



マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

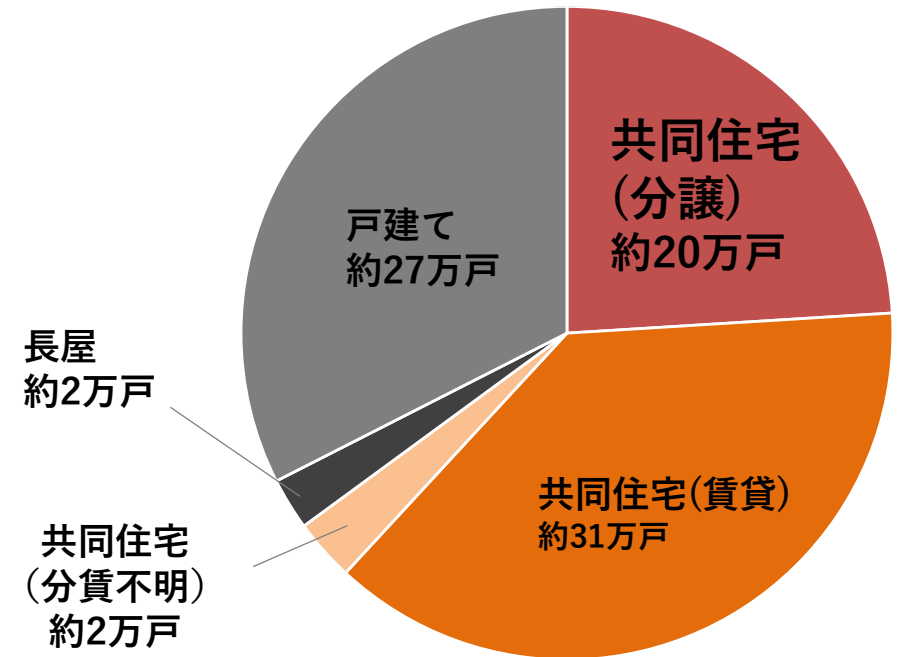
管理状況の届出・情報開示制度の構築について (神戸市)

神戸市 建築住宅局 政策課

1. 制度を構築するきっかけ・背景

■神戸市内における状況等

- 山と海に囲まれた土地に既成市街地が形成
- マンションは主要な居住形態として普及
(市内約20万戸、約3,800管理組合)
- 建築後35年を超えるマンションは約3割に
- 管理組合運営における多様な課題への対応が必要



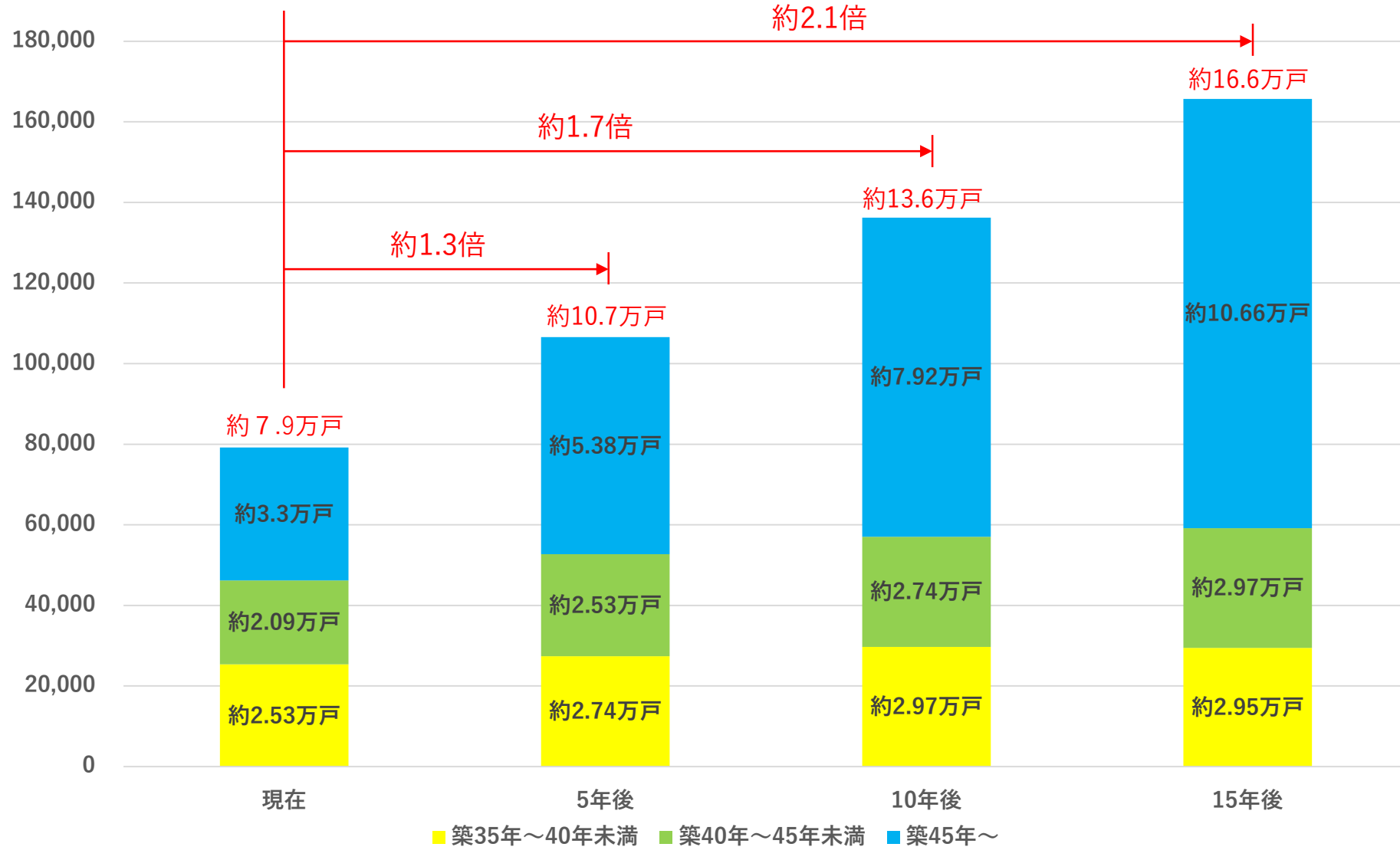
市内全住宅（約82万戸）の内訳

出典：平成30年住宅・土地統計調査

1. 制度を構築するきっかけ・背景

■ 築35年以上の高経年マンションの増加

※神戸市マンションデータベースより
※令和5年3月末時点



1. 制度を構築するきっかけ・背景

■ 制度構築にかかる経緯

H30	高経年マンションを対象に外観調査を実施
	「タワーマンションのあり方に関する研究会」を立ち上げ ⇒意見取りまとめ
R1	「神戸市マンション管理支援制度検討会」を立ち上げ ⇒管理支援施策の基本的な考え方や方向性をとりまとめ ⇒「届出」と「情報開示」制度の創設について提案を受ける

この提案を受け、行政による支援施策を
着実に推進していく制度の構築に取り組む

1. 制度を構築するきっかけ・背景

■ (参考) 「神戸市マンション管理支援制度検討会」とりまとめより

神戸市のマンション管理支援施策の方向性

施策検討の 基本的な 考え方

- マンションは区分所有者の資産であり、マンション管理適正化法に定めるとおり、管理組合（または管理者）はマンション管理適正化指針の定めに基づい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。
- マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きいため、その管理状況が周辺地域へ与える影響も大きく、管理組合による適正管理を促すことは公共性・公益性の観点からも重要である。
- 市はマンションの適正管理をより一層促進するために、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導する施策を展開していくべきである。

施策の 方向性

- 管理状況の良いマンションに対する**適正な維持管理の継続と継承**の支援
- 管理状況の悪いマンションに対する**適正な維持管理への転換**の支援 または **再生**への支援

視点

① 市が管理状況を把握する仕組み

視点

② 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

視点

③ 管理状況が市場で評価される仕組み

届出制度

- ◆ 届出によって管理組合に適切な維持管理の自覚を促す
- ◆ 市がマンションの管理状況を把握し、適切な支援へと繋げていく

内容： 全マンションを対象に、定期的に管理状況の届出を求める。

情報開示制度

- ◆ 管理状況を市場が評価できる
- ◆ 購入者等が管理状況を確認できる

内容： 管理組合の希望に応じて、届出内容等を市ホームページにて表示する

2. 制度のスキーム

■管理組合による管理状況の届出 【届出】 令和3年3月1日受付開始

- ・マンションの管理組合は、管理状況について5年ごとに届出を行う
- ・行政は、届出により把握した管理状況に応じて助言・支援を行う

■行政によるマンションの管理状況の開示 【情報開示】

- ・管理組合は届出内容について、情報開示を行うかどうか選択する
- ・情報開示を希望したマンションの管理状況を神戸市のホームページに公表する
- ・購入者等による管理状況の確認が可能、市場評価による管理水準の維持向上が期待される

2. 制度のスキーム

■対象マンション

- ・マンション*のうち、人の居住の用に供する独立部分の数が**6以上**のもの

*マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンション

■届出を行う人

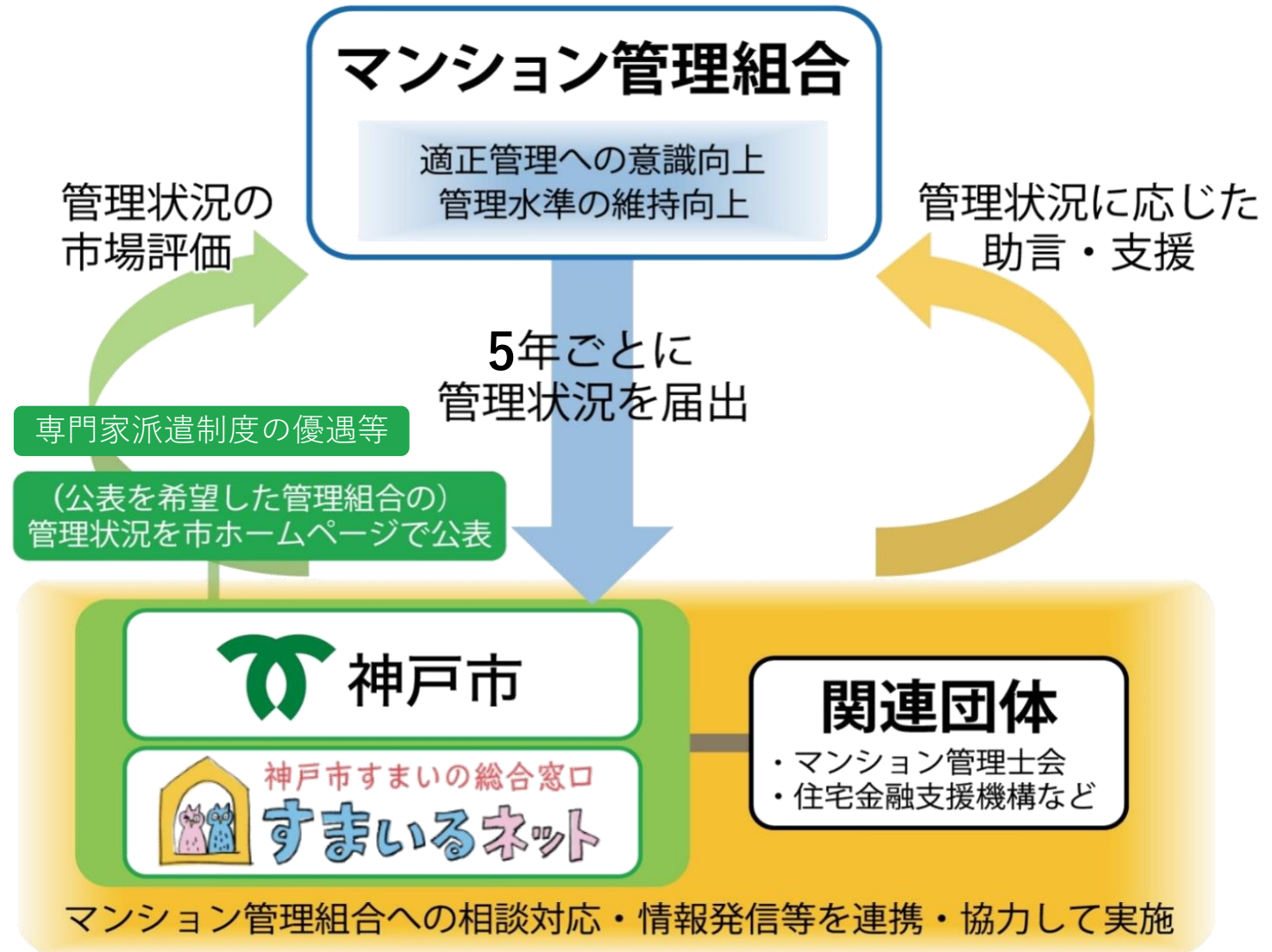
- ・マンション管理組合の理事長
- ・管理者（区分所有者とは別に管理者を選定している場合）等

■更新・変更

- ・5年ごとに届出
- ・内容の変更を行う場合は、随時

■届出にあたり

- ・管理組合の総会又は理事会での決議



2. 制度のスキーム

■届出の方法

1. インターネットを通じた届出書データの提出【推奨】
2. 郵送又は来所での届出書の提出

■届出書様式 (A4 両面 1枚) ⇒

(様式第1号) マンション管理状況届出書

神戸市長 へて 令和 年 月 日

【届出者】

属性	<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	〒 - -
氏名	
電話番号	- -
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、事実と相違ありません。

届出の種類	<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	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	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	(マンション名と号棟名との間には半角スペースを記入)
2. マンション区分番号	(区分番号は郵便番号と連し、番号3桁の10分の1の数字です)
3. 所在地 (住所表示)	神戸市 (区) (町) (丁目) (番) (号)
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	戸 (3棟あたりの戸数)
7. 階数	地上 階/地下 階
8. 構造 (注1も参照)	<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	(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	<input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 管理組合法人) <input type="checkbox"/> ない
14. 管理者等	<input type="checkbox"/> いる (<input type="checkbox"/> 理事会方式 (管理組合理事長) <input type="checkbox"/> 第3者管理者方式) <input type="checkbox"/> いない
15. 管理規約	<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"/> ある (最終改正年) 西暦 年 <input type="checkbox"/> ない
19. 賃貸化住戸 (割合)	<input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ある (最終改正年) 西暦 年 <input type="checkbox"/> ない
20. 総会の開催	年1回以上の開催 <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% (兼行併等を含む)
21. 管理費	<input type="checkbox"/> 徴収している (床面積あたりの月額 円/月・㎡) <input type="checkbox"/> 徴収していない
22. 修繕積立金	<input type="checkbox"/> 徴収している (床面積あたりの月額 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 <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	実績 (過去5年以内) <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 外壁改修 屋上防水等 給水管更新等 排水管更新等 鉄骨塗装 予定 (今後5年以内) <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. 長寿命修繕計画	<input type="checkbox"/> ある → 最新作成・更新年 西暦 年 作成 年 <input type="checkbox"/> 計画期間 年間 西暦 年 - 西暦 年 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 持っている <input type="checkbox"/> 持っていない
30. 耐震性能	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
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 (自治会の事業に参加した事例について、西暦を記入ください)
38. 環境に配慮した取組等	

2. 制度のスキーム

■届出項目

マンションの概要

- マンション名
- 所在地（住居表示）
- 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（種別）
- 併設用途
- 管理形態（管理業務の委託有無）

その他の事項

- コミュニティ活動
- 環境に配慮した取組等

危機管理に関する事項

- 防災マニュアルの有無
- 防災用品の備蓄有無
- 防災訓練の定期的実施有無
- 浸水対策の有無

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
- 総会の開催状況
- 管理費の有無等（㎡当たり月額）
- 修繕積立金の有無等（㎡当たり月額）
- 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
- 耐震性能
- 設計図書の有無
- 法定点検等の実施有無

※下線部が回答必須項目

2. 制度のスキーム

■ 情報開示の種別

・ 管理組合は届出の際に、届出内容の開示有無について選択

1) 所在地・マンション名・届出項目 を公開 (5年間)

2) 所在地・マンション名 _____ を公開 (5年間)

↑ (届出を行ったことを公開)

3) 情報開示をしない

↑ (行政への管理状況の届出のみ)

※開示情報は神戸市ホームページから確認

情報開示することのメリット

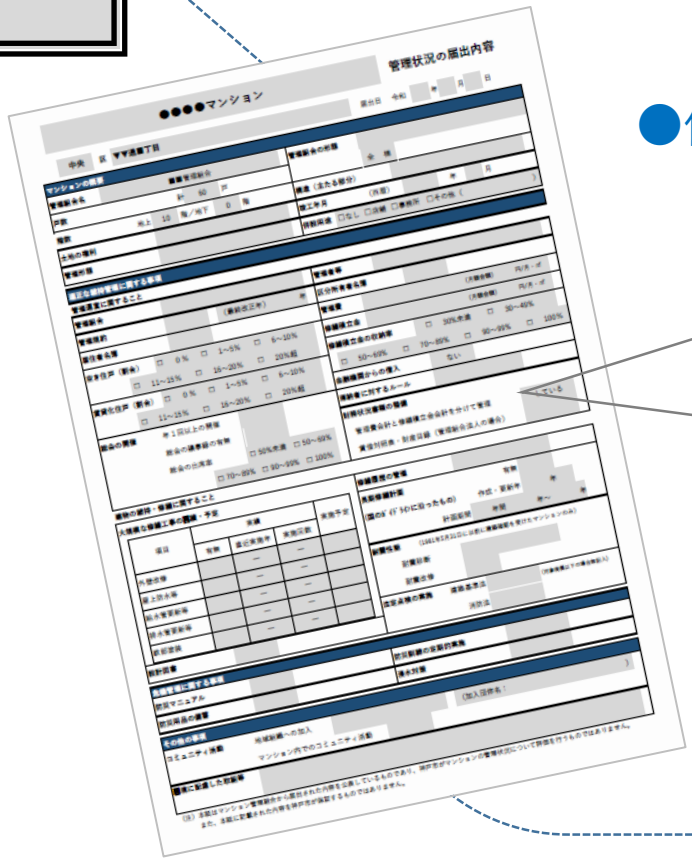
- ・ 購入検討者等による管理状況の確認が可能となる
- ・ 管理状況が市場で評価されることによる管理水準の維持向上

2. 制度のスキーム

■ 情報開示イメージ

神戸市 情報開示マンション一覧 **検索**

神戸市HP



● 一覧リスト (区、住所地等)

町・通	丁目・字・番地	マンション名	届出日	情報開示の範囲
〇〇町	1-2-3	〇〇マンション	2021/03/26	所在地、マンション名のみ公開
〇〇通	4-5-8	〇〇〇〇〇マンション (PDF: 746KB)	2021/03/31	届出項目の公開

● 個別カルテ (マンションごと) ※届出項目の開示を選択した場合のみ

●●●●マンション 管理状況の届出内容

中央 区 ▼▼通■丁目 届出日 令和 年 月 日

マンションの概要	
管理組合名	■■管理組合
戸数	計 60 戸
階数	地上 10 階/地下 0 階
土地の権利	竣工年月 (西暦) 年 月
管理形態	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 ()
適正な維持管理に関する事項	
管理運営に関すること	
管理組合	管理者等
管理規約 (最終改正年) 年	区分所有者名簿
居住者名簿	管理費 (月額金額) 円/月・㎡
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	修繕積立金 (月額金額) 円/月・㎡
	修繕積立金の収納率 <input type="checkbox"/> 30%未満 <input type="checkbox"/> 30~49%

3. 制度の運用状況

■届出および情報開示件数

届出

約 **640**

約 3,800

= 約 **17%**

情報開示

約 **480**

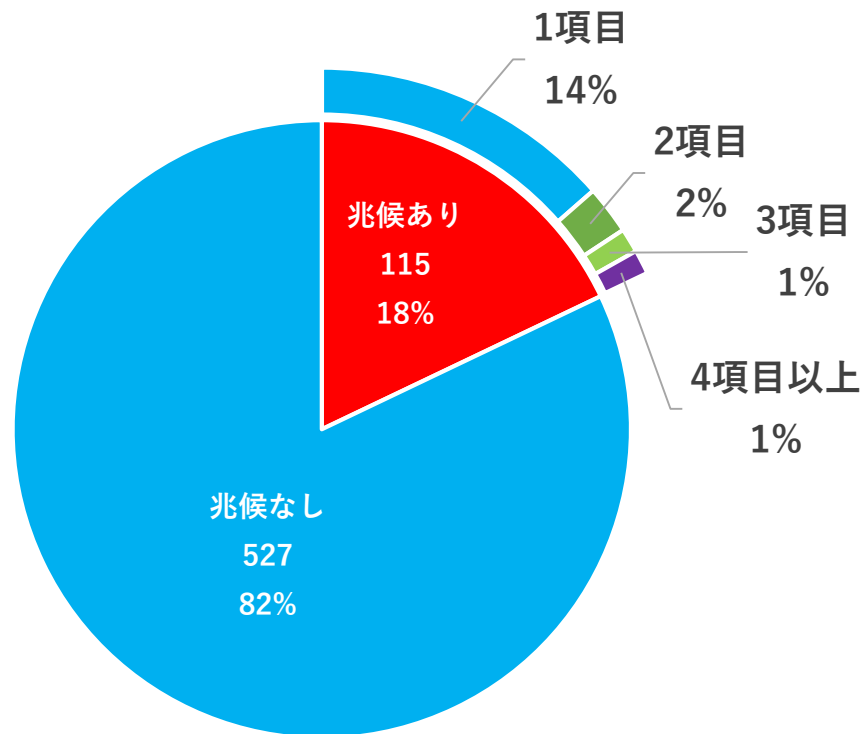
約 640

(内、届出項目等全て開示は約**190**件)

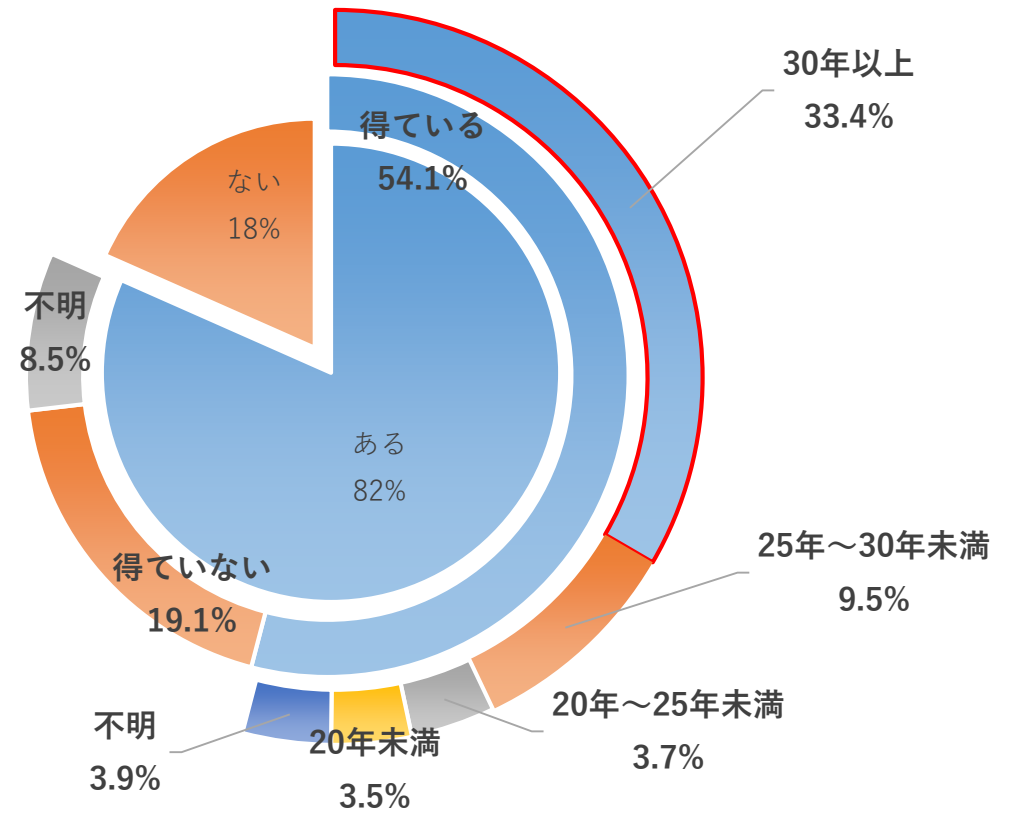
*件数は管理組合ベース
(R5.8月末時点)

3. 制度の運用状況

■ 管理不全兆候の見られるマンション



管理不全の兆候



長期修繕計画の策定状況

4. 今後の展開・施策方針

■届出および情報開示制度

- ・令和3年3月より届出制度を運用しており、管理状況の把握や管理適正化への支援検討に繋げるなど、一定の成果が得られていると考える。
一方、届出済マンションの数は令和5年8月末時点で**約17%**となっており、今後、課題検討および制度運用の見直しを通して、更なる届出数の向上を図っていく必要がある。

■管理計画認定制度との連携

- ・令和4年9月から管理計画認定制度の運用を開始しており、管理状況の届出制度と連携させるため、神戸市独自基準として「届出を提出していること」を要件として追加した。

4. 今後の展開・施策方針

■管理不全兆候の見られるマンション

- ・届出されたマンションのうち、管理不全の兆候が見られるマンションも多く確認されている。また、管理不全の兆候がみられる管理組合は、マンションのさらなる高経年化と居住者の高齢化等により、建物の維持管理や管理組合運営における問題の深刻化が懸念される。
- ・届出制度により把握した課題を抱えるマンションについては、課題解決のため専門家を派遣するなど、管理適正化に向けた支援を実施していく。

■高経年マンション外観調査

- ・令和5年度より、市内に所在する築35年以上の高経年マンションを対象に建物の劣化具合等を調査し、要支援マンションの早期把握を図るもの。