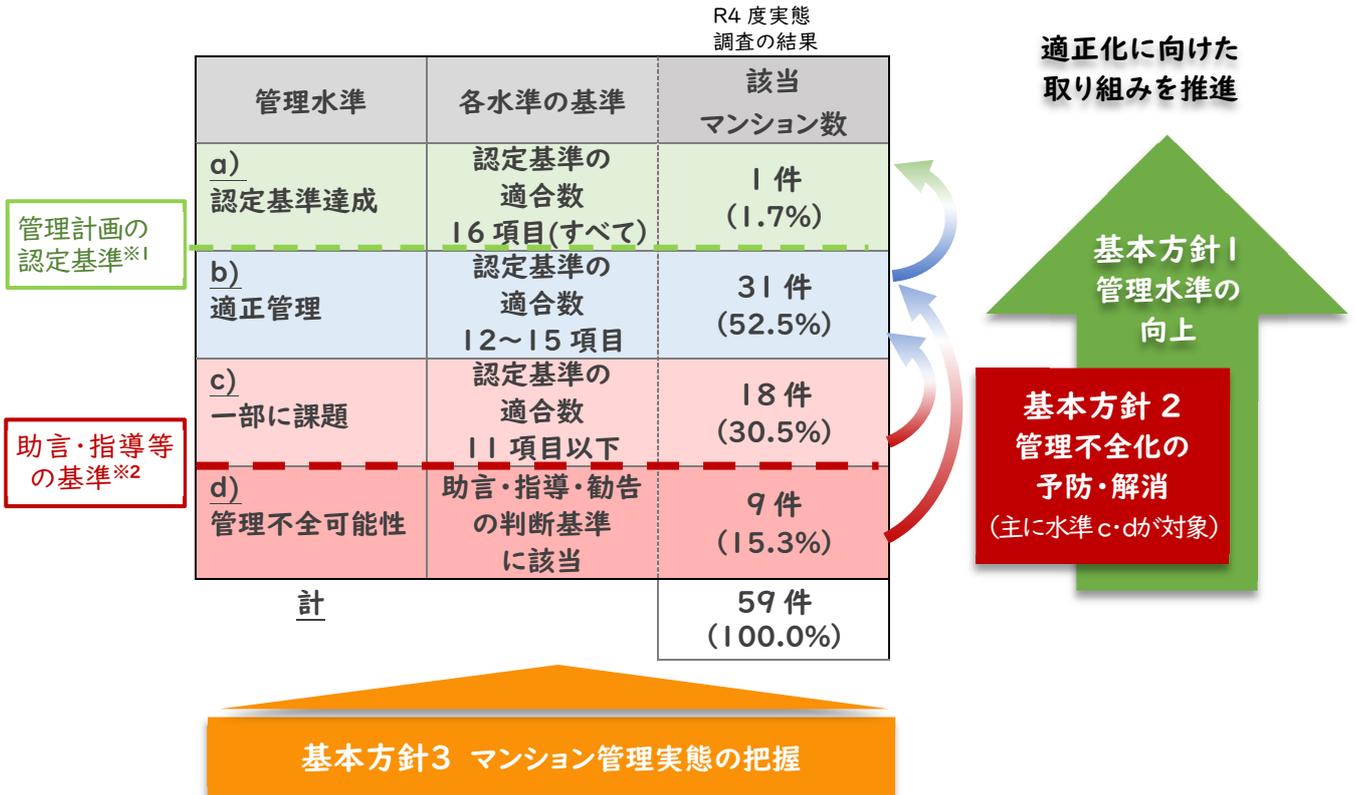


基本方針と施策案について

【基本方針の考え方】

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)を進めることで、管理水準に応じた適正化に向け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。



<上記管理水準の基準(※1・※2)>

※1 管理計画の認定基準(国基準)	※2 助言・指導等の基準(国基準+α)
○管理組合の運営 ・管理者等及び監事が定められている ・総会が年1回以上開催されている	・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 ・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 ・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(またはデータによる提供)	・管理規約が存在しない
○管理組合の経理 ・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	・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
○長期修繕計画の作成及び見直し等 ・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 ・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次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	・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 ・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	

基本方針 | 管理水準の向上

参考：第1回懇話会での意見

- ・生駒市のマンションは投資用ではなく居住用なので、居住者としての管理意識の啓発が重要
- ・負債物件を増やさないために、今後の市内の新築物件は、ランニングコストも考慮してほしい
- ・小規模マンションが多く、修繕積立金の十分な積み立てが難しい
- ・修繕積立金の設定が適切かどうか判断する必要がある

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。

《施策案》

- ▶ 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 ⇒ 事例①②
- ▶ 好事例の紹介や管理組合間の情報共有の仕組みづくり ⇒ 事例③④
- ▶ 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） ⇒ 事例⑤
- ▶ 管理規約の適正性の診断・助言 ⇒ 事例⑥

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。

《施策案》

- ▶ 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（R4 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 ⇒ 事例⑦⑧
（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 ⇒ 事例⑨
- ▶ 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

第 1 回懇話会での意見

- ・高経年マンションが増えて老朽化が進む話と、旧耐震のマンションや管理組合が法制化される1983年以前のマンションの話は意味が異なる
- ・公共としてマンションにどの程度の費用を投ずるのかという問題がある。ただ1983年以前のマンションは、市民の困りごととして受け取る必要がある
- ・大規模修繕を実施したことがないマンションは、今後、修繕費の不足等の問題が生じる可能性がある
- ・旧耐震のマンションの耐震診断を行い、個々のマンションの耐震性を把握した方がよいと思う

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、1983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。

※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。

《施策案》

- ▶ 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）
⇒事例①②
- ▶ 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など） ⇒事例⑩⑪
- ▶ 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

第 1 回懇話会での意見

・アンケートの回答がないマンションが重要であり、立地を含め、どのようなマンションなのかを整理すれば、問題点が見えてくると思う。管理組合があっても実質的に動いていないマンションもあると思う

令和 4 年度に市が実施した分譲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。

《施策案》

- ▶ 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 ⇒ 事例⑫
(実態調査を通じた連絡先の把握、管理組合ポスト設置の啓発など)
- ▶ マンションデータベースの更新

参考：他自治体等の事例

▶ 関連団体等と連携した専門家派遣		
①マンション・アドバイザー派遣支援	マンション専門家を派遣することで、分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替が行われるように支援。 (初回は無料、2回目以降有料/年6回まで) 支援内容 維持・管理(運営・規約見直し、財務、管理委託契約、長期修繕計画や大規模修繕)、改修・建替え(改修や耐震性の向上、建替え、管理計画認定制度の申請に関する検討)等	横浜市
②高経年マンション運営支援事業	築40年以上の分譲マンションを対象にアドバイザーの派遣や特別相談を無料で実施。(大規模修繕を長年行っていない、居住者の高齢化や賃貸化等で管理組合が機能していない、自主管理物件のため手が回らないなど) 内容 ①アドバイザーとの特別相談、②アドバイザー派遣、③マンション管理運営支援の情報提供(随時)(①②合計で年5回まで) 支援内容 管理・運営方法、管理規約、総会や理事会、修繕積立金、長期修繕計画・大規模修繕、管理委託契約、建替手法や進め方	福岡市
▶ 管理組合間の情報共有の仕組みづくり(管理組合活動の工夫や困りごとの共有など)		
③マンション管理組合交流会	管理組合役員や区分所有者等が、マンションをめぐる諸問題について情報・意見交換を行い、相互交流できる場としての交流会を開催。 実施内容 参加者から提出された課題等をテーマに専門家によるパネルディスカッションを実施/マンションの規模・テーマごとにグループに分かれた意見交換等	新宿区
④マンション居住者交流会	管理組合役員や区分所有者等が、個々のマンションが抱える諸問題を議論し、マンション管理士の指導を受け解決策を考える。 実施内容 テーマごとにグループで意見交換 長期修繕計画の見直し、修繕積立金、建物の維持管理/理事会運営、管理規約の改正、管理会社との関係性/コミュニティ形成、滞納者対応	板橋区
▶ 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)		
⑤マンション購入者啓発パンフレットの配布	マンション購入者の所有者意識啓発のため、「マンションを購入する前に知っておきたい8つのポイント」としてパンフレットを配布。 パンフレットの内容 専有部分と共用部分/管理組合/管理規約/総会・理事会・理事/大規模修繕工事・長期修繕計画/管理会社/重要事項説明書/管理組合と町内会(自治会)	京都市
▶ 管理規約の適正性の診断・助言		
⑥マンション管理規約適正性診断事業	管理規約について、国の標準管理規約に照らすなどして適正性を診断。管理組合の現状に応じたアドバイスを無料で行う。 (対象:すべての管理組合)	北九州市
▶ マンションの管理状況の把握支援		
⑦マンション管理組合の管理状況チェックシート	“マンションの健康診断”として、管理計画認定基準への適合状況をセルフチェックできるチェックシートを作成。 用語等の説明資料や認定制度の申請手続き・相談窓口の一覧をセットにして配布。	宝塚市
⑧マンション管理適正化診断サービス	マンション管理士が管理運営・修繕計画・法定点検・修繕工事等の状況を診断し管理適正化に向けたアドバイスを記載したレポートを無料で提供。管理状況が良好な場合、結果を不動産情報サイト「LIFULL HOME'S」に掲載。 診断結果に応じて共用部分用火災保険の割引が受けられる。	日本マンション管理士会連合会

▶ 分譲会社に対する予備認定制度の周知		
⑨ 条例による分譲計画の届出義務化	新たに分譲するマンションの長期修繕計画期間や修繕積立金額が国のガイドラインに準ずる内容になっているかなどについてあらかじめ確認するため、条例に基づき、分譲事業者に対して、マンションの概要や管理組合の運営方法等に関する事項の分譲前の届出を義務化。(売買契約を締結しようとする30日前までに届出)	名古屋市 ※東京都板橋区・埼玉県所沢市等でも実施
▶ 管理不全マンションに対する支援（継続的な専門家派遣など）		
⑩ 要支援マンション専門家派遣事業	管理運営や建物に問題がある要支援マンションに専門家を派遣し、所有者の主体的な運営を誘導。 (専門家派遣または最長2年間の外部役員派遣) 支援内容(外部役員派遣の場合)管理組合運営に関するレクチャー/理事会・総会等の運営/支出内容の検討・会計業務の適正化チェック/建物劣化に対応する計画策定・実施の合意形成支援等	京都市
⑪ マンション外部役員派遣事業	マンション管理士を派遣し、管理組合の外部役員として運営支援。 (対象:管理組合が組織されてない、管理規約なし又は分譲時から未改正の管理組合等) 支援内容 管理組合役員等の担い手の掘り起こし/区分所有者間の意見の整理及びアドバイス/管理組合の設立支援/管理規約案又は改正案の作成及び集会での説明等	名古屋市
▶ 管理組合との連絡体制の構築		
⑫ 「マンション管理組合向け連絡票の整備」「管理組合専用ポスト設置のお願い」	市から管理組合宛てにマンション管理に関するセミナーのお知らせ等を届けるため、連絡票の整備や管理組合専用ポスト設置を推奨している。	宝塚市