

大和郡山市マンション管理適正化推進計画

令和5年6月

(令和6年3月改訂)

大和郡山市 まちづくり戦略課

1 計画の目的と対象

(1) 計画策定の目的

大和郡山市における建築後 40 年を経過した高経年の分譲マンションは、令和 5 年 1 月 1 日時点で 276 戸となっていますが、将来的に高経年のマンションが増大することが見込まれています。マンションの老朽化が進み、適切な管理が行われないと、居住者の住環境の悪化のみならず、マンション周辺の都市環境の低下に繋がる懸念されます。

この問題に対応するために、令和 2 年 6 月 24 日に「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。また、令和 3 年 3 月 19 日に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、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。

大和郡山市では、このような背景をうけて、マンション居住者の快適な住環境の確保やマンション周辺の都市環境の悪化を防止することを目的として、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和 3 年 9 月 28 日国土交通省告示第 1286 号、以下、「国の基本方針」とする。）に基づき、「大和郡山市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

(2) 計画の対象となるマンション

本計画におけるマンションとは、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。また、対象地域は市内全域とします。

※参考

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

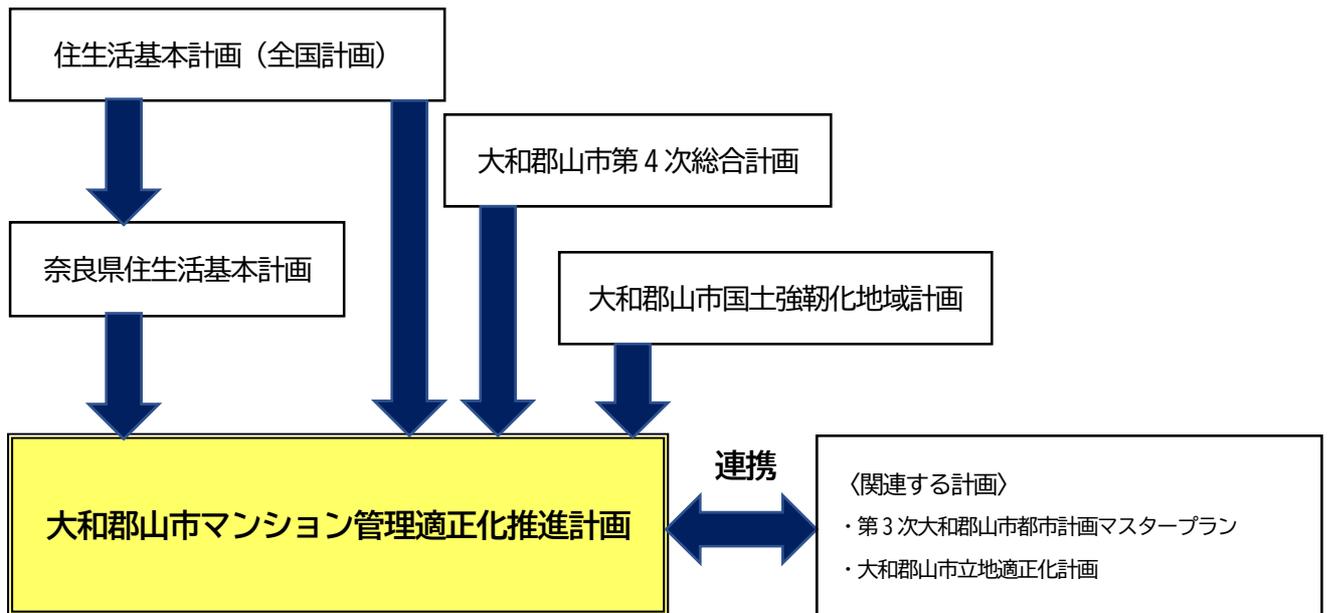
一 マンション 次に掲げるものをいう。

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

(3) 計画の位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」及び「奈良県住生活基本計画」を踏まえ、「大和郡山市第4次総合計画」の「施策4-1 防災・減災の推進」の関連施策、「大和郡山市国土強靱化地域計画」の「1-1 建物等の大規模倒壊や住宅密集地における火災による犠牲者の発生」の関連施策の一つとして位置付けし、大和郡山市のマンションの管理適正化の推進を図るために策定するものです。また、関連する計画と相互に連携を図りながら施策を推進します。

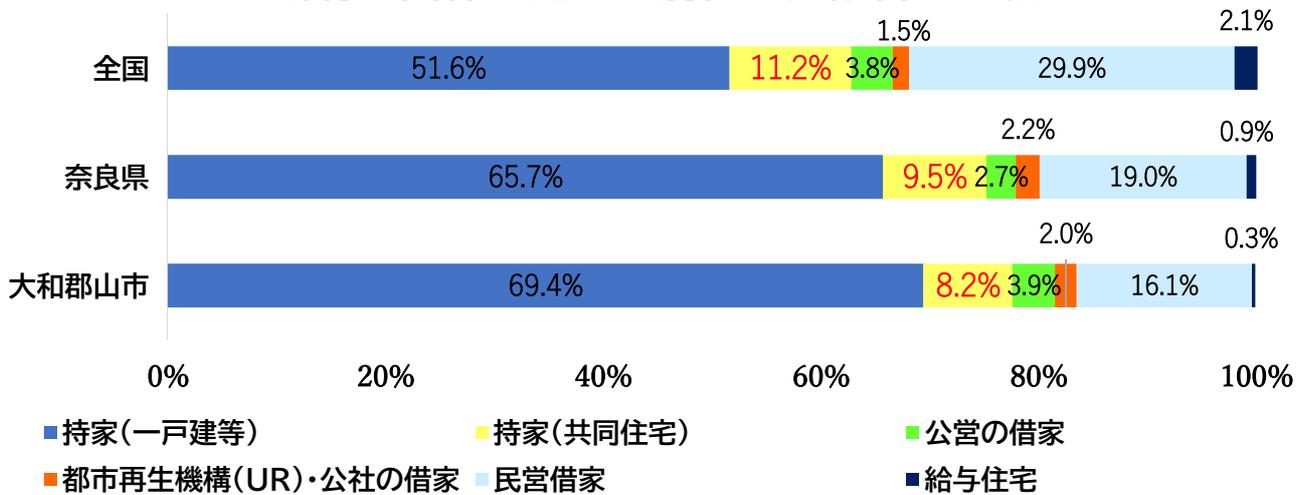


2 大和郡山市内のマンションの状況

(1) マンションのストック数と住宅数の割合について

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の結果によると、大和郡山市の居住用住宅は33,320戸で、そのうちマンション（持家・共同住宅）の割合は8.2%となっています。マンションの割合を全国及び奈良県と比較すると、全国よりは3%、奈良県よりは1.3%低い割合となっています。反対に一戸建の持家の割合は全体の69.4%と大きく、大和郡山市の特徴として、全国及び奈良県と比較すると、一戸建の持家の割合が多いことがわかります。

所有の関係と建て方別住宅数割合の比較



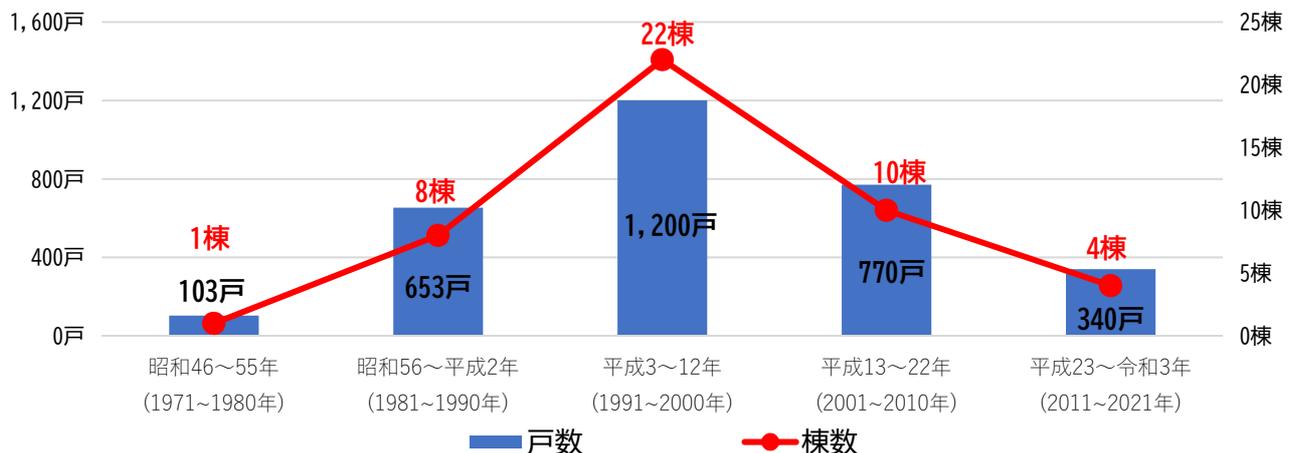
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計は必ずしも100%にはなりません。

(2) 建築時期別のマンションのストック数

大和郡山市内のマンションのうち、昭和55年以前に建築されたマンションは103戸（1棟）で、戸数全体の約3.6%となっています。平成3～12年までのマンションの供給戸数が1,200戸（22棟）と最も多く、それ以降、マンションの供給戸数は減少傾向にあり、直近の平成23年から令和3年までは340戸（4棟）となっています。

建築年代別 分譲マンションストック数

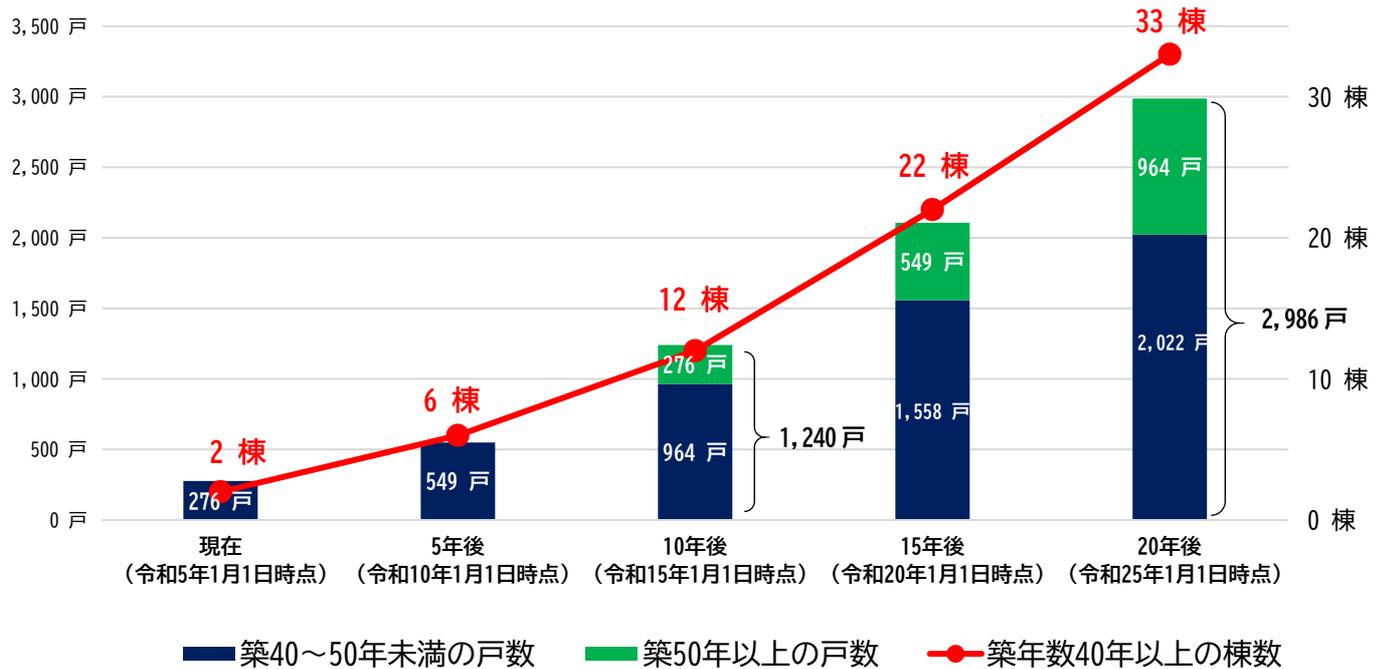


資料：固定資産税 課税情報より集計

(3) 高経年マンションの将来戸数予測

建築後40年を経過した高経年のマンションは、令和5年1月1日時点で276戸（2棟）ですが、10年後には約4.5倍の1,240戸（12棟）、20年後には約10.8倍の2,986戸（33棟、このうち12棟964戸は築50年以上）となることが予想され、将来的に高経年マンションが急増する見込みとなっています。

築年数40年以上の分譲マンションの棟数及び戸数



3 大和郡山市マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

マンションの管理適正化に関する施策を効果的に進めるためには、マンションの管理が適正に実施されているかを把握する必要があります。

このことを踏まえて、管理組合における長期修繕計画、修繕積立金の資金計画の策定状況を把握し、マンション管理計画の適正化を推進することを目標とします。

目標1：マンションの適切な維持・修繕の推進

令和5年12月から令和6年2月までの期間で実施したアンケートでは、「概ね管理が適正に行われている管理組合」（管理計画の認定基準のうち、下記に示す8項目を満たす管理組合）の割合は45%という結果でした。マンションの管理水準の向上のため、目標値を60%とします。

- (1)-① 管理者等が定められていること
- (1)-③ 総会が年に一回以上開催されていること
- (2)-① 管理規約が作成されていること
- (3)-① 管理費及び修繕積立金が明確に区分して経理が行われていること
- (3)-② 修繕積立金の会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3)-③ 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
- (4)-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
- (4)-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

指標	現状値	目標値 (R12年度)
概ね管理が適正に行われている管理組合の割合	45%	60%

目標2：マンションの適切な維持・修繕の推進

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の法改正により、「マンション管理計画認定制度」が創設されたことで、マンションの管理水準の維持向上を促進することが期待されます。そのため、管理計画の認定の認定件数の増加をめざします。目標値については、大和郡山市のマンションの棟数の約20%の10件としています。

指標	現状値	目標値 (R12年度)
マンション管理計画認定件数	0件	10件

(2) マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、マンションの管理の実態を把握することが重要です。そのため、以下の実態調査を実施します。

①市内マンションデータベースの作成

区分所有建物の登記事項証明書等から、所在地、建物名称、構造、階層、戸数、建築年月日等をデータベース化します。

②管理組合に対するアンケート調査の実施

市内マンションデータベースから抽出したマンションの管理組合に対し、管理計画の認定基準にベースに設問を設定し、アンケート調査を実施しました。(調査期間：令和5年12月から令和6年2月まで アンケート回収率：44.4%(20件/45件))

今後も市内分譲マンションの状況を把握するために、本計画の更新時にアンケート調査を実施するとともに、アンケートの回収率を上げるための啓発活動(市ホームページや広報誌等を活用した広報活動)に取り組みます。

(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

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、「マンション管理計画認定制度」の認定事務を実施します。

大和郡山市の「マンション管理計画認定制度」は、大和郡山市独自の基準は設けず、以下に示す「国の基本方針」を認定基準とします。なお、認定には（公財）マンション管理センターが発行する、「事前確認適合証」が必要となります。

①管理計画の認定基準

(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総会が年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管理規約において、災害時等の緊急時や管理上必要な時の専有部分の立ち入り、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管理規約において、管理状況の情報取得の円滑化のため、管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付（または電子交付）について定められていること
(3)管理組合の経理	①管理費およ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修繕積立金の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
(4)長期修繕計画の作成および見直し等	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およびこれに基づき算定された修繕積立金額について総会にて決議されていること
	②長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
	③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将来における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計画となっていること
(5) 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先に加え、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

(4) 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

大和郡山市マンション管理適正化指針は、大和郡山市における管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針となるもので、「国の方針」と同じ内容としています。

令和5年12月から令和6年2月までの期間で実施したアンケートで認定基準を満たす管理組合の割合が50%以下であった、下記の3つの事項について、特に助言、指導を行うこととします。

①助言、指導等を行う際の判断基準の目安

(2)管理規約	・管理規約において、災害時等の緊急時や管理上必要な時の専有部分の立ち入り、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
(4)長期修繕計画の作成及び見直し等	・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
(5)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先に加え、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

(5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び指針に関する事項

大和郡山市内のマンションの適正な維持管理の推進にむけて、本計画を管理組合や区分所有者に対し周知を図ることで、適正な管理の重要性について周知を図ります。

情報発信は、主に市窓口及びホームページ・広報誌等を活用して、マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知などを行い、マンションの管理適正化に関する普及・啓発を進めます。

(6) 計画期間

本計画の計画期間は、住生活基本計画（全国計画）、奈良県住生活基本計画等の計画期間を踏まえ、令和12年度までの約8年間とします。

また、社会状況の変化、国の施策の動向及び各種施策の実施による効果等を踏まえながら、必要に応じて計画の見直しを行います

計画名	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	計画期間	
住生活基本計画 (全国計画)	▶										令和3年度～ 令和12年度	
奈良県 住生活基本計画	▶										令和3年度～ 令和12年度	
大和郡山市マンション 管理適正化推進計画			▶									令和5年度～ 令和12年度

(7) 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

①奈良県との連携

「国の方針」において、都道府県は市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内含めて施策を講じていくことが重要であるとされていることから、奈良県と連携を図りつつ、施策の推進を図っていきます。

②関係団体との連携によるマンション管理適正化の推進

マンションの管理には専門知識を要するため、本計画の実施において、(公財)マンション管理センターや(一社)マンション管理業協会等の関連団体と連携することが重要となります。そのため、これらの関連団体との適切な連携方法を検討・構築することで、マンションの管理適正化に向けた取り組みを推進します。