

# 西宮市マンション管理適正化推進計画（素案）

西 宮 市

## 目 次

1. 計画の目的と位置づけ	1
2. 西宮市の分譲マンションの現状と課題	2
3. 分譲マンションの管理の適正化に関する目標	8
4. 分譲マンションの管理の状況を把握するための措置に関する事項	8
5. 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に関する事項	8
6. 分譲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に関する事項	9
7. 西宮市分譲マンション管理適正化指針	10
8. 西宮市マンション管理適正化推進計画とSDGsの一体的な推進について	11

## 1. 計画の目的と位置づけ

### (1) 背景と目的

西宮市の分譲マンション<sup>※1</sup>は、昭和 30 年代の終わり頃から建設が始まり、令和 4 年末時点で 61,207 戸<sup>※2</sup>存在し、居住形態の 2 割強を<sup>※3</sup>占めています。

昭和 41 年以降からは毎年建設が進んだ結果、建築後に長い時間を経た「高経年マンション<sup>※4</sup>」の数も増加が続き、令和 4 年末時点で 431 棟、17,302 戸に達しています。

古い仕様のまま使われ続けた高経年マンションでは、区分所有者等自らの居住環境の低下だけでなく、周辺の住環境や都市環境の低下を引き起こす可能性もあります。そのため、適切な管理や大規模修繕、改修、または建替えなどに取り組む必要があります。なお、近年頻発している自然災害に対しても、マンションの防災機能向上や、災害時におけるマンション住民と地域の連携を促し、地域の防災力を高めることが重要です。

このため、国は令和 2 年（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（以下「管理適正化法」という。）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（令和 2 年法律第 62 号）」を公布し、マンションの維持管理の適正化や維持が困難なマンションの再生に向けた取り組みを強化しました。具体的には、管理適正化法により地方公共団体（市域は市、町村域は都道府県）による計画の策定、管理計画の認定制度等の新設や管理の適正化を図るため管理組合への助言、指導、勧告が出来ることとなりました。

本計画は、これら背景を踏まえ、市内のマンションの特徴に基づいて、適切な維持管理に向けた取り組みを強化するために策定するものです。

※1：二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並びにその敷地及び付属施設をいう

※2：令和 5 年度西宮市分譲マンション実態調査の対象マンションより

※3：平成 30 年住宅・土地統計調査より

※4：建築後 35 年以上を経過したマンションを指す

### (2) 位置づけ

本計画は、にしのみや住宅マスタープランを上位計画とし、管理適正化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す。

### (3) 計画期間

令和 6 年 1 月から令和 10 年 3 月までの期間とします。

なお、取り組み状況や社会情勢の変化等に応じて、見直しを行うものとします。

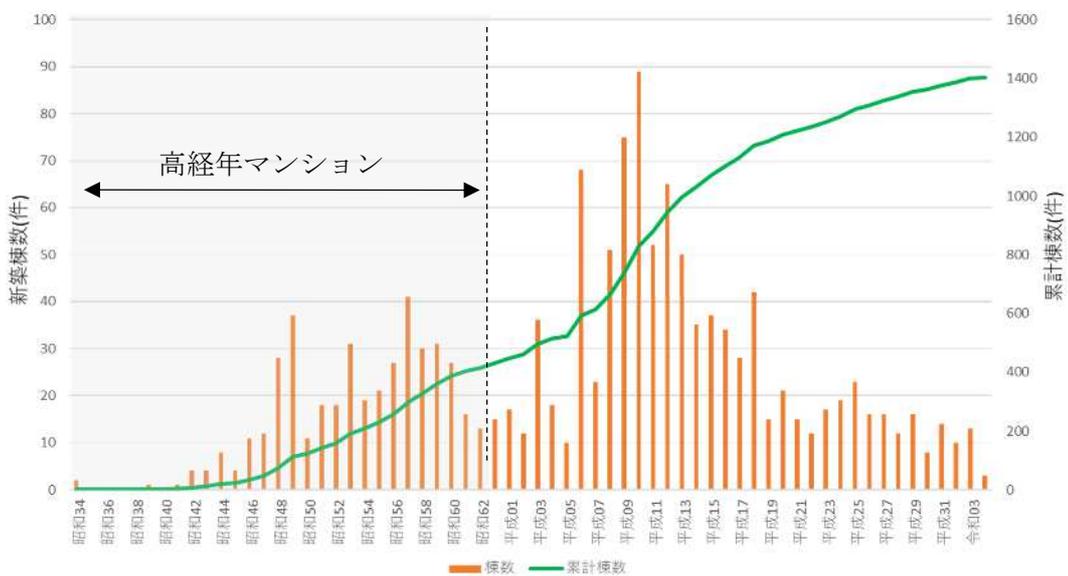
## 2. 西宮市の分譲マンションの現状と課題

### (1) 分譲マンション棟数・戸数・建築時期

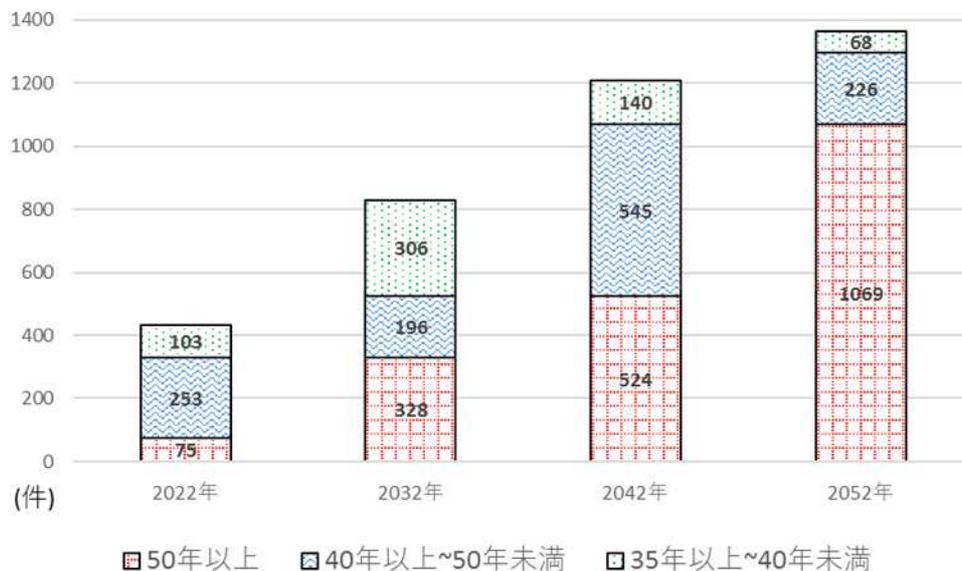
令和4年末時点で市内の分譲マンションは1,404棟<sup>※5</sup>、戸数は61,207戸<sup>※5</sup>となっています。その中で、高経年マンションは431棟、17,302戸であり、10年後には約1.9倍の830棟、31,457戸、20年後には約2.8倍の1,209棟、51,049戸となる見込みです。このように分譲マンションの数が継続的に増加する一方で、高齢化による管理組合の担い手不足も予測され、「2つの古い問題」による管理不全マンションの増加に繋がる懸念されます。

※5：令和5年度西宮市分譲マンション実態調査の対象マンションより

市内分譲マンション棟数の推移



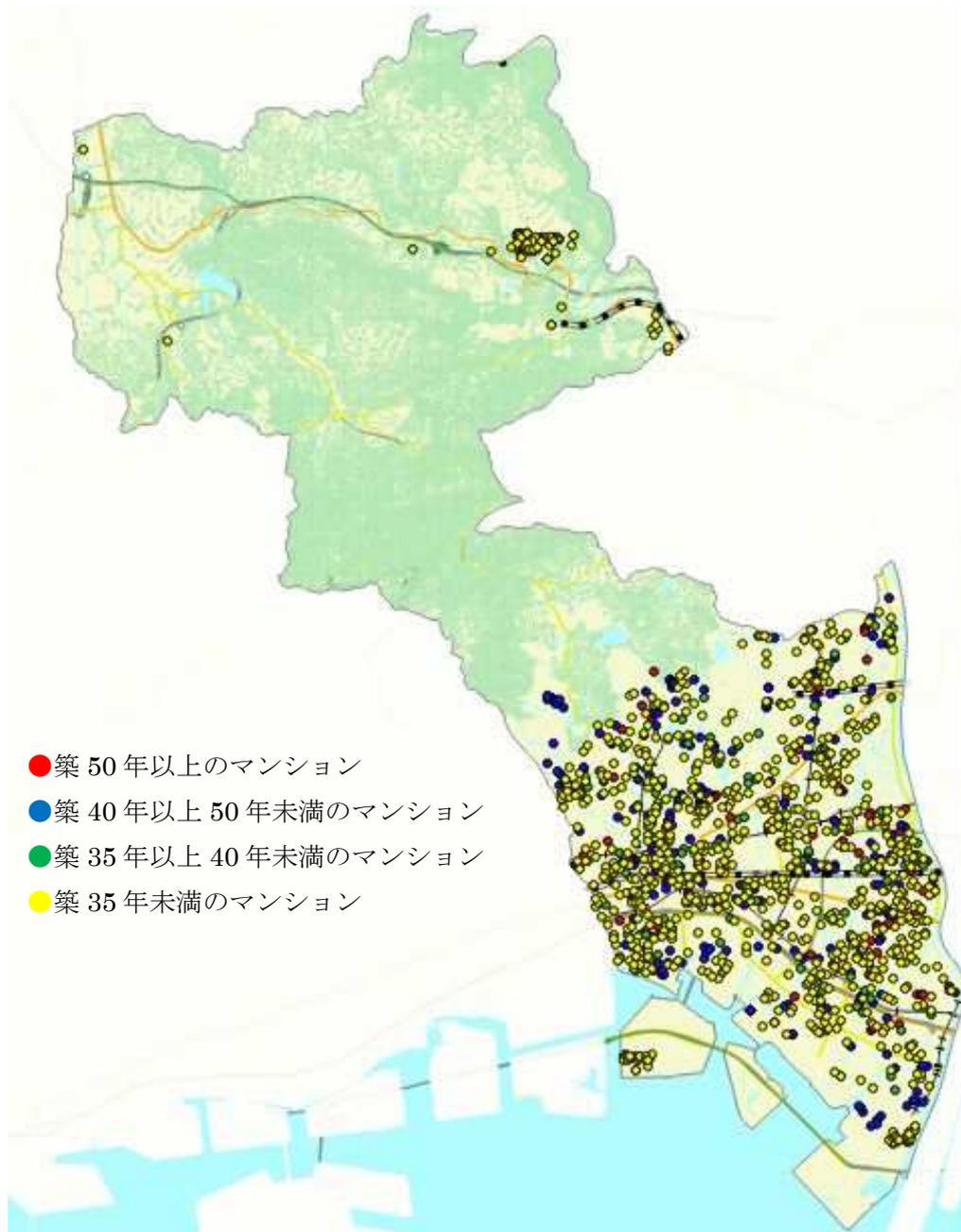
高経年マンションの推移



## (2) 分譲マンションの立地

分譲マンションの立地は市内南部地域に広く分布しており、本庁南西地区や本庁北東地区、甲子園口駅周辺に多く分布しています。また築50年以上経過しているマンションは、瓦木地区や鳴尾地区、鳴尾・武庫川女子大前駅周辺に若干多く分布しています。

市内のマンション分布図



### (3) 「令和5年度西宮市分譲マンション実態調査」におけるアンケート調査の結果

本市は、令和5年度に市で把握するすべての分譲マンションを対象にアンケート調査を行いました。

「令和5年度西宮市分譲マンション実態調査」におけるアンケート調査の概要

目的	本市のマンション施策を検討するための基礎資料を得ること
調査対象	本市が把握するすべての分譲マンション 1,404 棟
調査方法	下記、調査項目等に関するアンケート調査票を郵送
主な調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの概要（マンション名、所在地、築年数など）</li> <li>・組合の運営等について（総会の開催、管理規約の有無など）</li> <li>・修繕に関すること（修繕積立金の有無、長期修繕計画の有無など）</li> <li>・管理運営に関する課題について</li> <li>・西宮市のマンション支援について</li> </ul>
回答	750 棟 回答率 53%

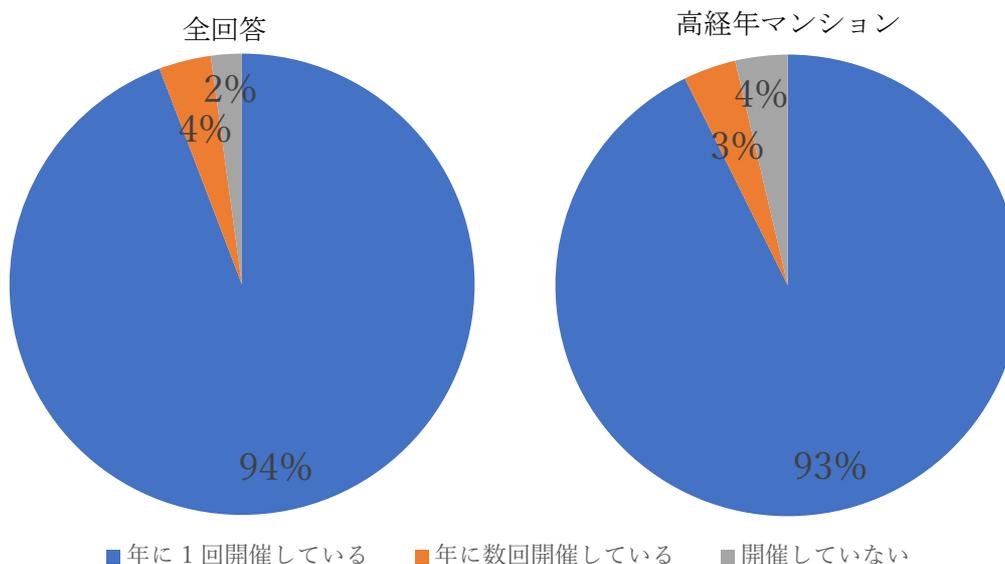
築年数ごとのアンケート回答率

	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%

#### ア) 総会の開催

回答した管理組合のうち、98%が総会の開催は「1年に1回以上」の頻度で開催していると回答しました。そのうち高経年マンションでは、96%が総会の開催は「1年に1回以上」の頻度で開催していると回答しました。

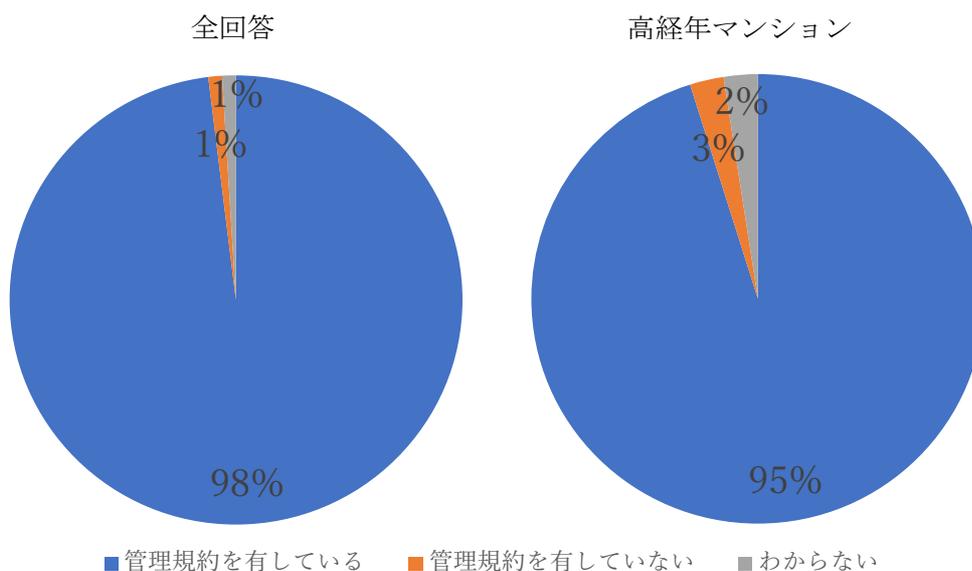
総会の開催頻度



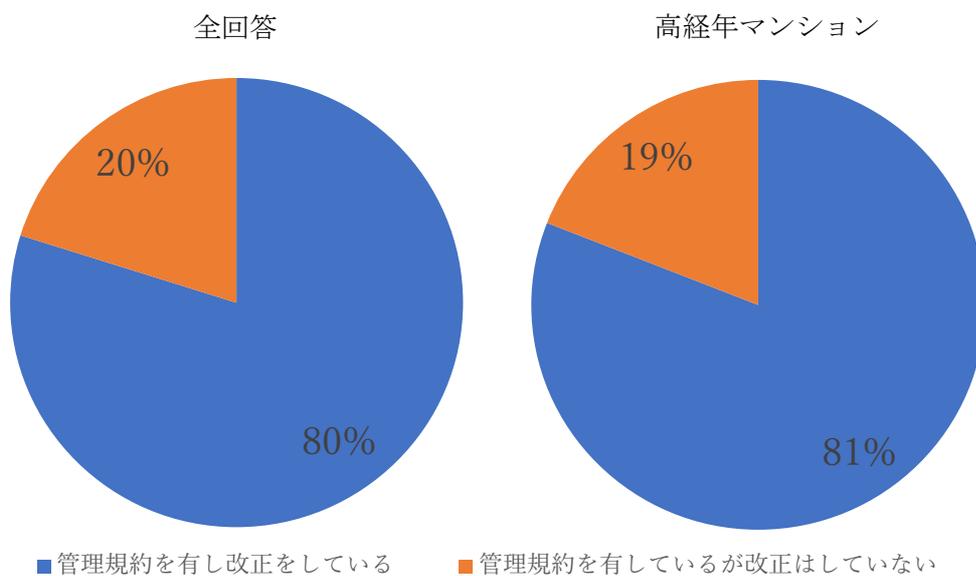
## イ) 管理規約

全体の98%が「管理規約を有している」と回答しました。そのうち高経年マンションでは、95%が「管理規約を有している」と回答しました。また、「管理規約を有している」と回答した管理組合のうち、80%が「管理規約を改正している」と回答しました。そのうち高経年マンションでは、81%が「管理規約を改正している」と回答しました。

### 管理規約の有無



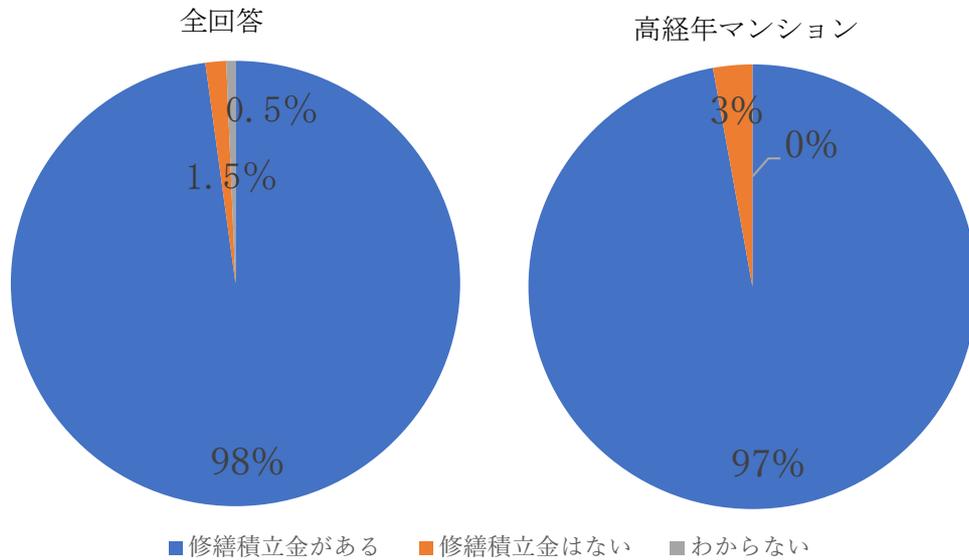
### 管理規約の改正の有無



ウ) 修繕積立金

全体の 98%が「修繕積立金を集めている」と回答しました。そのうち高経年マンションは、97%が修繕積立金を集めていると回答しました。

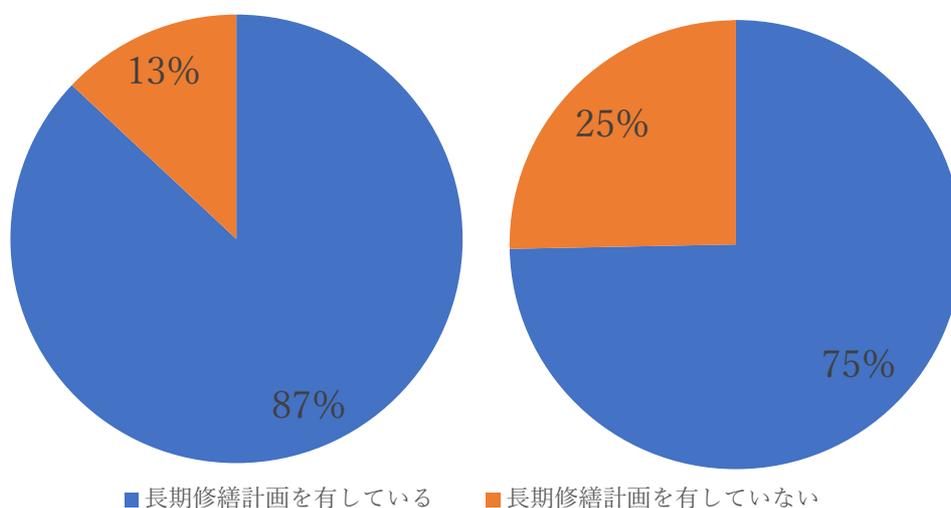
**修繕積立金の集金状況**



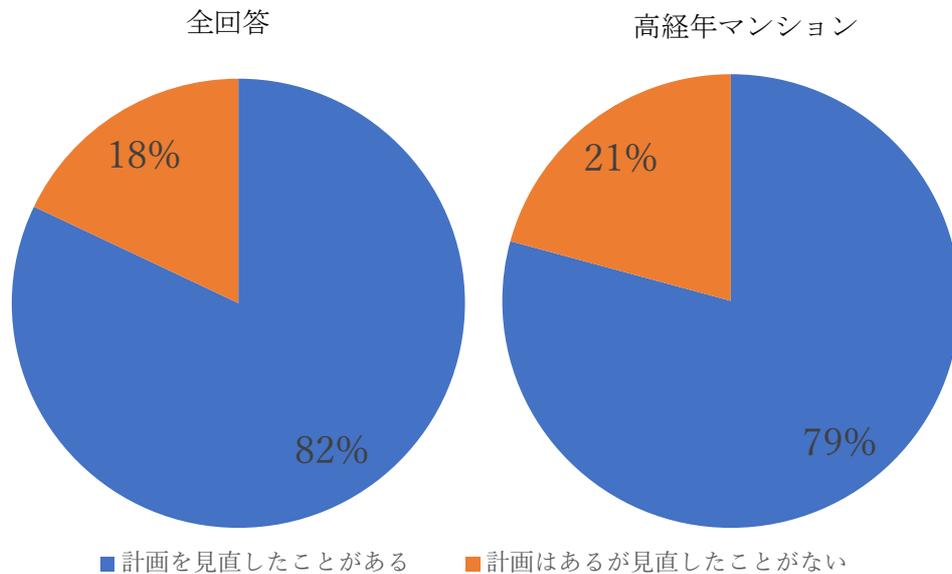
エ) 長期修繕計画

全体の 87%が「長期修繕計画を有している」と回答しました。そのうち高経年マンションでは、75%が「長期修繕計画を有している」と回答しました。また「長期修繕計画を有している」と回答した管理組合のうち、82%が「計画を見直したことがある」と回答しました。そのうち高経年マンションでは、79%が「計画を見直したことがある」と回答しました。

**長期修繕計画の有無**



## 長期修繕計画の改正の有無



### (4) 分譲マンションの課題

アンケート調査の結果では、多くの分譲マンションの管理組合は、年に1回以上の総会が開催され、管理規約が作成されるなど、全般的に良好な管理・運営が行われている傾向が見られました。

一方で「管理組合を有していない」「修繕積立金を集めていない」「長期修繕計画を有していない」という課題を抱えるマンションが存在し、回答を得られなかったマンションの中にも、同様の管理状況が潜在的に存在していることが考えられます。今後は、さらに多くのマンションの実態を把握し、それぞれのマンションが「良好な管理組合の運営」や「適切に維持されるための取り組み」を推進して、未然に管理不全に陥らないような支援などの施策が必要となります。

また、高経年マンションほどアンケート調査の回答率が高く、マンション施策への意識が高いことがわかります。しかし「管理規約を有している」や「長期修繕計画を有している」と回答した割合は高経年になるほど低下しています。

分譲マンションが抱える課題に対して、「長期修繕計画の策定」など管理の適正化に関する支援や「建替えの検討・実施のサポート」など長寿命化や建替え、解体等を含めたマンション再生に対する支援への施策検討が今後の課題となっています。

### 3. 分譲マンションの管理の適正化に関する目標

マンションストックを有効に活用していくとともに、不動産市場においても適正に評価される環境を維持・整備していくためには、管理組合がマンションを適切に管理する事が重要であるため、管理が良好なマンションは現状の維持や管理計画の認定取得を目指します。一方で、「管理組合を有していない」「修繕積立金を集めていない」「長期修繕計画を有していない」といった基本的な管理の運営が適切に行われていないマンションは管理不全に陥る可能性があるため、それらの問題を解消する必要があります。そのため、下記の目標を掲げ、効果的な施策を推進していきます。

#### 目標1 管理組合の適切な運営

マンションは私有財産の集合体であり、管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合です。良質なマンションを維持していくためには、区分所有者及び入居者が当事者意識を持ち、管理組合が自主的かつ適切に管理運営に取り組むことが重要です。定期的に総会を開催することは、適正に管理されていることを判断する目安となります。

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%

※令和5年度西宮市分譲マンション実態調査の結果

#### 目標2 分譲マンションの適切な維持・修繕

今後、高経年マンションの急激な増加が見込まれていることから、マンションストックを有効活用していくために、長期修繕計画を作成し、修繕積立金を徴収していくなど、管理組合の経理が明確かつ健全であることが重要です。

指標	現状値(R5)※	目標値(R9)
修繕積立金を集めている	98%	100%
長期修繕計画を有している	87%	100%

※令和5年度西宮市分譲マンション実態調査の結果

### 4. 分譲マンションの管理の状況を把握するための措置に関する事項

令和5年度西宮市分譲マンション実態調査を令和5年5月～10月にかけて行いました。今後も状況に応じて、実態調査を行います。

- ・調査対象：本市が把握する分譲マンション
- ・主要調査項目：管理組合の運営や維持・修繕に関する事など
- ・調査方法：対象マンションへのアンケート調査など

### 5. 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に関する事項

#### 施策1 「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

本市では、管理適正化法に基づく管理計画の認定事務を実施します。管理計画認定制度の適切な運用により、分譲マンションの管理水準の維持向上が期待されるため、積極

的な周知に取り組みます。なお、管理計画の認定は5年毎の更新制であり、更新しなければ認定の効力が失われます。また、認定期間中に管理計画の変更があった際には、再度の認定申請が必要になります。管理組合に対しては、管理計画認定の取得や更新に努めるよう啓発を行います。

管理等が著しく不適切なマンションの管理組合に対しては、必要に応じて国のマンション管理適正化指針および西宮市分譲マンション管理適正化指針に基づき、助言や指導等を行います。

**【主な取り組み内容】**

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

**施策2 市内分譲マンション管理組合の実態把握の推進**

マンション管理の適正化を推進するためには、市内のマンション管理組合の管理状況を把握することが重要です。そのため、マンション毎に管理状況等の情報を蓄積し、マンションの状況を把握するために実態調査を行います。

**【主な取り組み内容】**

- ・分譲マンション実態調査の推進

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

本市では、分譲マンションの管理適正化に向けて、セミナーの開催や動画配信、専門家の派遣や相談窓口などの情報提供や相談体制を整えています。今後も(一社)兵庫県マンション管理士会などと連携しながら、管理組合を中心とした管理運営や維持、修繕に関する情報提供や相談の場を充実させていきます。

**【主な取り組み内容】**

- ・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制度の促進
- ・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

**6. 分譲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に関する事項**

**(1) (一社)兵庫県マンション管理士会等と連携したセミナーや相談窓口、アドバイザー派遣の実施**

管理組合による適切なマンション管理を推進するため、(公社)マンション管理センターや(一社)兵庫県マンション管理士会と連携したセミナーの開催や動画の配信を実施します。これらの取り組みでは、管理組合の運営、計画的な維持管理、経理、求められる管理水準などについて取り上げます。

また、適正な管理運営、管理費や修繕積立金などの財務に関すること等について相談窓口を設置し、依頼があった場合には、相談内容に応じた適切なアドバイザーを派遣し

ます。

## (2) 市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画認定制度等について、市の窓口や広報誌、ホームページ等を通じて、普及啓発活動を行います。

## (3) その他の関連制度

マンション管理計画認定制度の認定を受けたマンションは、一定の条件を満たすと「マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減税）」や住宅金融支援機構の「フラット35」や「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を受けることができます。

## 7. 西宮市分譲マンション管理適正化指針

本指針は、市内のマンションの管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導、勧告を行う判断基準の目安と、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を示します。これらに基づき管理不全が見られるマンションには助言や指導、勧告等が行われることとなります。

### (1) マンション管理の適正化を推進するための基本的な考え方

本市における、マンション管理の適正化を推進するための基本的な考え方は、国土交通省が定めた「マンションの管理の適正化に関する指針<sup>※6</sup>」と同様であり、本計画では国の指針と同じものとしています。

※6：国土交通省ホームページ参照 ([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000270.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000270.html))

### (2) 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

法第5条の2に基づき、本市が助言、指導、勧告を行う判断基準の目安を下表に示します。なお、本基準は国の基準と同じものとしています。

●助言・指導・勧告を行う判断基準の目安（以下の事項が遵守されていない場合）

1.	管理組合の運営
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
2.	管理規約
①	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3.	管理組合の経理
①	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
4.	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	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

法第5条の4に基づく管理計画の認定基準は、下表の基準のすべてに適合することとします。なお、本基準は国の基準と同じものとしています。

#### ●管理計画の認定基準

1.	管理組合の運営
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	集会在年1回以上開催されている
2.	管理規約
①	管理規約が作成されている
②	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
③	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
3.	管理組合の経理
①	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
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
③	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
4.	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	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、総会で決議されている
②	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
③	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
④	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
⑤	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
⑥	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
5.	その他
①	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
②	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

### 8. 西宮市マンション管理適正化推進計画とSDGsの一体的な推進について

本市では、第5次西宮市総合計画の各施策分野に、SDGsの目指す17のゴールを関連付けることで、総合計画とSDGsを一体的に推進しています。

本計画は、第5次西宮市総合計画における35施策分野のうち、「1. 住環境」に係る以下の2つのゴールに貢献するものとして、SDGsとの一体的な推進を図ります。

