

第2期
生駒市空家等対策計画
(パブリックコメント案)

令和6年●月

目次

第1章	計画の趣旨	1
	1. 計画策定の背景と目的	1
	2. 計画の位置付け	2
	3. 計画の対象	3
	4. 計画期間	3
	5. 計画の構成	4
第2章	空き家等の現状と課題	5
	1. 人口動向	5
	2. 空き家の動向	8
	3. 住宅の流通状況	17
	4. 今後の見通しと課題	19
第3章	空き家対策の基本方針	20
第4章	空き家対策の内容	21
	基本方針1 空き家の発生抑制	21
	基本方針2 空き家の利活用・流通促進	22
	基本方針3 空き家の適正管理と管理不全な空き家等の解消	23
第5章	管理不全な空き家等の解消	24
	1. 対応方針	24
	2. 判断基準	25
	3. 措置の実施	26
	4. 空き家等に対する他法令による諸規制等	28
第6章	空き家対策の目標と推進体制	29
	1. 成果指標と目標値	29
	2. 推進体制	29

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】	30
1.	マンション管理の現状と課題	30
2.	マンション管理適正化の基本方針	36
3.	マンション管理適正化の内容	37
4.	生駒市マンション管理適正化指針	40
5.	マンション管理適正化の目標と推進体制	41
巻末資料		43
	生駒市マンション管理適正化指針	43

1. 計画策定の背景と目的

全国的に空き家が増加するなか、空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興につなげることを目的に、平成 27(2015)年に「空家等対策の推進に関する特別措置法※(以下、「空家特措法」という。)」が施行されました。また、令和5(2023)年には、空家特措法が改正され、空き家の管理や活用に関する対策が強化されるなど、空き家問題に早期に取り組む重要性が増しています。

本市では、住宅ストックの約7割が戸建て住宅であるという都市の特性を踏まえ、戸建て空き家の有効活用や適正管理に重点を置き、平成 30(2018)年5月に第1期となる「生駒市空家等対策計画」を策定しました。

有効活用においては、不動産関連の7業種8団体と連携し「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、多くの空き家の売却や賃貸を支援してきました。また、適正管理においては、平成 25年に施行した「生駒市空き家等の適正管理に関する条例※(以下、「空き家条例」という。)」に基づき、適正に管理されていない空き家の所有者に対して、助言や指導を継続的に行い、管理水準の向上を図ってきました。全国的には空き家が増加傾向にありますが、これらの取り組みの成果もあり、本市では平成 28(2018)年に1,444棟あった空き家の4割以上が解消しました。

これらを踏まえ、本市の空き家を取り巻く状況の変化や空家特措法の改正への対応を図るため、「生駒市空家等対策計画」を改定します。

また、マンションにおいては、令和2(2020)年の「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」という)」の改正により、マンションの適正管理を推進するために、新たに「マンション管理適正化推進計画」の作成や管理計画の認定制度、管理組合への助言・指導・勧告について定められました。

令和5(2023)年時点では、本市には、築 20~29年の分譲マンションが多くなっていますが、今後 10~20年で建物の老朽化や入居者の高齢化に伴う課題が顕在化する可能性があり、将来に向けて管理水準の向上を図る必要があります。このことから、本市のマンション管理を計画的に進めるため、「生駒市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定します。

住宅都市としてのさらなる発展を目指し、戸建て住宅・マンション両面の課題を一体的に捉え、効果的な対策を推進するため、これら2つの計画をまとめた「第2期空家等対策計画」を策定します。

※資料編に掲載

2. 計画の位置付け

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

- ・空家特措法第7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」「奈良県マンション管理適正化推進計画」とも整合を図ります。

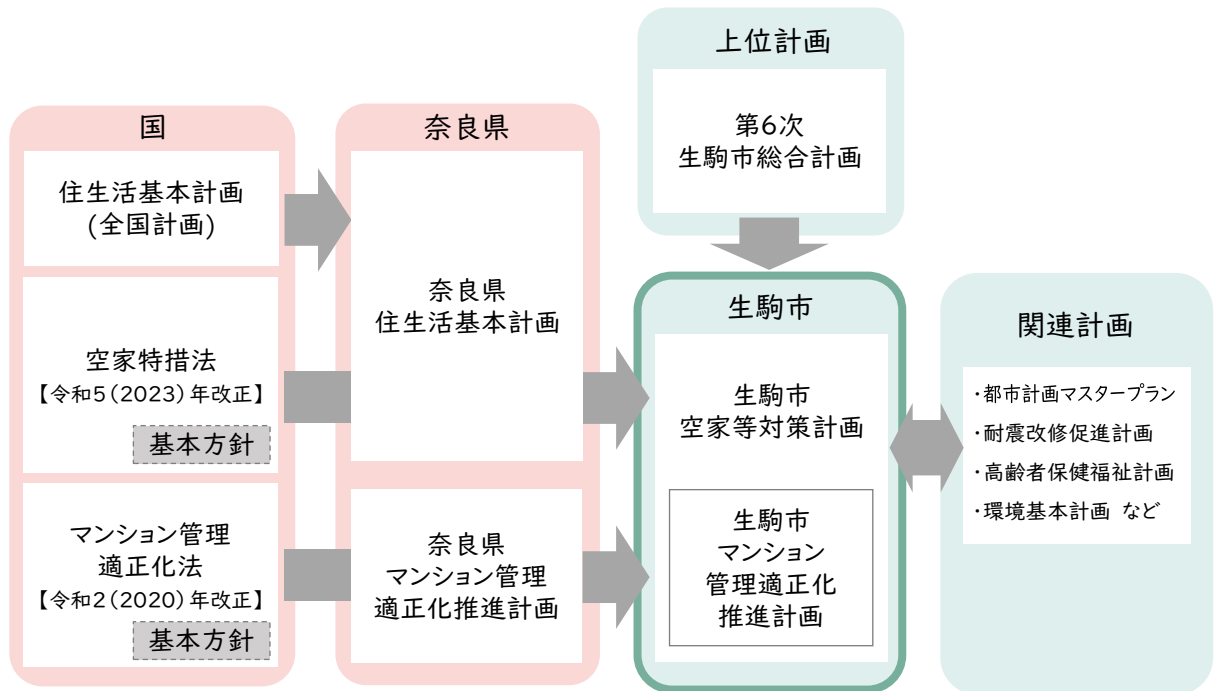


図 計画の位置付け

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 : 空家特措法第2条第1項で定める「空家等」

(このうち、戸建住宅(店舗兼用住宅を含む)を主な対象とします)

マンション : マンション管理適正化法第2条第1号で定める「マンション」(分譲マンション)

(参考)

空家特措法第2条第1項

「空家等」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条第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

(法制度の改正や上位・関連計画の改定、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	[Blue bar spanning R4 to R15]												
	都市計画マスタープラン	[Blue bar spanning R4 to R13]												
	高齢者保健福祉計画	[Blue bar spanning R4 to R9]												
	環境基本計画	[Blue bar spanning R4 to R11]												
	耐震改修促進計画	[Blue bar spanning R4 to R8]												
奈良県	住生活基本計画	[Blue bar spanning R4 to R13]												
	マンション管理適正化推進計画	[Blue dashed bar spanning R4 to R15, labeled "今後策定予定"]												
生駒市	空き家等実態調査		◆ 実施	[Yellow dashed bar spanning R6 to R15, labeled "継続調査"]										
	マンション実態調査	◆ 実施	[Yellow dashed bar spanning R5 to R15, labeled "継続調査"]											
国	住宅・土地統計調査		◆ 実施	◇ 結果公表				◆	◇				◆	
生駒市	空家等対策計画	[Red bar spanning R4 to R5, labeled "第1期"]		[Red bar spanning R6 to R15, labeled "第2期"]										

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。

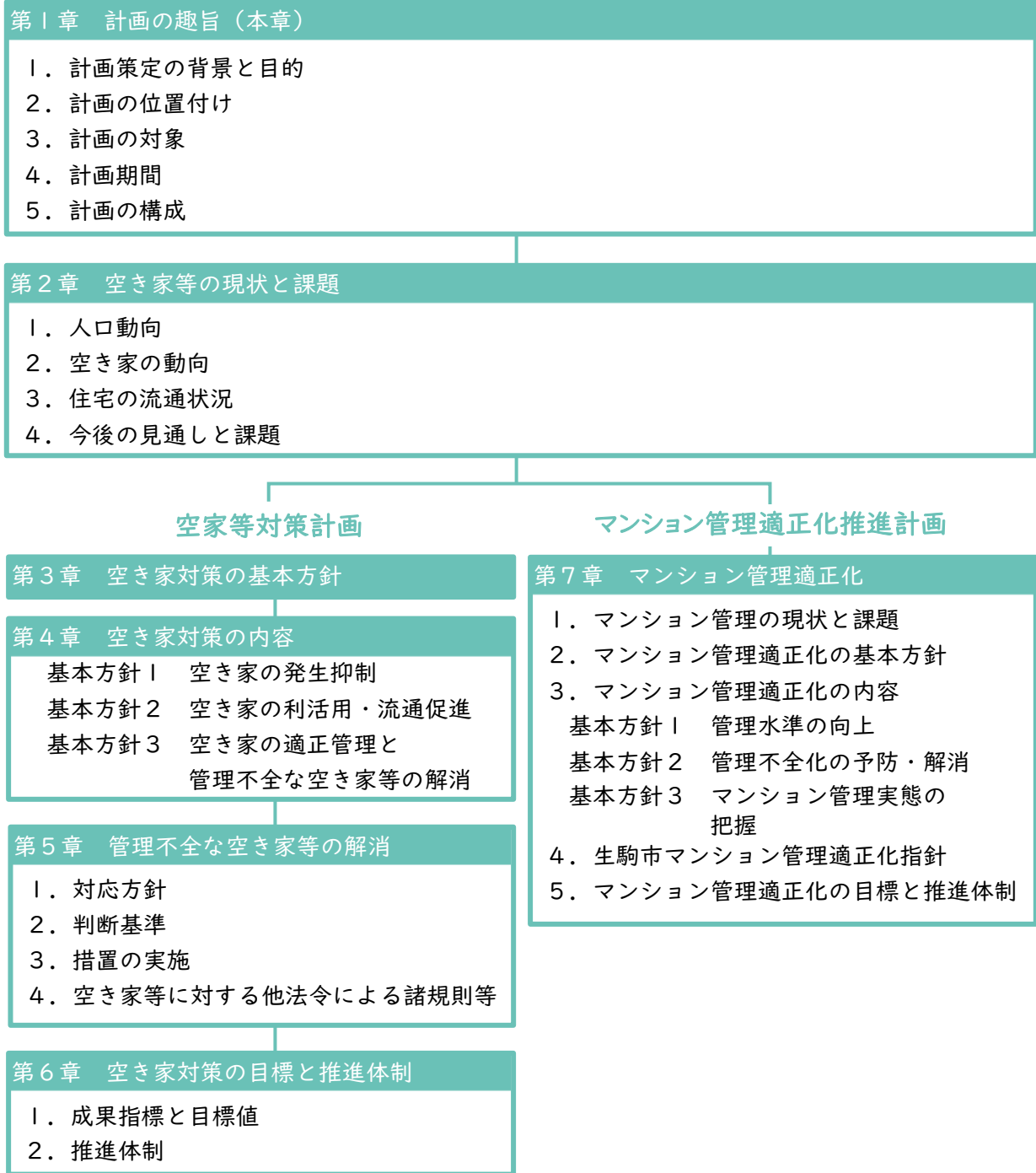


図 計画の構成

第2章 空き家等の現状と課題

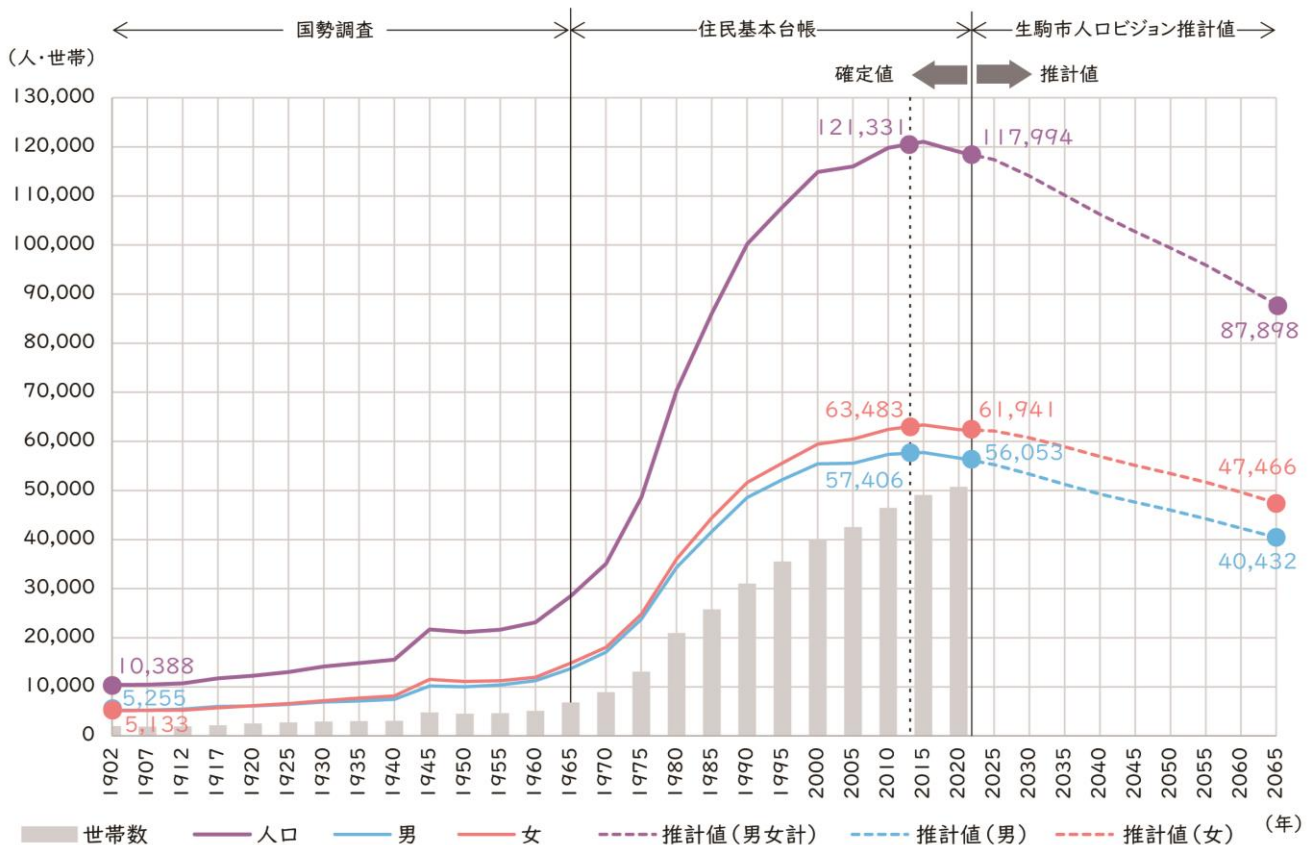
1. 人口動向

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います。今後も一貫して減少を続け、令和47(2065)年には9万人を下回る見通しです。

人口減少により、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、空き家が増加すると考えられます。



出典：生駒市人口ビジョン[2020～2065年]令和2年3月(2021,2022年は確定値を追加)

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

図 人口・世帯数の推移

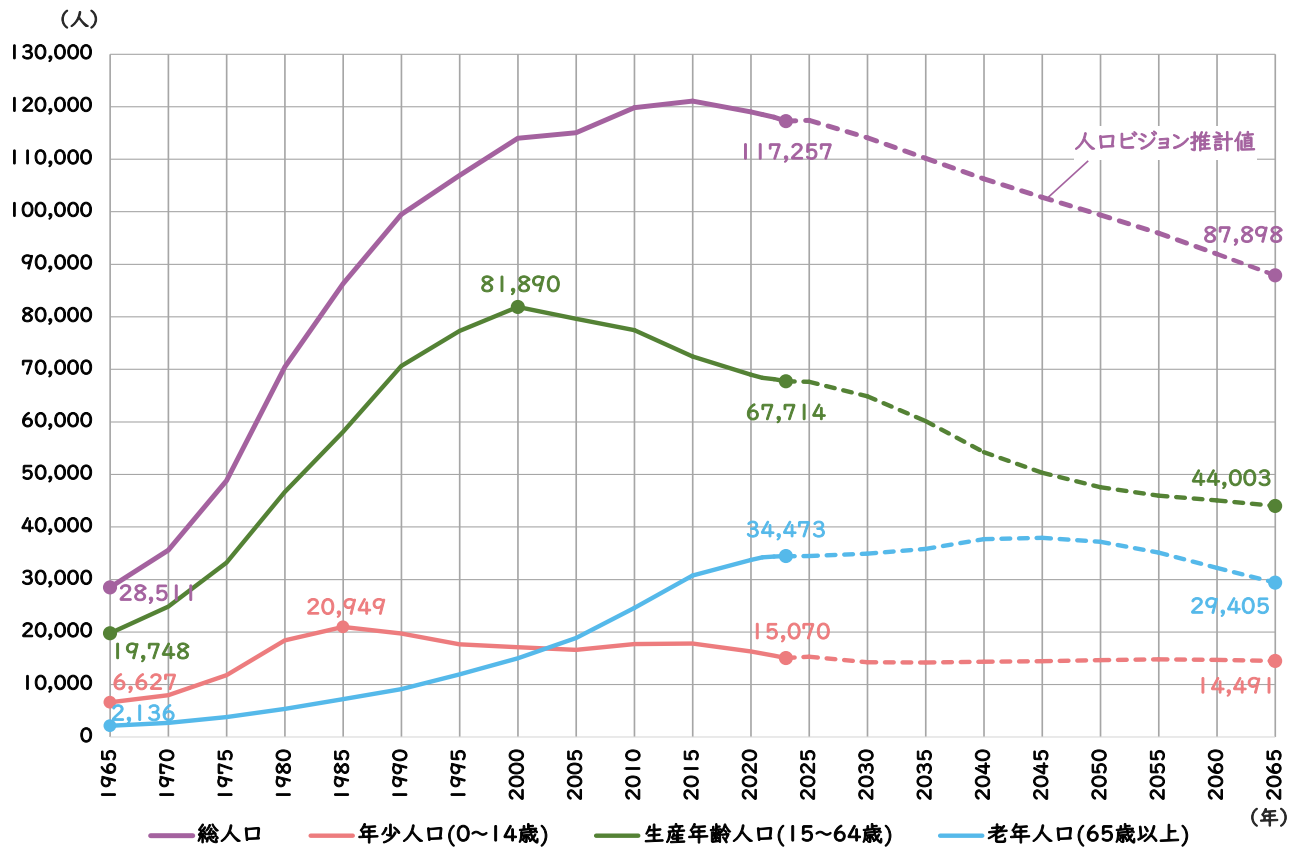
②年齢3区分別人口の推移

■少子高齢化の加速

生産年齢人口は、平成 12(2000)年までは増加していましたが、その後は大きく減少し、今後も減少することが予測されています。

年少人口も昭和 60(1985)年以降は減少傾向が続き、平成 17(2005)年には老年人口を下回り、今後も減少する見込みです。

また、平均寿命の延伸などに伴い、老年人口は当面増加しますが、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年は確定値を追加)

・1985年までは国勢調査、1990~2023年は住民基本台帳、2024年以降は生駒市人口ビジョン推計値による。

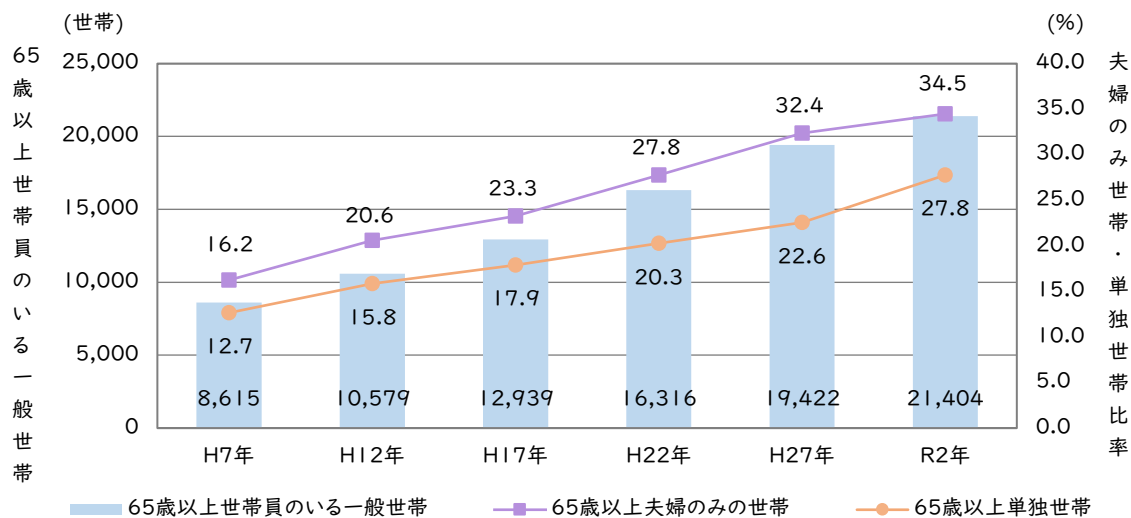
図 年齢3区分別人口の推計

③高齢者のいる世帯(65歳以上の世帯員のいる世帯)

■高齢单身・高齢夫婦のみ世帯の増加

65歳以上の夫婦のみの世帯、単独世帯はともに増加しており、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(47,617世帯)の約45%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

(1) 国が実施する住宅・土地統計調査から見る空き家動向

① 全国・奈良県との比較

本市の空き家率は10.1%で、全国、奈良県と比較して低くなっています。

また、最も懸念されている「その他の住宅」の比率も4.9%と、全国や奈良県と比べて低い状況です。

表 全国、奈良県、生駒市の空き家率等

地域	総住宅数 (戸)	空き家(戸)					空き家率 (%)	空き家 (その他の住 宅)率(%)
		総数	内訳					
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6	5.6
奈良県	617,600	87,200	3,200	35,200	3,200	45,600	14.1	7.4
生駒市	51,100	5,160	250	2,190	240	2,480	10.1	4.9

出典:住宅・土地統計調査(平成30年)

<用語の定義>

- ・二次的住宅:週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・その他の住宅:二次的・売却用・賃貸用以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

② 空き家率の推移

空き家率は全国や奈良県では上昇傾向にありますが、本市では10%前後で横ばいです。

空き家のうち、「その他の住宅」の比率も、全国や奈良県では上昇していますが、本市では低下(1.3ポイント減)しています。

表 生駒市の空き家率の推移

年	総住宅数 (戸)	空き家				その他の住宅			
		空き家数 (戸)	空き家率 (%)	【全国】 空き家率 (%)	【奈良県】 空き家率 (%)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	【全国】 空き家率 (%)	【奈良県】 空き家率 (%)
昭和63(1988)年	30,020	3,670	12.2	9.4	9.3	-	-	3.1	4.0
平成5(1993)年	34,730	3,760	10.8	9.8	9.7	-	-	3.2	4.1
平成10(1998)年	41,050	4,270	10.4	11.5	12.2	-	-	3.6	5.1
平成15(2003)年	43,930	5,010	11.4	12.2	13.5	-	-	3.9	5.0
平成20(2008)年	47,160	5,600	11.9	13.1	14.6	2,440	5.2	4.7	6.2
平成25(2013)年	51,120	5,060	9.9	13.5	13.7	3,170	6.2	5.3	6.9
平成30(2018)年	51,100	5,160	10.1	13.6	14.1	2,480	4.9	5.6	7.4

出典:住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)

※住宅・土地統計調査の空き家数は、共同住宅の空き住戸も含むことや、サンプル調査に基づく推計結果であることから、全国や奈良県との比較や経年変化を確認するためにのみ用いることとし、次ページ以降の空き家数は注記のない限り次ページの「生駒市空き家調査結果」の数値を用いるものとします。

(2) 本市が実施した空き家調査結果の概要と分析

① 空き家の棟数と解消状況

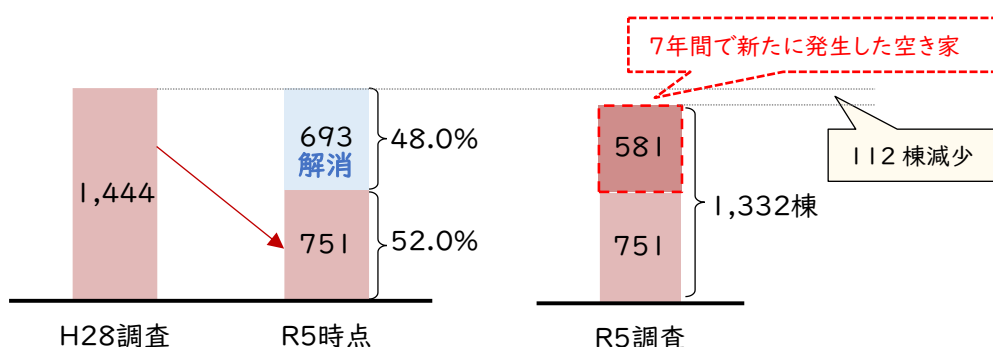
本市の空き家数は、令和5(2023)年時点で1,332棟となっています。

これは平成28(2016)年の空き家調査(以下、「H28調査」という。)で確認された1,444棟の空き家のうち、令和5年までの7年間で解消した693棟^{※1}を除外し、R5(2023)年の空き家調査^{※2}(以下、「R5調査」という。)により確認された新規空き家581棟を加えた空き家数です。

なお、住宅・土地統計調査の総住宅数を基に算出した令和5年時点の空き家率は2.6%となっており、平成28(2016)年の2.8%から0.2%減少しました。

※1 売却、解体又は水道情報により判断

※2 結果の概要は資料編に掲載



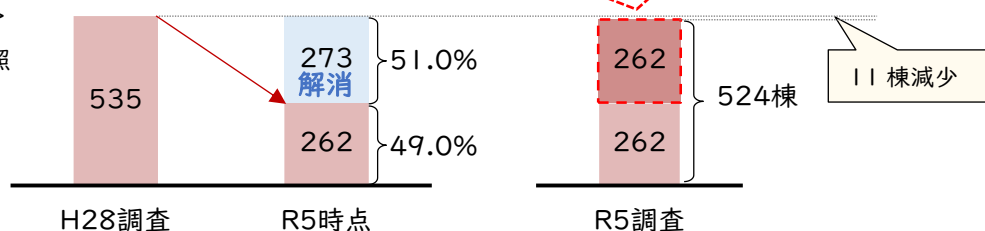
② 地域別の空き家の棟数と解消状況

H28調査空き家の令和5年時点の解消率は、主要住宅地・既成市街地ともに50%前後ですが、主要住宅地は既成市街地と比較し新規空き家の発生が多くなっています。

一方で、田園集落の空き家の解消率は、主要住宅地・既成市街地より低いですが、新規空き家の発生も少なく、この7年間で空き家数は減少しています。

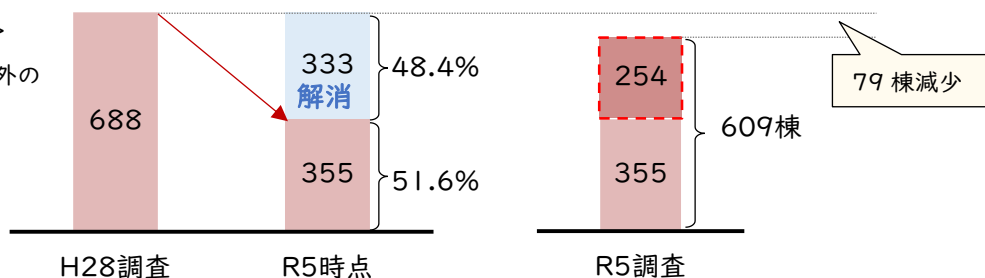
<主要住宅地>

※10ページ参照



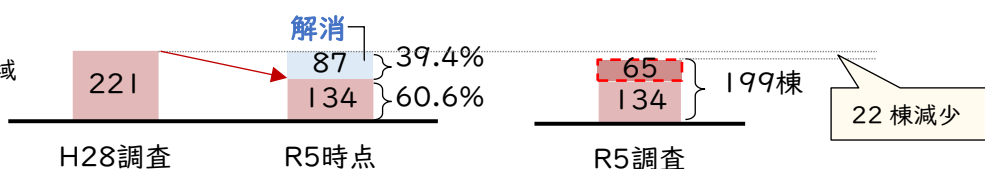
<既成市街地>

※主要住宅地以外の市街化区域



<田園集落>

※市街化調整区域



<小学校区、主要住宅地の区域>

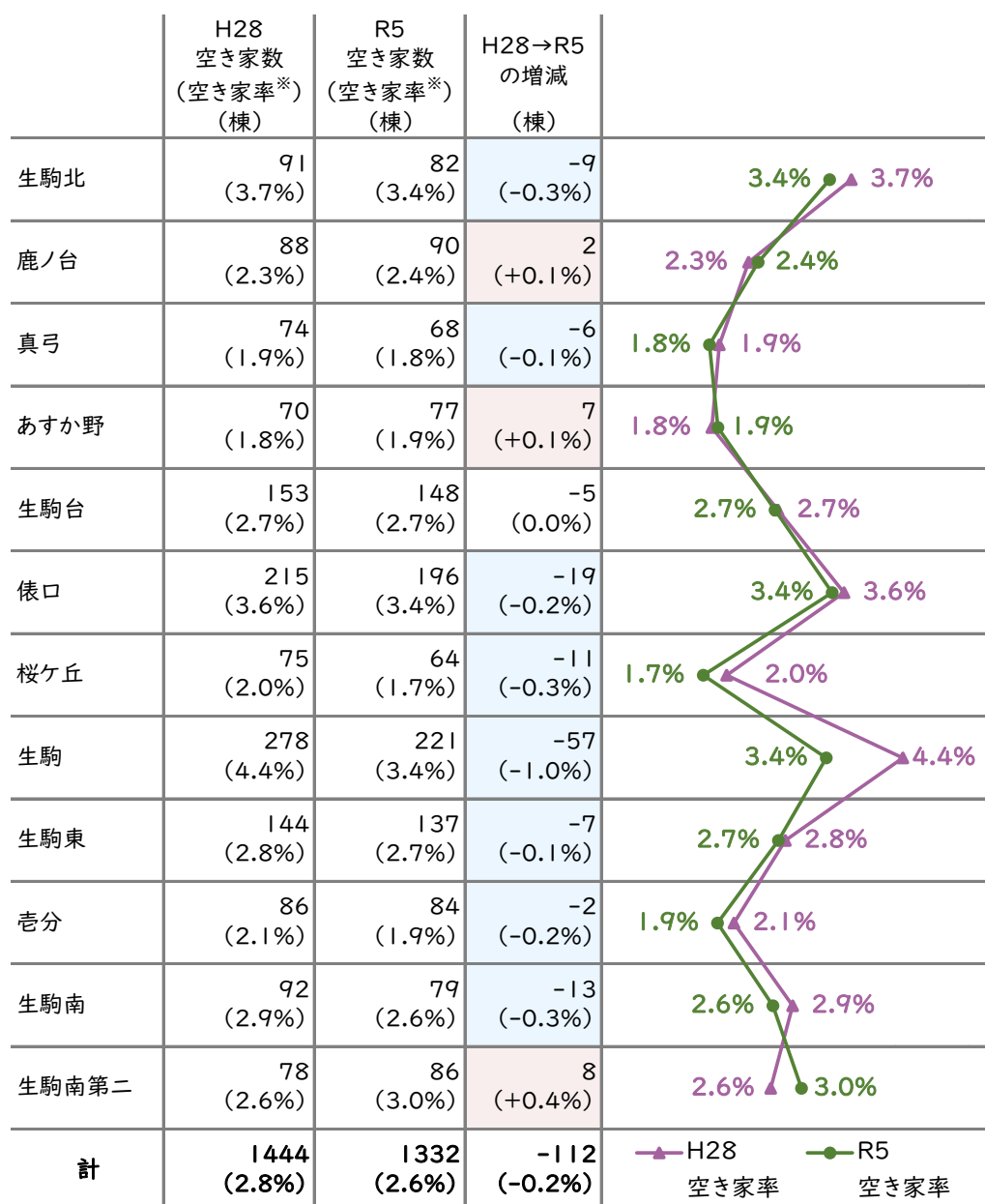


＜小学校区別の空き家数＞

空き家率は、生駒北小学校区と俵口小学校区、生駒小学校区が3.4%と最も高くなっていますが、4%以上の小学校区はありません。

平成 28(2016)年時点の空き家率が市平均よりも高かった生駒北小学校区、俵口小学校区、生駒小学校区、生駒南小学校区においては、空き家の解消が進み、空き家率が減少しています。

一方で、平成 28(2016)年時点の空き家率が市平均よりも低かった小学校区のうち、鹿ノ台小学校区、あすか野小学校区、生駒南第二小学校区においては、空き家率が増加しています。



※住宅・土地統計調査の総住宅数を各地域の世帯数で按分した建物棟数を基に算出しています。

<主要住宅地別の空き家数(既成市街地、田園集落は除く)>

空き家率は、西松ヶ丘が6.5%と最も高く、松美台が4.9%、萩の台2~4丁目が4.2%、生駒台、東生駒2~4丁目、萩の台が4.1%と4%以上となっています。

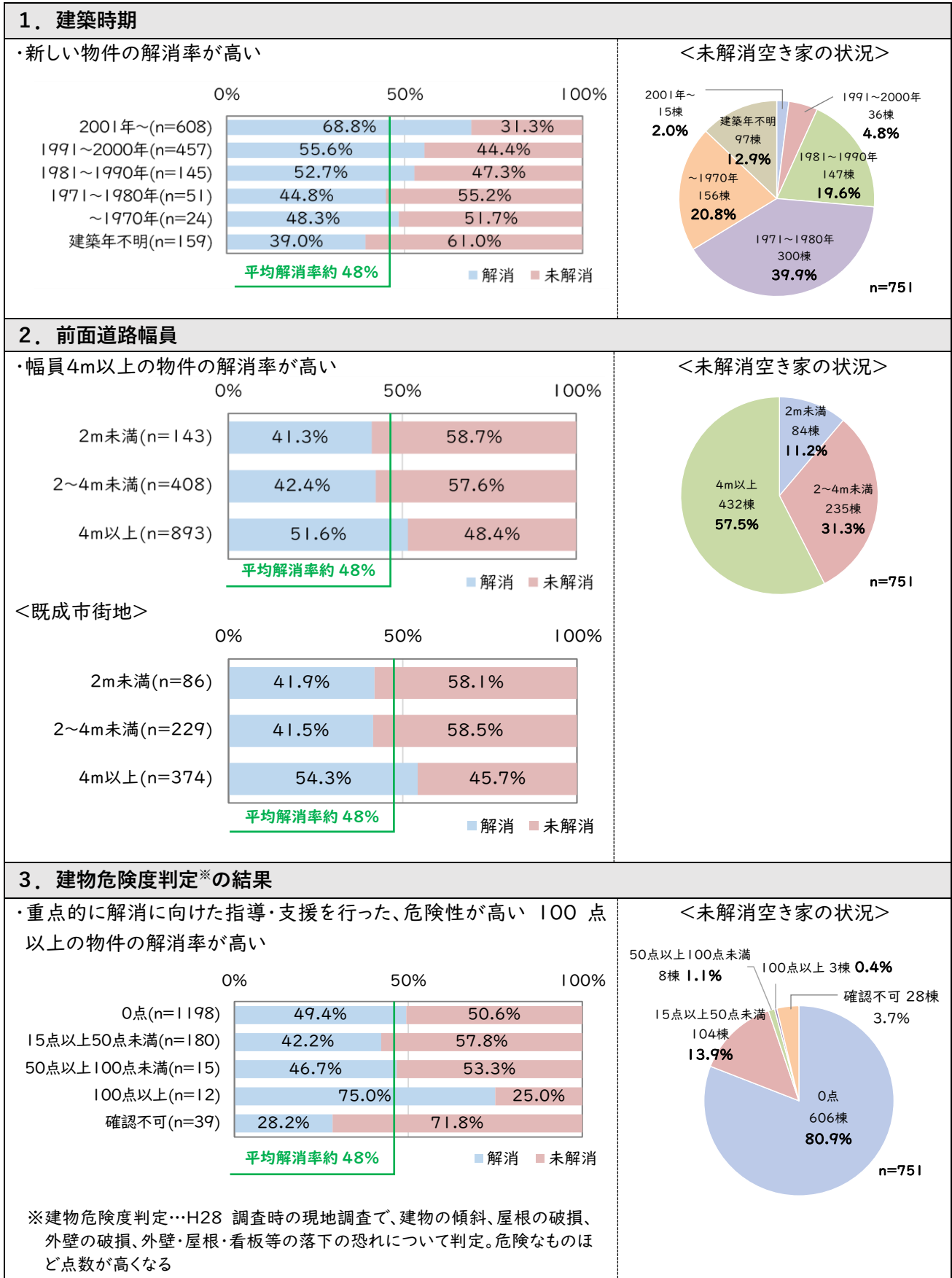
平成28(2016)年時点の空き家率が比較的高かった主要住宅地のうち、生駒台、西松ヶ丘、東松ヶ丘、光陽台においては、空き家率が減少しています。

	H28 空き家数 (空き家率※) (棟)	R5 空き家数 (空き家率※) (棟)	H28→R5 の増減 (棟)	
01-ひかりが丘	16 (2.4%)	12 (1.8%)	-4 (-0.6%)	1.8% → 2.4%
02-鹿ノ台	72 (2.3%)	71 (2.3%)	-1 (0.0%)	2.3% → 2.3%
03-北大和	23 (1.6%)	21 (1.5%)	-2 (-0.1%)	1.5% → 1.6%
04-真弓	24 (1.9%)	25 (2.0%)	1 (+0.1%)	1.9% → 2.0%
05-真弓南	9 (1.6%)	8 (1.5%)	-1 (-0.1%)	1.5% → 1.6%
06-あすか野北	22 (2.1%)	24 (2.3%)	2 (+0.2%)	2.1% → 2.3%
07-あすか野南	24 (2.4%)	30 (3.2%)	6 (+0.8%)	2.4% → 3.2%
08-白庭台	18 (1.0%)	17 (0.8%)	-1 (-0.2%)	0.8% → 1.0%
09-生駒台	30 (4.4%)	28 (4.1%)	-2 (-0.3%)	4.1% → 4.4%
10-西白庭台	4 (0.5%)	5 (0.6%)	1 (+0.1%)	0.5% → 0.6%
11-喜里が丘	23 (3.2%)	21 (2.9%)	-2 (-0.3%)	2.9% → 3.2%
12-東生駒 1丁目	15 (1.3%)	21 (1.9%)	+6 (+0.6%)	1.3% → 1.9%
13-東生駒 2~4丁目	27 (3.1%)	35 (4.1%)	+8 (+1.0%)	3.1% → 4.1%
14-緑ヶ丘	17 (3.3%)	10 (1.8%)	-7 (-1.5%)	1.8% → 3.3%
15-青山台	8 (2.9%)	5 (2.0%)	-3 (-0.9%)	2.0% → 2.9%
16-松美台	40 (4.7%)	41 (4.9%)	1 (+0.2%)	4.7% → 4.9%
17-西松ヶ丘	72 (7.2%)	62 (6.5%)	-10 (-0.7%)	6.5% → 7.2%
18-東松ヶ丘	28 (3.8%)	21 (3.0%)	-7 (-0.8%)	3.0% → 3.8%
19-萩の台	12 (3.8%)	14 (4.1%)	2 (+0.3%)	3.8% → 4.1%
20-さつき台 1,2丁目	16 (1.6%)	15 (1.5%)	-1 (-0.1%)	1.5% → 1.6%
21-萩の台 2~4丁目	24 (3.2%)	29 (4.2%)	+5 (+1.0%)	3.2% → 4.2%
22-光陽台	11 (4.4%)	9 (3.9%)	-2 (-0.5%)	3.9% → 4.4%
計	535 (2.6%)	524 (2.5%)	-11 (-0.1%)	H28 空き家率 R5 空き家率

※住宅・土地統計調査の総住宅数を各地域の世帯数で按分した建物棟数を基に算出しています。

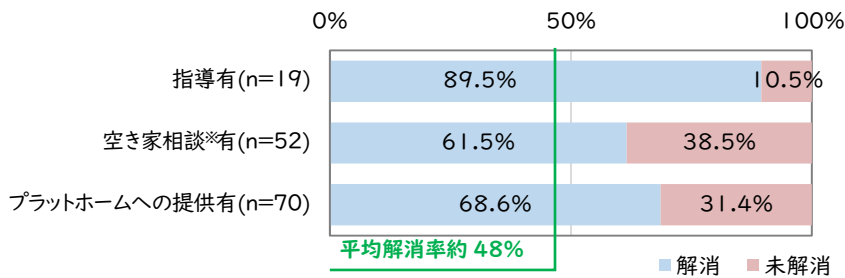
③物件特別の空き家の解消状況

H28 調査空き家の物件特別の解消状況と、未解消空き家の状況は以下のとおりです。



4. 指導・相談・プラットフォームへの情報提供

・指導、空き家相談、プラットフォームへの提供を行った物件は、いずれも解消率は非常に高く、特に市が指導を行った空き家の解消率が高い



<空き家解消が困難なケース>
 ・所有者が高齢で判断能力がない
 ・相続人が多数で連絡が見つからない人がいる
 ・相続人の相続放棄 など

※市が奇数月に実施している専門家による相談窓口での対応

(3) これまでの空き家関連施策の実施状況

①流通促進策

空き家の利活用につながる施策を実施しています。

事業名・事業内容	実績 (令和6(2024)年1月末時点の実績)
いこま空き家流通促進プラットフォーム 不動産流通に関する専門家で構成され、個別の物件に応じて売却・賃貸に向けた支援を実施	平成30(2018)年度～ 取扱142件、成約76件
恋文不動産 空き家の地域活用を促進するため、空き家を借りたい人の想いを家主に届けてマッチング	令和4(2022)年度～ マッチング1件

②賃貸化や住宅改修等の補助金

空き家の改善や活用の後押しになる補助金を交付しています。

事業名・事業内容	実績 (令和6(2024)年1月末時点の実績)
戸建て住宅賃貸化促進奨励金 戸建て住宅(空き家)所有者を対象に、一定の改修工事を行い、賃貸した所有者に対し奨励金を交付	令和4(2022)年度～ 計5件
生駒市既存住宅解体工事補助 既存住宅の解体工事費用の一部を補助	平成25(2013)年度～ 計218件 (生駒市老朽危険家屋解体工事補助件数を含む)

③管理不全な空き家等の概況

空き家条例に基づき、平成25年から指導などを実施しており、継続指導中の件数は減少傾向にあります。

通報の内容は、空き家条例施行当時は老朽が著しいものを中心でしたが、近年は部分的なもの(瓦やアンテナの落下の恐れなど)に内容が変化しています。

なお、特定空家等(空家特措法第2条2項)は、ありません。(令和6年1月末時点)

《直近5年間の通報件数》

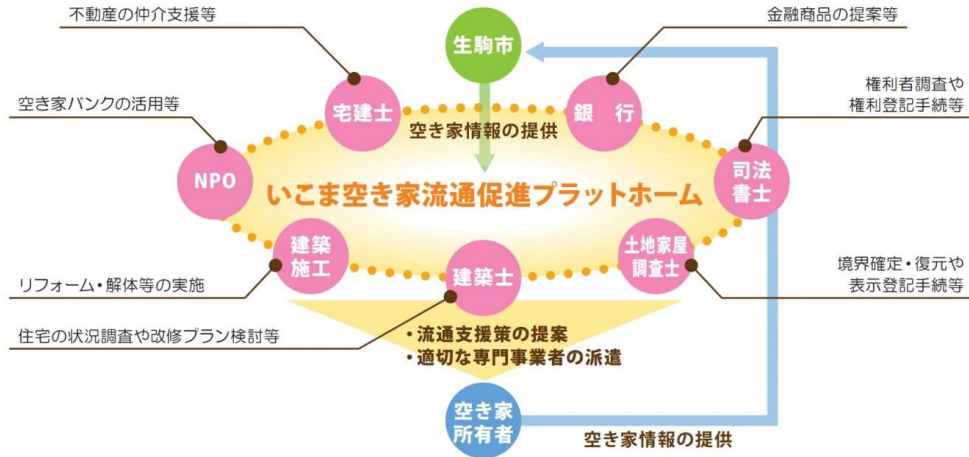
	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
情報提供等	11件	9件	8件	11件	12件
解消した件数	12件	10件	10件	12件	12件
継続指導中の件数	30件	29件	27件	26件	26件

《主な通報内容》

建築物(外壁の亀裂、瓦の落下、軒先の破損、建築物の傾き、玄関扉や窓ガラスの破損)
 建築物その他(アンテナ、カーポート、看板、樋、雨戸、物置)
 擁壁・石積みブロック塀(クラック、はらみ、傾き)
 水漏れ(給湯器、汚水、浄化槽)
 ゴミ・放置物
 草木の繁茂

④いこま空き家流通促進プラットフォーム

市に相談のあった空き家について、所有者の同意を得た上で、宅建士、建築士等の不動産流通に関わる7業種8団体で構成するプラットフォームに情報提供します。プラットフォームは流通支援策を協議した上で適切な事業者が担当となり、所有者の悩みに寄り添いながら賃貸・売却に向け支援しています。市が相談窓口となることで、安心感・信頼感につながっています。



平成30(2018)年の設立以降、令和6(2024)年1月末時点で、取扱件数142件のうち、76件が成約しています。

これらの多くは、この仕組みがなければ所有者が解消に向けて行動できていなかったものであり、また一般的に流通しにくいと考えられる空き家期間の長いものや流通の阻害要因を抱えていたものです。

表 プラットホームでの対応件数

	取扱件数	成約件数		平均空き家期間(年)
		売買	賃貸	
主要住宅地	37	14	4	6.5
既成市街地	78	36	5	8.9
田園集落	27	17	0	11.3
計	142	67	9	8.8

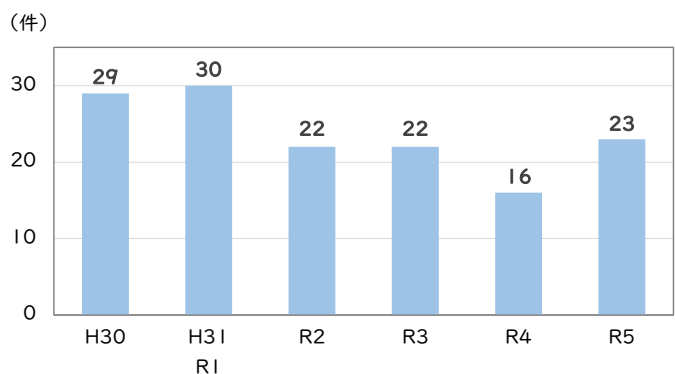


図 プラットホームでの取扱件数

表 プラットホーム取扱物件の流通阻害要因

		建物	敷地	接道状況	境界確定	立地	駐車場がない	法規制等	登記	権利関係	権利者の判断能力	所有者の意向
主要住宅地 (37件)	取扱	7	6	4	2	5	3	1	4	2	0	3
	成約	3	2	2	1	4	1	0	3	0	0	2
既成市街地 (78件)	取扱	23	4	31	2	6	5	1	9	2	4	3
	成約	10	1	18	1	4	2	1	3	1	2	2
田園集落 (27件)	取扱	6	0	5	1	19	1	2	10	1	1	1
	成約	3	0	4	1	13	0	1	5	0	0	1
計	取扱	36	10	40	5	30	9	4	23	5	5	7
	成約	16	3	24	3	21	3	2	11	1	2	5

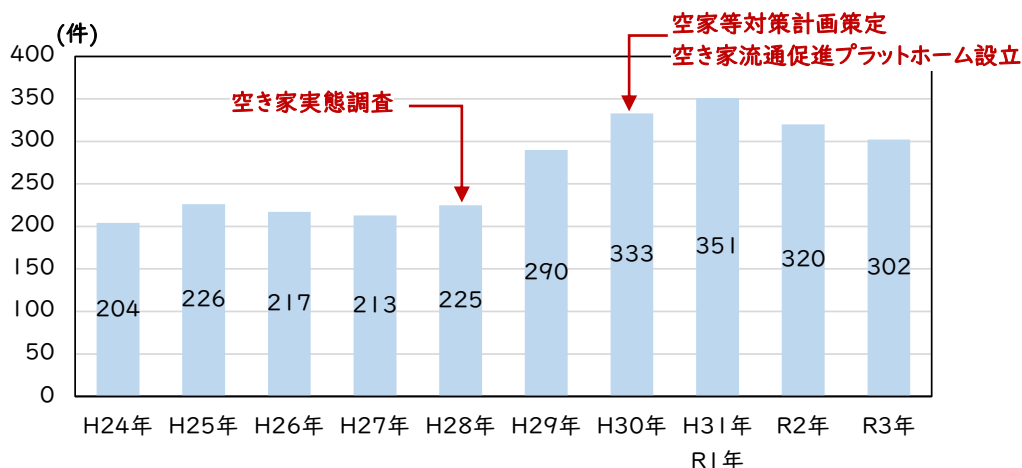
前面道路の幅員が狭い土地の空き家解消率は市全体では低い
が、プラットフォームを活用することで、流通につながっている

3. 住宅の流通状況

(1) 戸建て住宅の流通

① 中古住宅の流通件数の推移 (H24～R3)

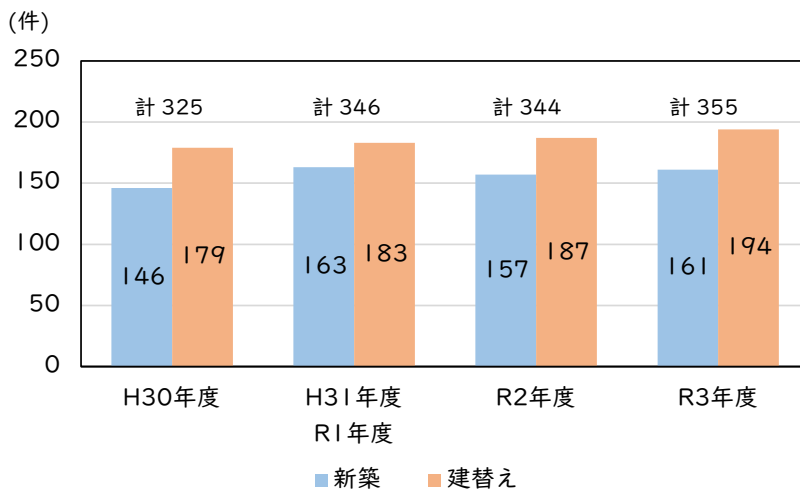
平成 28(2016)年頃まで、200 件程度で横ばいに推移してきましたが、空き家流通促進プラットフォーム設立以降は流通件数が伸び 300 件を超えています。



出典: 登記情報に基づく生駒市独自調査

② 戸建て住宅の新築、建替え件数の推移 (H30～R3)

新築、建替えともに、平成 30(2018)年度から令和3(2021)年度まで、ほぼ横ばいで推移しています。



出典: 建築確認申請情報に基づく生駒市独自調査

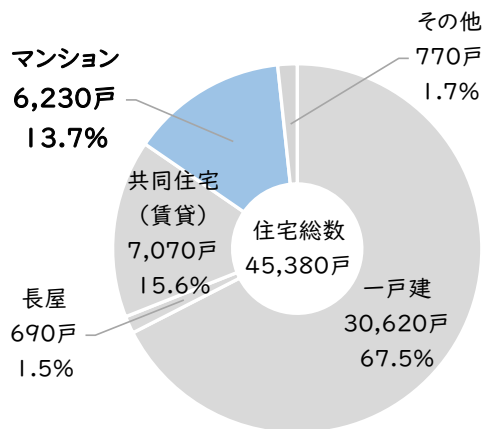
※平成 24(2012)～28(2016)年度は、新築・建替え計で「約 400 件/年」でしたが、平成 30(2018)年度以降は「約 300～350 件/年」に減少しています。

(2) マンションの供給

① マンションストック

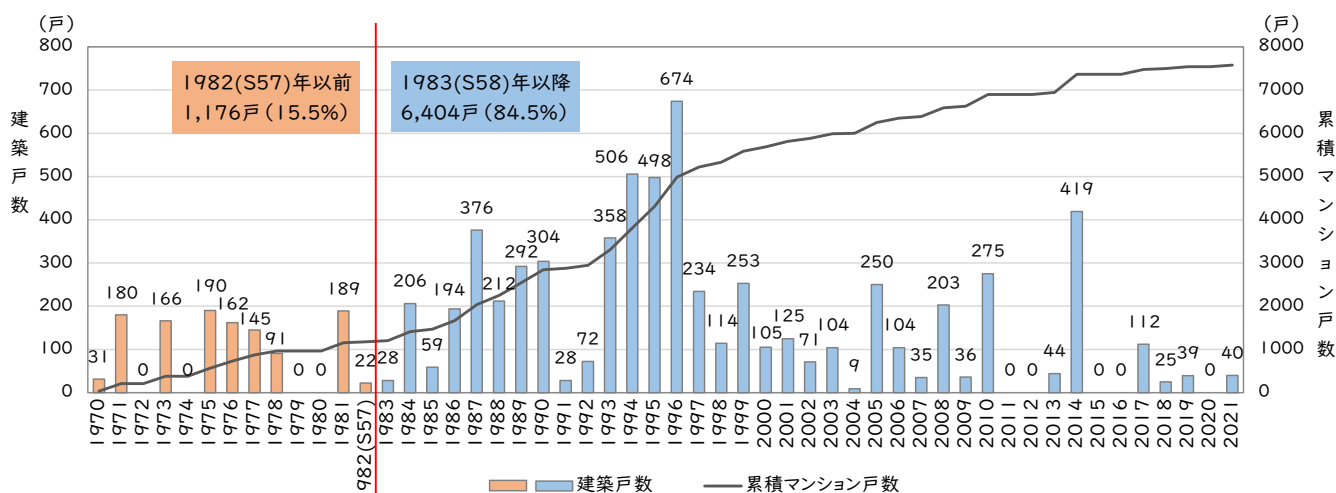
■ マンション戸数と居住者は増加

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 住宅・土地統計調査

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供給が活発

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
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

4. 今後の見通しと課題

本市の空き家は、平成 28(2016)年から約7年で 100 棟以上減少しましたが、以下の要因により、今後はこれまで以上に空き家の増加リスクが高まることが予測されます。

- ▶ 空き家発生のきっかけは、施設入所や死去など高齢化に伴うものが多いなか、今後もさらなる高齢化の進行が見込まれます。
- ▶ 住宅都市としての発展を支えてきた主要住宅地の多くが、開発から 40 年経過しており、今後同時多発的にオールドタウン化が進み、人口流入や住宅流通の停滞が想定されます。
- ▶ 人口減少により住宅ニーズが減少していくことが予測される一方で、戸建て住宅・マンションともに、毎年一定数の住宅供給が進んでいます。

戸建て住宅中心の住宅都市である本市にとって、戸建て住宅は転入・定住の重要な受け皿です。

現状では空き家への転入は活発ですが、空き家が急増することで、市場価値や住宅地としてのイメージの低下につながる恐れがあります。また、管理不全となることは、景観や防犯・防災などあらゆる側面から住環境の悪化を招きます。

これらに加え、総合計画で掲げている、生駒で住み・働く暮らしなど多様な生き方・暮らし方に対応した都市を実現するためにも、次の視点からさらなる空き家対策の強化が必要です。

● 空き家発生の抑制

- ・空き家の増加リスクが高まるなかで、空き家の発生を抑えることが重要です。
- ・所有者に判断能力がない、所有者と連絡が取れない、所有者が多数で意思がまとまらないなど、建物特性以外の流通阻害要因も見られます。
- ・そのような状態になる前に、事前に空き家への備えをしておくことが必要です。

● 多様な住まい方・暮らし方につながる空き家の活用

- ・もともと住宅として使われていた空き家を新たな住まい手に受け継ぐだけでなく、多様な住まい方・暮らし方につながる空き家の新たな活用策を展開することが必要です。

● 管理不全化の早期対策

- ・令和5(2023)年の空家特措法改正により「管理不全空家等」が位置付けられました。法への対応を図るとともに、管理不全とならないよう適切な管理や空き家の状況把握を進めることが必要です。

第3章 空き家対策の基本方針

本市では、空き家を住宅用途のまま活用するといった流通促進は一定の成果をあげてきました。

今後はそれを継続・強化し、今後の空き家の発生に備えた事前準備の普及（基本方針1）や、多様な流通・利活用を促進します（基本方針2）。

さらに、管理不全となることを防ぐための早期の対策を強化するとともに、管理不全となったものについては、条例や法に基づいた措置により対応していきます。（基本方針3）

	居住中	空き家	
		発生直後	管理不全
基本方針1 空き家の発生抑制	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px;"> 施策の方向性① 将来を見据えた居住段階での事前準備 </div>		
基本方針2 空き家の利活用・流通促進		<div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 施策の方向性① 転入・定住の受け皿となる良質な中古住宅の流通促進 </div> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; padding: 5px;"> 施策の方向性② 多様な利活用の促進・情報発信 </div>	
基本方針3 空き家の適正管理と管理不全な空き家等の解消		<div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 施策の方向性① 新規空き家のタイムリーな把握 </div> <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px;"> 施策の方向性② 管理不全に陥る可能性のある空き家への早期対策の強化 </div>	<div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px;"> 施策の方向性③ 管理不全な空き家等への対応 </div>

第4章 空き家対策の内容

基本方針Ⅰ 空き家の発生抑制

本市は売却・賃貸を支援する「いこま空き家流通促進プラットフォーム」や空き家所有者に対する指導等により、空き家の解消が進んでいます。

一方で、人口減少等の影響で今後空き家の増加が見込まれるため、居住段階から適正管理と空き家になった際への備えをしておくことが重要です。

そのためには、今後空き家になる可能性が高い住宅の所有者やその家族の意識と行動を変えるため、重点的に働きかける必要があります。

所有者等ができること

- ・人生設計、終活、家族での話し合い
- ・不動産名義の変更手続き(=相続登記)など権利関係の整理
- ・財産管理の検討(成年後見制度、家族信託等)
- ・空き家になった後の活用方法の検討(売買・賃貸・地域での活用等)
- ・所有する物件の適切な維持管理(メンテナンス等)

施策の方向性 将来を見据えた居住段階での事前準備

所有者の意識を効果的に高めるため、空き家になる可能性の高い住宅の所有者等にターゲットを絞り、情報発信や啓発を行います。また、長く住み続けられ、空き家になっても利活用・流通がしやすいよう、所有する物件の適切な維持管理を普及促進するために、各種制度の情報提供等に努めます。

〈施策〉

- ▶ 関連団体・事業者等と連携した啓発や各種制度・相談窓口等の周知
- ▶ 「人」「タイミング」でターゲットを絞った空き家になった際への備えの働きかけ
 - ・単身高齢者やその家族、転出・転居・施設入所といった空き家になるタイミングなど
- ▶ 居住段階における住宅のメンテナンスの啓発
 - ・所有する物件の適切な維持管理の実施
 - ・住宅に関する情報の整理(補修や点検の履歴などの住宅履歴情報、今後の活用意向など)

基本方針2 空き家の利活用・流通促進

本市では、平成 30(2018)年に設立した「いこま空き家流通促進プラットフォーム」で多くの実績を挙げている他、賃貸化や地域活用に対する支援策も用意しています。

「住宅都市」として、良質な中古住宅の流通をさらに促進するためには、住宅用途のままの空き家のさらなる流通に加え、多様な住まい方・暮らし方の実現につなげる支援が重要です。

そのためには、本市に相応しい利活用のあり方を模索するとともに、地域特性や空き家所有者の状況・意向に応じ、空き家の流通・利活用を選択できるようにしていく必要があります。

施策の方向性① 転入・定住の受け皿となる良質な中古住宅の流通促進

さらなる流通促進のため、既存の仕組みを継続・発展しつつ、住まい方に関する情報発信から「いこま空き家流通促進プラットフォーム」と連携した売却・賃貸の支援まで、総合的に取り組みます。また、オンライン相談等のデジタルツールも活用しながら、転入・定住を支援します。

〈施策〉

- ▶ 支援制度の紹介、情報発信
- ▶ 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の継続・発展
- ▶ 市ホームページ等での住まい方事例の発信
- ▶ 移住希望者の住まい探し等の支援

施策の方向性② 多様な利活用の促進・情報発信

自宅で働く住まい方や地域の交流の場としての活用など、用途地域等のエリア特性に応じた多様な住まい方・暮らし方を実現するため、利活用事例等の発信や、貸したい人と借りたい人のマッチングを進めます。

〈施策〉

- ▶ 貸したい人と借りたい人のマッチングの支援(恋文不動産)
- ▶ 多様な利活用事例等の発信

基本方針3 空き家の適正管理と管理不全な空き家等の解消

長期空き家や管理不十分な空き家など、今後管理不全に陥る可能性のある空き家への早めの対策が重要となります。そのためには、新規空き家の発生状況をタイムリーに把握し、所有者の当事者意識を高めるとともに、適切な管理を促すことが必要です。

また、利活用が困難なものや危険な状態の場合は、所有者による空き家の解体を促進します。

施策の方向性① 新規空き家のタイムリーな把握

建物特性や所有者ニーズに応じた空き家対策を進めるため、新規空き家の情報や所有者の意向を早期に把握し、それらをデータベースで管理します。

《施策》

- ▶ 庁内関連部局との連携強化による空き家の把握
- ▶ 転出・転居や施設入所など空き家発生のタイミングでの状況把握
- ▶ 継続的な実態調査の実施とデータベースでの情報管理

施策の方向性② 管理不全に陥る可能性のある空き家への早期対策の強化

適切に管理されていない空き家等の所有者は、今後の方針を早期に決定し、事業者による代行管理や補助制度等も活用しながら、利活用・流通又は解体を進める必要があります。そのため、市では啓発や制度等の情報発信を進めます。

《施策》

- ▶ 所有者に対する適正管理の意識啓発
- ▶ 空き家所有者の意思決定を促すための啓発
・空き家を所有することのリスクの周知など
- ▶ 解体費用の補助制度の周知

施策の方向性③ 管理不全な空き家等への対応

管理不全な状態である空き家等に対しては空き家条例、管理不全空家等や特定空家等に対しては空家特措法に基づき、行政が指導等を行います。

《施策》

- ▶ 管理不全空家等への指導・勧告等
- ▶ 特定空家等への指導・勧告等

第5章 管理不全な空き家等の解消

本市では平成 25(2013)年に空き家条例を施行しました。また、平成 27(2015)年に施行された空家特措法は、令和5(2023)年 12 月から改正法が施行されています。

これまでは、そのまま放置することにより、周辺に著しい悪影響を及ぼす恐れのある空き家を特定空家等と位置づけ、その対応を中心に制度的措置が定められていましたが、特定空家等になってからの対応では限界がありました。そのため、この法改正により、「特定空家等」になる前の段階において、適切な管理が行われていない空き家等が新たに「管理不全空家等」と位置づけられ、指導・勧告の対象となるとともに、特定空家等の除却等の促進・円滑化などが強化されました。

1. 対応方針

本市においては管理不全な空き家等を把握した場合、周辺への影響度に応じて、次の①又は②による必要な措置をとり、所有者等による自発的な改善を促します。

① 空き家条例による対応

周辺への影響度が小さいものについては空き家条例にて対応します。

② 空家特措法による管理不全空家等及び特定空家等への対応

- ・周辺への影響度が大きいものについては特定空家等の予備軍である管理不全空家等として必要な措置を行います。
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しく危険な特定空家等に対する措置は、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「代執行」の順で行っていきます。また、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、生駒市空き家等適正管理委員会※に意見を求める等、慎重な対応が必要となります。


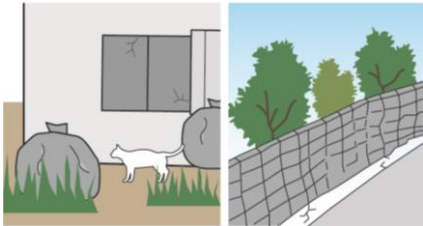
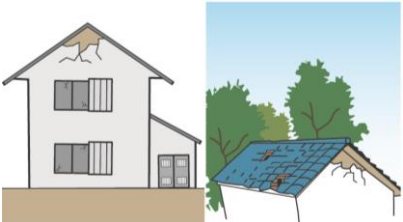

※生駒市空き家等適正管理委員会:空き家条例第 15 条に基づく諮問機関

2. 判断基準





空家特措法による「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準は、国のガイドライン※を基本とします。以下は、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の一例です。この例によらない場合は、個別の事案に応じて適切に判断します。また、建物や敷地の状態以外にも、周辺への影響度も重要な判断基準となります。

※資料編に掲載

<管理不全空家等(例)>

<p>①屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落等がある状態</p> 	<p>②常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態</p> 
<p>③補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材等の破損又は汚損が認められる状態</p> 	<p>④腐敗したごみ等が敷地内等に認められる状態</p> 

<特定空家等(例)>

<p>①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な状態</p> 	<p>②そのまま放置すれば著しく衛生上有害な状態</p> 
<p>③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> 	<p>④その他周辺の生活環境の図るために放置することが不適切である状態</p> 

3. 措置の実施

空き家所有者等への指導等

■空き家条例による管理不全な状態である空き家等についての情報提供・支援・助言等

- ・市民等から情報提供等を受け、管理不全な状態である空き家の所有者等に対して、情報の提供や支援、助言等を行い自主的な改善を促します。
- ・助言等を受けた所有者等からの相談については、状況に応じて本市の耐震・解体等、各種補助制度の活用を誘導し所有者等の自主的な是正を促します。
- ・空き家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言又は指導を繰り返し自主的な改善を促します。

■空家特措法による管理不全空家等についての指導・勧告（空家特措法第13条第1項、第2項）

- ・空き家条例第9条の助言を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるもので、国のガイドラインで示された「管理不全空家等」の判断の参考となる基準に該当するものについて、必要な措置を取るよう指導します。

■特定空家等についての助言又は指導（空家特措法第22条第1項）

- ・空家特措法第13条第2項の勧告を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるもので国のガイドラインで示された判断の参考となる基準に該当するものを「特定空家等」とします。
- ・特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要と認められるものについて、必要な措置をとるよう助言又は指導します。

■特定空家等についての勧告（空家特措法第22条2項）

- ・空家特措法第22条第1項の助言又は指導に従わないものについては、改善に必要な相当の猶予期間を付け、勧告を行います。
- なお、この勧告によっては地方税法に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなり、所有者等に不利益が生じるため、慎重に判断します。

■特定空家等についての命令（空家特措法第22条3項）

- ・空家特措法第22条第2項に基づく勧告をしたもののうち正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や空き家所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し特に必要があると認める場合には、改善に必要な相当の猶予期間を付け、命令を行います。

■特定空家等への行政代執行（空家特措法第22条第9項）

- ・空家特措法第22条第3項に基づく命令を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときには空家特措法第22条第9項に基づき行政代執行を行います。

■災害その他非常の場合（空家特措法第22条第11項）

- ・災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等の状況の場合、勧告・命令を行うこと自体ができない場合には緊急代執行を行います。

■ 応急措置

空き家等の倒壊等により、周辺住民等に対し危険が切迫し、かつ当該空き家等の所有者が判明しないときは、空き家条例第8条に基づき、必要最小限の措置を行います。

■ 略式代執行

空き家等の管理は所有者等が対応することが原則ですが、所有者等が不明の特定空家等については、例えば倒壊した場合に隣接する建築物や通行人に被害を及ぼす場合などは、空家特措法第 22 条第 10 項に基づき「略式代執行」を行います。

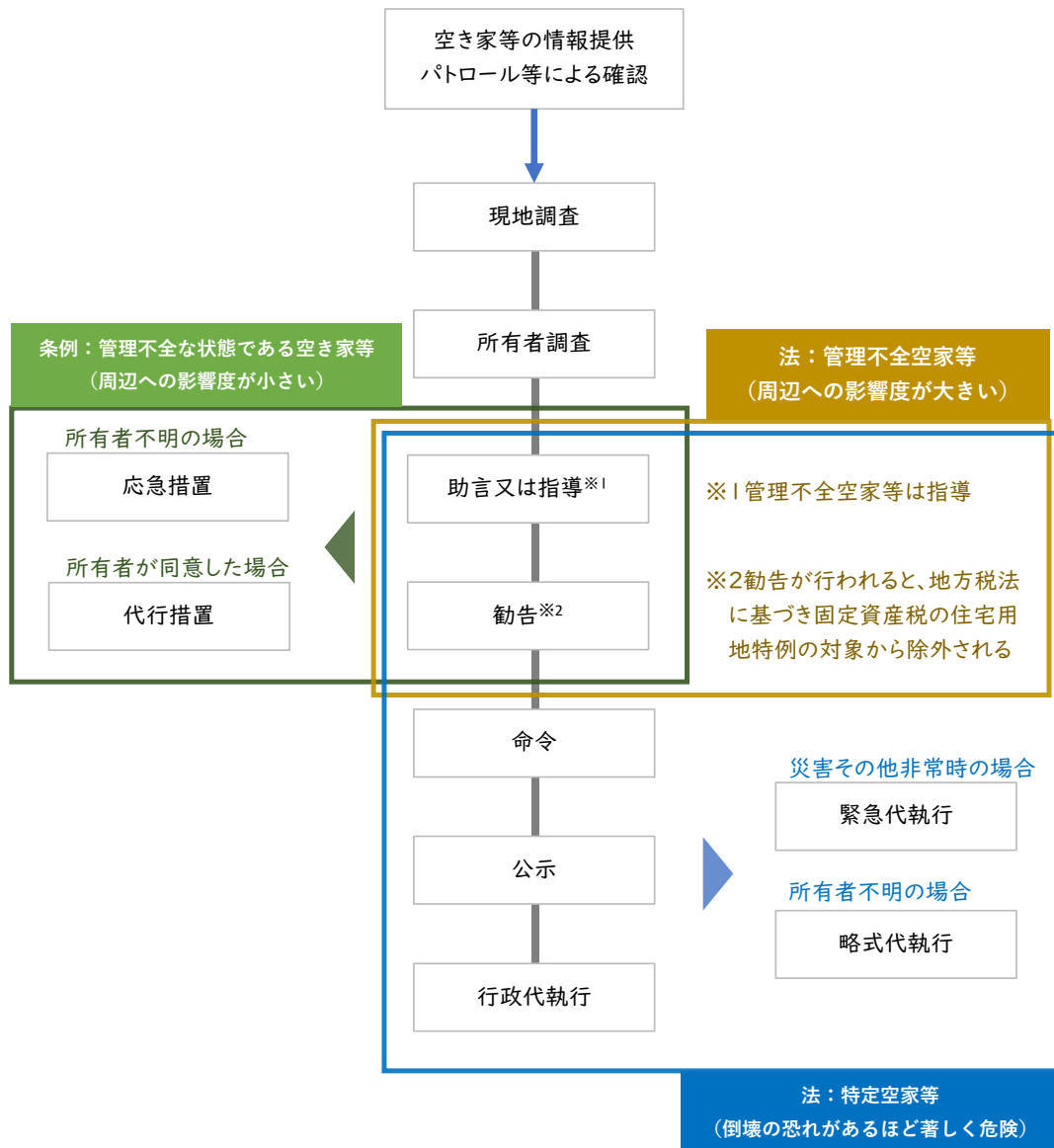


図 条例及び法に基づく措置等フロー

4. 空き家等に対する他法令による諸規制等

適切に管理されていない空き家等の対策については、防災、防犯、衛生、景観等の問題が多岐にわたることから、市の関係部局と連携を図り横断的に対応する必要があります。

また、空家特措法に限らず建築基準法、消防法、道路法等、各法令の目的に応じて採りえる手段が複数ある場合が多く、関係部局で広く意識の共有を図り、効果的な対応を進めていきます。



図 空家特措法に関連する法・市条例

第6章 空き家対策の目標と推進体制

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

	現状値 (令和5(2023)年)	目標値 (令和15(2033)年)	参考 目標設定の考え方
空き家数	1,332棟	現状維持	人口減少や高齢化の進行により、空き家の増加が予測されるが、取り組みにより空き家の解消を進め、現状維持を目指す
管理不全空家等・ 特定空家等の件数	0件	0件	適正に管理されていない空き家について、早期に改善を促すことにより、管理不全空家や特定空家にしない

2. 推進体制

① 庁内推進体制

流通や利活用については都市計画課住宅政策室、適正管理については建築課が主となり、関係課と連携しながら取り組みを進めます。

② 関連団体や専門家等との連携体制

建物(空き家)の状況や所有者の意向・抱えている課題は、物件や所有者ごとに異なります。空き家の流通や利活用、適正管理を進めていくために、それぞれの状況やニーズに応じて、「いこま空き家流通促進プラットフォーム」等の専門家団体・民間事業者等と効果的に連携を図ります。

1. マンション管理の現状と課題

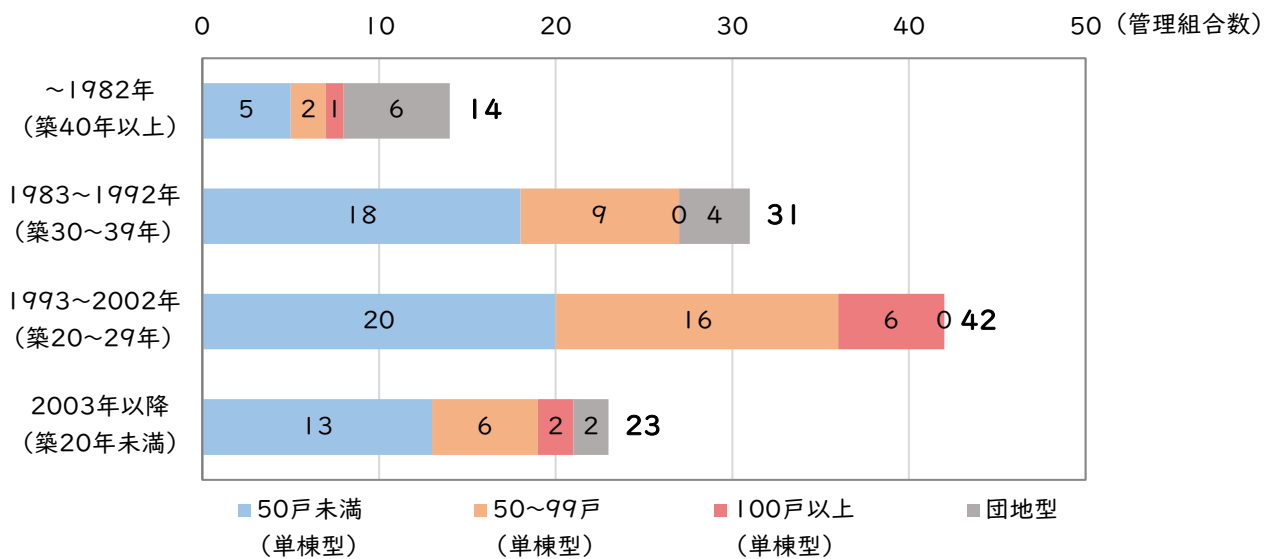
(1) 築年数別のマンションの状況

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。※1

特に1990年代中頃に多くの戸数が供給されており、今後20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約半数を占めており、築40年以上では団地型マンション※2も多くあります。

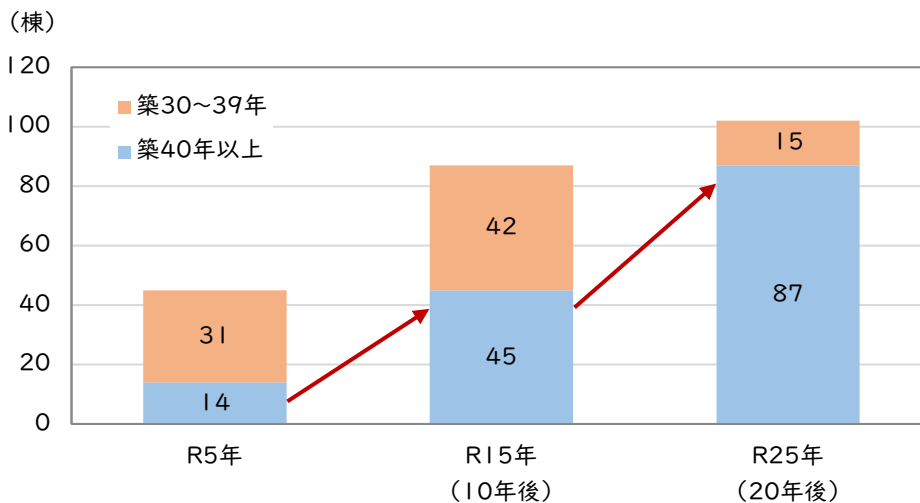
※1 分布状況は資料編に掲載

※2 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。

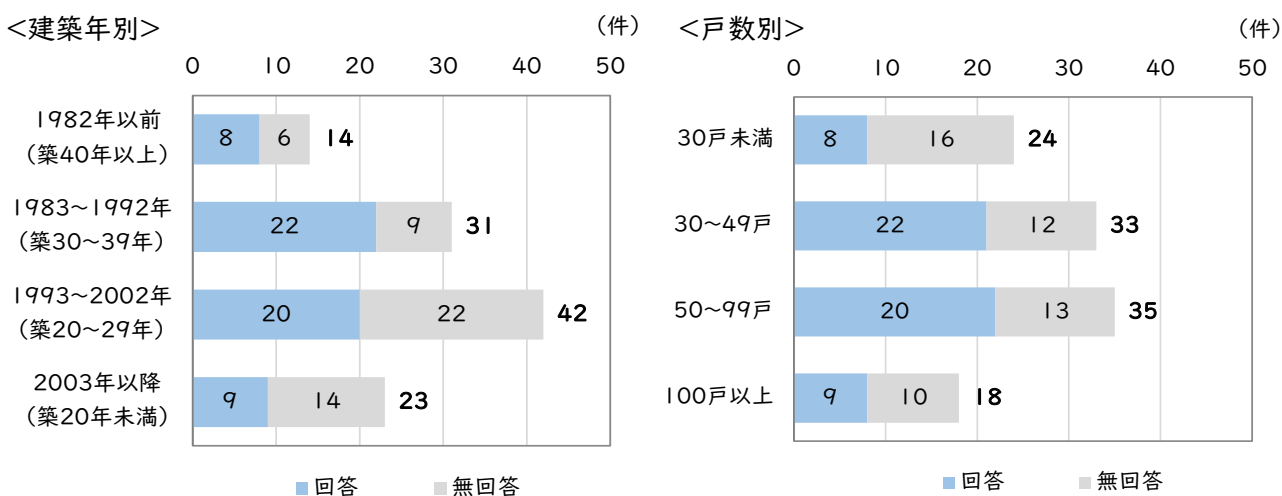
● 調査概要

調査対象：110件／実配布数：108件(調査票を配布できなかった2件を除く)

回収数：59件(回収率54.6%)

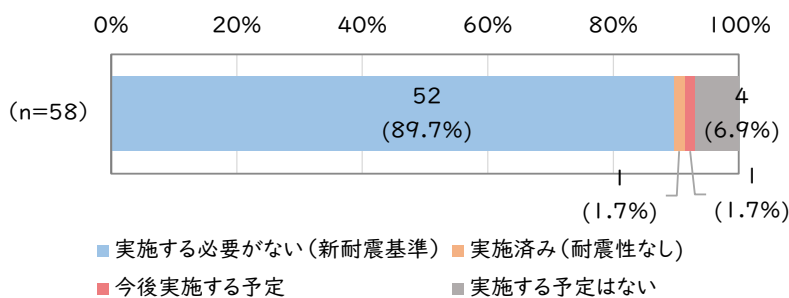
● 回答状況

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。



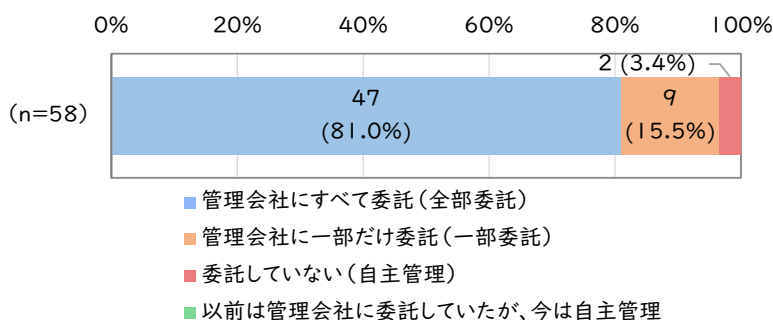
● 耐震診断の実施状況※

約9割が新耐震基準で建設されたマンションとなっています。また、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。



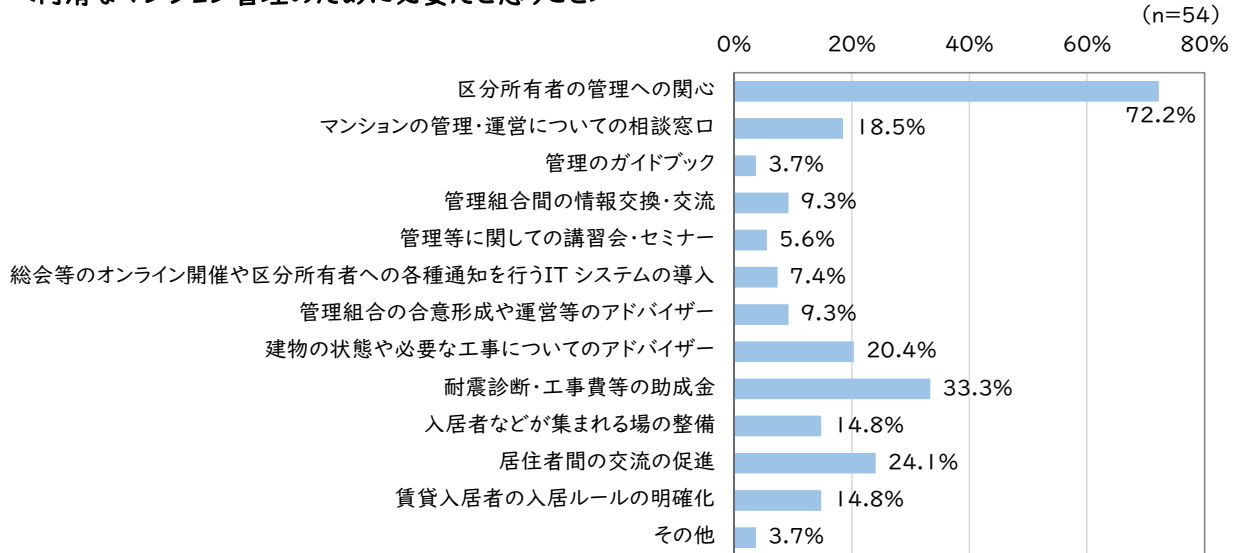
※無回答を除く

● 必要な支援等*

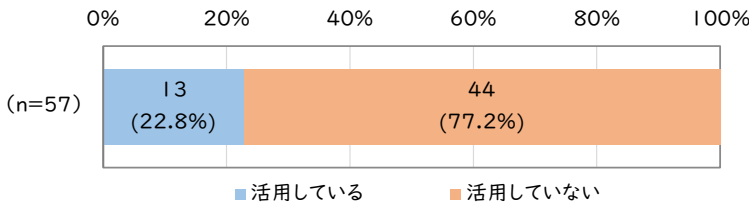
円滑なマンション管理には、区分所有者の管理への関心が特に求められています。また、マンションの管理・運営についての相談窓口、建物の状態や必要な工事についてのアドバイザーなども必要とされています。

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>



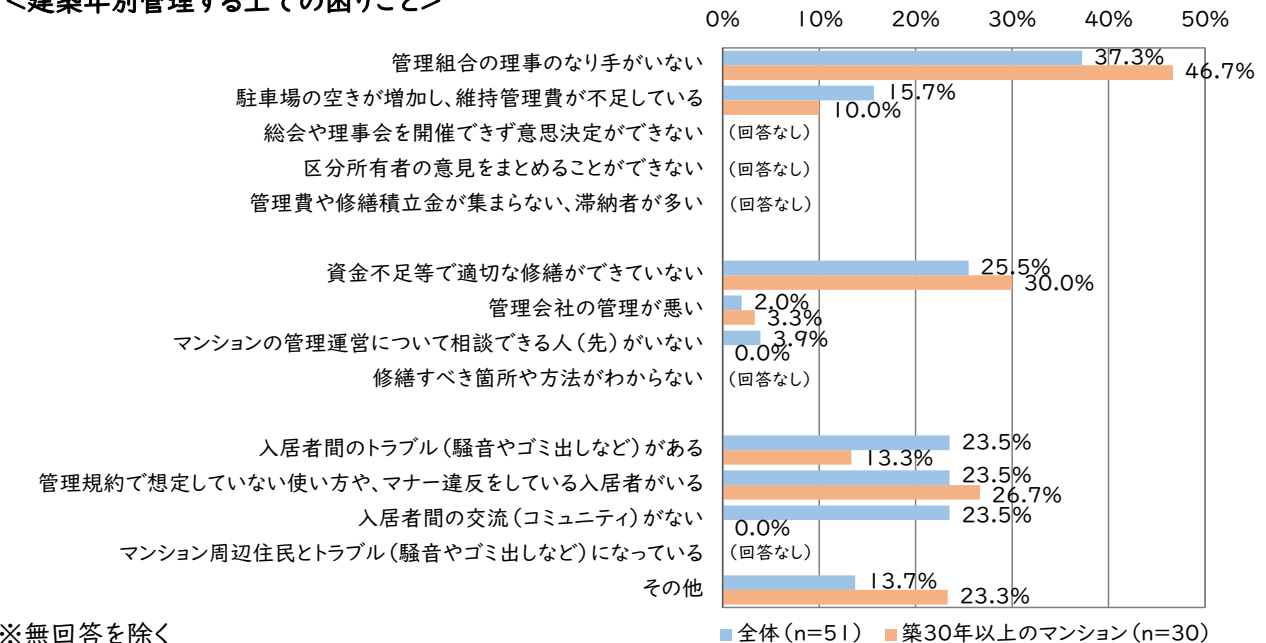
<外部専門家の活用状況>



● 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>



※無回答を除く

● 生駒市の管理計画認定基準(=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)管理不全の可能性のあるマンションは
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 ・集会在年 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 ・集会在年に 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(生駒市独自基準)
○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。
- ・ ほぼすべてのマンションが管理会社に管理を委託しているなかで、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20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、修繕積立金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56(1981)年以前(旧耐震基準)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。

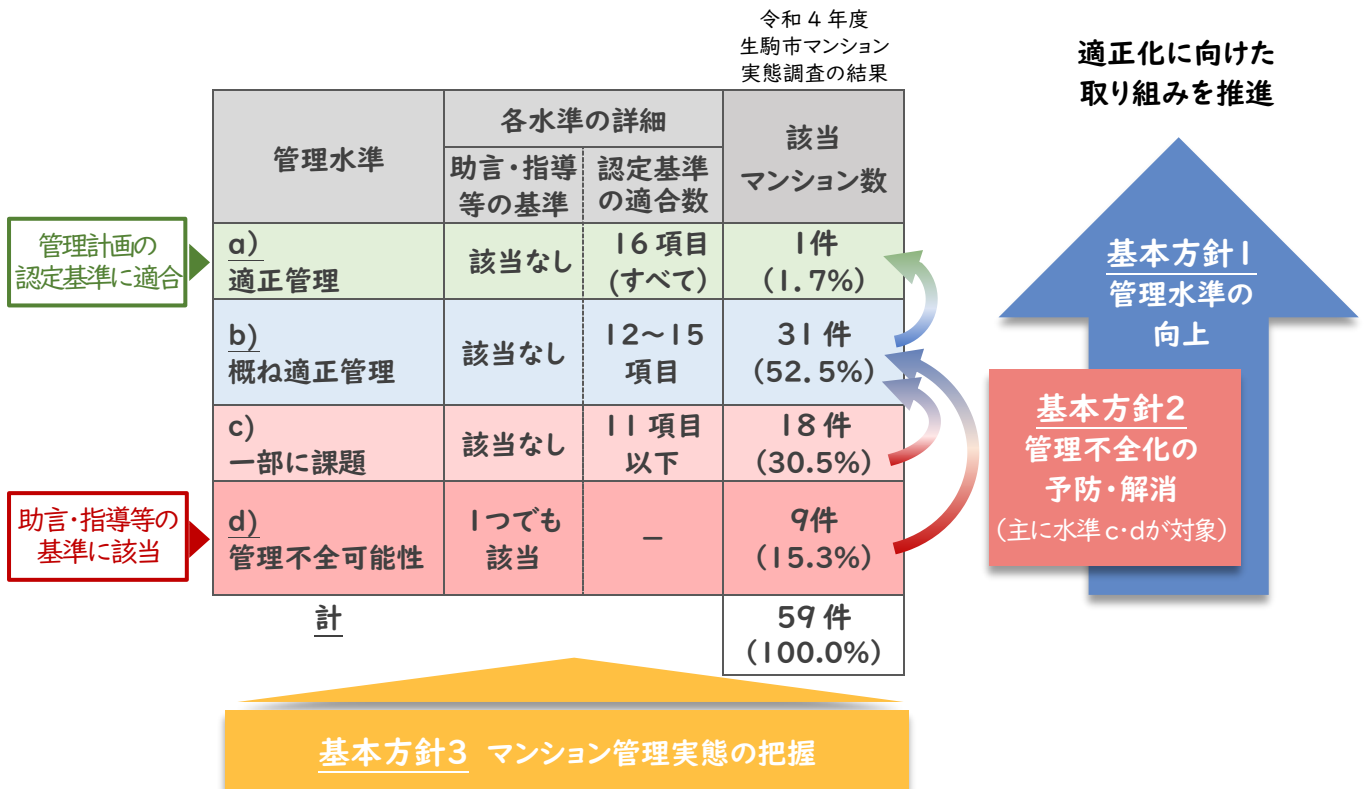
● 管理実態のわからないマンションへの対応

- ・ 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

全体的に【管理水準の向上】(基本方針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】(基本方針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】(基本方針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ほぼすべてを占めるなかで、管理組合が自身のマンションの管理状況や法制度の動向、既存の支援制度を十分に把握していない状況が見られます。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となります。

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図るとともに、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を強化します。

その上で、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の取得を促進するとともに、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

約半数のマンションは適正に管理されていますが、一部で長期修繕計画が作成されていないなどの助言・指導等の基準に該当するマンションが見られ、管理不全の可能性がります。

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、担い手や修繕積立金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、管理不全の恐れのあるマンションも見られます。

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

※昭和 58(1983)年の建物の区分所有等に関する法律改正により、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となることを防ぎますが、管理状況の悪化が見られたり、建物の老朽化に対する適切な修繕ができていない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(長期修繕計画の作成・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見られなかった※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」（巻末資料 43～47 ページ参照）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。

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目標と推進体制

(1) 成果指標と目標値

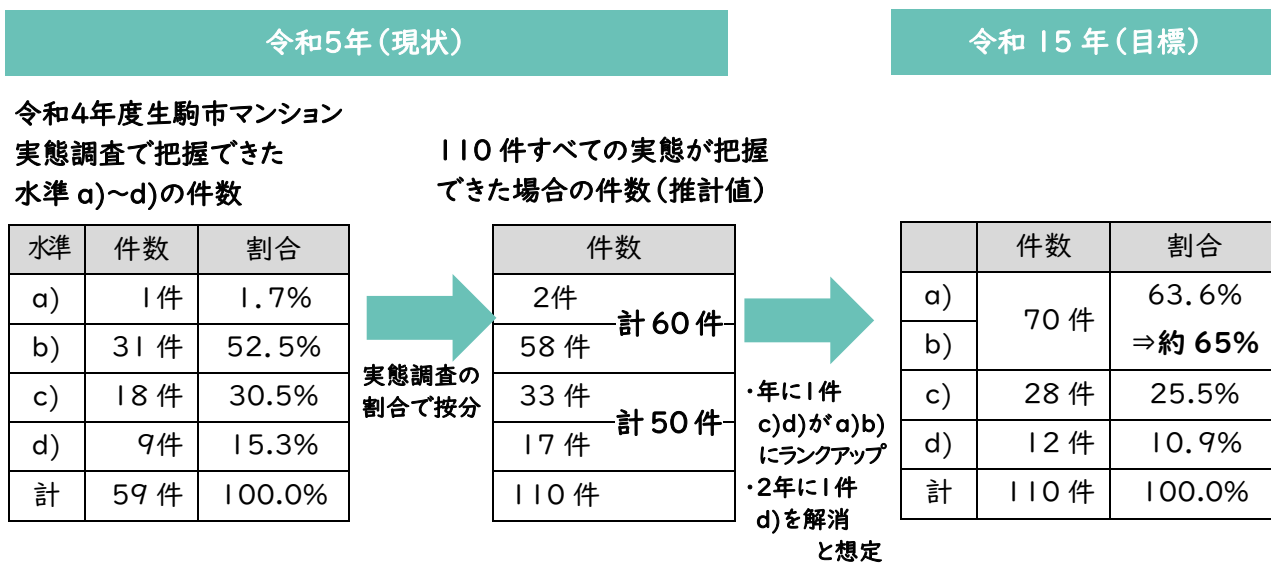
本計画の達成度を測るため、次表のとおり、成果指標を設定します。

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

	現状値 (令和5(2023)年)	目標値 (令和15(2033)年)
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
管理状況を把握できているマンションの比率	54.6%	100%

参考：目標値設定の考え方



※新しいマンション建設も想定されるが、ここでは計画策定時点の110件を前提とする。

(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、指導等を行います。

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。

生駒市マンション管理適正化指針

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、特に管理費の用途については、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たっては、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り。）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
 - (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

令和6年〇月発行

生駒市 都市整備部 都市計画課 住宅政策室

奈良県生駒市東新町8番38号

TEL : 0743-74-1111 (代表)

FAX : 0743-74-9100