

兵庫県マンション管理適正化推進計画 概要（案）

1 計画の位置付け

- ① マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2第1項に基づき町域における法定事項を定めるとともに、必要に応じて市域を含む県内全域で講じる施策を定める。（市は本計画を参考に当該市域の計画を策定することが望ましい。）
- ② マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るための計画

2 計画期間

2022年度(令和4年度)から2031年度(令和13年度)までの10年間
(中間期に見直し)

3 マンション管理の状況

①現状・問題点

・県内には約54万戸、約1万棟のマンションがあり、総住宅数の約1/5を占める。そのうち、高経年マンション(築後35年以上経過したマンション)が今後急増する見込み。

・古いマンションほど、居住者の高齢化・区分所有者の非居住化・管理活動への無関心化が進行し、管理組合役員の担い手が不足するなど、管理組合運営が困難になる。

・修繕積立金の不足等により、適時適切な修繕工事が実施されない。

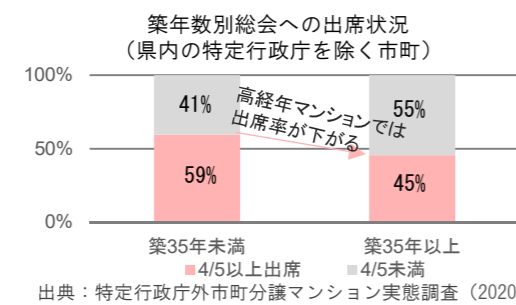
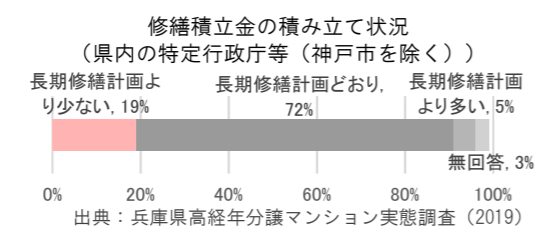
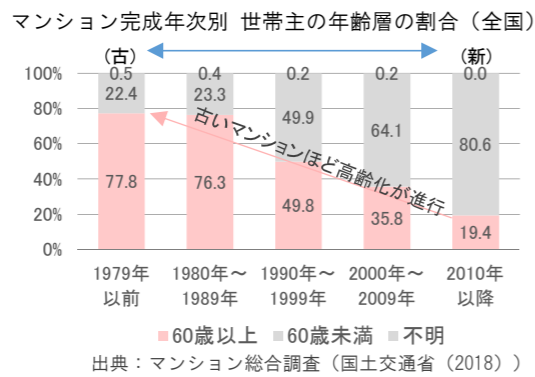
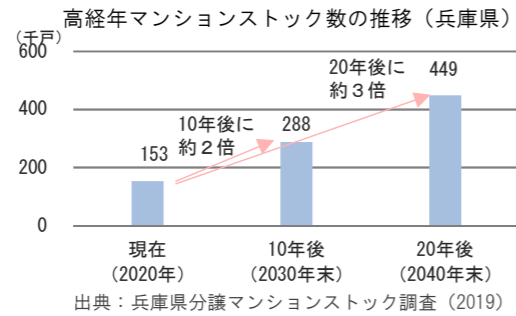
・高経年マンションでは管理組合総会への出席状況が悪化するなど、マンションの再生等に向けた合意形成が困難になる傾向にある。

②マンション管理の実態

・管理組合の実態がないものなど、管理組合の中には自主的な管理に委ねては改善が困難なものも存在する。

	アンケート未回答	管理実態なし	管理不全	不全の兆候あり	おおむね良好	合計
町域	22	1	7	5	14	49
市域※	24	2	8	11	29	74

※特定行政庁を除く市



4 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

[目指す将来像]

- 人口減少や高齢化などが進行する中でも、管理組合は自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適正に管理を行っている。
- 管理状況が市場において適正に評価されることにより、マンション管理に対する意識や管理水準が維持向上し、快適な居住環境が確保されるとともに、良質な住宅ストックとして保全されている。

	課題	主な重点施策
管理状況の把握	・管理状況に応じた適切な支援策が講じられるように、マンション管理の実態を定期的に把握することが必要	・定期的なストック調査、管理組合に対するアンケート調査や外観調査の実施 新 調査への回答がない管理組合に対し行政からの働きかけによるプッシュ型支援の実施
管理組合の運営・体制	・管理組合が主体となって適正なマンション管理が行われるとともに、管理組合間の交流が活発化するよう、区分所有者の管理活動への関心の呼び起こし、管理組合役員の担い手不足解消及び管理組合間の連携体制の構築が必要	・管理に関する相談窓口の設置やセミナーの開催等を通じた普及・啓発 ・専門的な見地から管理組合に対してアドバイス等を行う外部専門家を派遣 新 管理水準が低い管理組合に対しプッシュ型支援や助言・指導等を行う 新 マンション管理士の役員就任など、管理組合の自立に向けた支援の検討 新 管理組合を対象としたセミナー等の集いの場の設置
長期修繕計画	・修繕積立金等が適切に徴収され、経済的基盤が確立されるように、長期修繕計画や管理規約の見直し、滞納措置を効果的に行うための支援が必要 ・大規模修繕が適時適切に実施されるように、修繕積立金が不足している高経年マンションの資金確保に対する支援が必要	・管理組合が行う、長期修繕計画や管理規約の見直し、滞納措置の取組状況に応じた外部専門家の派遣 ・大規模修繕工事に融資を活用する管理組合への支援
再生等の備え	・長期的な観点から再生等に向けて早めに準備が進められるように、再生等の方針や時期をあらかじめ定めるなどの取組に対する支援が必要	・「分譲マンション再生『はじめの一歩』ガイドブック」を活用した普及啓発 ・高経年マンション再生のモデルケースとなる取組に対する支援 ・耐震補強工事や共用部分のバリアフリー化工事等への支援
開示情報	・管理が良好なマンションが市場で適正に評価される環境を整備するために、管理組合による管理情報の蓄積と、購入予定者等が容易に入手できる仕組みが必要	新 マンション管理計画認定制度の創設
その他	・情報提供・相談体制等を充実させるために、外部専門家の確保と経験の蓄積に加え、市町による積極的な関与が必要 ・災害時の安全性やコミュニティ機能が確保されるよう、平時から良好なコミュニティ形成や防災力の向上に取り組む管理組合に対する支援が必要	拡 外部専門家の活動機会を確保するため、外部専門家の派遣を継続して実施するとともに、マンション管理士を積極的に活用するプッシュ型支援の実施 新 市に対するマンション管理適正化推進計画策定の働きかけ ・防災訓練や防災マニュアルの作成等に取り組む管理組合への外部専門家の派遣

5 マンション管理の適正化に関する目標

目標 (町域)

管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合

28.6% (2020) → 60% (2031)

参考指標 (全県)

- ・管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合 37% (2020推計) → 60% (2031)
- ・マンション管理適正化推進計画が策定された市町域の分譲マンション棟数カバー率 なし (2020) → 100% (2030)
- ・管理組合等による外部専門家の活用件数 (※2020実績: 44件) 650件 (2022～2031)

6 兵庫県マンション管理適正化指針(管理計画認定基準)

マンション管理適正化指針(国)に以下の認定基準を追加したものを、兵庫県マンション管理適正化指針とする。

- (1) 管理規約※をマンション標準管理規約に準じて定めていること(合理的な理由がある場合を除く。) ※住宅宿泊事業(民泊)の可否、滞納者に対する措置等
- (2) 修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で集会の決議を経て長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額していること
- (3) 直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること
- (4) 建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書、消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること(報告対象外の場合を除く。)
- (5) 直前の事業年度において、管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること
- (6) 管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること
なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること
- (7) 築後35年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること
- (8) 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること