

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。