

長崎県マンション管理適正化推進計画（素案）

I. マンション管理適正化推進の背景等

1 計画の目的

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、法という。）が改正され、マンション管理の適正化の推進のため、国による基本方針が定められ、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、指導・助言等の制度等が創設されました。
- ・今後、長崎県において建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれ、管理組合の管理能力低下や建物の老朽化の進行により、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、周辺の住環境や都市環境の悪化等の問題を引き起こす可能性があります。
- ・当推進計画は、管理組合等によるマンションの適切な管理を推進するための施策を講ずることにより、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、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ます。

2 計画の位置づけ

- ・本計画は、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。
- ・県と市が共同して作成します。

3 長崎県内のマンションの現状と課題

- ・長崎県内におけるマンションの戸数は年々増加傾向にあり、旧耐震基準で建設後 40 年以上が経過したストックは、県下マンションの 8%程度(約 1,900 戸)に相当します。
- ・修繕積立金の不足により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。



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

1 マンションの管理の適正化に関する目標

	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 (県及び市が主催者となり実施するもの)	1 回/年 (令和 5 年)	3 回/年 (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 (広報誌、SNS、ホームページなど)	0 回/年/自治体 (令和 5 年)	1 回/年/自治体 (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 8 年間とします。
- ・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 計画の対象区域

長崎県内のすべての市・町

（計画の作成主体 … 市の区域内にあっては当該市、町の区域内にあっては県）

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、**国が定める基本方針**と同様の内容を「長崎県マンション管理適正化指針」とします。
（管理計画認定制度においては、独自の基準を設けません）

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

- ・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。
- ・必要に応じて現地調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施し、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…各自治体において、マンションの管理組合が作成した管理計画の認定を実施します。
- （2）助言指導…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、助言・指導を実施します。
- （3）セミナー等の開催…関係組織等と連携して、管理組合向けの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、公的団体等との連携を図ります。

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、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）地域の自治会や**民間**団体との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。
- （2）居住実態のない廃マンションへ、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では、(公財)マンション管理センターが実施する「事前確認制度」が利用できます。**

（参考）スケジュール

- ・令和 5 年 3 月～4 月：パブリックコメント、関係団体意見聴取
- ・令和 5 年 6 月：長崎県マンション管理適正化推進計画（骨子）事前公表
- ・令和 5 年 9 月以降：正式公表、管理計画認定制度の運用開始