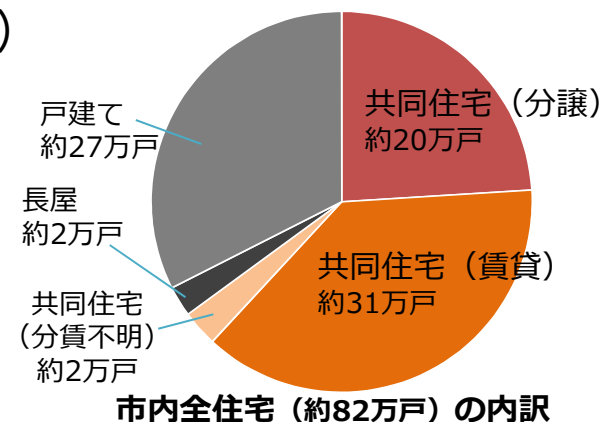


1. 神戸市の分譲マンションの状況と課題

①神戸市にはマンションが多い

- ・全住宅約82万戸のうち約20万戸（約3,550管理組合）
（約20万戸のうち約3万戸が空き家）
- ・戸数は政令市で第3位（①横浜 ②大阪）

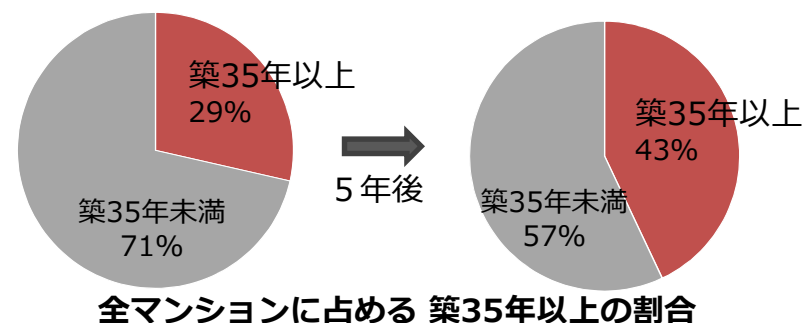


②約3割は古いマンション

- ・分譲マンションの29%が築35年以上（H31.4時点）
- ・5年後には築35年以上のマンションは43%に
⇒施設の老朽化、居住者の高齢化、若年層の流出

③管理不全の可能性の高い マンションの出現

- ・建物全体が汚れている
 - ・鉄部が剥げている、錆びている
 - ・コンクリート部分にひび、鉄筋が露出
 - ・共用部にゴミが放置、空き家の増加
 - ・管理組会活動の停滞、大規模修繕できない
- ⇒地域の住環境への悪影響



1. 神戸市の分譲マンションの状況と課題

高経年マンション抽出実態調査（平成30年度）

1次調査

管理組合(約3,500組合)を対象に、自主管理・委託管理の別や民泊への対応状況、管理状況についてアンケートを実施

回答あり
約1,000件（回答率29%）

- ・自主管理 14%
- ・委託管理導入 86%
- ・民泊対応済 94%
- ・管理に課題のありそうな回答 11件

抽出

アンケート回答なし
+すまいるネット（相談窓口）の利用履歴なし

2次調査

築35年以上のマンションを対象（98件）に外観調査を実施

プラス

築45年を超えるマンションを中心に383件（うち41件は2次調査の再調査）の外観調査を実施

管理不全の可能性
の高いマンション
（=要支援マンション）

17件確認

働きかけ型支援
を行っていく

2. すまいるネットによる管理組合への支援



神戸市すまいとまちの安心支援センター
市民のすまいに関する様々なサービスを行う
総合拠点（平成12年10月～）

1. 相談業務

- ・すまいるネット相談員による「一般相談」
- ・より専門的な相談が必要と相談員が判断した場合に弁護士等による「専門相談」

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
一般相談全体	5,300	5,498	5,335	7,117
内、マンション管理相談	841	761	785	790
マンション管理専門相談	4	4	4	3

2. 出前講座

すまいるネットの職員がマンションの管理組合に出向き、
管理組合運営方法、管理業務の外部委託化、大規模修繕工事の実施方法、
管理規約の改正といったマンション管理の基礎知識の講座や家具固定説明などを行う。

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
全体	25	24	40	28
内、高経年マンション	14	14	17	16
内、ニュータウン	11	6	22	5

2. すまいるネットによる管理組合への支援

3. アドバイザーの派遣

建築士を派遣する「分譲マンションバリアフリーアドバイザー派遣」

マンション管理士などの専門家を派遣する「マンション管理アドバイザー派遣」

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
バリアフリーアドバイザー派遣	1	0	0	1
マンション管理アドバイザー派遣	0	0	0	16 (9組合)

4. マンションのバリアフリー化工事の助成

共用部分にかかるバリアフリー化工事（階段・スロープへの手すりの設置、階段・廊下の滑り止め、段差処理など）への助成

補助金額：補助対象工事費の1/2（90万円上限）

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
全体	61	39	34	44
内、分譲マンション	57	35	33	42
内、賃貸マンション	4	4	1	2

5. 管理組合への情報提供

神戸市内マンション管理組合（約3,500）に公的な支援制度やセミナー等の案内を郵送(毎年6月)