

マンション管理支援の方向性（案）

神戸市内の分譲マンション 約3,500管理組合

委託管理による
適正管理マンション

自主管理による
適正管理マンション

委託管理するも
管理に課題がある

自主管理の限界で
管理に課題がある

管理主体が不明

【より良い管理を行いたい】

- ・標準管理規約への変更を行いたい
- ・長期修繕計画を見直したい
- ・自主管理から委託管理に切り替えたい
- ・エレベーターを設置したい
- ・委託管理の内容を変更したい

【課題の例】

- ・一度も大規模修繕を実施しておらず不具合が放置されている ⇒ 進め方がわからない
- ・水漏れ事故が多発している ⇒ 建物の老朽化が進んでいる
- ・耐震性不足の可能性ある ⇒ 耐震診断や耐震改修ができていない
- ・役員のなり手が不足している ⇒ 区分所有者の高齢化、空き家や賃貸住戸の増加
- ・管理規約がない ⇒ 資産管理意識が低い
- ・区分所有者による会合が開催されない ⇒ 区分所有者の繋がりが薄い、所有者名簿がない
- ・管理費・積立金が値上げできない ⇒ 金銭負担に対する抵抗が強い
- ・災害時などに孤立する可能性がある ⇒ 地域との交流が希薄である
- ・マンション総合保険料が値上げされる ⇒ 高経年化、修繕実績不足と評価されている など

理想（目指す姿）

管理状況の良いマンションは

適正な維持管理の
継続と継承の支援

管理状況の悪いマンションは

適正な維持管理
への転換の支援
or
適正な維持管理が不能なら
再生への支援

現代社会の住まいの形態として選好されている分譲マンションでの暮らしや資産管理が持続可能な状況を創り出す

行政支援策の拡充・整理・・・適正管理のために努力しようとしている管理組合を支援※

政策立案のための
インフラとして
管理実態を行政が
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
となるインセンティブ

優良な管理状況の表示に
よる市場評価の向上

※マンション管理適正化法（抜粋）（管理組合等の努力）
 第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、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。
 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

マンション管理状況の『届出』 + 優良な管理状況のマンションの『認証』の仕組みの構築