

# 長岡市マンション管理適正化推進計画

令和6年11月

長岡市



# 目 次

## 第1章 計画の概要

- 1 計画の目的 . . . . . 1
- 2 計画の位置付け . . . . . 2
- 3 計画の対象 . . . . . 3
- 4 計画期間 . . . . . 3

## 第2章 長岡市におけるマンションの現状と課題

- 1 マンション管理状況実態調査 . . . . . 4
- 2 長岡市のマンションの課題 . . . . . 23

## 第3章 マンション管理適正化に向けた施策

- 1 管理組合による適正管理の支援 . . . . . 25
- 2 マンションの管理状況の把握 . . . . . 26
- 3 計画の目標 . . . . . 27

## 第4章 長岡市マンション管理適正化指針

- 1 長岡市マンション管理適正化指針 . . . . . 28
- 2 助言、指導等を行う際の判断の基準 . . . . . 32
- 3 管理計画の認定基準 . . . . . 32

## 第1章 計画の概要

### 1 計画の目的

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、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。

一方、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、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、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれますが、これらに対して適切な修繕がされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような中、令和2年6月に「マンションの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。）が改正され、令和4年4月に施行されました。

この法改正により、国において総合的なマンション管理の行政方針である「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」（以下、「基本方針」という。）が定められたほか、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画の作成」、「マンションの管理計画の認定」、「マンションの管理組合への助言、指導及び勧告の実施」を可能とするための制度的枠組みが設けられました。

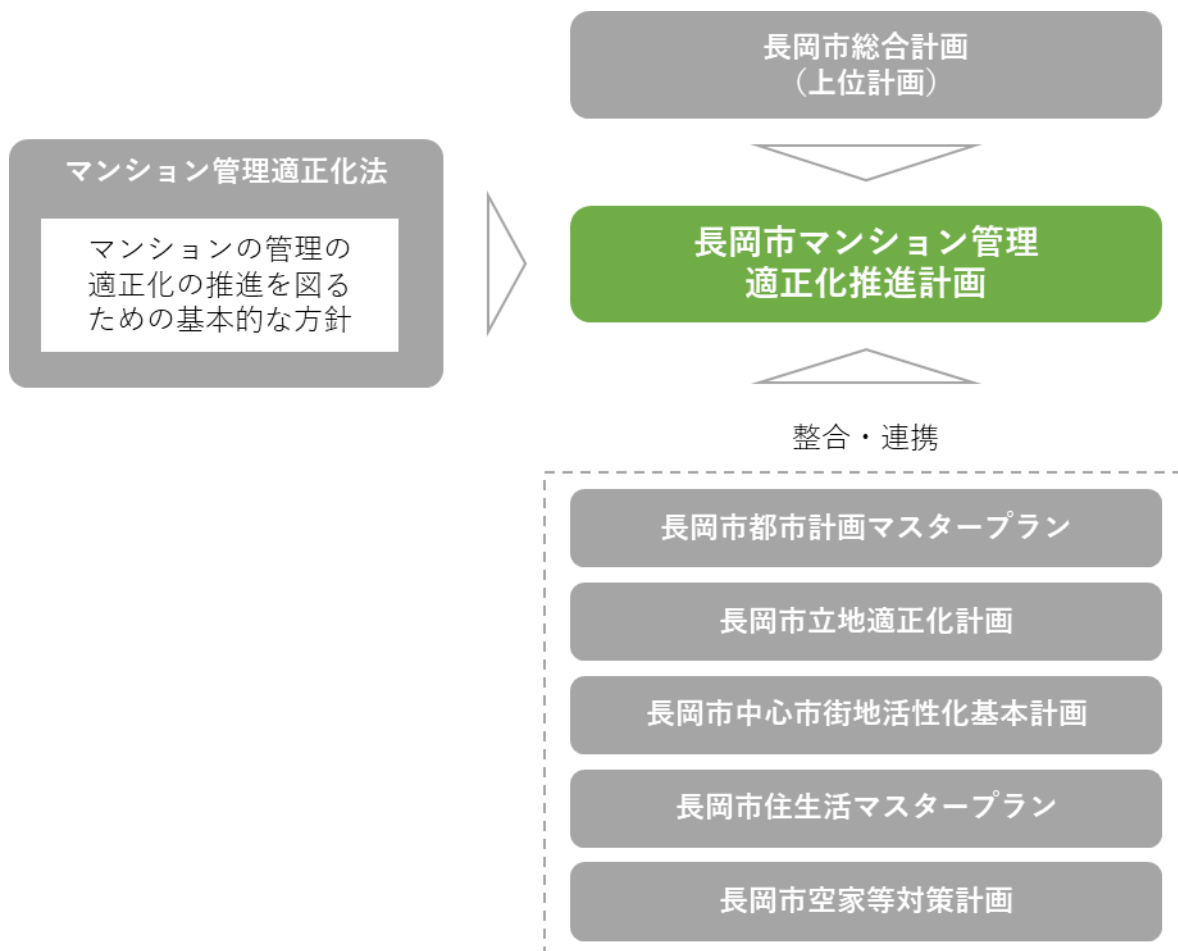
本市の区域内におけるマンションについては、昭和50年以降に多くのマンションが供給されており、築40年を超えるマンションも多くなっていることから、適正な維持・管理を進める必要があります。

このような背景により、マンション管理の適正化に向けた施策及び指針等を定め、マンション管理の適正化を図るため、「長岡市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画はマンション管理適正化法により定められた国の基本方針に基づき定める計画であり、上位計画である「長岡市総合計画」と整合を図るとともに、「長岡市都市計画マスタープラン」や「長岡市住生活マスタープラン」などの都市政策・住宅政策等の関連計画と整合・連携を図ります。

### 長岡市マンション管理適正化推進計画の位置づけ



### 3 計画の対象

---

本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション」とします。  
また、本計画の対象区域は長岡市全域とします。

#### 【マンション管理適正化法（抜粋）】

##### （定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

### 4 計画期間

---

本計画の計画期間は令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や国の動向等を踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

## 第2章 長岡市におけるマンションの現状と課題

### 1 マンション管理状況実態調査

本市では、令和5年度に市内のマンションを対象として、アンケートによるマンションの管理状況に関する実態調査を実施しました。

#### 令和5年度マンション管理状況実態調査の概要

調査期間	令和5年8月8日～令和5年11月3日
調査対象	市内のマンション 109棟
調査方法	マンション管理者に対し調査票を郵送し、回答があったものを集計
回収件数	63件（回収率58%）

#### 地域別のマンション棟数及び戸数

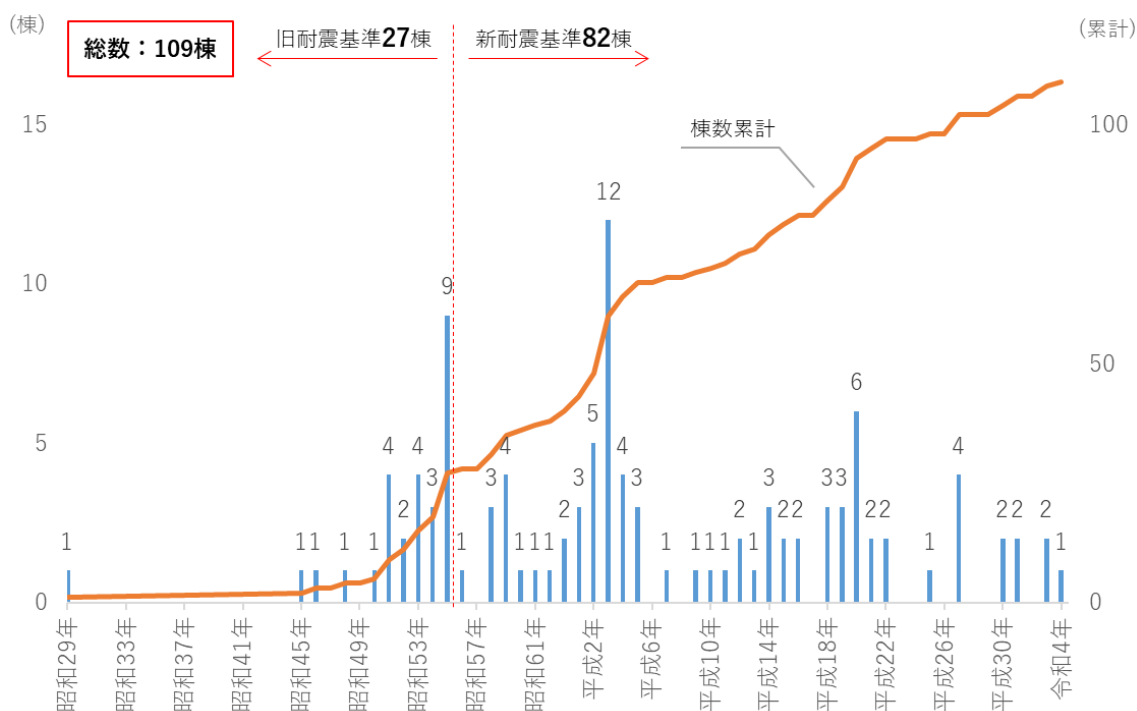
本市のマンションは寺泊地域にある一部を除き、長岡地域に集中しています。

地域	棟数	戸数
長岡	104	5,218
中之島	0	0
越路	0	0
三島	0	0
山古志	0	0
小国	0	0
和島	0	0
寺泊	5	240
栃尾	0	0
与板	0	0
川口	0	0
<b>合計</b>	<b>109棟</b>	<b>5,458戸</b>

### 建築年次別マンション棟数

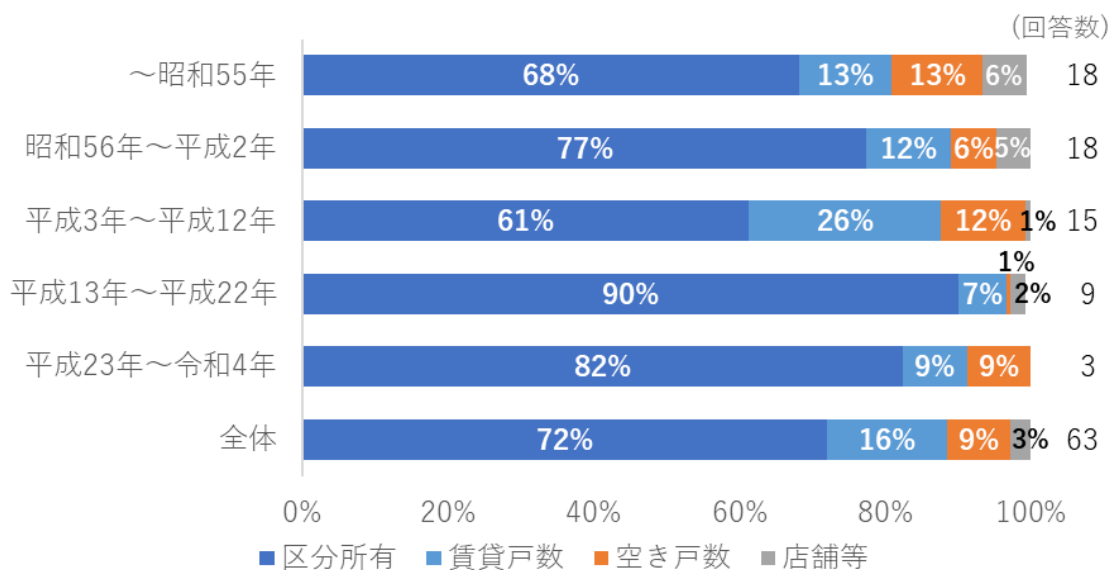
市内のマンションは、昭和50年代以降に多くのマンションが建築されており、平成3年をピークに建築数は減少傾向にあります。

また、建築基準法の耐震基準が改正された昭和56年6月1日以降に建築された新耐震基準のマンションが全体の75%を占めており、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築されたマンションが25%となっています。



### 建築年次別の全戸数に占める空き戸数の割合

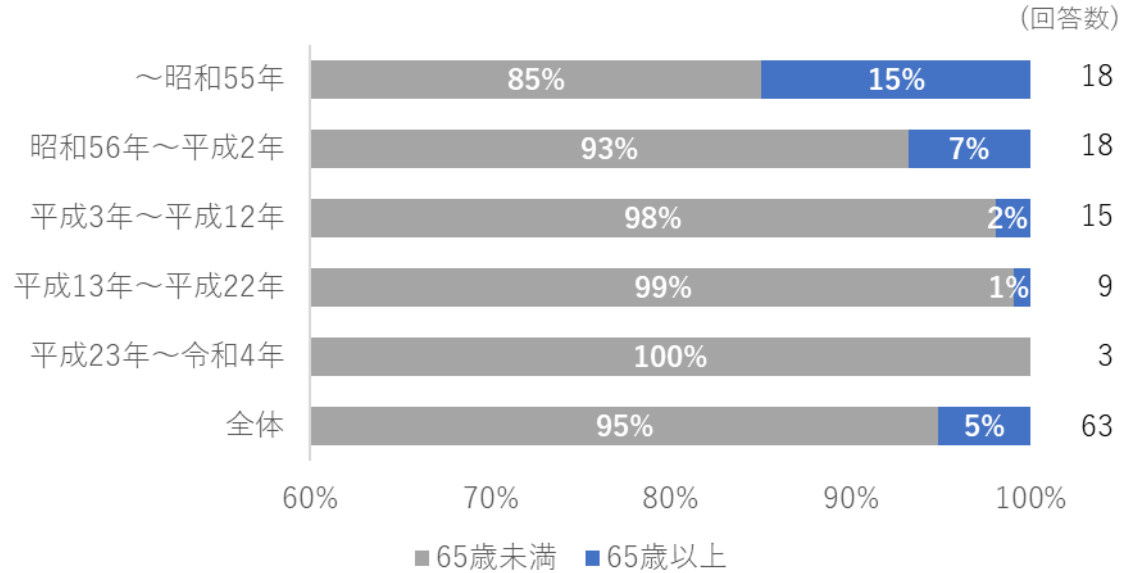
建築年次が古いマンションほど、全戸数に占める空き戸数の割合が大きい傾向にあります。





### 建築年次別の全戸数に占める高齢者のみが居住する戸数の割合

建築年次が古いマンションほど、高齢者（65歳以上）のみが居住する戸数の割合が大きい傾向にあります。

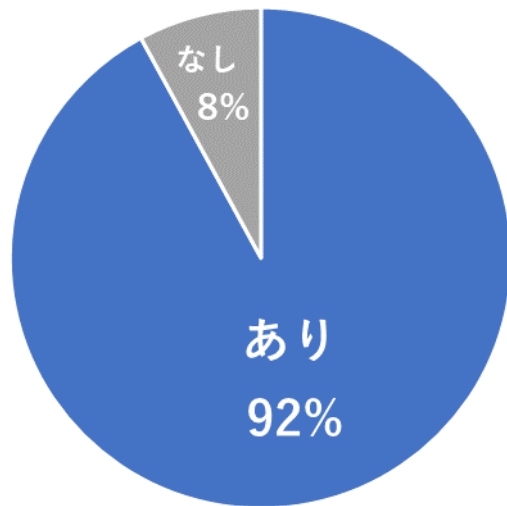


### 管理組合及び管理方法

管理組合を「あり」と回答したマンションは92%となっています。

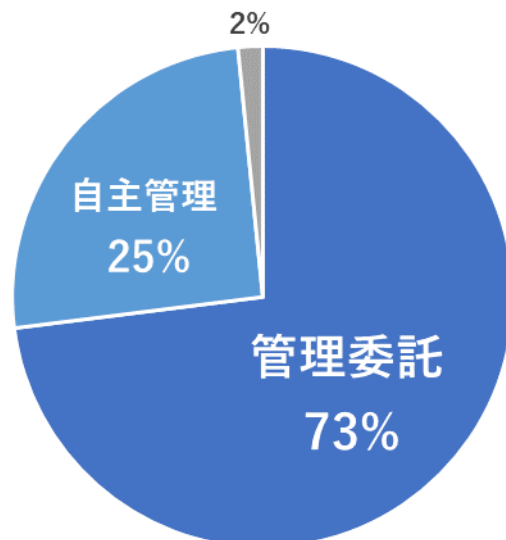
また、外部に管理を委託しているマンションは73%となっています。

管理組合の有無（回答数 63 件）



- あり（58件）92%
- なし（5件）8%

管理形態（回答数 63 件）



- 管理委託（46件）73%
- 自主管理（16件）25%
- その他（1件）2%

### 管理者の状況

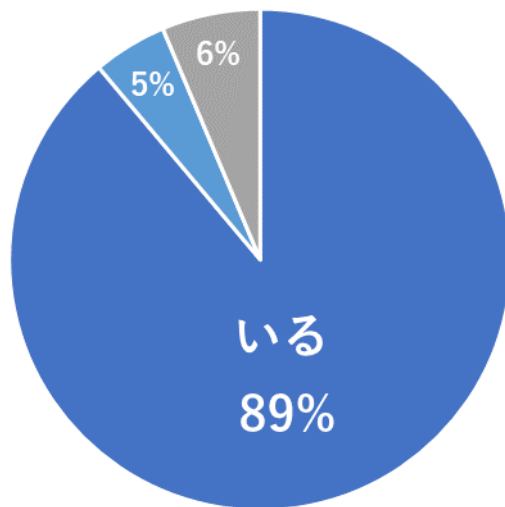
管理者が「いる」と回答したマンションは89%となっています。

そのうち、84%が区分所有法における「管理者」\*を管理組合の代表者としています。

#### ※区分所有法における「管理者」

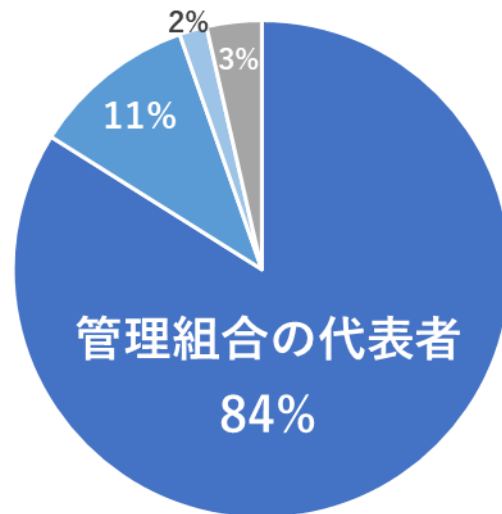
規約に別段の定めがない限り、区分所有者の集会の決議によって選任され、共用部分並びに建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う者。

管理者の有無（回答数 63 件）



- いる（56件）89%
- いない（3件）5%
- わからない（4件）6%

管理者の内訳（回答数 56 件）

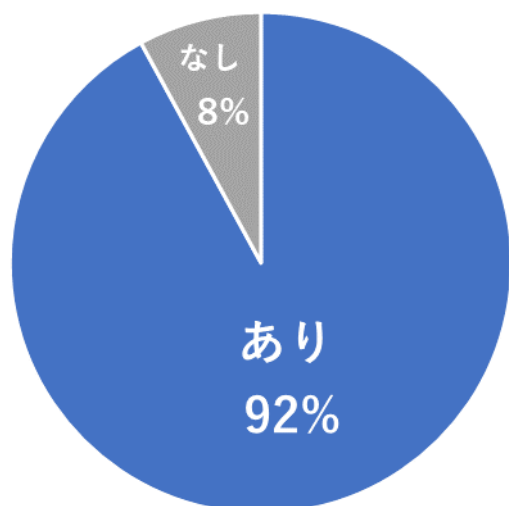


- 管理組合の代表者（47件）84%
- 管理会社又は分譲会社（6件）11%
- 代表者以外の区分所有者（1件）2%
- その他（2件）3%

### 管理規約の状況

管理規約を「あり」と回答したマンションは92%となっています。

#### 管理規約の有無（回答数 63 件）

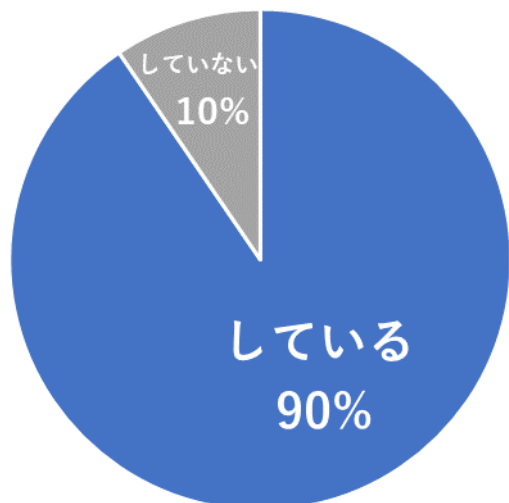


- あり（58件）92%
- なし（5件）8%

### 集会（総会）の開催状況

集会（総会）を年1回以上「開催している」と回答したマンションは90%となっています。

#### 集会（総会）の年1回以上の開催（回答数63件）



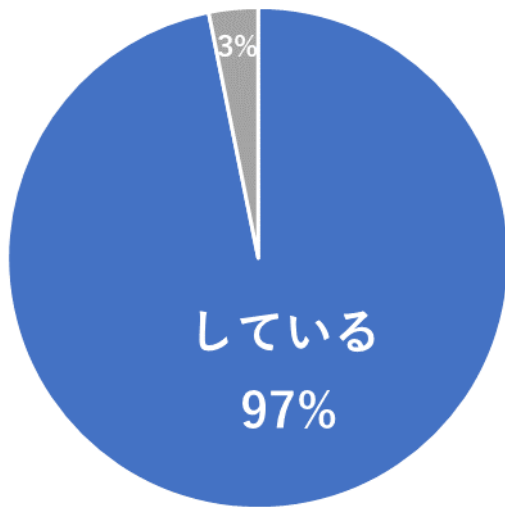
- 開催している（57件）90%
- 開催していない（6件）10%

### 管理費及び修繕積立金の徴収

管理費を「徴収している」と回答したマンションは97%で、ほぼすべてのマンションで管理費を徴収しています。

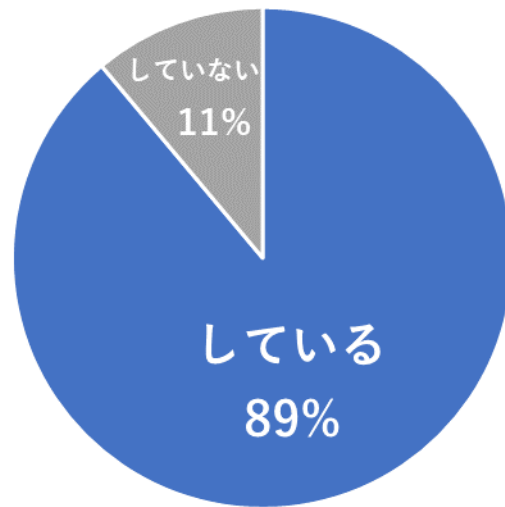
一方、修繕積立金を「徴収している」と回答したマンションは89%で、一部、修繕積立金が徴収されていないマンションがあり、建築年次が古いマンションほど、修繕積立金の徴収がされていない傾向にあります。

管理費の徴収（回答数 63 件）



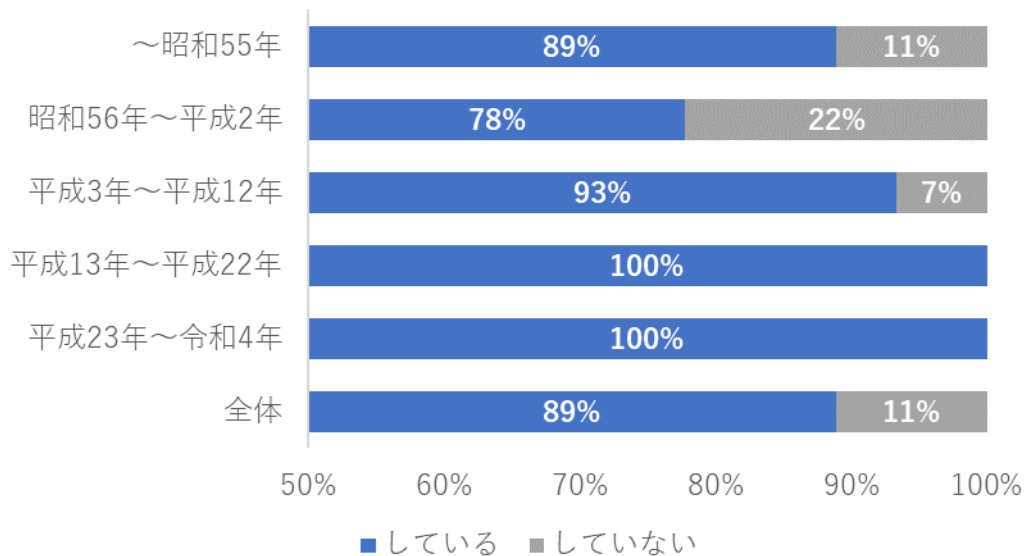
- している（61件）97%
- していない（2件）3%

修繕積立金の徴収（回答数 63 件）



- している（56件）89%
- していない（7件）11%

修繕積立金の徴収（建築年次別）

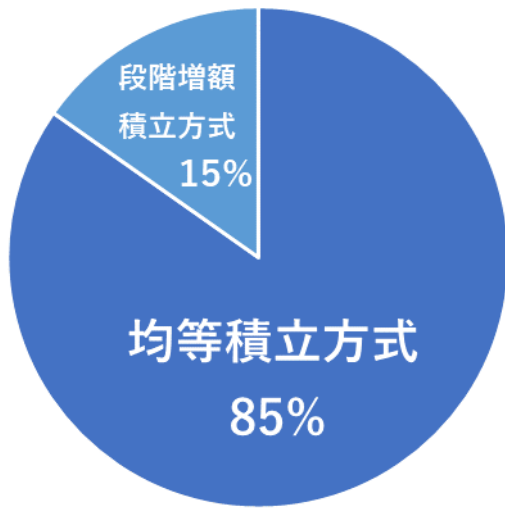


### 修繕積立金の徴収方法

修繕積立金の徴収方法を「均等積立方式」と回答したマンションは85%となっており、「段階増額積立方式」と回答したのは15%となっています。

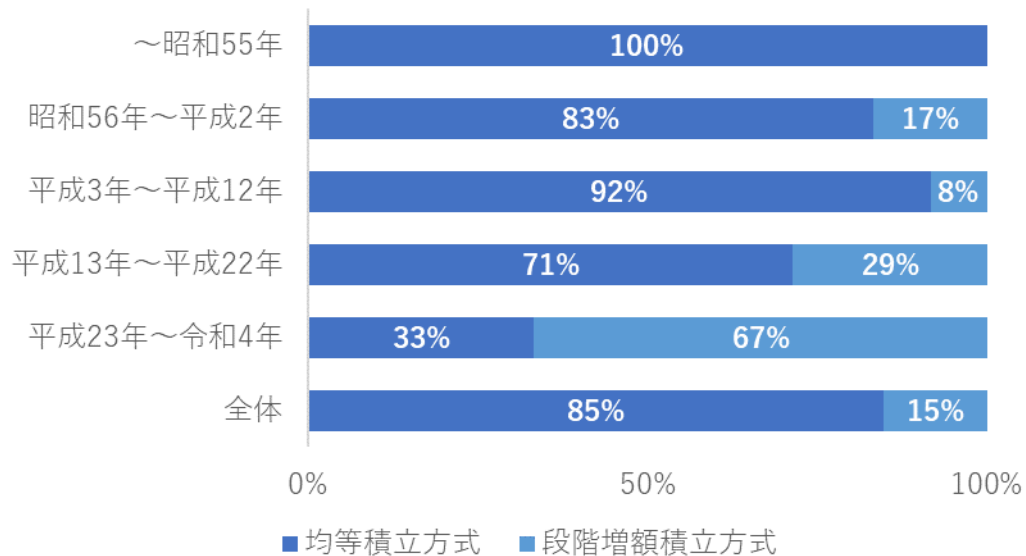
建築年次別に見ると、建築年次が新しいマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している傾向にあります。

#### 積立方法（回答数 46 件）



- 均等積立方式（39件）85%
- 段階増額積立方式（7件）15%

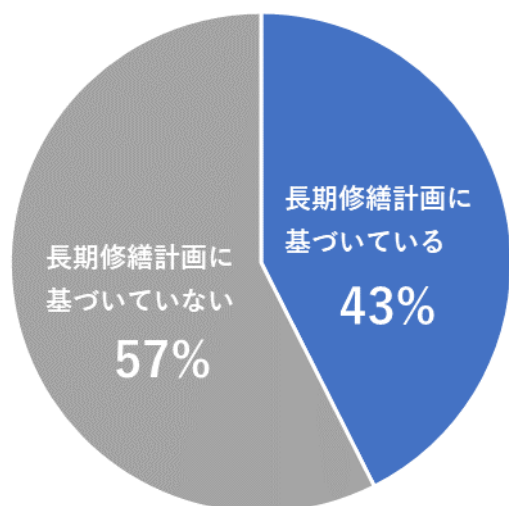
#### 積立方法（建築年次別）



### 修繕積立金の徴収根拠

修繕積立金を「長期修繕計画に基づき徴収している」と回答したマンションは43%となっています。

#### 修繕積立金の徴収根拠（回答数47件）



- 基づいている（20件）43%
- 基づいていない（27件）57%

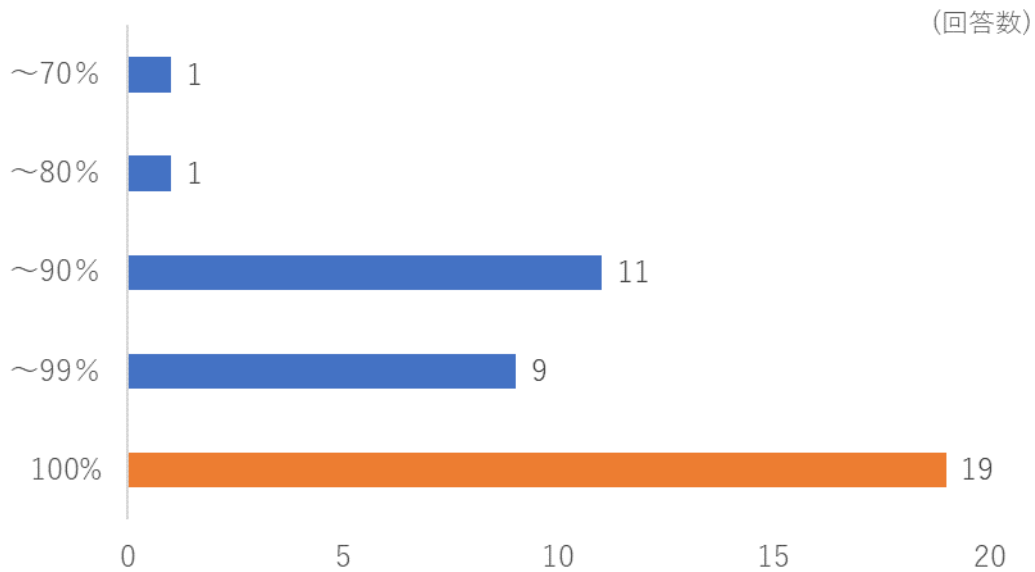
### 修繕積立金の収納割合

修繕積立金の徴収率が90%を超えているマンションが全体の約70%となっています。

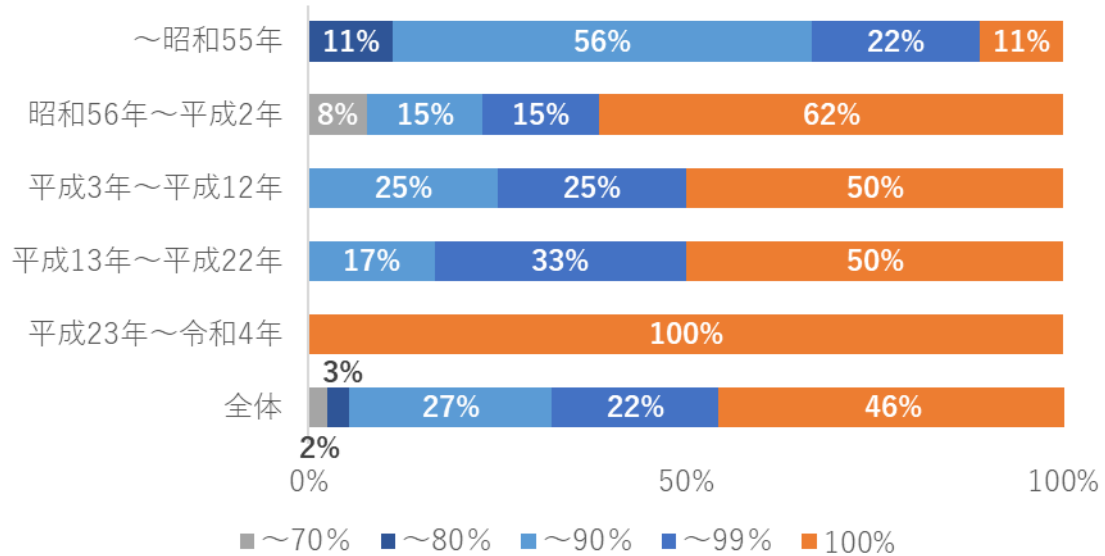
全体的に見ると100%徴収できているマンションが多いですが、100%徴収できていないマンションもあり、積立金の滞納等がある現状となっています。

建築年次別に見ると、建築年次が古いマンションほど、100%徴収できていないマンションが多い傾向にあります。

#### 修繕積立金の収納割合（回答数 41 件）



#### 修繕積立金の収納割合（建築年次別）

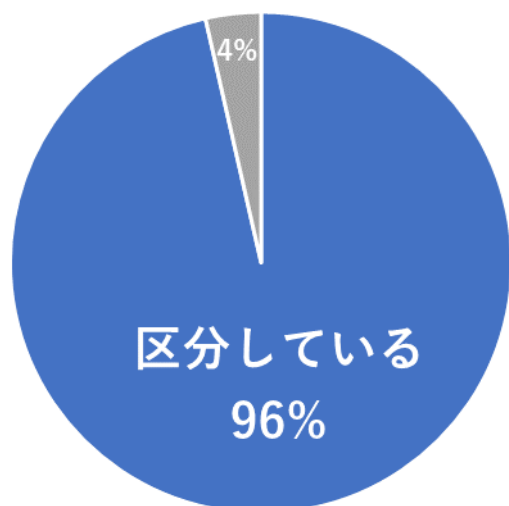




### 管理費と修繕積立金の会計区分

管理費と修繕積立金の会計を別会計とし、「区分している」と回答したマンションは96%となっています。

#### 管理費と修繕積立金の会計（回答数56件）



- 区分している（54件）96%
- 区分していない（2件）4%

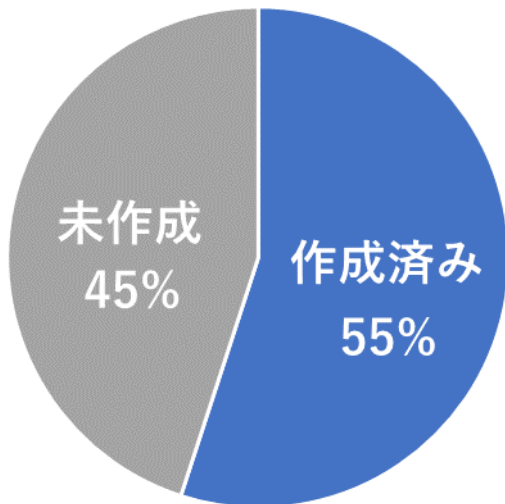
### 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画を「作成済み」と回答したマンションは55%となっています。

そのうち、7年以内に計画の作成又は見直しをしているのは79%となっています。

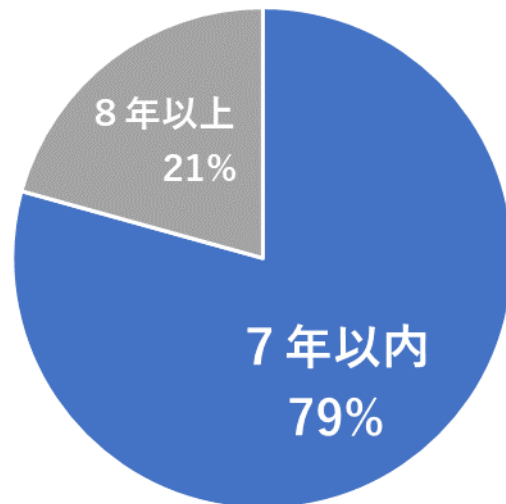
建築年次別に見ると、建築年次が古いマンションほど、長期修繕計画が作成されていない傾向にあります。

長期修繕計画の作成（回答数 60 件）



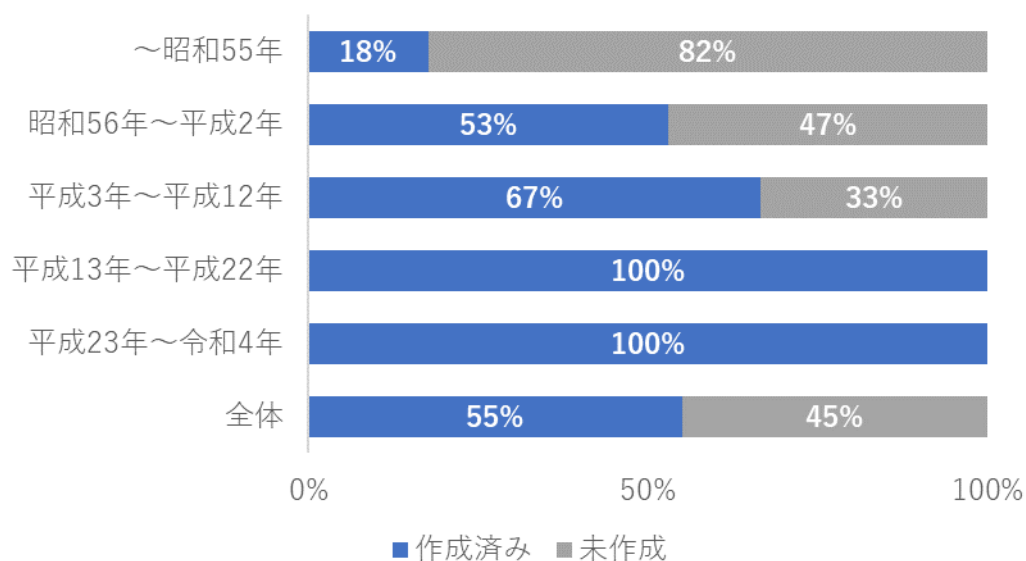
- 作成済み（33件）55%
- 未作成（27件）45%

長期修繕計画の作成、見直し（回答数 29 件）



- 7年以内（23件）79%
- 8年以上（6件）21%

長期修繕計画の作成状況（建築年次別）



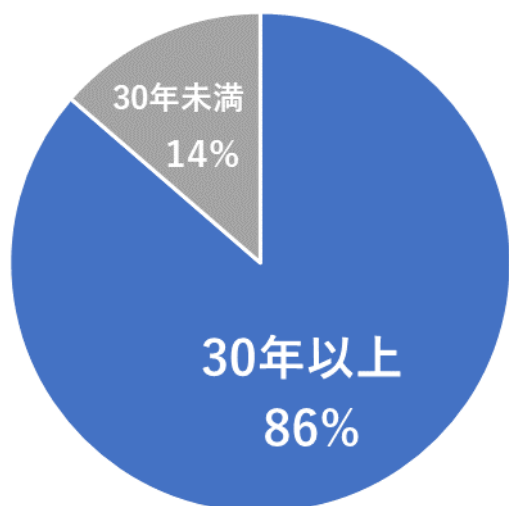
### 長期修繕計画の計画期間と解体計画

長期修繕計画の計画期間を見ると、計画期間が30年以上となっているマンションは86%となっています。

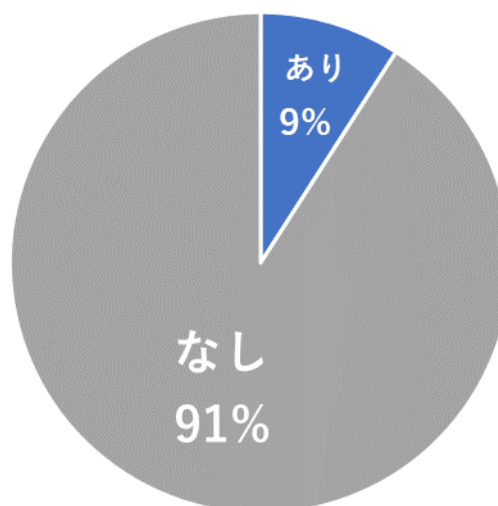
また、解体計画が長期修繕計画に含まれているマンションは9%にとどまっています。

長期修繕計画の計画期間（回答数 22 件）

修繕計画内の解体計画（回答数 33 件）



- 30年以上（19件）86%
- 30年未満（3件）14%



- あり（3件）9%
- なし（30件）91%

### 長寿命化工事の実施状況

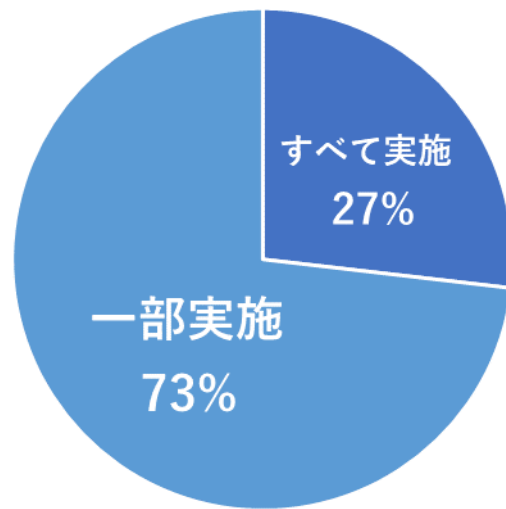
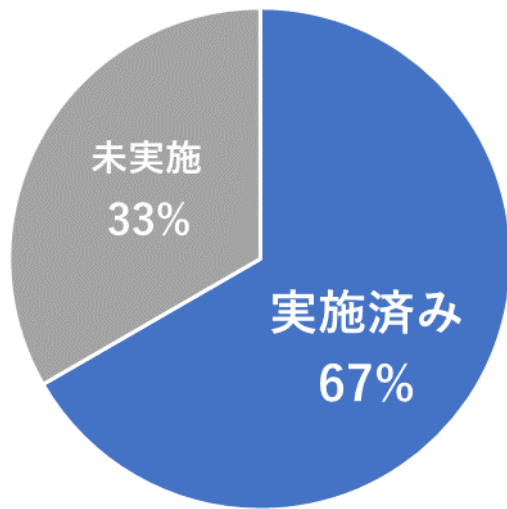
長寿命化工事（外壁塗装工事、屋根防水工事、床防水工事）を「実施済み」と回答したマンションは67%となっています。

そのうち、外壁塗装工事、屋根防水工事、床防水工事のすべてを実施しているマンションは27%となっており、一部でも実施しているマンションは73%となっています。

長寿命化工事の実施状況を建築年次別に見ると、建築年次が古いマンションであっても長寿命化工事を実施していないマンションが一部あります。

長寿命化工事の実施有無（回答数 63 件）

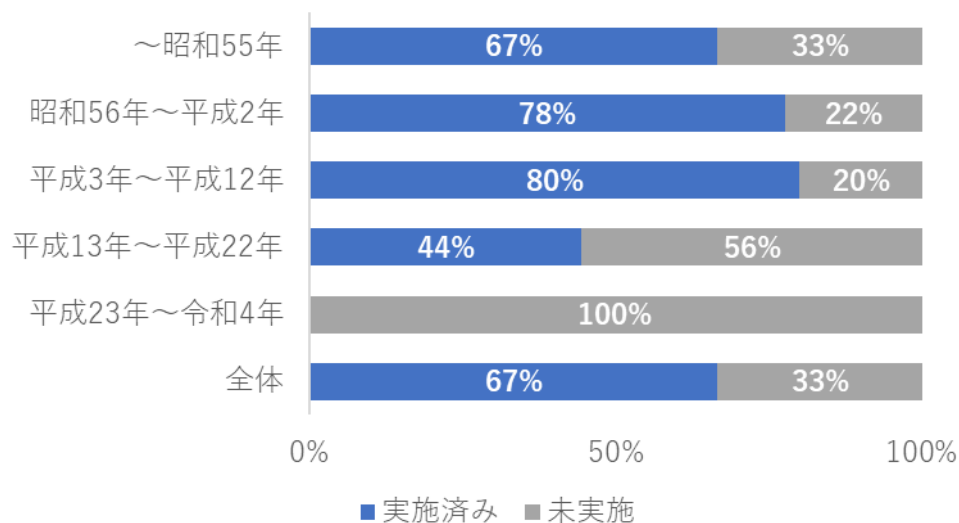
長寿命化工事の実施状況（回答数 41 件）



- 実施済み（42件）67%
- 未実施（21件）33%

- すべて実施（11件）27%
- 一部実施（30件）73%

長寿命化工事の実施有無（建築年次別）



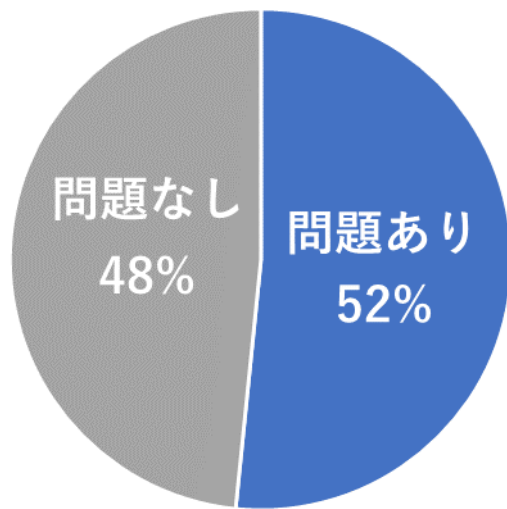
### 建物の状況

建物に「問題あり」と回答したマンションは52%となっています。

建築年次別に見ると、建築年次が古いマンションほど、建物に問題が生じている傾向にあります。

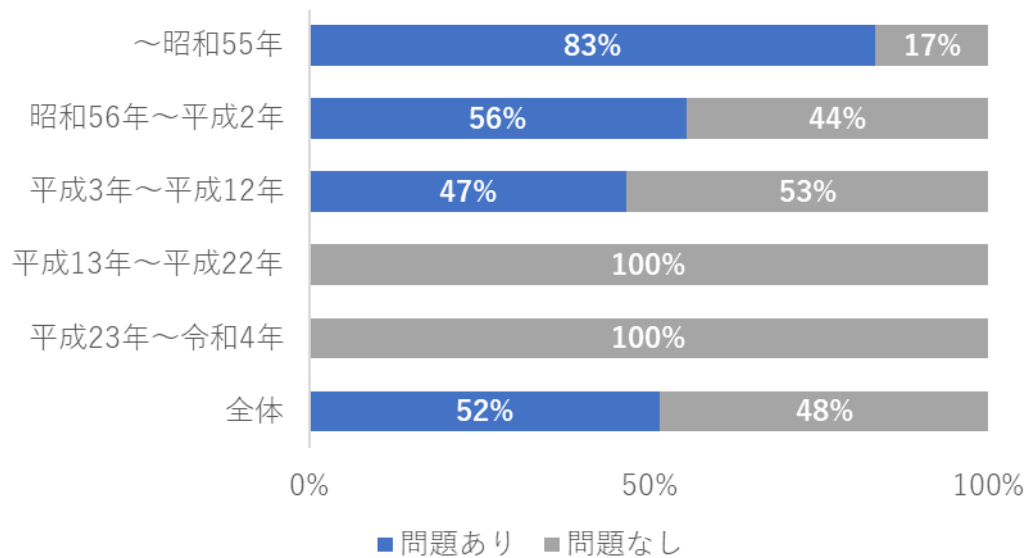
問題が生じている箇所として多かったものは「外壁等の剥落」、「外壁・廊下のひび割れ」、「給排水管の劣化」となっています。

#### 建物の問題有無（回答数 62 件）

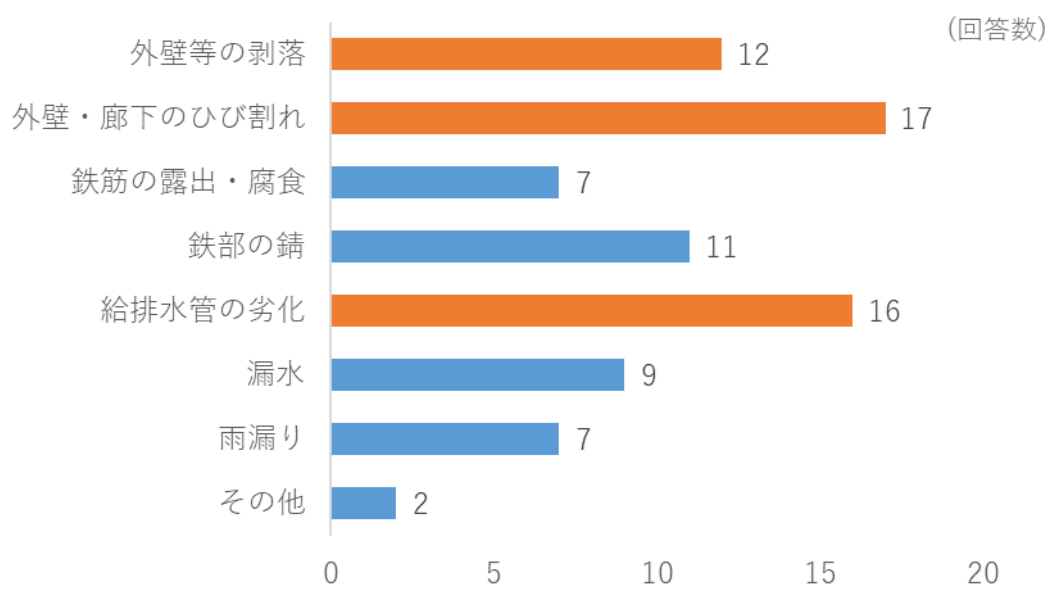


- 問題あり（32件）52%
- 問題なし（30件）48%

#### 建物の問題有無（建築年次別）



**問題が生じている箇所（複数回答）**



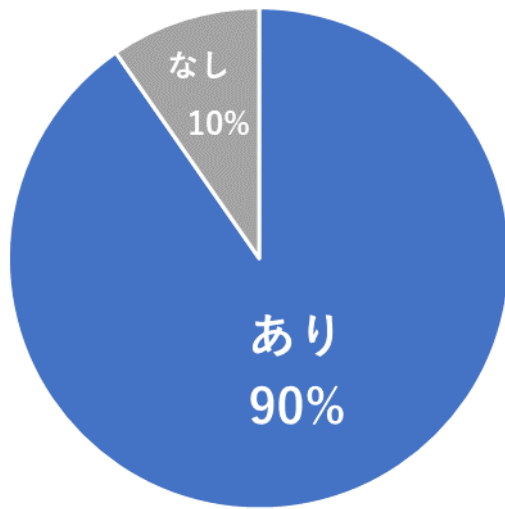
### 区分所有者名簿の状況

区分所有者名簿を「あり」と回答したマンションは90%となっています。

そのうち、名簿を年1回以上「確認している」と回答したマンションは91%となっています。

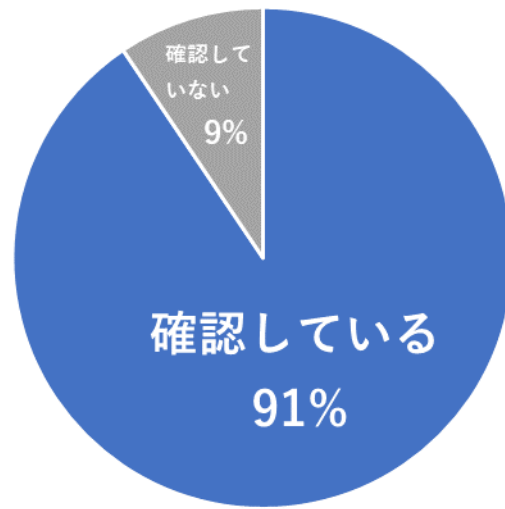
建築年次別に見ると、建築年次が古いマンションほど、区分所有者名簿が備えられていない傾向にあります。

区分所有者名簿の有無（回答数 62 件）



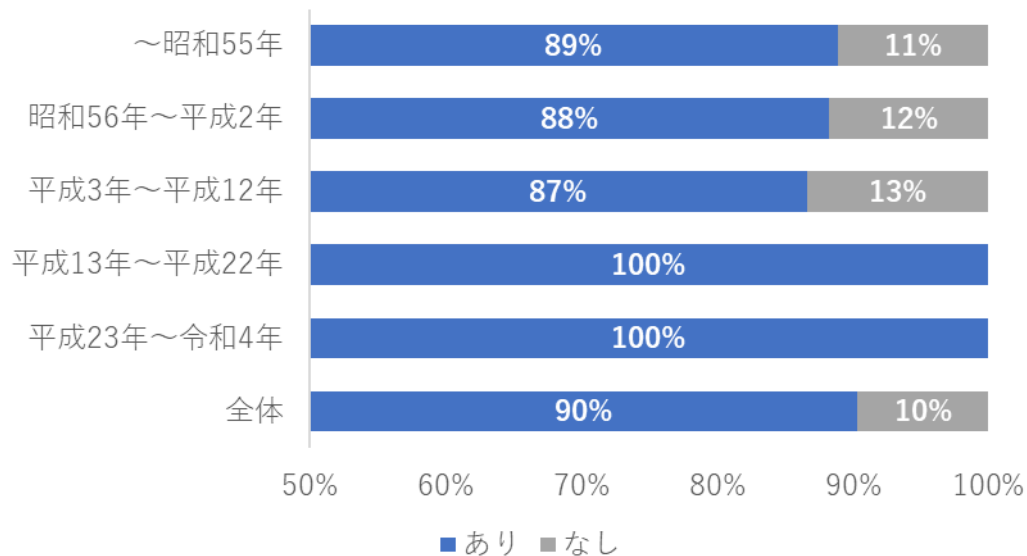
- あり（56件）90%
- なし（6件）10%

名簿の年1回以上の確認（回答数 53 件）



- 確認している（48件）91%
- 確認していない（5件）9%

区分所有者名簿の有無（建築年次別）



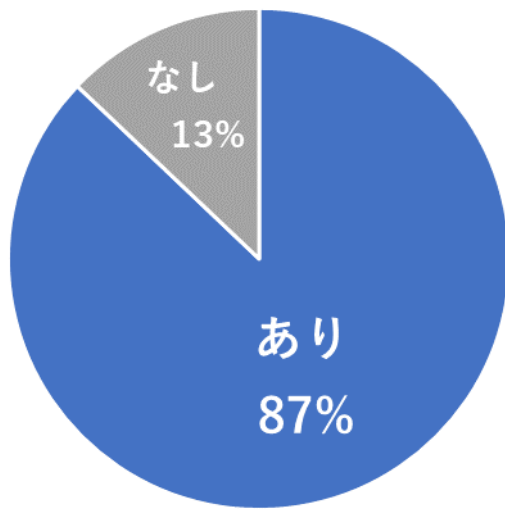
### 居住者名簿の状況

居住者名簿を「あり」と回答したマンションは87%となっています。

そのうち、名簿を年1回以上「確認している」と回答したマンションは82%となっています。

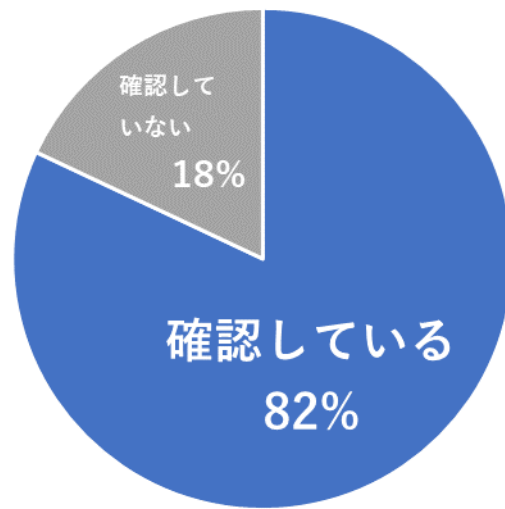
建築年次別に見ると、建築年次が古いマンションほど、居住者名簿が備えられていない傾向にあります。

居住者名簿の有無（回答数 62 件）



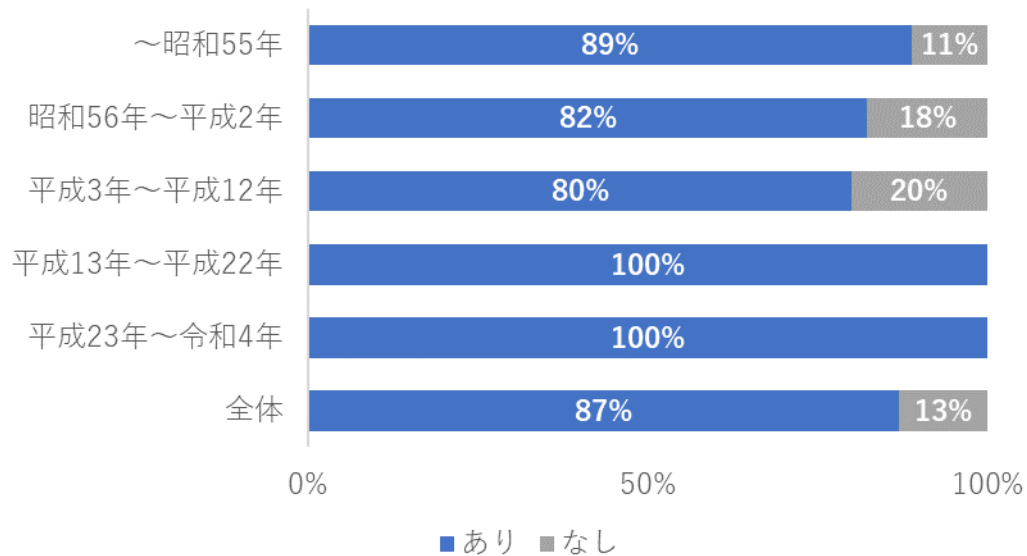
- あり（54件）87%
- なし（8件）13%

名簿の年1回以上の確認（回答数 50 件）



- 確認している（41件）82%
- 確認していない（9件）18%

居住者名簿の有無（建築年次別）





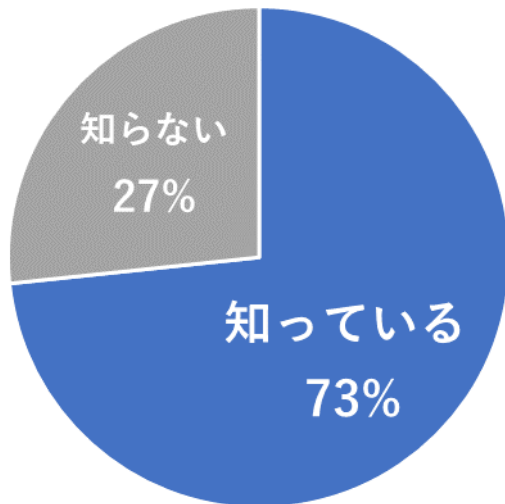
### マンション管理計画認定制度の認知状況

マンション管理計画認定制度を「知っている」と回答したマンションは73%となっています。

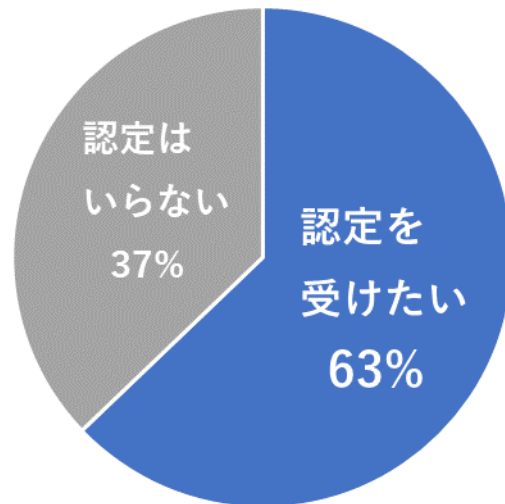
そのうち、長岡市がマンション管理適正化推進計画を策定した場合に「認定を受けたい」と回答したマンションは63%となっています。

管理計画認定制度の認知状況（回答数 60 件）

管理計画の認定意向（回答数 35 件）



- 知っている（44件）73%
- 知らない（16件）27%



- 認定を受けたい（22件）63%
- 認定はらない（13件）37%

### マンション管理等における課題

マンションの管理や管理組合の運営における課題については、居住者の高齢化、建物の老朽化や修繕積立金の不足、役員の成り手がいないことなどを回答しているマンションが多く、課題に感じていることが伺えます。主な回答は以下のとおりです。

- ・ 居住者の高齢化
- ・ 高齢化等による役員の成り手不足
- ・ 修繕積立金の不足
- ・ 管理費や修繕積立金の滞納
- ・ 建物の老朽化
- ・ 組合員の合意形成
- ・ 所有者不明住戸の管理費や修繕積立金の徴収 など

## 2 長岡市のマンションの課題

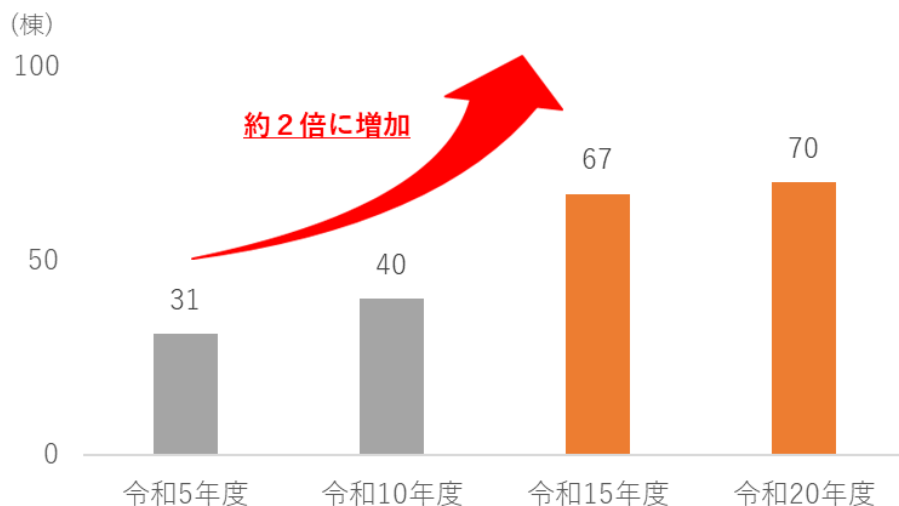
本市におけるマンションの管理の適正化に向けた施策の検討にあたり、令和5年度に実施したマンション管理状況実態調査の結果を踏まえ、以下のとおり課題を整理しました。

### マンションの高経年化

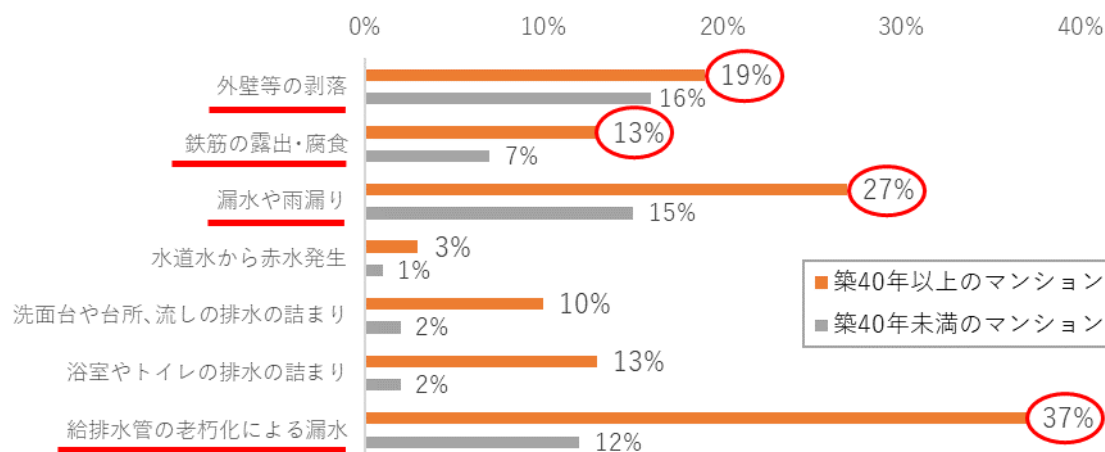
市内のマンションのうち、築40年を超えるマンションは令和5年度現在、31棟となっていますが、10年後には約2倍に増加することが見込まれます。

築40年を超えるマンションでは、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水や雨漏り等の建物の不具合が生じやすい傾向にあり、適切に管理が行われない場合には、これらが進行し、建物本体や住民の生活に深刻な支障をきたすおそれがあります。

### 高経年マンションの推計



### 高経年マンションに生じる建物の不具合



【出典】国土交通省 令和5年度マンション総合調査

### 管理組合の運営

管理組合においては、多様な区分所有者間の合意形成の困難さ、管理費や修繕積立金の滞納、区分所有者が必ずしも専門的知識を有していないなどの維持管理上の課題を抱えています。

また、建物の老朽化とともに、区分所有者の高齢化や空き住戸が増えていく傾向にあり、これに伴い、管理組合の役員の担い手が不足するなど、管理組合の運営に支障が生じることが懸念されます。

## 第3章 マンション管理適正化に向けた施策

### 1 管理組合による適正管理の支援

マンションの管理主体は管理組合であり、自ら適正に管理することが原則ですが、建物の状態把握や対応策の検討にあたり、専門的な知識が求められる場合があります。

また、建物が適切に管理されず、管理不全に陥ってしまった場合は区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下につながります。

そのため、管理組合が自主的に適正な管理を行うことができるよう、必要な支援を行います。

#### 管理計画認定制度

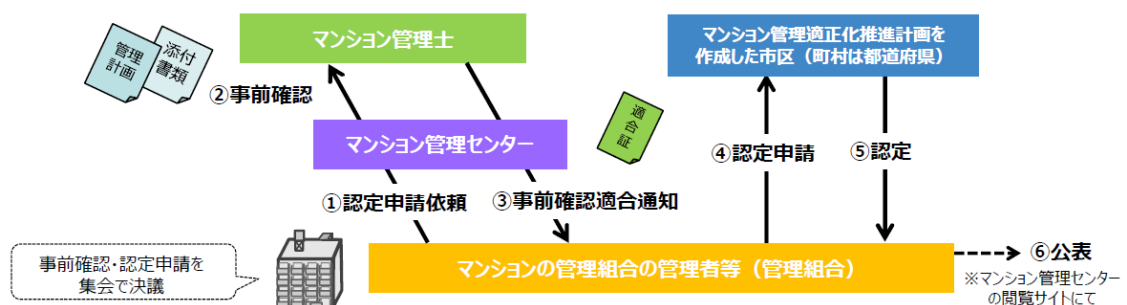
マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施し、同制度が普及するようホームページ等により周知を図ります。

管理計画の認定を受けたマンションは資産価値の向上のほか、独立行政法人住宅金融支援機構が行う「フラット35」の金利引き下げ、マンション共用部分のリフォーム融資の金利の引き下げ、「マンションすまい・る債」の利率上乘せなどのメリットがあります。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となります（有効期間は延長されません）。

管理計画認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等は認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づく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適合証の発行を受けることとします。

#### 管理計画認定の流れ（イメージ）



【出典】国土交通省

### マンション管理セミナーの開催

マンション管理に関する法律や制度、管理に必要な基礎的な知識等について普及・啓発を行うため、マンション管理士等と連携し、マンション管理セミナーを開催します。

### マンション管理アドバイザーの派遣

マンションの適切な管理のためには、専門的知識が必要になる場合もあり、課題を抱えた管理組合に対しては、マンション管理に精通した専門家（マンション管理士等）からの支援が必要と考えます。

そのため、マンション管理士等と連携し、相談を希望する管理組合へマンション管理士等を派遣する制度を検討します。

### 管理不全の管理組合等への助言、指導等

長岡市マンション管理適正化指針に即し、適正な管理運営が行われていない管理組合に対し、必要に応じて助言・指導等を実施します。

## 2 マンションの管理状況等の把握

---

今後、築40年を超えるマンションが増加する見込みであり、管理組合による適切な管理が必要となります。

管理組合による適切な管理が行われていない場合は、建物の老朽化の進行により管理不全に陥り、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下につながるため、建物の状況及び管理組合の運営状況の把握に努めます。

### マンションに関する基礎情報の把握

マンションの適正管理のための基礎情報として、既存の統計調査等を活用し、市内のマンションの築年数やストック数、立地その他必要な事項の把握に努めます。

### マンション管理状況実態調査の実施

市内におけるマンションの管理状況を把握するため、管理組合等へアンケート調査等を実施します。

### 3 計画の目標

---

計画に基づき実施した施策の達成度を測る指標として、次のとおり目標値を設定します。

指標	現状値 (R5 調査時点)	目標値 (R10)
管理状況を把握しているマンションの割合*	58%	<b>70%</b>
長期修繕計画を策定しているマンションの割合	55%	<b>66%</b>

※管理状況を把握しているマンションの割合は、管理状況実態調査に対して回答があったマンションの割合とします。

## 第4章 長岡市マンション管理適正化指針

長岡市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と同様の内容とし、本市の区域内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す。

また、同時に本指針は、本市による管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準の1つになりますので、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

### 1 長岡市マンション管理適正化指針

#### マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、本市における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的な資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とします。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- (4) マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を経ることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

## マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会（総会）において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

### (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分に周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

### (4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マン



ションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士など専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信用されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて、適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、

代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差支えありません。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

### ■ マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会（総会）その他管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会（総会）の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会（総会）の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分留意する必要があります。

### ■ マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識した上で、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって、管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンショ

ンの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるように努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して、問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

## 2 助言、指導等を行う際の判断の基準

---

マンション管理適正化法第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は以下のとおりです。

### 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていない
- (2) 集会（総会）が年1回以上開催されていない

### 管理規約

管理規約が作成されていない、又は必要に応じた改正がされていない

### 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た経理がされていない

### 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の修繕積立金が積み立てられていない

## 3 管理計画の認定基準

---

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は以下のとおりです。

### 管理組合の運営

- (1) 管理者が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会（総会）が年1回以上開催されていること

### 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) 管理規約において災害など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

- (3) 管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

### 管理組合の経理

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

### 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、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が集会（総会）にて決議されていること
- (2) 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
- (3) 長期修繕計画の実行性を確保するため、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回以上含まれているように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

### その他

- (1) 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
- (2) 長岡市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること



---

発行 長岡市

編集 長岡市 都市整備部 都市政策課

〒940-0062 長岡市大手通 2 丁目 6 番地 (フェニックス大手イースト 8 階)

電 話 : 0258-39-2265

F A X : 0258-39-2270

メー ル : [toshisei@city.nagaoka.lg.jp](mailto:toshisei@city.nagaoka.lg.jp)

---