1割でしたが、10年後には半数のマンションが築40年以上となります。また、長期修繕計画を策定しているマンションは約8割で、調査時点で計画がないマンションは約2割です。



(4) 管理費・修繕積立金

管理費については、回答があったマンションでは徴収されており、修繕積立金についても、大部分のマンションで徴収しているという結果になりました。また、修繕積立金の金額の設定については、長期修繕計画に基づく額が約7割で、3割超のマンションでは、計画に基づかない額での徴収となっています。

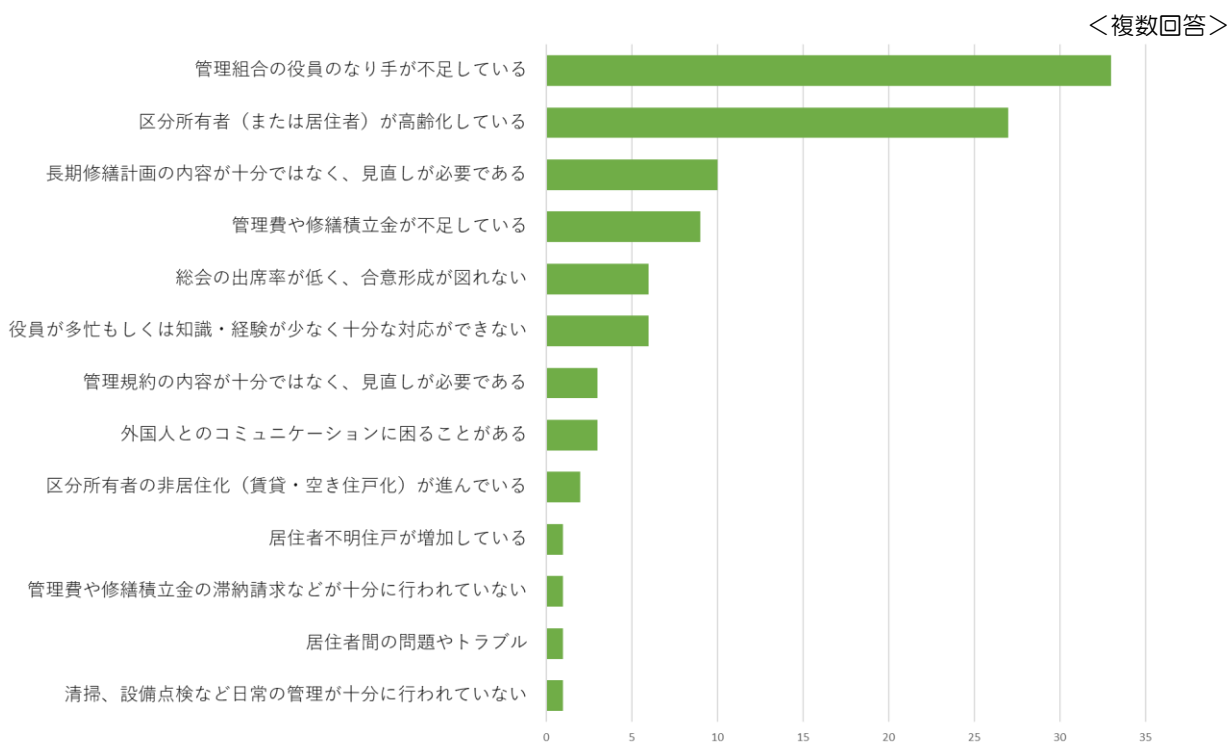
一方で、計画と比較した修繕積立金の状況については、計画に比較して不足していると回答したマンションは全体の約4割で、1割近いマンションでは、大幅に不足している状況となっています。



(5) 管理組合運営上の課題

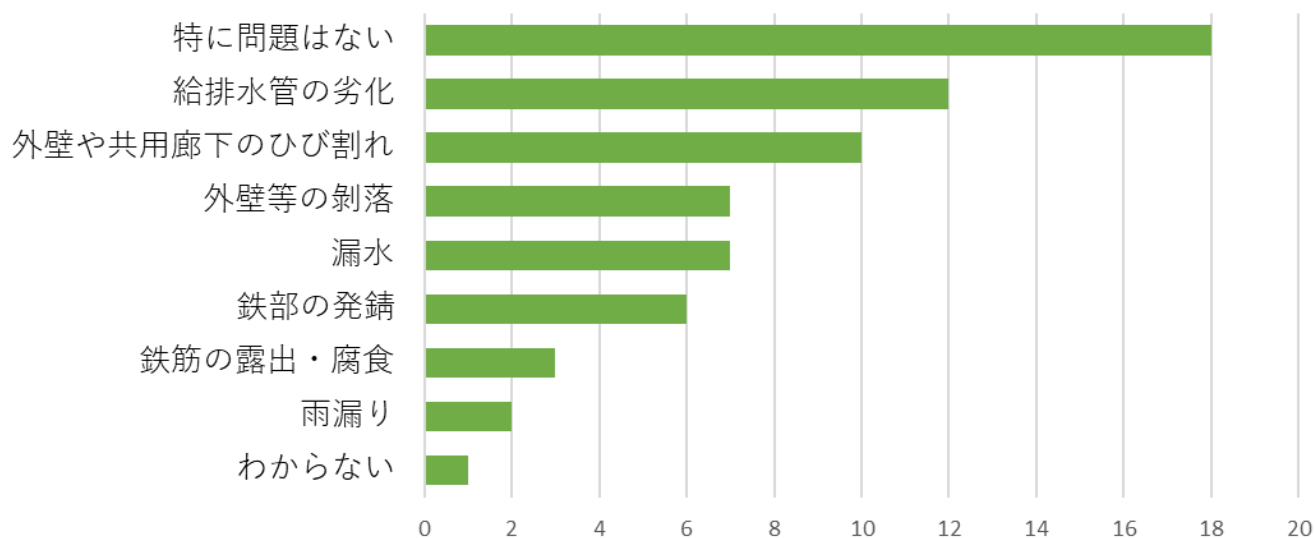
管理組合が抱えている課題については、「管理組合の役員のみ手不足」、「居住者の高齢化」という組合の運営に係る回答が多くなっています。

また、建物の管理としては、「長期修繕計画の内容が十分でなく見直しが必要」、「管理費や修繕積立金が不足」といった今後の維持修繕の計画に係る回答が多く見られました。



(6) 建物に生じている問題

現時点で建物に生じている問題については、比較的新しいマンションであることから「特に問題はない」との回答が多かった一方、「給排水管の劣化」や「外壁や共用廊下のひび割れ」の回答も多くありました。 <複数回答>



(7) 県内町村区域のマンション管理に関する課題

県内の町村区域のマンションは、別荘利用が主体のリゾートマンションが多く、管理員が常駐していない状況や管理組合がないこと等から日常的にマンション管理者と連絡をとることが難しい状況となっています。また、長期修繕計画が作成されていない管理組合もあり、将来的な維持管理が難しくなる恐れがあります。

3. マンションの管理の適正化に関する目標

(法第3条の2第2項一号)

県内の町村区域に立地するマンションの多くに別荘利用の所有者が含まれています。とりわけ、軽井沢などのリゾート地において別荘としての所有者が多いことから、自治会がある地域のマンションとは異なるリゾート地でのマンション管理の難しさがあります。

一部のマンションでは、管理組合の不存在、管理者の不在といった、管理運営上の課題があることがわかりました。

また、建物の維持管理として重要となる長期修繕計画を作成している管理組合の割合は約8割と比較的高い状況にありますが、長期修繕計画を作成している管理組合でも、見直しを行わず、修繕積立金額の決定根拠を長期修繕計画から算出していない管理組合も存在しています。

国が定める「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（令和3年国土交通省告示第1286号）」別紙1において、法第5条の2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として、「以下の事項が遵守されていない場合」が示されています。

- 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1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

これらの点を踏まえ、本計画では、マンションの管理を行う主体である管理組合の活動が停滞していることは、今後老朽化していくマンションの適正管理の深刻な課題であると捉え、県が所管する町村域において、早期に活動が停滞している管理組合を把握し、運営の適正化及び計画的な建物の維持管理の促進を図ることを目標とします。

目標

活動が停滞している管理組合の把握、運営の適正化及び
計画的な建物の維持管理の促進を図る

4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策等

(法第3条の2第2項三号及び五号)

それぞれのマンションの管理状況に応じて、法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行うことにより、管理の適正化を促進します。

活動が停滞している管理組合などについては、専門家を活用し管理組合又は区分所有者に向けた各種支援を実施します

その際、長野県マンション管理士会やマンション管理適正化推進センター、独立行政法人住宅金融支援機構等とも連携し、国土交通省等が作成したガイドライン等の資料や、マンション管理士等による相談窓口、長期修繕計画の作成支援サービス等の周知を行います。これにより、マンション管理士等の専門家の活用が進むことで、適切な管理組合活動の見直しを図ることが可能となります。

5. 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

(法第3条の2第2項四号)(長野県マンション管理適正化指針)

長野県マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針(別添資料)を準用します。

本指針は、県内の町村区域におけるマンションの管理組合が、マンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すもので、本指針の内容について十分留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めることが求められます。

6. マンションの管理状況を把握するための措置

(法第3条の2第2項二号)

本計画の策定に先だって、県内のマンションリストの作成や、管理状況を把握するための実態調査を行ったところでありますが、今後についても、住生活基本計画の見直しの機会等に併せて、町村等とも連携しながら状況把握を行うこととします。

特に、管理運営や老朽化等の課題を抱えることが懸念されるマンションについては、早期に当該マンション所在の町村と連携し、マンション管理に関する専門家を活用しながら、精度の高い管理状況の把握を行います。

7. 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

(法第3条の2第2項七号)

県では、町村域を対象に、施策達成手段の一つとして、以下のとおり法に基づく「マンション管理計画」の認定制度を行います。これについては、宅地建物取引業者をはじめとする、分譲マンションの流通に関わる者にも、管理計画認定制度を含め、管理適正化の重要性について理解を深めてもらえるよう周知活動に取り組みます。

- ・管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、法第91条に基づき、「マンション管理適正化推進センター」として指定されている「公益財団法人マンション管理センター」による事前確認を推奨します。