

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例施行規則（案）について
意見公募手続の結果

1. 意見募集期間 2025年12月5日（金曜）～2026年1月9日（金曜）

2. 意見数 5件（3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	<p>条例第12条が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（通称：マンション管理適正化法）を踏まえて、「居住の用に供する独立部分が6以上であるマンション」を「要届出マンション」と位置付け、要届出マンションの管理組合が神戸市に対する所定事項を届け出ることを義務化しています。また条例第15条が、要届出マンションの管理組合に対する助言や指導、勧告を神戸市が行えることを定めています。</p> <p>私が主宰する名谷タウンハウス魅力発見の会（以降、当会と略）内では、いずれの「タウンハウス団地」においても、2名以上の区分所有者が居住する連棟建て低層住宅が数棟以上集まっていて、かつ管理組合も運営されてきていることから、マンション管理適正化法が定める「マンション」の定義に「タウンハウス団地」は当然該当するだろう、条例第12条が定める「要届出マンション」にも該当するだろうという解釈が大勢です。</p> <p>一方、確か2022年頃より神戸市が取り組まれてきたマンション管理組合認定施策に関する案内や書類提出の要請等が「タウンハウス団地」の管理組合に到来したということを知りません。</p> <p>条例制定前の意見提出手続き結果（2025年6月-7月）を公表頂いているので拝見しましたところ、条例制定の趣旨が『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』ということであると解説されておりました。当会としては、上記「マンション」の部分に「タウンハウス団地」に置き換えても同様と考えております。</p> <p>これらのことから、今回制定された条例および条例規則案の対象に当会が定義を与えている「タウンハウス団地」も含めるべきではないかということをお願いいたします。</p>	<p>本条例における「要届出マンション」とは、6以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものとします。</p> <p>なお、5戸以下のマンションであっても、任意で届出していただけます。</p>

<p>2</p>	<p>条例規則案の別表第1に、要届出マンションが神戸市に対し申告すべき項目が現れています。</p> <p>これら項目の大半は、「タウンハウス団地」の管理組合においても申告可能と考えますが、マンションとタウンハウス団地との建築構造の違い等から以下の数項目については、「タウンハウス団地」特有の項目を別に設けて頂く必要があるのではないかと意見を伺います。</p> <p>「当該マンションに係る土地の権利の種別」 ⇒ マンションでは敷地が全区分所有者の共有か、特定の所有者からの借地かといった種別となると聞いておりますが、「タウンハウス団地」では、全敷地を全区分所有者で共有か、一部の敷地は各所有者の専有としているかといった種別が主となると考えます。</p> <p>「耐震診断の有無、耐震性の有無並びに耐震改修の実施状況」 ⇒ マンションの中高層鉄筋コンクリート造建物では、棟ごとに耐震計算書が残っているか、専門的な耐震診断を受けているかといった記載となると聞いておりますが、「タウンハウス団地」では多数の低層住宅棟について、建築時の壁量計算書が残っているか、居住が始まってからは定期的に構造の劣化を防ぐ専門的な修繕や点検を受けているかといった記載になるのではないかと考えます。</p> <p>「防災の取組状況」 ⇒ マンションの中高層鉄筋コンクリート造建物では、防火システムが正しく装備、維持されているかといった記載となると聞いておりますが、「タウンハウス団地」では多数の低層住宅棟について、建築時に防火、耐火の設計がなされているか、居住が始まってからは、そうした耐火、防火の設計を損ねるような改修などが行われていないかといった記載になるのではないかと考えます。</p>	<p>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。</p>
<p>3</p>	<p>以上、要届出マンションに「タウンハウス団地」も含めて頂くことで、公共性・公益性の観点からマンション管理適正化の諸施策を推進されている神戸市の取り組みが更に充実されるのではないかと意見を伺いました。</p> <p>一方、マンションの中高層建物はいわゆる区分所有登記がなされているため、要届出マンションかどうかの把握が比較的容易だが、「タウンハウス団地」は各低層住宅戸ごとの登記と団地共有地の登記とに分かれている実態があり、団地としての把握、要届出マンションかどうかの判定が困難といった事務的な障害もあるのではと想像しております。例えば、末尾表に示した各「タウンハウス団地」の存在は、現状、街灯や資源ごみ回収の助成金窓口となっている各区のまちづくり課だけが把握されているのかもしれませんが。</p>	<p>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。</p>

<p>4</p>	<p>条例第12条1では、1棟あたり6戸以上（居住の用に供する部分の戸数）の分譲マンションが「要届出マンション」と明記されていますが、この度の条例施行規則（案）の届出事項を拝見したところ、条例の対象は、1棟あたりの戸数が多い中高層建築物（いわゆる大型の分譲マンション）に絞っているように感じます。（低層建築物に適応した届出事項が見当たらないため）</p> <p>また、1棟あたり2～5戸であっても複数棟と共有物で1団地を形成し1つの管理組合で管理している場合でも、区分所有者が多く、建物と所有者の「2つの老い」に伴う問題が深刻化しております。条例に示されている「マンション管理の適正化」の助言は、建物単位のみを想定しており、管理組合単位は除外しているように感じます。</p> <p>「要届出マンション」ではない建物であっても、届け出た場合、神戸市からマンションの管理について助言していただくことはできませんでしょうか。</p> <p>以下、ご方針を具体的に教えて頂きたいと存じます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2～5戸の棟であっても任意で届け出ることには可能か？ ・2～5戸の棟が複数棟で1団地を形成し共有物も含めて1つの管理組合が管理している場合、「要届出マンション」に該当しないのか？ ・2～5戸の棟と6戸以上の棟が混在する団地の管理組合は、6戸以上の棟のみを届け出ることか？ ・棟単位ではなく管理組合単位で届け出ることには可能か？ ・棟単位で登録する場合、届出事項に「マンションの名称」があるが、棟ごとの名称が無ければ管理組合名のみを名称とし、住所欄に複数戸の住所を併記して区別するのか？ 	<p>本条例における「要届出マンション」とは、6以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものとします。</p> <p>なお、5戸以下のマンションであっても、任意で届出していただけます。届出は、原則、建物ごとに届出頂くことを想定していますが、具体的な記入方法等については今後マニュアル等でお示しさせていただきます。</p> <p>また、条例（第15条第2項）に基づき、要届出マンションに限らず助言、指導及び勧告の対象となります。</p>
<p>5</p>	<p>1 修繕積立金を届出・公表すべきでは。修繕積立金の財務状況は、マンションの資産価値にかかわる内容である。居住者のみならず、新規入居者、購入検討者も容易に知ることができるようにすべきでは。</p> <p>2 神戸市でも、分譲マンションの事実上の賃貸化が進んでいるのではないかと。そのあたりは神戸市は把握しているか。所有者と実際に住んでいる人が異なっている場合、どうなる。実際の居住者も、管理実態を実情把握し、管理組合に意見できるような仕組みが必要なのでは。</p> <p>3 マンションが会社・事業所の事務所や民泊として使われているような場合もあると思うが、その場合の特有の問題もあるのではないかと。せめて、「事務所」「民泊」としての使用ありなしぐらいは報告させた方がよいのではないかと。個人事業主の場合は自宅兼事務所になるので、</p>	<p>修繕積立金の状況及び予定を含む届出事項については、届出者の意思に基づき本市ホームページにて情報開示しますので、新規入居者や購入検討者をはじめとするすべての方が管理状況を確認することができる制度としています。</p> <p>なお、本条例における「要届出マンション」とは、6以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものとしており、ワンオーナーの賃貸マンションは対象としておりません。</p>

<p>線引きは難しいとは思いますが。</p> <p>4 神戸市や兵庫県・国・独立行政法人等や企業が保有する市営住宅・公営住宅・寮・社宅や付帯施設も、類似の問題を抱えているのではないか。そのあたりは神戸市には情報は集まるのか。</p>	<p>その他頂いたご意見につきましても、分譲マンションの管理適正化の推進にあたり参考とさせていただきます。</p>
--	---

4. その他変更点

意見はありませんでしたが、別表第1（第2条及び第4条関係）及び別表第2（第3条及び第4条関係）について、下記のとおり文言を変更いたします。

別表第1（第2条及び第4条関係）

大項目	小項目	届出事項（変更前）	届出事項（変更後）
マンションの概要	マンションの概要	マンションの名称及び所在地、管理組合の形態、マンションの棟数、戸数、階数、併設用途及び延べ面積、 <u>駐車場の有無等</u> 、エレベーターの有無、マンションの竣工年月並びに当該マンションに係る土地の権利の種別	マンションの名称及び所在地、管理組合の形態、マンションの棟数、戸数、階数、併設用途及び延べ面積、 <u>駐車場の有無、形態及び形態ごとの収容台数</u> 、エレベーターの有無、マンションの竣工年月並びに当該マンションに係る土地の権利の種別
適正な維持管理に関する事項	管理組合の運営	<u>管理組合の有無等</u> 、管理組合の名称、管理者等の有無、管理組合の運営方式、管理規約の有無及び最終改正年、区分所有者名簿の有無、居住者名簿の有無並びに <u>総会</u> の年1回以上の開催の有無	<u>管理組合の有無及び法人格の有無</u> 、管理組合の名称、管理者等の有無、管理組合の運営方式、管理規約の有無及び最終改正年、区分所有者名簿の有無、居住者名簿の有無並びに <u>マンションの区分所有者等による集会</u> の年1回以上の開催の有無
	建物の修繕に関する計画等	管理費徴収の有無及びその額、修繕積立金徴収の有無及びその額、修繕積立金の積立方式、管理費会計と修繕積立金会計の区分経理の状況、	管理費徴収の有無及びその額、修繕積立金徴収の有無及びその額、修繕積立金の積立方式、管理費会計と修繕積立金会計の区分経理の状況、

		<u>長期修繕計画等</u> の有無、長期修繕計画の作成年、 <u>長期修繕計画等</u> の計画期間、 <u>長期修繕計画等</u> の作成についての <u>決議</u> の有無、大規模修繕工事の実績・予定、建築確認を受けた時期、耐震診断の有無、耐震性の有無並びに耐震改修の実施状況	<u>長期修繕計画</u> の有無、長期修繕計画の作成年、 <u>長期修繕計画</u> の計画期間、 <u>長期修繕計画</u> の作成についての <u>マンションの区分所有者等による集会</u> における <u>決議</u> の有無、大規模修繕工事の実績・予定、建築確認を受けた時期、耐震診断の有無、耐震性の有無並びに耐震改修の実施状況
--	--	--	---

別表第2（第3条及び第4条関係）

大項目	小項目	届出事項（変更前）	届出事項（変更後）
マンションの概要	マンションの概要	マンションの名称及び所在地、管理組合の形態、マンションの棟数、戸数、階数、併設用途及び延べ面積、専有部分の合計床面積、 <u>駐車場の有無等</u> 、エレベーターの有無、マンションの竣工年月日、売買契約締結年月日並びに当該マンションに係る土地の権利の種別	マンションの名称及び所在地、管理組合の形態、マンションの棟数、戸数、階数、併設用途及び延べ面積、専有部分の合計床面積、 <u>駐車場の有無、形態及び形態ごとの収容台数</u> 、エレベーターの有無、マンションの竣工年月日、売買契約締結年月日並びに当該マンションに係る土地の権利の種別

変更理由：届出事項のうち、「等」と表現していた箇所について、内容を明記する。また、「総会」を法の定義に基づき「マンションの区分所有者等」による「集会」と変更する。あわせて、「決議」をより明確な表現とするために「マンションの区分所有者等による集会における決議」と変更する。