

# 関住協だより

NPO法人  
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒542-0081  
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F  
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第195号 2022年5月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>  
メールアドレス [jim@kanjyukyo.org](mailto:jim@kanjyukyo.org)



兵庫県

## 「マンション管理適正化推進計画」について

2020年6月に「マンション管理適正化法」と「マンション建替え円滑化法」が改正されました（「関住協だより」No.185号 2020年9月発行の「マンション関連の法律が改正された」で概要掲載）。この前者の改正では、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンション管理適正化を効率的に推進できるよう、

- ・マンション管理適正化推進計画の策定
- ・マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体によるマンションの管理計画の認定
- ・管理組合への助言、指導及び勧告の実施

を可能とするための制度的枠組が設けられています。

この法改正を受け、兵庫県では住宅審議会の下に「今後のマンション管理のあり方小委員会」を2021年6月に発足させました。関住協も管理組合関係団体として小委員会に参画し、活動してきました。

小委員会で検討された「兵庫県マンション管理適正化推進計画（案）」を基に、県の住宅審議会で審議され、答申がなされました。兵庫県はそれを受け、本年3月に「兵庫県マンション管理適正化推進計画」を策定し発表しました。

今後、管理組合の対応が求められることとなりますので、本計画の概要を掲載します。

\*

\*

\*

### 兵庫県マンション管理適正化推進計画の概要

#### 1. 計画の位置付け

- ① マンション管理適正化法に基づき町域における法定事項を定めるとともに、必要に応じて市域を含む県内全域で講じる施策を定める。  
(市は本計画を参考に当該市域の計画を策定することが望ましい。)
- ② マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るための計画

#### 2. 計画期間

2022年度から2031年度までの10年間  
(中間期に見直し)

### 3. マンション管理の状況

(略)

### 4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

[目指す将来像]

- 人口減少や高齢化などが進行する中でも、管理組合は自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適正に管理を行っている。
- 管理状況が市場において適正に評価されることにより、マンション管理に対する意識や管理水準が維持向上し、快適な居住環境が確保されるとともに、良質な住宅ストックとして保全されている。

主な重点施策	
管理状況の把握	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 定期的なストック調査、管理組合に対するアンケート調査や外観調査の実施</li><li>・ 調査への回答がない管理組合に対し行政からの働きかけによるプッシュ型支援の実施</li></ul>
管理組合の運営・体制	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理に関する相談窓口の設置やセミナーの開催等を通じた普及・啓発</li><li>・ 専門的な見地から管理組合に対してアドバイス等を行う外部専門家を派遣</li><li>・ 管理水準が低い管理組合に対しプッシュ型支援や助言・指導等を行う</li><li>・ マンション管理士の役員就任など、管理組合の自立に向けた支援の検討</li><li>・ 管理組合を対象としたセミナー等の集いの場の設置</li></ul>
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理組合が行う、長期修繕計画や管理規約の見直し、滞納措置の取組状況に応じた外部専門家の派遣</li><li>・ 大規模修繕工事に融資を活用する管理組合への支援</li></ul>
再生等への備え	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「分譲マンション再生『はじめの一步』ガイドブック」を活用した普及啓発</li><li>・ 高経年マンション再生のモデルケースとなる取組に対する支援</li><li>・ 耐震補強工事や共用部分のバリアフリー化工事等への支援</li></ul>
情報開示	<ul style="list-style-type: none"><li>・ マンション管理計画認定制度の創設</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 外部専門家の活動機会を確保するため、外部専門家の派遣を継続して実施するとともに、マンション管理士を積極的に活用するプッシュ型支援の実施</li><li>・ 市に対するマンション管理適正化推進計画策定の働きかけ</li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 防災訓練や防災マニュアルの作成等に取り組む管理組合への外部専門家の派遣</li></ul>

## 5. マンション管理の適正化に関する目標

目標（町域）

- ・管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合  
28.6%（2020年） → 60%（2031年）

参考指標（全県）

- ・管理状況がおおむね良好なマンションの棟数の割合  
37%（2020年推計） → 60%（2031年）
- ・マンション管理適正化推進計画が策定された市町域の分譲マンション棟数カバー率  
なし（2020年） → 100%（2030年）
- ・管理組合等による外部専門家の活用件数  
（※2020年実績：44件） 650件（2022～2031年）

## 6. 兵庫県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）

マンション管理適正化指針（国）に以下の認定基準を追加したものを、兵庫県マンション管理適正化指針とする。

- (1) 管理規約※をマンション標準管理規約に準じて定めていること（合理的な理由がある場合を除く。）  
※住宅宿泊事業（民泊）の可否、滞納者に対する措置等
- (2) 修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で集会の決議を経て長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額していること
- (3) 直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること
- (4) 建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書、消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること（報告対象外の場合を除く。）
- (5) 直前の事業年度において、管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること
- (6) 管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること  
なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること
- (7) 築後35年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること
- (8) 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること

としている。





## 既存マンションへの電気自動車充電設備の設置

今や、地球温暖化対策はまったなし。

地球温暖化の主な原因は二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）などの温室効果ガスの増加によるものと言われており、CO<sub>2</sub>を排出する車も脱炭素化の取り組みが進められている。中国やヨーロッパでは電気自動車（EV）の販売台数が急速に伸びており、これまで主にハイブリッド車（HV）で対応してきた日本メーカーも、ここに来てEVに力を入れ出しているようだ。

おそらく国内においても今後EVが普及していくものと思われるが、それにはもう一つの課題として充電インフラの拡充がある。

このような状況下、先般ある事業者から、国内で新たにEV向けの充電インフラ事業をスタートさせるとのプレスリリースがあった。そのポイントは、既存の集合住宅向けに注力するというものだ。

その提供資料によると、事業者はEVの充電設備だけでなく、充電時間の設定や料金決済を行う専用アプリ、管理クラウド、サービスの提供開始に必要なマンション管理組合等への説明、充電設備の設置工事など、ハードおよびソフトの管理運営までを一貫して担う。

管理組合は、EV充電器（コンセントタイプ）を無料で導入することが可能。充電器を設置する工事の手配は不要であり、設備のランニングコストもかからない。電気代は、事業者が利用者から回収し、管理組合へ返金する。

マンションに住むEVドライバーは、マンション内でEVを充電できるようになることで、外部の充電設備に行く手間と充電時の待機時間を省くことが可能。専用アプリで予約・充電・支払いすべてを完結させる。

とのことだ。

管理組合の中には、一部のEVユーザーのために費用をかけてまで充電設備を設置するのは難しいと二の足を踏んでいるところもあると思われる。EV充電器導入の初期コストもその管理コストも不要となれば、このような方式は管理組合のニーズにもマッチするのではないだろうか。

なお、充電設備の設置が大がかりな工事になるケースは多くはないと思われるが、それが共用部分の形状や効用の著しい変更にあたる場合や新たに駐車場を設ける場合などは、総会での特別決議が必要になるので注意したい。

また、駐車場の運用などが変更になる場合は、管理規約、駐車場使用細則なども確認し、変更に適さない箇所は見直しが必要だ。





## 新聞記事に思うこと

この4月から5月にかけて、朝日新聞がマンション管理のことを「暮らし考」という続きもので掲載を続けている。第一回目は「マンションの高齢化」というもので、例によって今マンションでは二つの高齢化が進んでいるとして、建物の高齢化と住民の高齢化を挙げ、建物も住民も老いて、荒廃危機になるマンションが出てきていると述べている。

ある住民交流の無いマンションの話として、70代、80代が多く、役員の引き受け手が難しくなっていることや、雨漏りなど問題のあるところの補修のための管理費・修繕積立金の値上げを考えるも、年金暮らしの中で値上げが難しい等が語られている。東京都が1983年以前のマンションを対象に、管理組合や規約がないとか管理費・修繕積立金がない、総会が開かれていない、修繕が計画的になされていないなどのところを「管理不全マンション」の兆候ありと考えて調べたところ、16%あったという。組合や規約がないところがそれぞれ4%あったというのはちょっと驚きだった。

このような記事を読むと、第一に、やはり住民の交流、コミュニティ育成の重要性を感じてしまう。4月に有った日本マンション学会で、住民の高齢化で管理不全が進むという話が出た折に、「いやいや、必ずしもそんなことばかりではないですよ。高齢の住民でマンション管理の経験を積んだ人たちが素晴らしい管理を行っているところがいくつもありますよ。豊富な人生経験をマンション管理に生かしている例は全国各地に見られますよ」という発言があったが、本当にこの指摘通りで、私自身もそのような素晴らしい人材のいるマンションをいくつも知っている。こういう人材を育てるのは管理会社にお任せするのではなく、住民がしっかり管理運営に関して住民主体の管理を育てているところになるのである。

また、東京都の調査で規約がないとか管理費が集められていないといったマンションがあるのを知ると、マンションの建設・分譲時にデベロッパーが指揮をして最低限の管理事項を決めておくことを、自治体などが指導する「行政指導」の必要性を感じるのである。いわゆるデベロップメント・コントロールと言われるもので、これは必須のことだ。

ついで第二回目は認知症のことが連載記事になっているが、これを読むと対応の難しさを感じる。

60歳代後半の母親がアルツハイマー型の認知症になって、マンションのオートロック扉の開け方がどうしてもうまくいかない。顔認証でオートロック扉が開けられるようにならないかという。

マンションは戸建てなどの街と違って、近隣住民や支援機関の見守り機能が低下してしまうのだという。このことを聞くと、マンションという集って住む住宅形式で、加えて住民が組織を作って管理などに関わるという形態を有していながら、それが生かされていないことに落胆する限りである。



ある大規模団地型マンションの事例として、マンションを含んだ地域にあるNPO法人が、認知症の人にもそうでない人にも呼び掛けて「サロン」という集まりの場を開き、合唱や体操をしたり、脳トレのクイズをしたり、コーヒータ임을設けたりして住民交流を行っているのを紹介していて、多くのボランティアが参加している。やはり地域住民による活動が認知症対策として役立っていると言えそうだ。認知症の人への対応は、ケースバイケースで考えねばならないことがあって難しいのが分かる。専門家の意見として、まず最初に行うことは認知症について知ることだとあるが、そういうことから認知症対策をマンション全体に積み上げていくのかと思うと、その大変さが分かる。

2022年度  
開催

## マンション管理実践講座 決定！

- 7/23 (土) 13:30～15:30  
マンション独自の修繕周期を設定しよう
- 8/27 (土) 13:30～15:30  
マンション保険 ～10月からの保険料値上げを踏まえて～
- 10/1 (土) 13:30～15:30  
コンサルタントに何を求める？…選び方と活用
- 10/29 (土) 13:30～15:30  
マンション外構工事の進め方

・いずれもZoomアプリを使用したオンライン形式で開催します。

・主催 特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構  
NPO法人 マンション管理支援の関住協

・お申し込みその他詳細は、集合住宅維持管理機構のホームページ  
(<https://www.kikou.gr.jp>) をご覧ください。



## マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

- 定例相談日 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- 場 所 関住協事務所
- 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円です

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから  
または関住協事務局 (06 - 4708 - 4461) までお電話を

