

吹田市マンション管理適正化推進計画（素案）に対する提出意見と市の考え方について

1 提出期間 令和4年(2022年)1月14日(金曜日)～令和4年(2022年)2月14日(月曜日)

2 提出意見数 13件(4通)

3 提出意見と市の考え方

	提出意見	市の考え方
1	<p>1. P44 マンション管理の課題：マンションの概要：約2割は旧耐震基準で壁式構造は耐震に強いと言われていまして区分が必要ではないでしょうか。</p> <p>2. P21 駐車場の状況：機械式駐車場の空きが7割あるとの指摘：吹田市の開発事業に伴う設置基準があるため発生していますので、西宮市が行っているマンションの機械式駐車場の撤去に関する届出を参考にマンションの自主的撤去申請を検討されてはいかがでしょうか(相談を受けています。)</p> <p>3. P43 マンション管理計画認定制度の質問で「おそらく申請すると思う」との回答が既に約2割ありは、日頃の管理組合運営を率先されることを読み取れます。</p> <p>4. P51 管理計画認定の基準(2)管理規約②：平成28年度版標準管理規約第23条4項を準拠した内容を参考等に具体的事例を記入されてはいかがでしょうか。</p> <p>5. P53③管理計画の認定手数料の無料化とは、上段イメージ図のマンション管理センターを利用せず、吹田市が認定申請を受け、認定まで吹田市が業務として遂行につ</p>	<p>1 貴見のとおり、旧耐震基準でも壁式構造は耐震性が高いと言われますが、そうしたマンションの割合は少なく、統計上の影響は限定的と考えています。</p> <p>2 駐車施設の設置台数についてはこれまでも緩和を進めてきたところですが、今後も実情を踏まえつつ先進事例の研究を進めてまいります。</p> <p>3 貴見のとおりです。管理計画認定制度の普及・促進により、自律的で適切な管理の促進を図ります。</p> <p>4 認定基準の個々の項目については、国土交通省の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」等に基づき確認します。</p> <p>5 本市への事務手数料のみを一定期間無料化します。なお、認定申請に際しては、マンション管理センターによる事前確認適合証を必要書類と位置づけます。</p>

	<p>いて無料化することを検討されているのでしょうか。</p> <p>6. P54 管理計画認定が広まり SMAK の活動がより一層充実することを祈ります。</p> <p>7. P54⑥新たな支援制度の検討で長期修繕計画、新たな支援制度の具体的な事例があれば、教えていただけないでしょうか。ヒントをいただければ幸いです。</p> <p>8. アンケート調査票を拝見させていただきました。理事長様が順次記載しやすい流れになっていますので良いと感じました。</p>	<p>6 管理計画認定制度の普及・促進や、SMAK活動の活性化・充実に向けた支援を実施してまいります。</p> <p>7 先進事例として、大阪市の分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度や熊本市の熊本市分譲マンション管理規約整備支援事業などを確認しています。</p> <p>8 今後実施するアンケートについても、同様に配慮してまいります。</p>
2	<p>1. 管理計画認定制度の運用による見える化の為には、インセンティブが必要と思う。認定手数料の無料化は当然として、この他、専門家の無料派遣(長期修繕計画の策定・見直し、規約の改正、組合運営・理事会運営・総会運営への支援等)が必要と思う。</p> <p>2. 指標の現状値(62.6%)は、確かに2021年度の調査結果であるが、アンケートの回答率が35.3%と低い事(64.7%は無気力・無関心派と想定される)を鑑みると、実態はもっともっと低いと思う。今後アウトリーチ型支援で実態把握率が高まると、目標値(75%)は見直さざるを得なくなると想定されるので現時点での暫定目標としておいた方がよいと思う。又、アンケート回答率を高める方法</p>	<p>1 管理計画認定制度のインセンティブとしては、住宅金融支援機構による【フラット35】等の金利優遇が検討されているほか、税制優遇措置等も引き続き検討されています。</p> <p>認定の取得には一定の管理水準が必要となるため、本計画でも示しておりますとおり、新たな支援制度を検討してまいります。</p> <p>2 指標の将来値について、貴見のとおり想定はしていますが、住生活基本計画(全国計画)に準じた目標設定としています。</p> <p>また、アンケートの回答率の向上についても、実効性ある取組を進めます。</p>

	<p>(例：図書券・QUOカード等)を考える必要がある。</p> <p>3. アウトリーチ型の中身を明確にしていく必要がある。調査訪問するとした場合、受け入れ組合への防災グッズの進呈等インセンティブも考える必要もあると思われる。</p>	<p>3 アウトリーチ型の取組に関して、具体的な取組内容は、貴見を参考にしながら今後検討してまいります。</p>
<p>3</p>	<p>本市の分譲マンションに対する支援策は、大阪府内の市町村に比しても突出して手厚く充実されています。課題として取り上げておられます様に、管理組合等関係者には伝わってない様に思います。具体的・明確な支援策、窓口案内等の周知が必要と思われます。</p> <p>具体的な相談内容と相談窓口の対応先としては、例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合運営（規約、理事会運営等） ⇒住宅政策室（マンション管理相談等） ・建物、設備、敷地、空室問題等 ⇒住宅政策室（マンション管理相談、建築士の相談） ⇒開発審査室 ・駐車場等工作物の変更、敷地の用途変更等 ⇒開発審査室 <p>現状では管理会社が管理組合の相談者になっているケースが多く、客観的に乏しい事例や、利益相反に類することも多々あるため、管理組合の主体性を励ますためにも、本市の支援策の具体的な窓口等を各管理組合に周知徹底していただきたいと思います。</p>	<p>現在も本市Webサイトでは「分譲マンションに対する支援」のページを作成し、マンションに関する情報提供を実施しているところではありますが、今後も本計画に基づき、情報発信の強化に努めてまいります。</p> <p>また、管理不全マンションの発生の予防については、管理の適正化を推進するうえで重要な取組になるものと認識しています。法改正により制度上の転期を迎えるなか、予備認定制度の普及状況も注視しながら、実効性ある取組を進めます。</p>

	<p>併せて、59頁第4章(1)② 開発手続等における届出制度の検討</p> <p>「開発手続などにおいて原始管理規約や長期修繕計画案等の届出を義務づけるなど、一定の強制力を持って継続的に管理状況が把握できるような仕組みを今後検討します。」と記載されています。管理不全マンションの予防のために是非実現をお願いいたします。</p>	
4	<p>●マンション耐震化補助制度による耐震化の促進 について</p> <p>この制度の活用により、耐震化の促進を図るとの事ですが、大阪市は、認定要綱として「耐震診断の結果を記載した書類の写し又はこれに代わる書類。(以下略)の提出を追加基準に加えた」と聞きおよんでいます。</p> <p>吹田市でも同様の基準を追加することをご検討頂きたいと思います。</p> <p>それが叶わない時は、徐々にその方向性を持つ意向をお持ち頂ければ嬉しいです。</p> <p>又、居住者としては、耐震診断を受けること自体、その結果を恐れて躊躇する事が多いように思います。</p> <p>耐震化についての出前講座的な事を行って頂けたら。との希望を持っています。</p> <p>取り急ぎ 纏まらない文章で申し訳ありませんが勇気をだして、送信ボタンをクリックします。</p> <p>今後とも、吹田市マンションの為に尽力頂けますようお願い申し上げます。</p>	<p>大阪市マンション管理適正化推進計画(案)では、管理計画認定制度の追加基準として、「大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること」や「昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること」などが示されています。</p> <p>管理計画認定制度を広く活用していただくため、本市では現在のところ同様の基準を追加する予定はありませんが、マンションの耐震化は重要な課題の一つですので、分譲マンション耐震化補助制度をはじめとする施策により、耐震化の促進に努めてまいります。</p>