

令和4年第1回吹田市住宅審議会の主な内容

意見	要約	事務局案
<p>マンション管理計画認定制度と管理状況の届出制度は、別の制度と考えてよいのか。</p> <p>専有部分はともかく、共用部分についてはマンションに住んでいる人たちの所有意識が低く自分たちがメンテナンスする意識も低いと感じている。管理組合についても、順番が回ってきたから何かもわからずに受けるという感じがする。義務化して届出がないマンションを管理水準が低いと把握できることに意味があると思う。</p>	<p>【質問】 認定制度と届出制度</p> <p>【感想】 区分所有者の所有意識の低さ</p>	
<p>認定制度は国の法律に基づいて運用される自発的な制度。届出制度を義務化して、埋もれている管理不全マンションを掘り起こすために条例の制定が必須であると考えている。認定制度とは違う基礎的な7項目を案として挙げた。その是非や届出をされなかったマンションに対しての働きかけの方法等基本的な考え方について御審議をいただきたい。</p>	<p>【回答】 条例による届出制度の必要性</p>	
<p>大阪府内でも、全国的にも条例の制定は先進的な取組で注目している。</p> <p>届出制度の目的をどのように市民の方々にコンセンサスを得ていくかを踏まえて、必要な項目の議論につながるとよいと思う。管理水準の低いマンションの把握のために届出制度を義務化するという目的を、問題を認識していないマンションや自己評価が高いマンションの管理者がどうとらえるのかが気にかかる。管理意識の向上や管理状況を定期的にチェックして資産価値を守るツールとするとか、今後管理水準が低くなっていくような兆候が見受けられる場合には、行政がアウトリーチをかける場合があるという方法も考えられる。</p> <p>届出項目には、(1)耐震性や設計図書の保管場所を知っているかどうかなども検討できる。</p>	<p>【意見】 届出制度の目的からの届出項目の整理</p>	<p>(1) 届出制度の項目として、耐震性の有無を追加します。</p>
<p>管理組合が管理の主体であると管理組合の方々に認識していただくことが必要であると感じている。自分たちの資産を守る事につながると啓発を行っていきたい。</p> <p>耐震性については、届出の項目として検討する。</p> <p>条例の制定にあたって重点的に審議をお願いしたい論</p>	<p>審議の方向性</p>	

<p>点は、資料 5 の (1) ～ (4) が条例の中に盛り込みたい要素の部分。これ以外に必要な視点・項目についても御意見をいただきたい。</p>		
<p>先進的な取組となる条例なので、</p> <p>(1) マンションに関わる各主体の責務については、<u>(2)吹田市ならではの<u>特徴</u></u>を加味してほしい。</p> <p>(2) 届出制度の義務化による管理水準の低いマンションの把握については、当然必要なこと。例えば市独自の特別認定等もあれば優良マンションとして資産価値が上がるだろうし、旧耐震マンションを中心に都市計画と連携して改善を促すきっかけにもなるような届出制度であって欲しいと思う。</p> <p>(3) 管理不全マンションの予防については、<u>(3)修繕積立金のことが問題になる</u>ということは分譲当初の企画が安すぎたことが問題だったわけで、下を底上げしていくような予防策が一番大切。そこから、太陽光発電や脱炭素化に資する視点も追加すると良いと思う。</p> <p>(4) 条例の効果的な推進に必要な事としては、zoom による相談会やオンラインセミナーといったデジタル化に取り組んで欲しい。</p>	<p>【感想】 各論点への感想</p>	<p>(2) 全国的に見てもマンション率が高いため、責務では事業者を対象にした規定を強化します。</p> <p>(3) 分譲事業者の責務に、分譲当初から持続可能な計画を作成することを規定します。</p>
<p>今まで行政では開発の届出時に、土地の利用方法や建物については見てきたが、分譲後どのように管理組合を運営していくかは見ていない。管理水準の全体的な底上げをしたいというのが条例の一番の目的だが、底がどこにあるのか全く見えないのが現状。マンションに案内を出してもほとんど反応がないので、ある程度強制力を持った形での情報収集ができるよう条例の発案をした。</p>	<p>条例による管理状況把握の必要性</p>	
<p>開発手続への届出制度について、例えば 10 年後にいくら上がりますではなく、いくら以上修繕積立金を積み立てないと販売できないという可能性もあるのか。</p>	<p>【質問】 開発時の届出について</p>	
<p>販売戦略上、分譲時に一時金を修繕積立基金として集めるのが一般的だが、購入者にその旨を理解させることが大切。基本的には販売当初から均等積立方式が理想だと考えている。事前協議を担当する部署と今後連携していく必要がある。</p>	<p>【回答】 均等積立方式への誘導</p>	
<p>開発許可や事前協議の段階で、長期修繕計画につながる具体的な数字をもっているのか疑問に思う。</p>	<p>【意見】</p>	

<p>いつの時点で明確になるのか予測出来ないが、事業者も計画段階で収益の概算は行っているはずなので、吹田市にマンションを建設する場合に一定の情報を届けてもらう制度が必要。</p> <p>開発等の事前協議の手続で捕捉をして、建設を進めていく中で、条例の力をもって原始規約や長期修繕計画の案を提出させて審査する方法は考えられる。</p>	<p>【回答】 事前協議で建設を捕捉する</p>	
<p>健全なマンションであれば、1回目の大規模修繕はクリアするが実際お金が足りなくなる2回目が大変。(4)開発の段階で長期修繕計画等の内容まで踏み込めると画期的。開発段階でどのくらいの期間の修繕計画の推奨を考えているのか。市としては30年だと安心できるだろうが、開発業者の立場であれば15年程度にして欲しいだろう。</p>	<p>【質問】 長期修繕計画の期間</p>	<p>(4) 分譲計画届出制度の中で、管理規約等や長期修繕計画の案の提出を義務付けます。</p>
<p>修繕計画は一定周期で見直すもの。国のガイドラインにも修繕積立金の目安が出ている。次の建替えまで見据えて計画を立ててもらい、区分所有者はいるが居住者がいなくなって放置される事がないように区分所有者には真剣に考えていただきたい。</p>	<p>【回答】 建替えまでの計画が理想</p>	
<p>(5)最終的な段階を見据えて積み立てをしていく定期借地権のマンションも少しずつ増えてきている。</p>	<p>定期借地権の考え方</p>	<p>(5) 届出制度の項目として、建替え費用の積立の有無を追加します。</p>
<p>建物が最後はどうなるのかということ、住んでいる方々に市として説明する時期に来ているのではないかと考えている。</p>		
<p>一般的な市民の立場で言うと、そうあるべきだと思う。50年後も吹田市には魅力・価値があり続けることがポイント。</p>	<p>【感想】</p>	
<p>旧耐震基準のマンションの改修への支援が気になる。管理不全マンションの件数はどのくらいあるのか。</p>	<p>【質問】 管理不全の件数</p>	
<p>市内に外観から見てわかるほどの管理不全マンションは把握していない。昨年アンケート返送先を訪問してみたところ、高経年のマンションで賃貸化して区分所有者がほとんど住んでいないマンションや企業や事務所になっていて呼び鈴を鳴らしても誰にも会えないマンションがあり、管理不全とは判断できないがその可能性が高い</p>	<p>【回答】 明かな不全先は把握していない 可能性の高い</p>	

<p>と思った。</p> <p>マンション管理士を活用した相談会でも修繕積立金が極端に少ないといった相談があった。管理不全の兆候が出ているマンションは相当数あると想定している。アンケート未回答の7割の中の実態を調べるのが急務だと考えている。</p>	<p>マンションはある</p> <p>調査が必要</p>	
<p>空室や賃貸化の率も兆候を捉えるための指標となり得るが、届出項目が増えると回答しにくくなるので、届出項目の整理が必要だと考える。</p>	<p>【意見】</p> <p>届出項目の整理</p>	
<p>空室や賃貸化の率が兆候としては非常に分かりやすいが、細かい項目の情報収集をしなくても、総会の開催状況等といった大事な項目を捨てることであぶり出しは可能だと考えている。</p> <p>耐震診断の有無等は行政でも把握できない部分なので、マンションに支援していくために良い材料となると思う。</p>	<p>【回答】</p> <p>基本的な項目からあぶり出す</p> <p>耐震の追加</p>	
<p>旧耐震基準のマンションを抽出してターゲットを絞ればあぶり出しは容易だと思う。意見を聞くのではなく分かっていることを確かめる届出とした方が効果的。</p>	<p>【意見】</p> <p>旧耐震から重点的に</p>	
<p>任意の届出制度とすると、アンケートに回答した管理組合しか届出していただけないと思う。</p>	<p>届出の義務化の必要性</p>	
<p>強制でもよいと思う。</p> <p>賃貸化率も、投資用マンションとファミリー向けマンションが賃貸化していったものとは問題が異なるので注意が必要。</p>	<p>【賛成】</p> <p>届出の義務化</p>	
<p>部内で昨年耐震化計画の中間見直しを行ったが、耐震性の有無が未確認となっているマンションも多いので、この届出制度とリンクを図りながら把握をしていきたいと考えている。</p>	<p>耐震化の進捗</p>	
<p>規模や築年数も様々な分譲マンションがある中で最低レベルの引き上げのために、全てのマンションを対象として義務化すると、ほとんど関係のないところまでが対象になってしまう。条例制定の目的にはまち全体のことが書かれているので目的を明確にする必要がある。</p> <p>支援策については、地域に貢献していない民間の分譲マンションに修繕費を支援する理由がないと思う。分譲マンションに対してだけ手厚く支援するのが若干不思議</p>	<p>【意見】</p> <p>条例の目的の確認</p> <p>支援策について</p>	

<p>な感じがする。都市計画的な考え方の意見になっているかもしれないがどうか。</p>		
<p>国でも分譲マンションにだけ焦点をあてている。全国的に高経年マンションに関する問題が出てきているのだと思う。</p> <p>マンションは一つの建物に所有者が多数いるので、賃貸マンションのように所有者一人の責任で建替えや改修が進んでいかない。また、管理の素人が大きな建物の管理を考える必要に迫られる。いろいろな考えの人がおり合意の形成が難しいので、そのサポートを行っていたが、その方法では追い付かなくなったので最近法改正がなされたと理解している。</p> <p>支援策は、金銭的支援ではなく管理組合の活動や合意形成のサポートだと考えている。</p>	<p>【回答】 合意形成支援のための届出制度と条例</p>	
<p>行政が(6)合意形成の支援を行うのは非常に大事なことだと思うし、条例制定にも意味があると思う。</p>	<p>【賛成】</p>	<p>(6) 合意形成の支援施策を検討します。</p>
<p>一番の狙いは、どうしようもないマンションを見つけて、分からせて、改善させること。吹田市全体の地位の向上を目指す足がかりになる条例でないという意味がない。</p>		
<p>分譲マンションは高級になるほど、オートロックもあり、容積率もいっぱい、地域に対して閉鎖的な社会を作り上げている。その閉鎖的なマンションを自ら選択した人に市が支援する大義名分として、(7)自治会への加入や地域とのつながりがあることが必要だと思う。</p> <p>一部の事例しかない先進事例に取り組むのであれば、地域社会をどう作っていくか等もっと広く考えるような条例にする方が吹田らしいと感じる。技術的な狭義の管理と(8)地域社会のマネジメントの広義の管理の両面があった方がいいと思う。</p>	<p>【意見】 都市計画的観点から、地域マネジメントの管理の面の追加</p>	<p>(7) 届出制度の項目として、自治会への加入方法を追加します。</p> <p>(8) 地域とのつながり、地域への貢献をマンションの社会的機能として条例の目的に記載します。</p>
<p>事務局としても、そういう視点は持っていなかったの今後どう取り入れるか検討していきたい。</p> <p>まずは条例の目的、届出項目に含めるかどうか、そして支援策としてどういったものが考えられるかについて次</p>	<p>【回答】 審議内容を案へ追加再考する</p>	

<p>回までに再考したいと思う。</p> <p>地域社会への貢献といった幅広い視点を盛り込むことで、マンションの社会的な役割のシナリオを描くことができると思う。1回で最終形を作り上げていくのは難しい部分もあるので、条例を制定して管理状況の底を見つけるのが第1段階。現時点で盛り込むことと、将来的に視野に入れるべきことを切り分けて、答申となる御意見を頂戴したい。</p> <p>代執行など経済的な損失を避けるため、管理組合としてしっかり自覚を持っていただくこと、管理が難しいのであれば専門家を入れた第三者管理という方法などの啓発も市の役割となってくると思う。</p>	<p>条例・答申のイメージ・方向性</p>	
<p>最低レベルのところを狙うのであれば対象を絞った方が有効と思うが継続して考えていきたい。</p>	<p>【感想】 届出対象</p>	
<p>条例の中で表現として、全体を対象にしつつも悪いものをあぶり出していくためのものという体裁にしておく必要がある。</p>	<p>対象は全体</p>	
<p>意図を読み取れるような条文も作れないので、優先順位において(9)実効性のある支援をするための条例になると効率的。縦割りを排して様々な補助・支援策を重層的に投入していけば単独ではできないことができるようになると念頭において条例をつくってほしい。</p>	<p>【意見】 対象は全体としつつ効率的な活動を</p>	<p>(9) 支援制度に、マンションへの戸別訪問や立入り調査、専門家派遣制度の実施を追加します。</p>