

生駒市のマンション施策について

マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

2025.10.10

生駒市都市整備部住宅課

目次

- 01 生駒市について
- 02 効果的な情報発信
- 03 マンション管理セミナー・個別相談会
- 04 管理組合へのプッシュ型支援
- 05 まとめ

01 生駒市について



国土地理院「白地図」をもとに作成

生駒市

面積 53.15 km²
人口 116,259 人
世帯数 52,210 世帯

(R7.8.1現在)

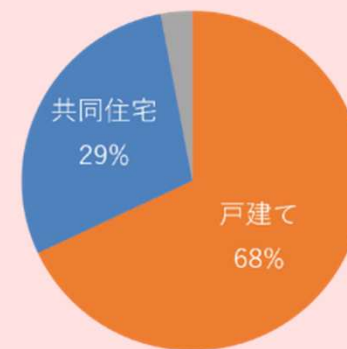
- ◇ 大阪中心部まで電車で約 **20** 分 ⇒ **ベッドタウン**として発展
- ◇ 県外就業率 全国 **4** 位(約51.5%) 令和2年国勢調査
- ◇ 市内定住意向 **88.6%** 令和5年度生駒市市民実感度調査

01 生駒市について

<生駒市の住宅ストック>

ベッドタウンとして発展し
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

約 **7** 割が戸建て、約 **8** 割が持ち家
と非常に高いことが特徴



出典: 令和2年国勢調査 <住宅の種類>



<住宅の所有関係>

<分譲マンション事情>

【分譲マンションの居住割合】

マンションには **約15%** の世帯が居住

利便性の高い生駒駅周辺でマンション建設が活性化するなど、居住世帯は **増加** し続けている

【市内の築40年以上のマンションの数】

現在: 約**1,200**戸

10年後: 約**3,000**戸

20年後: 約**5,900**戸

約**2.5**倍に！

約**5**倍に！

01 生駒市について

<本市のマンション対策の経緯>

【令和4年度】

マンション管理の**実態調査**を実施(管理組合向けアンケートやヒアリング等を実施)

【令和6年度】

6月に**マンション管理適正化推進計画**を策定し、**マンション管理計画認定制度**を開始

◆ 今後は各マンションの状況に応じた適正管理の誘導や、建物の高経年化・居住者の高齢化への対応、管理実態の分からないマンションへの対応が重要に

▼ こうした背景を踏まえて

マンションの管理水準の向上や、管理不全の予防・解消、管理実態の分からないマンションへの対応を実施することで、マンションの適正管理の推進を図ることを目的に、新たな施策を実施した

- 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

■生駒市内のマンションの管理状況
(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%)

02 管理組合・区分所有者に向けた効果的な情報発信(啓発リーフレット)

<ねらい>

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

<活用方法>

- ・2024年9月に市内の全マンション管理組合宛てに郵送(アンケートも同封)
- ・市ホームページ(「マンション管理適正化に関するお知らせ」)に掲載
- ・「マンション管理セミナー・個別相談会」や「管理組合へのプッシュ型支援」の際に手交

<工夫した点>

「管理計画認定基準」の項目に沿ったセルフチェックリストを掲載し、結果に応じて具体的な次の行動につなげられるように作成した

- ・全部にチェックが入った場合 → 管理計画認定取得に誘導
- ・チェックできない項目があった場合 → 管理を見直すようにセミナーへの参加を促す

<アンケートより>

- ・回答者(n=13)のうち11名(約85%)が、「十分役に立つ」「少し役に立つ」と回答
- ・一番印象に残った内容として、「セルフチェックリスト」を挙げている方が多い(約60%)
- ・大半のマンションで、何か具体的な行動をおこしたいという回答があった
(理事会等で管理の見直しや管理計画認定制度について話し合いたい、専門家に相談したい など)

02 管理組合・区分所有者に向けた効果的な情報発信

<啓発リーフレット「資産価値が下がる前に！今すぐ見直したいマンション管理」の作成>

マンション
管理計画認定制度
令和6年7月
スタート！

資産価値が下がる前に！
今すぐ見直したい
マンション管理

こんなお悩みありませんか？

✓ 管理会社にお任せで、自分のマンションの状態がよくわからない

✓ 今は問題が起きていないからとりあえずそのままでもいいか

✓ 管理を改善したいけどどこから手をつけたらいいのかわからない

中面の項目で管理状況をチェックしてみましょう

管理計画認定制度の認定基準に照らし合わせることで、管理の問題点に気づくことができます
お住まいのマンションの管理状況をチェック！

チェック項目※1		市内の 適合状況 ※2	
管理組合 の運営	管理者等が定められている★	100%	☐
	監事が選任されている	100%	☐
	集会在年1回以上開催されている★	100%	☐
管理規約	管理規約が作成されている★	100%	☐
	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	63%	☐
	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	77%	☐
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★	98%	☐
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	87%	☐
	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	100%	☐
長期修繕計 画の作成、 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★	67%	☐
	長期修繕計画の作成又は見直し7年以内に行われている	83%	☐
	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	53%	☐
	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（修繕積立金の目安額：5,000㎡未満で月235～430円/㎡）	88%	☐
	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	23%	☐
	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	80%	☐
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	40%	☐

※1 管理計画認定を受けるには、上記項目に加えて、生駒市マンション管理適正化指針に照らして適切な管理がされていることも必要です
※2 分譲マンション実態調査（令和4年度）による

02 管理組合・区分所有者に向けた効果的な情報発信

<啓発リーフレット「資産価値が下がる前に！今すぐ見直したいマンション管理」の作成>

👉 **チェックできた数で今後の対応を確認しましょう**

1つでもチェックがつかなかった・
チェックをつけるか迷った場合は **マンション管理を見直しましょう 》 ①**

★のいずれかにチェックがつかなかった場合は **要注意！市・専門家に相談しましょう 》 ②**

全ての項目にチェックがついた場合は **管理計画認定制度を活用しましょう 》 ③**

① マンション管理を見直しましょう

将来にわたって快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るために、管理を見直しましょう。

	現在	○年後	未来
見直しをした場合	修繕積立金が増えるのは大変だけど、計画を見直しておこう	計画通りにしっかり修繕！	適切に管理されているから築年数が古くても快適！
見直しをしなかった場合	今は困っていないししばらくはこのままでいいかな	修繕積立金が不足して改修工事ができない！困ったなあ	建物はボロボロ…資産価値が低下して空き室も増えてしまった

② 要注意！市・専門家に相談しましょう

今の状態を放置すると、管理不全の状態になる危険性があります。まずは専門家に相談してみましょう。

生駒市
都市整備部 住宅課 住宅政策係
TEL.0743-74-1111(内線 3361)

マンション管理無料相談（奈良県）
マンション管理士が管理組合の運営や
マンションの修繕などの相談に対応します。
詳しくはこちらから→



「マンション管理の知識を深めたい方、困りごとを相談したい方 必見！」

『マンション管理セミナー＆個別相談会』を開催

市内の分譲マンションにお住まいの方を対象に、セミナーを開催します。セミナーの後には、マンション管理士等による個別相談会（事前予約制）も実施します。詳しくは同封のチラシをご確認ください。

「令和6年7月スタート」

③ マンション管理計画認定制度を活用しましょう

■マンション管理計画認定制度とは？
マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして認定を受けられる制度です。



マンション管理計画認定制度について詳しく知りたい方は市HPをご確認ください。

■認定の対象
市内に所在する分譲マンションが対象。マンションの管理組合の管理者等（理事等）が申請できます。

■認定を受けるメリット

住宅金融支援機構【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ など

適正に管理されたマンションとして市場で適切な評価

固定資産税の減税（要件を満たす必要あり）
詳しくはこちらから→



築年数や規模に関わらず、全国で993棟のマンションが認定を受けています。（令和6年7月末時点）

認定を受けた事により、管理組合運営の自信につながりました。

区分所有者の管理組合への関心や理解を深める機会になりました。

認定基準をクリアすることが長寿化につながると思い、申請に向けて取り組みました。



マンション管理士の支援を受けて申請しました。

15戸／駅徒歩15分／築45年／全部委託

30戸／駅徒歩15分／築40年／自主管理

認定マンションの例

マンション管理に関連する支援策	
今後、生駒市では、関連団体等と連携した専門家派遣や、奈良県無料相談や（公財）マンション管理センター等と連携した相談窓口の実施などマンションの適正管理を進めていきます。	
■実施中の支援策	
マンション管理無料相談	マンション管理士が管理組合の運営やマンションの修繕などの相談に対応します
耐震診断補助	耐震診断にかかった費用に対し、その費用の一部に補助を受けることができます（要件を満たす必要あり）
マンション長寿命化促進税制	長寿命化工事を実施した場合、長寿命化工事を完了年度の建物部分の固定資産税が減額されます（要件を満たす必要あり）

本冊子に関するお問合せ先：生駒市都市整備部住宅課住宅政策係 電話 0743-74-1111（内線 3361）

03 「マンション管理セミナー・個別相談会」の開催

<「マンション管理セミナー・個別相談会」のねらい>

- ・組合活動の情報交換等ができる仲間をつくる
- ・マンション管理の課題解決に向けたヒントを得る
- ・管理組合等と専門家との関わりづくり
- ・市と管理組合等が顔の見える関係の構築

最新情報はHPでチェック！

その他のマンション管理に関する情報は市のホームページで随時アップしています



生駒市 マンション管理適正化



<ターゲットと主な内容>

マンション支援の初年度として、管理組合や区分所有者(特に管理への関心が高い層)を**広く対象に**
▶ 関心が低い層に対しては、あらかじめ「**啓発リーフレット**」を配布して管理への関心を高める

	ターゲット	主な内容
第1回	知識・経験が少ない理事等 (管理についての知識を深めたい)	・講演形式で、専門家から 基礎知識 をレクチャー ・管理計画認定の認定基準等を足掛かりに、適正管理について知ってもらう機会に
第2回	知識・経験豊富な理事等 (課題解決のヒントを得たい、 他マンションと情報交換したい)	・交流会形式で、同じ関心・課題を持つ参加者同士で情報交換等を行う ・一定の知識を持つ参加者に対して、 知識をアップデート してもらう

03 「マンション管理セミナー・個別相談会」の開催

<第1回>

生駒市内の分譲マンションにお住まいの方必見！

令和6年度 第1回

マンション管理セミナー

参加無料

& 個別相談会

～ 適正な管理のために
大事なことってなに？ ～

令和6年 10/6 日
13:00～16:10 (12:30 開場)

会場 生駒市コミュニティセンター (セイセイビル4階)
※当日は市役所駐車場を利用できますが、できるだけ公共交通機関をご利用ください

対象 生駒市内の分譲マンションの管理組合役員・区分所有者

こんな方におすすめ！

マンション管理の知識を深めたい

マンション管理で悩んでいる

管理計画認定制度のことを知りたい

他のマンションと情報交換したい

役員以外の区分所有者の方の参加も歓迎！

セミナー 13:00～14:00

第1部 適正な管理って何？
～管理組合ができること・区分所有者ができること～
講師：佐野こずえ氏 (近畿大学建築学部建築学科 講師)

福岡生まれ。大阪大学大学院にて博士(工学)取得。日本マンション学会関西支部長を務めるほか、大阪府北部を中心に建築審査会・開発審査会委員等を兼職。専門は住宅・住宅地の居住環境に関する研究(特に集合住宅、住宅の再利用、コミュニティ空間など)

第2部 管理計画認定基準から見た適正管理のポイント
講師：奈良県マンション管理士会 監事 玉木 順一郎氏

管理計画認定制度の紹介をしながら、適正管理のために大事なポイントを解説します。

個別相談会 14:10～16:10

奈良県マンション管理組合連合会、奈良県マンション管理士会のマンション管理士等が個別に相談をお受けします。

事前予約制 1組 60分程度

申込みは9/29(日)までに下記の「お問合せ・お申込み先」または QR コードの申込フォームまで→

※次回は来年1月頃に開催予定！マンション管理組合同士で情報交換や交流ができる交流会も企画中です。

お問合せ・お申込み先

生駒市 都市整備部 住宅課 住宅政策係(市役所3階 37 番、平日 8:30～17:15)
TEL:0743-74-1111(内線:3361) / Fax:0743-74-9100

◆ 参加者数

- ・セミナー:8管理組合・10名
- ・個別相談会:2管理組合・3名

◆ 工夫した点

- ・啓発リーフレットと合わせてセミナーチラシを全管理組合に郵送し、管理への関心を高める
- ・専門家(学識者、奈良県マンション管理士会、NPO法人奈良県マンション管理組合連合会)と企画検討段階から密に連携し、管理組合や区分所有者のニーズに即した内容に

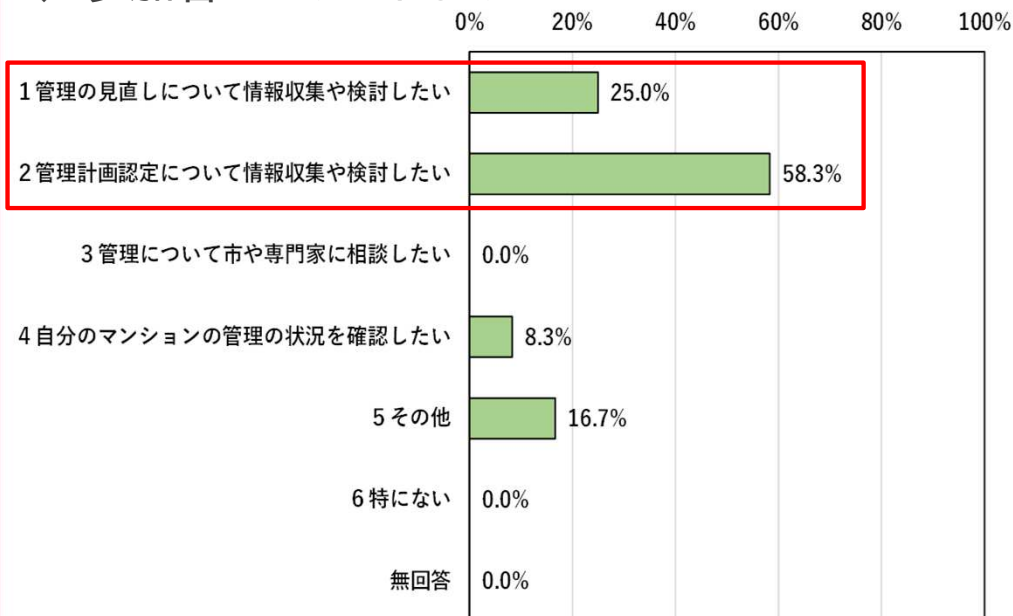
講演は学識者とマンション管理士の2本立てで実施

03 「マンション管理セミナー・個別相談会」の開催

<第1回>

◆ 参加者アンケートより

n=12



- ・このセミナーをきっかけに、「管理計画認定制度」や「管理の見直し」について情報収集や検討したいという回答が多くみられた
- ・初めて管理組合の理事になった方や、理事以外の区分所有者の方など、想定していたターゲット層（管理の知識をこれから深めたい、管理組合の経験が少ない）に参加いただけた



03 「マンション管理セミナー・個別相談会」の開催

<第2回>

生駒市内の分譲マンションにお住まいの方必見！

令和6年度 第2回

マンション管理セミナー

& 個別相談会

参加無料

令和7年 2/2 (日)

13:00~15:40 (12:30 開場)

会場 生駒市コミュニティセンター (セイセイビル4階)
※当日は市営駐車場を利用できますが、できるだけ公共交通機関をご利用ください。

対象 生駒市内の分譲マンションの管理組合役員・区分所有者

こんな方におすすめ！

理事のなり手が
いなくて、
どうしたらいいの？

大規模修繕工事
みんな
どうしているの？

今回は、他のマンションと情報交換や
交流ができる交流会を初開催！！

セミナー 13:00~14:30

【講演】13:00~13:30
マンション管理の最新動向

講師：奈良県マンション管理士会 理事 玉木 順一郎氏

今年修繕積立金の考え方が新たに示されました。また、近年増えている外部管理方式の指針も見直されました。
何がどう変わるのか、管理組合で何をしておくべきなのか、ポイントをご説明します。

【交流会】13:30~14:30

次のテーマについて、他のマンションやマンション管理士さんと一緒に交流しましょう。

テーマ1 管理組合運営
「役員選任の方法や工夫」「居住者間の交流」

テーマ2 修繕
「大規模修繕工事の進め方」「修繕資金の確保」

※申込時に興味のあるテーマを選択してください。
(参加人数によってはテーマごとにテーブルを分けることがあります)

個別相談会 14:40~15:40

奈良県マンション管理組合連合会、奈良県マンション管理士会のマンション管理士等が個別に相談をお受けします。

申込みは1/26(日)までに
下記の「お問合せ・お申込み先」
またはQRコードの申込フォームまで →

定員 40名
事前予約制/先着順

事前予約制
1組
60分程度

お問合せ・お申込み先

生駒市 都市整備部 住宅課 住宅政策係(市役所3階 37番、平日 8:30~17:15)
TEL:0743-74-1111(内線:3361) / Fax:0743-74-9100

◆ 参加者数

- ・セミナー:12管理組合・14名
- ・個別相談会:4管理組合・5名

◆ 交流会の具体的な進め方

- ・申込時に入力してもらった「興味のあるテーマ」「関心のあることや相談したい内容」によってグループ分けを行う(今回は2グループ)
- ・各グループのファシリテーターは専門家(マンション管理士)が務め、参加者への話題振りやアドバイスなどを実施
※話題提供としてテーマに応じた資料を準備
- ・テーブルごとに意見・情報交換
- ・ファシリテーターから総括コメント・質疑応答

03 「マンション管理セミナー・個別相談会」の開催

<第2回>



◆ 参加者アンケートより

初の試みであった交流会は予想以上に盛り上がり、
多くの好意的な意見が出た

- ・他のマンションの動向が分かった
- ・皆さんの悩みを聞いて良かった
- ・その場で専門家からアドバイスいただけて参考になった
- ・もっと時間があってもよいと思う
- ・他のマンションとの交流を続けたい



03 「マンション管理セミナー・個別相談会」の開催

<交流会の記録(一部抜粋)>

◆ ファシリテーター(マンション管理士)による総括コメント

【グループA】管理組合運営

- ・(講演で取り上げられた)外部管理者方式についての関心が高かった
- ・皆さん勉強されていて、かなり深い議論になり、この場で結論を出すことが難しい内容ばかりだった
- ・話もまだまだ尽きないようだったので、今後もこのような交流会が続いていければと思う

【グループB】修繕

- ・参加者のマンションは築20～50年まで幅広く、最低でも1回、多い方で3～4回の大規模修繕工事の経験があった
- ・資料を用いて工事の発注方法の違いや修繕積立金の基準などについて解説した

◆ その他に出た話題

- ・組合運営の継続性(理事の中に修繕委員を位置付けて、理事長など経験のある方に担ってもらっている)
- ・理事候補の決め方(輪番制の場合、介護や育児など個人的な事情で理事になれない方をルール化しているか)
- ・区分所有者の主体性(約1/3が遠方居住で総会の出席も数名のみ。管理会社にお任せ状態になっている)
- ・管理会社との付き合い方(居住者のルール違反があっても、調和を乱すという理由で注意してくれない)
- ・管理規約について(規約でベランダへのアンテナ設置を禁止しているが、無断で設置している人が数名いる)
- ・大規模修繕工事のタイミングについて(管理組合は素人なので、修繕時期や箇所の見極めが難しい)
- ・修繕積立金の値上げについて(管理組合がまず頼りにするのは管理会社なので、言われた通りにしてしまっている)

04 管理組合へのプッシュ型支援

<目的>

管理水準が低いマンションや管理実態が分からないマンションを対象に、**直接的な訪問・聞き取り**による**管理実態の把握**および**専門家による押しかけ型**の相談対応を行うことにより、将来への危機感を高め、長期修繕計画の作成など**具体的な行動**に移せるように促すことを目指す

<対応の流れ>

Step 1

支援の優先度を判断

- ① 自主管理マンション
- ② 旧耐震マンション
- ③ 管理実態不明マンション

Step 2

アポ取り



Step 3

現地訪問による聞き取り調査、管理組合へのアドバイス

- ① 市と専門家(マンション管理士)で管理組合を訪問
- ② 事前に作成したヒアリングシートに基づき、聞き取りを実施
- ③ 市と専門家(マンション管理士)により、管理組合へアドバイスを実施

<主な聞き取り内容>

- ・R4に実施したアンケート回答内容と理由の確認
- ・直近の改修状況や**改善点・困りごと**
- ・マンション管理において**抱えている課題**
- ・**耐震診断、耐震改修**の実施状況
- ・管理組合の役員の確認
- ・**管理計画認定制度**への関心状況

<対応例>

- ・困りごと:長期修繕計画が策定されていない
→例:マンション管理センターの**長期修繕計画作成サービス**の利用
- ・困りごと:資金不足で修繕できない
→例:「**マンション共用部分リフォーム融資**」の活用
- ・困りごと:高齢化による役員のなり手不足
→例:管理会社などによる、**第三者管理者制度**の導入

04 管理組合へのプッシュ型支援

<事前ヒアリングシート>

事前ヒアリングシート

回答が難しい質問については、訪問当日に確認させていただきます。分かる範囲でご回答ください。

1 マンション概要について

問1 マンションの概要について、それぞれお答えください

建物の階数 (数値を記入)	地上 [] 階 地下 [] 階
マンションの戸数 (数値を記入)	[] 戸
最も標準的な間取り (間取りを記入)	[] 記載例：1K、3LDKなど
最も多い住戸の面積 (1つに○)	① 25㎡未満 ② 25～40㎡未満 ③ 40～60㎡未満 ④ 60～80㎡未満 ⑤ 80㎡以上
マンションにある設備 (すべて○)	① 駐車場(機械式) ② 駐車場(機械式以外) ③ 集会所集会所 ④ エレベーター ⑤ オートロック ⑥ 宅配ボックス ⑦ 管理人室 ⑧ 管理組合用の郵便受け

2 管理状況

問2 管理組合の運営について、次の設問1～4にそれぞれお答えください

1	マンションの管理者等※を定めていますか	→	① はい ② いいえ
2	管理組合の監事を選任していますか	→	① はい ② いいえ
3	総会を年1回以上開催していますか	→	① はい ② いいえ
4	直近の総会への出席率(委任状、議決権行使書を含む)をお答えください(1つに○) ① 9～10割(ほぼ全員) ② 7～8割程度 ③ 5～6割程度 ④ 5割未満 ⑤ 開催していない		

※一般的には管理組合理事長(法人化している管理組合では管理組合法人の理事が管理者になるケースもある)

問3 管理規約について、次の設問1～3にそれぞれお答えください

1	管理規約を作成していますか	→	① はい ② いいえ
	管理規約を作成したあと、改定しましたか(1つに○)		
2	① 改定した(改定年: 年) ② 竣工時に作成したまま改定していない ③ 竣工時に降(年)に作成したまま改定していない ④ その他()		
3	管理規約は国土交通省の標準管理規約を参考に作成していますか(1つに○) ① 参考にして作成している ② 参考にしていない ③ 分からない		

問4 管理組合の経理について、次の設問1～7にそれぞれお答えください

1	管理費を徴収していますか	→	① はい ② いいえ
2	修繕積立金を積み立てていますか	→	① はい ② いいえ
3	修繕積立金会計を管理費など他の会計へ充てることがありますか	→	① はい ② いいえ
4	修繕積立金と管理費を明確に区分して経理を行っていますか(1つに○) ① 区分している ② 区分していない ③ わからない ④ そもそも管理費を徴収していない		

	1㎡あたりの修繕積立金は月額いくらですか(機械式駐車場の修繕工事費分は除く)(1つに○)
5	① 100円/㎡未満 ② 100～150円/㎡未満 ③ 150～200円/㎡未満 ④ 200～250円/㎡未満 ⑤ 250円/㎡以上
6	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はどのくらいですか(1つに○) ① 0%(なし) ② 10%未満 ③ 20%未満 ④ 20%超
	修繕積立金や管理費の滞納者に対してどのような対応を行っていますか(すべて○)
7	① 書面督促 ② 電話督促 ③ 訪問督促 ④ 管理会社に任せている ⑤ 特に対応していない ⑥ その他()

問5 長期修繕計画について、次の設問1～9にそれぞれお答えください

1	長期修繕計画を作成していますか	→	① はい ② いいえ
2	長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定していますか	→	① はい ② いいえ
3	長期修繕計画の内容や修繕積立金額は総会で決議されたものですか	→	① はい ② いいえ
4	将来、修繕積立金の一時金を徴収する予定はありますか	→	① はい ② いいえ
5	長期修繕計画は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ますか	→	① はい ② いいえ
6	長期修繕計画の計画期間は何年ですか	→	[]年
	長期修繕計画を作成したあと、改定しましたか(1つに○)		
7	① 改定した(改定年: 年) ② 竣工時に作成したまま改定していない ③ 竣工時に降(年)に作成したまま改定していない ④ その他()		
8	大規模修繕工事※はこれまでに何回行いましたか	→	[]回
9	長期修繕計画の計画期間内に、あと何回大規模修繕工事の予定がありますか	→	[]回

※建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事(全体的な外壁塗装等伴う工事)

3 管理上の課題

問6 管理する上で困りごとはありますか(すべて○)

管理組合の運営
① 総会や理事会を開催できず意思決定ができない
② 区分所有者の意見をまとめることができない
③ 管理組合の理事のなり手がいない
④ 管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い
⑤ 駐車場の空きが増加し、維持管理費が不足している
建物の管理・修繕
⑥ 修繕すべき箇所や方法がわからない
⑦ 資金不足等で適切な修繕ができていない
⑧ 管理会社の管理が悪い
⑨ マンションの管理運営について相談できる人(先)がいない
⑩ 困りごとはない

04 管理組合へのプッシュ型支援

<支援メニューに関する資料(一例)>

マンション共用部分リフォーム融資 独立行政法人住宅金融支援機構

共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの
工事費用が対象となる融資
区分所有者が負担する一時金への融資も可能

- 融資限度額
融資対象工事費まで ※融資額は10万円単位、最低額は100万円
- 返済期間
1年以上10年以内(工事内容により20年以内)
- 手続きの流れ
事前相談⇒総会の決議⇒申込・融資決定⇒工事⇒完了届出⇒融資額決定・契約⇒受取
- 事前相談での必要書類
 - ・マンションの管理規約(写)
 - ・直近の総会で決議された決算書(写)及び予算書(写)
 - ・工事見積書(写)
 - ・送付書(希望借入金額・借入期間(年)、日中連絡がつくご連絡先)
- 問合せ先(事前相談・申込内容相談について)
近畿支店 まちづくり業務グループ
TEL 06-6281-9266(9:00~17:00/平日)



マンション管理無料相談 奈良県

マンション管理士が管理組合の運営やマンションの修繕、
日常生活に関わるトラブルなどの相談に無料で応じます

- 相談できる人
県内の分譲マンションの区分所有者 及び 管理組合の役員等
- 相談日時
平日午前8時30分~午後5時15分(相談時間:1時間以内)
- 相談場所
県庁、お住まいの市役所の会議室
NPO法人マンション管理組合連合会事務局
相談者のマンション 等
- 申込先
奈良県土木部まちづくり推進局住宅課 住宅企画係
TEL 0742-27-7540/FAX 0742-27-2681
Email s-jutaku@office.pref.nara.lg.jp



長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス (公財)マンション管理センター

長期修繕計画や修繕積立金の額の見直しの際に、
比較検討の目安として、概略の「長期修繕計画」の作成と
これに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービス

- 活用事例
 - ・現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額のチェック
 - ・専門家から提出された長期修繕計画の内容と修繕積立金の額の設定に付いての比較検討の目安(セカンドオピニオン)
 - ・修繕積立金増額をはかる際の参考資料
- 作成費用
 - (1)マンション管理センター登録管理組合:各14,000円(2棟まで1棟毎)
 - (2)マンションみらいネット登録管理組合:各14,000円(2棟まで1棟毎)
 - (1)(2)以外の管理組合:各21,000円(2棟まで1棟毎)
- 利用方法
ホームページより「入力データ記入票」を入手、必要情報を入力し、メール送信
⇒2週間程度で長期修繕計画等が届きます



耐震診断補助

マンションをはじめとする、多数の人が利用する建築物等
について耐震診断の費用の一部を補助

- 補助金の額
 - (1)奈良県が指定する緊急輸送路沿いにある建築物
診断費用(税抜)の3分の2、限度額は133万3,000円
 - (2)それ以外にある建築物
診断に要した費用(税抜)の3分の1、限度額は66万6,000円※診断の契約や着手する前に補助申請の手続きが必要です
- 補助対象棟数(補助棟数に達し次第締め切り)
各年度1棟まで
- 問合せ先
生駒市都市整備部建築課
TEL 0743-74-1111 内線(建築指導係:3460)
FAX 0743-74-1221



04 管理組合へのプッシュ型支援

<事業の評価>

専門家との訪問によるプッシュ型支援を通じて、計2件の管理組合の管理状況の改善に向けた助言や情報提供を行い、長期修繕計画がないマンションや管理実態が不明なマンション、自主管理マンションの解消を図ることができた

<課題：連絡先が分からない管理組合へのコンタクト方法の検討>

プッシュ型支援の対象となるような管理水準の低いマンションは、市からのアプローチ(※)に対してリアクションが無いことがほとんどであり、連絡先(理事長の電話番号など)が把握できないことが多い

※これまで実施した市からの主なアプローチ

- ・マンション管理の実態調査のためのアンケート(令和4年度)
- ・啓発リーフレットの郵送(令和6年度)
- ・「マンション管理セミナー・個別相談会」の案内チラシの郵送(令和6年度)

<今後の展開>

- ・管理水準が低いマンションや、管理実態が不明なマンションはまだ複数残っており、**支援は継続**
- ・連絡先が把握できていないマンションがほとんどであるため、時期を変えて複数回に渡り「市と専門家が訪問して管理の相談に乗ります」といったチラシを郵送した上で、リアクションがあったマンションから対応していくことが考えられる

05 まとめ

- ・「マンション管理セミナー・個別相談会」や「プッシュ型支援」を通じて、市内全110件のうち **16件** の管理組合との関係構築(直接顔を合わせる機会の創出)を図ることができた
- ・いずれの取組も、専門家である「**奈良県マンション管理士会**」、「**NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会**」と連携して取り組むことにより、市と専門家との連携体制の構築及び管理組合・区分所有者と専門家との関係構築を図ることができた
- ・「**情報発信**」と「**マンション管理セミナー・個別相談会**」については、実施後に管理組合の感想・意見等を調査し、来年度以降の効果的な取組に向けた問題点や課題等を把握することができた
- ・さらに、これらの取組を通じて、実態を把握できていない管理組合51件のうち **4件** の実態把握ができた