

◆計画の目的と位置づけ

背景

- 本市では、分譲マンションは居住形態の2割強を占めている。
- 分譲マンションにおける居住環境を良好な状態で保ち資産価値を維持するためには、適切な管理や大規模修繕および改修、または建替えなどが必要である。
- 高経年マンション（築35年以上）では、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

目的

本計画は、市内のマンションの特徴を踏まえ、適切な維持管理に向けた取組みを強化するために策定する。

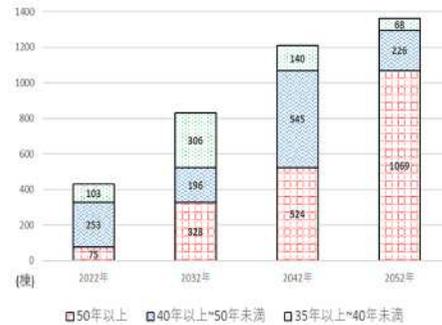
位置づけ

マンションの管理の適正化の推進に関する法における国の基本的な方針に基づいて、マンション管理の適正化を総合的かつ計画的に推進するための計画である。

計画期間

令和6年1月から令和10年3月まで

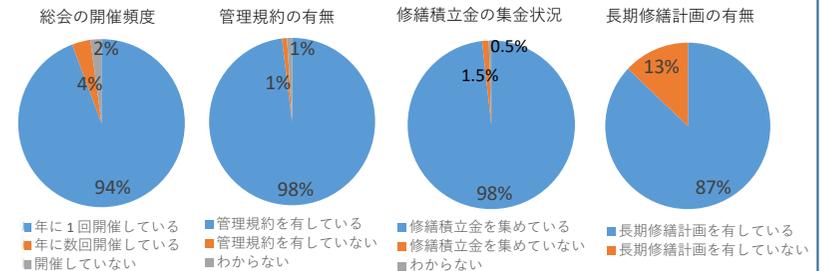
◆マンション管理の現状



- 市内には、1,404棟、61,207戸の分譲マンションがあり、高経年マンションが継続的に増加することが見込まれる。
- 分譲マンションの高経年化と合わせて、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足が顕著となり「2つの古い問題」による管理不全マンションの増加に繋がることが懸念される。

アンケート調査の結果

	築35年未満	築35年以上 40年未満	築40年以上 50年未満	築50年以上
棟数(棟)	972	102	253	75
回答数(棟)	446	69	177	58
回答率	45%	67%	70%	77%



- 分譲マンションの管理組合は年1回以上の総会が開催され、管理規約が作成されているなど、全般的に良好な管理・運営が行われている傾向にある。
- 「管理組合がない」や、「修繕積立金がない」「長期修繕計画を作成していない」マンションに対して管理不全に陥らないような対策が必要となる。

◆分譲マンションの管理の適正化に関する目標

1. 管理組合の適切な運営

指標	現状値(R5)	目標値(R9)
総会を年1回以上開催している管理組合の割合	98%	100%

2. 分譲マンションの適切な維持・修繕

指標	現状値(R5)	目標値(R9)
修繕積立金がある	98%	100%
長期修繕計画がある	87%	100%

◆分譲マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

1. マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定および助言・指導等

- ▷管理計画認定制度の適正な運用
- ▷マンション管理適正化指針に即した助言・指導

2. 市内分譲マンション管理組合の実態把握の推進

- ▷分譲マンション実態調査の推進

3. マンションの適正な管理運営等に関する情報提供の充実および相談体制の充実

- ▷マンション管理セミナーの開催や管理動画の配信
- ▷専門家によるアドバイザー派遣の利用促進
- ▷分譲マンション管理相談窓口の設置
- ▷みやっこ防災マンションの認定

4. その他の制度

- ▷マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減税）
- ▷「フラット35」、「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引き下げ等

◆西宮市分譲マンション管理適正化指針

1. マンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方

2. 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安（国の同基準）

- ①管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- ②集会（総会）を年に1回以上開催すること
- ③管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
- ④管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
- ⑤適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

3. 管理計画の認定基準（国の同基準）

- ①管理者等が定められている
- ②監事が選任されている
- ③集会が年1回以上開催されている
- ④管理規約が作成されている
- ⑤緊急時等での専有部分の立ち入りの規定、修繕履歴情報の管理方法の規定
- ⑥管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められている
- ⑦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
- ⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ⑨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
- ⑩長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、総会で決議されている
- ⑪長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている
- ⑫長期修繕計画期間が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
- ⑬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
- ⑭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
- ⑮長期修繕計画の計画最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
- ⑯管理組合が区分所有者等への平常時及び緊急時に連絡できるよう、組合員・居住者名簿を備え、年に1回以上は内容の確認を行っている
- ⑰西宮市分譲マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること