

第2章 奈良市マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

マンションストックを有効に活用していくとともに、不動産市場においても適正に評価される環境を維持・整備していくためには、管理組合がマンションを適正に管理する必要があります。

そのため、下記の目標を掲げ、効果的な施策を推進していきます。

目標1 市内マンション管理組合の実態把握の推進

マンションの管理適正化に関する施策を効果的に進めるためには、管理組合の運営状況や管理の実態、建物の状況を継続的に把握する必要があります。

そのため、管理組合を対象とした定期的なマンション実態調査の実施などによりマンション管理の状況の把握に努めるとともに、管理組合や管理会社との連絡体制の構築を進めます。

【指標の設定】

計画期間内において継続的なマンションの管理状況の把握を推進するとともに、マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理計画認定制度の運用により、市内マンション全ての管理状況を把握することを目指します。

| 指標 | 現状値 (R4) | 目標値 (R14) | 現状値の出典 |
|----------------------------|-------------|--------------|-------------------|
| 市内マンションのうち管理状況について把握している割合 | 58.3% | 100.0% | 令和4年度奈良市マンション実態調査 |

目標2 管理組合による適正管理の推進

令和4年度(2022年度)に本市が実施した、マンション実態調査の結果では、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合は約42%となっています。また、回答が得られなかった管理組合の実態については把握できていない状況です。

そのため、管理組合等に対して相談会やセミナー、情報発信等を行うことで適正管理に関する正しい知識を周知します。また、マンション管理計画認定制度の運用により、管理水準の維持向上を図ります。

施策を推進するにあたっては、マンション管理士会や管理業協会といった関係団体及び専門家との連携を図りながら進める事が重要であるため、体制の構築に向けた協議の場等を設けながら連携して施策を推進していきます。

【指標の設定】

住生活基本計画（全国計画）の成果指標において、「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」を平成30（2018）年の54%から令和12（2030）年には75%と12年間で約20%上昇させる目標値を掲げています。

国が示す最新の長期修繕計画標準様式では、長期修繕計画の計画期間が30年以上となっていることから、本市では、「計画期間が30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合」を成果指標とします。現状値が約42%であることから、住生活基本計画（全国計画）の成果指標を上回るペースで「30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合」が上昇するように目標値を設定し、施策を推進していきます。

| 指標 | 現状値 (R4) | 目標値 (R14) | 現状値の出典 |
|---|-------------|--------------|-------------------|
| 30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合 | 42% | 70.0% | 令和4年度奈良市マンション実態調査 |

(2) 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

| | |
|------|-------------------|
| 施策方針 | 継続的なマンションの管理状況の把握 |
|------|-------------------|

施策のねらい

マンションの管理適正化に取り組む前提として、マンションの管理状況や管理組合が抱える課題等を適切に把握する必要があります。

また、マンションの管理不全化を予防するためには、管理組合の活動の停滞を速やかに察知し、適切な支援に繋げることが重要であるため、継続的な管理組合の管理状況の把握に努めることが重要です。

アンケート調査において、管理組合ポスト又は管理事務所ポストがないことにより配布できなかったマンションが数件存在しており、これらのマンションは市からの情報や施策が届きにくい状況にあると考えられます。そのため、まずは行政からの情報が市内の全ての管理組合へ確実に届く状況を整備していきます。

取組内容

○マンションデータベースの作成

- ・実態調査や外観調査の結果等も含めた市内マンションデータベースの作成を進め、市内の管理組合の管理状況に関する情報を継続して蓄積します。

○計画改定時期等、定期的な実態調査の実施

- ・計画の改定及び見直し時期にアンケートによる実態調査や外観調査を実施し、管理組合の運営状況や大規模修繕工事の実施状況など、マンション管理の状況を定期的に把握します。

○管理組合や管理業者との連絡体制の構築

- ・各管理組合の管理状況の把握や市からの情報提供のために、管理組合や管理業者との連絡体制を構築します。
- ・連絡体制の構築に向けては、アンケートによる連絡先の把握、管理組合用ポストの表記に関する呼びかけ等を進めます。
- ・また、マンション管理状況の届出制度等、実態調査以外における有効なマンション管理組合の実態把握の手法があるか検討を進めます。

(3) 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

| | |
|------|---------------------|
| 施策方針 | 管理不全の兆候があるマンションへの支援 |
|------|---------------------|

施策のねらい

現地調査において外観上、課題が発生しているマンションは見受けられませんでした。

しかし、アンケート調査による実態調査において「理事会が開催されていない」や「長期修繕計画を作成していない」など、管理運営が滞っているマンションがあり、その状況を放置しておく、今後、管理不全に陥る管理組合が発生することが危惧されます。

そのため、マンション管理適正化法に基づく助言・指導を実施しつつ、将来的に管理不全の兆候があるマンションが発生した際に、市が能動的に働きかけを行うための支援メニューについて検討を進めます。

取組内容

○マンション管理適正化法に基づく助言・指導

- ・管理が適正に行われていないマンションについて、必要に応じてマンション管理適正化法に基づく助言・指導を行います。

○管理不全の兆候がみられるマンションへの個別訪問の実施

- ・管理不全の兆候があると市が判断したマンションの管理組合に対して、訪問調査を実施します。

○専門家派遣制度等働きかけ型の支援メニューの検討

- ・管理不全の兆候が見られるマンションの管理組合に対しては、奈良市からの働きかけにより各々のマンションが抱える課題の解決に向けた支援が必要となるため、マンション管理士・一級建築士・弁護士などの専門家と連携した制度創設について検討します。

施策のねらい

マンションの築年数に関わらずマンションの管理状況を良好に保っていくためには、管理組合自らが主体意識を持って、適切な維持管理、計画的な修繕を進めることが重要です。

そのためには、管理組合の適切な運営や透明性を確保した会計、長期修繕計画標準様式に基づく長期修繕計画の作成・見直し、建物の定期的な点検等を行う必要があります。

また、管理不全は管理組合が自覚していないうちに進行することもあるため、管理組合自身が現在の状況を把握し、何か課題が生じた場合にはいち早く専門家へ相談し、予防・改善を図ることが重要だと考えます。

そのため、管理組合が専門家に相談できる体制づくりの構築を進めます。

取組内容

○相談窓口の設置

- ・担当課内に管理組合向けの相談窓口の設置を行います。

○相談会の開催

- ・マンション管理士・一級建築士・弁護士などの専門家と連携した管理組合向け相談会を開催します。

○関係団体・専門家との連携体制の構築

- ・管理組合が必要とするマンション管理についての様々な問題の解決に向けた支援を行うため、マンション管理士会やマンション管理業協会、NPOのほか、一級建築士・司法書士・弁護士といった専門家との協議の場づくりや連携体制の構築を図ります。

施策のねらい

適正に管理されているマンションが市場において評価される環境が整うことは、区分所有者全体の管理への意識を引き上げ、管理水準を維持向上しやすくなると考えます。

そのため、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を適切に運用し、管理組合、区分所有者、新規購入者等が管理水準を評価軸の一つとする環境を整備します。

取組内容

○管理計画認定制度の運用・普及

- ・奈良市マンション管理適正化指針に基づき、適正な管理を行う管理組合を認定する管理計画認定制度を運用します。
- ・認定の取得によって住宅金融支援機構融資のフラット35 及びマンション共用部分リフォーム融資が有利に活用できることから、制度について積極的な周知を行い、管理計画認定制度の普及を行います。
- ・新築マンションについては、管理計画の予備認定について周知・啓発を行う等、分譲時からの適切な管理を促進します。

| | |
|------|-----------------------|
| 施策方針 | 良好な住環境等の形成に向けた意識啓発の実施 |
|------|-----------------------|

施策のねらい

マンションは一定規模を有した居住空間であることから、マンションの管理運営の状況が周辺の住環境やコミュニティの維持にも影響を与えます。

奈良市内は全域が景観区域に指定されていることから、各マンションは景観ガイドラインを理解し、景観に配慮した対応が求められるため、情報提供・啓発を進めます。

あわせて、近年自然災害リスクが高まっていることから、災害時における周辺地域との連携は大変重要であり、平時から地域活動への積極的な参加を促進します。

取組内容

○良好な景観の維持・形成に向けた情報提供・啓発

- ・管理組合に対して、なら・まほろば景観まちづくり条例、景観計画及び景観ガイドラインについて積極的に情報提供し、景観への意識啓発を図ります。

○なら・まほろば景観まちづくり条例に基づく届出制度の周知

- ・奈良市内において、一定規模以上のマンション及び景観形成重点地区内の全てのマンションが、外観の変更等の行為に着手する場合、景観法及びなら・まほろば景観まちづくり条例に基づく事前の届出の必要性について周知します。

○自主防災防犯組織等との連携促進

- ・地域コミュニティを構成する一員として、市内の各地区で結成されている自主防災防犯組織等をはじめ、地域と連携した防災体制の充実を促進します。

(4) 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

| | |
|------|--------------------------|
| 施策方針 | マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及 |
|------|--------------------------|

施策のねらい

- ・マンションの築年数に関わらずマンションの管理状況を良好に保つていくためには、管理組合自らが主体意識を持って、適切な維持管理、計画的な修繕を進めることが重要だと考えます。
- ・そのためには、管理組合の適切な運営や透明性を確保した会計、長期修繕計画標準様式に基づく長期修繕計画の作成・見直し、建物の定期的な点検等を行う必要があります。
- ・適正な管理運営の推進に向けては、管理運営に必要な専門的知識や情報等を管理組合に届け、知識の普及啓発に努めます。

取組内容

○マンションの適正な管理運営のための情報発信

- ・マンションの適正な維持管理の推進に向けて、本計画や管理運営に必要な専門的知識・情報等を管理組合や区分所有者に対して幅広く周知を図るとともに、適正な管理の重要性やそのための知識についての普及啓発に取り組みます。
- ・情報発信は市のホームページを活用して行うほか、実態調査で把握することが出来た連絡先を活用して、プッシュ型広報を実施します。

○マンション管理に関するセミナーの開催

- ・関係団体と連携しマンションの管理に関するセミナーなどの開催について検討をおこないます。
- ・セミナーの後には管理組合同士の情報交換の場を設けることを検討します。

○建築基準法第12条に基づく定期報告制度の周知

- ・長期的な建築物や設備の定期的な調査点検の実施・結果報告義務などについて積極的に周知します。

(5) 推進に向けたそれぞれの役割

区分所有者、管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、マンション管理適正化法に基づく基本方針に示されたそれぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組みを進める必要があります。以下に各主体が担うべき役割を示します。

①管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、マンションの区分所有者等です。マンション管理適正化法第5条第1項においても、区分所有者等によって構成される管理組合は、国及び本計画に定めるマンション管理適正化指針に留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。

マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることは大変重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、マンションを適切に維持・管理すると共に、関連する施策等の情報について自らも積極的な収集に努め、適宜必要と判断される対策を講じる等、主体としての役割を果たすことが求められます。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員として、維持保全の必要性や自身の役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その責任と役割を果たすことが望まれます。また、管理組合の中だけでなく、周辺地域とも積極的に関わることで、良好な住環境を保持することが望まれます。

②国の役割

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努めるとされています。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組みを支援していきます。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努めると共に、長寿命化に向けた大規模修繕工事などを行った際の固定資産税等の減額措置についても取組みを進めています。

③奈良市の役割

本計画に先立ち、本市では令和4年に「奈良市マンション実態調査」を実施しました。

今後も期間を空けて必要と思われる調査等を行い、計画的にマンションの管理の適正化の

推進に関する施策を講じていきます。また、調査などにより管理が適正に行われていないマンションが特定された場合は、本計画に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行います。

本計画により施策の方向性等を明らかにするとともに、管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。その際、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等と連携を図りながら、効果的な施策の推進に取り組みます。

④マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

マンション管理士及びマンション管理業者は、マンション管理の適正化を図るために講ずる市の求めに対し、必要な協力をするよう努める必要があります。

マンションを分譲する事業者は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の適切な設定に努めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。

(6) 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奈良県との連携

基本方針において、県は市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要であるとされていることから、本市は奈良県と連絡を密に図りつつ、施策の推進を図っていきます。

②関係団体等との連携によるマンション管理適正化の推進

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、公益財団法人マンション管理センターや奈良県マンション管理士会、一般社団法人マンション管理業協会、NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会等、本計画の実施において関係する各種団体等との適切な連携のあり方を検討・構築し、マンションの管理適正化に向けた取組みを推進します。

③奈良市内の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

(奈良市マンション管理適正化指針)

別に定める「奈良市マンション管理適正化指針」は、国のマンション管理適正化指針とともに、奈良市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。また、この指針は、奈良市による管理組合の管理者等に対する必要な助言および指導等の実施ならびにマンションの管理計画認定制度における認定基準のひとつです。

④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

管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づくマンション管理適正化推進センターによる事前確認を得ていることとします。なお、管理計画の認定は5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって認定の効力は失われます。また、管理計画を変更した場合は再度認定申請を行う必要があります。