

計画の概要

【計画の目的】

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「法」という。）の改正を受け、老朽化するマンションの適正な維持・管理を進めるため、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。

【計画の位置づけ】 法により定められた国の基本方針に基づく計画

【計画の対象】 二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があるもの

【計画の期間】 令和6年度から令和10年度まで（5年間） ※法第3条の2第2項第6号該当

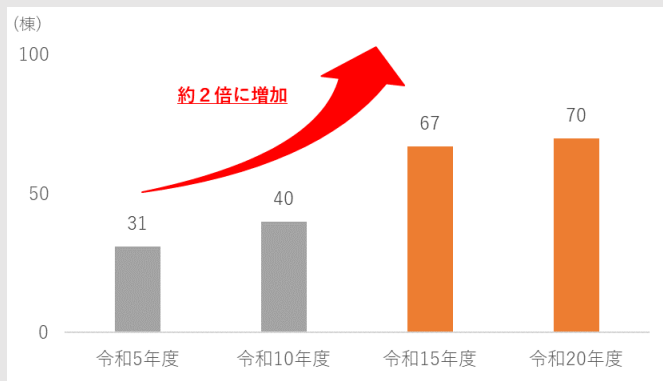
長岡市におけるマンションの現状と課題

【建物の現状と課題】

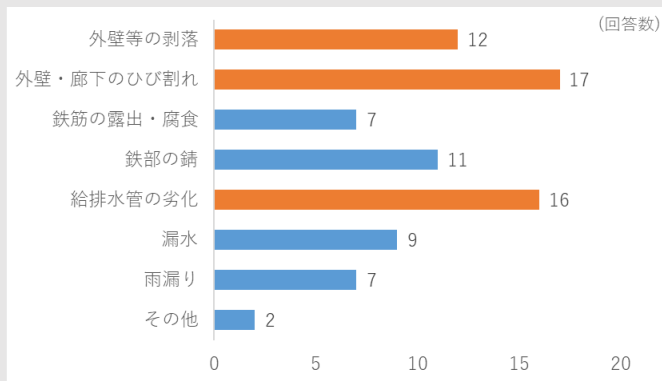
- ・市内のマンションは**109棟（約5,400戸）**あり、築40年を超える**高経年マンションが増加傾向**にある。
- ・高経年マンションは外壁の剥落や給排水管の劣化などの**不具合が生じやすい傾向**にあり、適切な管理が求められるが、**修繕積立金の不足**や**長期修繕計画が未作成**などの課題がある。

【管理組合等の現状と課題】

- ・建物の老朽化とともに、組合員（区分所有者）も高齢化が進み、**役員の成り手が不足**している。
- ・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**等の運営上の課題がある。



▲築40年以上のマンションの推計



▲不具合が生じている箇所

マンション管理適正化に向けた施策

【管理組合による適正管理の支援】 ※法第3条の2第2項第3号及び第5号該当

- ・**管理計画認定制度**により、マンションの適正な管理を促す。
- ・**マンション管理士等と連携**し、マンション管理に必要な**基礎的な知識の普及、啓発**を行う。
- ・課題を抱える管理組合に対し、**マンション管理アドバイザーを派遣**する制度を検討する。
- ・適切な管理運営が行われていない**管理組合等への助言・指導**等を行う。

【マンションの管理状況等の把握】 ※法第3条の2第2項第2号該当

- ・既存の統計調査等を活用し、**マンションに関する基礎情報を把握**する。
- ・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**する。

計画の目標 ※法第3条の2第2項第1号該当

【管理状況を把握しているマンションの割合】

58%（R5調査）→**70%**（R10）

【長期修繕計画を策定しているマンションの割合】

55%（R5調査）→**66%**（R10）

マンション管理適正化指針 ※法第3条の2第2項第4号該当

【長岡市マンション管理適正化指針】

- ・国の指針と同様（市の独自規定なし）

【助言、指導等を行う際の判断の基準】

- ・国の基準と同様（市の独自基準なし）

【管理計画の認定基準】

- ・国の基準と同様（市の独自基準なし）