

# 長野県マンション管理適正化推進計画について

建築住宅課

## 1 計画の背景・目的等

### (1) 計画策定の背景

全国的に築 40 年を超える高経年マンションの急激な増大が見込まれており、老朽化が進行すると、住民の居住環境の低下のみならず、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、老朽化の抑制や維持管理の適正化、再生に向けた取組の強化が喫緊の課題とされている。

令和 2 年 6 月、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地域の実情に応じマンションの管理の適正化を推進できるよう、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理計画の認定制度、管理組合への助言、指導、勧告の実施等が新たに規定された。

### (2) 計画の目的

本県は、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が、市街地には一定のマンションがあり、避暑地やウインターリゾート地が多いことから、リゾートマンションを多く有している地域もあるため、今後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る。

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り、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、本計画を策定した。

### (3) 計画の対象

県内の町村区域にある「分譲マンション」

### (4) 計画期間

令和 5 年度から令和 12 年度（住生活基本計画の見直し等に併せ、必要に応じて見直し）

## 2 町村域のマンションの管理状況

### (1) 管理運営の状況

- ・令和 5 年 9 月に県内の町村に立地する分譲マンションの管理組合（88 団体）に対し、アンケート調査を実施。回答数 52 件（回答率 59.1%）。
- ・回答のあったマンションの内、管理組合を設置していないマンションが約 1 割あった。
- ・総会を年 1 回以上開催しているマンションは 94%、「ほとんど開催していない」というマンションも 4%あった。

### (2) 長期修繕計画の状況

- ・築年数が 40 年を超えるマンションは 8%あり、10 年後には半数のマンションが築 40 年以上となる。
- ・長期修繕計画を策定しているマンションは 79%、調査時点で約 2 割のマンションが長期修繕計画を策定していない。

### (3) 管理組合運営上の課題

- ・アンケート結果では「管理組合の役員のなり手不足」、「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る。
- ・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」、といった維持修繕の計画に係る回答が多く見られた。

### 3 マンションの管理の適正化に関する目標

#### 課題

- ・リゾートマンション、別荘利用者が多いマンション等における管理組合の担い手不足
- ・管理組合の不存在、管理者の不在
- ・長期修繕計画の作成、見直しが行われていない

#### 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 マンション管理の適正化の基本的な方針と施策

#### (1) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策等

- ・マンションの管理状況に応じて、法に基づく助言、指導及び勧告を行うことにより、管理の適正化を促進する。
- ・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。
- ・長野県マンション管理士会や公益財団法人マンション管理センター、住宅金融支援機構等とも連携し、相談窓口等の周知を行う。
- ・マンション管理士等の専門家の活用を進め、適切な管理組合活動の見直しを図る。

#### (2) マンションの管理の適正化に関する指針

- ・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を準用する。
- ・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。管理組合は、本指針に留意の上、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る。

#### (3) マンションの管理状況を把握するための措置

- ・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する。
- ・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う

#### (4) 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

- ・町村域を対象とした、法に基づく「マンション管理計画」の認定制度を、令和6年4月から開始する。
- ・宅地建物取引業者をはじめとした、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む。