

神戸市マンション管理適正化推進計画

1 目的

本市内のマンション^{※1}は、住宅総数に占める割合が多く、市民の主要な居住形態として定着しています。一方で、マンションは、多様な価値観を持つ区分所有者間の合意形成や意思決定の困難さがあるとともに、今後高経年マンション^{※2}の急増が予測されています。

このような中、マンションを計画的、かつ、適正に維持管理を行うため、区分所有者で構成される団体（以下「管理組合」という。）は、更なる適正管理への意識向上とそれに向けた取り組みを進めるとともに、本市も管理適正化への取り組みの更なる強化を図ります。

本計画では、マンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことで、マンションの管理適正化を推進することを目的とします。

※1 マンション：2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）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同条第3項に規定する専有部分をいう。）のあるもの

※2 高経年マンション：建築後35年以上を経過したマンションを指す

2 計画の位置づけ

本計画は、「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「マンション管理適正化法」という。）における国の基本的な方針に基づき、マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため策定するものです。

3 計画期間

令和4年9月から令和13年度末まで

（計画策定後5年程度で内容・取組状況の確認を行います。また、取組状況や社会経済情勢の変化等に応じて、適宜見直すものとします。）

4 マンションの管理の適正化に関する基本方針及び目標

市内のマンションは、約22万戸、そのうち高経年マンションは約7万戸（約32%）と推計され、5年後には約1.4倍、10年後には約1.7倍と、高経年のマンションが今後急増することが予想されています。

マンションの適正な管理は、管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、マンションは戸建住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われことなく放置されると、自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による近隣住民等の生命・身体に危害を及ぼすなど、周辺住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。

そのため、マンションの管理の適正化への取り組みを促すことは、公共性・公益性の観点からも重要で

あり、本市は、管理組合による自主的な適正管理への取り組みを支援します。

「管理状況の良好なマンションに対しては、適正な維持管理の継続と継承の支援」を、「管理状況に課題を抱えるマンションに対しては、適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」を行う観点で、それぞれの管理状況に応じた効果的な施策を検討・展開します。

市の施策や支援等の情報を広く普及させ、管理組合がそれぞれの管理状況に応じて必要な相談や支援等を利用できる環境を目指します。

5 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

【1】管理状況の「届出」による実態の把握

- ・マンション管理状況の届出（「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱（令和2年12月）」第4条、以下「届出制度」と言う。）の普及・推進により、マンションの管理状況の実態把握に努めます。
- ・多くの管理組合から届け出てもらえるよう、管理計画の認定制度との関係、わかりやすさや管理組合の負担などを考慮して、届出制度を運用し管理状況を把握・分析します。
- ・管理状況の分析を通じて、より正確な把握に努め、効果的な施策を積極的に検討します。

【2】マンションデータの作成

- ・行政情報の活用、民間不動産情報の取得等により、マンションの所在地、建物名称、戸数、階数、構造、建築年月の他、届出制度により届出された管理状況等のデータを整理します。
- ・データを活用して管理状況を効率的に整理・分析し、効果的な管理適正化施策を検討します。

【3】高経年マンションの状況把握

- ・適正な管理を行うにあたり、課題を抱えているおそれがある高経年マンションを一定数確認（平成30年高経年マンション実態調査による）しており、今後も同様の課題を抱えるマンションの増加が懸念されます。
- ・定期的な現地調査などを通じて、課題を抱えているおそれのあるマンションの実態や経過の把握に努めます。
- ・課題を抱えていることが判明したマンションに対しては、マンション管理に関する情報提供や、マンション管理士等専門家の派遣制度の紹介を行うなど、管理適正化に向けた取り組みを働きかけます。

6 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

【1】管理状況の情報開示

- ・マンション管理状況の情報開示（「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱（令和2年12月）」第5条）、以下「情報開示制度」と言う。）により、市場がマンションの管理状況を評価できる環境を目指し、管理組合の適正管理へのさらなる意識向上に繋がります。

【2】マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定、助言・指導等の実施

- ・マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理計画の認定をします。また、必要に応じて、マンション管理適正化法に即して助言・指導等を行います。

【3】適正な管理を促進する支援制度の実施

- ・神戸市のすまいの総合窓口「すまいるネット」において、これまで培ってきた経験や専門団体等とのネットワークを活かしながら、マンションの管理適正化に向けた様々な相談への対応、情報提供、普及啓発等を行います。
- ・すまいるネットにおいて、マンション管理相談専用窓口の設置、管理組合向けセミナーの開催、各種補助事業、専門家の派遣など、多様な施策を展開し、管理組合による取り組みを促進します。また、把握した管理状況、社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて新たな支援施策も検討します。
- ・平成7年の阪神・淡路大震災では、多くの尊い命が失われるとともに、多数のマンションが被害に遭い、復旧・復興過程において、日頃からのコミュニティ形成の重要性を学びました。管理組合のマンション内外のコミュニティ形成に関し、積極的な意識を持って取り組むことができるよう必要な情報等を提供します。
- ・マンション管理適正化に関する専門団体と連携し、適正な管理を促進するための取り組みを実施します。

7 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 (神戸市マンション管理適正化指針)

本市では、国のマンション管理適正化指針に加え、以下の内容を加えたものを「神戸市マンション管理適正化指針」とします。

《管理計画の認定における認定基準》

マンションの適正な管理を継続するためには、管理組合は自己のマンションが現在どのような管理状況であるかを整理・把握した上で、今後の管理計画を定め、その計画に基づき管理を実践していくことが大切です。また、本市としても、市内マンションの管理状況の把握に努め、必要な助言等の実施や効果的な支援策を検討する必要があります。

この考えに基づき、マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準について、「届出制度における管理状況の届出書の提出をしていること」を追加で定めることとします。

8 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

【1】広報紙・ダイレクトメール等による広報

- ・マンションの管理適正化に関する情報等について、管理組合に定期的を送付するほか、本市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及啓発を行います。

【2】マンション管理相談窓口の常設

- ・近年、複雑化かつ多岐にわたるマンション管理相談に対して、ワンストップで総合的かつ柔軟に対応・アドバイスができるよう、すまいるネットにマンション管理士が常駐するマンション管理相談専用の窓口を設置します。
- ・管理組合が今後適正な管理を進めていく中で、新たな悩みや課題に直面した場合に、気軽に利用してもらえるようマンション管理相談窓口の周知に努めます。

【3】専門家派遣、セミナーの開催等

- ・マンションの管理適正化の推進を図るにあたり、管理組合に対して、法律・技術上の専門的知識や情報を提供できるよう、専門家の派遣、セミナーの開催等を行います。
- ・管理適正化に向けて継続的な助言等が必要な場合は、マンション管理士等を派遣します

【4】専門団体と連携した取り組み

- ・本市は、独立行政法人住宅金融支援機構、一般財団法人兵庫県マンション管理士会、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社の4者で「神戸市内のマンションの管理適正化の推進に関する協定」を締結（令和3年1月）するなど、専門団体と積極的に連携して、マンションの管理適正化に向けた取り組みの啓発及び知識の普及等に取り組んでいます。
- ・また、すまいるネットでは、これまでの様々な相談対応から経験を蓄積しており、今後も管理組合が適正な管理に向けた取り組みを進めていくことができるよう支援する役割が引き続き求められます。築き上げてきたネットワークを生かしながら、各専門団体間の連携の中心となるような役割が期待されます。
- ・管理組合からの相談や管理状況に応じた支援ができるように、必要な人材の育成に努めます。
- ・今後も、マンションの管理適正化を進める施策を検討・実施していく中で、必要に応じて、専門団体と新たに連携を図るなど、柔軟に対応します。

9 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

建設後相当の期間が経過すると、修繕や耐震改修などによる適正な維持管理の継続が合理的でない、または、困難な場面が生じてくることが想定されます。いつか必ず訪れるそのような場面に備えて、早めの段階から建替え等を含む将来の方針についても視野に入れた管理や修繕計画を検討してもらうことが非常に大切です。

管理組合が今後の適正な管理を検討する中で、建替えや敷地売却等マンションの再生手法も選択肢に入れた検討が十分になされるよう、管理組合に対して必要な情報の提供や啓発、支援策を検討します。