

上田市マンション管理適正化推進計画

上田市都市建設部住宅政策課

令和8年3月

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	実態把握調査結果と課題	3
4	本計画の計画期間	16
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	16
6	管理の適正化の推進を図るための上田市の施策及び目標	16
7	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	17
8	マンションの管理計画認定制度の運用	17

1 計画策定の背景・目的

国内における築40年を超える分譲マンション(以下「マンション」という。)は、令和5年末現在の148万戸から10年後の令和15年末には約2.0倍の293万戸、20年後の令和25年末には約3.3倍の483万戸へ急増すると見込まれています。今後、躯体の老朽化、世帯主の高齢化という「2つの老い」が進行することで、修繕積立金の不足、管理組合の担い手不足などの課題が顕在化することが懸念されています。

また、適正な管理が行われていない場合には、将来的に居住者の住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性があります。

マンションの管理については、区分所有者からなる団体である管理組合が自ら適正な管理を行うべきところですが、マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有する特殊な形態であり、区分所有者間での合意形成の難しさ、権利・利用関係の複雑さなど、管理において多くの課題を抱えています。

上記の背景から、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建て替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)が、令和2年6月24日に交付されました。

改正された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。以下「改正マンション管理適正化法」という。)では、マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針が策定され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画、マンション管理適正化指針の作成、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定、管理組合への助言・指導等の実施が可能となり、地方公共団体がマンションの管理の適正化の推進を図るために、管理組合に積極的に関わっていくための制度が整備されました。

これを受け、本市では今後見込まれている高経年マンションの急増と居住者の高齢化などの実情を踏まえ、管理組合の自立的運営による適正なマンション管理を促進するため、「上田市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

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

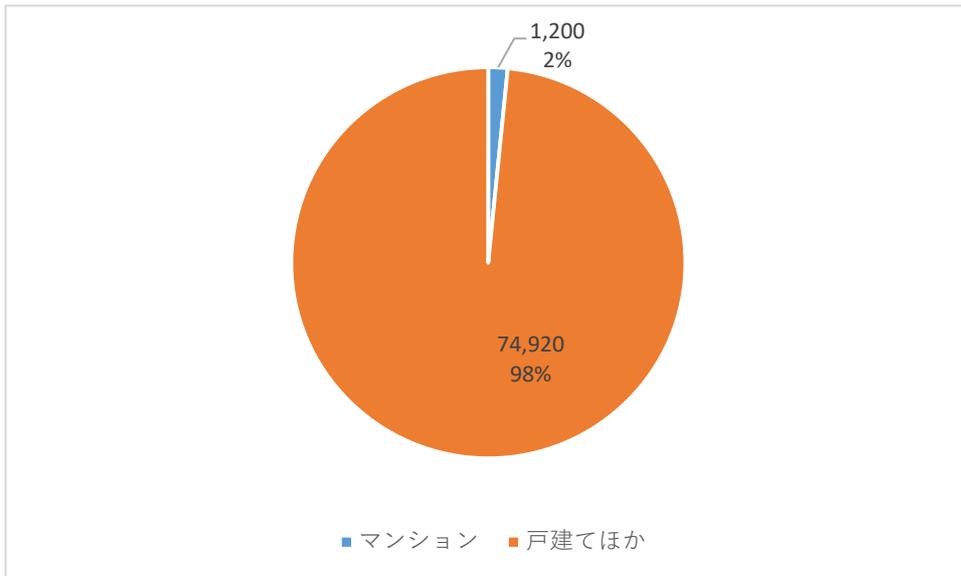
本市においては、令和 7 年にマンションの管理状況を把握するための実態調査（「上田市マンション実態調査」）を行いました。調査対象、主な調査事項及び調査方法は以下のとおりです。

- （2）調査対象建物 市内に立地する階数 3 以上の区分所有建物
- （3）調査対象者 市内に立地するマンションの管理組合、管理会社又は住民
- （4）調査対象数 32 件（33 棟）
- （5）抽出方法 税務課家屋マスタから抽出
- （6）主な調査事項 戸数、築年数、管理者の有無、管理組合の有無、長期修繕計画及び修繕積立金徴収の有無、大規模修繕工事の実施の有無等
- （7）調査方法 ながの電子申請サービス及び電話連絡、現地訪問によるアンケート結果回収
- （8）記入方式 記名回答方式
- （9）調査期間 令和 7 年 7 月 1 日～令和 7 年 10 月 31 日

3 実態把握調査結果と課題

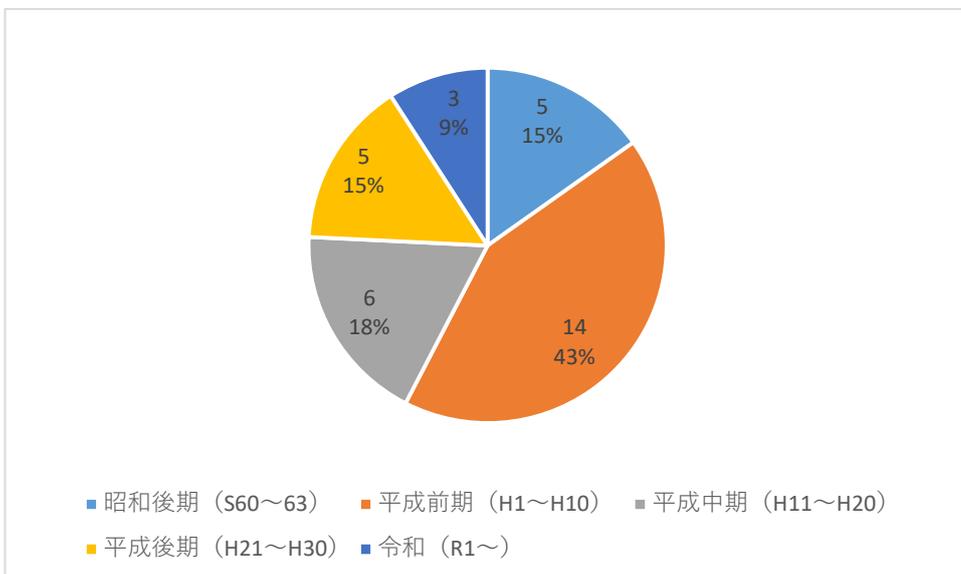
(1) マンションの戸数

令和2年度に実施した「国勢調査」及び令和5年度に実施した「住宅・土地統計調査」によると、上田市内の総住戸数は76,120戸となっており、そのうち1.6%の約1,200戸がマンションとなっています。



(2) 竣工時期別棟数

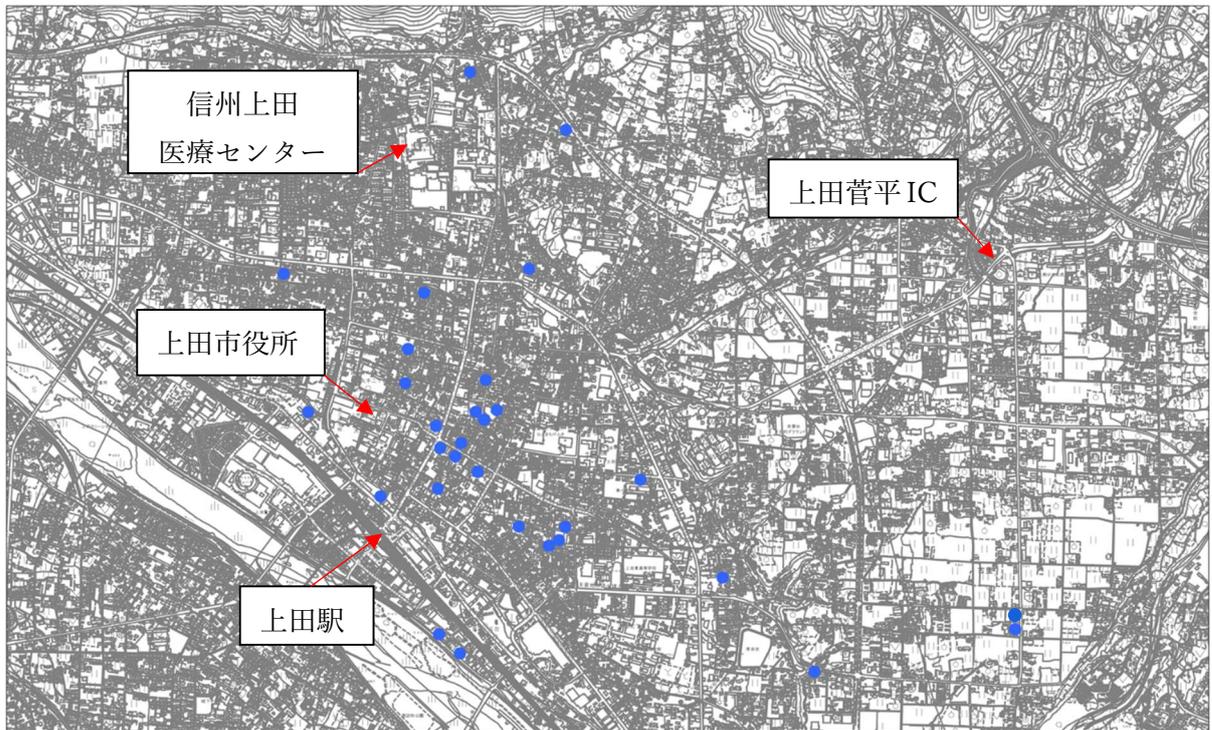
本市におけるマンションの棟数は、アンケート調査時点で33棟で、そのうち築40年以上のマンションは1棟です。なお、「旧耐震基準」とされる昭和56年以前に建築されたマンションは、当市にはありませんでした。



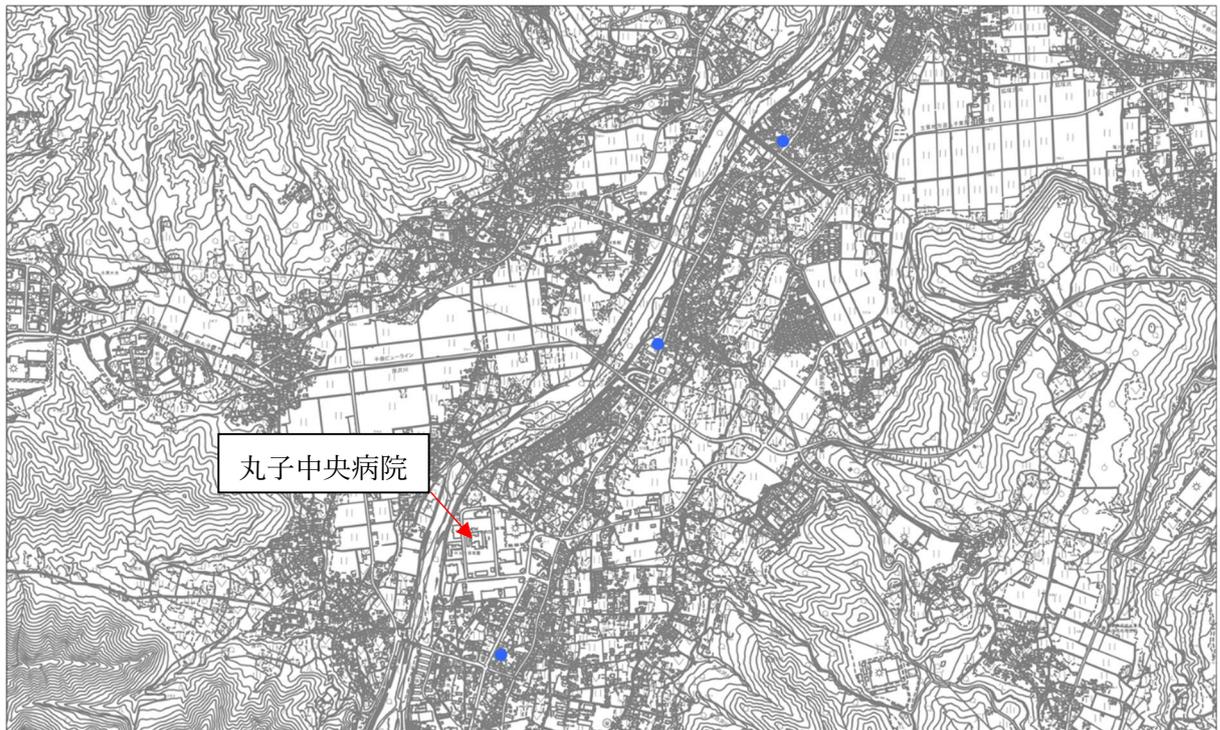
(3) 市内マンションの立地状況

対象マンション33棟は、上田地域に30棟、丸子地域に3棟立地しています。うち、50%にあたる15棟が上田地域の中心市街地に立地しており、立地において利便性の高さを重視していることがうかがえます。

(上田地域のマンション立地図)

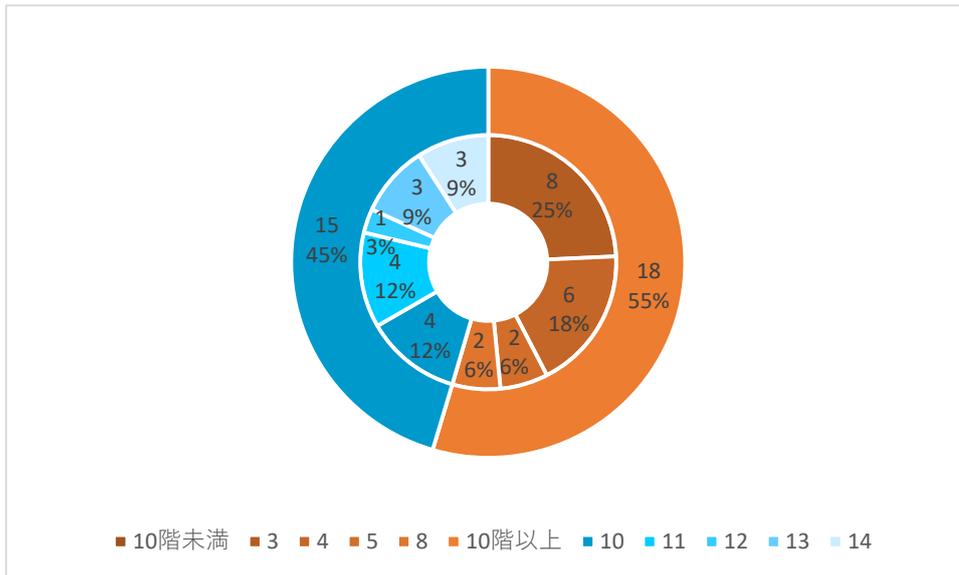


(丸子地域のマンション立地図)



(4) 建物の階数

市内マンションの階数については以下のとおりで、3～8階の中低層マンションと10階以上の高層マンションがおよそ半々に分布している状況です。

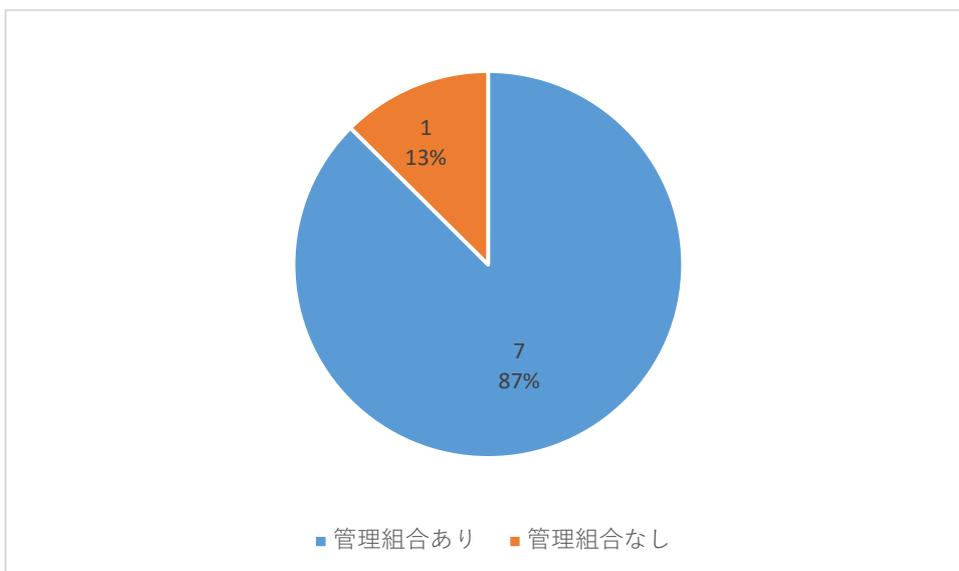


(5) アンケートの回答状況

「上田市マンション実態調査」については、対象マンション32件のうち25%にあたる8件より回答を得ました。回答のあったマンションの状況は以下のとおりです。

(6) 管理組合の有無

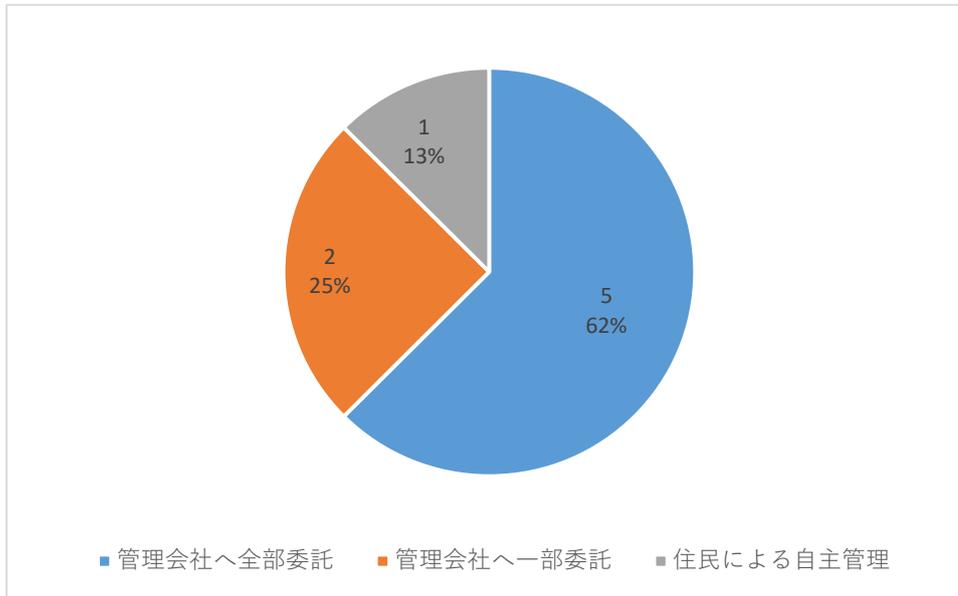
回答マンション8件のうち、83%の7件で管理組合を組織しています。



(7) 管理方式

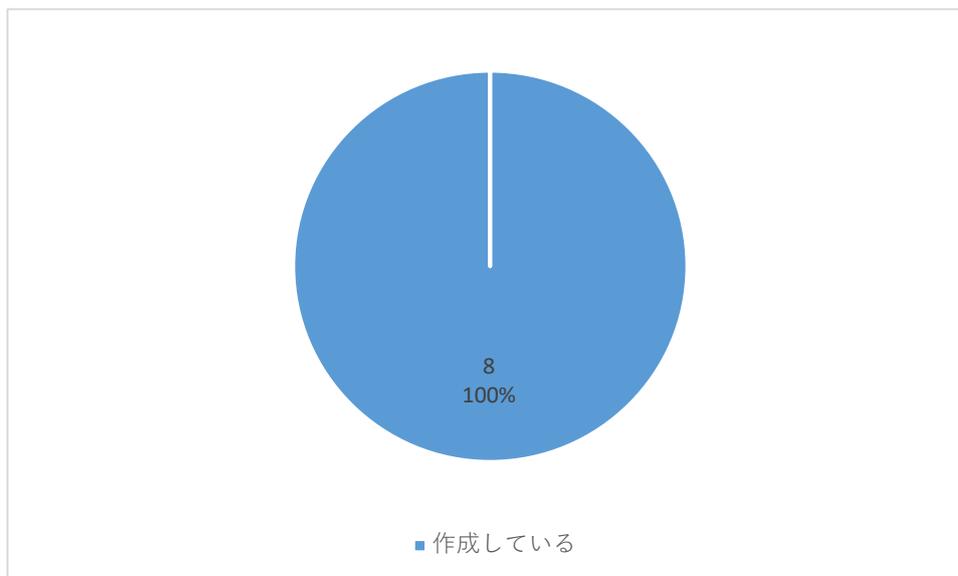
管理については、管理会社への全部委託が5件、一部委託が2件、住民による自主管理が1件となっています。

一部委託している主な業務は、共用部分の清掃、経理や総会などの各種事務補助となっています。



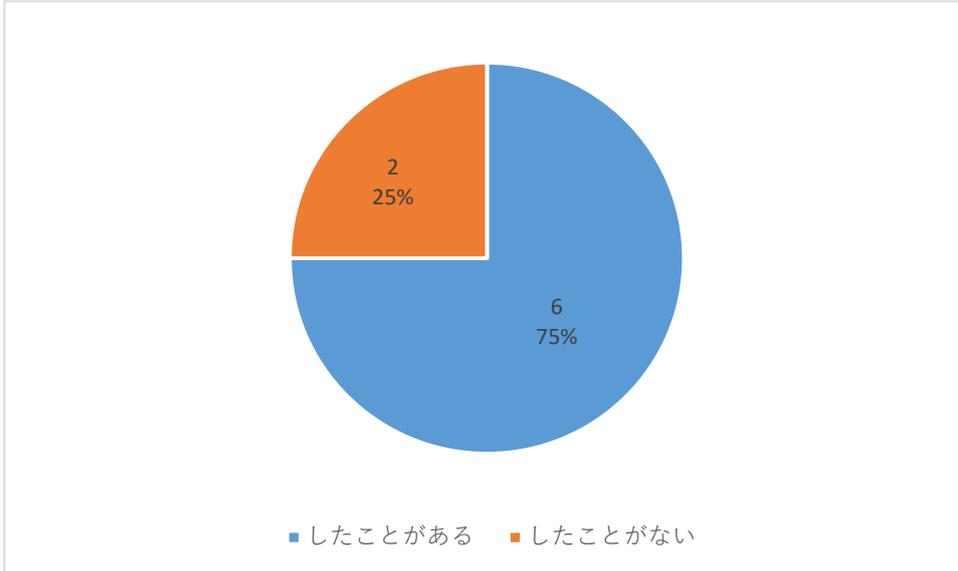
(8) 管理規約の有無

8件すべてのマンションから、「管理規約が作成されている」旨の回答がありました。



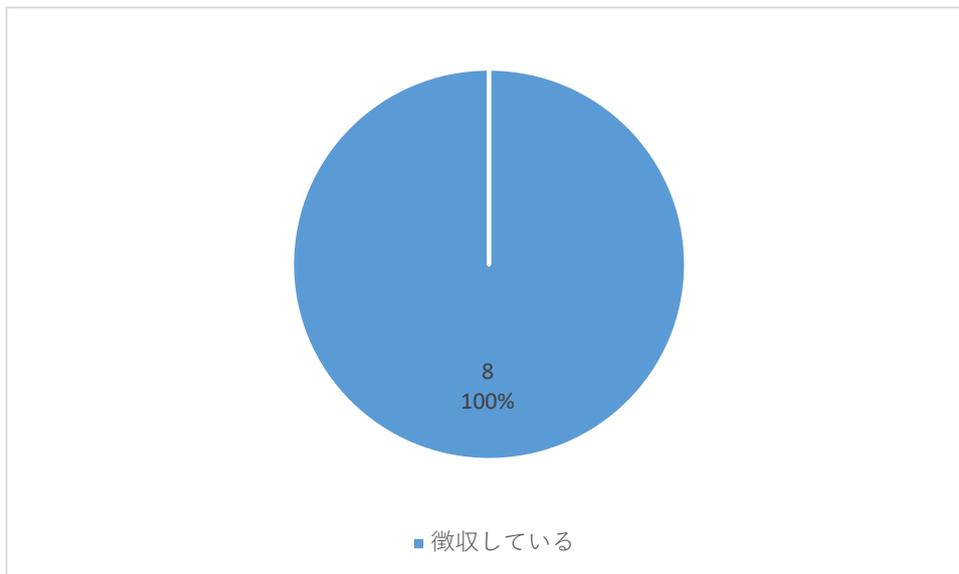
(9) 管理規約の改正状況

6件のマンションが過去に管理規約の改正を行っています。改正時期についてはマンションごと異なりますが、令和7年中に改正したものが多く見られます。



(10) 管理費徴収の有無

8件すべてのマンションから、「管理費を徴収している」旨の回答がありました。

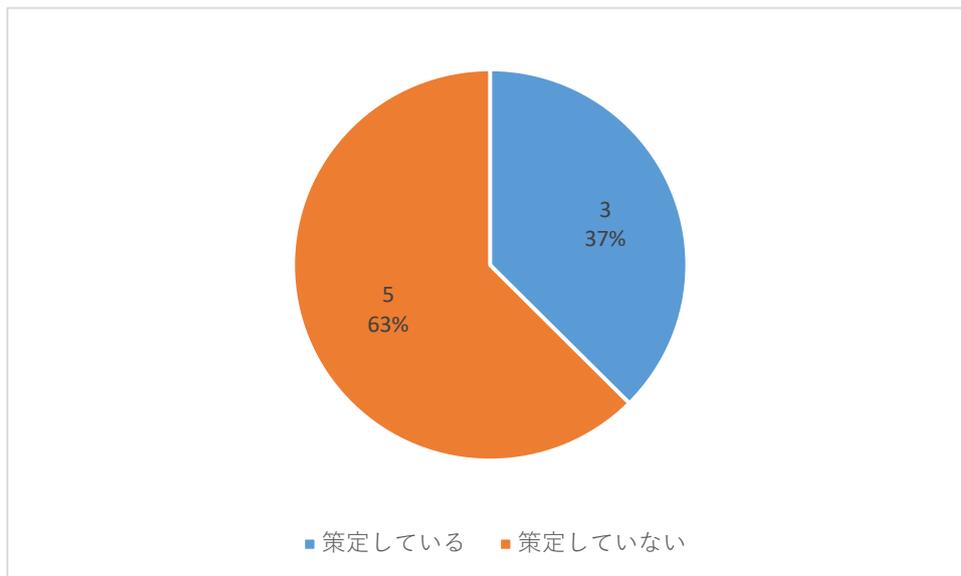


(11) 管理費の徴収金額

マンションの実情に応じ徴収単位（部屋数、面積）・金額は異なりますが、1戸あたり概ね 3,000 円～10,000 円程度の範囲で徴収しています。

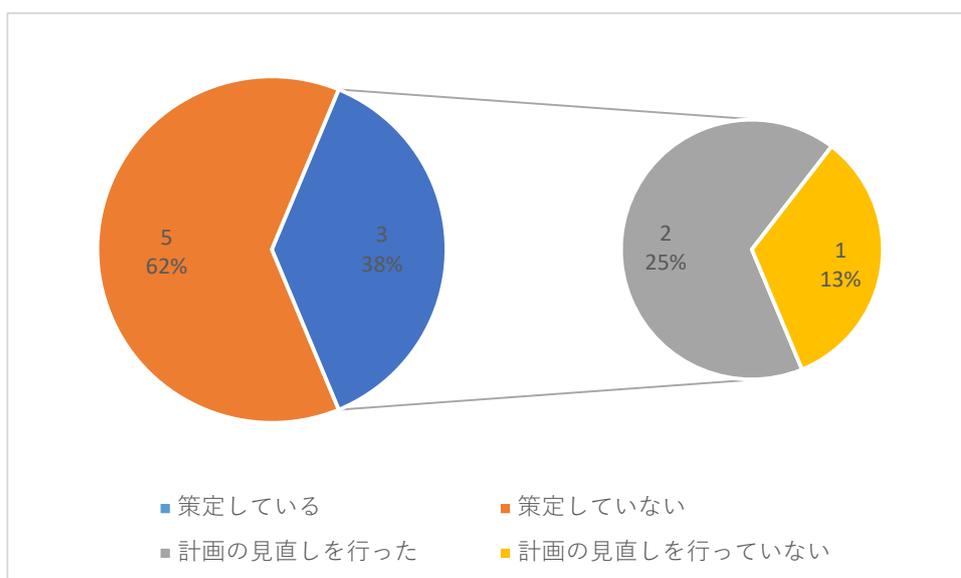
(12) 長期修繕計画の策定の有無

長期修繕計画を策定しているマンションは、3 件です。



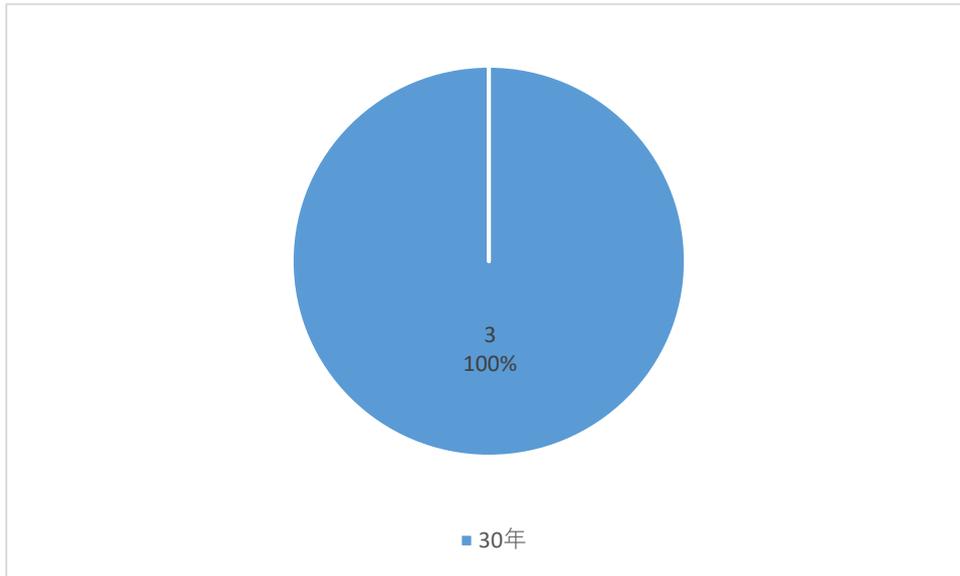
(13) 長期修繕計画の見直しの状況

「長期修繕計画を策定している」と回答した 3 件のうち、2 件が計画の見直しを行っています。見直しの時期は、令和 6 年 12 月～令和 7 年 7 月となっています。



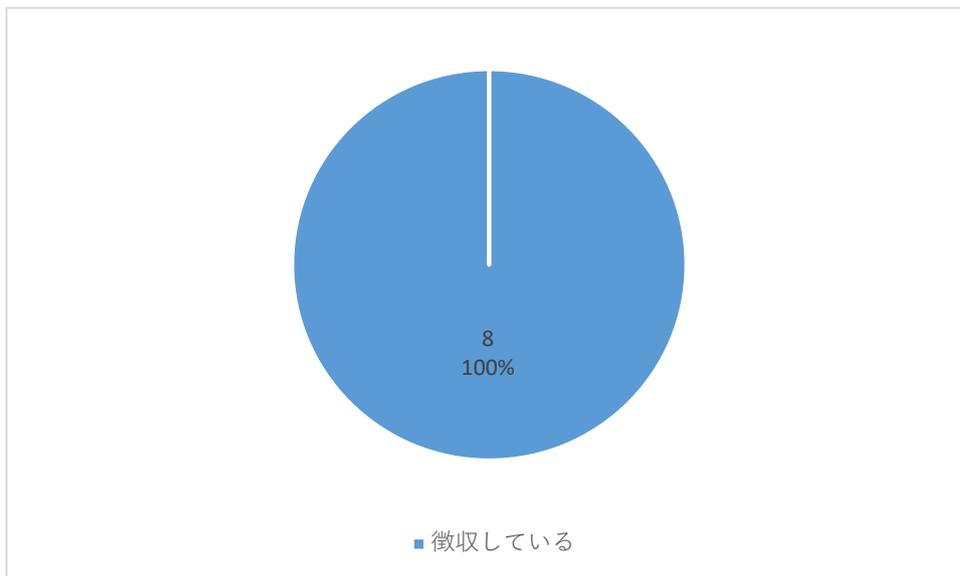
(14) 長期修繕計画の計画期間

「策定している」と回答した3件すべてのマンションが、計画期間を「30年」としています。



(15) 修繕積立金徴収の有無

8件すべてのマンションにおいて、「修繕積立金を徴収している」旨の回答がありました。



(16) 修繕積立金の積立金額

国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、階数や延床面積によって積み立てるべき修繕積立金の目安を、下表1のとおり定めています。

この目安は、実際に作成された長期修繕計画ガイドラインに概ね沿って作成された計画の事例を収集・分析し、その事例の大部分が収まるような範囲の「事例の3分の2が包含されている幅（「下限値」～「上限値」）と、その事例の「平均値」を示しています。

修繕積立金を徴収している8件のうち、専有面積単位で修繕積立金を算定しているマンションは2件で、その金額は50.6～125.66円/㎡であり、表1に照らすと「下限値」未満となっています。

また、専有面積によらず住戸単位で修繕積立金を徴収しているマンションは6件あり、金額の幅は2,000円～20,000円程度と、大きく幅があります。

加えて、若干ではあるものの「部屋によって固定」、「管理費と修繕積立金を経理上分けて管理していない」というマンションも見受けられ、マンションごとの実情に応じた徴収・監理がなされている状況が見て取れます。

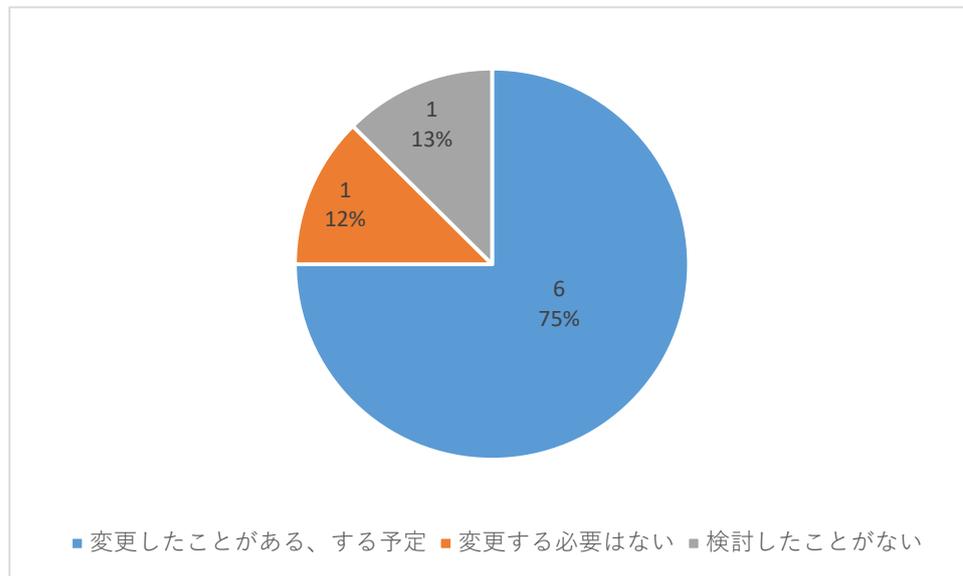
表1 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

地上階数/建築延床面積		月額占有面積当たりの修繕積立金額※ ₁	
		事例の3分の2が包含される幅（「下限値」～「上限値」）	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
	20階以上	240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

※₁長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で積み立てる場合の占有面積（㎡）あたりの月額単価

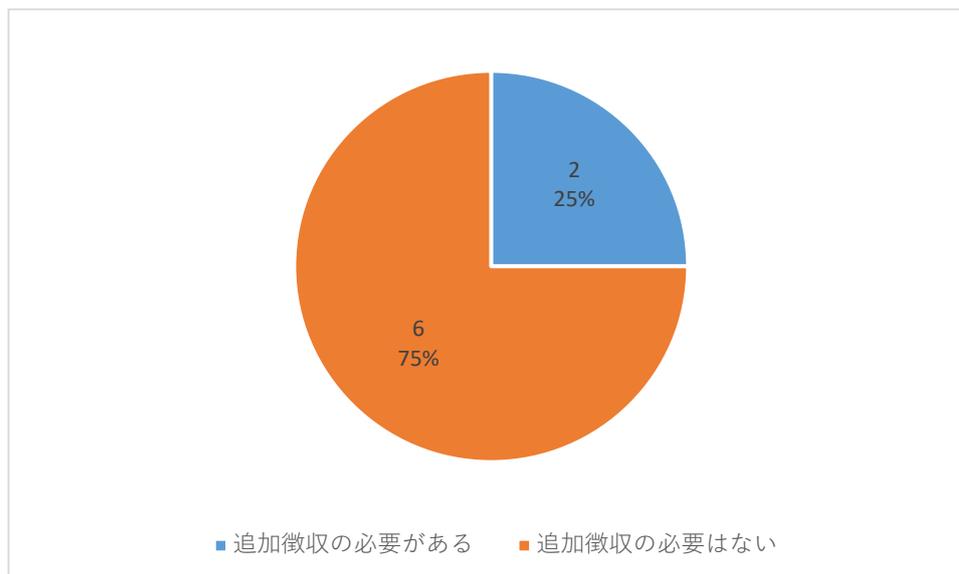
(17) 修繕積立金の変更・見直し状況

8件のうち6件が「変更したことがある、する予定」としています。主な変更の内容は、長期修繕計画に基づく変更や、エレベーター交換のための臨時積立となっています。



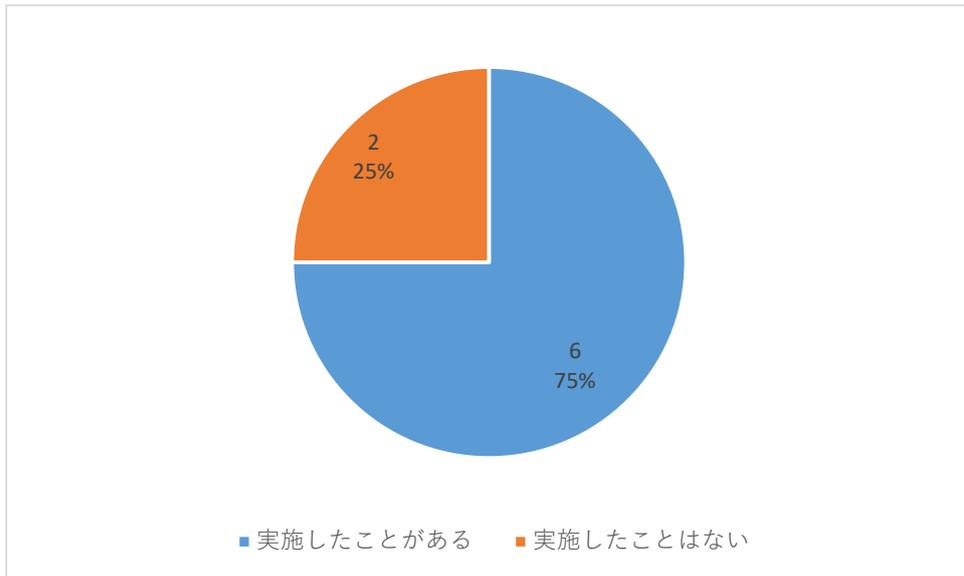
(18) 修繕積立金の追加徴収の必要性

現状の徴収額に加え、追加で修繕積立金を徴収する必要があるかどうかについては、2件が「追加徴収の必要がある」と認識しています。



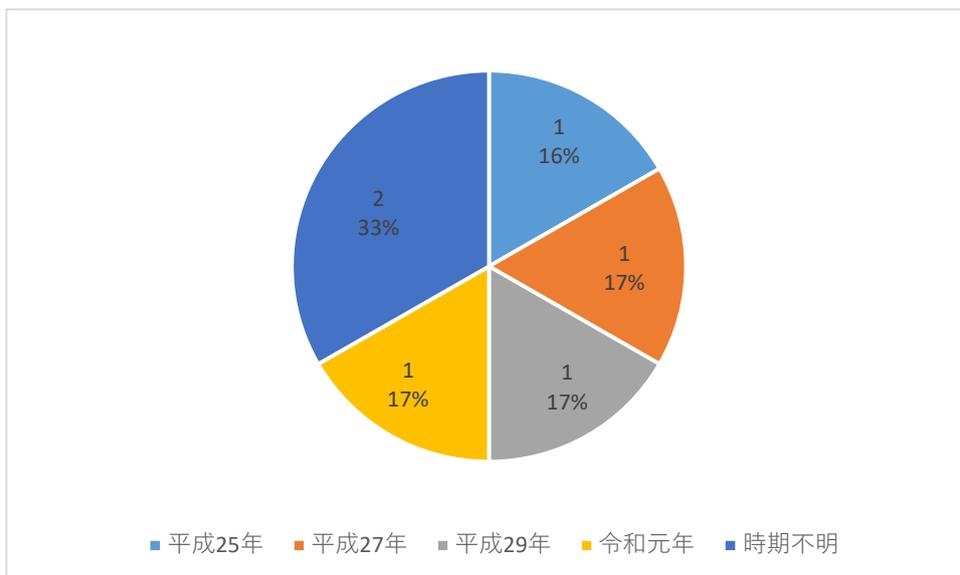
(19) 大規模修繕工事の実施状況

6件が過去に「大規模修繕工事を実施したことがある」としています。



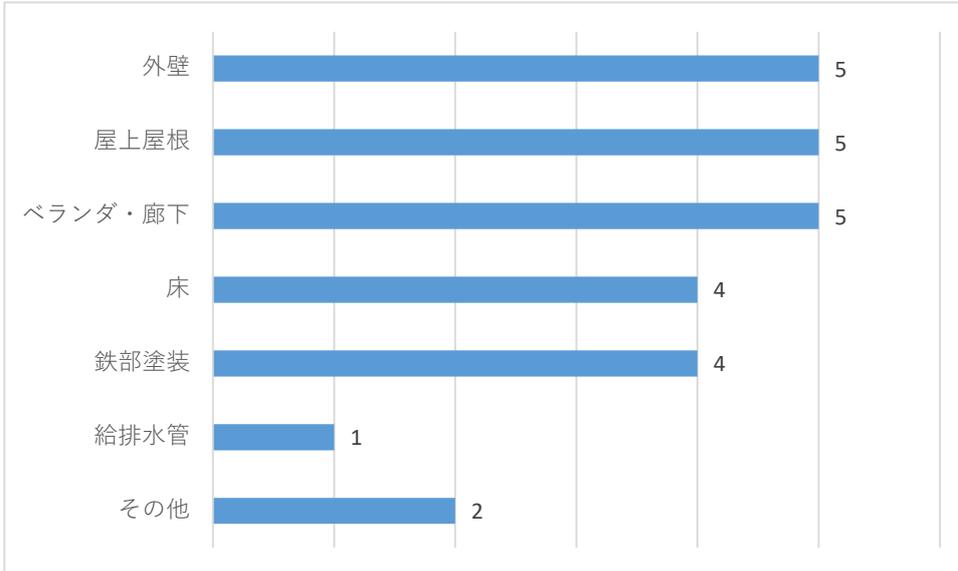
(20) 大規模修繕工事の実施時期

実施時期については、平成後期～令和初期と、マンションによってばらつきがあります。また、「実施時期不明」と回答したマンションも2件ありました。



(21) 大規模修繕工事の内容

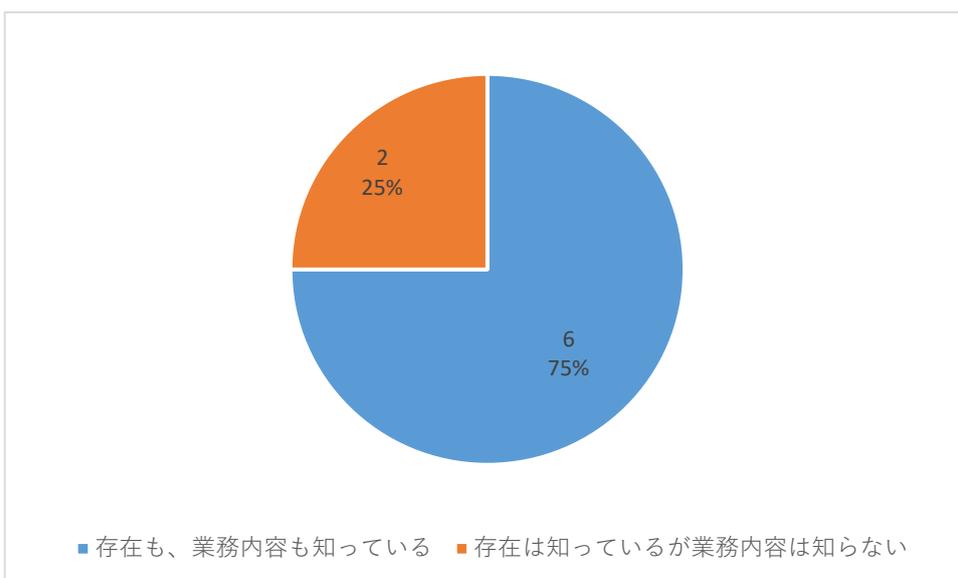
外壁、屋上屋根など、主要構造部において多く修繕が実施されています。
その他として、機械式駐車場の修繕工事の実施が2件ありました。



(22) 専門家の活用状況

マンション管理の専門家である「マンション管理士」については、すべてのマンションで「知っている」という回答がありました。

その中でも、「存在は知っているが、業務内容は知らない」という回答も見られ、「マンション管理士」の業務内容について周知・啓発する必要性も見られます。

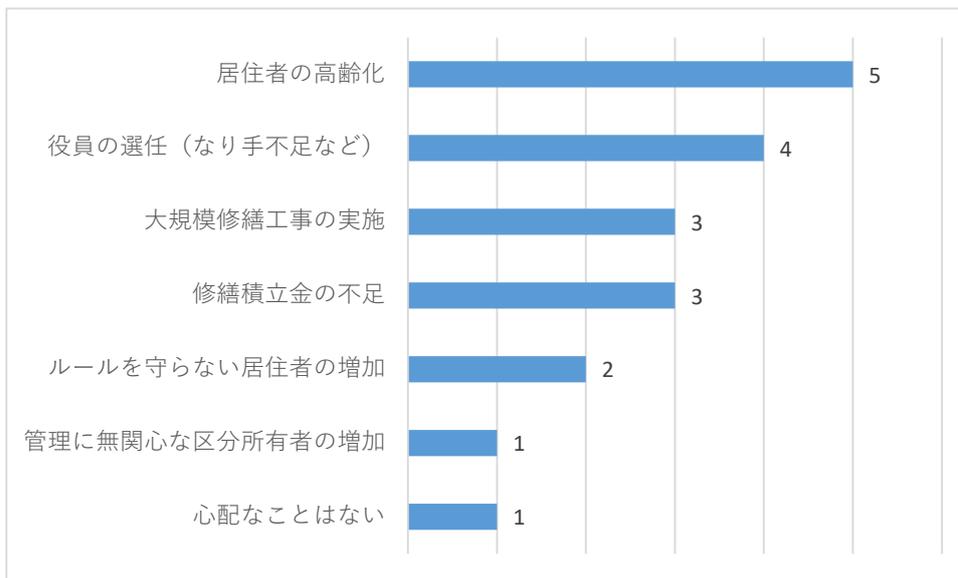


マンション管理において、マンション管理士をはじめとした専門家へ相談する意向や、専門家を役員として登用・活用する意向は、すべてのマンションではありませんでした。

回答の理由としては、「現状の管理組合機能で事足りている」、「専門家へ報酬等を支払う余裕がない」などがあげられています。

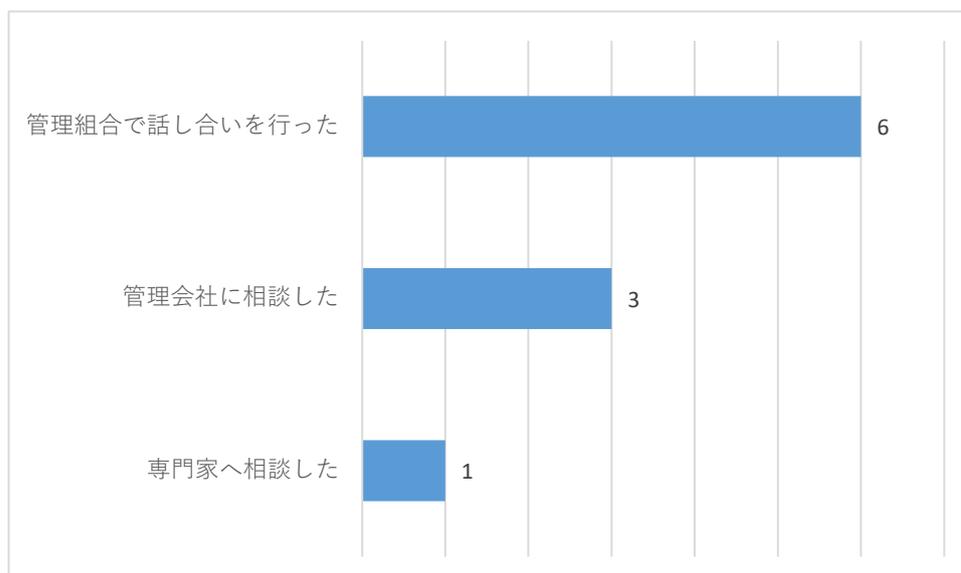
(23) 管理組合運営の不安事項について（複数回答）

管理運営において、「居住者の高齢化」、「役員の選任」が非常に大きな不安要素であることがわかります。一方で、「心配なことはない」との回答もあり、居住者の性質や管理組合の運営状況、建物の管理状況等が千差万別であることも見て取れます。



(24) マンション内のトラブル対応について（複数回答）

トラブルが起きた場合の対応については、「管理組合において相談のうえ対応した」が最多でした。



(25) 防災・防犯に対する取り組みについて

「自主防災組織の設置」、「防火管理者の確保」など、災害が起きた際の備えがなされている旨の回答がありました。また、「防犯カメラを設置している」との回答もあり、防災のみならず防犯に対しても力を入れたマンションがあることが見て取れます。

(26) 防災・防犯において必要だと感じる取り組みについて

「自主防災組織の設置」、「定期的な防災訓練の実施」、「災害時要支援者（障がい者、高齢者など）名簿の調製」などがあげられました。

4 本計画の計画期間

計画期間は、令和8年4月～令和13年3月までの5年間とします。

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

市内マンションの管理状況を継続的に把握するため、5年に1度を目安としてマンション管理実態調査を行うこととします。

なお、調査の結果により、必要に応じ計画内容の見直しを図ります。

- ・調査対象：上田市内に所在する3階以上の居住用の区分所有建物
- ・主な調査項目：戸数、築年数、管理者の有無、管理組合の有無、長期修繕計画及び修繕積立金徴収の有無、大規模修繕工事の実施の有無等

6 管理の適正化の推進を図るための上田市の施策及び目標

国土交通省が定めた「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に沿って、次のとおり、施策の方針及び目標を定めます。

(1) マンション管理者等の実態の把握

令和7年に実施した上田市マンション実態調査の回答率が約25%と低い水準に留まったことから、区分所有者等への聞き取り調査などを実施することにより、マンション管理の実態把握に努めます。

(2) 管理台帳の整備

市からの助言・指導及び勧告を効果的に進めるべく、実態調査を経て得た情報を管理台帳として整理することで、各マンションの管理状況を把握することに努めます。

(3) 助言・指導及び勧告の実施

マンションの実態把握により得た情報を踏まえた上で、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合は、マンション管理適正化法第5条の2第1項により、管理組合等の管理者等に対して、マンション管理の適正化を図るための必要な助言・指導及び勧告を実施します。

(4) 関係機関との連携

必要な助言・指導及び勧告の実施に際しては、マンション管理士などの専門家や建築分野における市の関係部署と連携を図ることで、効果的なものとなるよう努めます。

(5) 普及・啓発

① セミナー、相談会の開催

マンションの管理の適正化の必要性の啓発及び管理に必要な知識の普及を図るため、管理組合等を対象としたセミナーを開催することで、管理組合等の適切な運営及び管理に対する意識の向上を図ります。

また、専門家による相談会を定期的を開催することで、マンション管理組合や区分所有者が抱えている課題や問題、疑問点などについて、専門家の視点から解決に向けた助言や支援を行います。

② その他、市ホームページ等を活用して周知を図ります。

7 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

上田市におけるマンション管理組合が、管理の適正化に向けて留意が求められる事項については、国土交通省が定める「マンションの管理の適正化に関する指針」とします。

8 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、修繕積立金など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るかとされています。

上田市においては、この認定基準は国の定めたものと同様とします。

この管理計画認定制度を通じ、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が市場で高く評価されることが期待できます。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、マンションの周辺地域の良好な居住環境の維持、向上にもつながることを期待します。