

奈良市マンション管理適正化推進計画

令和5年3月

奈良市

目 次

はじめに.....	1
(1) 計画策定の背景・目的.....	1
(2) 計画の位置づけ.....	2
(3) 計画期間	2
第1章 奈良市内のマンションの現状.....	3
(1) マンションストックの状況.....	3
①ストック数及び居住世帯数	
②マンションストック数の推移	
③建築時期別マンション（非木造）ストック数	
④高経年マンションの将来戸数予測	
⑤市内マンションの分布状況	
(2) マンションの管理の現状.....	6
①建物に関する基本的な情報	
②居住者に関する事項	
③管理組合の運営に係る事項	
④管理や修繕に係る事項	
⑤景観に関する取組の事項	
⑥その他	
⑦外観上の不全や懸念事項	
⑧管理計画認定制度について	
(3) 奈良市内のマンションの特徴.....	14
第2章 奈良市マンション管理適正化推進計画.....	16
(1) マンションの管理の適正化に関する目標.....	16
(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.....	18
施策方針 継続的なマンションの管理状況の把握	
(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.....	19
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	
施策方針 適正な維持管理を行う管理組合の認定	
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	
(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.....	23
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	

(5) 推進に向けたそれぞれの役割	24
①管理組合及び区分所有者の役割	
②国の役割	
③奈良市の役割	
④マンション管理士及びマンション管理業者等の役割	
(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	25
①奈良県との連携	
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	
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)	
④その他マンションの管理の適正化の推進に関して必要な事項	

奈良市マンション管理適正化指針..... 27

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

- ①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
 - ②管理計画の認定制度の基準
- <参考>国のマンション管理適正化指針

<注意事項>

- ・統計データ及びアンケート調査の割合（％）は、端数処理の関係上、合計が100%にならない場合があります。
- ・本計画のマンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第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）とします。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

はじめに

(1) 計画策定の背景・目的

本市では、建設後40年を経過した高経年マンションが、平成30年(2018年)時点では約4,700戸ですが、10年後には現在の約2倍、20年後には約3倍へと増大していくことが見込まれています。

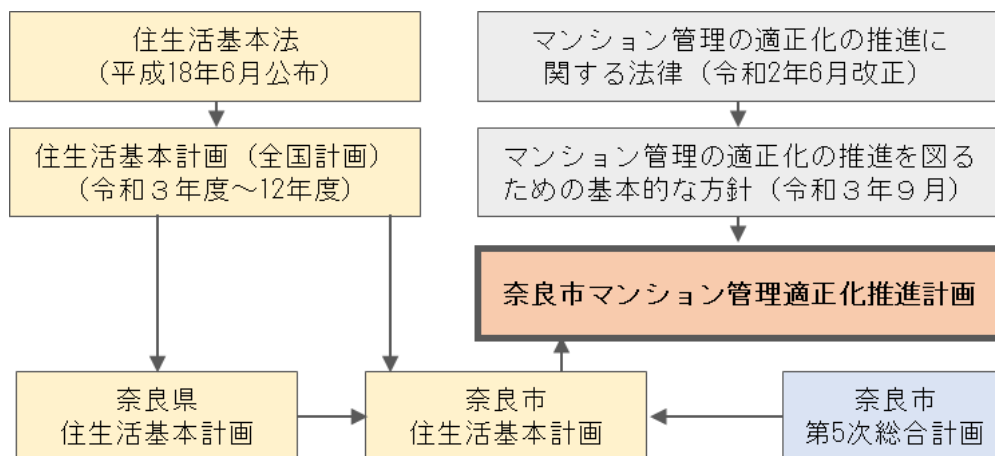
マンションが適切な修繕がなされないままに放置されると、居住者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

令和2年(2020年)6月に「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替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、管理組合への助言、指導及び勧告や、地方公共団体(市域は市、町村域は都道府県)による計画の策定、管理計画の認定制度等が新たに設けられました。令和3年(2021年)3月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」においても、施策として「マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進」することが示されています。

本計画では、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り組みを計画的に推進していくことを目的とします。

(2) 計画の位置づけ

本計画は住宅分野に関する市の基本計画であります「奈良市住生活基本計画」を上位計画とし、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」といいます。）に基づいて定められた「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」といいます。）」に基づき、本市のマンションの管理の適正化の推進を図るため作成した計画です。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

なお、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性等をふまえて、必要に応じて計画の見直しを行います。

第1章 奈良市内のマンションの現状

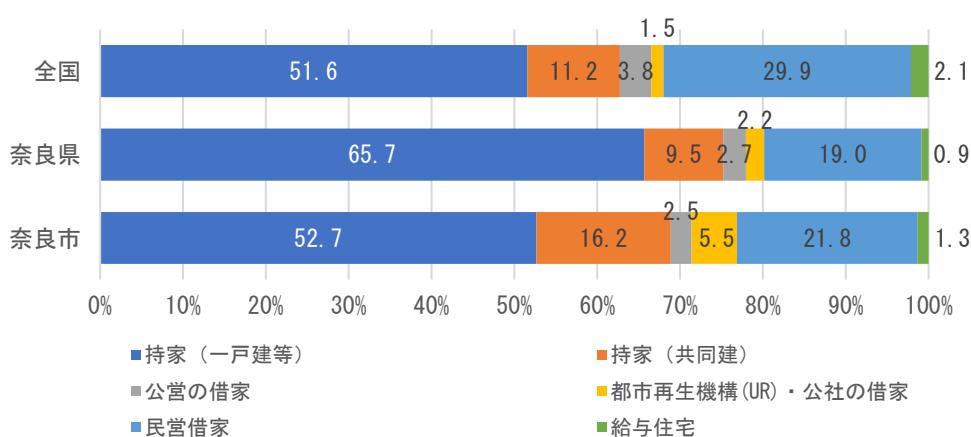
(1) マンションストックの状況

①ストック数及び居住世帯数

平成30年（2018年）時点で本市の専用住宅は146,420戸となっていて、そのうちマンション（持家・共同住宅）は23,390戸（16.2%）となっています。

マンションの割合について全国及び奈良県と比較すると、全国よりも5.0ポイント、また奈良県よりも6.7ポイント高くなっています。

全国・奈良県・奈良市における 所有の関係と建て方別住宅数割合の比較

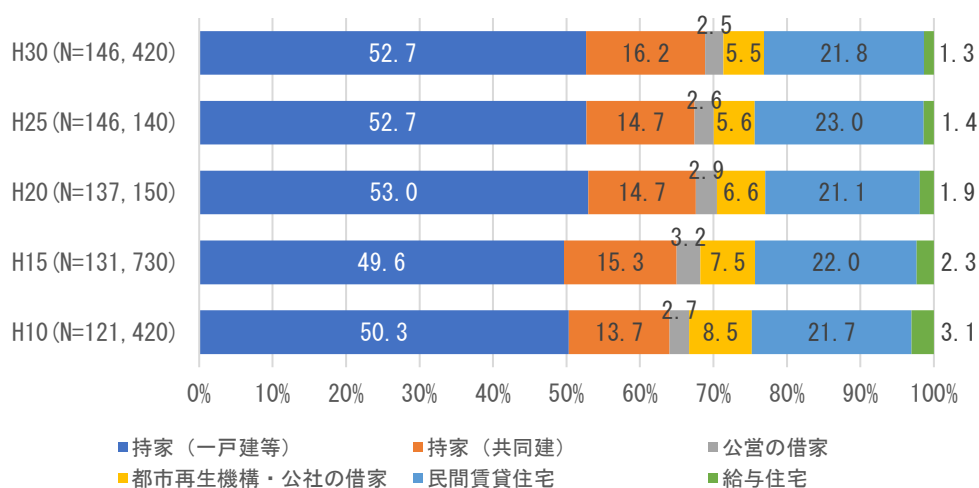


資料：平成30年住宅・土地統計調査

②マンションストック数の推移

市内における専用住宅に占めるマンションの割合について推移をみますと、平成10年（1998年）時点では13.7%でしたが、平成30年（2018年）には16.2%と微増傾向にあります。

所有の関係と建て方別 住戸数の割合

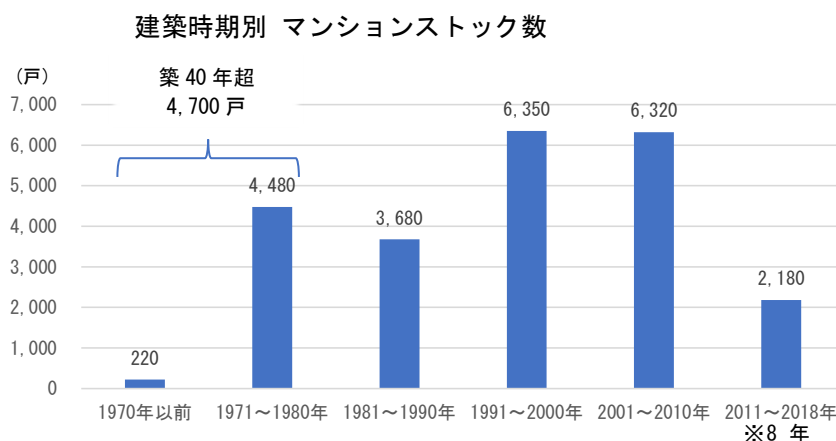


資料：住宅・土地統計調査

③建築時期別マンション（非木造）ストック数

市内のマンション（非木造）23,350戸のうち、築40年を超える高経年マンション（昭和55年（1980年）以前に建築されたもの）の戸数は4,700戸となっていて、全体の20.1%となっています。

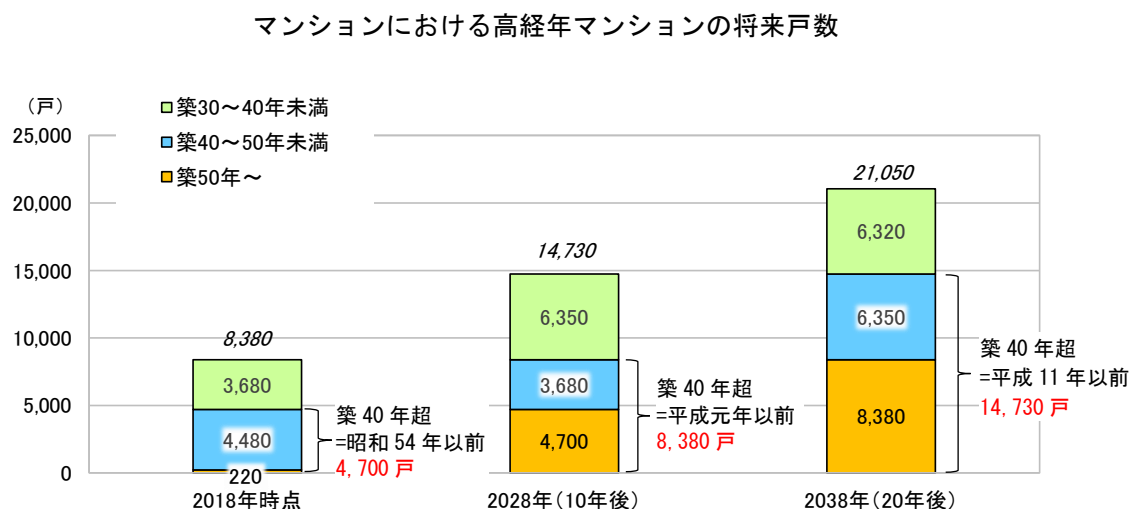
マンションの供給戸数は平成3年（1991年）～12年（2000年）が最も多く6,350戸（27.2%）となっていて、直近の平成23年（2011年）～30年（2018年）（8年間）は2,180戸（9.3%）となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

④高経年マンションの将来戸数予測

築40年超の高経年マンションは平成30年（2018年）現在、4,700戸となっていて、10年後には約1.8倍の8,380戸、20年後には約3.1倍の14,730戸となることが予想され、今後、築40年超の高経年マンションが急増する見込みです。

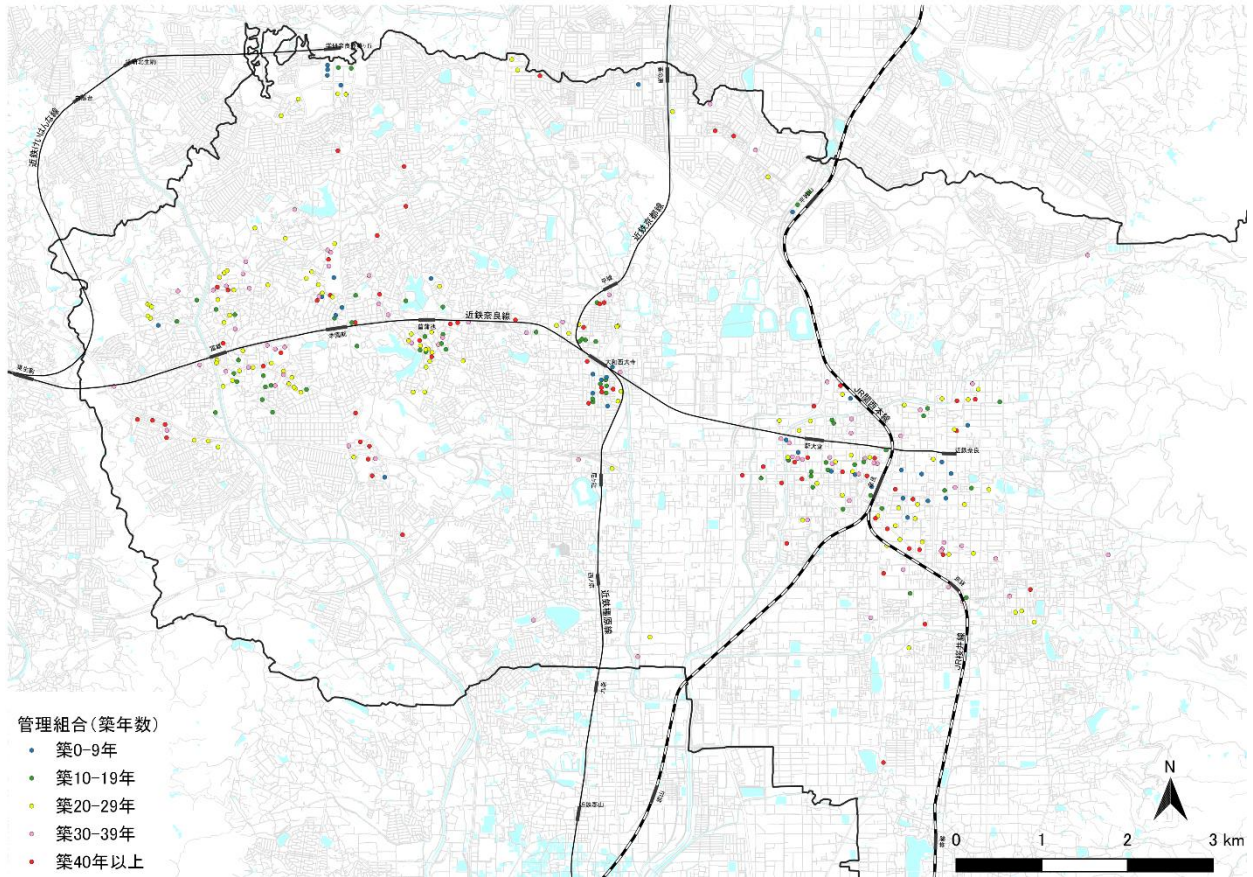


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤市内マンションの分布状況

市内のマンションは駅周辺だけでなく、広い範囲に分布しています。

マンション管理組合の分布図



資料：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現状

本市では令和4年(2022年)9~11月にかけて、市内のマンションを対象に管理状況の把握や必要な支援策等の検討を目的としたアンケート調査を実施し、調査対象管理組合数^{※1}338件のうち197件(58.3%)から回答を得ることが出来ました。

また、市内の築30年以上のマンション136件及び未回答であったマンション98件^{※2}については、現地へ赴き、管理組合の組合ポストの有無や外壁等の状況、ゴミ・不用品の放置状況について外観目視による調査を行いました。

それらの結果から得られた、市内マンションの管理状況は以下のとおりです。

※1 登記簿及び民間資料をもとに整理した、奈良市内に存在する3階建て以上のマンション管理組合

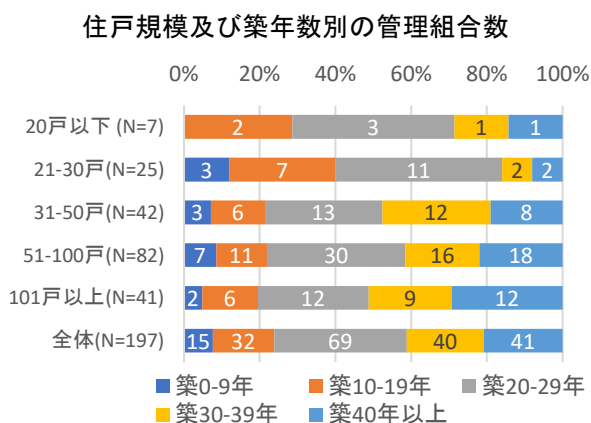
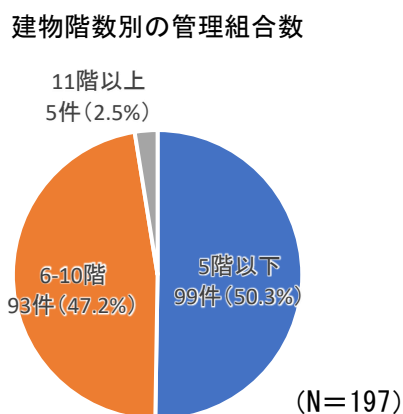
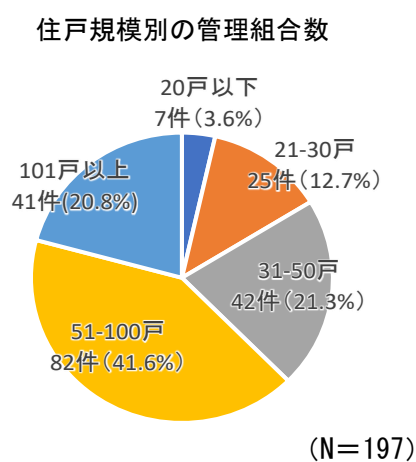
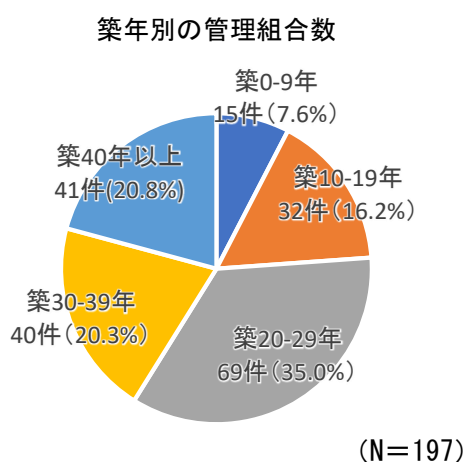
※2 10月31日時点で奈良市に到着していないもの

①建物に関する基本的な情報

築年数を見ますと、「築40年以上」が20.8%、「築30-39年」が20.3%と、建設から一定期間を経過したマンションが全体の約4割を占めています。

住戸規模を見ますと、「51-100戸」が41.6%と最も多く、次いで「31-50戸」が21.3%となっています。50戸以下の比較的小規模なものが全体の約4割を占めています。

建物階数を見ますと、「5階以下」が全体の約5割を占めています。



(参考) 建物の区分別のアンケート回答率

建物の区分別にアンケート回答率を見ますと、築20年未満及び20戸以下の管理組合では回答率が低くなっています。

築年数別回収率

築0-9年	34	15	44.1%
築10-19年	65	32	49.2%
築20-29年	101	69	68.3%
築30-39年	72	40	55.6%
築40年以上	66	41	62.1%
総計	338	197	58.3%

戸数規模別回収率

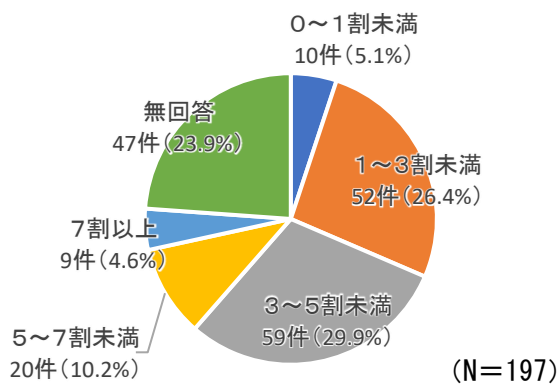
20戸以下	21	7	33.3%
21-30戸	43	25	58.1%
31-50戸	67	42	62.7%
51-100戸	135	82	60.7%
101戸以上	72	41	56.9%
総計	338	197	58.3%

②居住者に関する事項

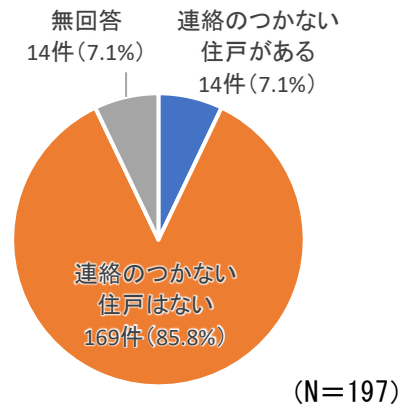
世帯主が高齢者(65歳以上)の住戸の割合について、「3～5割未満」が29.9%、次いで「1～3割未満」が26.4%となっています。また、「5割以上」と回答した管理組合が約15%見られました。

さらに、空室のうち所有者に連絡がつかない住戸について、「ない」が85.8%と多くなっていましたが、一部マンションでは「ある」との回答も見られました。

世帯主が高齢者(65歳以上)の割合



空室のうち連絡のつかない住戸の有無



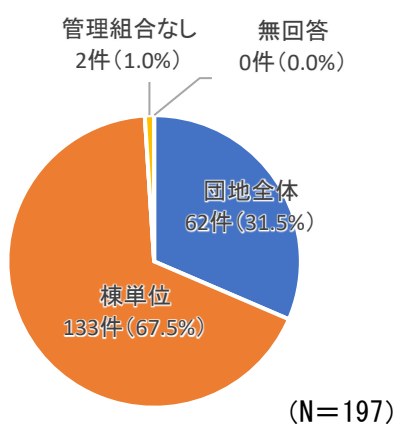
③管理組合の運営に係る事項

管理組合について、実質賃貸マンションとして運用されている2件を除くすべてのマンションから、「管理組合がある」と回答がありました。

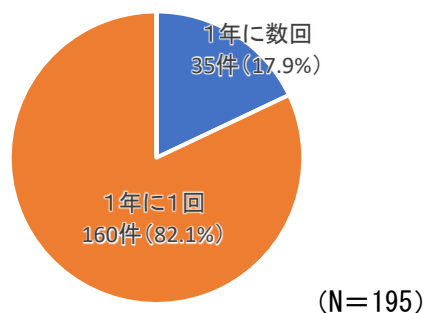
総会の開催状況については、管理組合があると回答されたマンションすべてで、1年に1回以上開催されていました。一方、理事会については、2か月に1回以上の頻度で開催されているマンションが全体の8割強を占めていますが、一部で開催頻度が少ないマンションや、理事会が設置されていないマンションも見られました。

管理規約については「ある」と回答したマンションが98.0%となっています。なお、そのうち約8割が規約を改正したことが「ある」と回答しています。

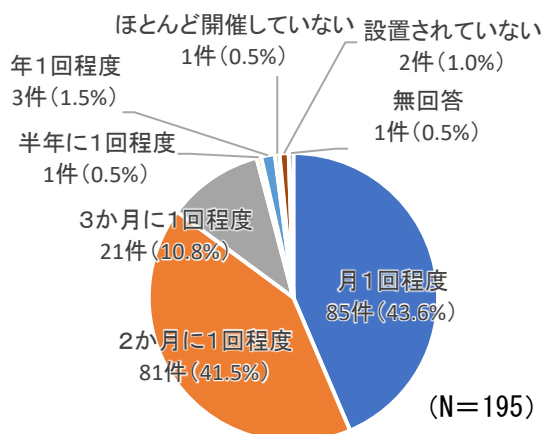
管理組合の有無



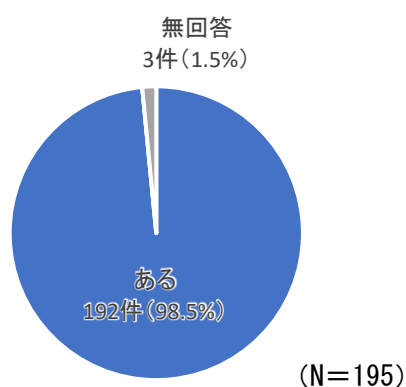
総会（集会）の開催状況



理事会の開催状況



管理規約の有無

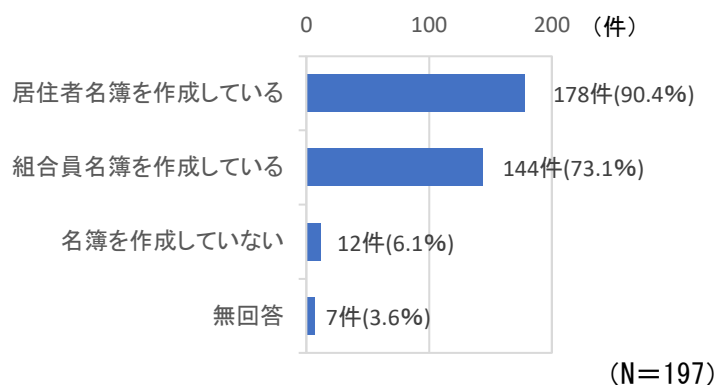


居住者及び組合員の名簿の作成状況を見ると、「居住者名簿を作成している」が90.4%、「組合員名簿を作成している」が73.1%となっています。また、そのうち約4割が年1回以上の頻度で名簿を更新しています。

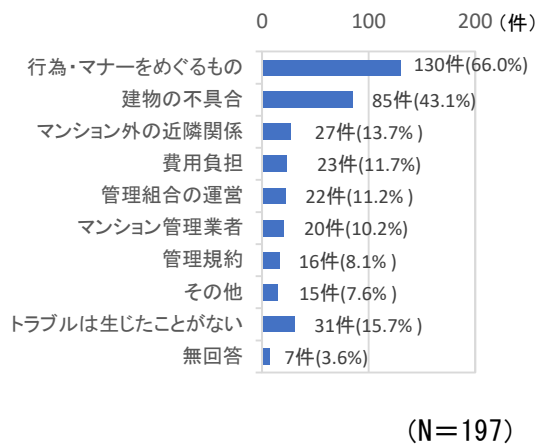
日常の管理におけるトラブル発生状況やその内容については、「居住者間の行為・マナーをめぐるもの」が66.0%、ついで「建物の不具合に係るもの」が43.1%、「マンション外の近隣関係に係るもの」が13.7%となっています。

また、管理組合運営における将来の不安については、「区分所有者の高齢化」が60.4%、次いで「居住者の高齢化」が58.4%、「修繕積立金の不足」が41.6%となっています。

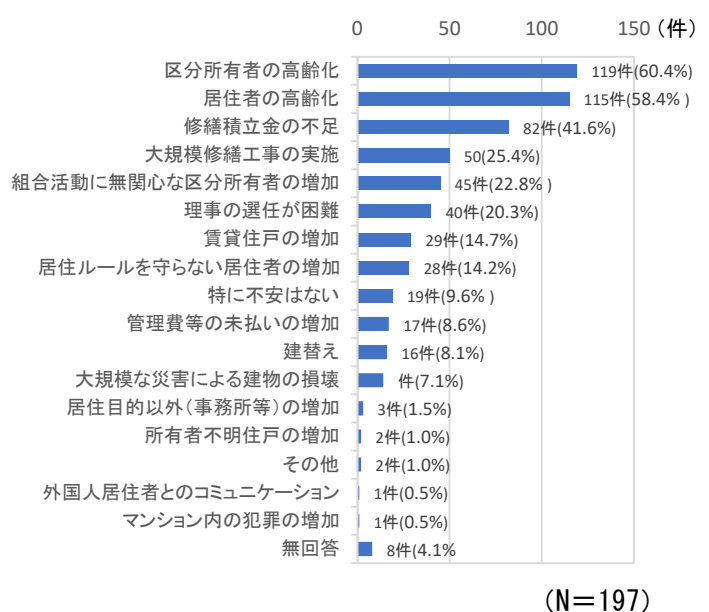
名簿の作成状況



運営において発生したトラブルの内容



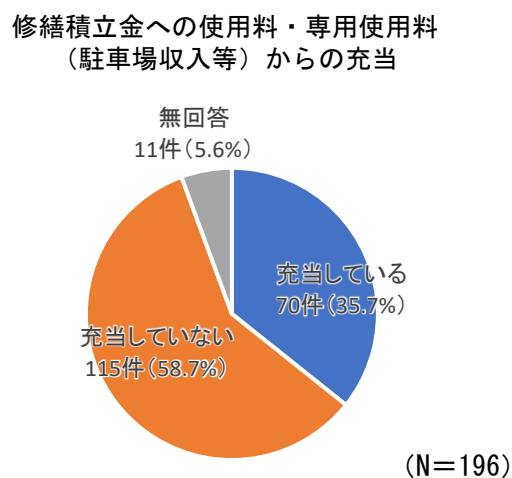
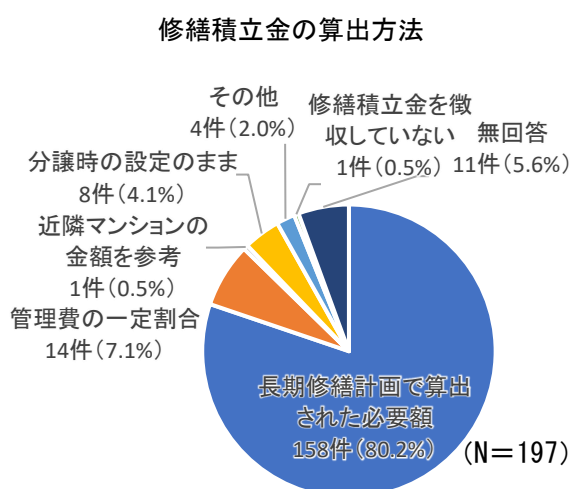
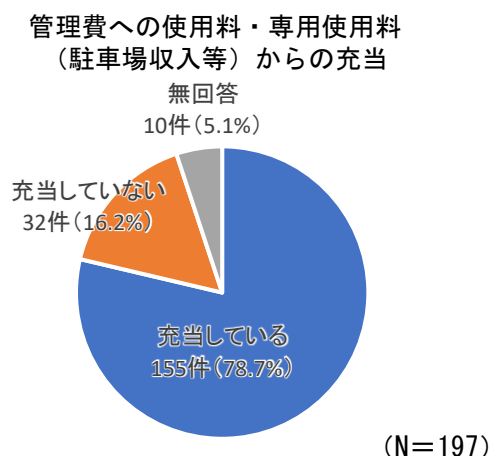
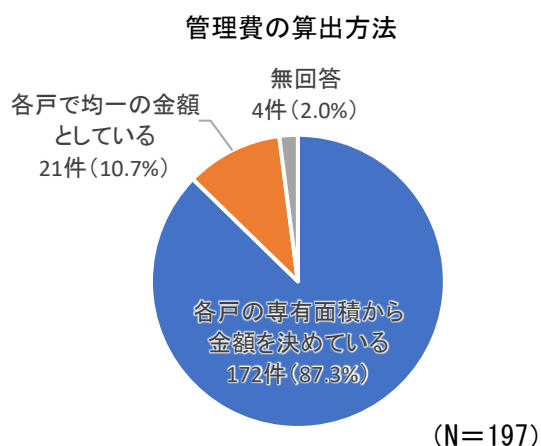
管理組合運営における将来の不安



④管理や修繕に係る事項

管理費は全ての管理組合で徴収されており、その算出方法は「各戸の専有面積から金額を決めている」が87.3%、「各戸で均一の金額としている」が10.7%で、78.7%のマンションが使用料・専用使用料（駐車場収入等）を管理費に充当していました。

修繕積立金の算出方法は「長期修繕計画で算出された必要額に基づいている」が80.2%で、修繕積立金に使用料・専用使用料（駐車場収入等）を「充当していない」が58.7%となっています。



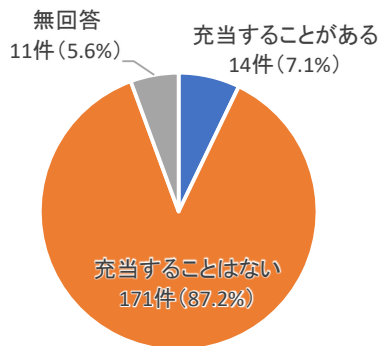
修繕積立金から管理費等の他会計への充当について、「充当することはない」が87.2%、「充当することがある」が7.1%となっています。

管理費と積立金の経理については、「分けて管理している」が93.9%、「まとめて管理している」が3.1%となっています。

修繕積立金を3か月以上滞納している住戸について、「ない」が69.4%、「ある」が28.1%となっています。

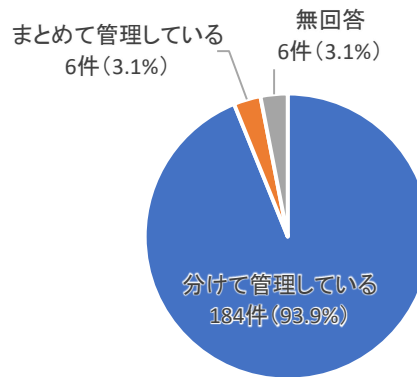
長期修繕計画について、「作成している」が89.3%、「作成していない」が5.1%となっています。また、管理組合があるマンションについて、修繕積立金の算出方法と長期修繕計画の計画期間の関係を見ると、「長期修繕計画」から算出された金額を積立金の根拠とし、計画の期間を30年以上としているものが、約4割となっています。

修繕積立金から管理費等の他の会計への充当



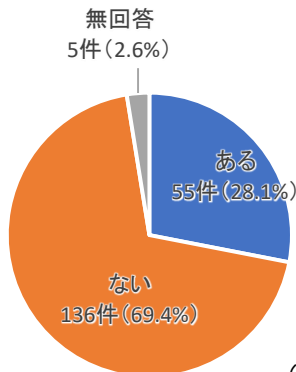
(N=196)

管理費と積立金の経理



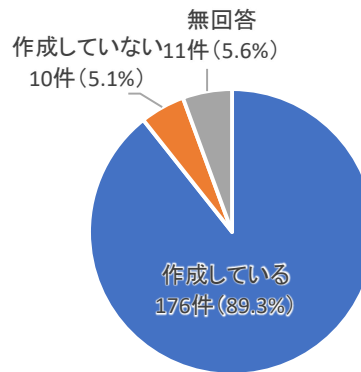
(N=196)

修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の有無



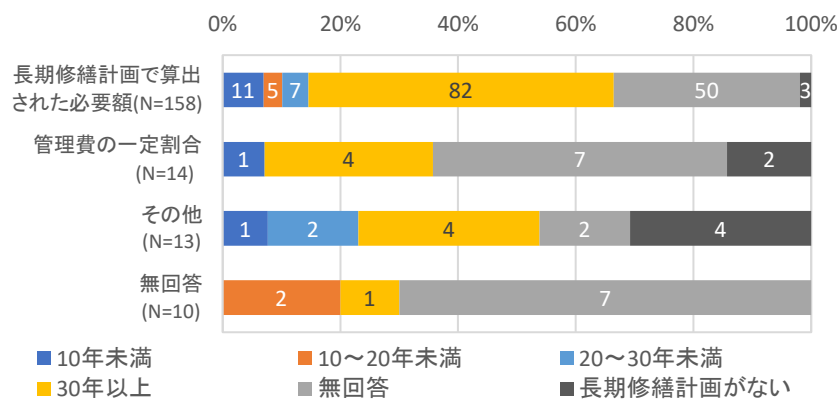
(N=196)

長期修繕計画の作成



(N=197)

長期修繕計画の計画期間と修繕積立金の算出方法の関係（管理組合があるマンション）



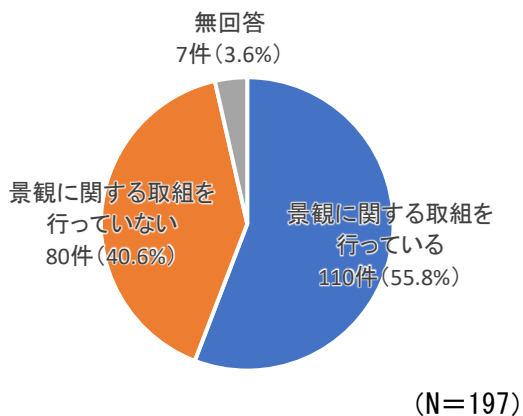
(N=195)

⑤景観に関する取組の事項

景観に関して行っている取組について、「取組を行っている」が55.8%となっています。

取組の具体的な内容としては、バルコニーにおける洗濯物の干し方などの使い方や網戸の色の指定、植栽の整備等などが挙げられています。

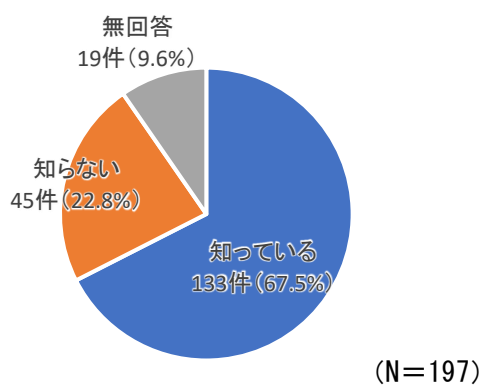
景観に関する取組の有無



⑥その他

建築基準法第12条の規定に基づき指定された特定建築物の定期報告制度の認知について、「知っている」が67.5%、「知らない」が22.8%となっています。

定期報告制度の認知

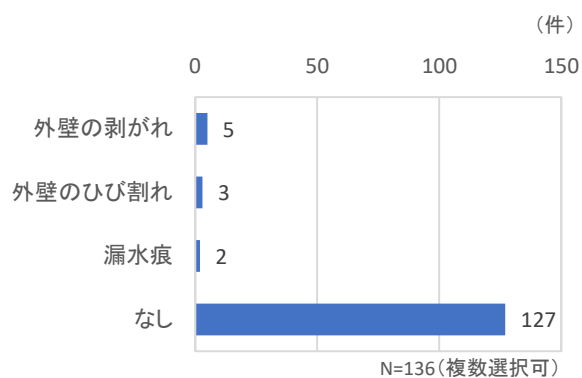


⑦外観上の不全や懸念事項

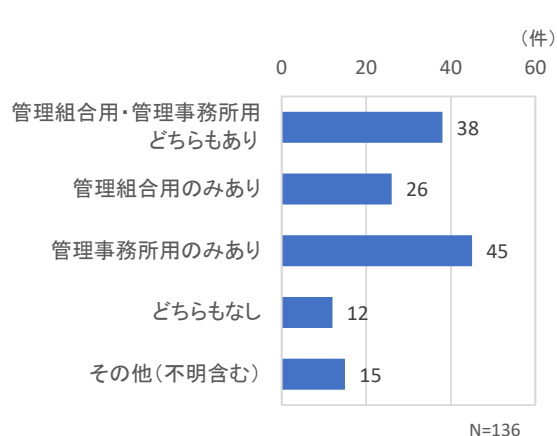
築30年以上のマンションについて、現地における外観目視による調査を行ったところ、外壁等の著しい剥がれやひび割れ等は、「なし」が127件と全体の9割以上を占めています。

また、管理用ポストについて、多くの管理組合で管理事務所用ないしは管理組合用のポストが設置されていますが、「どちらもなし」が12件となっています。

外壁等の著しい剥がれやひび割れ等の有無



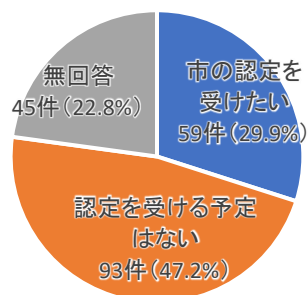
管理用ポストの有無



⑧管理計画認定制度について

今後、管理計画認定制度による「市の認定を受けたい」とするマンションは29.9%となっています。

管理計画認定制度の利用意向



(N=197)

(3) 奈良市内のマンションの特徴

上述した現状やこれまでの取組み等をふまえて、本市のマンションにおける管理上の特徴を整理します。

○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となっている

- ・奈良市内のマンションは平成30年時点で2.3万戸となっています。そのうち築40年を超える高経年マンションに該当する住戸数は約4,700戸で全体の20.1%となっています。
- ・10年後には約1.8倍の8,380戸、20年後には約3.1倍の14,730戸となるなど、今後、築40年超の高経年マンションが急増する見込みです。
- ・また居住者の高齢化も同時に進行する「2つの老い」により、役員の担い手不足等、管理組合の運営に課題が生じることが懸念されます。

○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

- ・管理組合単位で見ますと、総戸数30戸以下が全体の2割弱、50戸以下では4割程度となっています。
- ・総戸数が20戸以下のマンションからはアンケートの回答率が低いため、小規模マンションの管理組合が機能しているか懸念されます。

○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

- ・築30年以上マンションの現地調査において、管理組合用ポスト及び管理事務所用ポストの設置がなされていない割合が1割程度でした。また実際に、アンケート調査票の送付時に不達となったマンションも複数見られました。
- ・これらのマンションは市等からの情報が届きにくい状況にあるため、まずは行政等からの情報が管理組合に確実に届く環境を整備する必要があります。

○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

- ・管理規約がなかったり、理事会を開催していない管理組合も数件存在しており、それらのマンションにおいては、管理組合が十分に機能していない可能性があります。

○財務の健全化にむけた知識啓発が必要である

- ・「使用料」は、それぞれの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる旨が標準管理規約に規定されていますが、奈良市内のマンションでは使用料・専用使用料を修繕積立金ではなく管理費に充当している割合が高くなっています。
- ・また、修繕積立金を3ヵ月以上滞納している世帯がいるマンションの割合が3割程度存在します。

○計画的な修繕に不安があるマンションが見られる

- ・無回答を含めると長期修繕計画を作成していない可能性が有るマンションが1割程度存在するのではないかと考えられます。
- ・建築基準法第12条に基づく定期報告制度について2割が知らないと回答しており、定期点検が実施されていないことが懸念されます。

○景観への配慮に対する意識が一定存在する

- ・景観への取組を行っている管理組合が半数程度となっており、バルコニーの手すりに洗濯物等をかけて干すことを禁止している例が多くみられます。このことから管理組合及び居住者が景観への配慮について、一定意識を有していると考えられます。

○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

- ・実態調査の結果から、回答者のうち3割が「管理計画を作成して市の認定を受けたい」と回答しています。

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思います。

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。

奈良市マンション管理適正化指針

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については以下のとおりです。

【指針の概要及び特記事項】

本指針は、国のマンション管理適正化指針を基本とし、それに加え奈良市の市域内の基準として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。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めてください。

本指針の内容としては、国のマンション管理適正化指針を基本としつつ、奈良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しています。

①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国が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ない場合とします。【表1】

○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

【表1】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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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）	・ 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

マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に加え、次の基準に適合することとします。【表2】

○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

認定申請に当たっては、国土交通大臣指定のマンション管理適正化推進センターである「公益財団法人マンション管理センター」が発行する事前確認適合証を受けていることとします。

また、市は管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じて、助言・指導等を行います。

【表2】管理計画の認定基準

国のマンション管理適正化基本方針に準じた基準	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 ・集会在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とき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一割以内であること
	4. 長期修繕計画の作成及び見直しなど	<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在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

〈参考〉国のマンション管理適正化指針（令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号 抜粋）

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員として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、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) 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、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、

必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、

マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

奈良市マンション管理適正化推進計画

令和5(2023)年3月 策定

編集：奈良市 都市整備部 住宅課

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号

電話番号 (0742) 34-5175 (直通)