

# 兵庫県マンション管理適正化推進計画 (案)

(主な変更箇所抜粋版)

兵 庫 県



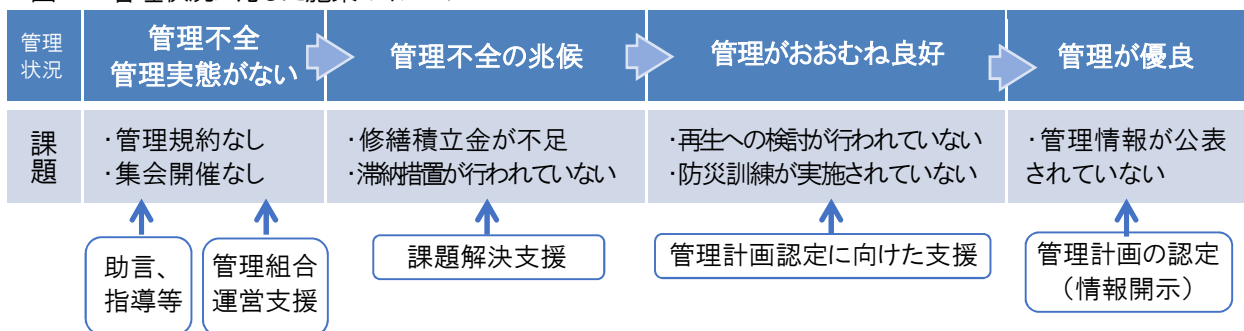
# 1 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンション管理の実態を踏まえ、以下に示すマンションの管理における将来像を目指すこととし、その実現に向けた課題を**解決**するための施策を計画的に講じる。

## 【目指す将来像】

- 人口減少や高齢化などが進行する中、管理組合は自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適正に管理を行っている。
- 管理状況が市場において適正に評価されることにより、マンション管理に対する意識や管理水準が維持向上し、快適な居住環境が確保されるとともに、良質な住宅ストックとして保全されている。

図 16 管理状況に応じた施策のイメージ



## (1) 管理状況の把握

- ① 将来像
  - ・マンションの管理状況に応じた適切な支援策が講じられている。
- ② 課題
  - ・県、市町及び関係団体が連携を図り、マンション管理の実態を定期的に把握することが必要。
- ③ 重点施策
  - ・市町や関係団体と連携し、定期的なストック調査に加え、管理組合に対するアンケート調査や外観調査を実施する。
  - ・調査に対する回答がない管理組合に対し、必要に応じてマンション管理士を活用し管理状況診断により管理状況を把握するなど、行政からの働きかけによるプッシュ型の支援を行う。

## (2) 管理組合の運営・体制

- ① 将来像
  - ・区分所有者等が管理組合の運営に積極的に参加し、外部専門家の支援を受けながら、管理組合が主体となって適正なマンション管理が行われるとともに、管理組合間の交流が活発化している。
- ② 課題
  - ・区分所有者等の管理活動への関心を呼び起こすことが必要。

- ・管理組合役員の担い手不足の解消及び管理組合間で課題を共有・解決できる連携体制の構築が必要。

### ③ 重点施策

- ・マンション管理の適正化を推進するための情報や管理計画認定制度等について、相談窓口の設置やセミナーの開催、ホームページへの掲載等を通じて普及・啓発を行う。

・マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・建替等において、専門的な見地から管理組合に対してアドバイスを行う外部専門家を派遣する。

- ・分譲当初の管理の重要性又は現在の管理状況等に関する区分所有者等の認識の向上を図るため、管理組合に対して勉強会の講師や管理状況診断等を行う外部専門家を派遣する。
- ・管理水準が低い管理組合を把握した場合、必要に応じてプッシュ型の支援や助言・指導等を行う。
- ・管理組合役員の担い手不足に対応するため、マンション管理士の役員就任への支援など、管理組合の自立に向けた支援を検討する。
- ・管理組合を対象としたセミナー等の集いの場を設けるなどの支援を検討する。

## (3) 長期修繕計画（資金計画を含む）

### ① 将来像

- ・適切に見直しが行われた長期修繕計画や管理規約に基づき修繕積立金等の適切な徴収・区分経理が行われ、経済的基盤が確立されている。
- ・大規模修繕工事等が適時適切に実施され、資産価値の維持向上が図られている。

### ② 課題

- ・管理組合が適切に長期修繕計画や管理規約の見直しを行うとともに、修繕積立金等の長期滞納者に対する滞納措置を効果的に行うための支援が必要。
- ・修繕積立金が不足している高経年マンションにおいて、大規模修繕工事等を適時適切に行うために必要となる資金確保に対する支援が必要。

### ③ 重点施策

- ・管理組合が行う、長期修繕計画や管理規約の見直し、滞納措置の取組状況に応じて必要となる外部専門家を派遣する。
- ・高経年マンションにおける、適時適切な大規模修繕を実施するために融資を活用する管理組合に対する支援を検討する。

## (4) 再生等への備え

### ① 将来像

- ・長期的な観点から建物の耐震化やバリアフリー化などの改修、将来の建替又は敷地売却等を行う再生等に向けた早めの準備が進められている。

### ② 課題

- ・管理組合による意思決定ができるうちに、再生等の方針や時期をあらかじめ定めるなどの取組に対する支援が必要。

## 2 兵庫県マンション管理適正化指針(管理計画認定基準)

マンション管理適正化法第3条第2項第3号に基づくマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)に、以下に定める県独自の管理計画の認定の基準(以下「県独自基準」という。)を追加し、兵庫県マンション管理適正化指針とする。したがって、兵庫県の区域内(市の区域を除く。)におけるマンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準(以下「兵庫県管理計画認定基準」という。)は以下のとおりとなる。

なお、本指針は、マンションの管理適正化に向けてマンションの管理組合が求められる事項を示すものであり、その内容について十分に留意し、日常的なマンションの管理適正化に努めることが望ましい。

### <兵庫県管理計画認定基準> 下線部：県独自基準

#### (1) 管理組合の運営

- ア 管理者等が定められていること
- イ 監事が選任されていること
- ウ 集会が年1回以上開催されていること

#### (2) 管理規約

- ア 管理規約が作成されていること
- イ マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などきの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- ウ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること
- エ 以下に定める項目について、管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めていること(条例等において制限がされており、管理規約に規定する必要がないなど合理的な理由がある場合を除く。)
  - (ア) 住宅宿泊事業(民泊)の可否(第12条第2項)
  - (イ) 災害時の管理組合の意思決定方法(第21条第6項、第54条第1項第十号、第2項)
  - (ウ) 開口部等の改良工事は、管理組合が速やかに実施できない場合区分所有者の責任と負担で実施できること(第22条第2項)
  - (エ) 管理費及び修繕積立金(管理規約に金額を定めていないこと)(第25条)
  - (オ) 専門的知識を有する者の活用(第34条)
  - (カ) 暴力団等の排除(第19条の2、第36条の2第三号)
  - (キ) 利益相反取引の防止(第37条の2)
  - (ク) 監事の権限(第41条)
  - (ケ) 管理費等の滞納者に対して取り得る措置(第60条第2項から第5項)

※括弧内はマンション標準管理規約(単棟型)(令和3年8月改定)の条項番号