

# 長崎県マンション管理適正化推進計画

2023年6月

(共同作成)

長崎県 長崎市 佐世保市 島原市 諫早市 大村市 平戸市  
松浦市 対馬市 壱岐市 五島市 西海市 雲仙市 南島原市

## 目次

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. マンション管理適正化推進の背景等</b> .....          | <b>2</b> |
| 1 計画の目的 .....                             | 2        |
| 2 計画の位置づけ .....                           | 2        |
| 3 長崎県内におけるマンションの現状と課題 .....               | 3        |
| <b>II. 長崎県におけるマンション管理適正化に向けた取組み</b> ..... | <b>6</b> |
| 1 マンションの管理の適正化に関する目標 .....                | 6        |
| 2 計画期間 .....                              | 6        |
| 3 計画の作成主体、所管区域 .....                      | 6        |
| 4 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に関する事項 .....   | 7        |
| 5 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項 .....    | 7        |
| 6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 .....     | 7        |
| 7 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項 .....   | 7        |
| 8 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 .....        | 8        |
| <b>別添</b> .....                           | <b>9</b> |

# I. マンション管理適正化推進の背景等

## 1 計画の目的

マンション<sup>※注 1</sup>は、昭和 37 年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に定着している居住形態であり、その管理は、区分所有者にて構成された管理組合が主体的に行うものです。

今後、長崎県内における建設後相当の期間が経過したマンションストックは増加することが見込まれており、かつ、管理組合による主体的なマンションの適正管理が求められるものの、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化といった、マンションにおける「2つの老い」が発生すること等の理由から、マンションの適正管理がなされていないマンションストックも増加することが想定されています。このことが原因で、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体への危害、周辺の住環境の悪化を生じさせる可能性があります。

そのような中、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、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（以下「基本方針」という。）」が公表されました。その後、令和 4 年 4 月から、地方公共団体は、基本方針に基づき、「マンション管理適正化推進計画」の作成ができるようになり、加えて、管理組合は、「マンション管理適正化推進計画」を作成した地方公共団体に対し、当該管理組合が作成した管理計画に係る認定の申請をすることができるようになりました。

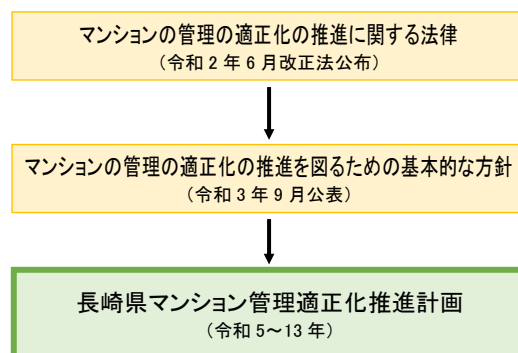
以上のことを受け、長崎県内における管理組合によるマンションの適正管理を推進するための施策を講じ、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、かつ、安全で安心な住まいやまちづくりを推進することを目的として「長崎県マンション管理適正化推進計画（以下、本計画という。）」を作成するものです。

※注 1…マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)第 2 条第 1 項に基づき、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と定義しています。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法の規定に基づき国が定めた基本方針に基づいて、長崎県下におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化法第 3 条の 2 に基づく「マンション管理適正化推進計画」）として定めます。

また、本計画は、長崎県内の市・町の区域におけるマンションの管理の適正化を目的として、県と市が共同して作成するものです。

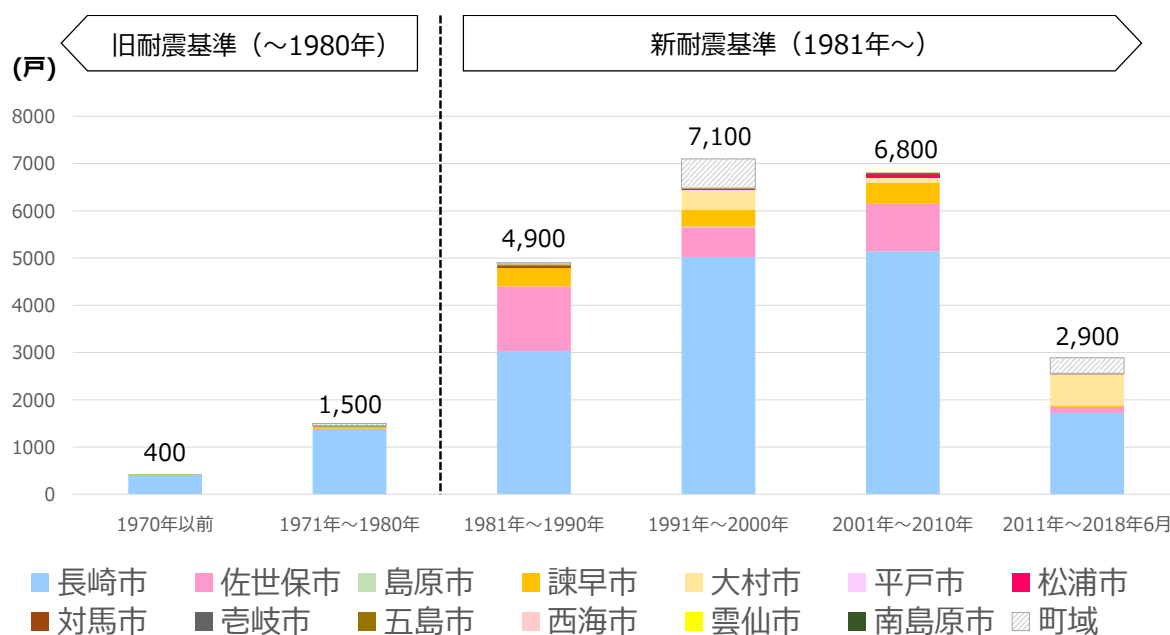


### 3 長崎県内におけるマンションの現状と課題

#### (1) マンションストックの現状

長崎県内におけるマンションストックは、1981年から現在に至るまで大幅に増加しています。それ以前に建設されたマンションは、旧耐震基準であり、かつ、建設後40年以上が経過しています。当該マンションストックは、長崎県内におけるマンションストックの8%程度に相当します。

図1 分譲マンションストックの供給戸数の推移（長崎県全域）



出典) 平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局) 第10-1

(2) 住宅戸数、マンション戸数

長崎県の住宅の総数(空き家を含まない。)は約 55.5 万戸であり、うち 4.6%がマンションと推計されます。

表 1 長崎県の住宅戸数、マンション戸数

|             |      | 住宅の総戸数 <sup>※1</sup>  | マンションの戸数 <sup>※2</sup> | マンションの割合 |
|-------------|------|-----------------------|------------------------|----------|
| 長崎県(市・町の合計) |      | 555,200               | 25,500                 | 4.6%     |
| 市           | 長崎市  | 185,080               | 17,630                 | 9.5%     |
|             | 佐世保市 | 105,580               | 3,540                  | 3.4%     |
|             | 島原市  | 16,750                | 40                     | 0.2%     |
|             | 諫早市  | 53,700                | 1,540                  | 2.9%     |
|             | 大村市  | 38,500                | 1,220                  | 3.2%     |
|             | 平戸市  | 12,250                | 20                     | 0.2%     |
|             | 松浦市  | 8,370                 | 80                     | 1.0%     |
|             | 対馬市  | 13,030                | 120                    | 0.9%     |
|             | 壱岐市  | 9,360                 | 20                     | 0.2%     |
|             | 五島市  | 16,140                | 90                     | 0.6%     |
|             | 西海市  | 10,290                | 30                     | 0.3%     |
|             | 雲仙市  | 15,270                | 20                     | 0.1%     |
|             | 南島原市 | 15,910                | 10                     | 0.1%     |
|             | 町    | 長与町                   | 15,480                 | 320      |
| 時津町         |      | 10,940                | 740                    | 6.8%     |
| 東彼杵町        |      | (データ無し) <sup>※3</sup> |                        |          |
| 川棚町         |      | (データ無し) <sup>※3</sup> |                        |          |
| 波佐見町        |      | (データ無し) <sup>※3</sup> |                        |          |
| 小値賀町        |      | (データ無し) <sup>※3</sup> |                        |          |
| 佐々町         |      | (データ無し) <sup>※3</sup> |                        |          |
| 新上五島町       |      | 8,290                 | 40                     | 0.5%     |

出典) 平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局) 第 11-2

※1 居住世帯のある住宅の総数であり、空き家は含まない。

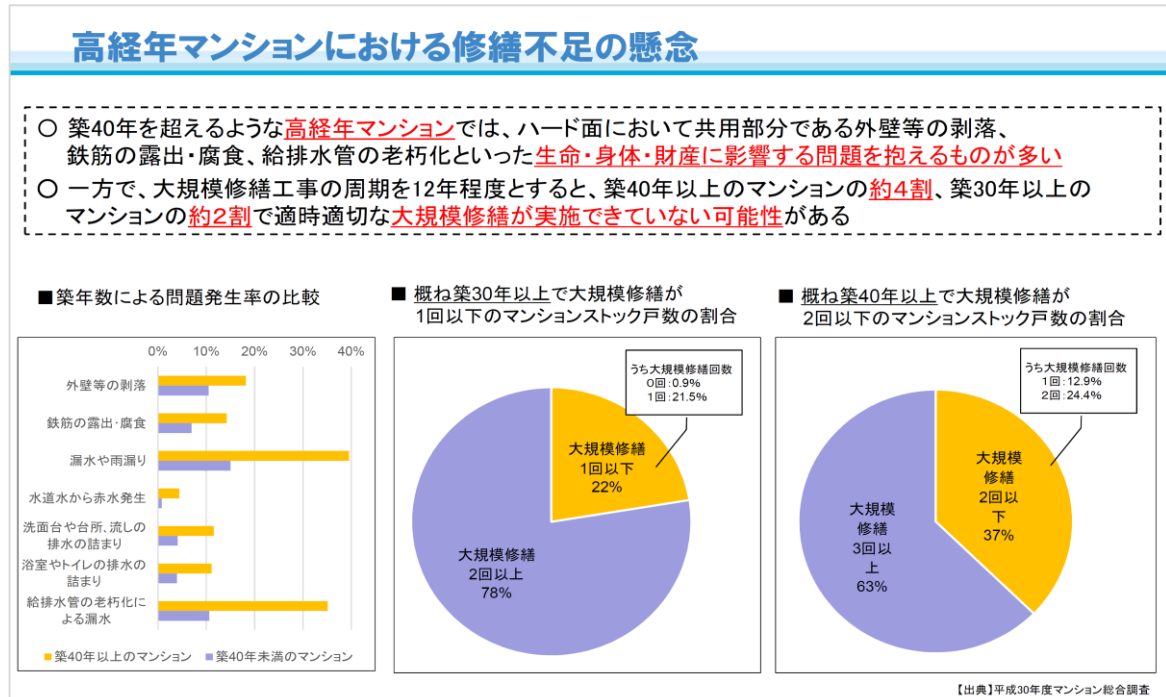
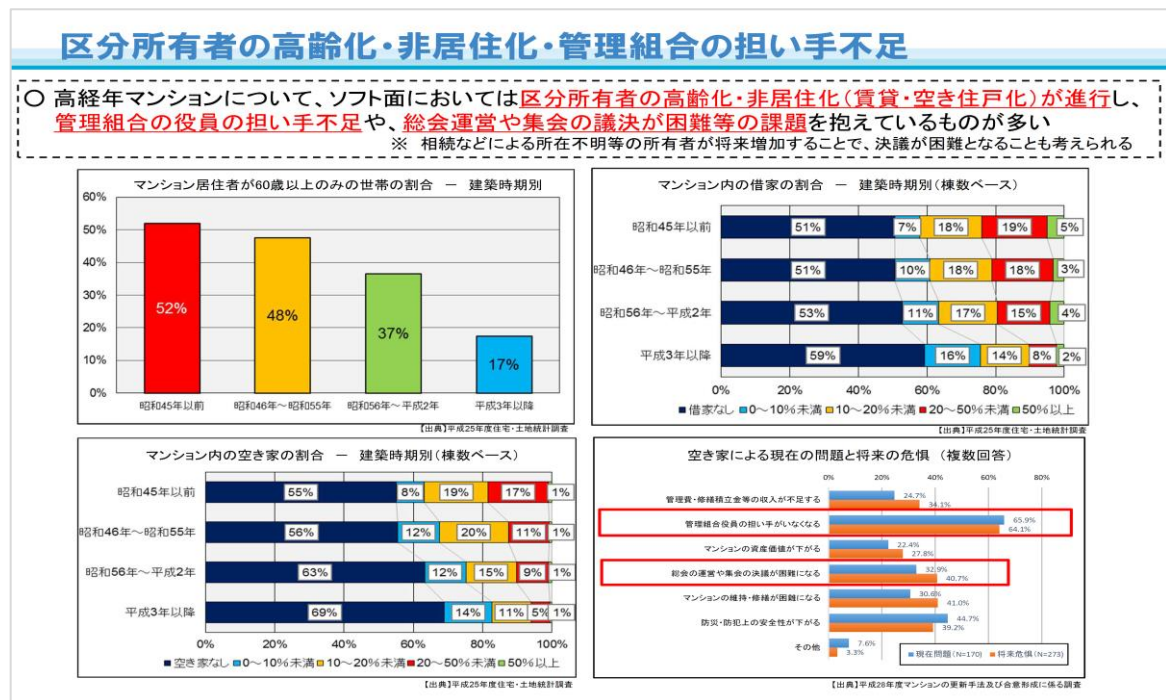
※2 空室や賃貸化した住戸は含まれないため、ストックとは一致しない。

※3 人口 1 万 5 千人以上の自治体が出典の調査対象であり、データが示されていない。

### (3) マンションの管理に関する課題

ハード面では、全国的に周辺に悪影響を及ぼすマンションが発生し始めており、築40年以上の分譲マンションでは、外壁等の剥落、鉄筋の露出、給排水管の老朽化といった生命、身体、財産に影響する問題を抱えるものが多いことが指摘※注2されています。ソフト面では、区分所有者の高齢化や非居住化に伴い、管理組合の役員の担い手不足や所在不明住戸の増加が懸念されます。旧耐震基準時以前に建設されたマンションなどは長期修繕計画を策定している割合が低くなる傾向があり、空き住戸の発生による修繕積立金の不足などで適切な維持管理が困難になるなど、建物や設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの古い」に起因する課題が顕在化しつつあります。

※注2 社会資本整備審議会住宅地分科会 マンション政策小委員会(令和2年2月とりまとめ)



## II. 長崎県におけるマンション管理適正化に向けた取り組み

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

計画期間中における施策の成果指標を次のとおり設定します。

- (1) 管理組合による主体的なマンションの適正管理を促すため、マンション管理に関する基礎知識や長期修繕計画の見直し等に関する相談会やセミナーの開催・充実を行います。
- (2) 管理組合の管理能力低下や建物の老朽化が進行したマンションに対して行政施策や方針を確実に伝達するため、広報誌等を活用した全世帯向けの情報発信を行います。

|     | 項目   | 現状値                   | 目標値                    |
|-----|--|-----------------------|------------------------|
| (1) | マンション管理に関するセミナー等の開催回数<br>(県及び市が主催者となり実施するもの) | 1 回/年<br>(令和 5 年)     | 3 回/年<br>(令和 8 年)      |
| (2) | マンションの適正管理に関する情報発信の回数<br>(広報誌、SNS、ホームページなど)  | 0 回/年/自治体<br>(令和 5 年) | 1 回/年/自治体<br>(令和 13 年) |

### 2 計画期間

計画期間は、令和 5 年度～13 年度（2023～2031 年度）の 9 年間とします。

なお、社会情勢の変化や県の関係施策の見直しに合わせ、適宜見直しを行います。

### 3 計画の作成主体、所管区域

マンション管理適正化法第 3 条の 2 に基づき、本計画の作成主体は県及び市であり、県及び当該市がそれぞれの所管区域において、必要な取組を行います。

なお、マンション管理適正化法第 5 条の 3 に基づく「管理計画認定制度」の運用開始日は自治体により異なりますので、詳細については各自治体へお問い合わせください。

| 計画の作成主体 | 対象区域                                 |
|---------|--------------------------------------|
| 長崎市     | 長崎市                                  |
| 佐世保市    | 佐世保市                                 |
| 島原市     | 島原市                                  |
| 諫早市     | 諫早市                                  |
| 大村市     | 大村市                                  |
| 平戸市     | 平戸市                                  |
| 松浦市     | 松浦市                                  |
| 対馬市     | 対馬市                                  |
| 壱岐市     | 壱岐市                                  |
| 五島市     | 五島市                                  |
| 西海市     | 西海市                                  |
| 雲仙市     | 雲仙市                                  |
| 南島原市    | 南島原市                                 |
| 長崎県     | 長与町、時津町、東彼杵町、川棚町、波佐見町、小値賀町、佐々町、新上五島町 |

#### 4 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に関する事項

本計画では、国が定めた基本方針に示されているマンション管理適正化指針と同様の内容を「長崎県マンション管理適正化指針（以下「指針」という。）」とします。指針は、長崎県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。指針の内容に十分ご留意の上、マンション管理の適正化に努めてください。

なお、指針は、II 6(1)及び(2)に規定する管理計画の認定及び助言・指導の基準となります。<sup>※注3</sup>

※注3…別添の別表1及び別表2を参照

#### 5 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

マンションの管理状況を把握するため、概ね5年ごとに関連団体等と連携してアンケート調査等を実施することを検討します。アンケートの回答のないマンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を通して、管理上の課題等の把握を行います。

#### 6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

##### (1) 管理計画の認定

マンション管理適正化法第5条の3に基づき、管理組合等が作成した管理計画の認定を行います。

なお、管理計画の認定に際しては、マンションが存する区域を所管している県又は当該市（以下「自治体」という。）に認定の申請を行う必要があります。（認定に係る手数料が発生します。詳細については、自治体にお尋ねください。）

また、認定を受けたマンションについては、優良なマンションとして自治体のホームページ等で周知します。

##### (2) 助言指導

マンション管理適正化法第5条の2に基づき、指針に即し、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、関係団体等と連携し、助言・指導を行います。

##### (3) セミナー等の開催

長崎県マンション管理士会や長崎県マンション管理組合連合会等（以下、「マンション管理士会等」という。）と連携して、管理組合向けのマンション管理セミナーや相談会等を開催します。

##### (4) 関係団体との連携

住宅金融支援機構、県住宅供給公社など、マンションの管理に関わりのある様々な公的団体等と連携することにより、マンション管理適正化に向けた取組を推進します。

#### 7 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

自治体の窓口や広報誌、ホームページ、マンション管理セミナー等を通じて、住宅金融支援機構やマンション管理士会等と連携しながら、マンション管理の重要性や管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報を周知し、マンション管理の適正化に関する知識及び啓発の普及を進めます。



## 8 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

(1) 地域の詳細な実情を把握していることが想定される地域の自治会や民間団体と、必要に応じて当該地域の分譲マンションに関する情報共有を行うなど、地域と連携しながら施策を実施します。

また、自治体は、地域の実情等に応じて、随時、マンション管理適正化推進計画の見直しに努め、県下全域のマンションにおけるより一層の管理適正化の推進を図ります。

(2) 居住実態のない廃マンションについては、空き家対策部署などの関連機関と連携して、区分所有者による自主的な除却等を促します。

(3) 管理計画の認定申請にあたっては、公益財団法人マンション管理センターが実施している「事前確認制度」を利用することができます。詳細につきましては、自治体にお尋ねください。

## 別添

別表 1 国が定める助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

| 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 |   |
|--------------------|---|
| 管理組合の運営            | 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等が定められていない                  |
|                    | 集会在年に1回以上開催されていない                             |
| 管理規約               | 管理規約を作成していない、又は必要に応じ、その改正を行っていない              |
| 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て経理を行っていない、又は適正に管理されていない |
| 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               |

別表 2 国が定める管理計画の認定の基準

| 管理計画認定の基準（全てに適合すること） |  |
|----------------------|--|
| 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  |
| 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                     |
|                      | マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、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              | 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   |
|                      | 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      | 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または見直しが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                            |
|                      | 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  |
|                      | 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   |
|                      | 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                  | 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 |
|                      | 都道府県等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   |
|                      | ※長崎県内では、国が定める基準を長崎県の基準としており、独自基準はない  |