



# 兵庫県 マンション管理適正化 推進計画

令和4年3月 兵庫県



# 目 次

はじめに	1
<b>第1章 計画の位置付け</b>	2
1 計画の位置付け	2
2 計画期間	2
<b>第2章 マンション管理の状況</b>	3
1 現状・問題点	3
2 マンション管理の実態	8
<b>第3章 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策</b>	10
1 管理状況の把握	10
2 管理組合の運営・体制	11
3 長期修繕計画（資金計画を含む）	11
4 再生等への備え	12
5 情報開示	12
6 その他	13
<b>第4章 各主体の主な役割</b>	15
1 管理組合及び区分所有者等の役割	15
2 県及び市町の役割	15
3 外部専門家の役割	15
4 マンション管理業者等の役割	16
5 その他関係団体	16
<b>第5章 マンション管理の適正化に関する目標</b>	18
1 目標（町域）	18
2 参考指標（全県）	18
<b>第6章 兵庫県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）</b>	19
用語集	21

本計画で使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

### **マンション**

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）のこと。

### **区分所有者等**

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第2号に規定するマンションの区分所有者並びに一団地内の共有に属する土地及び付属施設の所有者のこと。

### **県ストック調査**

県が、2019年末時点の県内全市町のマンションストックの基礎資料（建築年、戸数、回数、構造等）に関して調査した、「兵庫県分譲マンションストック調査」のこと。

### **国総合調査**

国土交通省が2018年度に、全国のマンションの管理状況等（居住の状況、建物・設備の維持管理の状況、管理組合運営等の状況等）に関して調査した、「マンション総合調査」のこと。

### **県実態調査（一般市町）**

ひょうご住まいづくり協議会が2020年度に、県内の特定行政庁を除く市町域のマンションの管理状況（総会の開催状況、管理規約、長期修繕計画の内容等）に関して調査した、「特定行政庁外市町分譲マンション実態調査」のこと。

### **県高経年マンション実態調査（特庁等）**

ひょうご住まいづくり協議会が2019年度に、県内の特定行政庁等（神戸市を除く）の築後35年以上が経過したマンションの管理状況（総会の開催状況、管理規約、長期修繕計画の内容等）に関して調査した、「兵庫県高経年分譲マンション実態調査」のこと。

### **再生等**

建物等の老朽化や区分所有者等が住まいに求めるニーズに応じて耐震化やバリアフリー化などの改修、建替、敷地売却等を実施すること。

### **外部専門家**

マンション管理士、建築士、弁護士、会計士等の専門的知識を有する第三者のこと。

## はじめに

県内のマンションは神戸、阪神間を中心に約54万戸となっており、総住宅数の約1/5を占め、重要な居住形態の一つとなっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる近隣住民等の生命・身体への危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。

2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、国において「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を策定するとともに、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、

- ・マンション管理適正化推進計画の策定
  - ・マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体によるマンションの管理計画の認定
  - ・管理組合への助言、指導及び勧告の実施
- を可能とするための制度的枠組が設けられた。

本県では、従来から共用部のバリアフリー化・耐震化に対する補助、ひょうご住まいサポートセンターにおける相談窓口の設置、管理組合に対して管理組合運営や大規模修繕・建替に関するアドバイスを行うマンションアドバイザー派遣などの施策を行っている。

このような状況の中で、県民生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与するためには、区分所有者等が積極的に管理組合の運営に参加し、管理組合が主体となってマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえて更なる施策を講じていく必要があることから、「兵庫県マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていく。

# 第1章

# 計画の位置付け

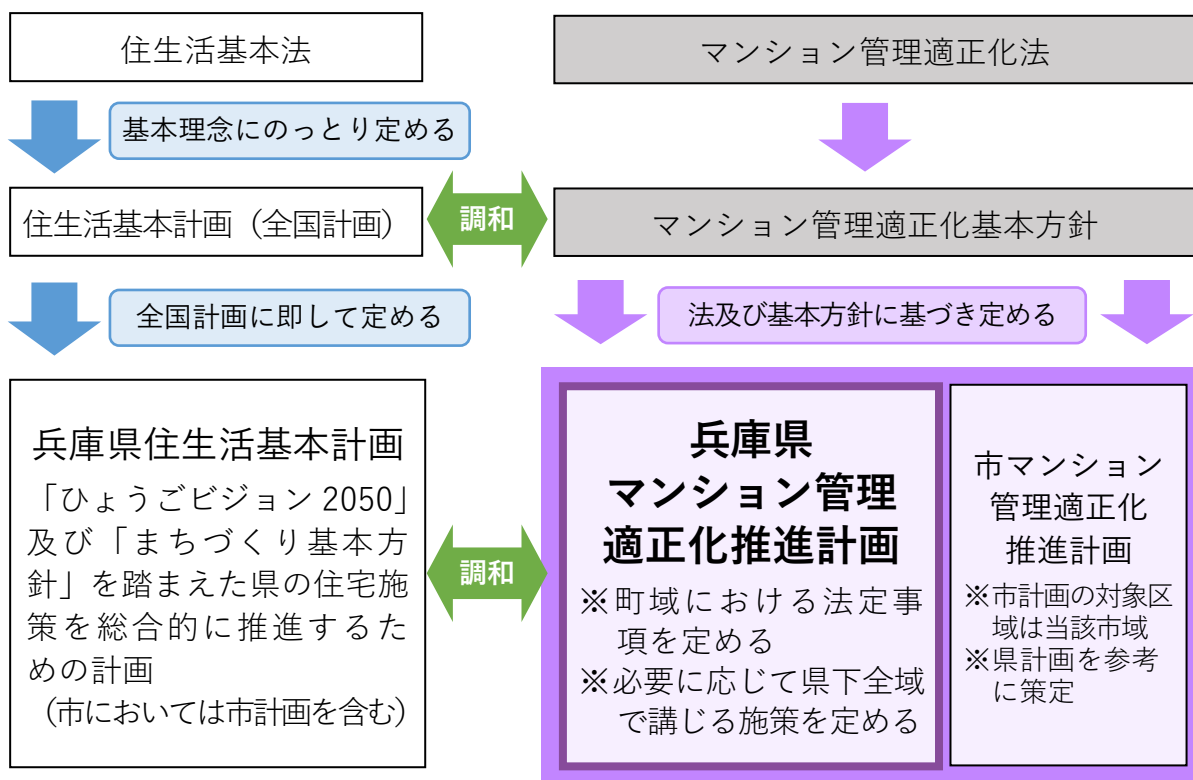
## 1 計画の位置付け

本計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するものでマンション管理適正化法及び「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年国土交通省告示第1286号。以下「マンション管理適正化基本方針」という。）に基づき、「兵庫県住生活基本計画」と調和を図り定めるものである。（図1）

また、本計画では、町域における法定事項を定めるとともに、必要に応じて市域を含む県内全域で講じる施策を定める。

なお、市においても本計画を参考に各市域における計画を策定することが望ましい。

図1 マンション管理適正化推進計画の位置付け



## 2 計画期間

本計画の計画期間は2022年度（令和4年度）から2031年度（令和13年度）までの10年間とする。

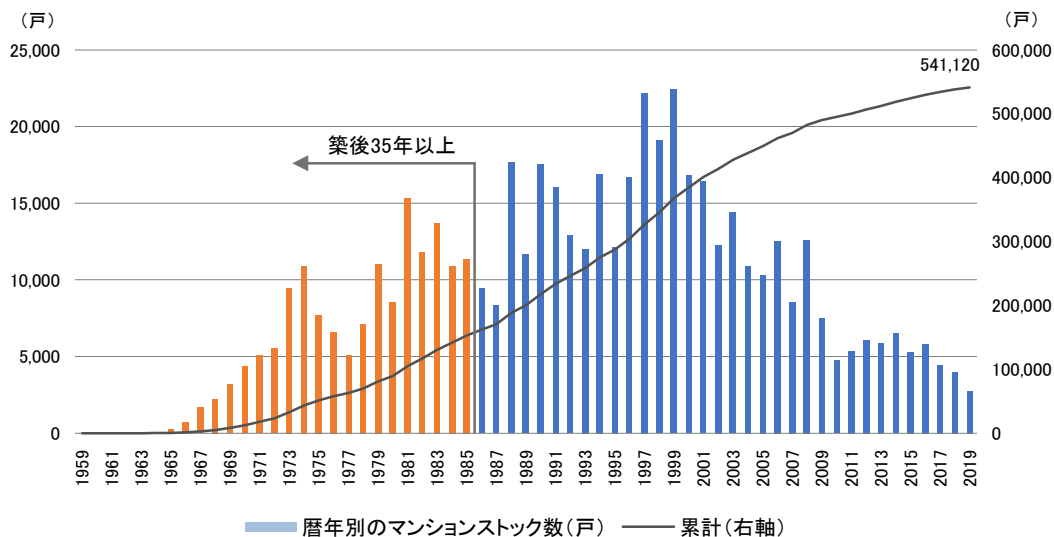
なお、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、中間期に適切な施策評価を実施し、必要に応じて計画の見直しを行う。

1 現状・問題点

(1) マンションの実態

- ・県内には約 54 万戸、約 10,000 棟のマンションがあり、総住宅数の約 1/5 を占め、居住形態として定着している。(図2)
- ・神戸市、阪神間で県全体のマンションの9割程度の棟数を占めるなど、地域ごとにマンションの立地状況が異なる。(表1)
- ・築後35年以上が経過したマンション(以下「高経年マンション」という。)が今後急増する見込み。(図3)

図2 マンションストック数の推移(兵庫県)



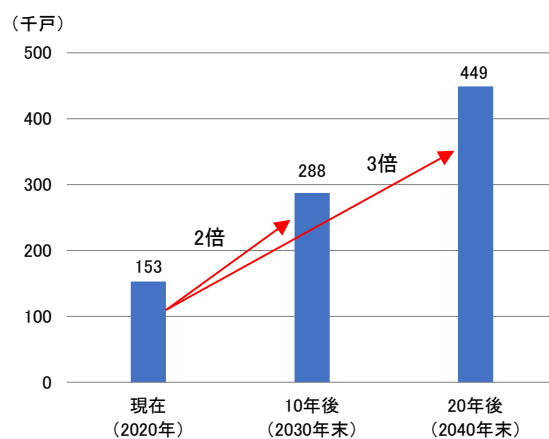
出典：県ストック調査

表1 地域別マンションストック棟数(兵庫県)

	棟数	割合
神戸	5,012	50.2%
阪神北	2,530	25.3%
阪神南	1,126	11.3%
東播磨	812	8.1%
北播磨	29	0.3%
中播磨	432	4.3%
西播磨	24	0.2%
但馬	7	0.1%
丹波	0	0.0%
淡路	17	0.2%
県内計	9,989	100%

出典：県ストック調査

図3 高経年マンションストック数の推移(兵庫県)

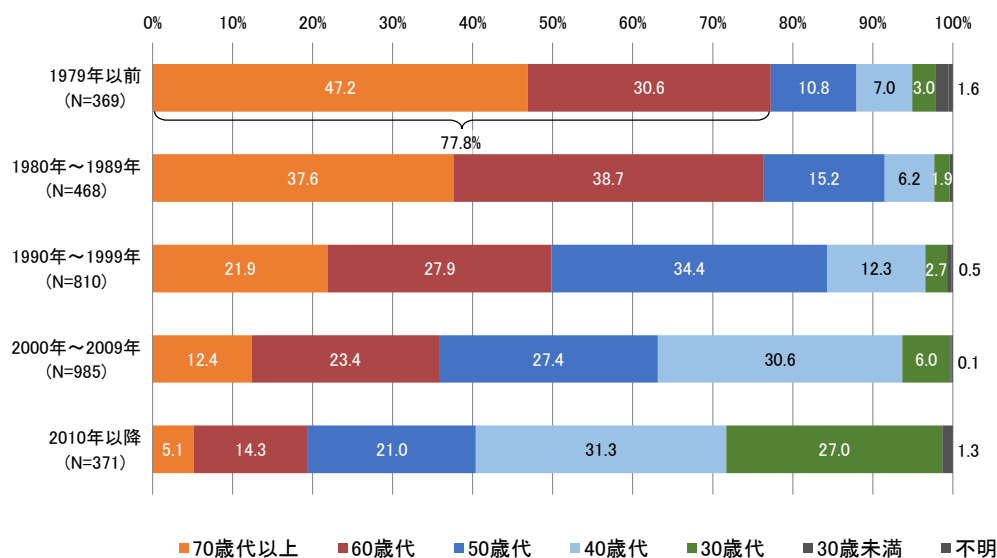


出典：県ストック調査

## (2) 管理組合の運営・体制

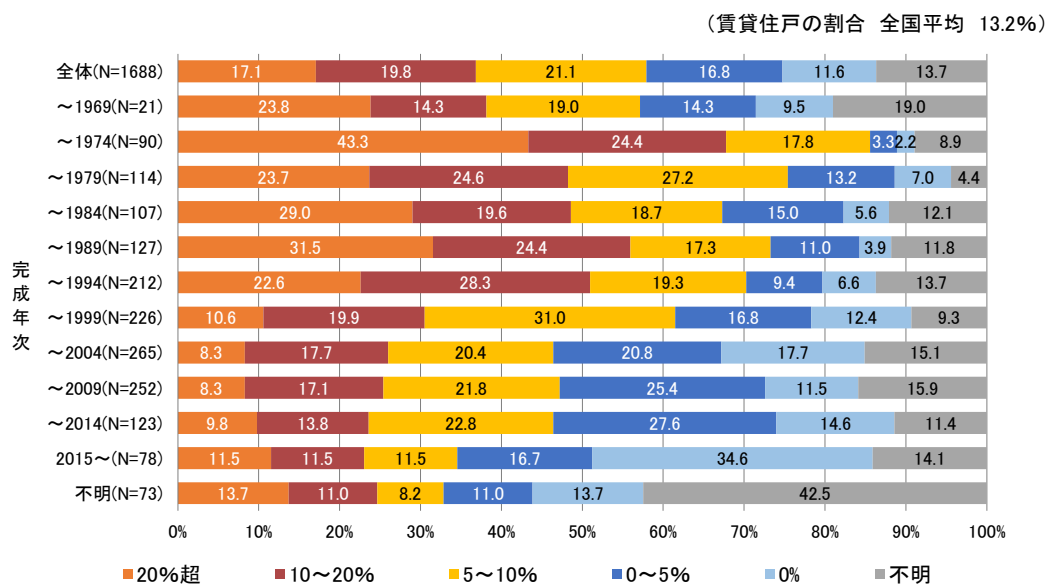
- ・古いマンションほど、居住者の高齢化・区分所有者等の非居住化・管理活動への無関心化が進行し、管理組合役員の担い手が不足するなど、管理組合の運営が困難になる。(図4、5)

図4 マンション完成年次別 世帯主の年齢層の割合 (全国)



出典：国総合調査

図5 マンション完成年次別賃貸住戸の割合 (全国)



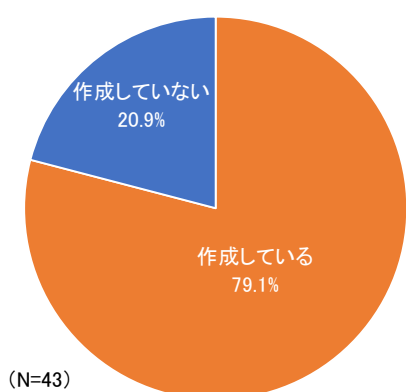
出典：国総合調査



### (3) 長期修繕計画（資金計画を含む）

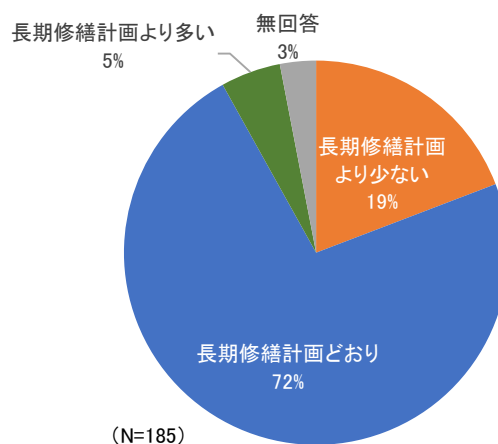
- ・長期修繕計画が作成されていない又は作成されていても修繕積立金が計画どおり積み立てられていないことや、滞納などに伴う修繕積立金の不足等により、適切な時期に適切な内容の修繕工事が実施されていない。（図6～8）
- ・滞納者に対して取り得る措置の規定が管理規約に定められていないマンションが多く存在する。（図9）

図6 長期修繕計画の作成状況  
（県内の特定行政庁を除く市町）



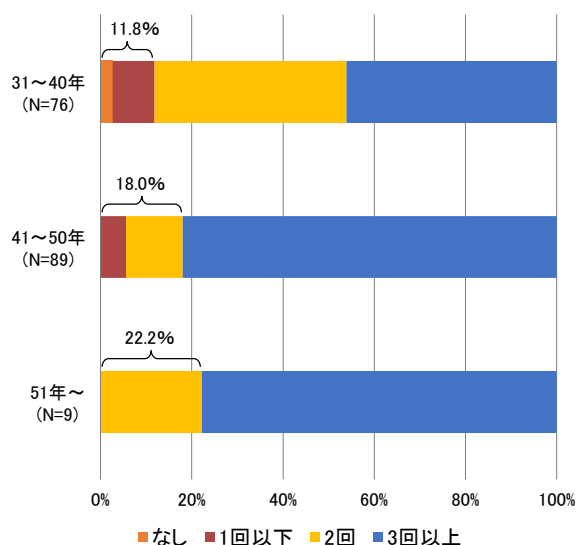
出典：県実態調査（一般市町）

図7 修繕積立金の積み立て状況  
（県内の特定行政庁等  
（神戸市を除く））



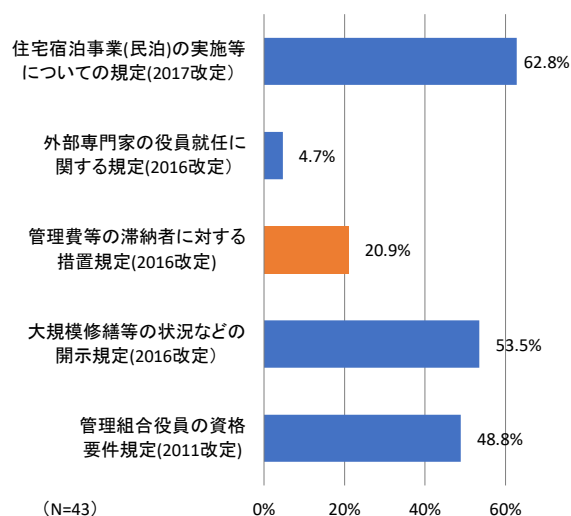
出典：県高経年マンション実態調査  
（特庁等）

図8 大規模修繕の実施状況  
（県内の特定行政庁等  
（神戸市を除く））



出典：県高経年マンション実態調査  
（特庁等）

図9 管理規約での規定状況  
（県内の特定行政庁を除く市町）

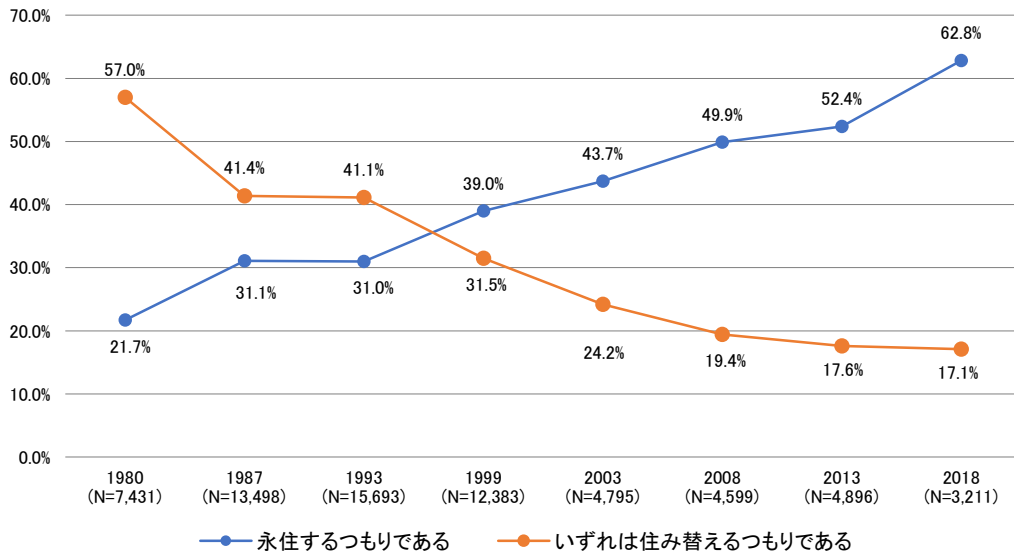


出典：県実態調査（一般市町）

#### (4) 再生等への備え

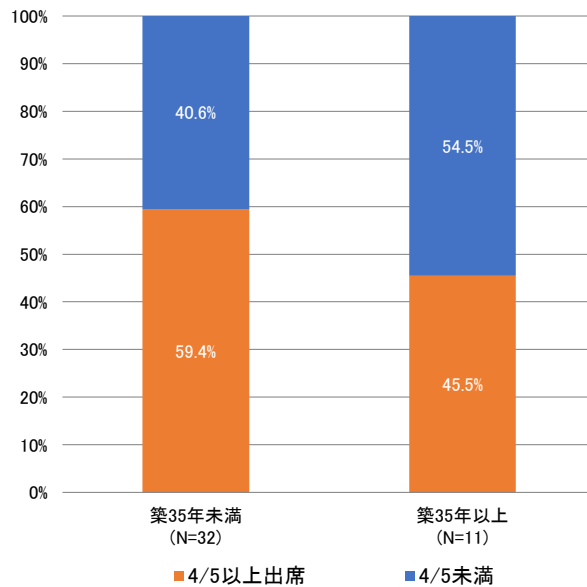
- ・マンション居住者の永住意識が高まっており、2018年度には62.8%の区分所有者が「永住するつもり」とされており、居住者の居住期間が長期化している。(図10)
- ・高経年マンションでは管理組合総会への出席状況が悪化するなど、マンションの建替等による再生等に向けた合意形成が困難になる傾向にある。(図11)

図10 永住意識の推移（全国）



出典：国総合調査

図11 築年数別総会への出席状況（県内の特定行政庁を除く市町）



出典：県実態調査（一般市町）

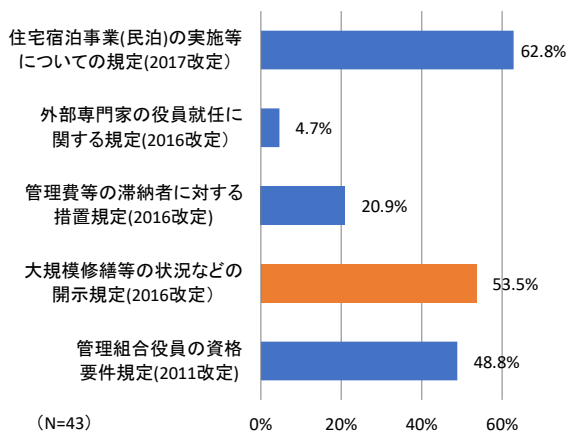
## (5) 情報開示

- ・大規模修繕や修繕積立金の状況などの情報を開示する規定が管理規約に定められていないマンションが多く存在する。(図 12)

## (6) その他

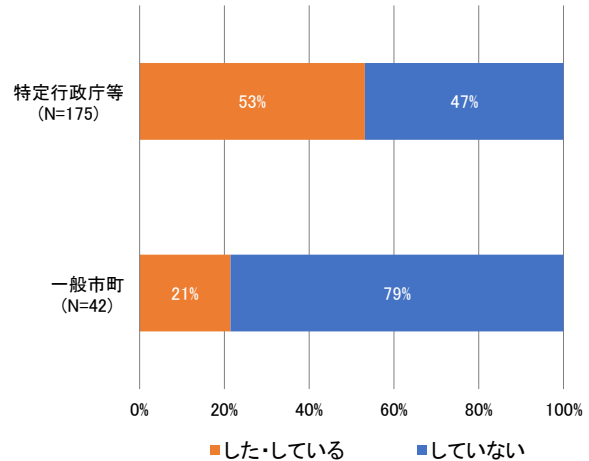
- ・地方部に参入しているマンション管理業者は少なく、さらに活動可能なマンション管理士等が不足しているため、特に地方部では専門家の支援を受けにくい状況にある。(図 13)
- ・独自施策を実施するなど、マンション管理の適正化に積極的に取り組む市町は都市部の一部の市町に限られている。(表 2)
- ・4割以上が防災訓練を行っているが、災害時の対応マニュアルを作成しているのは20%以下と少なく、災害に備えた体制が整備されていない(図 14)

図 12 管理規約での規定状況  
(県内の特定行政庁を除く市町)



出典: 県実態調査(一般市町)

図 13 外部専門家の活用状況  
(兵庫県(神戸市を除く))



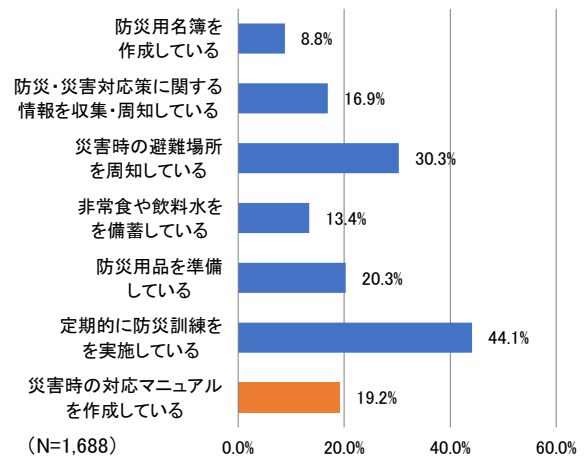
出典: 県高経年マンション実態調査(特庁等)  
県実態調査(一般市町)

表 2 市町によるマンション関連独自施策の実施状況(兵庫県)

	窓口相談※	アドバイザー派遣	セミナー
神戸市	○	○	○
尼崎市		○	○
西宮市	○	○	○
芦屋市	○		○
伊丹市			○
宝塚市		○	○
姫路市	○	○	○

※専門家によるもの  
出典: 住宅政策課調べ(2021)

図 14 大規模災害への対応状況(全国)



出典: 国総合調査

## 2 マンション管理の実態

### (1) 管理状況に応じた分類の考え方

管理組合の管理状況について、以下の基準に基づき、Ⅰ管理組合の実態がないマンション、Ⅱ管理不全マンション、Ⅲ管理不全の兆候があるマンション、Ⅳ管理がおおむね良好なマンションの4つに分類する。

#### Ⅰ 管理組合の実態がないマンション

下記の全ての項目に該当するマンション

- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない
- ・管理規約が存在しない

#### Ⅱ 管理不全マンション

下記のうち1つ以上の項目に該当するマンション

- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- ・修繕積立金が積み立てられていない

#### Ⅲ 管理不全の兆候があるマンション

下記のうち1つ以上の項目に該当するマンション

- ・長期修繕計画が作成されていない
- ・長期修繕計画の資金計画よりも修繕積立金が不足している
- ・管理費等の滞納者に対して適切な対応がされていない

#### Ⅳ 管理がおおむね良好なマンション

上記Ⅰ～Ⅲに該当しないマンション

### (2) 実態調査の結果

県実態調査（一般市町）の結果を、上記の考え方に基づき分類すると以下のとおりとなる。

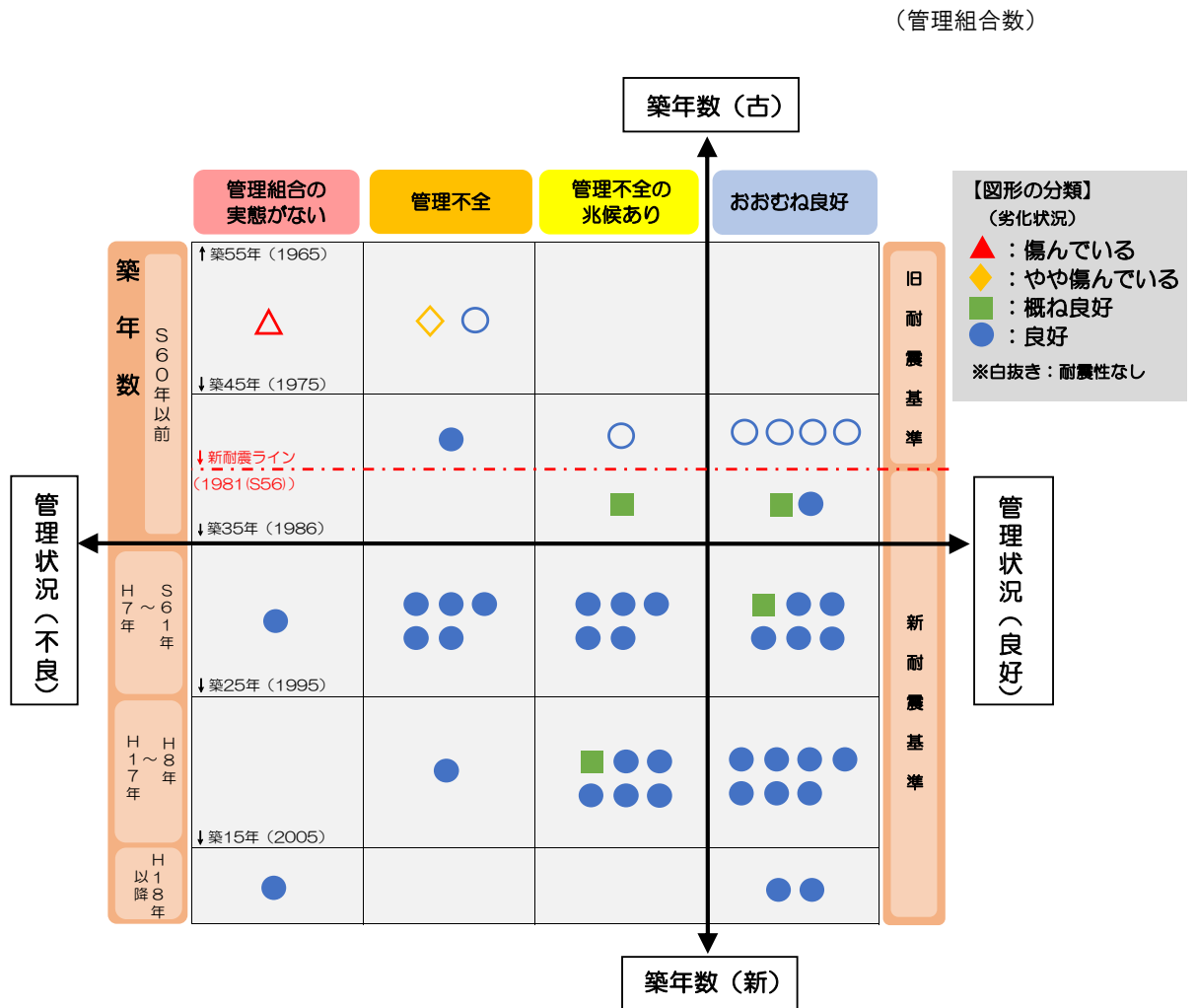
管理組合の実態がないものや管理規約や修繕積立金の徴収がないなど管理不全に陥っている管理組合などがあり、これらの管理組合の中には自主的な管理に委ねては改善が困難なものも存在する。

表3 特定行政庁を除く市町におけるマンションの管理状況に応じた分類

（棟）

	アンケート 未回答	管理組合の 実態がない	管理不全	管理不全の 兆候あり	おおむね 良好	合計
町域	22	1	7	5	14	49
市域	24	2	8	11	29	74

図 15 特定行政庁を除く市町におけるマンションの築年数別管理状況分布図



## 第3章

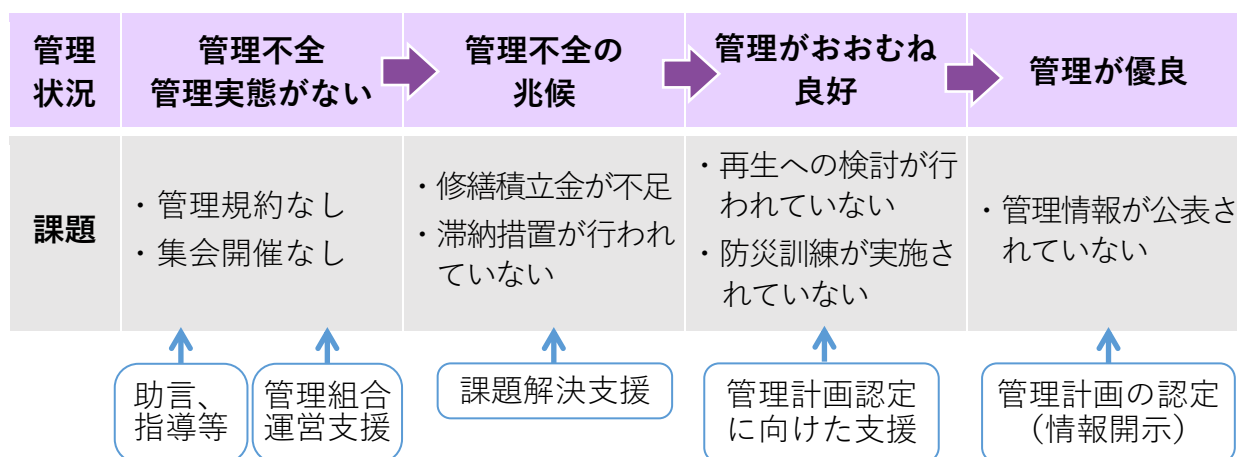
# マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

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。

### (3) 重点施策

- ・再生等の方針検討に必要な外部専門家の派遣に加え、「分譲マンション再生『はじめの一步』ガイドブック」を活用し早期の検討を促す。
- ・高経年マンション再生のモデルケースとなる取組に対して支援する。
- ・耐震診断・耐震補強工事やマンション共用部分のバリアフリー化工事への支援を行う。

## 5 情報開示

---

### (1) 将来像

- ・マンションの管理状況等に関する情報の開示が進み、管理が良好なマンションが市場で適正に評価される環境が整備されている。

### (2) 課題

- ・管理組合が管理に関する情報を作成・蓄積し、マンション購入予定者等が容易に入手する仕組みが必要

### (3) 重点施策

- ・町域におけるマンション管理計画認定制度を創設し、円滑に運用する。
- ・市域におけるマンション管理計画認定制度の創設及び円滑な運用を図るため、市とマンション管理士会等の連携の場を設置するなどの支援を行う。



## 6 その他

---

### (1) 将来像

- ・ 地方部で活動可能な外部専門家が充足するとともに、市町の体制整備が進み、マンション管理に係る情報提供・相談体制等が充実している。
- ・ 防災力を高める取組が進められ、災害時の安全性やコミュニティ機能が確保されている。

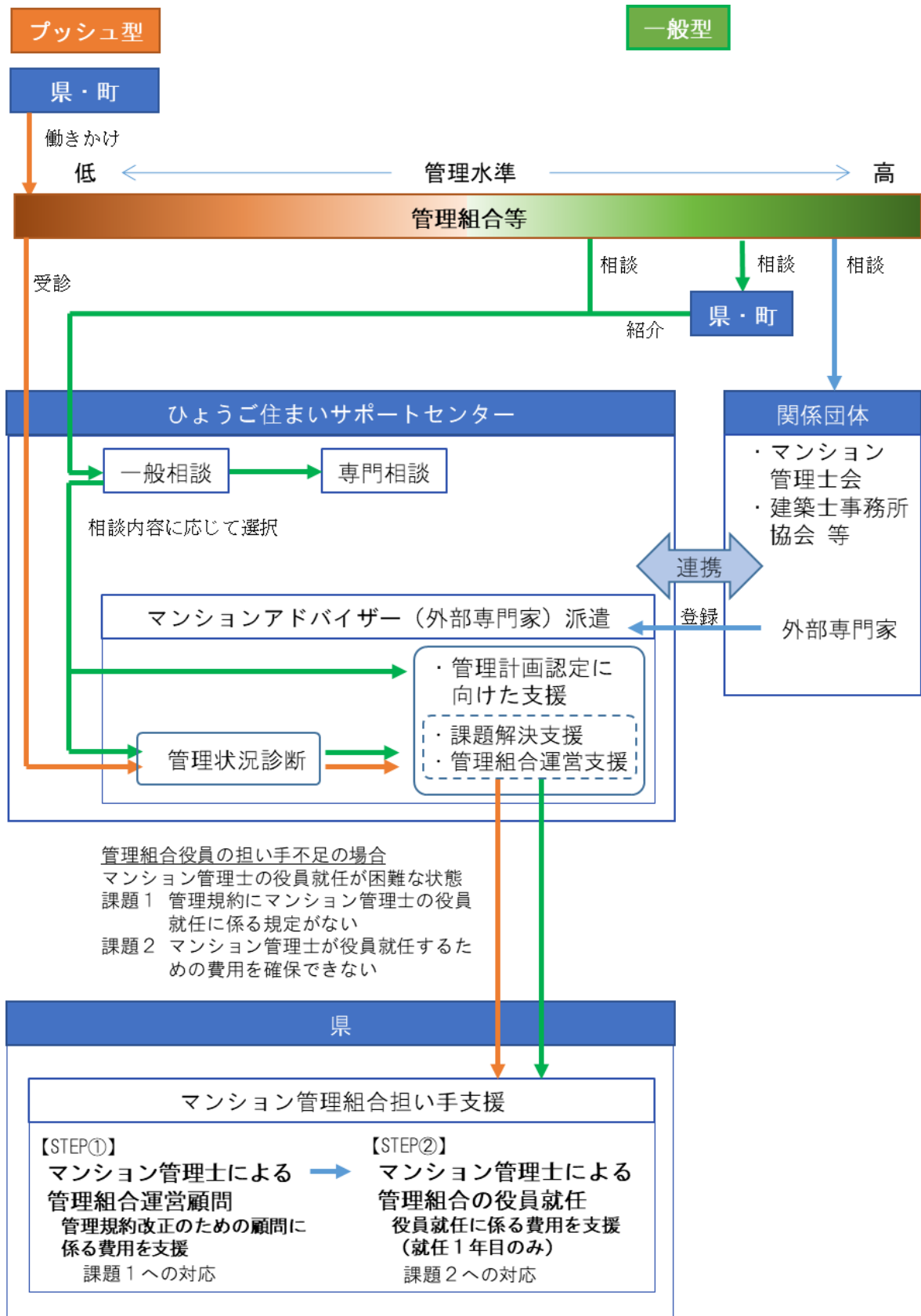
### (2) 課題

- ・ 外部専門家の確保と経験の蓄積に加え、市町による積極的な関与が必要。
- ・ 平時から、賃貸居住者を含めた居住者間の良好なコミュニティの形成や、地域コミュニティとの連携を強化するとともに、防災力の向上に取り組む管理組合への支援が必要。

### (3) 重点施策

- ・ 外部専門家を育成する上で必要となるセミナーや調査等の経験を積む機会を確保し、活躍できる環境づくりを促すために、外部専門家の派遣を継続して行うとともに、プッシュ型による管理状況診断においてマンション管理士の積極的な活用を行う。
- ・ 市に対してマンション管理適正化推進計画の策定を働きかけるとともに、市町との積極的な意見交換や情報共有を行い、連携を強化する。
- ・ 良好なコミュニティの形成等に資する防災訓練や防災マニュアルの作成等に取り組む管理組合に対して、必要な情報を提供し、外部専門家を派遣する。

図 17 相談・専門家派遣等の施策のイメージ



## 第4章

# 各主体の主な役割

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他関係団体は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

### 1 管理組合及び区分所有者等の役割

マンションの管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、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、適正に管理を行うとともに、国、県及び市町が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

その際、管理組合間において、管理に関する情報や課題を共有し、解決するための連携体制を構築するよう努めることも重要である。

区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

### 2 県及び市町の役割

県及び市は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画を策定し、施策の方向性等を明らかにしてマンション管理適正化法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

また、マンション管理適正化法において、県は町の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市と連携を図り、必要に応じて市の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

さらに、町が地元のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、県と町においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

加えて、管理組合又は区分所有者等の求めに応じて、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

### 3 外部専門家の役割

マンションの大規模化や高経年化等により、マンションの管理は高度化、複雑化が進み、管理組合の運営に専門的知識が求められる場合が多いため、外部専門家は、

管理組合又は区分所有者等の求めに応じて助言等を行い、必要に応じて他の専門家と協力関係を構築するなど、誠実にその業務を行うことが期待されている。

また、マンションの管理組合の役員に就任するなど直接管理組合の運営に携わる場合、運営支援、他の専門家や委託業者との調整等の業務を適切に行うよう努める必要がある。

さらに、県及び市町等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努めることが期待されている。

各専門家で構成される団体は、行政と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各専門家への情報提供や技術的支援等に努める必要がある。

## 4 マンション管理業者等の役割

---

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

また、マンション管理業者は、県及び市町等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

さらに、マンション分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

各事業者で構成される団体は、行政と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各事業者への情報提供や技術的支援等に努める必要がある。

## 5 その他関係団体

---

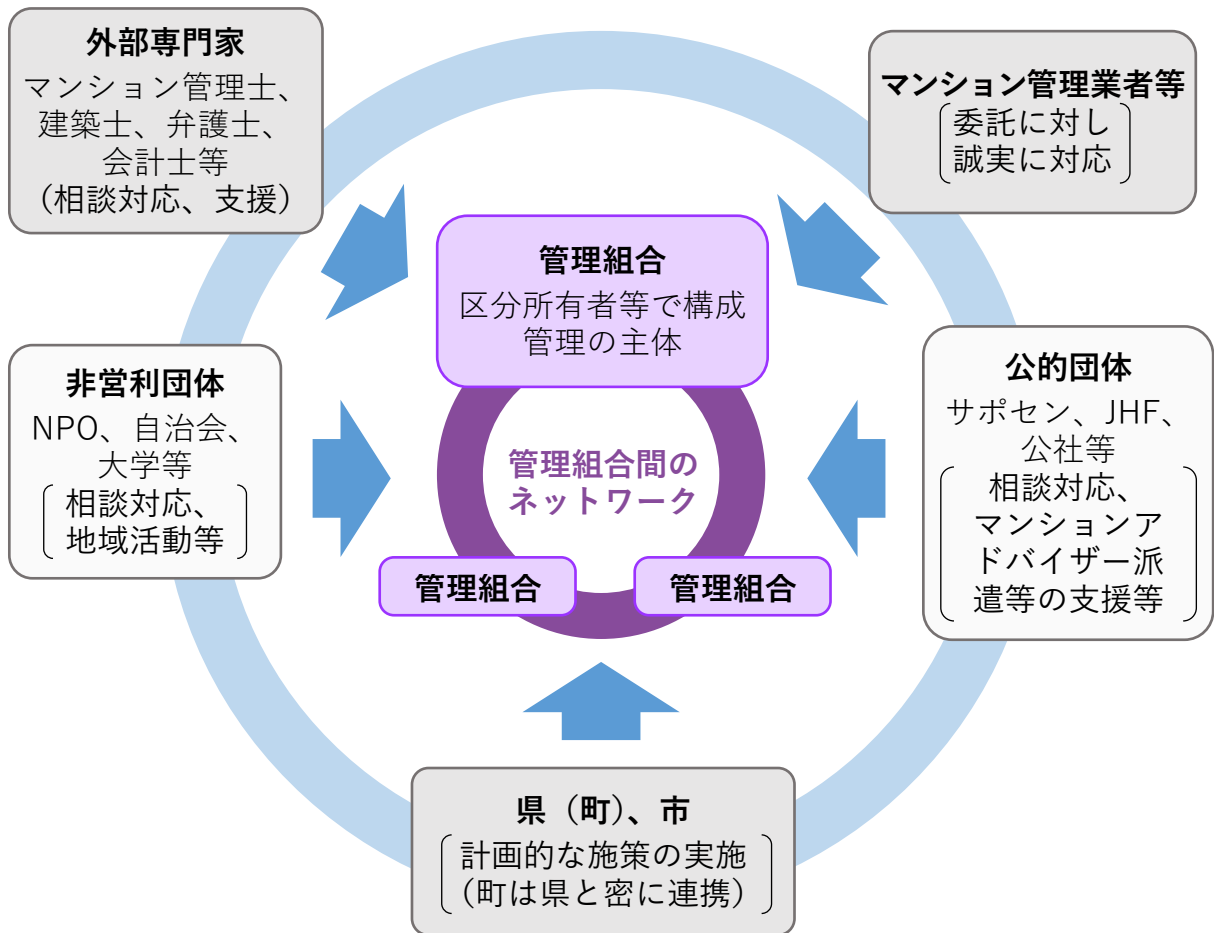
ひょうご住まいサポートセンター（以下「サポセン」という。）、神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）などの公的団体は、管理組合等に対する情報提供や相談業務、アドバイザーの派遣など、県、市町及び関係団体と連携・協力して施策を推進することが期待される。

住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）などの金融機関は、共用部のリフォームに対する融資など、管理組合のニーズに応じた事業を実施するとともに、県及び市町と連携し、金融を活用したマンション管理支援に取り組むことが期待される。

兵庫県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、長年の住宅供給・管理の実績と公的機関ならではの公平性を活かして、県の施策の推進に連携、協力することが期待される。

その他、NPO 法人、自治会、大学等の非営利団体は、地域に密着し専門性を活かした柔軟なサービスを提供することや、豊富な人材や専門的知見を生かし、地域の課題解決に向けた活動・研究に取り組むことが期待される。

図 18 各主体の主な役割のイメージ



## 1 目標（町域）

---

本計画において町域における目標を次のとおり定める。

- ・「管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合」  
28.6%（2020） → 60%（2031）

## 2 参考指標（全県）

---

本計画において、全県における参考指標を次のとおり定める。

- ・「管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合」  
37%（2020 推計） → 60%（2031）
- ・「マンション管理適正化推進計画が策定された市町域の分譲マンション棟数カバー率」  
なし（2020） → 100%（2030）
- ・「管理組合等による外部専門家の活用件数」  
650 件（2022～2031）（※2020 実績：44 件）

## 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6月改正)の条項番号

(3) 管理組合の経理

- ア 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- イ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- ウ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
- エ 修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で集会の決議を経て長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額していること
- オ 直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること
- カ 建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書及び消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること（報告対象外の場合を除く。）
- キ 直前の事業年度において、管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ア 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- イ 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- ウ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- エ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- オ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- カ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
- キ 管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること  
なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること

(5) その他

- ア 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- イ 築後35年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること
- ウ 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること



---

# 概 要 版

---



# 兵庫県マンション管理適正化推進計画 概要

## 1 計画の位置付け

- ① マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2第1項に基づき町域における法定事項を定めるとともに、必要に応じて市域を含む県内全域で講じる施策を定める。(市は本計画を参考に当該市域の計画を策定することが望ましい。)
- ② マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るための計画

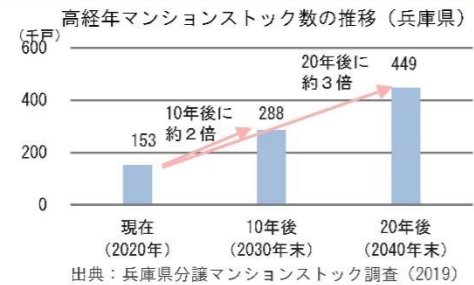
## 2 計画期間

2022年度(令和4年度)から2031年度(令和13年度)までの10年間(中間期に見直し)

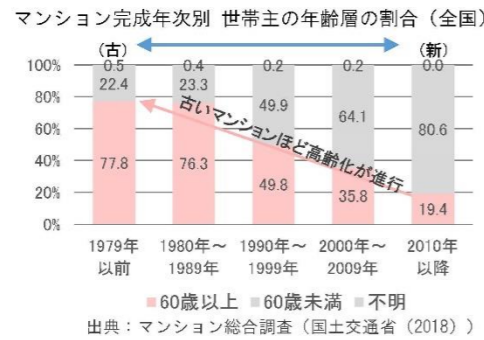
## 3 マンション管理の状況

### ①現状・問題点

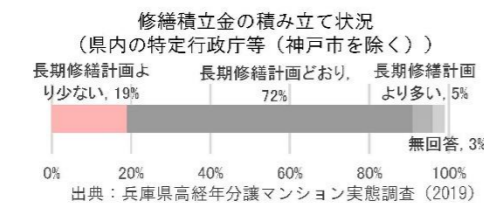
・県内には約54万戸、約1万棟のマンションがあり、総住宅数の約1/5を占める。そのうち、高経年マンション(築後35年以上経過したマンション)が今後急増する見込み。



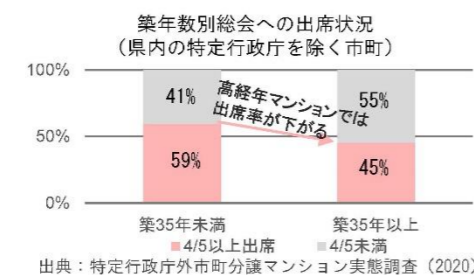
・古いマンションほど、居住者の高齢化・区分所有者の非居住化・管理活動への無関心化が進行し、管理組合役員の担い手が不足するなど、管理組合運営が困難になる。



・修繕積立金の不足等により、適時・適切な修繕工事が実施されない。



・高経年マンションでは管理組合総会への出席状況が悪化するなど、マンションの再生等に向けた合意形成が困難になる傾向にある。



### ②マンション管理の実態

・管理組合の実態がないものなど、管理組合の中には自主的な管理に委ねては改善が困難なものも存在する。(棟)

	アンケート未回答	管理実態なし	管理不全	不全の兆候あり	おおむね良好	合計
町域	22	1	7	5	14	49
市域*	24	2	8	11	29	74

\*特定行政庁を除く市

## 4 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

[目指す将来像]

- 人口減少や高齢化などが進行する中でも、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。

	課題	主な重点施策
管理状況の把握	・管理状況に応じた適切な支援策が講じられるように、マンション管理の実態を定期的に把握することが必要	・定期的なストック調査、管理組合に対するアンケート調査や外観調査の実施 <b>新</b> 調査への回答がない管理組合に対し行政からの働きかけによるプッシュ型支援の実施
運営・体制の管理組合の	・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するよう、区分所有者の管理活動への関心の呼び起こし、管理組合役員の担い手不足解消及び管理組合間の連携体制の構築が必要	・管理に関する相談窓口の設置やセミナーの開催等を通じた普及・啓発 ・専門的な見地から管理組合に対してアドバイス等を行う外部専門家を派遣 <b>新</b> 管理水準が低い管理組合に対しプッシュ型支援や助言・指導等を行う <b>新</b> マンション管理士の役員就任など、管理組合の自立に向けた支援の検討 <b>新</b> 管理組合を対象としたセミナー等の集いの場の設置
長期修繕計画	・修繕積立金等が適切に徴収され、経済的基盤が確立されるように、長期修繕計画や管理規約の見直し、滞納措置を効果的に行うための支援が必要 ・大規模修繕が適時適切に実施されるように、修繕積立金が不足している高経年マンションの資金確保に対する支援が必要	・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た外部専門家の派遣 ・大規模修繕工事に融資を活用する管理組合への支援
再生等の備え	・長期的な観点から再生等に向けて早めに準備が進められるように、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	・「分譲マンション再生『はじめの一歩』ガイドブック」を活用した普及啓発 ・高経年マンション再生のモデルケースとなる取組に対する支援 ・耐震補強工事や共用部分のバリアフリー化工事等への支援
開示情報	・管理が良好なマンションが市場で適正に評価される環境を整備するために、管理組合による管理情報の蓄積と、購入予定者等が容易に入手できる仕組みが必要	<b>新</b> マンション管理計画認定制度の創設
その他	・情報提供・相談体制等を充実させるために、外部専門家の確保と経験の蓄積に加え、市町による積極的な関与が必要 ・災害時の安全性やコミュニティ機能が確保されるよう、平時から良好なコミュニティ形成や防災力の向上に取り組む管理組合に対する支援が必要	<b>新</b> 外部専門家の活動機会を確保するため、外部専門家の派遣を継続して実施するとともに、マンション管理士を積極的に活用するプッシュ型支援の実施 <b>新</b> 市に対するマンション管理適正化推進計画策定の働きかけ ・防災訓練や防災マニュアルの作成等に取り組む管理組合への外部専門家の派遣

## 5 マンション管理の適正化に関する目標

目標 (町域)

管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合

28.6% (2020) → 60% (2031)

参考指標 (全県)

・管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合 37% (2020推計) → 60% (2031)

・マンション管理適正化推進計画が策定された市町域の分譲マンション棟数カバー率 なし(2020) → 100% (2030)

・管理組合等による外部専門家の活用件数 (※2020実績: 44件) 650件 (2022~2031)

## 6 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指針(国)に以下の認定基準を追加したものを、兵庫県マンション管理適正化指針とする。

- (1) 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(合理的な理由がある場合を除く。)  
※住宅宿泊事業(民泊)の可否、滞納者に対する措置等
- (2) 修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で集会の決議を経て長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額していること
- (3) 直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること
- (4) 建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書、消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること(報告対象外の場合を除く。)
- (5) 直前の事業年度において、管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること
- (6) 管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること  
なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること
- (7) 築後35年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること
- (8) 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること



---

# 住宅関連用語集

---



## 住宅関連用語集

(か行)

管理規約 (P5、7、8、10、11、12、14、16、19)	建物の区分所有等に関する法律第 30 条第 1 項に規定する建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定める、マンション管理の最高自治規範のこと。
管理組合 (P1、4、6、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20)	マンションにおいて、建物、敷地及び附属施設の管理を行なうため、区分所有者が全員で組織する団体のこと。
管理計画認定制度 (P11、12、15)	マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（市及び都道府県）が、修繕や管理方法、資金計画、管理組合の運営状況など一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する仕組みのこと。
管理者等 (P8、19)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第 4 号に規定する管理者又は管理組合法人に置かれた理事のこと。
管理状況診断 (P10、11、13、14)	マンション管理士が管理組合の管理状況を把握し、課題を明確にすることを目的とした県独自の診断のこと。
均等積立方式 (P20)	長期修繕計画で計画された修繕工事に要する費用を積み立てる際、計画期間中の積立額が均等となるように設定する方式のこと。

(さ行)

集会（総会） (P6、8、10、19、20)	建物の区分所有等に関する法律第 3 条に規定する集会で、管理組合の最高意思決定機関のこと。
修繕積立金 (P5、7、8、10、11、12、16、19、20)	将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていく積立金のこと。
住宅宿泊事業 (民泊) (P5、7、19)	旅館業法第 3 条の 2 第 1 項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が 1 年間で 180 日を超えないもののこと。

(た行)

大規模修繕 (P1、5、7、11、12、 20)	マンションの外壁について行う修繕又は模様替えを含むような大規模な工事のこと。
滞納措置 (P10、11、12)	管理費、修繕積立金、使用料等の滞納があった場合に行う、書面による請求等の督促や少額訴訟等の法的措置のこと。
段階増額方式 (P20)	修繕積立金の当初の積立額を抑え段階的に値上げする方式のこと。
長期修繕計画 (P5、8、11、12、16、 20)	将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成する計画のこと。
特定行政庁 (P5、6、7、8、9、20)	建築基準法第2条第35号に規定する、建築主事を置く市のこと。(兵庫県内では、神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市)

(は行)

ひょうご住まいづくり協議会 (用語の定義)	兵庫県内の地方公共団体と住宅政策に関する団体等との連携により総合的な住宅政策を推進し、県民の豊かな住生活の実現に寄与することを目的とした、行政、住宅関連事業者団体及び消費者団体等が総合的に協議する場のこと。
ひょうごビジョン 2050 (P2)	県が進める政策の羅針盤として指し示す、2050年頃のめざす姿を描く新しいビジョンのこと。
プッシュ型の支援 (P10、11)	県から管理組合に対して働きかけて管理状況診断を行うことで課題を明確化し、その解決に向けた専門家派遣などの支援のこと。
分譲マンション再生 『はじめの一步』 ガイドブック (P12)	令和2年度マンション管理適正化・再生推進事業を活用し、マンションの区分所有者に向けて、マンション再生の取組を普及啓発するために兵庫県が作成したガイドブックのこと。



(ま行)

まちづくり基本方針 (P2)	2050年のまちの目指す将来像と、今後10年間の取組の方向性を明確化した、まちづくり施策を総合的に講ずるための基本方針のこと。
マンション管理士 (P7、10、11、13、14、15、17)	マンション管理組合の運営やマンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする専門家のこと。
マンション管理 適正化推進行政事務 (P15)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第104条の2第1項に規定する、管理計画の認定等の都道府県知事等が処理することとされている事務のこと。

(ら行)

利益相反 (P19)	役員が、管理組合の利益を犠牲にして自己の利益を図る取引を管理組合と行うなど、利益が相反すること。
---------------	--

(英字)

NPO (P16、17)	Non-Profit Organization の略。営利を目的とせず、社会貢献活動を行っている民間の非営利団体のこと。
-----------------	--





---

編集・発行

2022年（令和4年）3月

兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課

〒650-8567 兵庫県神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

電話 078-341-7711（県庁代表） F A X 078-362-9458

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/mansionkanri.html>

---