

神戸市マンション管理支援制度検討会
とりまとめ（案）

令和2年3月

神戸市マンション管理支援制度検討会 委員名簿

	氏 名	役 職
会長	えびす 戎 まさひろ 正晴	弁護士，明治学院大学法学部客員教授
委員	おくだ 奥田 ひろふみ 博章	公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部 常務理事
	おさだ 長田 やすお 康夫	公益財団法人マンション管理センター大阪支部 支部長
	おすき 小薄 かずお 和男	NPO 法人集合住宅維持管理機構常務理事
	すなはら 砂原 ようすけ 庸介	神戸大学大学院法学研究科教授
	たかの 高野 まさひろ 正浩	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 常任理事
	たかはし 高橋 いさむ 勇	NPO 法人マンション管理支援の関住協 世話人会代表
	たかはし 高橋 としゆき 敏幸	一般社団法人兵庫県マンション管理士会 会長
	ただ 多田 としあき 敏章	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会 会長
	なみわ 浪波 てつし 哲史	独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店長
	ふじおか 藤岡 とおる 亨	一般社団法人マンション管理業協会関西支部 事務局長

五十音順・敬称略

目 次

1. 神戸市のマンションの現状と本検討会について
2. マンション管理支援施策の方向性
 - (1) 施策検討の基本的な考え方
 - (2) 施策の方向性
 - (3) 制度の創設
3. 神戸市、専門家、専門機関等によるマンション管理適正化サイクルの構築
4. 今後に向けた課題（中長期的な課題を含む）

1. 神戸市のマンションの現状と本検討会について

2

3 神戸市は、山と海に囲まれた土地を高度利用して既成市街地が形成されているため、
4 住宅総数に占めるマンション戸数が他都市に比べて多く、戸数、マンション割合ともに
5 政令市で上位となる多さとなっている。

6 神戸市が把握している分譲マンション（約 3,500 組合）のうち、築 35 年以上の高経年
7 マンションは約 3 割を占めており、「建物の老朽化」と「入居者の高齢化」のいわゆる「2
8 つの古い」の進行のほか、「修繕積立金不足」や「賃貸化による不在区分所有者の増加」
9 など、マンション管理に関する問題の顕在化が懸念される。

10 高経年マンションが増加している一方で、神戸市においても都心部を中心にタワー
11 マンションが増加している現状をふまえ、平成 30 年度には「タワーマンションのあり方
12 に関する研究会（以下「研究会」という。）」を立ち上げられ、タワーマンションが抱える課
13 題とその対応策についての整理が行われた。研究会からは、管理状況を市に届け出たマ
14 ンションを対象に、マンションの資産価値向上に繋がる仕組みを構築することについて
15 提言がなされている。

16 令和元年度には、研究会からの提言をもとにマンション管理支援施策の具体検討を目
17 的とした「神戸市マンション管理支援制度検討会（以下、「検討会」という。）」が立ち上
18 げられた。マンション管理については、タワーマンションとそれ以外のマンションで共
19 通する課題も多いことから、検討会では分譲マンション全体を対象に議論を行った。

20 本「とりまとめ」は、検討会における議論の結果として、神戸市のマンション管理支
21 援施策の基本的な考え方や方向性、制度創設等についての委員意見を取りまとめたもの
22 である。

23

24

25 マンションの定義

26 本「とりまとめ」における「マンション」は、「マンションの管理の適正化の推進に関
27 する法律」におけるマンションの定義にならい、おおむね、二以上の区分所有者が存す
28 る建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。

1 2. マンション管理支援施策の方向性

2 (1) 施策検討の基本的な考え方

3 マンションは区分所有者が共有する資産であり、マンションの管理の適正化の推進に
4 関する法律の定めにあるとおり、区分所有者によって構成される管理組合（あるいは区
5 分所有者によって選定された管理者）はマンションを適正に管理するよう努めなければ
6 ならない。そして、区分所有者はマンションの管理に関し、管理組合の一員としての役
7 割を適切に果たすよう努めなければならない。

8 マンションには人々が集まって住まうことから、利便性の高さや共用の施設・設備等
9 を経済的に利用できるという利点があり、市内全住宅の2割を超える^{*1}重要な居住形態
10 となっている。一方で、その管理に係る意思決定には意識・価値観・経済力の異なる多
11 様な区分所有者間で合意形成が必要であることから、マンションの管理には一定の困難
12 さが存在する。

13 また、マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きいため、その管理状況が周辺地域
14 へ与える影響も大きく、まちの活性化とも関連するまちの資産として、管理組合による
15 適正な管理を促すことは公共性・公益性の観点からも重要である。周辺の居住環境に悪
16 影響を及ぼすマンションの発生の予防や改善のため、マンションの管理の適正化に関す
17 る施策の推進を図る必要がある。

18 市は、これまで管理組合への支援策として「神戸市すまいとまちの安心支援センター
19 “すまいるネット”（以下、「すまいるネット」という。）」において、相談対応や専門家派
20 遣などを実施してきた。しかしながら、上記のように高経年マンションが増加する中、
21 建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化といった「2つの老い」は進んでおり、平成
22 30年度に市が実施したマンション実態調査においても管理不全のおそれがあるマンショ
23 ンの存在が確認されている。

24 市はマンションの適正管理をより一層促進するために、管理組合による適正な管理に
25 向けた自主的な取組を誘導する施策を展開していくべきである。

26
27 *1 平成30年住宅土地統計調査における3階以上で非木造の持ち家共同住宅の戸数による

1 (2) 施策の方向性

2 マンションの管理状況はそれぞれ異なるため、「管理状況の良いマンションに対する適
3 正な維持管理の継続と継承の支援」と「管理状況の悪いマンションに対する適正な維持
4 管理への転換の支援または再生への支援」の2つの方向性で施策を検討する必要がある。
5 また、制度を構築する際には、以下の①から③の視点が重要となる。

6 7 視点① 市が管理状況を把握する仕組み

8 マンションの状況に応じた支援を行うために、管理状況の把握が必要となる。

9 10 視点② 適正に管理することが区分所有者のメリットとなるインセンティブ

11 管理組合による自主的な取組を推進するためには、良好な管理をすることに対す
12 るインセンティブが働く必要がある。

13 14 視点③ 管理状況が市場で評価される仕組み

15 管理状況を表示することが市場評価に結び付き、管理組合による良好な管理が促
16 進されることが期待できる。

17 18 (3) 制度の創設

19 「市が管理状況を把握する仕組み」、「適正に管理することが区分所有者のメリットと
20 なるインセンティブ」と「管理状況が市場で評価される仕組み」の3つの視点より、建
21 物の維持管理状況や管理組合の運営状況等の届出によって、管理組合に適切な維持管理
22 の自覚を促すとともに、市がマンションの管理状況を把握する「届出制度」と、管理組
23 合が届け出た情報を市が開示することによって、管理状況が市場で評価される環境と購
24 入者等が管理状況を確認できる環境とを構築する「情報開示制度」の2つの制度の創設
25 を提案する。

26 27 ● 届出制度

28 建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等の届出によって、管理組合に適切な維
29 持管理の自覚を促すとともに、市がマンションの管理状況を把握し、適切な支援へと
30 繋げていく。

31 管理組合に対して、自己のマンションを適正に管理するよう努めなければならない
32 という意識を啓発することが届出の重要な目的であり、その上で、市が各マンション
33 の管理状況に応じた支援に繋げることが可能となるよう、届出は市内全ての管理組合
34 の義務とすべきである。ただし、義務化までに一定の移行期間を設け、広報紙、ダイレ
35 クトメール、説明会の開催等によって制度に対する十分な理解を得る必要がある。

36 届出が提出されないマンションに対しては、市はマンション管理士や管理会社等と
37 連携して届出の重要性について啓発を行い、提出を促す。特に、届出書の提出が困難な

1 管理組合に対しては、専門家を派遣するなど本制度を契機とした適正管理の促進に取り
2 むむことが望ましい。

3 届出のインセンティブとしては、届出をしたマンション名等を市ホームページにて
4 公表することや、市が届出内容を確認し、市が適切な支援に繋げることなどが考えら
5 れる。また、届出をすることで市の補助制度（耐震改修、バリアフリー化など）が利用
6 できるよう制度の連携を図るべきである。

7

8 届出項目（案）を下表に示す。

届出項目（案）	<p>①マンション名や戸数などの基礎情報 戸数、階数、築年数や管理委託の有無、法人化の有無 など</p> <p>②適正な維持管理に関する事項 管理主体（管理組合、管理者）の有無、管理規約の有無、 年1回以上の総会開催の有無、管理費・修繕積立金徴収の有無、 大規模修繕の実施の有無、長期修繕計画の有無 など</p> <p>③防災等の取組に関する事項 自治会等との交流の有無、防災訓練実施の有無 など</p> <p>④タワーマンション等の持続可能性に関する事項 タワーマンション浸水対策ガイドライン（国が策定中）への 適合状況 など</p>
---------	--

9

10 ● 情報開示制度

11 届出内容に加え、管理組合の財務状況や大規模修繕工事の履歴と予定等の不動産売
12 買において重要とされる情報を、管理組合の希望に応じ、市ホームページに表示する
13 ことで管理状況を市場が評価できる環境と、購入者等が管理状況を確認できる環境を
14 構築する。

15 市場で適正に評価されるためには、できるだけ直近の情報が掲載されていることが
16 必要となるため情報の掲載期間は1年程度が望ましい。

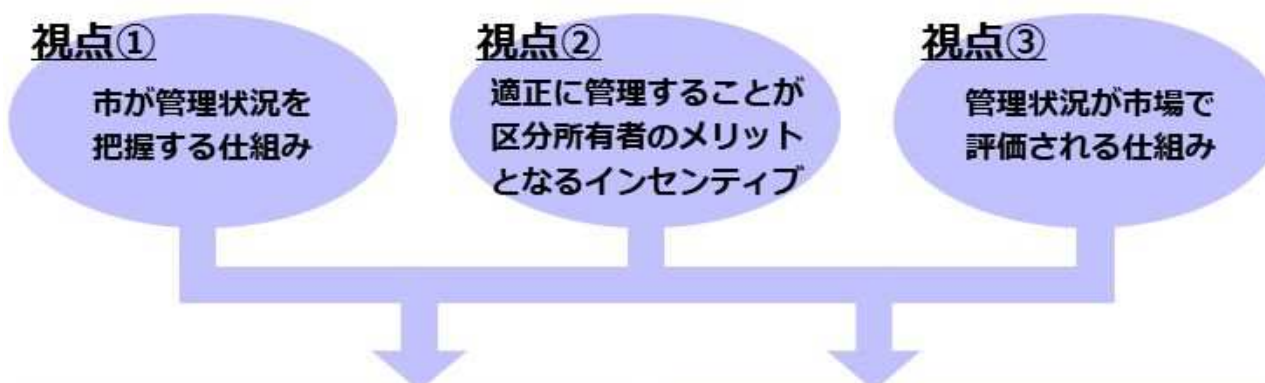
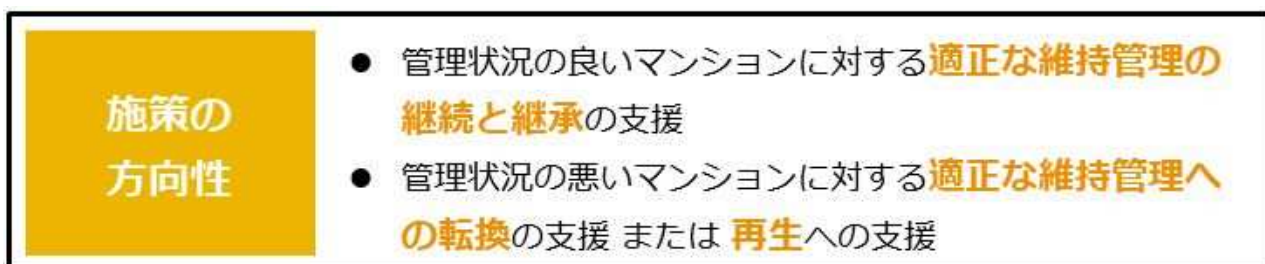
17 情報開示のインセンティブは、管理状況が市場で適正に評価されることであるが、
18 さらなる制度の普及のためには、中古住宅の流通や大規模修繕工事費の融資に関する
19 優遇等、金融機関や保険会社等との連携によるインセンティブが図れないか引き続き
20 検討が必要である。

21

22 開示項目（案）を下表に示す。

開示項目（案）	<ul style="list-style-type: none">・届出項目の②適正な維持管理に関する事項・届出項目の③防災等の取組に関する事項・管理組合の財務状況（積立金、滞納状況など）・大規模修繕工事の履歴と今後の予定
---------	---

(参考図)



<h3>届出制度</h3> <ul style="list-style-type: none">◆ 届出によって管理組合に適切な維持管理の自覚を促す◆ 市がマンションの管理状況を把握し、適切な支援へと繋げていく <p>内容：全マンションを対象に、定期的に管理状況の届出を求める。</p>
--

<h3>情報開示制度</h3> <ul style="list-style-type: none">◆ 管理状況を市場が評価できる◆ 購入者等が管理状況を確認できる <p>内容：管理組合の希望に応じて、届出内容等を市HPにて表示する</p>

3. 神戸市、専門家、専門機関等によるマンション管理適正化サイクルの構築

施策の方向性である「適正な維持管理の継続と継承」「適正な維持管理への転換」および「再生」を促進するためには、管理組合に対して市や専門家、専門機関（マンション管理士、マンション管理会社、建築士、管理支援NPO、管理支援コンサルタント、住宅金融支援機構、市中銀行、弁護士、宅建業者、不動産鑑定士等）が相互に連携協力しながら各々の専門性を活かした支援を行い、管理組合が主体性をもってマンションを適正に管理するサイクルを構築する必要がある。このサイクルの構築にあたり、特に市およびすまいるネットに求める役割は以下のとおりである。

- 市は、マンションの抱える課題の把握に努め、課題に応じた施策を展開する。また、管理組合等へ適正管理の重要性について啓発を行い、適正管理の意識醸成や届出制度や情報開示制度の普及に努める。さらに、制度の円滑な運用やマンションの抱える課題の共有、解決策検討のために、市とマンション実務関係者相互の意見交換の場を設け、専門家、専門機関等との連携協力を深めていく。
- すまいるネットは、管理組合が適正管理の方向へ自主的に進んでいくことができるよう、管理組合の抱える課題の解決をサポートできる専門家、専門機関等へと繋ぐ。また、マンション管理に関する多様な分野の専門家、専門機関等とのネットワークが既にある強みを生かし、各団体間の連携の中心的役割を担う組織としての機能が高められるよう、市や専門家、専門機関等とのさらなる連携強化に努める。

1 4. 今後に向けた検討課題（中長期的な課題を含む）

2 ● 国の法改正、制度改正に伴う対応および要望事項等

3 国土交通省では、社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会に
4 おいて「マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性」の
5 とりまとめが行われ、新たな制度等が法制化されていくものと思われる。市におい
6 ても、国の法改正、制度改正の動きを注視し、新たな制度等との連動・連携を図る必要
7 がある。

8 また、マンションの課題については、全国で共通しているものも多くあると考えら
9 れるので、区分所有者への意識啓発や分譲事業者の責務の強化、管理組合の会計規則
10 の統一、空き住戸に起因する問題とその対応策の整理、マンション売却（建物賃貸化
11 など）、建替え、敷地売却などの再生を促進するための支援やインセンティブなど
12 について、市は国へ必要な制度創設、マニュアル・ガイドラインの作成等を要望してい
13 くべきである。

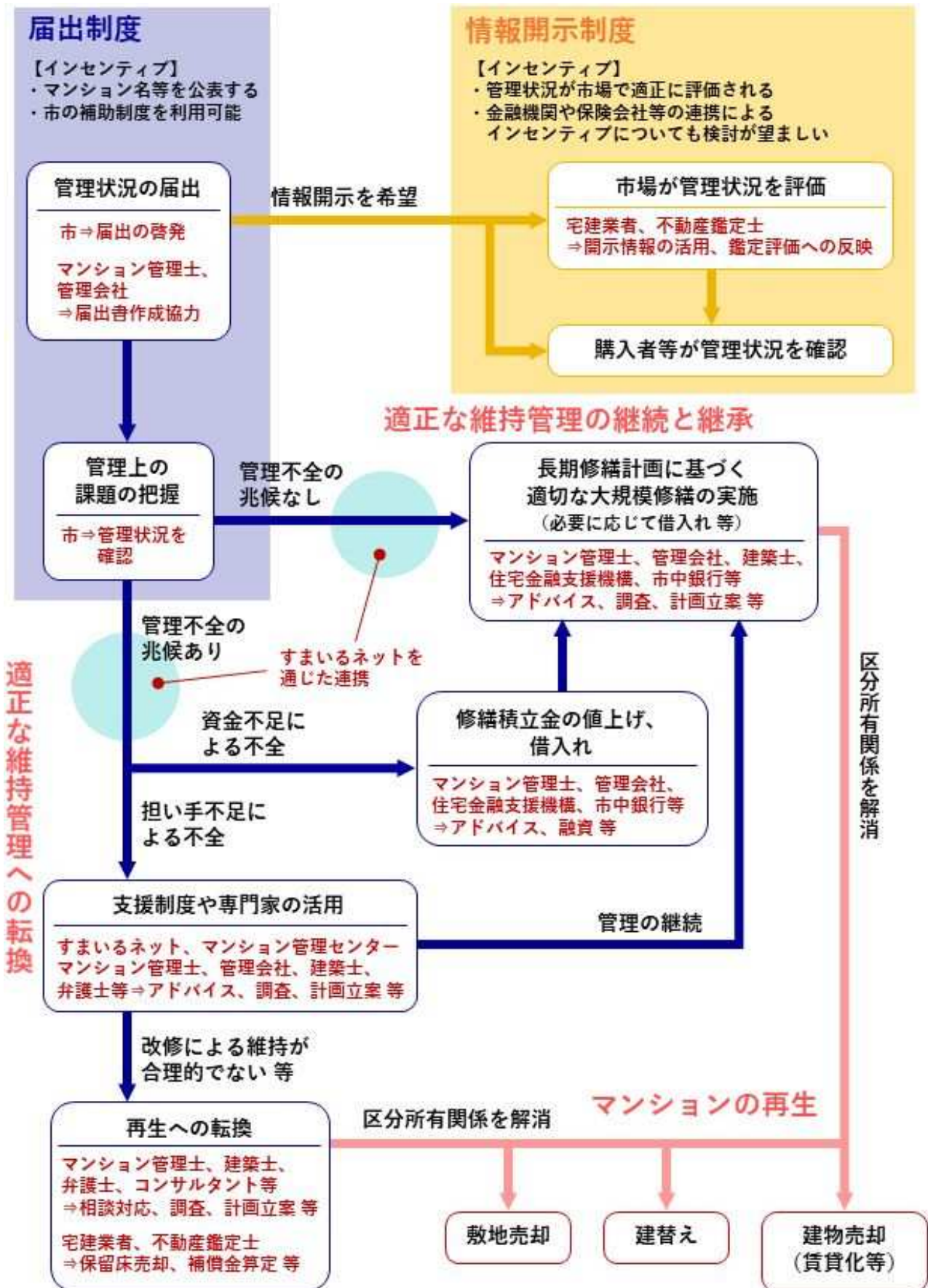
14 ● 良好なコミュニティの形成について

15 管理に係る意思決定には区分所有者間の合意形成が必要であるため、適正管理の
16 ためには区分所有者間で良好なコミュニティを形成することが重要である。

17 また、地震等の災害によりマンションが被災した際には、復興に係る意思決定のた
18 め、区分所有者間で早期の合意形成が必要となるが、特にタワーマンション等の大規
19 模マンションは区分所有者が多く、合意形成に時間を要することが懸念されるため、
20 良好なコミュニティの形成はさらに重要となる。

21 適正管理や災害復興のためのコミュニティ形成等を推進する施策についても、今
22 後検討していくことが望ましい。

マンション適正管理サイクルのイメージ図



1 制度設計、運用にあたっての留意事項・委員の主な意見

2

- 3 ● 届出や情報開示が管理組合にとって簡便なものとなるよう、提出書類の簡素化や電
4 子化等の工夫が必要である。
- 5 ● 分譲事業者等へ協力を要請し、既存マンションだけでなく、新築マンションからも
6 届出、情報開示がなされる仕組みを作ることが必要である。
- 7 ● 届出内容を容易にチェックできるよう届出項目や様式を精査すべきである。
- 8 ● マンションの安全性という観点から、届出項目に、高齢者に対する緊急時の見守り
9 サービスの有無やセキュリティの内容を加えることを検討すべきである。
- 10 ● 分譲時に、維持管理に必要な図書が不足なく引き渡されていることや、それらの図
11 書の適切な保管についても、届出の中で啓発していくべきである。
- 12 ● 開示される情報の根拠となる書類の提出については、求める書類の範囲について検
13 討が必要である。
- 14 ● 情報開示制度において、最初の大規模修繕工事の時期に達していない管理組合が不
15 利に見られないよう開示方法に留意する必要がある。