

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱

令和2年12月22日 建築住宅局長決定

令和5年4月1日 最終改正

(目的)

第1条 この要綱は、神戸市(以下「市」という。)の区域内(以下「市内」という。)のマンションの管理状況を把握し、状況に応じた支援へ繋げる届出及び、管理状況を市場が評価できる情報開示により、管理組合自らの適正管理への取り組みを促進し、マンション管理の適正化を推進するとともに、良質なマンションストックの形成を図り、住環境の向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 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。以下「マンション管理適正化法」という。)第2条第1号に規定するマンションをいう。
- (2) 区分所有者等 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (3) 管理組合 マンション管理適正化法第2条第3号に規定する団体又は法人をいう。
- (4) 管理者等 マンション管理適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (5) 管理事務 マンション管理適正化法第2条第6号に規定する管理事務をいう。
- (6) 管理業者 マンション管理適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。
- (7) 代表者等 次に掲げるものをいう。

イ 管理者等

ロ 区分所有者(管理者等を選任していないマンションに限る)

- (8) 管理規約等 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)

第30条第1項及び第2項に規定する規約並びに規約に基づき定める細則等をいう。

- (9) 設計図書 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第102条に規定する図書をいう。

- (10) 長期修繕計画 マンションの共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びにその資金計画をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、市内に存するマンションについて適用する。

(管理状況の届出)

第4条 マンション管理適正化法第56条第1項に規定する人の居住の用に供する独立部分を6以上有するマンションの代表者等は、5年以内毎にマンションの管理状況等に関する事項(別表)について、神戸市マンション管理状況届出書(様式第1号)により、市長に届け出るものとする。

2 代表者等は前項で届け出た内容を変更する場合は、その旨を神戸市マンション管理状況届出書(様式第1号)により市長に届け出るものとする。

3 市は、代表者等に対し、前各項に規定する届出の内容を確認するために必要な書類の提出、閲覧等を求めることができる。

4 市は、マンションの管理状況について、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該代表者等に対し、管理状況等に関する報告を求めることができる。

5 第1項、第2項の規定による届出は、管理組合の集会又は理事会での決議を経たうえで行うものとする。ただし、管理組合が存在しない場合は区分所有者の過半数の同意を得たうえで行うものとする。

(情報開示)

第5条 代表者等は、前条第1項、第2項の規定による届出の際に、届出項目等が、市により公衆の閲覧に供すること（以下；「開示」という）に対する意思について、次の各号のいずれかを申告するものとする。

(1) 届出項目・所在地・マンション名の情報開示を希望する

(2) 所在地・マンション名のみ情報開示を希望する

(3) 情報開示を希望しない

2 第1項第1号の申告をした代表者等は、1年以内に1度、届出項目等についての確認を行い、変更内容を前条第2項により市長に届け出るものとする。

3 市は、第1項第1号、第2号の申告があった場合、届出のあった日の属する月の翌月から5年間神戸市ホームページへの掲載等により情報を開示する。

(市の役割)

第6条 市は、届出を行った代表者等に対し、マンションの適正な管理の推進のため、管理状況に応じた助言、支援を行うものとする。

2 市は、届出された情報について、台帳の整備等、正確な情報を把握するため必要な措置を講ずるよう努めるとともに、必要な施策の検討を行うものとする。

(事務の委託)

第7条 市は、本要綱に係る事務の一部を市の外郭団体等に委託することができる。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、建築住宅局長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和3年2月1日から施行する

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第5条の改正規定は令和4年3月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

【別表】（第4条関係）

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、併設用途、管理形態
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、総会開催の状況、管理費の徴収、修繕積立金の徴収、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等、耐震性能、設計図書の有無、法定点検の実施
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、防災訓練の定期的実施、浸水対策
その他の事項 コミュニティ活動、環境に配慮した取組等

マンション管理状況届出書

神戸市長 あて

令和 年 月 日

【届出者】

属性 (必須)	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 管理者(第3者管理者方式) <input type="checkbox"/> 区分所有者(管理組合が無い場合)
住所 (必須)	〒 - -
氏名 (必須)	
電話番号 (必須)	- -
Email	

神戸市マンション管理状況届出等要綱第4条第1項、第2項の規定により下記の通り届け出ます。この届出書に記載の事項は、事実に相違ありません。

届出の種別 (必須)	<input type="checkbox"/> 届出・更新(5年毎) <input type="checkbox"/> 届出内容の変更
総会等での決議 (必須)	届出について、 <input type="checkbox"/> 管理組合の総会での決議を経ています <input type="checkbox"/> 管理組合の理事会での決議を経ています <input type="checkbox"/> 区分所有者の過半数の同意を得ています(管理組合が無い場合)
情報開示の取扱い (必須)	届出について、神戸市による情報開示の取扱いについて申告します。 <input type="checkbox"/> 届出項目・所在地・マンション名の情報開示を希望する <input type="checkbox"/> 所在地・マンション名のみ情報開示を希望する <input type="checkbox"/> 情報開示を希望しない

<マンションの概要>

1.マンション名・号棟 (必須)	(マンション名と号棟名との間は空白を空けずに記入) -
2.マンション識別番号 (必須)	(識別番号は郵便番号+通し番号3桁の計10桁の数字です) -
3.所在地(住居表示) (必須)	(区) (町・通) (丁目・字・番地) 神戸市 - -
4.管理組合名	-
5.管理組合の形態	<input type="checkbox"/> 団地管理組合である → 全体の棟数 棟 <input type="checkbox"/> 団地管理組合でない
6.戸数 (必須)	戸 (1棟あたりの戸数)
7.階数 (必須)	地上 階/地下 階
8.構造(主たる部分) (必須)	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造(RC) <input type="checkbox"/> 鉄骨造(S) <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC) <input type="checkbox"/> 木造
9.竣工年月 (必須)	(西暦) 年 月
10.土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 所有権以外の権利
11.併設用途	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()
12.管理形態	<input type="checkbox"/> 全部委託 <input type="checkbox"/> 一部委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 ※「全部委託」又は「一部委託」の場合は、以下記載してください。 (この項目の記載内容は情報開示の同意がある場合でも開示されません) [管理業者] 会社名(支店名も記入) -

<適正な維持管理に関する事項>

13.管理組合 (必須)	<input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 管理組合法人) <input type="checkbox"/> ない
14.管理者等 (必須)	<input type="checkbox"/> いる (<input type="checkbox"/> 理事会方式 (管理組合理事長) <input type="checkbox"/> 第三者管理者方式) <input type="checkbox"/> いない
15.管理規約 (必須)	<input type="checkbox"/> ある (最終改正年) 西暦 _____ 年 <input type="checkbox"/> ない
16.区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
17.居住者名簿	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
18.空き住戸 (割合)	<input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input type="checkbox"/> 20%超
19.賃貸化住戸 (割合)	<input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input type="checkbox"/> 20%超
20.総会の開催	年1回以上の開催 (必須) <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
	総会の議事録 <input type="checkbox"/> 保管している <input type="checkbox"/> 保管していない
	出席率 <input type="checkbox"/> 50%未満 <input type="checkbox"/> 50~69% <input type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input type="checkbox"/> 100% (書面行使等を含む)
21.管理費 (必須)	<input type="checkbox"/> 徴収している (床面積当たりの月額 _____ 円/月・㎡) <input type="checkbox"/> 徴収していない
22.修繕積立金 (必須)	<input type="checkbox"/> 徴収している (床面積当たりの月額 _____ 円/月・㎡) (<input type="checkbox"/> 均等積立方式 <input type="checkbox"/> 段階増額積立方式) <input type="checkbox"/> 徴収していない
23.滞納者に対するルール	<input type="checkbox"/> 定めている <input type="checkbox"/> 定めていない
24.金融機関からの借入	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
25.修繕積立金の収納率	<input type="checkbox"/> 30%未満 <input type="checkbox"/> 30~49% <input type="checkbox"/> 50~69% <input type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input type="checkbox"/> 100%
26.財務状況書類の整備	管理費会計と修繕積立金会計を分けて経理 (必須) <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
	貸借対照表・財産目録 (管理組合法人の場合のみ) <input type="checkbox"/> 整備している <input type="checkbox"/> 整備していない
27.大規模な修繕工事の実績・予定 (必須)	実績 (直近実施年・これまでの実施回数) 予定
	外壁改修 <input type="checkbox"/> 実施済 → (西暦 _____ 年・回数 _____ 回) <input type="checkbox"/> 未実施 西暦 _____ 年 <input type="checkbox"/> 未定
	屋上防水等 <input type="checkbox"/> 実施済 → (西暦 _____ 年・回数 _____ 回) <input type="checkbox"/> 未実施 西暦 _____ 年 <input type="checkbox"/> 未定
	給水管更新等 <input type="checkbox"/> 実施済 → (西暦 _____ 年・回数 _____ 回) <input type="checkbox"/> 未実施 西暦 _____ 年 <input type="checkbox"/> 未定
	排水管更新等 <input type="checkbox"/> 実施済 → (西暦 _____ 年・回数 _____ 回) <input type="checkbox"/> 未実施 西暦 _____ 年 <input type="checkbox"/> 未定
	鉄部塗装 <input type="checkbox"/> 実施済 → (西暦 _____ 年・回数 _____ 回) <input type="checkbox"/> 未実施 西暦 _____ 年 <input type="checkbox"/> 未定
28.修繕履歴の管理	<input type="checkbox"/> 管理組合が管理 <input type="checkbox"/> 管理業者が管理 <input type="checkbox"/> 管理していない
29.長期修繕計画 (必須)	<input type="checkbox"/> ある → 最新作成・更新年 西暦 _____ 年 <input type="checkbox"/> 作成 <input type="checkbox"/> 更新
	計画期間 _____ 年間 西暦 _____ 年 ~ _____ 年
	<input type="checkbox"/> ない 総会決議 <input type="checkbox"/> 得ている <input type="checkbox"/> 得ていない
30.耐震性能 (必須)	建築確認を受けた時期 <input type="checkbox"/> 1981年5月31日以前 <input type="checkbox"/> 1981年6月1日以降
	1981年5月31日以前の場合、下記もご記入ください
	耐震診断 <input type="checkbox"/> 実施済 → (<input type="checkbox"/> 耐震性あり <input type="checkbox"/> 耐震性なし) <input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 不明 耐震改修 <input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 不明
31.設計図書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
32.法定点検の実施	建築基準法 <input type="checkbox"/> 実施している <input type="checkbox"/> 実施していない <input type="checkbox"/> 対象外
	消防法 <input type="checkbox"/> 実施している <input type="checkbox"/> 実施していない

<危機管理に関する事項>

33.防災マニュアル	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
34.防災用品の備蓄	<input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
35.防災訓練の定期的実施	<input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
36.浸水対策	<input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない

<その他の事項>

37.コミュニティ活動	地域組織への加入 <input type="checkbox"/> している → (加入団体名 _____) (<input type="checkbox"/> 各世帯個別で加入 <input type="checkbox"/> マンション全体で加入) <input type="checkbox"/> していない
	マンション内でのコミュニティ活動 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない
38.環境に配慮した取組等	(自由記述:環境に配慮した取組について、内容を記入ください) _____