

神戸市マンション管理支援制度（案）における市民意見募集の実施について

1. 趣旨

- ・神戸市では、国内でマンション建設が始まった比較的初期の段階からマンションが供給されてきたこともあり、分譲マンションは市内全住宅の2割を超える重要な居住形態となっている。
- ・マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きく、その管理状況が周辺地域に与える影響も大きいいため、管理組合による自主的な適正管理の取り組みを促すことが、公共性・公益性の観点からも重要である。
- ・周辺の居住環境に悪影響を及ぼす可能性のあるマンションの発生の予防や改善のため、マンションの適正な管理の促進に関する施策を一層推進する。

2. 制度概要

- ・「管理状況の良好なマンションに対する適正な維持管理の継続と継承の支援」と「管理状況に課題を抱えるマンションに対する適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」の二つの方向性を持って、「届出」と「情報開示」を柱とした制度を創設する。
- ・神戸市内のマンション*のうち6戸以上のマンションを制度の対象とする。

*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（平成12年法律第149号）第2条第1号に規定するマンション（分譲マンション）

(1) 管理組合による管理状況の届出 《届出》

マンションの管理組合は、管理状況について定期的に届出を行う。

①方法

- ・管理組合は管理状況について、総会又は理事会議決を経た上で、インターネットを通じた提出又は届出書の提出により市に届出を行う。
- ・届出内容を更新するため、3年以内ごとに届出を行う。内容に変更が生じた場合は、随時変更届出を行う。

②届出項目

・マンションの概要

マンション名、所在地、管理組合名、管理組合の形態、戸数、階数、構造、竣工年月、土地の権利種別、併設用途、管理形態（管理業務の委託有無）

・適正な維持管理に関する事項

管理組合の有無、管理者等の有無、管理規約の有無、区分所有者名簿の有無、居住者名簿の有無、空き住戸の割合、賃貸化住戸の割合、総会の開催状況、管理費の有無等（㎡当たり月額）、修繕積立金の有無等（㎡当たり月額）、滞納に対するルールの有無、修繕積立金の収納率、財務状況書類の整備、金融機関からの借入の有無、大規模な修繕工事の実績・予定、修繕履歴の管理、長期修繕計画の有無、耐震性能、設計図書の有無、法定点検の実施有無

・危機管理に関する事項

防災マニュアルの有無、防災用品の備蓄有無、防災訓練の定期的実施有無、浸水対策の有無

・その他の事項

コミュニティ活動、環境に配慮した取り組み等

③期待される効果

- ・市内マンションの管理状況を把握し、それぞれの管理状況に応じた適切な支援策へ繋げていく。

(2) 行政によるマンションの管理状況の開示 《情報開示》

届出されたマンションの管理状況について、管理組合の希望のもと、その内容を公表する。

①方法

- ・神戸市、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）のホームページに掲載
- ・掲載期間は、届出の提出から1年間

②開示項目

- ・届出された全項目（届出を行ったマンション名のみの開示も可）

③期待される効果

- ・管理状況が市場で評価されることによる管理組合の管理水準の維持向上
- ・購入検討者等による管理状況の確認

(3) 管理適正化の推進

すまいるネットを通じ実施してきた従来の支援に加え、多様な専門家・関係機関が相互に連携しながら、管理状況に応じた助言・支援等を行い、管理適正化の推進を図る。

3. スケジュール

令和2年10月22日（木）～11月21日（土）	市民意見募集の実施
令和2年12月～	市民意見募集結果の公表 要綱の制定・制度の決定
令和3年3月	制度の周知（マンション管理組合、関係団体など） 制度の開始