

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子に関する市民意見募集の実施について

1 趣旨

令和4年4月1日施行のマンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正により、地方公共団体による管理計画認定制度や管理適正化のための指導・助言等が可能となる等、マンション管理の適正化の推進が一層強化されております。

本市では、住宅総数に占めるマンションの割合が非常に高く、市民の主要な居住形態として定着しています。一方で、マンションは多様な価値観を持つ区分所有者間の合意形成や意思決定の困難さがあるとともに、今後高経年マンションの急増が予測されています。

今後は、地方公共団体として、マンションの管理の適正化の推進を図り、必要な施策を講ずるためには、管理状況等の把握が必要となることに加え、区分所有者で構成される団体（以下「管理組合」という。）は、マンションを計画的、かつ、適正に維持管理を行うため、更なる適正管理への意識向上とそれに向けた取組を進める必要があります。

本条例では、マンションの適正な管理に関する市や管理組合等の責務を示すことに加え、管理状況の届出制度を設けることで、管理組合等による自主的な取組を促し、マンションの管理適正化の更なる推進を目的とします。

このたび、芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子がまとまりましたので、市民の皆様からの意見を募集します。

2 芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子

別添のとおり

3 今後の予定

(1) 市民意見募集

- ・募集期間 令和5年12月18日（月）から令和6年1月26日（金）まで
- ・周知方法 12月号広報あしや、市ホームページ、広報掲示板にて募集案内を行う。
- ・閲覧場所 市ホームページ、市役所（東館2階建築住宅課、北館1階行政情報コーナー）、ラポルテ市民サービスコーナー、市民センター（公民館図書室）、図書館本館、保健福祉センター、あしや市民活動センター、潮芦屋交流センター
- ・提出方法 建築住宅課に持参、郵送、ファックス、ホームページ上の意見募集専用フォーム、Eメール

(2) 市民意見募集結果報告

令和6年2月下旬に開催される建設公営企業常任委員会所管事務調査にて報告

(3) 条例案の提案

第1回定例会（令和6年2月）に提案予定

4 添付資料

- (1) マンション政策に関する近年の国の動向と本市のマンション率の状況
- (2) 芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子

マンション政策に関する近年の国の動向

●今後のマンション政策のあり方に関する検討会

国土交通省では、我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応していくため、令和4年10月より「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を開催し、過去9回の議論を重ね、令和5年8月にとりまとめの公表を行った。

とりまとめに示された「管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性」は次のとおり。

(1) マンションの長寿命化の推進

- ・建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要

(2) 適切な修繕工事等の実施

- ・「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ
- ・管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
- ・マンションはいずれ寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。

(3) 管理不全マンションへの対応

- ・区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生
- ・管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ

(4) 管理組合役員の担い手不足への対応

- ・管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確

(5) 定期借地権マンションの今日的評価

- ・定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確

(6) 大規模マンション特有の課題への対応

- ・大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。

●マンション長寿命化税制

【税制改正の概要】

- ・管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額
- ・減額割合は、1/6～1/2の範囲内で市町村の条例で定める。※芦屋市は1/2

【対象マンション】

- ・築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- ・長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること
- ・長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

【対象工事】

- ・令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

本市のマンション率①

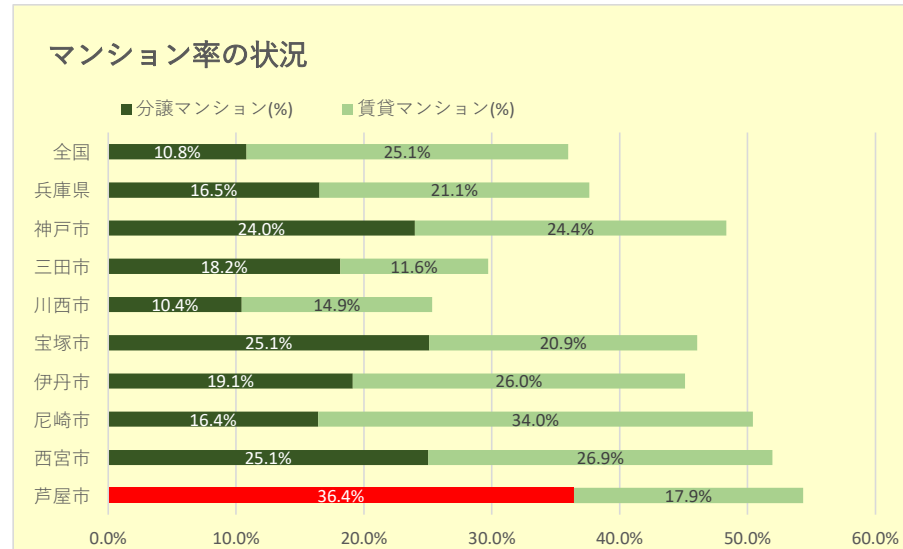
■ マンション率の状況(阪神間等の比較)

	住宅総数	共同住宅総数	率	マンション総数	率	分譲マンション	率	賃貸マンション	率
芦屋市	40,600	27,220	67.0%	22,070	54.4%	14,790	36.4%	7,280	17.9%
西宮市	209,180	132,760	63.5%	108,670	52.0%	52,410	25.1%	56,260	26.9%
尼崎市	206,390	124,260	60.2%	104,110	50.4%	33,900	16.4%	70,210	34.0%
伊丹市	79,120	43,580	55.1%	35,710	45.1%	15,150	19.1%	20,560	26.0%
宝塚市	94,200	48,850	51.9%	43,400	46.1%	23,670	25.1%	19,730	20.9%
川西市	61,590	18,220	29.6%	15,610	25.3%	6,430	10.4%	9,180	14.9%
三田市	39,320	14,490	36.9%	11,690	29.7%	7,140	18.2%	4,550	11.6%
神戸市	699,700	437,400	62.5%	338,300	48.3%	167,800	24.0%	170,500	24.4%
兵庫県	2,276,400	1,075,100	47.2%	856,700	37.6%	376,300	16.5%	480,400	21.1%
全国	52,642,200	23,338,300	44.3%	18,933,000	36.0%	5,696,200	10.8%	13,236,800	25.1%

分譲マンション：共同住宅のうち持ち家

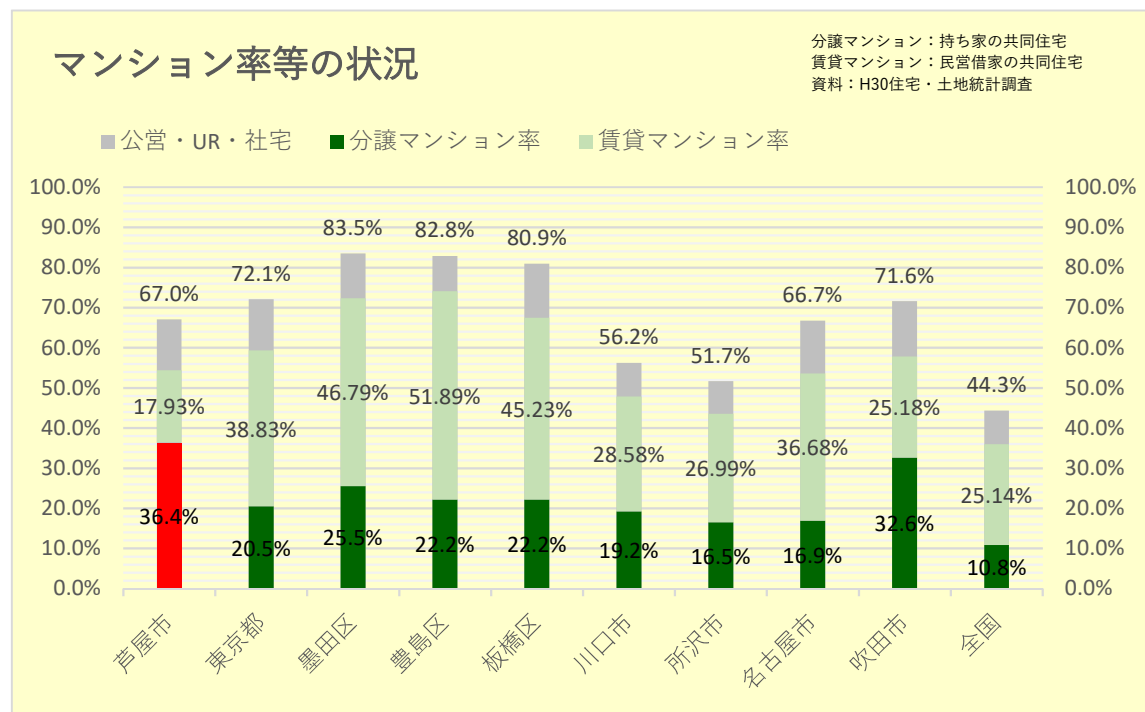
賃貸マンション：共同住宅のうち民営借家

資料：H30住宅・土地統計調査



本市では、7割近くの市民が共同住宅等に居住している。平成30年住宅・土地統計調査によると、阪神間で共同住宅率が最も高い。また、本市の特徴的なデータとして、分譲マンション率の高さがあり、阪神間で比較すると本市の水準が群を抜いて高いことが分かる。

本市のマンション率②



上記は、マンション管理条例※を制定している**8自治体**と本市のマンション率等の比較であるが、この中でも本市の分譲マンション率が最も高い。全国のデータを調査したが、本市は東京都江東区36.9%、港区36.7%、中央区36.4%に次いで**4番目**に高い水準となっている。

全国的に高経年マンション(築35年以上)が増加しており、居住者の高齢化・非居住化が進行すると、管理組合の担い手不足、ひいては管理不全マンションにつながるおそれがある。

※**マンション管理条例**：分譲マンションの所有者等に対し適正な管理を促す共に、定期的にマンションの管理状況の届出を義務付けるもの。自治体が、管理組合の長期修繕計画や修繕積立金等の状況等を把握することで問題を抱えつつあるマンションを早期に発見し、適切な指導や施策を検討することができる。

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子案

本骨子案においてマンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第2条第1号に規定するマンションを対象としており、他の用語も法の例によります。

1 趣旨

法改正により、令和4年（2022年）4月から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や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理組合によるマンションの管理に関する計画の認定等が可能となりました。

マンションは私有財産の集合体であることから、本来は区分所有者等で構成される管理組合が主体的に管理を行うべきものです。しかし、一つの建物を複数人が区分して所有するマンションは、維持管理していくうえで多くの課題を有しています。

本市において分譲マンションは、市内全世帯数のうちの36%を超える世帯が居住する生活の場である一方で、芦屋らしいまちを構成してきた資源でもあるため、これを特長と捉え本市の魅力向上を目指しています。しかし、管理組合の担い手不足や管理への無関心などにより管理組合の機能が低下し、マンションが適切に維持管理されなくなると、最終的には管理不全に陥り、芦屋市全体に対しても、様々な面において多大な影響を及ぼすことが懸念されます。このことから令和5年7月に策定した「芦屋市マンション管理適正化推進計画」の「マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項」に記載のとおりマンションの管理状況等について、届出の義務化を規定するため、本条例を新たに定めるものです。

2 条例の概要

(1) 目的

管理組合によるマンションの自律的で適切な管理を推進し、その資産価値の保全や居住環境の確保を図ることに加えて、マンションの周辺環境に対して十分な配慮を促すことにより、市民生活の安定及び本市の魅力の更なる向上に寄与することを目的とします。

(2) マンション管理状況届出制度

管理組合による自律的で適切な管理を促進するため、10戸以上のマンションの管理組合に対し、次のような基本的な項目の届出を5年ごとに義務付けます。適正な管理が行われていないと認めるときは、市が助言、指導、勧告、公表及び立入検査をすることができるものとします。また、届出された内容は希望により芦屋市ホームページに掲載を行うようにします。

<届出を予定している項目>

○マンションの概要

名称、所在地、戸数、併設用途、新築年月日、駐車場の台数、管理形態

○適切な管理に関する事項

管理組合の有無、管理規約の有無等、管理者等の有無等、総会の開催状況等、管理費の有無等、修繕積立金の有無及び額等、大規模な修繕の実施状況、長期修繕計画の有無等、名簿の有無等

○その他

耐震性能の有無等、情報開示の希望の有無、管理組合宛の郵送先

(3) マンションに関わる各主体の責務

○市

マンションの適正な管理を推進するため、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、必要な施策を講ずることとします。

○マンションの区分所有者等

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こととします。

○管理組合（マンションの管理を行う法に規定する団体又は法人）

マンションの管理主体として、適正に管理するよう自ら努めることとします。

○管理者等（マンションの管理者又は理事）

マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めることとします。

○マンション管理士（専門的知識をもって、管理組合の運営やマンション管理に関し、区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他援助を行うことを業務とする者）

専門的知識をもって、管理組合の関係者の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を誠実にを行うよう努めることとします。

○マンション管理業者（法の登録を受けてマンション管理業を営む者）

管理組合から委託された事務を誠実にを行うとともに、当該管理組合に対して専門的知見から提案又は助言を行うよう努めることとします。

○マンション分譲事業者（マンションを建設し分譲しようとする者）

あらかじめ分譲しようとするマンションの管理組合を円滑に運営することができるように、管理規約及び長期修繕計画の案並びに修繕積立金の算定の基礎等を適切に定めるよう努めることとします。

○宅地建物取引業者

マンションの売買に際し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの適正管理に関する理解の増進に努めることとします。

3 施行予定日

令和6年（2024年）7月1日