

須坂市マンション管理適正化推進計画 (2025 年 4 月～2035 年 3 月)

2025 年 4 月

須 坂 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	マンション管理の適正化に関する目標	8
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	9
5	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	9
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	10
7	マンションの管理計画認定制度の運用	10
8	計画期間	10

須坂市マンション管理適正化推進計画

(計画期間：2025 年 4 月～2035 年 3 月)

2025 年 4 月

1 本計画について

(1) 計画策定の背景・目的

土地利用の高度化の進展や、その他住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大しています。

また、全国の築 40 年超のマンションは 2023 年末時点で 138.1 万戸、5 年後の 2028 年度末には約 198 万戸、15 年後の 2038 年度末には 367 万戸となる見込みであり、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です。

須坂市においても、現在 3 棟あるマンションのうち、1 棟が築 40 年超、5 年後には更に 1 棟が築 40 年超となり、15 年後には 3 棟すべてが築 40 年超となることから、維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題です。

このような状況を鑑み、国は 2020 年 6 月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」という。)の一部を改正し、国が定める「マンション管理適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下、「マンション管理適正化指針」という。)のもと、地方公共団地の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとしました。

このことを受け、須坂市も改正後のマンション管理適正化法に基づき、マンションにおける良好な居住環境や生活の安定向上を確保し、マンション管理の適正化の推進を図ることを目的として、須坂市マンション管理適正化推進計画を策定します。

(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。

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

須坂市では、市内分譲マンションの管理状況を把握するために、次のとおり実態調査（「2023 年度 須坂市分譲マンション管理状況アンケート」）を実施しました。

- ・ 調 査 対 象：市内に立地する階数3以上の分譲マンション（区分所有建物）
- ・ 調 査 対 象 数：3件（市内全軒）
- ・ 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：各マンションへのアンケート用紙の送付
- ・ 回 答 方 式：記名回答方式
- ・ 調 査 時 期：2024 年2月

(2) 実態把握調査結果と課題

① マンションの建物概要について

ア 構造等について

＜築年数及び構造、住戸数（店舗、事務所等は含まない）＞

「築40年超」・・・1棟、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）、160戸

「築30年超～40年」・・・1棟、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）、42戸

「築20年超～30年」・・・1棟、鉄筋コンクリート造（RC造）、38戸

（未回答のマンションは、公表されている資料を参考にする。）

須坂市におけるマンション棟数は3棟であり、うち1棟は築年数が40年を超えています。なお、回答のあった2棟のいずれも高齢者（65歳以上）のみが居住している割合については約3割との回答でした。

② 管理組合の活動について

ア 管理組合の有無

「有り」・・・3棟（100%）

管理の状況については、回答のあった3棟いずれも管理組合が存在していました。なお、3棟いずれも管理組合の法人登記はしていないとの回答でした。

イ「建物の区分所有等に関する法律」にいう『管理者』の選任状況

『管理者』の選任をしている」・・・3棟（100%）

「建物の区分所有等に関する法律」にいう『管理者』の選任状況については、3棟いずれも選任しているとの回答でした。なお、誰を選任しているかについても3棟いずれも「管理組合の代表者（理事者など）」との回答でした。

ウ 名簿の整理状況

	ある	ない
区分所有者名簿	3	0
居住名簿（賃借人を含む）	3	0
災害時等要支援者名簿	1	2

3棟いずれも区分所有者名簿及び居住名簿（賃借人を含む）については整理されていましたが、災害時等要支援者名簿まで整理しているマンションは1棟に限られました。

なお、更新頻度については2棟が新規入居がある度に更新、1棟は未回答でした。

エ 管理組合の総会、役員会及び理事会の開催状況について

「総会（役員会・理事会除く）の開催状況」：年に1回・・・3棟（100%）

「役員会・理事会の開催状況」：年に数回・・・3棟（100%）

「議事録の保管状況」：保管している・・・3棟（100%）

「議事録の保管先」：管理人室・・・1棟

そ の 他・・・2棟（管理会社、事務局室）

3棟いずれも総会（役員会・理事会除く）は年に1回の開催、役員会・理事会は年に数回の開催との回答でした。また、議事録は3棟いずれも保管しているとの回答でした。

オ 外部の専門家の活用状況

「活用している」・・・2棟

「未回答」・・・1棟

外部の専門家の活用状況は、活用しているが2棟、未回答が1棟でした。活用している専門家の内訳は右のとおりです。

○活用状況

マンション管理士	2
建築士	1
弁護士	1
司法書士	1
税理士、会計士	1

③ 管理規約について

ア 管理規約の有無

「管理規約あり」・・・3棟（100%）

うち「改正あり」・・・2棟

「未回答」・・・1棟

イ 管理規約の作成主体

「分議会社案を承認」・・・1棟

「区分所有者が主体的に作成」・・・1棟

「未回答」・・・1棟

管理規約については3棟いずれも作成しているとの結果でした。作成主体については「分議会社案の承認」と「区分所有者が主体的に作成」に分けられました。

④ 日常の管理業務について

ア 管理員（管理人）の有無

「住み込み（常駐）の管理員（管理人）がいる」・・・1棟

「管理員（管理人）はいない」・・・2棟

イ 管理業務を委託しているか

「委託している」・・・2棟

「委託していない」・・・1棟

管理業務については委託しているが2棟、委託していないが1棟との結果となりました。なお、委託内容については、事務管理（会計・出納・運営支援等）が1棟、清掃業務（共用部分）、設備管理業務（エレベーター、給排水設備等）が2棟共通のものでした。

⑤ 計画修繕の取り組みについて

ア 管理費を徴収しているか

「徴収している」・・・3棟（100%）

管理費については3棟共通して徴収しているとの結果となりました。金額については回答のあった2棟はいずれも1カ月あたり1万円未満との回答でした。

イ 修繕積立金を徴収しているか

「長期修繕計画に基づいて徴収している」・・・1棟

「長期修繕計画には基づいていないが徴収している」・・・2棟

修繕積立金については、「長期修繕計画に基づいて徴収している」が1棟、「長期修繕計画には基づいていないが徴収している」が2棟との結果となりました。

ウ 修繕積立金の積立方法について

「均等積立方式」・・・1棟

「不明」・・・1棟

「未回答」・・・1棟

エ 管理費と修繕積立金の両方を徴収している場合、会計を区分しているか

「区分している」・・・2棟

「未回答」・・・1棟

オ 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成しているか

「作成している」・・・1棟

「作成していない」・・・1棟

「未回答」・・・1棟

長期修繕計画を作成しているマンションは1棟（33.3％）に止まりました。国土交通省が令和5年度に実施した「マンション総合調査結果」の全国水準（88.4％）を大きく下回る結果となりました。

なお、作成していないと回答した先について、その理由については「修繕の必要に応じて都度対応」との回答でした。

カ これまで大規模修繕工事を実施したことがあるか

「実施したことがある」・・・2棟

「実施したことがない」・・・1棟

キ マンションの竣工図及び修繕工事等の記録は保管されているか

「保管されている」・・・2棟

「未回答」・・・1棟

⑥ 建替えの取り組みについて

ア 建替えについて検討したことがあるか

「あ る」・・・1棟

「な い」・・・1棟

「未回答」・・・1棟

マンション建替えの検討状況については「検討したことがある」が1棟、「検討したことがない」が1棟との結果になりました。なお、「ある」と回答したマンションにつ

いて、検討結果については「検討した結果、建替えより修繕・改修で進めている」との回答となりました。また、「ない」と回答したマンションについては、今後について「今後検討する予定である」との回答がありました。

イ 建替えに関してどのような問題があるか（複数回答）

建替えの必要性を感じない	0
区分所有者の合意形成が難しい	2
建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない	0
調査や計画づくりの進め方がわからない	1
建替え費用を十分に準備できない	2
相談、検討を依頼できる専門家がない	0
その他	0

建替えの課題については、区分所有者の合意形成が困難であることと、費用の問題について回答したマンションが2棟にのぼりました。また、調査や計画の進め方についても課題としてあげるマンションもありました。

⑦ 防災・防犯について

ア 防災について、どのような取り組みをしているか（複数回答）

防災管理者の選任	2
災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄	1
高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成	0
災害発生時における居住者の安否確認体制の整備	1
マンションの防災マニュアルの作成（作成中含む）	1
その他	1※

（※ 災害時等要支援者名簿）

イ 防犯について、どのような取り組みをしているか（複数回答）

防犯カメラの設置	2
最寄りの交番・警察署の連絡先等の周知	1
防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供	0
定期的な防犯パトロールの実施	1
その他	0

⑧ 耐震化の取り組みについて（旧耐震の場合のみ回答）

「該当」・・・1棟

「非該当」・・・1棟

「未回答」・・・1棟

ア 耐震診断を実施したか

「実施した（耐震性なし）」・・・1棟

旧耐震に該当すると回答のあったマンションは1棟でした。また、耐震診断を実施した結果については、耐震性なしに該当するとの回答でした。

イ 耐震診断後、耐震改修工事を実施したか

「実施していない」・・・1棟

耐震改修工事を実施していないとの回答が1棟でした。その理由としては、予算上の理由とのことでした。

⑨ 居住者のコミュニティについて

ア マンション内で自治会に加入しているか

「マンションで1つの独立した自治会を構成している」・・・1棟

「各戸が個別に地元の自治会に加入している」・・・1棟

「未回答」・・・1棟

イ コミュニティ形成についてどのような活動をしているか（複数回答）

防犯パトロール	1
祭り等の地域のイベントの企画・実施	1
居住者等による清掃や植栽の維持管理	1
高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）	1
児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）	0
その他	0

⑩ マンション管理の課題について

ア 管理組合の運営等で課題・問題点となっていること（複数回答）

区分所有者（または居住者）が高齢化している	2
居住者不明住戸が増加している	0

区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進んでいる	1
管理組合の役員のなり手が不足している	2
役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない	1
総会の出席率が低く、合意形成が図れない	1
管理規約の内容が十分ではなく、見直しが必要である	0
長期修繕計画の内容が十分ではなく、見直しが必要である	1
管理費や修繕積立金が不足している	2
管理費や修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない	0
清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない	0
居住者間の問題やトラブル	0
外国人とのコミュニケーションに困ることがある	1
特に問題はない	0
わからない	0
その他	0

イ 建物に生じている問題はあるか（複数回答）

外壁等の剥落	1
外壁や共用廊下のひび割れ	2
鉄筋の露出・腐食	0
鉄部の発錆	2
給排水管の劣化	2
漏水	2
雨漏り	1
特に問題はない	0
わからない	0
その他	0

ウ マンションの管理に関しての意見・要望（自由記載）

高齢者の一人住まいが多くなり相続等の問題が発生している

3 マンション管理の適正化に関する目標

須坂市内のマンションについては、2023 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、国の令和 5 年度マンション総合調査の結果に基づく全国平均を大きく下回っていることから、須坂市としては、本計画を推進すること

により、2034 年度までの 10 年間に於いて、長期修繕計画の作成を現状の 33.3%から 100%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分譲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（75%）を超える 100%とします。

項目	2023 年度（現状）	2034 年度目標
長期修繕計画の作成	33.3%	100%
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分譲マンション管理組合の割合	33.3%	100%

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

須坂市では、今後もマンションの管理状況を把握するため、10 年に 1 度程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。

- （1）調査対象：須坂市内に所在する 3 階以上の居住用の区分所有建物
- （2）主な調査項目：戸数、築年数、管理者の有無、管理組合の活動の有無、管理規約の有無、日常の管理業務について、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、建替えの取り組みの有無、防災・防犯対策の有無、耐震化の取り組みの有無等

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、次に掲げる支援体制のほか支援の構築を図ります。

（1）情報提供と管理意識の向上

マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及を図ることを目的として、マンションの管理運営のために必要となる情報や、管理水準の向上につながるような有益な情報を積極的に提供し、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に努めます。

また、管理組合の主体的な取組を支援することで、管理意識の向上に努めます。

(2) 相談体制の整備

マンションの管理組合や、区分所有者が抱える課題や問題等について、適切な支援を行うことを目的に、マンションの専門家による相談体制の構築を図ります。

また、マンション管理士制度の一層の普及促進に努めるほか、専門家団体や事業者団体等が開設している相談窓口に関する情報を周知していくことで、管理組合等が専門的知識を有する者の活用を考慮できる環境を整備していきます。

(3) 耐震化の促進

旧耐震基準で建築されたマンションは1棟（33.3%）ですが、当該マンションは耐震基準を満たしておらず、耐震改修を実施していない理由としては、予算の関係（改修費用の問題）を挙げられていました。

マンションの耐震化には多額の費用負担が発生することから、行政や各種団体等が実施している助成や融資等の支援制度の周知・啓発を行い、マンションの良好な居住環境を確保できるように、より一層、普及に取り組みます。

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

須坂市内のマンション管理組合が、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、国土交通省が定めた「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、須坂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とおして、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をもたらすことが期待されます。

8 計画期間

本計画の期間は、2025年度から2034年度までの10年間とし、社会経済情勢の変化や関連計画等を踏まえて、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。