

神戸市のマンション管理支援

令和元年10月18日

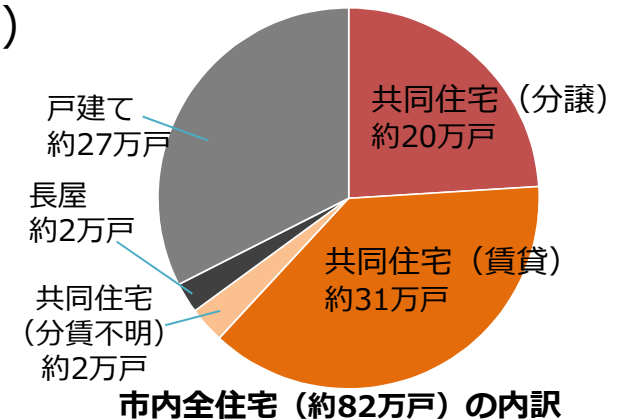
神戸市建築住宅局住宅政策課



1. 神戸市の分譲マンションの状況と課題

①神戸市にはマンションが多い

- ・全住宅約82万戸のうち約20万戸（約3,550管理組合）
（約20万戸のうち約3万戸が空き家）
- ・戸数は政令市で第3位（①横浜 ②大阪）



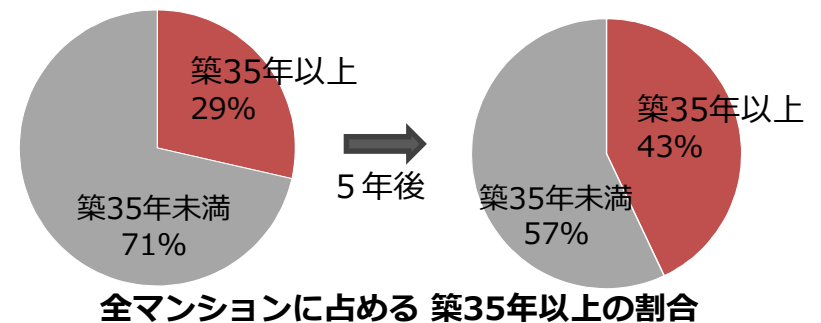
②約3割は古いマンション

- ・分譲マンションの29%が築35年以上（H31.4時点）
 - ・5年後には築35年以上のマンションは43%に
- ⇒施設の老朽化、居住者の高齢化、若年層の流出

③管理不全の可能性の高い マンションの出現

- ・建物全体が汚れている
- ・鉄部が剥げている、錆びている
- ・コンクリート部分にひび、鉄筋が露出
- ・共用部にゴミが放置、空き家の増加
- ・管理組会活動の停滞、大規模修繕できない

⇒地域の住環境への悪影響



1. 神戸市の分譲マンションの状況と課題

高経年マンション抽出実態調査（平成30年度）

1次調査

管理組合(約3,500組合)を対象に、自主管理・委託管理の別や民泊への対応状況、管理状況についてアンケートを実施

回答あり
約1,000件（回答率29%）

- ・自主管理 14%
- ・委託管理導入 86%
- ・民泊対応済 94%
- ・管理に課題のありそうな回答 11件

抽出

アンケート回答なし
+すまいるネット（相談窓口）の利用履歴なし

2次調査

築35年以上のマンションを対象（98件）に外観調査を実施

3次調査

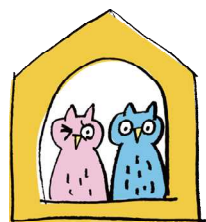
築45年を超えるマンションを中心に383件（うち41件は2次調査の再調査）の外観調査を実施

管理不全の可能性
の高いマンション
（=要支援マンション）

17件確認

働きかけ型支援
を行っていく

2. すまいるネットによる管理組合への支援



神戸市すまいの総合窓口

すまいるネット

神戸市すまいとまちの安心支援センター

市民のすまいに関する様々なサービスを行う
総合拠点（平成12年10月～）

①相談業務

- ・一般相談、専門相談、専門家派遣

②情報提供業務

- ・物件情報の提供
- ・建築士事務所・建設業者の選定支援 等

③普及啓発業務

- ・セミナー開催
- ・住教育支援 等

＜すまいるネットの利用者数（平成30年度）＞

- ・利用者数：約29,000人（1日あたり約99人）
- ・一般相談：約 7,500件（1日あたり約25件）



2. すまいるネットによる管理組合への支援

1. 相談業務

- ・ すまいるネット相談員による「一般相談」
- ・ より専門的な相談が必要と相談員が判断した場合に弁護士等による「専門相談」

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
一般相談全体	5,300	5,498	5,335	7,117
内、マンション管理相談	841	761	785	790
マンション管理専門相談	4	4	4	3

2. 出前講座

すまいるネットの職員がマンションの管理組合に出向き、管理組合運営方法、管理業務の外部委託化、大規模修繕工事の実施方法、管理規約の改正といったマンション管理の基礎知識の講座や家具固定説明などを行う。

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
全体	25	24	40	28
内、高経年マンション	14	14	17	16
内、ニュータウン	11	6	22	5

2. すまいるネットによる管理組合への支援

3. アドバイザーの派遣

建築士を派遣する「分譲マンションバリアフリーアドバイザー派遣」
マンション管理士などの専門家を派遣する「マンション管理アドバイザー派遣」

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
バリアフリーアドバイザー派遣	1	0	0	1
マンション管理アドバイザー派遣	0	0	0	16 (9組合)

4. マンションのバリアフリー化工事の助成

共用部分にかかるバリアフリー化工事（階段・スロープへの手すりの設置、
階段・廊下の滑り止め、段差処理など）への助成
補助金額：補助対象工事費の1/2（90万円上限）

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
全体	61	39	34	44
内、分譲マンション	57	35	33	42
内、賃貸マンション	4	4	1	2

※耐震精密診断・設計・工事への助成もあり

5. 管理組合への情報提供

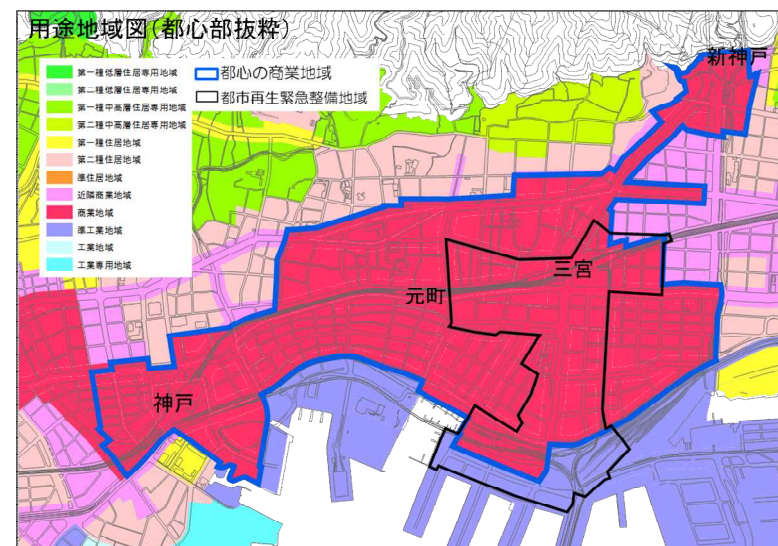
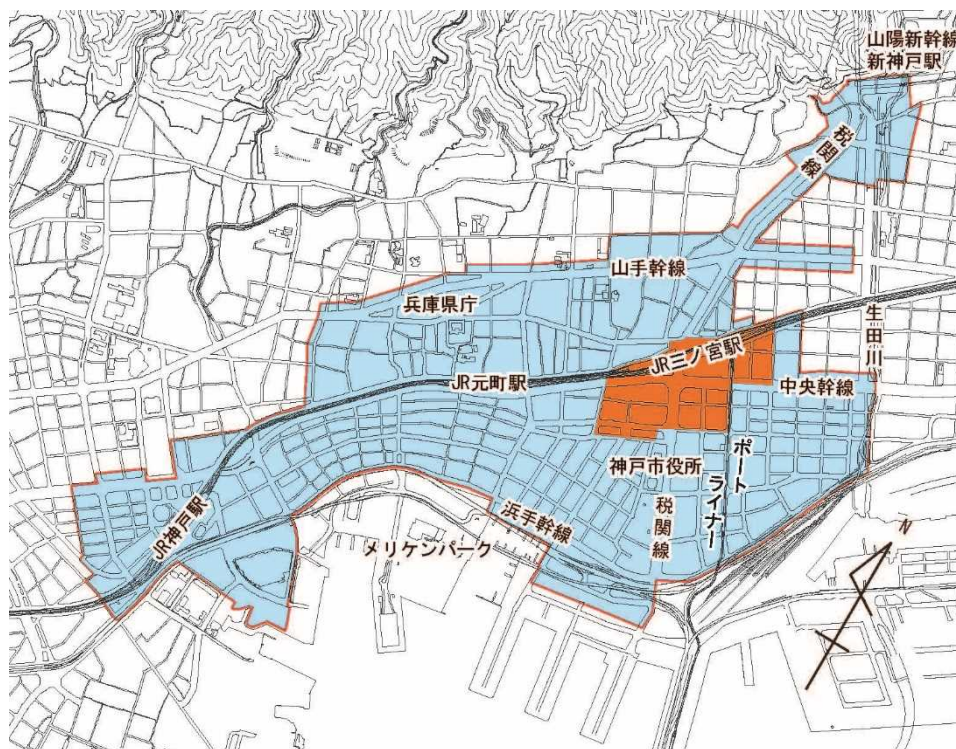
神戸市内マンション管理組合（約3,500）に公的な支援制度やセミナー等の案内を郵送(毎年6月)

3. タワーマンションへの取り組み

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の一部を改正する条例 公布 令和元年7月4日
施行 令和2年7月1日

種類		面積	都市計画決定	制限内容
都心機能誘導地区	都心機能高度集積地区	約22.6ha	平成31年 3月5日	住宅等※の建築を禁止
	都心機能活性化地区	約292.0ha		住宅等※の用途に供する容積率の上限を400%とする

※住宅等：住宅・兼用住宅・共同住宅，寄宿舍又は下宿及び老人ホーム，福祉ホームその他これらに類するもの



3. タワーマンションへの取り組み

都心(三宮・元町・神戸・新神戸)の商業地域は、
過度な居住機能の増加による課題が懸念されるため、特別用途
地区（都心機能誘導地区）を指定し、都心の商業・業務等の
「都市機能」とバランスの取れた「居住機能」を誘導する。

<条例による制限の緩和規定>

以下のいずれかに該当する場合は規定を適用しない。

- (ア) 都心機能活性化地区内の建築物の敷地が1,000㎡未満である場合
- (イ) 既存不適格建築物が存する敷地において、基準時に存する建築物を除却し、その敷地に建築物を新築する場合で、住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時より増加しない場合（1回のみ建替可能）
- (ウ) 既存不適格建築物の一定の範囲内での増改築、大規模修繕等の場合

3. タワーマンションへの取り組み

タワーマンションのあり方に関する研究会(H30年度)

○開催趣旨

タワーマンションの抱えるリスクと対応策についての調査研究を行い、持続可能なタワーマンションのあり方に関して検討

○委員(敬称略)

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 戎 正晴 | 弁護士, 明治学院大学法科大学院客員教授 |
| 嘉名 光市 | 大阪市立大学大学院工学研究科教授 |
| 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際総合科学部教授 |
| 佐野こずえ | 近畿大学建築学部建築学科講師 |
| 島原 万丈 | L I F U L L H O M E ' S 総研所長 |
| 砂原 庸介 | 神戸大学大学院法学研究科教授 |
| 中村 良平 | 岡山大学大学院社会文化科学研究科
・経済学部教授(特任) |
| 野澤 千絵 | 東洋大学理工学部建築学科教授 |
| 淵 圭吾 | 神戸大学大学院法学研究科教授 |
| 牧 紀男 | 京都大学防災研究所教授 |



参考：神戸市内の高さ60m以上のマンション(区別)

中央	東灘	灘	兵庫	北	長田	須磨	垂水	西	全市
24	10	6	5	2	7	4	2	9	69

3. タワーマンションへの取り組み

○研究会で整理した検討課題とその対応策案

1. 持続可能性の確保

- 修繕積立金不足
- 将来の保有コスト負担
- 災害への対応

- ・利用実態, 管理状況の把握
- ・行政によるサポート
- ・ガバナンスの強化
- ・経年課題への対応
- ・防災対策支援
- ・老朽マンションの終末期対応

2. 良好なコミュニティの形成

- 区分所有者の属性の多様化による合意形成の困難
- 周辺コミュニティとの関係の希薄化
- 高層階住民の外出行動の減少

- ・マンション内のコミュニティ向上
- ・地域とのコミュニティ向上

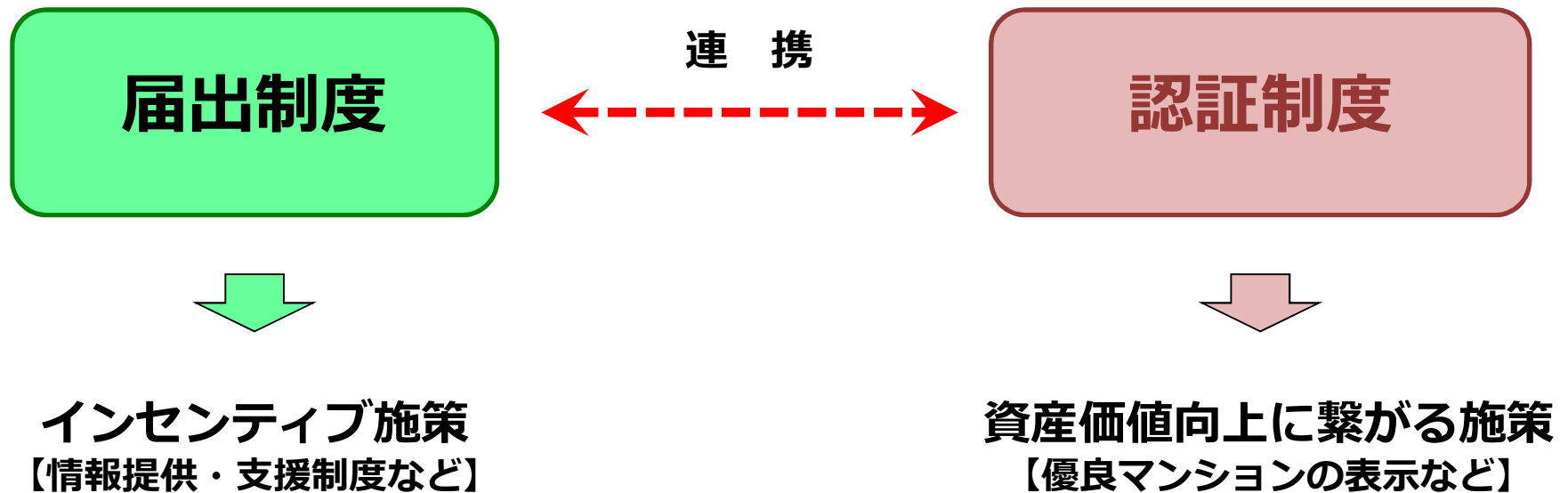
3. まちづくりとの調和

- 都心部への人口集中 (市域全体のバランス論)
- インフラの不足 (小中学校の過密化など)

- ・集中立地の抑制
- ・受益者負担のあり方の整理
- ・教育施設の受入能力等に応じたマネジメント

3. タワーマンションへの取り組み

○研究会で整理した検討課題とその対応策案



**地域と共生するクオリティの高い
持続可能なタワーマンションを目指す**

4. 適正管理の促進への取り組み

R元年度「神戸市マンション管理支援制度検討会」を設置

R1.7.24~

- ・タワーマンションに限らず分譲マンション全体に対する行政の支援策を検討する

○委員(敬称略)

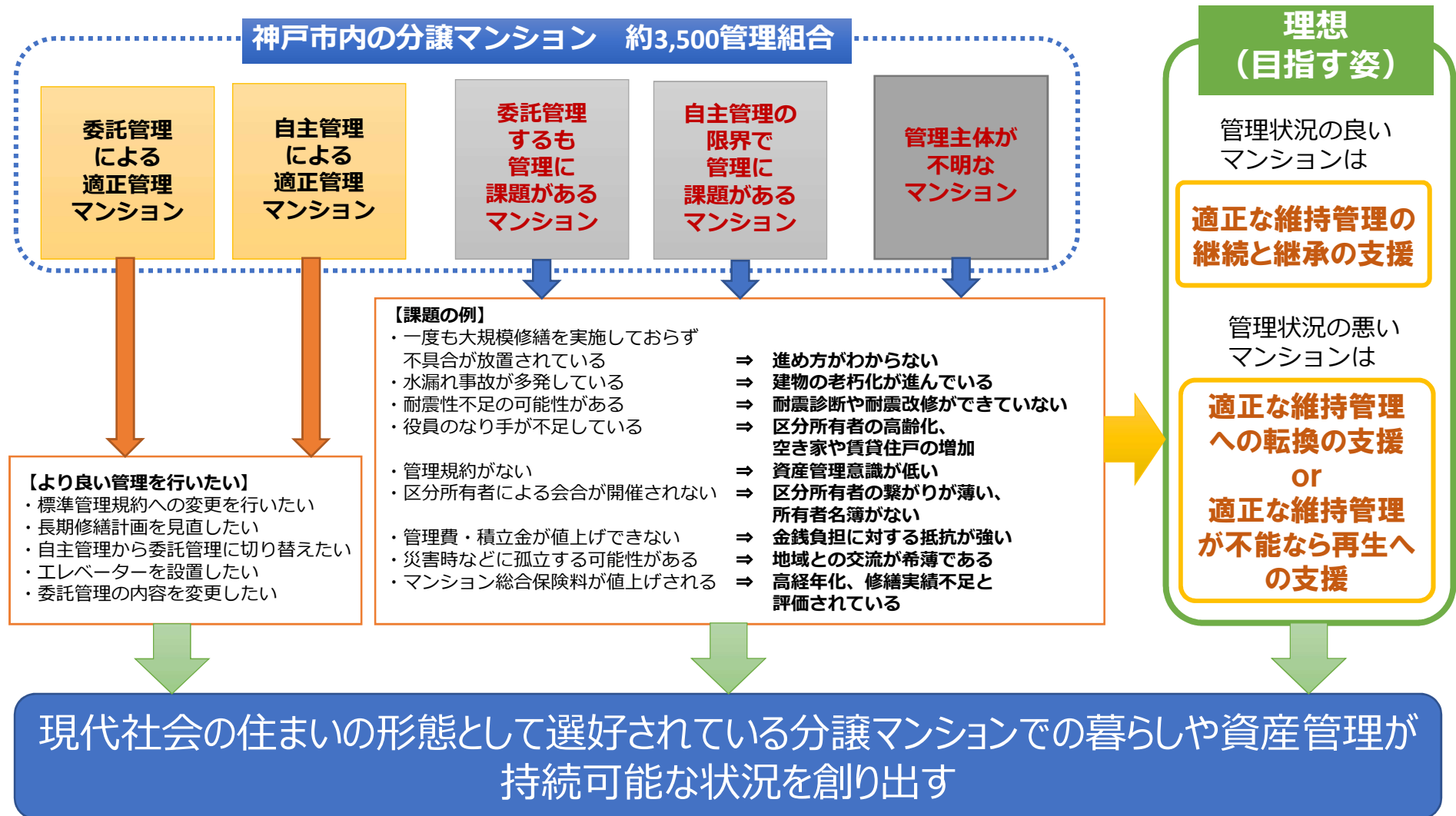
戎 正晴 弁護士, 明治学院大学法学部客員教授
奥田 博章 公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部 常務理事
長田 康夫 公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部 支部長
小薄 和男 NPO法人 集合住宅維持管理機構 常務理事
砂原 庸介 神戸大学大学院法学研究科教授
高野 正浩 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 常任理事
高橋 勇 NPO法人 マンション管理支援の関住協 世話人会副代表
高橋 敏幸 一般社団法人 兵庫県マンション管理士会 会長
多田 敏章 公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 会長
浪波 哲史 独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店長
藤岡 亨 一般社団法人 マンション管理業協会 関西支部 事務局長

- ・ **第1回検討会では、適正管理の重要性に関する区分所有者の意識が低いことや、管理状況が取引価格に反映される仕組みがないことなどが指摘された。**

4. 適正管理の促進への取り組み

マンション管理支援の方向性 (案)

【第1回検討会資料抜粋】



4. 適正管理の促進への取り組み

行政支援策の拡充・整理・・・適正管理のために努力しようとしている管理組合を支援*

政策立案のための
インフラとして
管理実態を行政が
把握する仕組み

適正に管理することが
区分所有者のメリット
となるインセンティブ

優良な管理状況の表示に
よる市場評価の向上

※マンション管理適正化法（抜粋）（管理組合等の努力）
第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。
2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

マンション管理状況の『届出』 + 優良な管理状況のマンションの『認証』の仕組みの構築

次回以降の検討会での検討事項(案)

3回程度開催 今年度内に方向性を決定予定

届出
制度

届出した管理組合
に対するインセンティブ

届出あり

届出なし

届出に向けた支援

優良な管理状況の
マンションの
認証の仕組み

情報開示？

管理状況の
評価？

認証した管理組合
に対するインセンティブ

優良な管理状況の表示
による市場評価の向上