

第2期
生駒市空家等対策計画
(素案)

【マンション関連のみ】

令和6年●月

目次

第1章	計画の趣旨	00
	1. 計画策定の背景と目的	00
	2. 計画の位置付け	00
	3. 計画の対象	00
	4. 計画期間	00
	5. 計画の構成	00
第2章	空き家等の現状と課題	00
	1. 人口動向	00
	2. 空き家の動向	00
	3. 住宅の流通状況	00
	4. 課題	00
第3章	空き家等対策の基本方針	00
第4章	空き家等対策の内容	00
第5章	管理不全空家等・特定空家等に対する措置	00
第6章	空き家等対策の推進に向けて	00
第7章	マンション管理適正化【マンション管理適正化推進計画】	00
	1. マンション管理の現状と課題	00
	2. マンション管理適正化の基本方針	00
	3. マンション管理適正化の内容	00
	4. 生駒市マンション管理適正化指針	00
	5. マンション管理適正化の推進に向けて	00
別添	生駒市マンション管理適正化指針	

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的 ***本資料では割愛**

2. 計画の位置付け

前回会議等で提示済み

市の住宅関連施策を効果的に推進していくため、「生駒市マンション管理適正化推進計画」を含めた「生駒市空家等対策計画」とします。

(1) 法的な位置付け

- ・空き家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」
- ・マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」

(2) 市の上位計画等との関連性に基づく位置付け

上位計画である「第6次生駒市総合計画」を基盤とし、本市の関連計画である「生駒市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「生駒市都市計画マスタープラン」、「生駒市耐震改修促進計画」、「生駒市高齢者保健福祉計画」、「生駒市環境基本計画」などとの連携・整合を図ります。

また、「奈良県住生活基本計画（令和4年改定）」「奈良県マンション管理適正化推進計画（令和●年改定）」とも同様に連携を図ります。

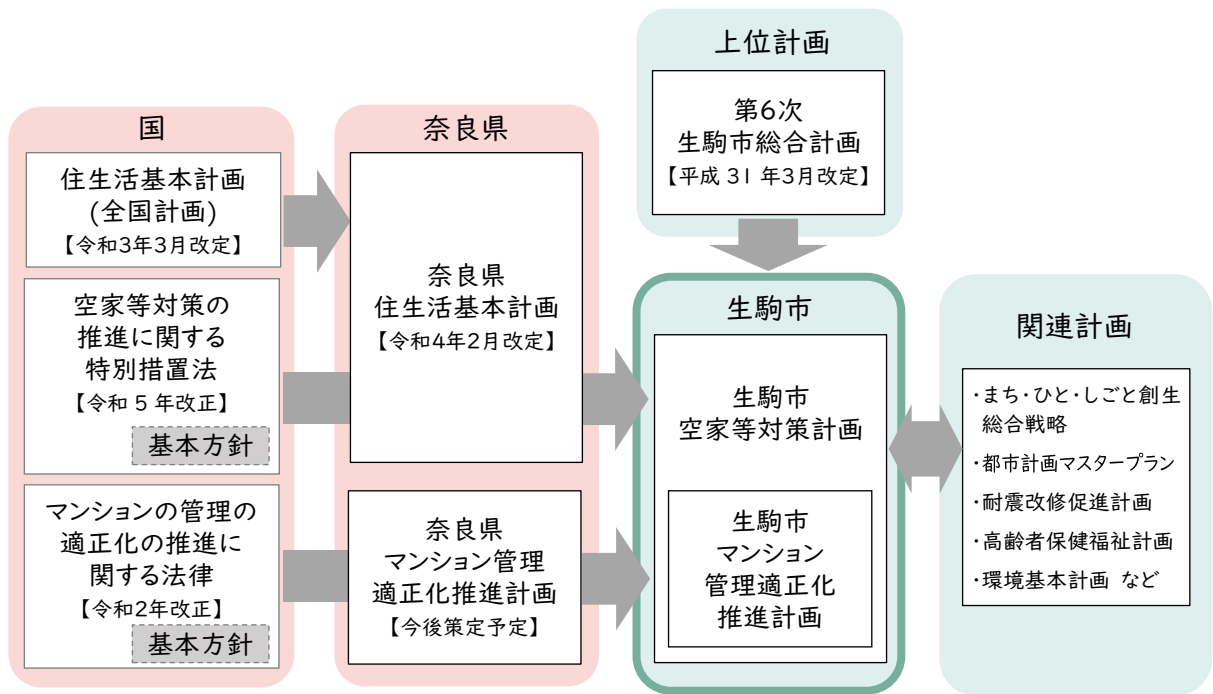


図 計画の位置付け

3. 計画の対象

(1) 対象区域

生駒市内全域

(2) 対象とする建物の種類・定義

- 空き家等 : 空家特措法第2条第1項で定める「空き家等」のうち、戸建住宅(店舗兼用住宅を含む)
 マンション : マンション管理適正化法第2章第1号で定める「マンション」(分譲マンション)

(参考)

空家法第2条第1項

「空き家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

マンション管理適正化法第2章第1号

- イ 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分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

4. 計画期間

令和6(2024)年度～令和15(2033)年度の10年間

(上位・関連計画の改定や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います)

表 主要計画・統計調査スケジュール

自治体	計画・統計調査	年度											
		2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15
生駒市	総合計画	[スケジュール]											
	まち・ひと・しごと創成総合戦略	[スケジュール]											
	都市計画マスタープラン	[スケジュール]											
	高齢者保健福祉計画	[スケジュール]											
	環境基本計画	[スケジュール]											
	耐震改修促進計画	[スケジュール]											
奈良県	住生活基本計画	[スケジュール]											
	マンション管理適正化推進計画	今後策定予定											
生駒市	空き家等実態調査		◆ 実施	継続調査									
	マンション実態調査	◆ 実施	継続調査										
国	住宅・土地統計調査		◆ 実施	◇ 結果公表				◆	◇				◆
生駒市	空き家等対策計画	[スケジュール]											

5. 計画の構成

2つの計画を市民や関連する団体・事業者等に分かりやすく伝えるため、各計画の基本方針や施策の内容は分けて整理します。なお、現況データのうち共通する内容については、同一章（第2章）に記載します。

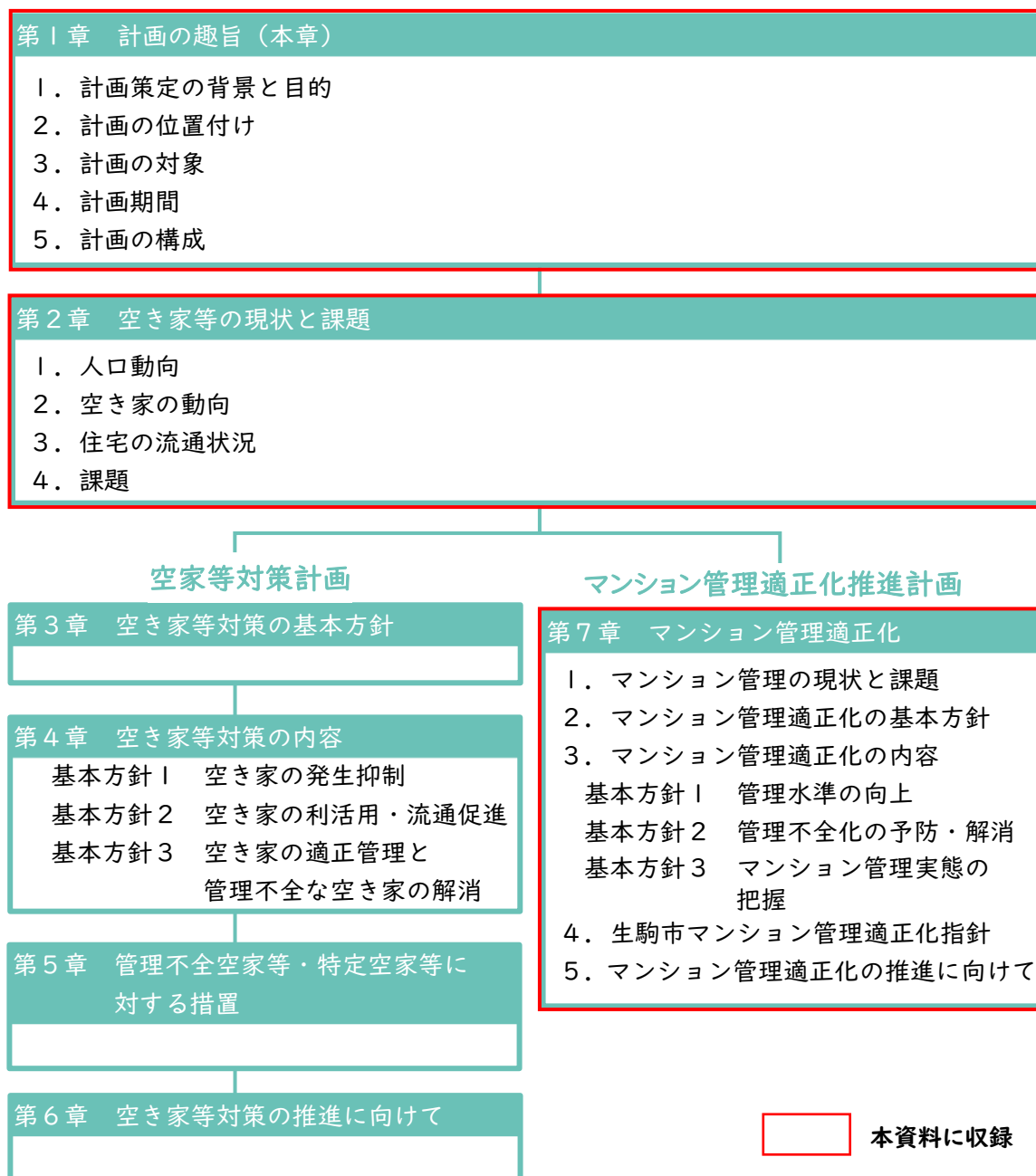


図 計画の構成

第2章 空き家等の現状と課題

1. 人口動向

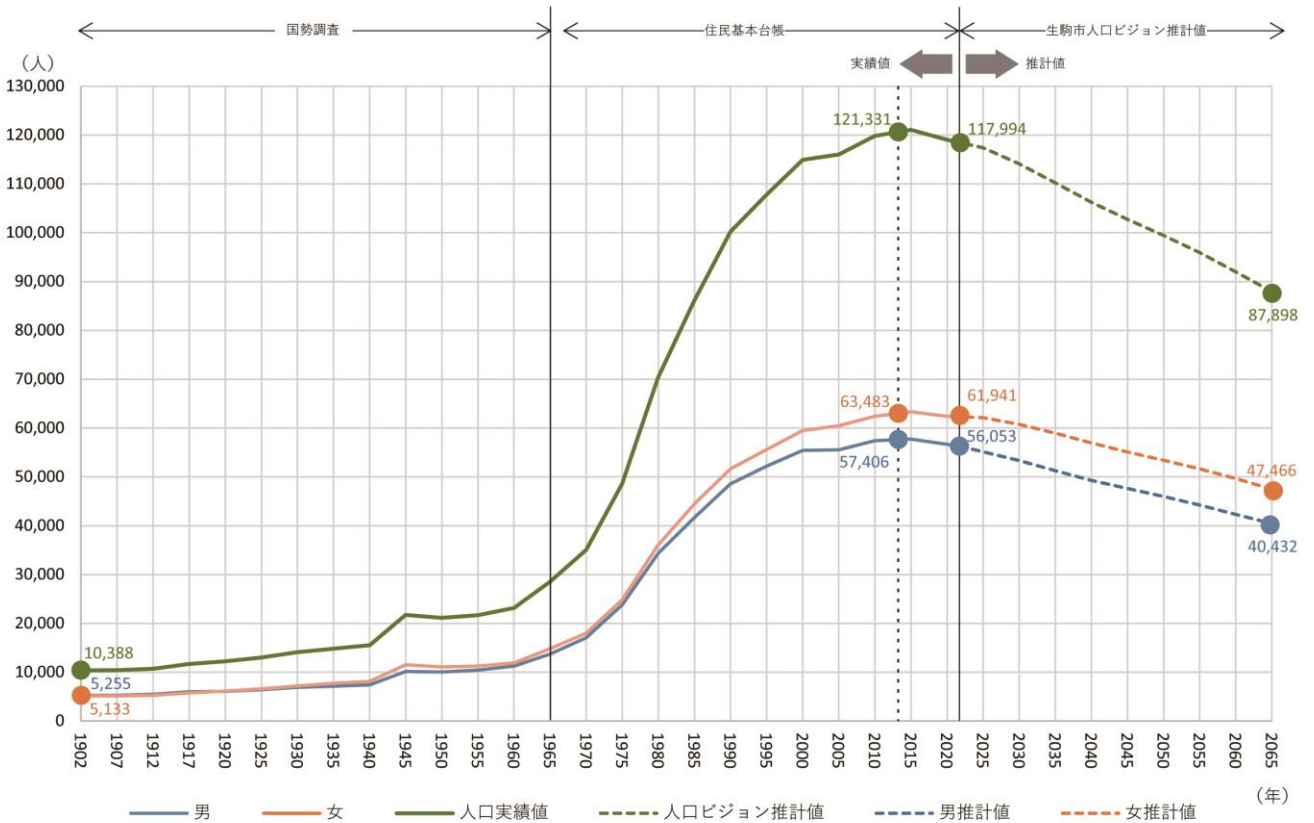
新規に作成

①人口の推移

■人口減少の進行

本市の人口は、平成 25 (2013) 年をピークに緩やかに減少しており、その後も一貫して減少を続け、令和 47 (2065) 年においても 9 万人を下回る見通しです。

人口減により、必要とされる住宅ストックも減少することが予測されるため、今後、空き家が増加することも想定されます。



出典：生駒市人口ビジョン[2020～2065年]令和2年3月(2021,2022年は実績追記)

・1965年までは国勢調査、1966～2022年までは住民基本台帳、2023年以降は生駒市人口ビジョン推計値による。

図 総人口の推移

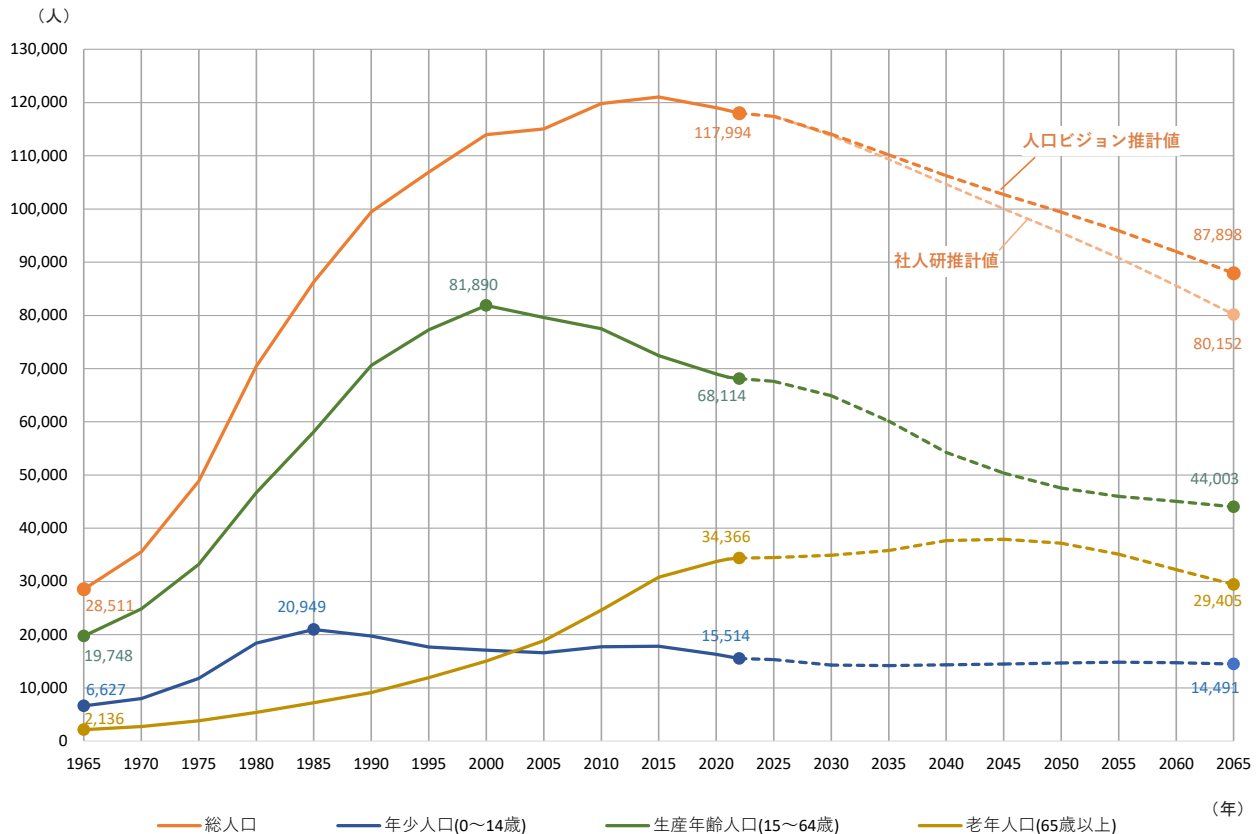
②年齢3区分別人口の推移

■少子高齢化の加速

生産年齢人口は平成 12(2000)年までは増加傾向にありましたが、平成 12(2000)年以降は大きく減少し、今後も減少すると予測されています。

年少人口も昭和 60(1985)年以降は減少傾向が続き、2005 年には老年人口を下回り、今後も減少する見込みです。

老年人口は生産年齢人口が順次老年期に入り、平均寿命が延びたことから、当面増加しますが、令和 32(2050)年頃をピークに減少すると予測されています。



出典:生駒市人口ビジョン[2020~2065年]令和2年3月(2021,2022年は実績追記)

・1985年までは国勢調査、1990~2022年までは住民基本台帳、2023年以降は生駒市人口ビジョン推計値による(総人口については、参考値として国立社会保障・人口問題研究所(通称 社人研)による推計値も掲載)。

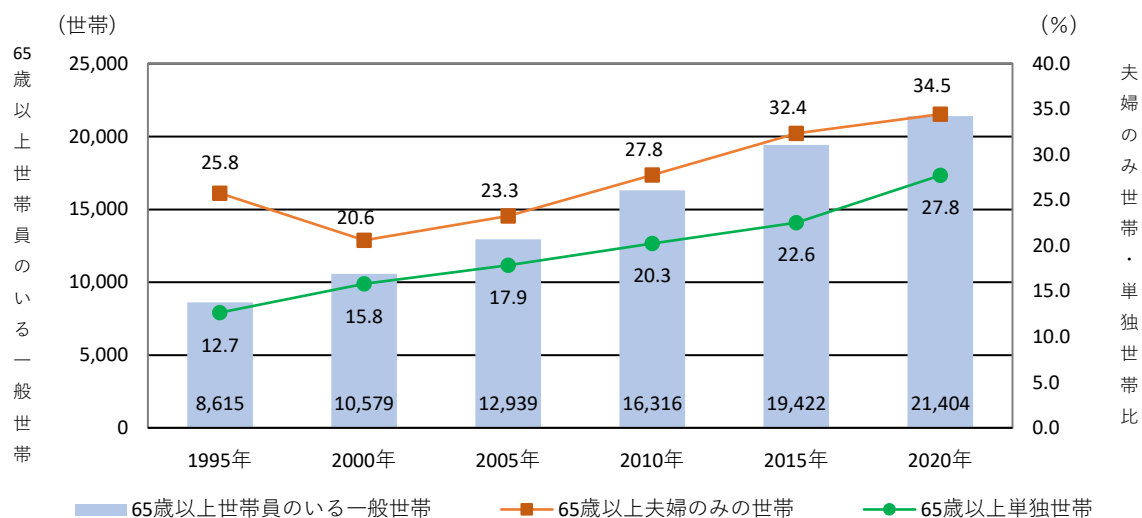
図 年齢3区分別人口の推計

③高年齢のいる世帯(65歳以上の世帯員のいる世帯)

■高齢単身・夫婦のみ世帯の増加

平成12(2000)年以降、夫婦のみの世帯、単独世帯ともに増加傾向にあり、65歳以上がいる世帯は令和2(2020)年には21,404世帯となり、市の全世帯の約4割を占めます。

高齢化の進行に合わせて、夫婦のみの世帯や単独世帯が今後も増加していくものと考えられます。



出典:国勢調査

図 65歳以上世帯員のいる世帯内訳

2. 空き家の動向 *空き家関連は本資料では割愛

(1) 国の統計調査結果等から見る現状

(2) 生駒市空き家実態調査結果の概要と分析

3. 住宅の流通状況

新規に作成

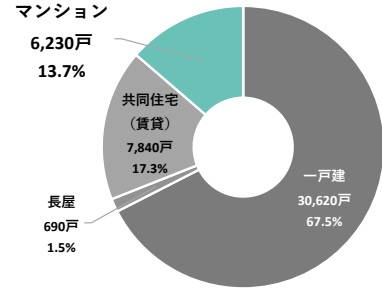
(1) 戸建て住宅の流通 (中古住宅流通、新築・建替え件数) *空き家関連は本資料では割愛

(2) マンションの供給

① マンションのシェア

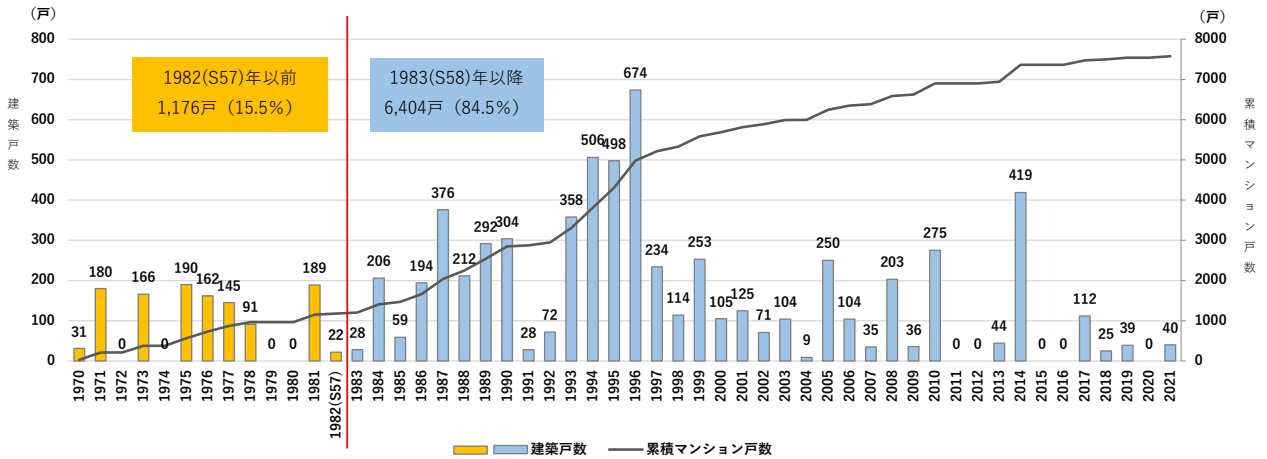
■ マンション居住者は増加

市内の住宅数のうちマンションの占める割合は約14%と高くはありませんが、累積マンション戸数は増え続けており、マンションに居住する世帯は増加しています。



出典:平成30(2018)年 国勢調査

図 建て方別住宅戸数割合



出典:令和4年度生駒市マンション実態調査

図 建築年別マンション戸数(令和4(2022)年調査時点)

② 新規供給

■ ファミリー向けを中心として生駒駅周辺で活発に供給

近年供給されたマンションをみると、2LDK~4LDK・60~80㎡の住戸規模など、ファミリー向けが中心です。

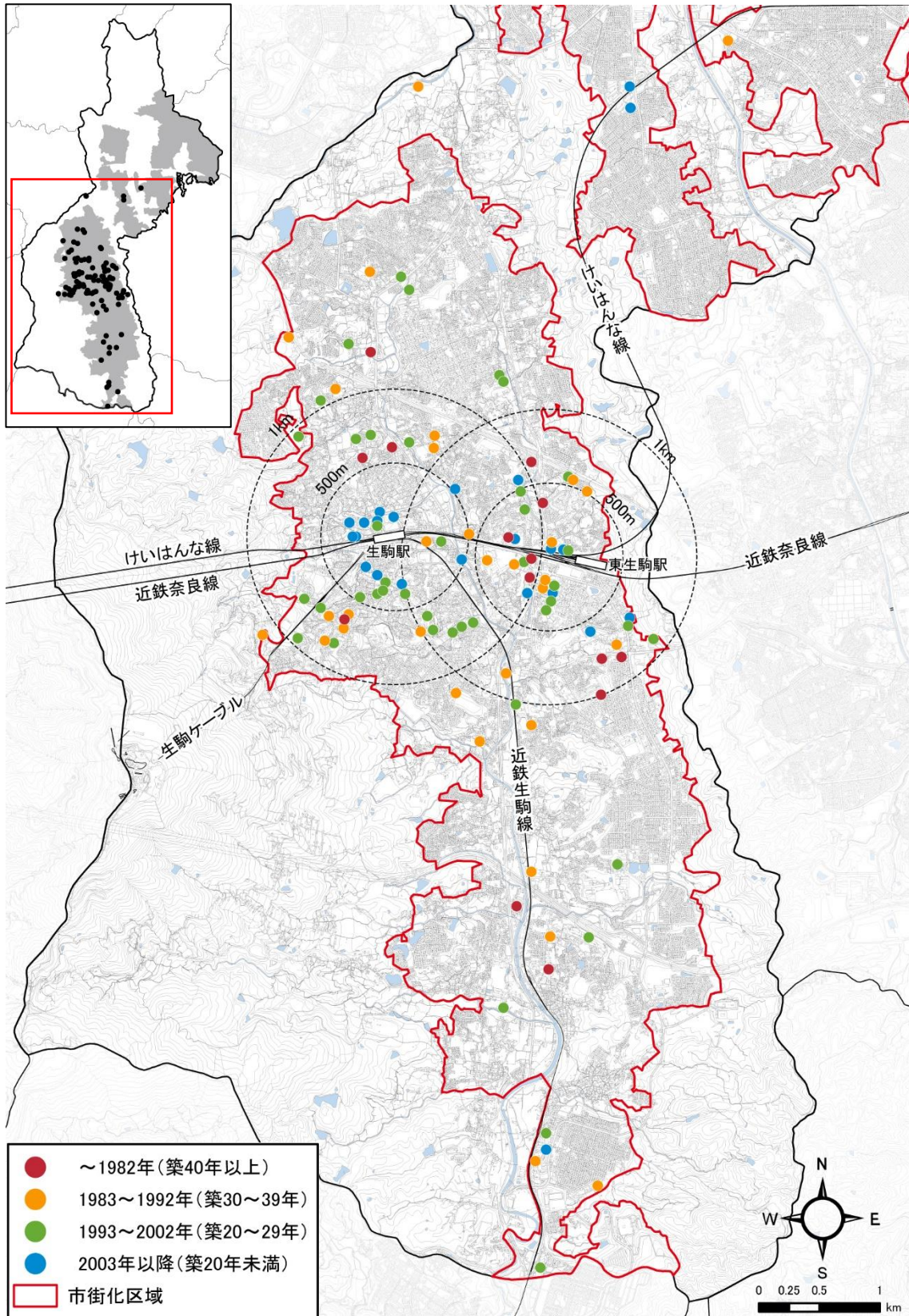
表 近年供給されたマンション

竣工年	駅	階層	戸数	専有面積	間取り
2023年	生駒駅徒歩3分	地上11階	41戸	55.19㎡ ~ 115.05㎡	2LDK ~ 3LDK
2022年	生駒駅徒歩7分	地上6階	34戸	76.39㎡ ~ 92.95㎡	3LDK ~ 4LDK
	生駒駅徒歩2分	地上11階	49戸	53.75㎡ ~ 76.41㎡	2LDK ~ 2SLDK
2021年	東生駒駅徒歩4分	地上5階	40戸	65.84㎡ ~ 102.95㎡	2SLDK ~ 4LDK
2019年	生駒駅徒歩3分	地上11階	39戸	62.04㎡ ~ 65.97㎡	3LDK ~ 3LDK
2018年	生駒駅徒歩10分	地上6階	25戸	73.68㎡ ~ 94.25㎡	3LDK ~ 4LDK
2017年	生駒駅徒歩2分	地上11階	31戸	68.49㎡ ~ 81.68㎡	2LDK ~ 3LDK
	生駒駅徒歩4分	地上10階 地下1階	82戸	68.08㎡ ~ 91.30㎡	2SLDK ~ 4LDK
2015年	白庭台駅徒歩3分	地上8階	221戸	75.88㎡ ~ 100.48㎡	3LDK ~ 4LDK
2014年	生駒駅徒歩2分	地上13階	89戸	55.29㎡ ~ 96.25㎡	1LDK ~ 4LDK

出典:全国マンションデータベース SelfFin

生駒駅・東生駒駅 1km 圏内に市全体の約 7 割のマンションが立地しており、近年は特に生駒駅周辺を中心に供給が活発です。

<建築年別の分布>



※令和 4 年度生駒市マンション実態調査時点

4. 課題 *本資料では割愛

*空き家関連は本資料では割愛

第3章	空き家等対策の基本方針
-----	-------------

第4章	空き家等対策の内容
-----	-----------

第5章	管理不全空家等・特定空家等に対する措置
-----	---------------------

第6章	空き家等対策の推進に向けて
-----	---------------

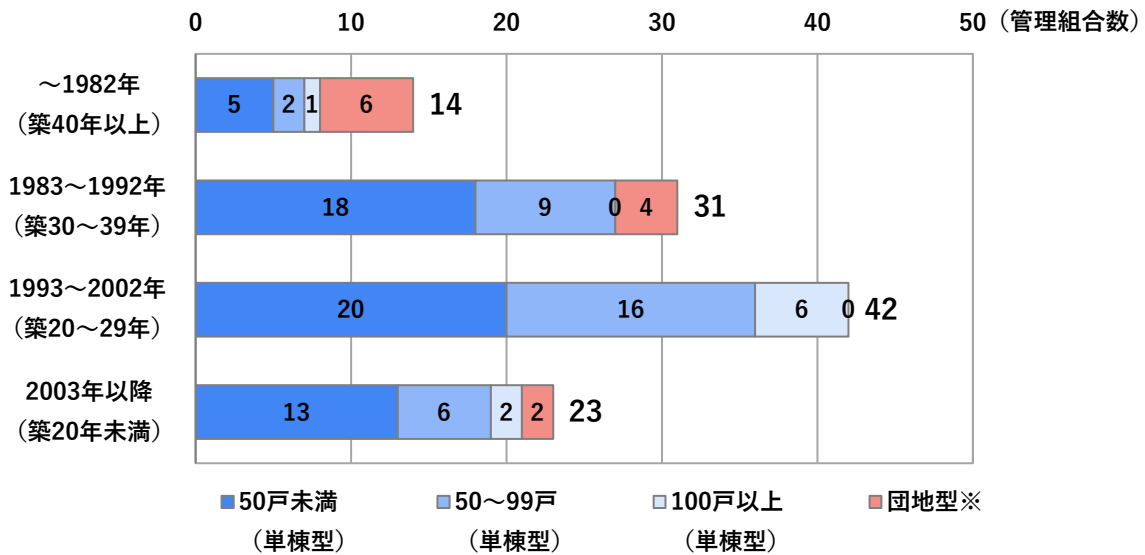
1. マンション管理の現状と課題

前回会議等で提示済み

(1) 築年数別のマンションの状況

本市には180棟7,580戸(110の管理組合)のマンションがあります。

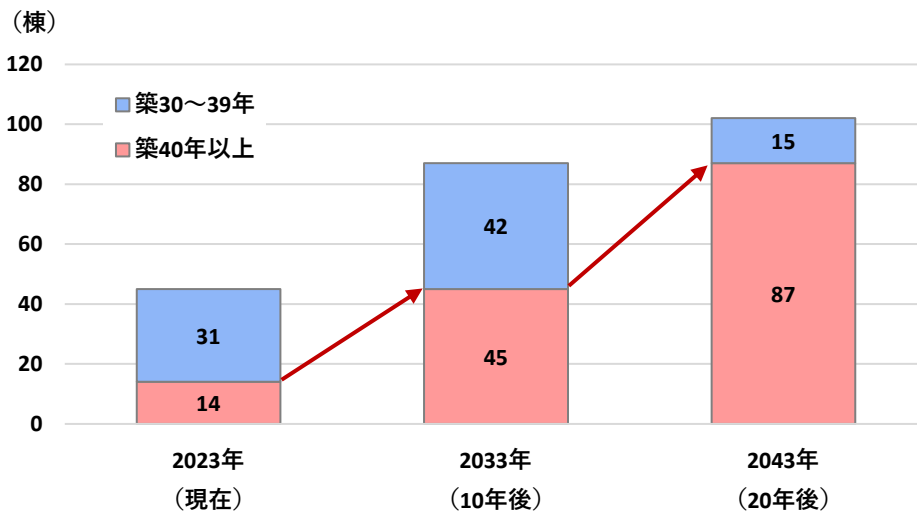
特に1990年代中頃に多くの戸数が供給されており、今後10年で築40年を超える高経年マンションが急増します。また、50戸未満の小規模マンションが比較的多い傾向にあり、築40年以上では団地型マンションも多くあります。



※団地型：1管理組合に対して2棟以上あるもの

出典：令和4年度生駒市マンション実態調査

図 建築年代別マンション数(規模・形態別)(令和4(2022)年調査時点)



出典：令和4年度生駒市マンション実態調査

図 築30年以上のマンション棟数(令和4(2022)年調査時点)

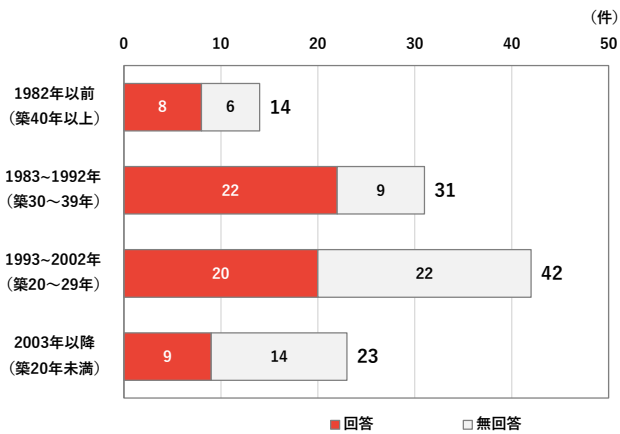
(2) マンション実態調査結果の分析

本市では、令和4(2022)年に、市内の全マンションの管理組合を対象に、生駒市マンション実態調査を行いました。

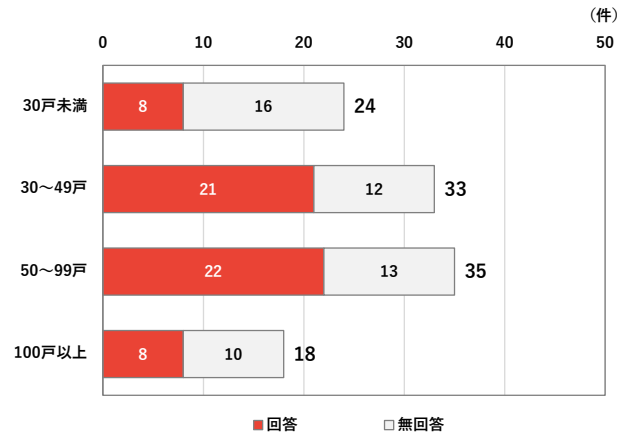
● 回答状況

回収率は5割を超えていますが、築30年未満や30戸未満の小規模マンションで無回答が多くなっています。

<建築年別>

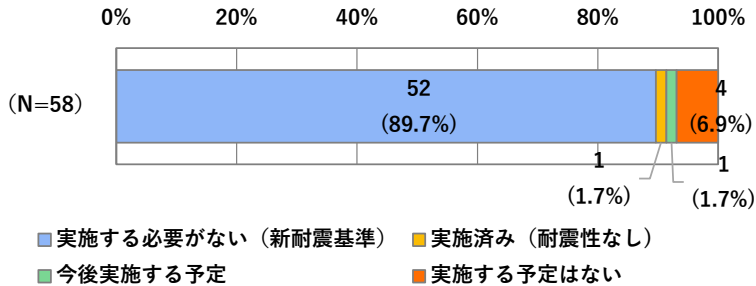


<戸数別>



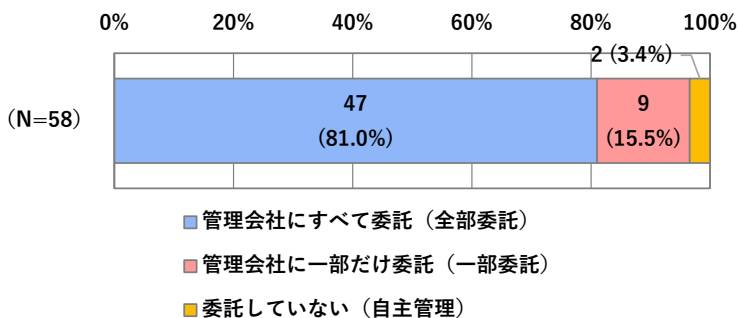
● 耐震診断の実施状況

旧耐震基準時に建設されたマンション6件のうち、耐震診断済みは1件のみ(耐震性なし)で、その他は耐震性の有無がわからない状況です。



● マンションの管理形態

一部委託も含めると、ほぼすべてのマンションが管理組合に管理を委託しています。

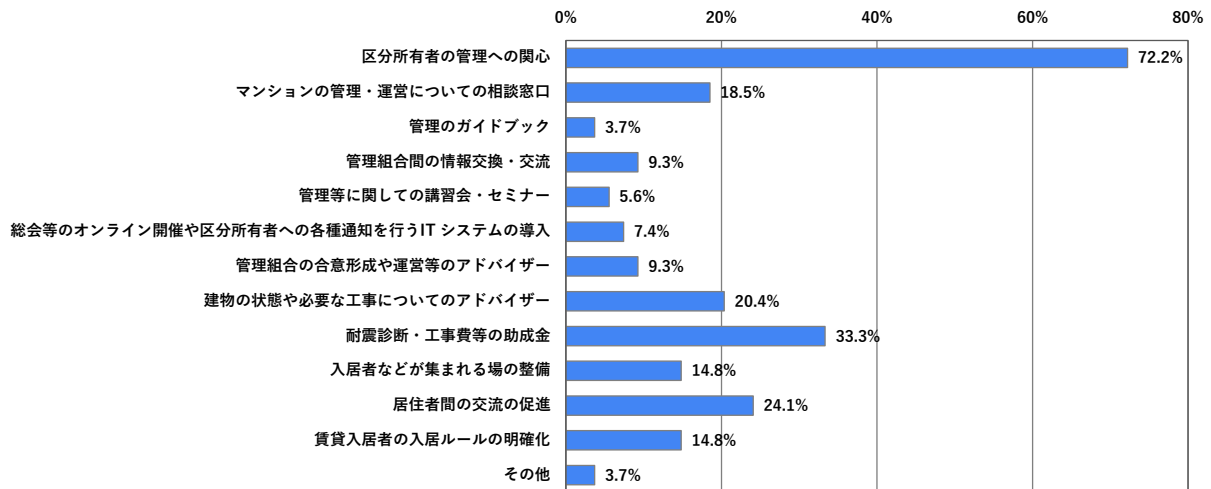


● 必要な支援等

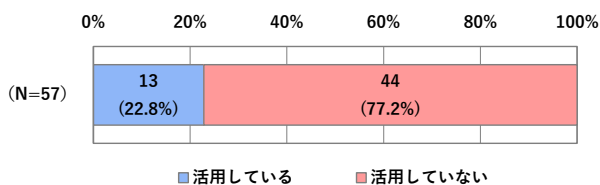
円滑なマンション管理には、区分所有者の管理への関心が特に求められています。また、マンションの管理・運営についての相談窓口、建物の状態や必要な工事についてのアドバイザーなどの支援も求められています。

マンション管理士や建築士・弁護士などの外部専門家を活用しているマンションは約2割のみです。

<円滑なマンション管理のために必要だと思うこと>



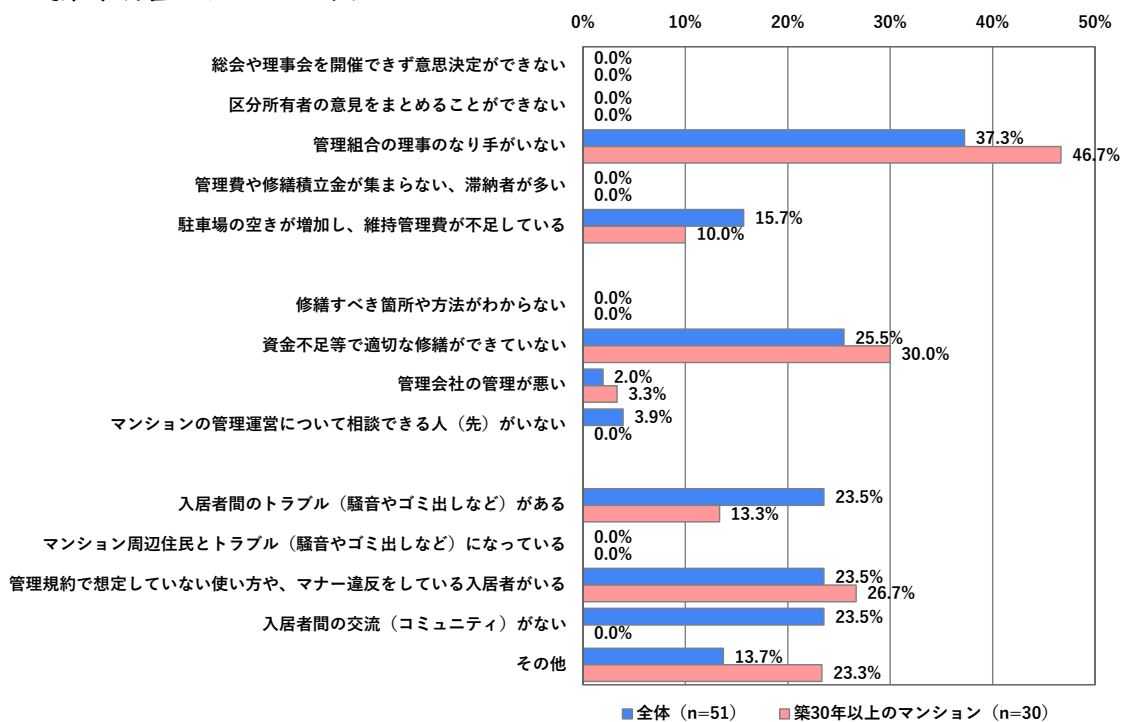
<外部専門家の活用状況>



● 管理する上での困りごと

入居者の高齢化・賃貸化等から管理組合の理事のなり手がおらず困っているマンションや資金不足等で適切な修繕ができていないマンションが多く見られ、特に築30年以上で多くなっています。

<建築年別管理する上での困りごと>



● 管理計画認定基準(国基準)への適合状況

約半数のマンションでは概ね適正に管理(認定基準 16 項目中 12 項目以上適合)されていますが、築 20 年以上や小規模マンションの一部では、長期修繕計画がない・資金不足で適切な修繕ができないといった状況が見られます。

令和 4 年度
生駒市マンション
実態調査の結果

管理水準	各水準の詳細		該当 マンション数
	助言・指導 等の基準	認定基準 の適合数	
a) 適正管理	該当なし	16 項目 (すべて)	1 件 (1.7%)
b) 概ね適正管理	該当なし	12~15 項目	31 件 (52.5%)
c) 一部に課題	該当なし	11 項目 以下	18 件 (30.5%)
d) 管理不全可能性	1 つでも 該当	-	9 件 (15.3%)
計			59 件 (100.0%)

管理計画の
認定基準に適合
※1

助言・指導等の
基準に該当
※2

d)管理不全可能性のマンション
はいずれも、
・築 20 年以上
・50 戸未満の小規模マンション
・長期修繕計画を作成していない
(1 件は長期修繕計画関係の設
問のみ無回答)

<上記管理水準の基準(※1・※2)>

	※1 管理計画の認定基準(生駒市基準 ※国基準と同じ)	※2 助言・指導等の基準(生駒市基準)
○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 ・監事が選任されている ・総会が年 1 回以上開催されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・総会が年に 1 回以上開催されていない
○管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約で下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又はデータによる提供) 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていない
○管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金を明確に区分して経理が行われている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である(「修繕積立金を3か月以上滞納している区分所有者の割合が1割以内である」と置き換えて判断) 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金を明確に区分して経理が行われていない
○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 ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている ・計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている ・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 ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない ・長期修繕計画を作成していない(独自)
○その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている 	

<認定基準別の適合状況>

認定基準のうち、特に「長期修繕計画の作成及び見直し(特に修繕積立金の設定額、長期修繕計画の計画期間)」「名簿の作成・更新」「管理規約の内容」の適合率が低くなっています。

	認定基準	適合している マンションの割合 (無回答を除く) 赤字は70%未満
管理組合 の運営	管理者等が定められていること	100% (n=57)
	監事が選任されていること	100% (n=57)
	集会在年1回以上開催されていること	100% (n=58)
管理規約	管理規約が作成されていること	100% (n=58)
	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	63% (n=52)
	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(又は電磁的方法による提供)について定められていること	77% (n=53)
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が行われていること	98% (n=57)
	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	87% (n=55)
	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	100% (n=57)
長期修繕 計画の作 成及び見 直し	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	67% (n=54)
	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	83% (n=40)
	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	53% (n=43)
	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	88% (n=43)
	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	23% (n=48)
	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	80% (n=45)
その他	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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	40% (n=58)

(3) 課題

● 各マンションの状況に応じた適正管理の誘導

- ・ 約半数のマンションでは概ね適正に管理されていますが、長期修繕計画がない・資金不足で適切な修繕ができないといった管理不全の可能性のあるマンションも見られます。適正管理マンション(水準 a・b)や管理不全可能性マンション(水準 d)など、管理水準ごとに必要な支援・情報が異なるため、それぞれに応じた対策が必要です。
- ・ 大半のマンションが管理会社に管理を委託しています。一方で、円滑なマンション管理のために、区分所有者の管理への関心を求めています。また、管理状況を十分に把握していないマンションもあるため、区分所有者の管理意識や管理組合の知識・認識を高め、自分ごととして適正管理に向けて取り組めるように「管理組合の自立化」を支援していくことが必要です。

● 建物の高経年化、居住者の高齢化への対応

- ・ 1990年代中頃までに市内の約6割のマンションが供給されました。今後10年間でこれらの多くが築40年を迎え、高経年マンションが急増する見込みです。
- ・ これらのマンションでは、修繕費不足や高齢化等に伴う管理組合の理事の担い手不足といった困りごとが顕著に見られており、今後、建物の老朽化や区分所有者の高齢化が進むにつれ、組合活動の停滞や管理不全化など深刻な状態につながる恐れがあります。
- ・ また、昭和57(1982)年以前(旧耐震)に建てられたが耐震診断・改修が行われていないなど、耐震性に不安のあるマンションも見られます。
- ・ これらのマンションの安定的・継続的な管理・運営を図るためには、管理不全に陥る前からの予防的な対応が必要です。

● 管理実態のわからないマンションへの対応

- ・ 令和4年度生駒市マンション実態調査(管理組合へのアンケート)への無回答マンションが約半数あり、管理状況に応じた適切な支援につなげるためにも、それらの実態把握が必要です。
- ・ 管理不全可能性マンションはすべて築20年以上かつ50戸未満の小規模マンションであったことから、特に高経年・小規模・自主管理等のマンションの実態把握の優先度が高くなっています。

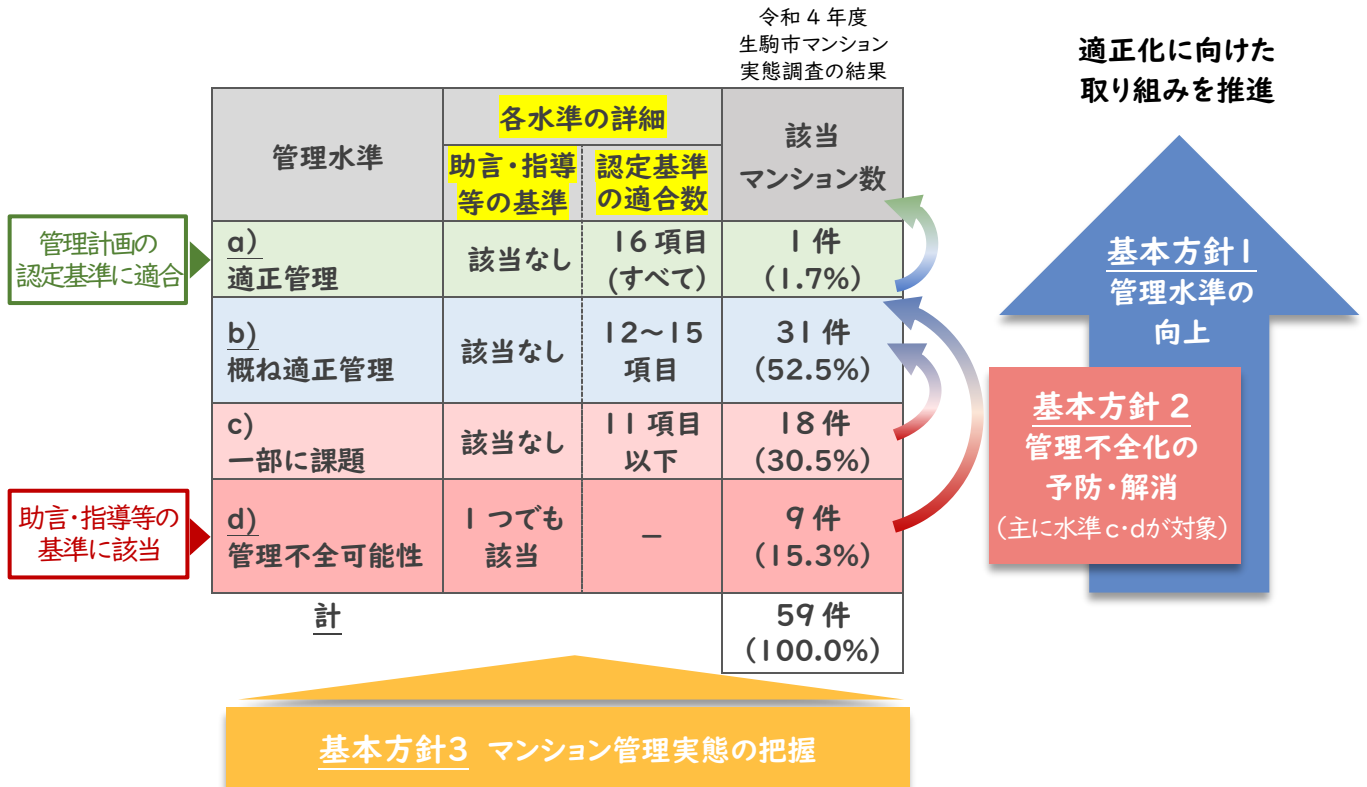
2. マンション管理適正化の基本方針

前回会議等で提示済み
(黄色 前回資料からの修正点)

全体的に【管理水準の向上】(方針1)を図るとともに、特に管理不全化の恐れのあるマンションについては【管理不全化の予防・解消】(方針2)を進めるなど、管理水準に応じた取り組みを推進します。

また、それらの取り組みを進めるにあたり、【マンション管理実態の把握】(方針3)に努めます。

管理水準と基本方針の関係



3. マンション管理適正化の内容

基本方針Ⅰ 管理水準の向上

管理会社への委託が大半を占めるなかで、管理組合が管理状況を十分把握していない状況や法制度の動向・既存の支援制度を知らない状況がみられます。管理運営の主体である管理組合・区分所有者が自分ごととして考え・判断しながら、管理水準を高めていくことが重要です。

そのためには、管理組合・区分所有者への適正管理の意識啓発・情報提供や支援を強化するとともに、管理計画認定制度等を活用して管理水準の向上を誘導することが必要です。

施策の方向性① 管理組合の自立化に向けた啓発・支援

セミナー等を通じて管理意識の向上を進めるとともに、管理組合の主な情報源となっている管理会社との連携や管理組合間での情報共有など、管理組合への情報発信の強化をはかります。

そのうえで、専門家派遣や相談対応などを通じて、管理組合が自ら考え・判断するための支援を行います。

〈施策〉

- ▶ マンション管理に関する法制度や支援制度等の情報発信
- ▶ マンション管理に関するセミナー等の実施
- ▶ 県・関連団体等と連携した相談窓口の実施(奈良県無料相談や(公財)マンション管理センターなど)
- ▶ 管理組合への情報発信体制の検討(管理会社との連携など)
- ▶ 管理組合への防災対策の呼びかけ
- ▶ 関連団体等と連携した専門家派遣
- ▶ 好事例の紹介や管理組合間の情報共有の仕組みづくり
- ▶ マンション購入者に対する情報提供(購入者向けパンフレットの配布など)
- ▶ 管理規約の適正性の診断・助言

施策の方向性② 管理計画認定制度の周知・普及

認定制度の効果的な周知や自らのマンションの管理状況を把握するきっかけづくりなどを通じて、管理水準の向上や認定取得の機運を高めます。

また、分譲時から適切な管理水準が確保されるよう、新築マンションについても予備認定制度の取得を促進し、一定期間経過後に管理計画認定(本認定)にスムーズに移行できるよう、情報提供を進めます。

〈施策〉

- ▶ 認定取得の機運を高める効果的な制度周知(チラシの配布など)
(認定取得の意義・メリット、支援制度、市内マンションの認定基準適合状況(令和4年度生駒市マンション実態調査結果の共有)など)
- ▶ マンションの管理状況の把握支援
(認定基準適合状況の簡易チェックシートの配布、マンション管理適正化診断サービス(日本マンション管理士会連合会)の情報提供など)
- ▶ 分譲会社に対する予備認定制度の周知
- ▶ 予備認定マンションに対する管理計画認定(本認定)取得に向けた情報提供

基本方針 2 管理不全化の予防・解消

大半のマンションは適正に管理されていますが、一部に長期修繕計画が策定されていないマンションや、国の「助言・指導・勧告の判断基準」に該当するマンションがみられ、管理不全の可能性があります。

また、昭和 57(1982)年※以前に建てられ、適切な規約や修繕計画の整備など十分な管理体制が整えられていないマンションや、耐震性に不安のあるマンション、高齢化・老朽化が進み、担い手不足や修繕費不足により適切な管理が困難になっているマンションなど、管理不全化の恐れのあるマンションもみられます。

そのため、行政による能動的な支援を通じて、それらの解消をはかる必要があります。

※昭和 58(1983)年の区分所有法改正により、区分所有者が当然に管理組合を構成することなど管理組合に関する規定が法律上で明記された

施策の方向性 管理不全化への対応

管理不全化の恐れのあるマンションに対して、法に基づく助言・指導等の措置を行うとともに、専門家の派遣や相談対応など専門家の支援を受けやすい環境づくりを進めます。

基本的にはこのような早期の対応により管理不全化を防ぎますが、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じる管理不全マンションが発生した場合は、継続的な専門家派遣などの支援体制を検討します。

〈施策〉

- ▶ 法に基づく助言・指導等の実施
- ▶ 関連団体等と連携した専門家派遣（長期修繕計画の策定・見直しに対する支援の上乗せなど）
- ▶ 県・関連団体等と連携した相談窓口の実施（奈良県無料相談や（公財）マンション管理センターなど）
- ▶ 管理不全マンションに対する支援のあり方の検討（継続的な専門家派遣や外部役員派遣など）
- ▶ 耐震診断等の啓発

基本方針3 マンション管理実態の把握

令和4年度生駒市マンション実態調査では、約半数のマンションから回答が得られず、管理実態を把握できていません。これらは外観上の大きな問題はみられなかった*ものの、管理組合の存在自体が確認できないマンションもあります。管理不全の可能性を早期に把握し対応できるようにするとともに、管理実態に応じて施策を効果的に推進するためにも、実態把握が重要です。

そのためには、定期的なアンケート調査の実施に加えて、管理組合への継続的なアプローチや接点づくりにより、回答がなかったマンションも含めた実態把握を進める必要があります。

※回答がなかったマンションのうち築40年以上のもののみ、外観調査を実施

施策の方向性 管理実態の継続的な把握

管理組合との連絡体制を構築しつつ、アンケートの回収率を高める配布方法の工夫などを検討しながら、マンション実態調査を継続的に実施します。回答が得られないマンションについては、高経年・小規模・自主管理等のマンションを中心に訪問等の積極的なアプローチにより実態把握に努めます。

〈施策〉

- ▶ マンション実態調査の継続的な実施
- ▶ 高経年・小規模・自主管理等のマンションへの訪問による実態把握、直接的な意識啓発・情報提供
- ▶ 管理組合との連絡体制の構築
(実態調査を通じた連絡先の把握、管理組合専用ポスト設置の啓発など)
- ▶ マンションデータベースの更新

4. 生駒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（以下、国指針）を基本としつつ、本市の実情を鑑み、防災対策や計画的な修繕の実施等について独自の内容を追加・充実したものを「生駒市マンションの管理の適正化に関する指針」（別添）として定めます。

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を示すとともに、本市が管理計画を認定する際の認定基準や助言、指導及び勧告を行う際の判断基準（下表）を示すものです。

なお、認定基準は国の基準と同じとします。

管理計画の認定基準（国基準と同じ）

(1) 管理組合の運営	① 管理者等が定められていること
	② 監事が選任されていること
	③ 集会在年1回以上開催されていること
(2) 管理規約	① 管理規約が作成されていること
	② 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
	③ 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（又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	① 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
	② 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
	③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4) 長期修繕計画の作成、見直し等	① 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
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
	③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
	④ 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
	⑤ 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
	⑥ 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	① 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
	② 生駒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

助言・指導及び勧告の基準（国基準に青字下線を追加）

(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1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、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
	・ <u>長期修繕計画を作成すること</u>

5. マンション管理適正化の推進に向けて

(1) 成果指標と目標値

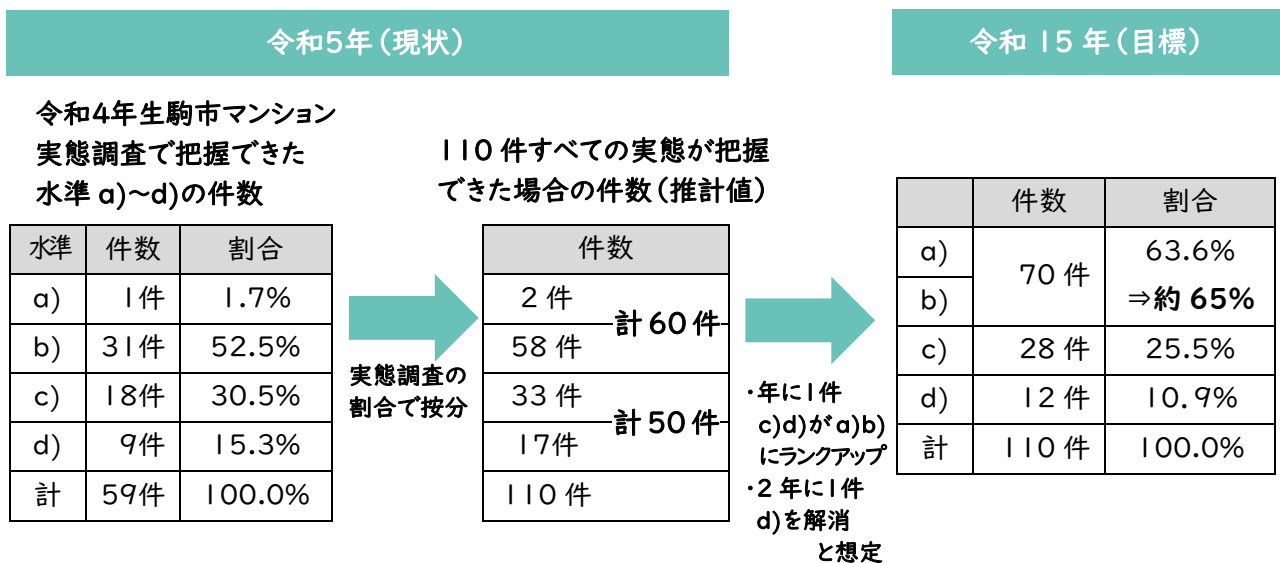
本計画の達成度を測るため、次表のとおり、成果指標を設定します。

本計画に記載する取り組みを計画的かつ効率的に実施し、各項目の目標達成を目指します。

成果指標（案）

	現状値 (R5)	目標値 (R15)
実態を把握しているマンションのうち、適正に管理されている マンションの割合（水準 a+水準 b）	54.2%	65%
管理不全可能性マンション（水準 d）の解消数	0件	5件
マンションの実態把握のカバー率	54.6%	100%

参考：目標値設定の考え方



※ここでは今後10年間で新規に供給されるマンションは見込んでいない。

(2) 推進体制

① 庁内推進体制の確保

都市計画課住宅政策室が中心となり、定期的な実態把握や進捗状況の確認等を行いながら、計画の推進を図るとともに、マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定や管理が適正に行われていないマンションに対する助言、指導を行います。

また、耐震化をはじめとした防災対策や入居者の高齢化への対応など、防災・福祉等の関連部局とも連携を図りながら、取り組みを進めていきます。

② 関連団体や専門家等との連携強化

高い専門性が必要な相談対応や組合活動の支援を進めるために、関連団体や専門家等との連携強化や必要な人材の確保を図ります。

また、管理組合・区分所有者への効果的な働きかけや実態把握にあたっては、管理組合の身近な存在である管理会社等との連携も検討します。

青字下線は国指針から追加・充実した内容

生駒市マンション管理適正化指針(案)

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、生駒市がマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「法」という。)第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものです。

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、本市において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す。

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す。

- (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す。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ります。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ります。
- (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ります。
- (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す。
- (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ますが、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す。

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す。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ります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。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ります。

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ります。

(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ります。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す。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す。

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す。

(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す。

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す。

(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ります。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ります。

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ります。

(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、**長寿命化**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す。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ります。

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ります。

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す。

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す。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す。

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、**マンションの寿命を意識した上で、長期的な視点を持ってマンションの将来(ビジョン)を話し合い**、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です。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ります。

(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りますが、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す。

(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す。

加えて、周辺の自治会とも、災害等の緊急時に備えて必要な連絡をとれる体制を構築することが望ましいです。

さらに、ハザードマップの確認や耐震診断などによりマンションの災害リスクを把握したうえで、適切な対応を図るように努めることが求められます。

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す。

一方、自治会は、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ります。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ありません。

(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す。

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す。

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ります。

加えて、行政や関連団体等からの情報を受け取りやすい環境の整備に向けて、管理組合専用のポストの整備など円滑な連絡手段を確保することが求められます。

なお、マンションには区分所有者以外の居住者(区分所有者の家族などの同居人や賃貸居住者など)も居住しており、居住者全体に周知すべき内容や意見を諮るべき内容などを見極め、適切に組合運営を進めていくことも重要です。

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す。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ります。

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ります。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す。

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す。

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す。

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ります。

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ります。

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ります。

別紙1 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき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、以下の事項が遵守されていない場合とします。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、本指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができます。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 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
 - (2) 集会を年に1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
長期修繕計画を作成すること

別紙2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理者等が定められていること
 - (2) 監事が選任されていること
 - (3) 集会が年1回以上開催されていること
- 2 管理規約
 - (1) 管理規約が作成されていること
 - (2) 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
 - (3) 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（又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
 - (1) 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
 - (2) 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
 - (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (1) 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
 - (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
 - (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 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
 - (1) 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
 - (2) 生駒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