

(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例骨子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)11月1日(火曜日)～令和4年(2022年)11月30日(水曜日)

2 提出意見数 10件(6通)

3 提出意見と市の考え方

	提出意見	市の考え方
1	<p>骨子案では吹田市の街づくりを構成してきた資源の一つとしてマンションが位置づけられており、今や総戸数 55,700 戸(2008年)、吹田市全体の 32.5%を占めると報告されていますが、昭和 30 年代から供給が始まった高度成長期のマンションは、50 年近い築年を経て市内全体のマンション数に対する割合は顕著です。</p> <p>骨子案ではマンション管理の適正化の推進に関する法律に基づき管理状況の届け出制度を義務化して適切な管理に関する事項を把握し制度の確立化を目指していますが、各所に記載されているように分譲マンションは私有財産の集合体ですから、区分所有者の領域に立ち入る事に無理があり、区分所有者には届け出の義務化を負担に感じるところが多いと思われます。</p> <p>マンションにかかわらず全ての構造物は必ず維持管理が伴い、老朽化に伴ってそのリスクが増加するのは自明の理です。公共構造物は法に基づき適切適時にメンテナンスを行っていますが、民間構造物はその当事者に委ねられ、害を及ぼす体になれば行政が強制措置を実施する場合があるものの殆どが任意であるのが現実であろうと思います。</p> <p>然しながら、骨子案にもあるように吹田市では街づくりを形成するまでに成長しているマンションの老朽化は看過できな</p>	<p>いわゆる分譲マンションは、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、吹田市全体に対しても、様々な面において多大な影響を及ぼすことが懸念されるため、本条例等では、法と同様に分譲マンション(以下「マンション」という。)を対象としております。</p> <p>また、本条例等に基づく届出は、健全・不健全を判別するためではなく、管理組合による自律的で適切な管理を促進し管理不全を予防するため、さらに市が管理水準の低いマンションを把握するための制度です。周辺に悪影響を及ぼすおそれがある場合には、管理規約や長期修繕計画の作成など、専門家への相談制度の充実により、管理不全の解消に努めてまいります。</p> <p>特に、旧耐震基準のマンションにとって、耐震化にかかる費用は大きな問題であると認識しておりますので、耐震化補助制度も含めた支援制度について、ホームページなどを用いた周知に一層努めてまいります。</p> <p>この届出制度により管理組合の負担が増大しないよう、その内容や届出の方法にはなるべく配慮してまいります。</p>

	提出意見	市の考え方
	<p>いと認識されています。</p> <p>では、何故に今、管理規約や長期修繕計画の届け出を義務化するのかを検証すると</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.分譲マンションは各戸の私有財産の集合による管理形態(方法)の問題が拡大している 2.経年劣化への長期修繕計画が未整備である 3.賃貸マンションは所有者と賃貸者との関係であるが故に提出義務の書類はオーナーの判断で左右され吹田市のマンション管理適正化推進条例には馴染み難い事と思われれます。 <p>しかし、街づくりの形成には分譲マンションも賃貸マンションも同列ですので、義務化の施行には分譲物件と賃貸物件の二分化が必要では無いでしょうか。</p> <p>さて、私は分譲マンションに在住して50年近く経過し、管理組合理事の役職も三度ほど経験して種々の問題に直面していますが、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.管理規約と長期修繕計画に絞れば管理規約は住民の加齢、入替り、社会環境などによりますのでその都度見直ししなければなりません、専門的知識より住民の環境意識への認識力が主だと思いますので、その分野に行政が立ち入るのはいささか無駄な越権行為ではと感じます。 2.長期修繕計画は専門家でなければ不可能ですから勢いマンション管理会社若しくはマンションコンサルタントに委ねるのが常態ですし、それが正解でしょう。 <p>それには、マンション管理業者及びマン</p>	

	提出意見	市の考え方
	<p>ションコンサルタントの問題が内在しますが、その点は今回の骨子案とは異なる分野の問題です。</p> <p>よって、街づくり形成を踏まえた視点に特化すると、管理規約及び長期修繕計画を作成している健全マンションと取り合わない不健全マンションに二分化されますので、骨子案ではその点を踏まえて明記する必要性を感じます。</p> <p>では、両計画とも実直に作成しているマンションの視点から今回の施行規則への問題を述べると</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.行政は規制・規制と制限するだけ 2.出せ出せと義務付けるだけ <p>との抵抗が内在しているのではないでしょうか。</p> <p>現在、経年マンションが一番困窮しているのはS56年の建築基準法改正による新耐震への対応と施設老朽化による対処だと思います。</p> <p>周知の通り耐震工事には相当な費用が発生しますので、殆どのマンションは対応出来る資金を蓄財していませんし、経年と共に右肩上がりになる老朽化への対応費用も思うような施工(ノンカーボン化など高機能化)に繋がり難い、強いては吹田市の街づくり景観に負の遺産になるのではと想定されます。</p> <p>種々の義務化に反対する積りではございませんが、義務化に合わせて耐震工事への補助制度の充実、環境保護への助成制度の拡充等、リスク対峙者への優遇施策の抱き合わせが必須と思います。マンションにも種々あり一律に述べられません。ご勘案</p>	

	提出意見	市の考え方
	<p>ください 以上、雑駁ですがご意見を申し上げます。</p>	
2	<p>管理組合及び区分所有者の責務について 本条例等では、管理組合及び区分所有者は「マンションを適正に管理するよう自ら努める…」ことを責務としている。 現行の標準管理規約では、「総会の議長は、理事長が務める」と規定しており、総会議場の議案審議の場面では、質疑や意見などに応ずる際に、議長としての議事進行と理事長としての応答とを、同一人が行うことになる。そうした場面では、会議の<u>議長としての発言と、理事長としての答弁</u>（説明）とを、はっきりと区別しなければならぬが、実際は混同しがちである。議長を<u>理事長とは別の組合員</u>が担当することができれば、この問題は解消する。 もう一つの問題は、委任状に「代理人を指名していない場合は<u>議長一任</u>」、「議決権行使書に賛否を明示しない場合は<u>賛成</u>」と<u>見做すとの制度運営</u>がなされている例があり、理事長と議長が同一人の場合、総会の会議開催以前に、理事長の提出議案に対する「賛成多数」が事実上成立することになる。これでは総会が形骸化し、管理組合の活性が損なわれる。 そこで、「総会の議長は、理事長が務める」なら、<u>この見做し慣行を禁止し</u>、「代理人指定無しの場合委任状は無効」、「賛成・反対の明示が無い議決権行使書は非賛成の意思表示とする」ことを、本条例等の管理計画適正審査の認定基準項目とするよう要望する。</p> <p>修繕積立金について 本条例等では、修繕積立金の届ける内容の例として、「…1平方メートル当たりの</p>	<p>本条例等は、管理水準が低いマンションを把握し、自律的で適切な管理を将来にわたって継続してもらうことを目的に、必要最低限の基本的な項目の届出を義務化するものです。令和4年4月から開始している任意の管理計画認定制度とは別の制度ですので、本条例等に基づく管理状況届出制度では認定は行いません。 管理規約については、基本的なルールや標準モデルを示すことで各マンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際の参考とするため「標準管理規約」を、また、長期修繕計画については、基本的な考え方や作成方法を示すことで区分所有者間の合意形成を行いやすくするため「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等を、国土交通省が作成しております。いずれも各マンションの事情に応じて、それぞれの管理組合において定めるものであり、条例等で規制するものではないと考えております。 これまでも、より良い管理運営を目指す取組として、マンションに関連する知識の普及の機会としてセミナーの開催や個別の問題に対する相談事業などに専門家と連携して取り組んでまいりました。これからも、情報提供及び相談制度の充実に努めてまいります。</p>

	提出意見	市の考え方
	<p>月額…」としている。</p> <p>修繕積立金は長期修繕計画による資金需要に応じた額が決まり、それに基づき組合員の負担すべき額が定められ、一般に普通預金として保管される。普通預金は、現在著しく低金利であり、金融機関の経営上の不安も無いとは言えない。更にインフレなどによる貨幣価値の変動による積立金の実質的な価値減耗の懸念もある。そうであれば預金として保全する代わりに、長期修繕計画の修繕需要のうち足場仮設を要しない工事項目の施工可能な項目の施工促進を図ることが有利ではないか。例えばエレベーターのリニューアル工事を前倒しして施工すれば、新技術が取り入れられ、利用者の快適性や資産価値も高まる。</p> <p>しかし修繕積立金残高が低いまま推移すると、国土交通省の「マンション管理認定ガイドラインに示す金額の目安」の金額を下回る可能性がある。</p> <p>また、積立金は災害時など予想外の出費を迫られる場合に取り崩せる備えとしての意味もある。</p> <p>そうした個別の事情に対して、「<u>特段の理由</u>」として認められる<u>限度</u>などが示されるのか。</p> <p>いずれにせよ、本条例等が目的とするマンション管理適正化に向けて現状の改善を図るためには、広く組合員に問題提起し関心を深めて意思表示してもらうことが必須と考えると、認定申請から審査への<u>実務レベルの協働体制</u>が確保されるよう、期待して要望する。</p>	
	<p>専有部分の貸与について</p> <p>標準管理規約（単棟型）（専有部分の貸与）19条 2 …貸与契約の相手方に誓約書</p>	

	提出意見	市の考え方
	<p><u>を提出させる…</u>に関して</p> <p>誓約書の書面が提出されても、実効性が伴わねば無意味。管理組合（役員）として、管理規約の主旨や順守義務などを説明し確認するなど、相互理解の手続き実行が必要である。</p> <p>しかし実態は、誓約書は書類としマンション管理室窓口で受取り、管理者（管理組合理事長）に取り次がれ保管されるのみで、誓約書の目的たる相互理解の実態は殆どない。</p> <p>対策として、貸主（区分所有者）、借主及び仲介者（例えば不動産業者）と、管理組合理事（管理組合の当該業務執行者）が立ち合いで<u>相互に理解し確認</u>することを、本条例等での管理計画適正審査の認定基準項目とするよう要望する。</p> <p>併せて管理規約や使用細則を貸主が借主に交付（引き継ぐ）のではなく、貸借契約書の付属図書として、借主及び貸主（外部居住者の区分所有者）双方の手元に配置する<u>義務付けを制度化</u>する必要がある。</p>	
3	<p>管理組合の機能不全の改善について</p> <p>本条例等の1趣旨において、管理組合の機能低下によりマンションが適切に維持管理されず、管理不全になることのないよう、既存のマンションの管理状況の届出の義務化について定める、とされている。</p> <p>管理組合は、この制度の届出項目の〔適切な管理に関する事項〕として挙げられた各項の管理の状況やデータを提出し、届出の内容が適当であれば認定されるものと理解する。</p> <p>しかし、多くの管理組合は、各項目の全てに適切に管理運営できていないのが実態だし、そもそも管理組合の組合員（区分</p>	

	提出意見	市の考え方
	<p>所有者)は、管理組合の構成員としての権利・義務の意識が乏しく、自ら管理運営に携わって行動することを避ける傾向があり、更に無関心の者も多い。そうした背景のもと、管理組合が運営されている場合、<u>[管理者等への助言や指導及び勧告]</u>により、現状の改善の目的が達成できるか甚だ疑問である。真の目的は、<u>組合員の管理組合運営に関する意識と、主体的に管理に関わる責務の感覚の全体的なレベルアップ</u>にあり、本条例等の制定を機に、できるだけ効率的かつ合目的な行動計画が必要と考える。</p> <p>具体的には、管理組合の組合員や家族・同居人・賃貸人など、個別のマンションの居住者に、当該マンションのコミュニティとしての特徴と、区分所有マンションの管理や管理組合の役割などについて、<u>出前講座のような現地に出向いての催し</u>が活用できないか。</p> <p>吹田市には既に出前講座の制度がある。しかし、この出前講座は、部門ごとの用意された言わば「定食メニューの説明会」の形が主体で、質疑応答により市民との交流もあるようなものだった。</p> <p>ここで期待している催しは、<u>個別マンションの特色や管理・運営の実態に即した内容</u>に関して、マンション居住者と専門家(市職員やマンション管理士など)との交流会のような雰囲気を想定している。こうした催しの制度があれば、①当該マンション内での出前講座招聘に関する合意に向けての議論の機会ができ、②講座で取り上げて欲しい事項や催事としての計画づくりの段階から全組合員の参加機会ができ、③これをキッカケに当該マンション管理</p>	

	提出意見	市の考え方
	<p>組合を担うべき新たな人材づくりに展開する可能性がある。</p> <p>本条例等の目的を持続的に成功させるためには、その基盤となる土壌改良に力を入れ、その上にタネを播き苗を育てる感覚に近い手順を踏む必要を強調し、実現を期待して提案する。</p>	
4	<p>(4) 新築マンション管理事項届出制度</p> <p>特に修繕積立金の金額については、…、<u>分譲当初から均等積立方式</u>にすることが重要で、と記載されています。</p> <p>マンションが経年化、居住者が高齢化してくると資金的に余裕がなくなり、将来の値上げは困難となります。管理組合が自律するためには、財源的に確立されている必要があります。</p> <p>将来の管理不全マンションの予防のため是非実現をお願いいたします。</p>	<p>貴見のとおりです。均等積立方式による修繕積立金の重要性について周知に努めてまいります。</p>
	<p>(3) マンション管理状況届出制度</p> <p>①既存マンションにおいても、修繕積立金の積立方式については、<u>均等積立方式が望ましい</u> ⇒ 下線部分の文言追記</p> <p>②届出項目：「修繕積立金」、届出する内容の例：「修繕積立金」の欄 有無及び1平方メートル当たりの月額、<u>修繕積立金の残高</u>、建替え費用の積立の有無 ⇒ 下線部分の文言追記</p> <p>③届出項目：「修繕の実施状況」、届出する内容の例：「修繕の実施状況」の欄 修繕の計画的な実施の有無と直近の実施年<u>(何回目)</u> ⇒ 下線部分の文言追記</p> <p>修繕の適正化を目指すため、修繕積立金の残高、直近の実施（何回目）の記載が必要と思います。</p> <p>ご検討をお願いいたします。</p>	<p>①修繕積立金の積立方法については、国土交通省作成の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等にも、均等積立方式が望ましいと記載されておりますが、マンション管理状況届出制度は現在の管理状況を把握するための制度ですので、均等積立方式による修繕積立金の重要性については、別途周知に努めてまいります。</p> <p>②③本条例等は、管理水準が低いマンションを把握し、自律的で適切な管理を将来にわたって継続してもらうことを目的に、必要最低限の基本的な項目の届出を義務化するものです。この届出制度により管理組合の負担が増大しないよう、その内容や届出の方法にはなるべく配慮するとともに、届出により改善が必要な状況等を把握した場合には、管理組合が自律的で適切な管理を行うことができるように助言、指導及び</p>

	提出意見	市の考え方
		<p>勧告などに加えて、専門家への相談制度の充実により、管理不全の兆候の解消に努めてまいります。</p>
5	<p>2 条例及び規則の概要</p> <p>(3) マンション管理状況届出制度 届出項目には、「修繕積立金」という項はありますが「長期修繕計画」という言葉がありません。それはなぜでしょう。</p> <p>私と思う「長期修繕計画」とは、単に計画だけがある事ではなく、計画に沿った適正な積立金改定等が実施されている、「長期修繕資金計画」とも言えるものだと考えております。</p> <p>「修繕積立金」の項には、有無及び1平方メートル当たりの月額の記事はありますが単に月額だけを求めるだけではなく、届出後のご支援では、適切な「長期修繕計画」と連動し、又、国交省「マンション管理計画認定ガイドラインに示す金額の目安」に沿うものである事が大切だと考えています。</p> <p>また、同じく「修繕積立金」の項に、建替え費用の積立の有無は、ありますが、耐震性に関連する費用積立の存在も忘れてはならないと考えます。吹田市マンション管理適正化推進計画冊子（2022→2030）では、全体の22%が旧耐震基準のマンション。との事。この割合は軽視できる事ではありません。近い将来、高い確率で起きると言われる震災に対しての備えを始めようとするマンションもまだ多くはないと感じています。是非、「耐震性関連費用の積立の有無」も項目として挙げて頂きたいと願っています。それをキッカケに耐震性に関</p>	<p>本条例等は、管理水準が低いマンションを把握し、自律的で適切な管理を将来にわたって継続してもらうことを目的に、必要最低限の基本的な項目の届出を義務化するものです。この届出制度により管理組合の負担が増大しないよう、その内容や届出の方法にはなるべく配慮するとともに、届出により改善が必要な状況等を把握した場合には、管理組合が自律的で適切な管理を行うことができるように助言、指導及び勧告などに加えて、専門家への相談制度の充実により、管理不全の兆候の解消に努めてまいります。</p> <p>この届出制度によって耐震性の有無を把握することにより、耐震化補助制度も含めた支援制度について、ホームページなどを用いた周知に一層努めてまいります。</p>

	提出意見	市の考え方
	<p>心を寄せるマンションが増えますように。</p> <p>「その他」の項目では、「耐震性の有無」の項がありますが、旧耐震基準のマンションは、この有無さえ、調べるのも怖い。知るのが怖い。という現実が多いのではないかと想像します。届出制度の中で、無のマンションに対しては今後の方針も、求めていって頂きたいと思います。</p>	
	<p>(4) 新築マンション管理事項届出制度 この届出制度は、多いに期待しています。現状、機械式駐車場の問題、修繕積立金改定の課題等々分譲時に起因するものが多い現状をよく理解して頂いていると感じました。分譲業者さんが、吹田市のマンション開発は、ちょっと厳しくなったと思われてもそれが、将来の吹田市のマンション&住民の為であると確信しています。どうか、開発担当部所さんとの緊密な連携プレーで、抜けのない制度を作って頂けますよう、お願い致します。</p>	<p>新築マンション管理事項届出制度の運用についても、着実に取り組めるよう努めてまいります。</p>
6	<p>骨子案以外の意見（1件） （専有部分のリフォームに関する事）</p>	<p>意見募集の対象外の内容であるため、掲載は省略させていただきます。</p>