

しっかり 管理 の 認定マンション事例



神戸市内でマンション管理計画の認定が進んでいます！

認定マンションへインタビューを行いましたので、管理組合の声をご紹介します。



いくつものハードル を越えて認定取得！

ザ・パークハウス神戸タワー

都心に立地する地上33階建て、総戸数352戸のタワーマンションです。区分所有者層は、40代～50代が最も多く、子育て世代も目立ちます。

管理計画認定取得のきっかけは、2022年にマンション管理適正評価制度ができたこと。当時の管理組合の理事長がトライしてみようとスタートし、続けて、住宅金融支援機構のすまい・る債の優遇や市場価値の評価等を期待し、認定を取得しました。

長期修繕計画の見直しや修繕積立金の改定、共用施設の運用見直しなど認定までの道のりには多くのハードルがありましたが、修繕積立金の改定に関する事前説明会の開催や各戸アンケートの実施など、所有者への丁寧な説明や対応を心掛けることで理解が得られ、認定を取得することができました！

(R6.6 認定)



左：理事長
右：管理会社担当者



コミュニティ活動が 関心を高める！

六甲アイランドCITY
イーストコート11番街

総戸数408戸、入居者の平均年齢82歳の大規模シニア向けマンションです。医療機関等と連携したメディケアマンションであり、管理組合は、常駐の看護師の方々から組合活動の内容について助言いただいています。

例えば、認知症対策にもなり、マンション内コミュニティの活性化にもつながる様々なサークル活動や場所づくり・ルール作りなどの提案です。

このような組合活動が活発に行われているので、日頃から区分所有者同士の繋がりが強く、それぞれの管理意識も高いです。総会へも住民同士で誘い合って向かうので、出席率も高いです。理事会発のカスハラ対策で、管理会社とも良好な関係を築いています。

管理計画認定への関心も高く、みんなで認定取得を目指したため、認定取得したときは「良かったね」と声かけをもらいました。

コミュニケーションルームなどのハード面の適時適切な更新に加え、認定取得による今後の資産価値の向上に期待しています。

(R6.5 認定)



理事長



乗り越えたいくつもの壁！

ポートアイランド住宅

総戸数941戸、全9棟の大型分譲団地です。

2024年12月に耐震工事を完了しましたが、実現まではかなりの労苦を伴いました。予算確保のため、委託業務の見直しや駐車場の平面化などの経費を削減し、捻出した資金は還元せず、耐震化や大規模修繕工事の財源として積み立てました。耐震工事に限らず、区分所有者の意思決定が必要な時は、住民への説明を丁寧に行うことを心がけています。日頃からコミュニティ活動も含め住民同士の交流を大事にしていることで、管理組合の総会の進行がスムーズです。

理事会の管理運営は委託せず、また、役員選任の際も輪番制ではなく自薦・他薦の形をとっていることが非常に特徴的だと思います。コミュニティ活動に積極的に取り組む住民を役員に選任することで、自然と組合活動も活発に行われます。それぞれの管理意識も高くなり、管理計画認定申請の議決の際も円滑に進めることができました。

認定取得まではいくつかのハードルはありましたが、住宅金融支援機構の融資金利の引き下げや、すまい・る債の購入などの優遇措置を受けることができました。良質な管理がされているマンションとして評価されることで、今後の資産価値の向上に期待しています。

(R6.6 認定)



左：理事長
右：特別顧問

あなたのマンションの
取り組みについて
市職員がインタビュー
に伺います。



取材エントリーは
こちらから↓



神戸市 建築住宅局政策課
電話：078-595-6503

認定制度について詳しくは

神戸 マンション管理

