

宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)に係る  
パブリック・コメントの実施結果について(報告)

宝塚市マンション管理適正化推進計画の策定にあたり、令和4年(2022年)10月18日第13回都市経営会議を経て、パブリック・コメント手続に基づく意見募集を実施しましたので、下記のとおり結果を報告します。

また、市民等から寄せられた意見を踏まえ、必要な修正を行いましたので、併せてお知らせします。

記

1 意見募集の実施結果

(1) 募集期間

令和4年(2022年)11月28日(月)から同年12月27日(火)まで

(2) 意見提出者数

3人(メール1人、電子申請2人)

(3) 提出意見数

5件(計画案に反映した意見1件、計画案に反映しなかった意見4件)

(4) 実施経過

10月18日: 都市経営会議へ付議

10月20日: 市議会正副議長へ説明

10月24日: 市議会各議員へ資料提供

11月14日: 産業建設常任委員会正副委員長へ説明

11月21日: 産業建設常任委員会の所管事務調査にて計画案の説明

11月28日: 意見募集の開始

12月27日: 意見募集の終了

(5) 添付資料

①意見と市の考え方の公表について

②パブリック・コメント手続に基づく意見募集の結果一覧表

③パブリック・コメント手続以外での修正内容一覧表

2 意見を踏まえた修正後の計画

別添の「宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)【本編】 意見反映箇所抜粋版」のとおり

(補足)「宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)【概要版】に修正はありません。

以上

## 宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)についての 意見と市の考え方の公表について

宝塚市では、「宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）」について、計画策定の趣旨や内容等を広く公表し、市民の皆様からの意見を反映するため、意見募集（パブリック・コメント手続）を実施しました。

その結果、市民等の皆様から次のとおり意見をいただきましたので、意見の内容とそれに対する市の考え方を公表します。

この度は、貴重な意見をお寄せいただき、誠にありがとうございました。

- 1 意見の募集期間 ※意見募集は終了しました。  
令和4年（2022年）11月28日（月）から  
同年 12月27日（火）まで

- 2 意見の募集内容（概要）

令和2年（2020年）6月に、マンションの維持管理の適正化を強化するため、「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。）が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定、マンションの管理計画の認定や、管理組合への助言・指導及び勧告の実施を可能とする制度的枠組が創設されました。

同法の改正の趣旨を踏まえ、市は市域におけるマンションの管理状況等を把握し、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「宝塚市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

- 3 パブリック・コメントの実施結果

- (1) 意見提出者数 3人（内訳）電子メール 1人  
電子申請（インターネット） 2人

- (2) 提出意見数 5件

- (3) 意見の内容と市の考え方及び見直しの結果

- |                |    |
|----------------|----|
| （内訳）計画案に反映した意見 | 1件 |
| 計画案に反映しなかった意見  | 4件 |

詳細は、別紙「宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）」に対するパブリック・コメント手続に基づく意見募集の結果一覧表のとおりです。

- (4) パブリック・コメント手続以外での修正内容

詳細は、別紙「宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）」に対するパブリック・コメント手続以外での修正内容一覧表のとおりです。

#### 4 実施結果の公表方法

パブリック・コメントの実施結果及び意見を反映した計画書の概要版・本編は、市ホームページ及び市の窓口にて公表します。

(1) 市ホームページ (<https://www.city.takarazuka.hyogo.jp>) の  
トップページから以下のいずれかで検索可能です。

- ・サイト内検索で「宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）への意見を募集します」と入力し検索
  - ・ページ ID 検索で「1047375」と入力し検索
- または、右記の二次元コードからもアクセス可能です。



二次元コード

(2) 市の窓口

住まい政策課（市役所3階）、市民相談課（市役所2階）、各サービスセンター・サービスステーション、各公民館・図書館及び各人権文化センターで公表します。

#### 5 実施結果の公表期間

令和5年（2023年）2月13日（月）から  
同年 3月17日（金）まで

#### 6 お問い合わせ先

〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市役所 都市整備部 建築住宅室 住まい政策課

電話番号 0797-77-2018（直通）

ファクシミリ 0797-74-8997

(別紙)「宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)」に対するパブリック・コメント手続に基づく意見募集の結果一覧表

※ ご意見ありがとうございました。

・意見の募集期間 令和4年(2022年)11月28日(月)～12月27日(火)  
 ・提出意見件数 5件

No.	項目	ページ	行	市民等からの意見	市民等からの意見の採否及び理由	市民等からの御意見を受けての見直し結果
1		42	17	「本制度が一般に定着することを優先します」ので国の認定基準と同じにして市の事務手数料は無料にするのはよく理解しますが、「定着する」ために他に積極的なPUSH施策が必要ではないでしょうか？	【計画案に反映いたします】 定着するためには、認定が取得できそうなマンションだけでなく、管理に課題があるマンションも含めた制度周知及び支援が必要と考えております。 このようなマンションが管理適正化に取り組む中で、管理計画認定制度の認定取得を目標とすることも想定されるため、ご意見を踏まえ、市が実施しているマンション管理アドバイザー派遣事業において、右記のとおり修正します。	43ページ「②マンション管理アドバイザー派遣事業」に、「管理計画認定制度の開始以降は、同制度に関する相談についてもアドバイザーの派遣を可能とし、管理に課題があるマンション等が管理適正化を図る上で、管理計画認定制度を意識した取り組みを支援します。」を加筆します。
2	特定の部分に関する事	48		2. 宝塚市 5行目 「団体と連携を図りながら、効果的に施策を推進し、相談体制の充実や必要な情報提供等に努めます」とありますが具体的に何を(どんな事業)を実施なさいますか？ここで言う「団体」とは兵庫県マンション管理士会や宝管協かと思われませんが、何をやるにしろ予算獲得が必要ではないでしょうか？言葉だけで終わらせないようにお願いします。	【今後の施策の参考にいたします】 ここで示す連携は、マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項(41ページ)に記載している①～⑤の施策を推進する上での連携を指しています。個々の施策における団体等との連携は、以下のようなものを想定しております。 「①管理計画認定制度の運用」では、制度周知の機会の創出や、制度運用に係る情報共有を想定。 「②マンション管理アドバイザー派遣事業」では、派遣申込から実績報告に至るまでの円滑な事務の運用を想定。 「③管理組合の運営支援」では、管理水準の低いマンションの支援を行う中で、対象となる管理組合の個々の管理状況に応じた支援内容の検討を想定。 「④助言・指導・勧告」では、助言等の実施について、その内容が適切なものであるかの確認及びその後の支援内容の検討を想定。 「⑤啓発活動・情報提供」では、セミナーの啓発内容等の検討を想定。 予算については、国等の補助事業の活用も含め計画的に予算編成を行い、上記の連携を図ることによって、限られた予算の中でも効果的に施策を推進していきます。	—
3		48		2. 宝塚市 7行目 「専門家を派遣する仕組みを検討する」とありますが、管理不全マンションへは派遣だけにとどまらず兵庫県が実施するような「マンション管理組合担い手支援事業」のような仕組みが必要ではないでしょうか？	【原案のとおりといたします】 マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項では、「③管理組合の運営支援」(43ページ)の中に、「こうした管理水準の低い高経年マンションの管理組合においても、管理の適正化に向けた自助努力が原則となりますが、高齢化の進む社会状況や複雑なマンション管理の実態等を鑑み、管理組合が外部専門家の活用等を行う際は、必要に応じて市が適正化に向けた管理組合の活動を支援できるよう検討していきます。」と記載しています。 ここで示す支援には、ご意見をいただきました仕組みのものも含んでいると考えています。	—

No.	項目	ページ	行	市民等からの意見	市民等からの意見の採否及び理由	市民等からの御意見を受けての見直し結果
4	全般に関すること			<p>今後宝塚市でマンションを新しく建築する場合、撤去費用込みで分譲や賃貸にすることを義務付けるのはいかがでしょうか？</p> <p>入居当初、いずれ出ていくつもりで購入したマンションだったのがいつしか終の棲家となっている場合が多いと思われます。</p> <p>高齢になり、最期を意識するようになると10年後、20年後の話をして「その頃には私はもう居ないから．．．」と無責任な態度をとる方もおられるため、「いざその時」になった時には新たな出費をしない、出来ない方の集まりになっています。</p> <p>そのため、家屋を建てるそのタイミングでデベロッパーなどに撤去費用をプールし、入居してくる区分所有者たちの管理組合にそのプール金を譲渡させ、管理組合に管理させないと立ちいかなくなると思われます。</p>	<p>【原案のとおりといたします】</p> <p>「宝塚市マンション管理適正化推進計画」は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき策定しています。</p> <p>一方、建替えに関する内容は、マンションの再生の円滑化の推進を意図とした「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が主な根拠法となります。そのため、ご意見のような建替えの内容については、本計画の中で具体的な明記はしておりません。</p> <p>しかしながら、管理と建替えは明確に区別されるものではなく、管理の延長線上に建替えがあるものと考えており、管理適正化を図ることが結果として円滑な建替えにつながっていくものと整理しています。</p> <p>具体的には、高経年マンションが長期修繕計画を見直す過程で、建替えか修繕かを判断することになりますが、適正な管理がされていないマンションではその判断にも至らず、合意形成が図れないと考えられます。</p> <p>ご意見のように、撤去費用込みでの分譲も将来の円滑な建替えに向けた方法の一つであると考えます。しかしながら、民間事業者が建設・分譲するマンションに対して一律に義務化することは困難ではないかと考えております。</p>	—
5	全般に関すること			<p>南海トラフ地震を見据え、マンション建て替えてを一度は検討している管理組合もあると思われます。ただ、建て替えてはハードルが高く、そのうちの一つが工事中の住民の仮住居の問題があると思われます。</p> <p>そこで、市で仮集合住宅をご用意いただけないでしょうか？そして市内のマンションの建て替えてを推進いただきたいと思います。</p> <p>宝塚市では約3割がマンション住まいであること、マンションは土地を立体で活用するため単位面積当たりの土地、家屋の固定資産税が一戸建てに比べて多く、マンション施策により力をいれていただけて当然だと思います。</p> <p>そのため、先の建て替えて中の住居、仮集合住宅の用意など建て替えてに向けて配慮があつてしかるべきだと思います。</p>	<p>【原案のとおりといたします】</p> <p>「宝塚市マンション管理適正化推進計画」は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき策定しています。</p> <p>一方、建替えに関する内容は、マンションの再生の円滑化の推進を意図とした「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が主な根拠法となります。そのため、ご意見のような建替えの内容については、本計画の中で具体的な明記はしておりません。</p> <p>ご意見のように建替え時において仮住居の確保が課題となることは認識しています。そのため、まずは区分所有者や管理組合等の自助努力が前提となるものと考えておりますが、建替え支援につきましては、国の動向や先行事例等を注視してまいります。</p>	—

(別紙)「宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)」に対するパブリック・コメント手続以外での修正内容一覧表

\* パブリック・コメント実施後に、以下のとおり修正しました。

No.	項目	ページ	行	該当箇所	修正前	修正後	意見区分	修正理由
1	特定の部分に関する事	51	最下段	宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)【本編】 P51 (5)長期修繕計画の作成及び見直し等 7行目	「長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それ	「長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。」	1 職員 2 所管課 3 ③ その他 (市議会議員)	誤記による修正
2							1 職員 2 所管課 3 その他 ( )	
3							1 職員 2 所管課 3 その他 ( )	

該当する番号に○をつけてください。

市はマンションの管理状況に応じて管理の適正化を効果的に推進できるよう「宝塚市マンション管理適正化推進計画」を策定

計画期間

令和5年度(2023年度)から  
令和14年度(2032年度)まで【10年間】

計画策定に至る背景

- ・市内人口のおよそ3割(約6万6千人)がマンションに居住し、居住形態の1つとして定着
- ・今後、築35年以上の高経年マンションが増加
- ・マンション管理は専門的知識を要するなど運営上の課題あり
- ・マンション管理適正化法の改正により、地方公共団体による管理適正化推進計画の策定、マンションの管理計画の認定や、管理組合への助言・指導及び勧告の実施を可能とする制度的枠組が創設

マンションの管理の適正化に関する目標

指標名	現状値	目標値
「適正に管理されているマンション」及び「管理状況がおおむね良好なマンション」の管理組合の割合	47.9% (※)	60.0%

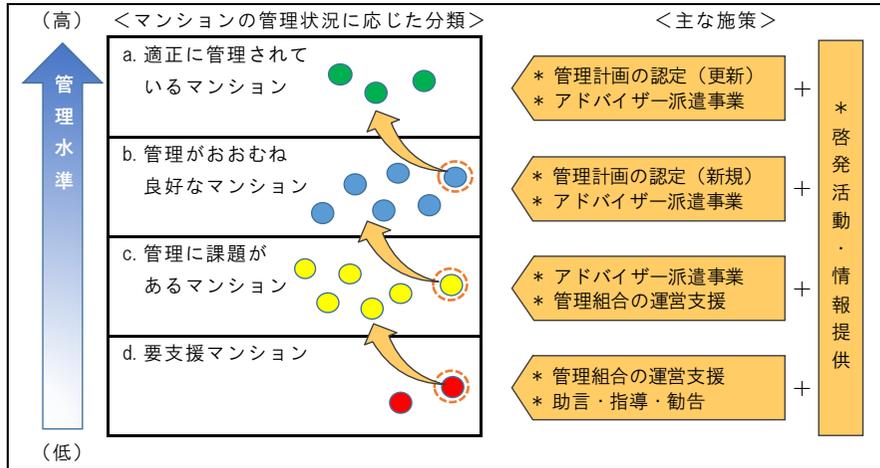
(※) 現状値は令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から算出

マンションの管理の適正化に向けた基本的な考え方

管理組合の管理状況に応じた施策を展開することにより、マンションの管理の適正化を支援し、管理水準を上げるよう誘導

マンションの管理適正化の推進を図るための施策

管理状況に応じた施策を展開するとともに、セミナー等の啓発活動や情報提供を並行して実施



主な施策	管理状況			
	a. 適正に管理されているマンション	b. 管理がおおむね良好なマンション	c. 管理に課題があるマンション	d. 要支援マンション
①管理計画の認定(認定の更新)	◎	—	—	—
①管理計画の認定(認定の新規取得)	◎	◎	○	—
②マンション管理アドバイザー派遣事業	○	◎	◎	○
③管理組合の運営支援	—	—	○	◎
④助言・指導・勧告	—	—	—	○
⑤啓発活動・情報提供	○	○	○	○
a~dに該当する管理組合の件数(※)	24件(14.0%)	58件(33.9%)	81件(47.4%)	8件(4.7%)

○：施策展開の対象 ◎：特に注力して施策展開する対象

管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

本市では、マンションの管理状況の実態調査の結果から、国の認定基準相当の管理組合は少数(14.0%)であるため、管理計画認定制度が一般に定着することを優先します。

そのために、まずは国の指針に掲げられている適切な管理状態を広く周知・浸透させることから取り組むべきと考えているため、「宝塚市マンション管理適正化指針」は国のマンション管理適正化指針と同じ内容とします。

主な施策の内容

①管理計画認定制度の運用	管理組合からの申請により、市が認定基準を満たすマンションの管理計画を認定(5年ごとの更新) ＜認定基準は次ページ(2/2)に記載＞
②マンション管理アドバイザー派遣事業	課題を抱えている管理組合等に対して、マンション管理士等を派遣することにより、必要な知識・情報等を提供して管理組合等の自立的運営や適切な管理を支援
③管理組合の運営支援	高齢化の進む社会状況や複雑なマンション管理の実態等を鑑み、管理組合が外部専門家の活用等を行う際は、必要に応じて市が適正化に向けた管理組合の活動を支援
④助言・指導・勧告	管理・運営が不適切な管理組合に対し、宝塚市マンション管理適正化指針に即して助言・指導等を実施
⑤啓発活動・情報提供	管理計画認定制度の周知も含めた幅広い内容の情報提供を実施

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

一般的に管理組合役員は1～2年で入れ替わり、知識の蓄積が困難な管理体制にあります。こうした実態を踏まえ、市が行う啓発活動は適正なマンション管理を支援する最も重要な施策として実施

- (1)市ホームページの内容充実化等
- (2)セミナー等の開催
- (3)専門家（アドバイザー）派遣の実施
- (4)管理計画認定制度の普及

その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の意義

今後、本市において管理計画認定制度を運用することとしていますが、認定基準を満たす、満たさないという線引きをつけること自体が目的ではなく、認定基準を満たすか否かに関わらず、適正なマンション管理を具体的に示すものとして本制度を活用することが重要

マンションの管理状況を把握するために講ずる措置

1. 市内のマンションのデータベースの整備
2. 管理状況の実態把握のための調査  
マンション管理の適正化を効果的に図るうえで、市内のマンションの管理状況を把握する必要があるため、今後5年程度を目安に継続して実態把握の調査を実施

令和4年度(2022年度)「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」の概要

対象	市内全てのマンションの管理組合
実施方法	郵送によるアンケート調査票の配布、または直接訪問してヒアリング
実施主体	宝塚市 都市整備部 建築住宅室 住まい政策課
調査内容	国土交通省「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(令和3年11月)」に記載されている16項目の認定基準をベースにした調査内容
調査期間	令和4年(2022年)5月～7月
配布件数	399件(管理組合の件数)
回答件数	171件
回答率	42.9%

管理計画認定制度における認定基準

1. 管理組合の運営	<input type="checkbox"/> 管理者等が定められていること <input type="checkbox"/> 監事が選任されていること <input type="checkbox"/> 集会在年に1回以上開催されていること
2. 管理規約	<input type="checkbox"/> 管理規約が作成されていること <input type="checkbox"/> 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と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 <input type="checkbox"/> 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
3. 管理組合の経理	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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
5. その他	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 宝塚市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(※)

(※) 市が認定基準の追加を行う場合は市のマンション管理適正化指針にその内容を定めることとなりますが、市独自による認定基準の追加設定は行わないこととします。

# 宝塚市マンション管理適正化推進計画 (案)

意見反映箇所抜粋版

太字の下線部 (      ) : 意見等を踏まえ修正した箇所

令和5年(2023年) 月

 宝塚市

### (3) マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンションの管理適正化の推進を図るための施策として、市は市内の各マンションの管理状況に応じた施策を展開するとともに、セミナー等の啓発活動や情報提供を並行して実施します。

○：施策展開の対象

◎：特に注力して施策展開する対象

主な施策	管理状況			
	a. 適正に管理されているマンション	b. 管理がおおむね良好なマンション	c. 管理に課題があるマンション	d. 要支援マンション
①管理計画の認定 (認定の更新)	◎	—	—	—
①管理計画の認定 (認定の新規取得)	◎	◎	○	—
②マンション管理 アドバイザー派遣事業	○	◎	◎	○
③管理組合の運営 支援	—	—	○	◎
④助言・指導・勧告	—	—	—	○
⑤啓発活動・情報提供	○	○	○	○
(※)	24件(14.0%)	58件(33.9%)	81件(47.4%)	8件(4.7%)

(※) a～dに該当する市内の管理組合の件数・割合は、令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から算出

主な施策に掲げる①～⑤の具体的な内容については、以下に記載します。

#### ①管理計画認定制度の運用

マンション管理適正化法の改正により、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は、認定基準を満たすマンションの管理計画を認定することができるようになりました。管理計画認定制度は管理組合からの申請により、市が認定基準を満たすマンションの管理計画を認定するもの(5年ごとの更新)です。

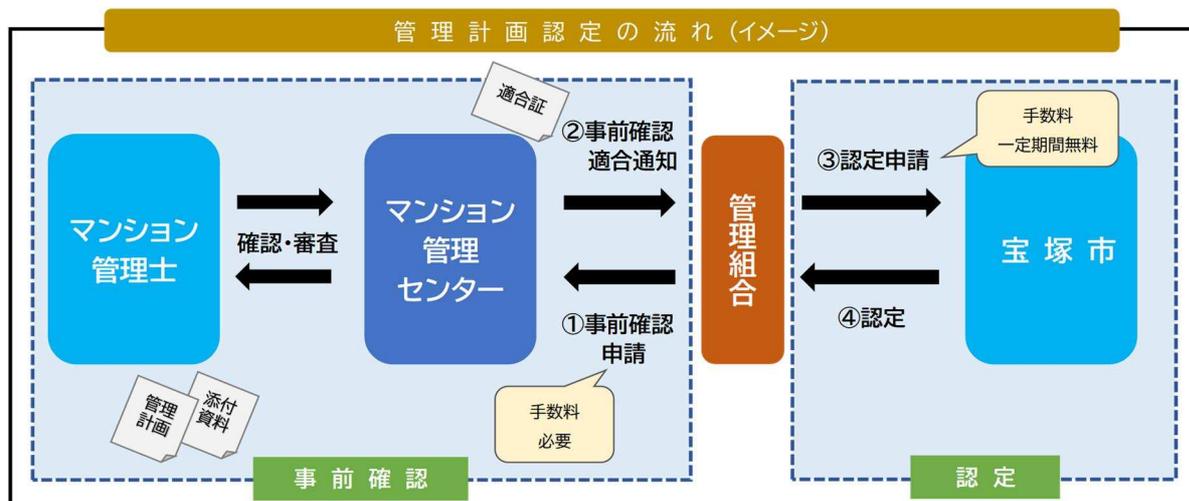
管理組合がこの管理計画認定制度を活用することで、管理の適正化に向けた自立的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションは、市場で高く評価されることにより資産価値の維持や住宅の流通促進といった好循環が見込まれます。更に国では、税制優遇措置等のメリットについても検討が行われています。

本制度は認定を受けるマンションだけでなく、周辺の良い住環境の維持にも寄与するものと考えられるため、市内の多くのマンションが本制度を継続的に活用することが望まれます。

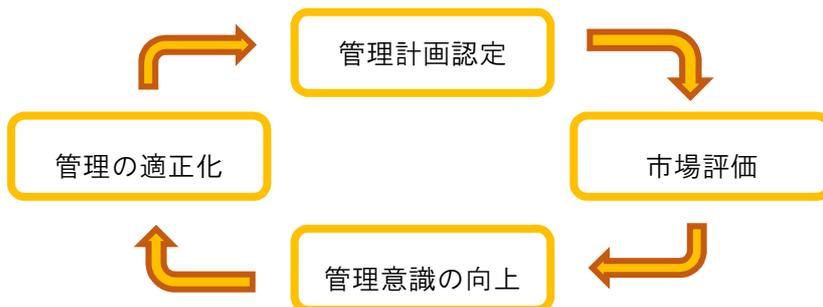
一方、認定基準を満たさないマンションにおいても、市が認定基準を示すことで、各管理組合が自らのマンションの管理状況と認定基準を照らし合わせることによって自己点検が可能となり、課題の見える化が図られます。課題が浮き彫りになれば、改善に向けた対応も明確になり、適正化が図られるといった効果が期待されます。

このように管理計画認定制度は、市内のマンションの管理適正化を図る施策として効果的であると見込まれるため、本市において制度化し運用していきます。

認定基準の内容については次項の「(4) 管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針」にまとめています。また地方公共団体は地域の特性に応じて、認定基準を追加することができますが、令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から、国の認定基準相当の管理組合は14.0%であることを踏まえ、現時点では市独自による認定基準の追加設定は行わず、本制度が一般に定着することを優先します。そのため、認定にかかる市の事務手数料については一定期間無料とし、管理組合の積極的な活用を促進します。



〈管理計画認定の好循環〉



## ②マンション管理アドバイザー派遣事業

本市では平成 24 年度(2012 年度)から「宝塚市マンション管理アドバイザー派遣事業」を実施しています。課題を抱えている管理組合等に対して、マンション管理士等を派遣することにより、必要な知識・情報等を提供して管理組合等の自立的運営や適切な管理を支援しています。

管理計画認定制度の開始以降は、同制度に関する相談についてもアドバイザーの派遣を可能とし、管理に課題があるマンション等が管理適正化を図る上で、管理計画認定制度を意識した取組みを支援します。

市はマンション管理に関する専門家への個別相談の機会を創出し、管理組合等は課題解決のきっかけづくりとして本制度を活用することにより、課題が複雑化する前に改善に向けた取組が図れるため、本事業を引き続き実施していきます。

## ③管理組合の運営支援

高経年マンションにおいては、管理組合役員の高齢化等により役員のなり手不足が問題化しています。管理組合運営が滞ることにより、建物等の適切な維持管理ができなくなる恐れがあります。こうした管理水準の低い高経年マンションの管理組合においても、管理の適正化に向けた自助努力が原則となりますが、高齢化の進む社会状況や複雑なマンション管理の実態等を鑑み、管理組合が外部専門家の活用等を行う際は、必要に応じて市が適正化に向けた管理組合の活動を支援できるよう検討していきます。

また、令和 4 年度(2022 年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」では、回答が無かった管理組合が 228 件あり、管理組合専用ポストが無い等で宛先が把握できずアンケート調査ができなかった管理組合が 26 件ありました。こうした管理組合ほど管理面の課題等を抱えている可能性が高いため、市は管理状況の把握に努めるとともに各種専門家や関係機関等との連携を図りながら包括的な支援を行っていきます。

## ④助言・指導・勧告

マンション管理適正化法の改正により、マンション管理の適正化のために、必要に応じて、地方公共団体が該当する管理組合に対して助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握した時は勧告を行うことができるようになりました。

その運用については、宝塚市マンション管理適正化指針に即するとともに、助言及び指導と併せ、管理の適正化に向けて必要となる支援について、各種専門家や関係機関等と連携を図りながら検討していきます。

## ⑤啓発活動・情報提供

本市では、従前より適正なマンション管理に関するセミナー等の啓発活動や、市ホームページ等で各種情報提供を実施しています。今後も引き続き啓発活動を実施し、管理計画認定制度の周知も含めた幅広い内容の情報提供を行っていきます。

## 宝塚市マンション管理適正化指針

### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) 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、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、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。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

### 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

#### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

## (2)管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

## (3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

## (4)管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

## (5)長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

#### (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

#### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

#### (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

### 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。