

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%

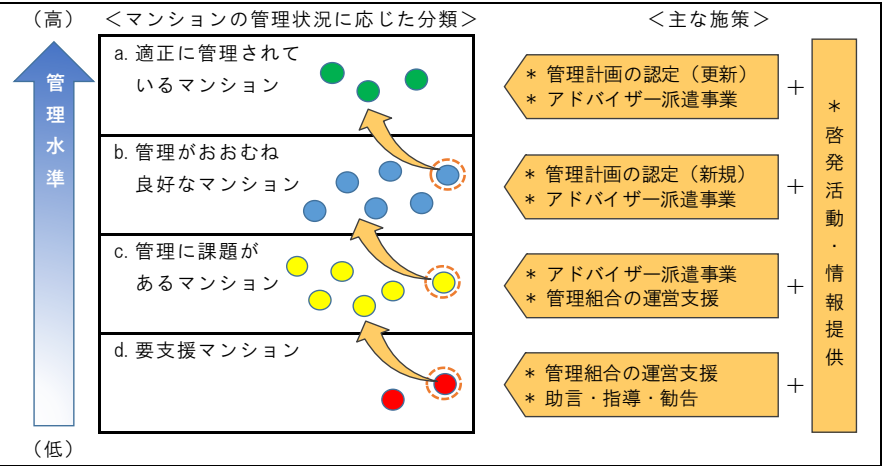
(※) 現状値は令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から算出

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	☐ 管理者等が定められていること ☐ 監事が選任されていること ☐ 集会在年に1回以上開催されていること
2. 管理規約	☐ 管理規約が作成されていること ☐ 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 ☐ 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	☐ 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 ☐ 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 ☐ 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	☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 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	☐ 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 ☐ 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。