

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例（案）について
意見提出手続の結果

1. 意見募集期間 2025 年 6 月 4 日（水曜）～2025 年 7 月 3 日（木曜）

2. 意見数 9 件（9 通）

3. 意見の概要と本市の考え方 ※意見内容は趣旨を損なわない程度に要約

番号	意見の概要	神戸市の考え方
1	「マンションの区分所有者等」の責務について、「役割を適切に果たすよう努める」とあるが、もう少し具体性を持って明記してはどうか。 昨今、空き家問題は、戸建てに限らずマンションにも波及し、特に駅前マンションや超高層マンションでは投資用に不動産を購入することで実際に入居している住人が少なくなっている現状が見受けられる。その結果マンションの早期劣化、マンションの活気等そのマンション自体の価値が下がっていくと懸念される。その対策の1つとして管理組合と区分所有者との密の連携、管理組合からの区分所有者への管理上の義務の行使等区分所有への具体的明示は、根本的な解決にならずとも、区分所有者のそのマンションに対する主体性、目的意識をそれぞれが考え、マンション管理の適正化だけではなく、上記問題の一助になろうかと思われる。 以上から「役割の適切」とは何かをさらに議論し、ますます神戸市のマンションの適正化が進んでいくことを願っている。	本条例（案）では、分譲マンションの管理適正化にかかる理念を定めています。ご指摘の責務の具体的な内容については、市ホームページやセミナー開催等の機会を捉え、その重要性について説明を行うなど、マンションの管理に携わる方々の意識啓発・醸成に取り組んでまいります。
2	条例（案）を制定して、マンションの管理の適正化を図ることに、大いに賛成。以下、懸念等を記載。 管理者（理事長等）自身がマンション管理に関する知識が不足している、無関心な場合、正確な報告ができないあるいは提出をしない懸念がある。特に5年ごとの申請では、申請漏れが発生する懸念がある。対応策として、行政（市役所）が管理や届出に関する講習会を開催、専門家（マンション管理士・建築士等）を管理者等に斡旋、専門家委託費の補助金を支給するなどサポートしてはどうか。	本市では、現在も任意による管理状況の届出・情報開示制度を運用しており、メリットとしては、①届出書の記入を通じてお住まいのマンションの管理状況を把握・整理することができる、②管理組合への専門家派遣の派遣回数拡充及び管理適正化に関する補助を受けることができる、③情報開示による市場評価を得られる等が挙げられます。 また、国においても、建物と所有者の「2つの老い」が進行

	管理評価が高くてでも転売等の資産価値に殆ど変化がなく（立地等の影響のほうがより大きい）、申請に手間と費用が掛かり面倒である。また、不動産取引が成約すると不動産会社に手数料が入るため、管理等の条件は無視され価格重視となる場合が多い。対応策として、届出を行わなかった場合、罰金等の罰則の強化を図り、制度の実効性を高めてはどうか。また、届出内容を神戸市として全て公開し管理の行き届いたマンションが非常に多いと言った特色をもった都市とすることで他の市町村との差別化を図ることも大切と考える。さらに、管理状況の評価に応じて補助金を支給する、市のホームページや広報等で取組を公表し、特色のあるマンション管理の実態を公開してはどうか。 管理者等の知識不足等を補填するため、マンション管理業者の協力を得て適正な時期に、より正確な報告がなされるように図ってはどうか。不動産取引（賃貸も含む）において、マンションの管理状況がより分かりやすく反映されるような仕組み作りを図ってはどうか。 マンションの管理に無関心の人が多く、関心がある人のなかには自分の意見を主張する人等様々な価値を持った人々が居住するマンションにおいて、マンションの管理や維持を継続して行うことは容易ではない（区分所有者等の合意が難しい）。また、個人だけでの努力には限界があり、多くの人達の協力がなければ維持管理は不可能。そのためにも行政が主体的にサポート体制を構築し、場合によっては罰則を設ける等の強制力をもって推進していかなければ、実効性が発揮できないと考えている。管理にお金を掛けたくないとの意見も多くあるなかで、条例の制定だけでなく実効性のある運用をお願いしたい。	する等の社会経済情勢の変化に鑑み、今後はマンションの分譲時から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要となることから、マンション関係法を改正し、地方公共団体の取組の充実が図られることとなっています。本市としても、いただいたご意見も参考に、さらなる行政支援等の施策を検討してまいります。
3	区分所有者からなる管理組合が、条例の内容を十分に理解し、積極的にマンションの価値や住みやすさの向上の為に、運営に参画する為の市民目線にたった情報を神戸市が提供する必要があると思う。近隣のマンションに比べ、管理費や修繕積立金が高いのか低いのかの情報も分からず、長期修繕計画も適正なのかも分からず、管理会社が出した案をそのまま信じて運用している管理組合が非常に多いように思われる。少なくとも、管理業者やマンションを担当しているマンション管理士は条例施行後、条例の内容を分かりやすく住民に説明する必要があるのではないかな。 マンションを管理していく上でも、具体的に何が問題なのか共通認識を各管理組合に	条例の内容をはじめ、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は重要であると考えています。 また、国においても、建物と所有者の「2つの老い」が進行する等の社会経済情勢の変化に鑑み、今後はマンションの分譲時から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要となることから、マンション関係法を改正し、地方公共団体の取組の充実が図られることとなっています。本市としても、いただいたご意見も参考に、引

	もってもらふ為にも、マンション実態調査が必要ではないか？まずは、区分所有者や管理組合が地域の問題点に気づき、自分のマンションの問題を把握し、管理業務に役立てようとするのが重要だと思われる。あわせて、地域のマンション管理組合同士の情報交換や交流も促進する必要もあるように思われる。 神戸市マンション管理適正化推進計画の実施施策の中で、「マンションの管理計画の認定制度」は大変重要な施策である。行政書士が管理組合を代理して、申請手続きができるようになっているが、特にマンション関連の法律や行政手続きに熟知した行政書士を活用することが、マンション管理組合の適正化の推進に更に役立つと思うので、活用方法についても、分かり易く神戸市民に説明をして頂きたいと思う。	き続きマンションの管理適正化の推進に取り組んでまいります。
4	マンションの管理状況の届出を義務付けるのは結構だが、提出しない場合の罰則はあるのか。また、書類を提出することに対して、必ずコストが発生する。管理組合の管理者（理事長）は、暇ではない。提出したことによる、管理組合にメリットがあるのか。 マンション管理士の制度がうまく機能していない中で、マンション管理士の仕事を少しでも増やそうという目的もあるのか。マンション管理に不要な資格であるマンション管理士に余計な仕事を作ることは辞めていただきたい。管理が適切にできているマンションと管理不全に陥っているマンションを同じ土俵に乗せてほしくない。「届出の義務付け」はやめていただきたい。	届け出なかった場合の罰則規定を設ける予定はありませんが、必要な届出を行わなかったことが判明した場合には、助言、指導及び勧告ができるものとし、勧告に従わなかった場合は、意見陳述の機会を与えた上で、勧告に従わなかった旨及び当該勧告の内容を公表する予定です。 本市では、現在も任意による管理状況の届出・情報開示制度を運用しており、それらのメリットとしては、①届出書の記入を通じてお住まいのマンションの管理状況を把握・整理することができる、②管理組合への専門家派遣の派遣回数の拡充及び管理適正化に関する補助を受けることができる、③情報開示による市場評価を得られる等が挙げられます。 届出のメリットは、本制度を運用するうえで重要であると考えており、さらなる行政支援等の施策を検討してまいります。
5	いつまで民間マンションデベロッパー批判を続けるのか。神戸市が主導した市内のデベロッピング案件に対しては行政として対処すればいいが、民間の案件まで口出ししすぎるのは横暴だと思う。また市に対する企業からの投資と言うものを個人の投機と勘違いしている。結局、市側に経済・経営観念が欠けているのが根底の問題。責任を企業に丸投げしていることが問題。まず市行政側に経営関連における執行不履行の罰則を設けるのも一考。この条例案に反対である。	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へ与える影響も大きく、その適正管理を促進することは公共性・公益性の観点からも重要であると考えています。

6	最近マンションの空室が目立ち修繕積立金が足りずに大規模修繕ができないマンションもあると聞く。これを防ぐために、 ①管理機能が適切に機能していないマンションは行政やマンション開発業者、宅建業者、マンション管理業者などが売却や賃借権売買も含めた広範囲に及ぶ管理をできるようにする。 ②これから新築するマンションは一定金額を修繕積立準備金として法務局に供託し最終はその供託金を持って解体できるようにする。 ③現に建築済のマンションは建築基準法に基づく耐震診断をすすめ、大規模修繕工事時に耐震性の確保を条件に各種工事を許可する。 ④マンション建て替え円滑化法を積極的に活用できるように条例で管理組合が不在者財産管理人を定めることができるようにする。 以上4点が考えられるが、各事項につき現行法令で対応できるか、今後これらの制度設計をする考えはあるか、国に制度設計を働きかけてはどうか、の視点からの市の見解を伺いたい。	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へ与える影響も大きく、その適正管理を促進することは公共性・公益性の観点からも重要であると考えています。 国においても、建物と所有者の「2つの老い」が進行する等の社会経済情勢の変化に鑑み、今後はマンションの分譲時から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要となることから、マンション関係法を改正し、地方公共団体の取組の充実が図られることとなっています。本市としても、改正法も踏まえ、引き続きマンション管理適正化に関する施策検討を行うなど、さらなる管理適正化の推進に取り組んでまいります。
7	マンションの管理状況の届出を義務化する事に賛成。韓国ソウルのマンション管理会社へ視察研修に同行して日本のマンション管理の時代遅れを痛感した事は、次の3項目である。 ①マンション管理情報を公官庁に登録する事は、義務であり、法律で定められている。 ②登録情報を公開している韓国では、マンション設備の維持管理の工事をする協力会社が管理組合に提案できる(営業訪問できる)。 ③マンションをスクラップ&リビルドする周期を40年程に設定して、大規模修繕工事を一回程度にしている事で、高齢の老朽化したマンションが見当たらない。 マンションの規模がソウルでは日本の10倍程度と大きく、高層マンションばかりである。地震の有無の違いもあり、全てを比較するのは困難と思われるが、マンション管理の先進国の韓国ソウルを見習って、情報登録の義務化と、公開の義務化をセットで進めてほしい。まず最初の第一歩は、登録の義務化と情報公開だと思う。	
8	区分所有者の高齢化、国際化など状況は日々変化し続けているものの、法の整備は後追いの形をとらざるを得ず、一般の方々には理解いただきにくい内容となっていること	分譲マンションの管理適正化の推進にあたり、いただいたご意見を参考とさせていただきます。

	は否めない。管理状況を把握するために各行政では様々な工夫をしているが、実際はアナログのままと思っている。 マンション管理士会、管理会社も奔走しているが、業務増加になり、管理組合にとってのメリットには繋がっていない感がある。これからは管理組合＝管理会社、監事のみ組合員となる構図に傾きつつあり、分譲マンションが賃貸化しているように思える。	
9	外国人オーナーのマンションでトラブルが多いように思う。外国人オーナーだとしても、きちんと法律が適用されるようにしてほしい。外国人区分所有者の比率が多いマンションを優先的に調査してほしい。	