

パブリックコメント

制度で

市民のみなさん
のお声を、お聴
かせください。

募集期間

令和4年（2022年）
11月28日（月）から
12月27日（火）まで

パブリック・コメント制度は、
市が計画や条例を策定するときに、市民の皆さんから
広くご意見をお聴きし、一緒に考え、決めていこう
という制度です。（宝塚市市民パブリック・コメント条例）

マンションの維持管理・将来につ いて、今一度考えてみませんか？

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、市民のみなさんからのご意見
を募集しています。



（お問合せ先）

〒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

Tel 0797-77-2018 Fax 0797-74-8997

宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)への意見募集について

1 宝塚市マンション管理適正化推進計画とは

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」(平成12年法律第149号。)第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するもので、同法及び「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」(令和3年国土交通省告示第1286号。)に基づき、市域におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。

2 宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)策定の経過

この計画(案)の策定にあたり、令和4年(2022年)5月~7月に市内全てのマンション管理組合を対象とした「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査」を実施しました。同調査により把握した管理状況を基に、宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)を策定しています。

3 宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)のポイント

宝塚市内では、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ており、定着した居住形態の1つとなっています。近年、マンションへの永住志向の高まりもあり、安全で快適な住宅としてのマンションに住み続けたいというニーズは、今後も高い水準を維持していくものと考えられます。

共同住宅であるマンションの管理の舵取りを担うのは、区分所有者等で構成される管理組合です。そして、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、その役割を適切に務める必要があります。

一方で、1つの建物を複数の者で所有するマンションでは、年齢、家族構成、生活スタイル等の違いから、異なった意見や考え方が区分所有者の数だけ存在します。それら異なる意見をまとめ、1つの意思決定に辿り着くまでに相当の時間と労力を費やすことや、マンションの管理には専門的な知識、経験を要する等、管理組合を運営していくうえで、多くの課題を有しています。

また、全国では老朽化等の問題を抱える高経年マンションが今後急増していく見込みであり、市内においても完成後相当の年数を経過したマンションが相当数あることから、マンションの適切な管理がますます重要となっています。こうした高経年のマンションに対して適切な管理・修繕がなされないまま放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者など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といった深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、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。以下「マンション管理適正化法」という。）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。

4 意見募集の目的

宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）策定の趣旨や内容等について、広く公表し、計画（案）に市民の皆様からの意見を反映するため、意見募集を行います。

なお、意見募集のため公表する内容は、以下のとおりです。

- ① 宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）に対する意見募集
- ② 別紙「意見提出用紙」
- ③ 宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）【概要版】
- ④ 宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）

5 宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）の公表方法について

- ① 市ホームページ（<https://www.city.takarazuka.hyogo.jp>）

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。



- ② 市の窓口

住まい政策課（市役所2階）、市民相談課（市役所1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、各人権文化センターで公表しています。

6 意見の募集期間

令和4年（2022年）11月28日（月） 9：00 から

同年 12月27日（火）17：30 まで（必着）

7 意見の提出方法

①用紙による提出

別紙「意見提出用紙」に必要事項を記入の上、郵送・ファクシミリ・電子メールのいずれかの方法により提出してください。

②インターネット（電子申請）による提出

市ホームページのトップページから、「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」で検索するか、またはページ ID 検索で「1047375」を入力して、該当するページから意見提出フォームにアクセスできます。

右記の二次元コードからもアクセス可能です。



【注意事項】

- * 任意の用紙で提出していただく場合は、別紙「意見提出用紙」に記載のある項目（氏名、住所、電話番号等）すべてを明記してください。
- * 意見が複数ある場合は、意見ごとに意見対象箇所（全般もしくは特定部分）が分かるように記載してください。
- * 電話等による口頭での意見提出はできません。

8 提出先・問い合わせ先

〒665-8665 （住所記載不要）

「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

電子メールアドレス m-takarazuka0091@city.takarazuka.lg.jp

市役所所在地 宝塚市東洋町1番1号

（住まい政策課は、宝塚市役所2階です。）

9 意見の公表について

氏名、住所、電話番号等の個人情報は、一切公表しません。提出いただいた意見（パブリック・コメント）については、個人の権利利益を害するおそれのある情報等を除き、その全体を取りまとめた上で、意見の採否及び市の考え方とともに市ホームページで公表するほか、住まい政策課（市役所2階）、市民相談課（市役所1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、各人権文化センターで配布します。

なお、提出いただいた意見に対する個別の回答はしませんので、ご了承ください。

10 個人情報等の取扱いについて

氏名、住所、電話番号等の個人情報は、厳正に保管し、他の目的には一切使用、提供しません。

宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）に対する意見

○氏名または名称 _____

○住所または所在地 _____

※ 住所が市外の場合は、次のうち該当するものにチェックを入れてください。

市内在勤 市内在学 その他

○連絡先(電話番号) _____ (メールアドレス) _____

※ 上記の記述がないものや正確に記載されていない場合は受付できません。

※ この枠内の情報は公表しません。また、上記の個人情報につきましては、厳正に保管し、他の目的に使用、提供しません。

【意見】

※ 該当する項目を選んでください。

宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）の全般に関すること

特定の部分に関すること

_____ページの_____行目からの部分

※用紙が足りない場合は、お手数ですが、コピーしていただきますようお願いします。

その場合、2枚目以降は、氏名のみご記入ください。

【意見締切り】令和4年（2022年）12月27日（火）17：30 必着

【お問い合わせ・提出先】宝塚市役所 都市整備部建築住宅室住まい政策課（住まい政策課は、市役所2階です。）

〒665-8665 宝塚市東洋町 1-1

TEL：0797-77-2018 FAX：0797-74-8997

E-mail：m-takarazuka0091@city.takarazuka.lg.jp

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% |

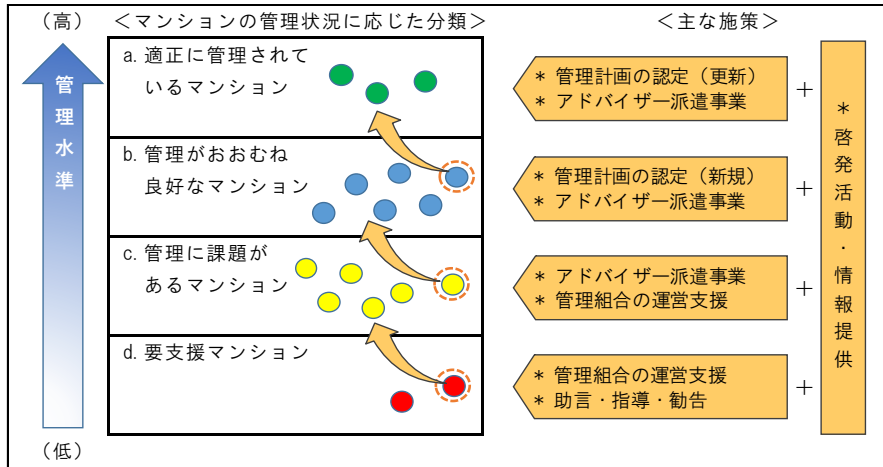
(※) 現状値は令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から算出

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。