

令和4年度第2回奈良市プロポーザル採否審査会会議録

| | | | |
|----------------|--------------------------------------|---|-----|
| 開催日時 | 令和4年4月21日(木)午後2時00分から | | |
| 開催場所 | 奈良市役所 中央棟5階 秘書広報課会議室 | | |
| 出席者 | 委員長 | 西谷副市長 | |
| | 委員 | 向井副市長 中岡法令遵守監察監 吉村総務部長 谷田市民部長 梅田都市整備部長 木村建設部長 竹平教育部長 | |
| | 事務局 | 契約課長、契約課課長補佐 | |
| 開催形態 | 公開(傍聴人 0人) | 担当課 | 住宅課 |
| 議題 又は 案件 | 1 奈良市マンション実態調査及びマンション管理適正化推進計画策定業務委託 | | |
| 決定又は 取り纏め事項 | 1 採用 | | |

議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等

担当課 令和2年6月のマンションの管理の適正化の推進に関する法律改正により、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を策定し、その後、維持基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度が始まりました。これにより、マンション管理適正化の推進だけでなく、民間マンションの市場価値の向上、地域価値の向上にも繋がる事が期待されています。そのため市内のマンションの実態調査を実施し、マンション管理適正化推進計画を策定しようと考えています。当該事業は、市内マンションの状況、管理組合の実態を把握する必要がありますが、実効的なデータを市は所有していませんので、マンションが抱えている課題の抽出や分析を行う必要があります。そのためには、高度な専門知識と経験が求められるので、委託先選定にあたっては、公募により、調査の方法、分析結果の効果的な計画反映などの提案をしてもらい、経験、実施体制、専門性技術力などから審査をいたしまして、最も適した事業者を採用できる公募型プロポーザル方式を導入したいものと考えてございます。

委員 マンション管理適正化推進計画を作ることにより、何が変わりますか。

担当課 管理組合等が未結成もしくは形骸化したようなマンションへの適切な指導ができるようになります。管理組合が上手く動いてない、修繕計画ができていない等により、奈良市に相談に来られた場合、この計画に基づいて我々が答えられることとなります。それからマンション管理計画の認定制度については、新築マンションの管理計画に対して予備的な認定制度により、新たに購入される方の安心感、マンションの市場価値の向上、住宅都市奈良市に建つマンションの高評価につながります。

委員 実態調査にどんな専門的知識が必要ですか。

担当課 我々では、アンケート調査と外観目視による実態調査を想定していますが、法務局から借用できるであろう登記情報の有効な抽出方法の提案を求めたいです。

委員 マンション管理適正化推進計画を役所が作るための実態調査のですか。

担当課 はい。そもそも管理組合が組織化されていない、修繕計画案があるか、修正計画見直し等、そういった専門的なことも踏まえて実態調査をしていきます。その中で、管理不全や可能性のあるマンションを洗い出して、計画に位置付けたいなというところ
です。

委員 調査項目は決まっているのですか、それもプロポーザルの内容ですか。

担当課 敷地の中に入る権利ってというのがないので、外観目視にしかないだろうと考えてい
ます。ただ、調査方法については提案を受ける部分であります。

委員長 経験といってもが始まったところではないんですか。

担当課 他府県ですけども、実際去年作っている市町村があります。

事務局 経験値を求めて業務経験の方を求めて、効率的な効果的な方法を見せてもらうとい
う意味では、プロポーザルが適してるという、結論で、いただくということによろし
いでしょうか。

委員 はい。

【資料】奈良市マンション実態調査及びマンション管理適正化推進計画策定業
務委託に係るプロポーザル方式実施要項