

奈良市マンション管理適正化推進計画 概要版

はじめに

◆計画策定の背景・目的

- ・本市では、建設後 40 年超を経過した高経年マンションが、10 年後には現在の約 2 倍、20 年後には約 3 倍へと急激に増大していくことが見込まれており、市のマンションの特徴も踏まえた対策の必要性が高まっている
- ・マンション管理適正化法改正（令和 2 年）に伴い、地方公共団体が管理適正化を効果的に推進するための「マンション管理適正化推進計画制度」が創設された
- ・本市のマンションの現状と課題をふまえて、多様な関係主体との連携のもと、今後の市として取り組む施策等について定めることで、マンションの管理適正化に向けた取組みを計画的に推進していくことを目的として計画を策定する

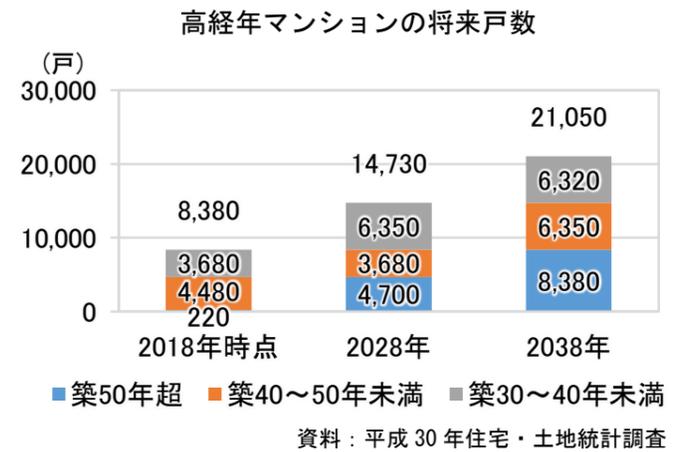
◆計画期間

- ・令和 5（2023）年度～令和 14（2032）年度の 10 年間

第 1 章 奈良市内のマンションの現状

◆本市のマンションの特徴

- ・将来的に築 40 年超の高経年マンションが急増する見込み
- ・小規模マンションが多く、今後、維持管理において課題が生じる管理組合が増加することが懸念される
- ・郵送による行政等からの情報が届かない管理組合が存在する
- ・十分に機能していない可能性がある管理組合が存在する
- ・財務の健全化にむけた知識啓発が必要である
- ・計画的な修繕に不安があるマンションが見られる
- ・景観への配慮に対する意識が一定存在する
- ・3 割程度の管理組合が管理計画認定制度に対して関心がある



第 2 章 奈良市マンション管理適正化推進計画

◆施策方針と取組内容

<p>施策方針 継続的なマンションの管理状況の把握</p> <p>○継続的な管理組合の管理状況の把握に努め、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する</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションデータベースの作成 ・計画改定時期等、定期的な実態調査の実施 ・管理組合や管理者との連絡体制の構築 	<p>施策方針 管理不全の兆候があるマンションへの支援</p> <p>○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る</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理適正化法に基づく助言・指導 ・管理不全の兆候がみられるマンションへの戸別訪問の実施 ・専門家派遣制度等働きかけ型の支援メニューの検討 	<p>施策方針 管理不全マンションの発生予防に向けた支援・対策の実施</p> <p>○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である</p> <p>○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る</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の設置 ・相談会の開催 ・関係団体・専門家との連携体制の構築
<p>施策方針 適正な維持管理を行う管理組合の認定</p> <p>○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する</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度の運用・普及 	<p>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</p> <p>○本市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・啓発を進める</p> <p>○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する</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観の維持・形成に向けた情報提供・啓発 ・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 ・自主防災防犯組織等との連携促進 	<p>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</p> <p>○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であり、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る</p> <p>○適正な管理運営の推進に向けて、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る</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの適正な管理運営のための情報発信 ・マンション管理に関するセミナーの開催 ・建築基準法第 12 条に基づく定期報告制度の周知

※「マンション管理適正化法」とは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」をいう。

※本計画におけるマンションは、マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）を指す。

◆マンションの管理の適正化に関する目標

目標1 市内マンション管理組合の実態把握の推進			
<ul style="list-style-type: none"> 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る 			
■指標			
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			
<ul style="list-style-type: none"> 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する 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る 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体制の構築を図る 			
■指標			
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

◆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

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く。

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、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する。

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」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ある。また、この指針は、本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ある。

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推進センターによる事前確認を得ていることとする。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る。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る。

◆取組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。

◆奈良市マンション管理適正化指針

国のマンション管理適正化指針を基本としつつ、本市の地域性に応じたマンション管理の基準として景観への配慮を講じていることを推奨する。

①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

判断の基準の目安は、国がガイドラインで示した判断基準に本市の追加基準を加えた次の事項が遵守されていない場合とする。

【助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安】

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること 集会を年に一回以上開催すること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと
5. 大規模修繕（奈良市追加基準）	<ul style="list-style-type: none"> 築30年以上のマンションで、適切な時期に大規模修繕工事が実施されており、管理運営等に支障をきたしていないこと

②管理計画の認定制度の基準

国のマンション管理適正化指針における基準に景観への配慮を加え、以下のとおりとする

【管理計画の認定基準】

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 管理者等が定められていること 監事が選任されていること 集会が年に一回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約が作成されていること マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること 奈良市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること
6. 景観配慮（奈良市追加基準）	<ul style="list-style-type: none"> マンションが立地している地区の景観形成のための地区指定名及び規制などの内容について理解していること並びに必要な届出をすること