生駒市マンション施策実施支援業務 仕様書

1. 業務目的

本市は昭和 40 年代以降、大阪中心部へのアクセスの良さからベッドタウンとして発展してきた経緯があり、戸建て住宅を中心としたニュータウン開発が進められてきたため、住宅ストックに占める戸建て住宅の持ち家率が約 70%※1 と非常に高いことが特徴である。

一方、分譲マンションに居住する世帯は、約 15%※1 であるが、近年は、生駒駅周辺でのマンション建設が活発化するなど、居住世帯は増加し続けている。また、築 40 年以上のマンションは、現在の約 1,200 戸から 10 年後には約 2.5 倍の約 3,000 戸、20 年後には約 5 倍の約 5,900 戸となり、全国的な伸び率を大きく上回るスピードで高経年マンションが増加することから、令和6年6月に策定を予定しているマンション管理適正化推進計画に基づき、管理組合による適正な管理を支援するなど、対策を打つことが急務である。

また、本市の人口は平成 25 年をピークに減少に転じ、今後本格的な人口減少と少子高齢化の進行が見込まれる。将来にわたり継続的な新婚世帯や子育て世帯の転入・定住を促進するためには、分譲マンションの管理適正化による良好な住環境の維持や良質な住宅ストックの確保に加え、新婚世帯の転入の受け皿として最も重要な賃貸共同住宅を充実させる必要がある。

以上のことから、マンション管理適正化推進計画を効果的に実行するための具体的な施策の検討・実施と令和5年度に検討を行った賃貸共同住宅の流通促進策の実施に一体的に取り組むことによって、良好な住宅・住環境の形成を図ることを目的とする。

※1 出典:令和 2 年国勢調査

2. 業務期間

契約締結日(令和 6 年 6 月下旬頃)~令和 7 年 2 月 28 日

3. 業務内容

1) マンション管理適正化支援

①管理組合・区分所有者に向けた効果的な情報発信

生駒市マンション管理適正化推進計画や管理計画認定制度の概要等を分かりやすく伝える冊子等を作成する。その際、冊子等を見た管理組合や区分所有者が、2)の相談会・セミナーに参加するなど、具体的な行動につながるよう工夫すること。なお、作成した冊子等は、市内の全マンション管理組合への送付や市ホームページ等への掲載を想定している。

作成時期:令和 6 年 8 月頃(チラシに掲載するイベントの開催時期等も考慮のうえ決定)

ページ数:A4 サイズ 4 ページ(A3 サイズ両面)程度

②イベント(セミナー・相談会等)の開催

セミナーや相談会、交流会を兼ねたイベントを年 2 回開催する。内容等については、以下に留意し、最終的には発注者と協議のうえ決定すること。なお、講師等への謝礼は、本業務の委託料には

含めない。
〇 留意事項
・市内のマンション管理状況や参加者が抱える課題等に応じて、イベント全体の構成や時間配分、セミナーの内容や講師等を決定する。
・イベントは関係団体との共催を想定するが、今後の継続性を考慮し、連携すべき団体を決定する。
・交流会については、参加者が自由に交流するだけではなく、ワークショップ形式等でそれぞれの管理組合の課題を効果的に引き出し、活発な意見交換ができるように工夫する。
③管理不全の可能性があるマンションへのプッシュ型支援
管理不全の可能性があるマンションに対し、マンション管理士等の専門家と訪問し、状況の聞き取りや相談対応を行う。現場での聞き取りや相談対応が効果的なものとなるよう、資料等を作成すること。

2）賃貸共同住宅の流通促進策の実施
〇新たな貸し方の実施支援
賃貸オーナーを対象に、共同住宅の状況に応じて、本市が目指す具体的な流通促進策（「提案型賃貸」や「オーダーメイド賃貸」、「ホームステージング」※2 など）の実現に向けて支援する。
※2
・提案型賃貸 ： 高経年化が進み、入居率が著しく低い物件について、借り手が暮らしやすい改修や活用を提案し、事前にオーナーと協議し実現できる自由度の高い賃貸住宅として活用する。
・オーダーメイド賃貸 ： 入居希望者が改修したい設備をオーナーに伝え、その要望に応じて入居前に改修を行うことにより、入居希望者のニーズに応じた住戸改修を効率よく実施（効率的な改修投資）できる。
・ホームステージング ： 物件情報サイトに家具等を配置した画像を掲載することで、生活イメージを可視化し、入居促進を図る手法。
〇 留意事項
・必要に応じて借り手側へのヒアリングによるニーズの深堀やモデル物件の募集・選定等を通じ、企画の実現性の検証や具体化に向けた検討を行うこと。
・市と事業者それぞれの役割を明確にし、多様な貸し方・借り方のそれぞれに応じた賃貸借契約等の対応ができる担い手の発掘を支援すること。
・実施にあたっては、市内の暮らしを魅力的に感じ転入してくるような特定の層の獲得につなげるため、情報発信することを見据えた事例づくりに取り組むこと。

3）事業報告書等作成支援
本業務のうち1）マンション管理適正化支援業務は、国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業（地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業のうち、②地方

公共団体等が行う、管理不全マンション等の管理水準の適正化に向けた取組）」として実施するため、事業報告書等の作成を支援する。併せて、報告書等の作成に必要な情報収集及び情報提供を適宜行うこと。

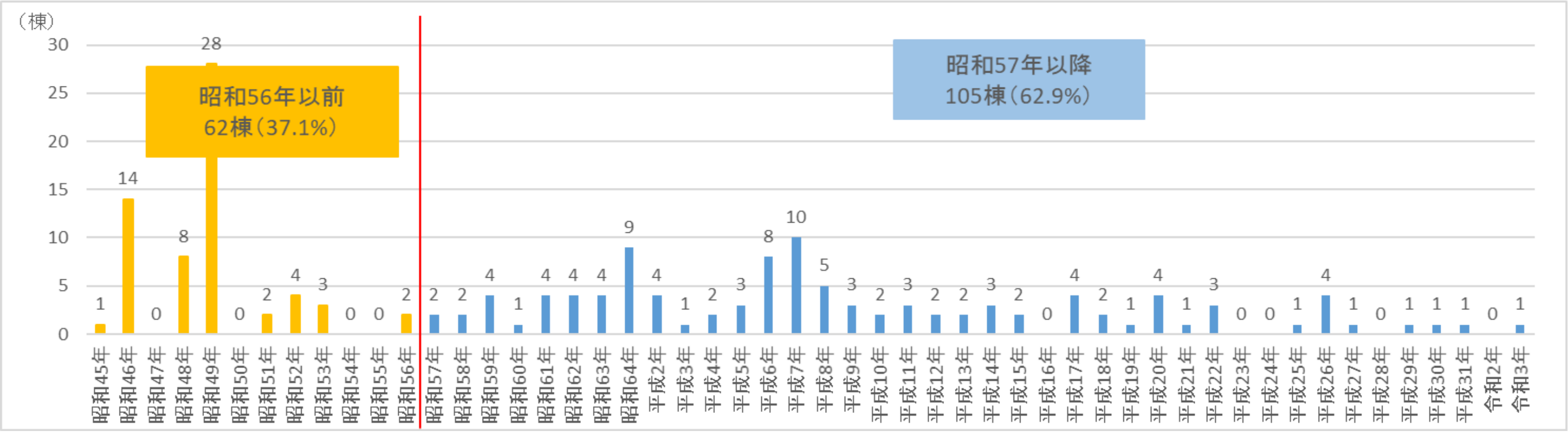
4. 成果品

- ・国交省提出用事業報告書等　　2部
- ・業務報告書及び関連資料　　2部
- ・上記電子データ一式（編集可能な形式）　　１式

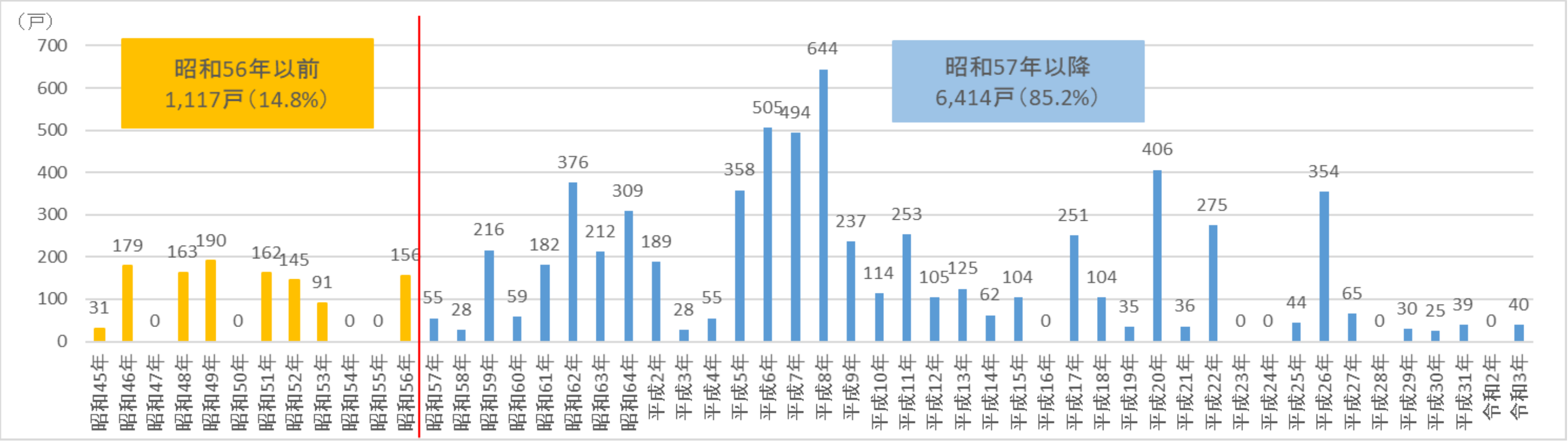
●参考資料

- ・「生駒市マンション管理適正化推進計画」（第２期　生駒市空家等対策計画（案）に含む）
- ・「令和５年度　賃貸共同住宅の流通促進策の立案・とりまとめ」の概要

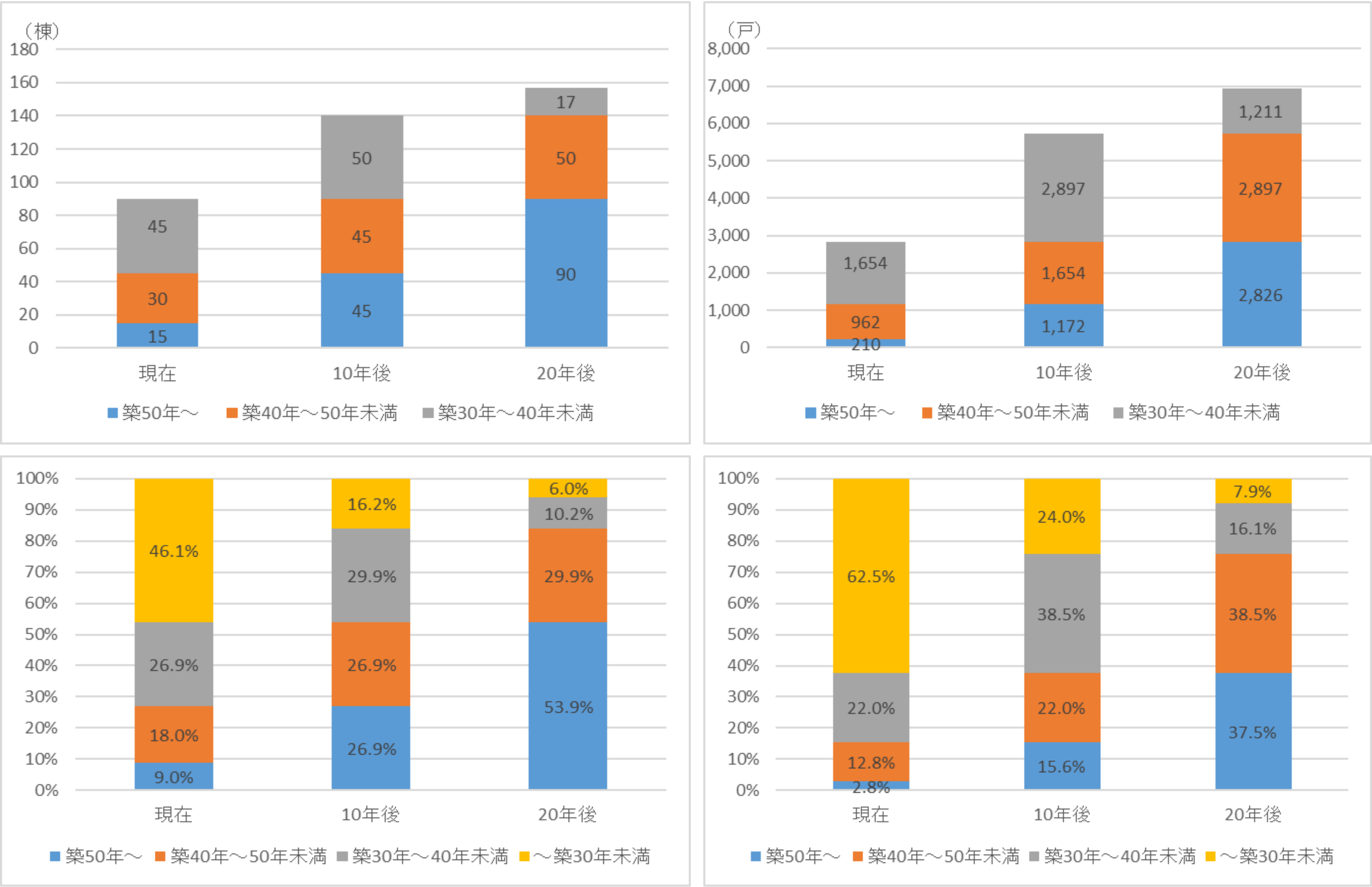
〇分譲マンションとりまとめ



マンションの建築年と棟数



マンションの建築年と戸数



築後 30、40、50 年超の分譲マンション数の推移