

令和5年2月定例会

(2023年)

市議会議案参考資料

(各常任委員会提出分)

吹 田 市

議案番号	部 名	ページ 番 号	資 料 名	要求委員名		
議案第1号	都市計画	5	マンションの管理に関する条例の他市の制定状況・内容	竹 村		
議案第1号	都市計画	6	マンション管理の適正化の評価基準	竹 村		
議案第1号	都市計画	7	令和5年度(2023年度)届出制度のスケジュール	竹 村		
議案第1号	都市計画	8	マンションの地域別戸数一覧	村 口		
議案第1号	都市計画	9	これまでのトラブルの具体的な内容	村 口		
議案第1号	都市計画	10	これまでの問題解決のためのフローチャートと条例制定後のフローチャート	村 口		
議案第1号	都市計画	11	条例の対象となるマンション数と管理の適正化を推進する内容の詳細	矢 野		
議案第2号	都市計画	12	過去3年間における空き家の苦情等の件数(長屋・戸建て等の別)	後 藤		
議案第2号	都市計画	13	空き家対策のフローチャート	後 藤		
議案第2号	都市計画	14	空家等、法定外空家等のエリア別把握件数	斎 藤		

マンションの管理に関する条例の他市の制定状況・内容

		吹田市	豊島区	墨田区	板橋区	東京都	川口市	所沢市	名古屋市
制定時期	公布	令和5年 (2023年) 3月 (予定)	平成24年 (2012年) 12月	平成28年 (2016年) 12月	平成29年 (2017年) 12月	平成31年 (2019年) 3月	令和2年 (2020年) 12月	令和3年 (2021年) 12月	令和4年 (2022年) 3月
	施行	令和5年 (2023年) 7月 (予定)	平成25年 (2013年) 7月	平成29年 (2017年) 4月	平成30年 (2018年) 7月	令和2年 (2020年) 4月	令和4年 (2022年) 4月	令和4年 (2022年) 4月	令和4年 (2022年) 10月
責務	区分所有者等	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理組合	○	×	×	×	○	○	○	○
	管理業者	○	○	○	○	○	○	○	○
	分譲事業者	○	×	×	○	○	×	○	○
	宅地建物取引業者	○	○	○	○	×	○	○	×
届出種別	分譲前の届出制度	○	×	×	○	×	×	○	○
	管理状況届出制度	○	○	○	○	○	○	○	○
届出項目	マンションの概要	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理者等	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理規約	○	○	○	○	○	○	○	○
	総会開催	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理費	○	○	×	×	○	○	○	×
	修繕積立金	○	○	×	○	○	○	○	○
	修繕工事履歴	○	○	○	○	○	○	○	○
	長期修繕計画	○	○	○	○	○	○	○	○
	修繕費積立方法	○	×	×	×	×	×	○	○
	耐震性	○	○	○	○	○	○	○	○
指導等	指導	○	○	○	○	○	○	○	○
	勧告	○	○	○	○	○	○	○	○
	公表	×	○	○	○	×	○	○	○

マンション管理の適正化の評価基準

助言・指導・勧告の判断基準

マンション管理適正化法第5条の2に基づき、管理組合*の管理者等*に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は、下記の事項が遵守されていない場合とします。

(1) 管理組合*の運営
①管理者等*が定められていない ②集会*が開催されていない
(2) 管理規約*
①管理規約*が存在しない
(3) 管理組合*の経理
①管理費*と修繕積立金*の区分経理がされていない
(4) 長期修繕計画*の策定及び見直し等
①修繕積立金*が積み立てられていない
(5) その他
①建物の劣化や損傷により第三者に危害を及ぼすおそれがあるにもかかわらず早急に点検、修繕されない

※令和4年（2022年）策定「吹田市マンション管理適正化推進計画」P.50より抜粋

令和5年度（2023年度）届出制度のスケジュール

【新築マンション管理事項届出制度】

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
周知期間												
届出期間												

【マンション管理状況届出制度】

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
周知期間												
届出期間												
督促・助言・指導等												

※吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例：令和5年（2023年）7月1日施行予定

マンションの地域別戸数一覧

令和3年（2021年）12月現在
（単位：戸）

	JR以南	片山・岸部	豊津・江坂・南吹田	千里山・佐井寺	山田・千里丘	千里NT・万博・阪大	合計
戸数	1,386	4,704	10,864	9,307	20,191	11,191	57,643

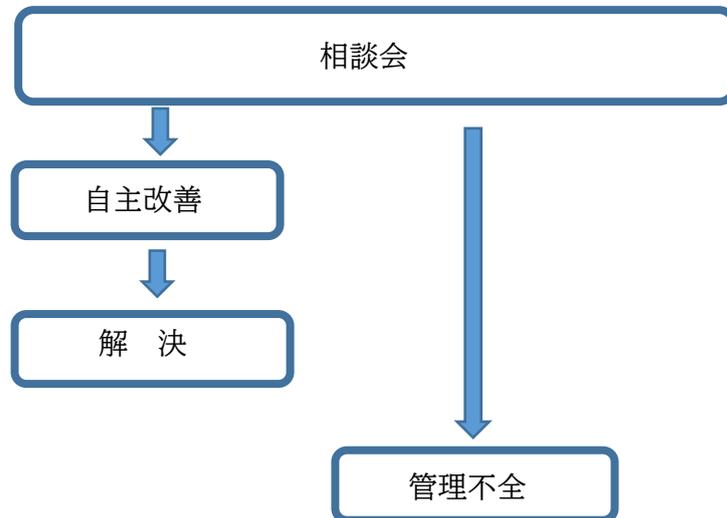
これまでのトラブルの具体的な内容

(単位：件)

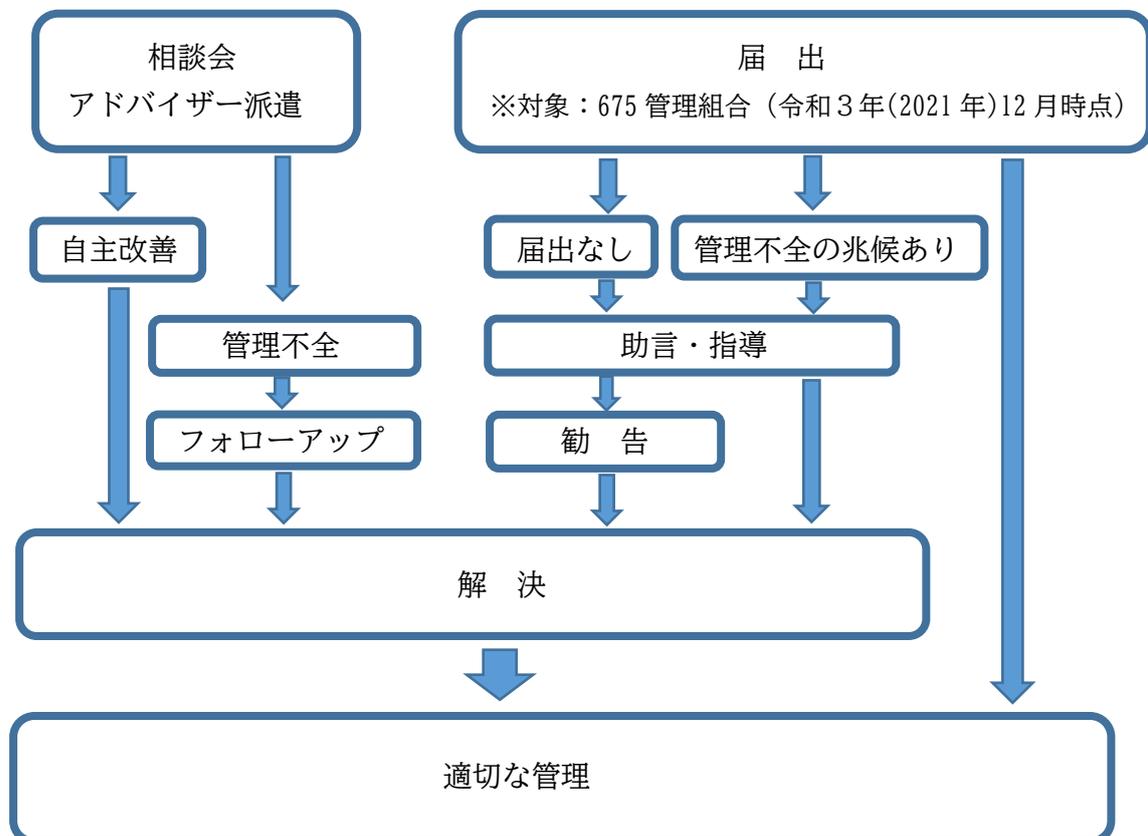
マンション管理相談の内容	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)
管理組合運営	6	3	11
日常生活	1	1	0
管理費・修繕積立金・滞納	5	1	3
建物・設備の維持管理	4	4	9
管理会社・管理委託	3	2	6
建替	0	1	0
計	19	12	29

これまでの問題解決のためのフローチャートと条例制定後のフローチャート

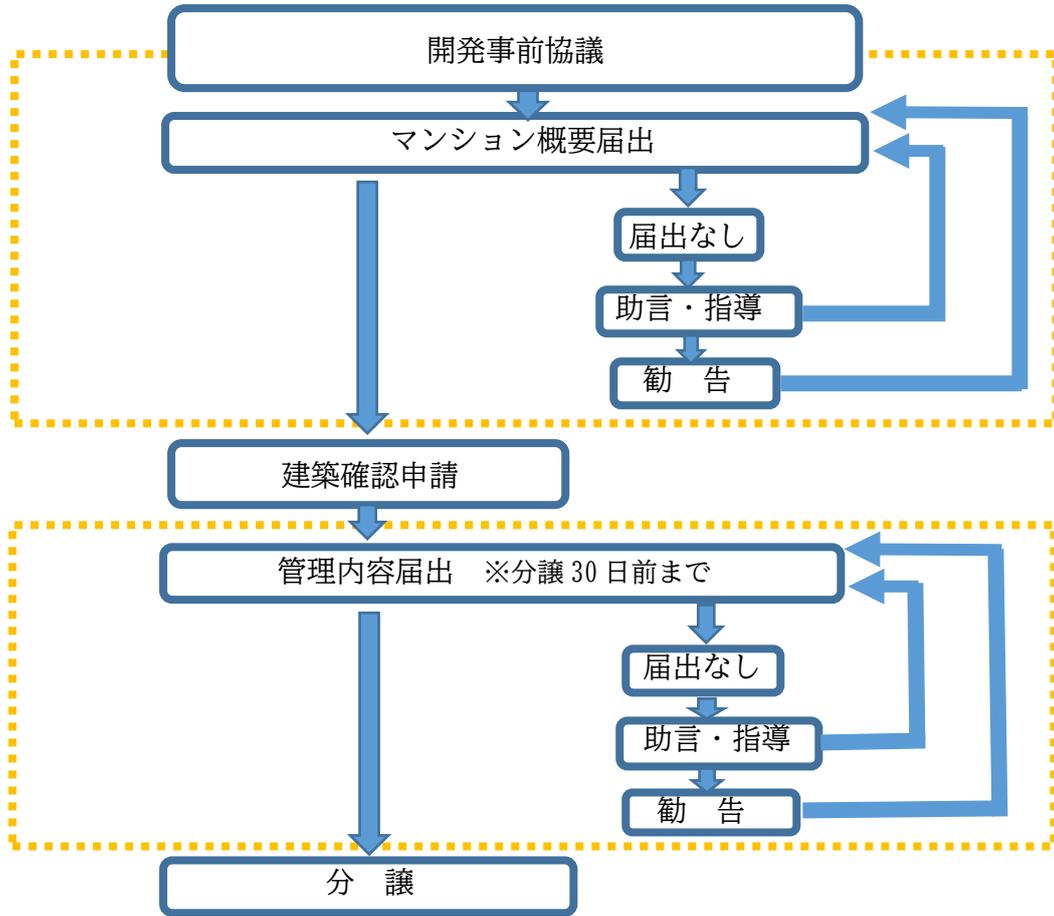
これまでのフロー



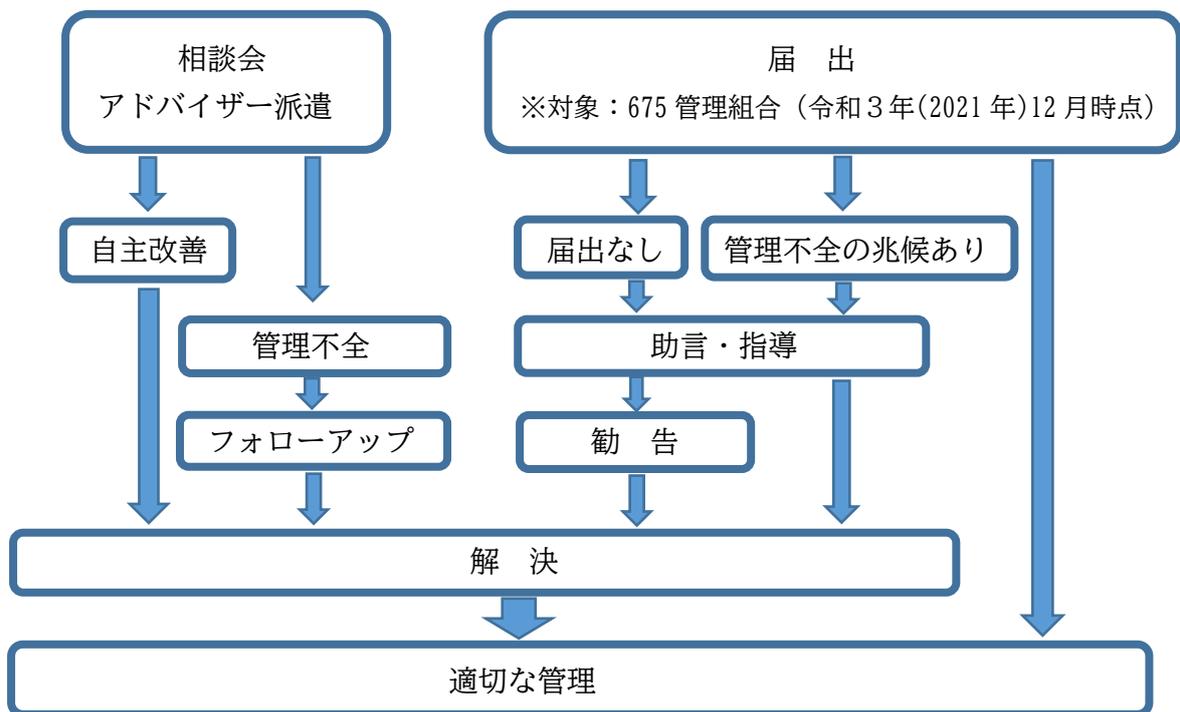
条例制定後のフロー



条例の対象となるマンション数と管理の適正化を推進する内容の詳細
新築マンション管理事項届出制度



マンション管理状況届出制度



過去3年間における空き家の苦情等の件数（長屋・戸建て等の別）

（単位：件）

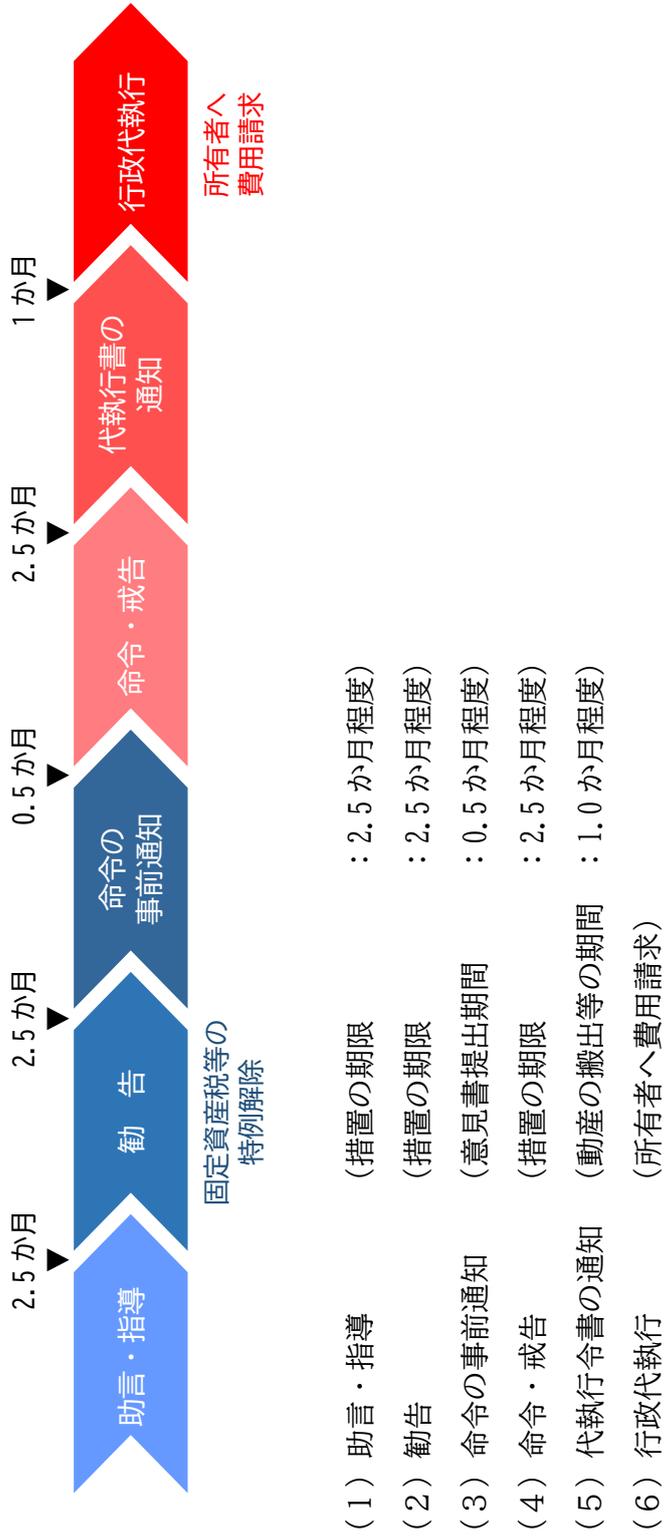
区分	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)
戸建住宅	95	78	85
長屋住宅	7	6	11
その他	17	19	21
計	119	103	117

空き家対策のフローチャート

<通報や相談のあった物件の対応>

職員が現地調査を行い、空家等に該当するものには文書等で管理に関する情報提供や助言・指導を実施します。

<特定空家等に対する措置の流れ>



空家等、法定外空家等のエリア別把握件数

(単位：件)

地域区分	空家等		法定外空家等		合計
		うち 特定空家等 相当		うち 法定外 空家等相当	
JR以南	234	13	8	1	242
片山・岸部	306	12	8	0	314
豊津・江坂・南吹田	268	5	4	0	272
千里山・佐井寺	186	5	4	0	190
山田・千里丘	158	3	3	0	161
千里ニュータウン・万博・阪大	181	1	2	0	183
全地域	1,333	39	29	1	1,362

(令和5年(2023年)1月末現在)

※各区分の総数は、平成30年度(2018年度)に実施した空家等実態調査による件数をベースに、苦情・相談等による現地調査の結果を反映したものの。