

令和4年度（2022年度）第2回吹田市住宅審議会 会議録

1. 会議名 令和4年度（2022年度）第2回吹田市住宅審議会
2. 内 容
 - 1 開会
 - 2 審議
（仮称）吹田市マンション管理適正化推進条例の制定にあたっての基本的な考え方について
 - 3 その他
【報告】吹田市営住宅条例の改正にむけての状況について
 - 4 閉会
3. 開催日時 令和4年7月22日（金）午前10時から正午まで
4. 開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室
5. 出席者（委員）木多会長・中山副会長・越前谷委員・小笠委員・長谷部委員・三原委員
（事務局）清水部長・武田次長・木村室長・笹川参事・大重参事・前主幹・新名主査・山田係員
6. 欠席者 なし
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 希望者なし

1 開会

(木多会長) 定刻が参りましたので、ただ今から令和4年度(2022年度)第2回吹田市住宅審議会を開催いたします。本日はお忙しいなか御参集を賜りありがとうございます。

最初に、本日は6人の方が出席されており、委員6人中の過半数の出席がありますので、住宅審議会規則第5条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことを御報告申し上げます。

次に、傍聴人に関して、事務局に報告を求めます。

(傍聴希望者なし)

(木多会長) それでは、引き続き次第に沿って進めさせていただきます。

2番目の審議に移ります。

前回第1回審議会におきまして、(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定にあたっての基本的な考え方について、諮問がありましたが、本日の第2回審議会では、これに関して審議を進め、次回第3回審議会で、(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定にあたっての基本的な考え方について、答申する予定となっております。

では、審議会に先立ちまして、今回も資料がございますので、まずは事務局から説明を受けたいと思います。

(資料確認)

2 審議

(事務局) 資料に沿って御説明します。

(事務局説明)

(木多会長) 資料について、事務局から説明がありました。これらを参考に、条例の制定にあたっての基本的な考え方について、審議を進めていきたいと思います。

項目も追加され、また議論の内容もこれまでより詳細な部分に及ぶことが予想されますので、いくつかセクションに分けて審議を進めていきたいと思います。

まず、「1 条例制定の背景」及び「2 条例制定の目的」について、御意見のある方お願いします。

(三原委員) 今回、背景や目的をしっかりと書き込んでいただいたので、市民の方に対してもわかりやすいものに近づいていると思います。

その中で、背景、目的について感じたことですが、マンション管理適正化の目的の一般論は、当該マンションの居住環境の確保と、周辺に対する安全面や景観面で、その周辺環境を守るという二つの面があると思っています。

しかし、今回提示していただいている資料を読む限りでは、どちらかというと、周辺環境への影響のほうを主に書かれてあり、当該マンションの居住環境についてはあまり触れられていないと感じます。これは、市としてあえて、狙っているということでしょうか。

私の思いとしては、やはり当該マンションの居住環境というのが基本であって、管理組合自身が適正管理に取り組むうえでの動機づけになるものなので、こちらもわかっていた方がいいのではないかと思います。ただ、条例としてその一步先に踏み込むときには、市としての考えがあるでしょうから、それをお聞きしたいと思います。

もう一点、非常に細かいことなのですが、言葉の使い方を事務局で整理していただきたいものがあります。文言中に、居住環境という言葉と、住環境という言葉が混在して使われています。似ているようですが、一般的には、ある程度使い分けがされている言葉であると認識しています。

居住環境というのは、住み心地や快適性を指すもの。住環境というのは、その住まいが周囲に及ぼす影響による状況を指す言葉であると思っています。これらの二つの言葉は整理していただいたほうが伝わりやすいのではないかと思います。

テクニカルな話ですがお願いしたいと思います。以上2点です。

(事務局) 今のお話のとおり、居住環境というのは、主体としては、マンションの居住者からの視点であり、周辺環境は居住者だけでなく地域全体での視点といった意味合いで使っています。

本来、住環境という言葉も、周辺環境と同じような考え方で使われるべきものかと思っていますので、混在している部分に関してはもう一度精査をしていきたいと思っています。

2点目の、居住環境について触れられていない、という御指摘に対してです。事務局としては、昨年度の住生活基本計画の改定や、マンション管理適正化推進計画の策定をするなかで議論があ

りましたが、マンションそのものというのは、第一として個人財産であり、本来は公共として立ち入るべきものではないという考えが根幹にあつての表現となっています。ただ、もう少し突き詰めていくと、これを放置することで、例えば滋賀県野洲市のように、代執行になってしまうという極端な事例も現実としてあります。公共としても一定介入する必要があると考えていますが、全てのマンションに一律にとということではなく、周辺環境を悪化させる原因となるものに関しては、助言、指導という形で介入していくというのが、今年4月施行された改正法の一つの趣旨ではないかと認識しています。

したがって、当初からこのような書き方、つまり居住環境、マンションそのものが主体というよりは、行政の立場から、適切な管理をするように導いていきたい、助言、指導をしていきたいという思いでの書き方となっています。もちろん御指摘のとおり、それだけですと、市民感覚としては強制的で、高圧的という印象を持たれかねないという考えもありますので、よりバランスの取れた表現にしたいと思います。

(木多会長) ありがとうございます。吹田市としての考えが基本だと思いますが、周辺の住環境やまちの環境のことに重きを置いているということで、それはそれで貴重なことだとは思いますが、ただ、三原委員の御指摘のように、居住環境や資産価値の維持というのはあり、それが基本であるので、この条例では、それはもちろんわかっているが、ということも触れたほうがいいかもしれないですね。それでぎりぎりバランスを確保するということもあります。

(三原委員) お考えはよく理解できましたし、バランスを取りながら伝えていくということで、了解しました。

公共としては、やはり周辺環境への影響というのを重視すべきだという考えの中で、背景と目的、責務のところ、マンションの社会的機能という言葉を使っておられますが、社会的機能というのが何なのかが、少しわかりにくいと感じています。これも先ほどのお話と同様かと思いますが、しっかりと伝わればいかなと思えました。

(木多会長) ありがとうございます。管理組合のことが直前に書かれてあるため、管理組合がしっかりしていることが、社会組織、あるいは社会的関係、コミュニティの基礎に発展していく、というようなことでしょうか。

(事務局)　　そうです。参考資料1の1ページをご覧ください。他の地方公共団体の条例を抜粋したもののの中で、目的を集めたものになります。東京都の条例で、社会的機能という言葉が出てきますが、ここでは、社会的機能という単語に対して、括弧書きではありませんが、明確な定義づけがしてあります。私どもとしては、この辺りをイメージしているのですが、一般名詞として使いたいという思いがあり、やや不明瞭な表現になっていると思います。ただ、一般名詞ということは、人によってイメージする範囲も変わってくるかと思しますので、言い換えをする、あるいは具体的に定義をするなど、個人による捉え方の幅がないような形に書き変えたほうがいいのかと思いました。

(木多会長)　　東京都は括弧書きで直後に例を挙げていますよね。このように、マンションの社会的機能としてAやBやCなど、例を挙げたほうがいいのかもありませんね。社会性について考えてあるということは、時代にも合っているし内容的にも素晴らしいものだと思いますので、もう少しわかりやすくしていただきたいと思います。

(中山副会長)　今のお話と関連して、背景のところで社会的資産という言葉も出てきますが、社会的資産や社会的機能というのは、一般的に使われる言葉であるとは言い難い面もあると思います。社会的機能については、先ほどのように具体例を挙げて説明すればいいかとは思いますが、社会的資産というと、これはまた非常に難しそうなので、その辺りの整理が必要ではないかと思えます。

(事務局)　　はい、同様に精査いたします。

(木多会長)　　御指摘ありがとうございます。確かにこれも非常に奥行きのある定義ができそうですから、説明を附加していただくか、言い換えが必要になるかもしれませんね。

(事務局)　　ここにいらっしゃる方は皆様専門的な知識を十分お持ちの方々ですので、言葉の意味や伝えたいことは何となく御理解いただけるかと思いますが、パブリックコメントを求める段階で、一般の市民の方向けに提示するものであるにもかかわらず、今の御意見のとおり、対象者の身になって考えるということが完全に抜けていたと思います。例えば前にいくつか例示をしてその言葉に結び付けていくという形に改める、もしくは別建てで用語説明として注釈を入れるという方法も含め、事務局で再度検討させていただきます。

(木多会長)　　よろしく申し上げます。いろいろな定義ができるでしょうね。景観を作っている一部でもありますし、建物以外の空地等は、マ

ンションによっては居住者以外の方が立ち入る場所もありますから、そのようなオープンスペースとしての資産、又は人同士の組織関係のようなものが、自治会的な機能を持ってその地域の色々な運営などに貢献する可能性もあります。景観的、空間的、社会的にも、資産というときりがないほど出てくると思いますので、検討いただきたいと思います。

(事務局) 先ほどの担当からの説明にもありましたが、個人の資産に対して行政は介入すべきではないということが基本としてあります。マンションの居住者に対して公費を投じて何らかの支援をしていくのであれば、戸建住宅の居住者に対しても同様に、何かほかの施策を講じるべきであるという、公平性についての考え方があります。その中で、公共が介入するうえでの位置づけとして、社会的資産ということを中心に大きく出していないと、市の施策として進めていきづらいというのがベースとしてあるのです。ただ、以前御紹介した例のように、戸建住宅の空家問題が共同住宅に波及した場合、行政にとって非常に大きな負担となってきます。これを防ぐという意味では、居住環境、住環境のところにもありますように、やはり我々がメインとするのは、周辺的环境に対する影響というところを、条例でしっかりと制限をかけていきたいという思いがあります。

このような思いは、文中ではわかりにくいというのが確かにあると思いますので、できるだけ伝えられるような方法を検討していきたいと考えています。

(中山副会長) はい、言葉が難しいので、わかりやすい定義があるかなとは思っています。

(長谷部委員) 三原委員と中山副会長と同様の意見です。要点は全て書かれています、必要最低限は網羅しているとは思いますが、一見すると、吹田市を、例えば東京都に置き換えることもできるのではないかと思えるほど、吹田市らしさが書かれていません。一つ一つの言葉が抽象的で、多くの意味を含んでいますので、パブリックコメントを求めた場合、十人十色の意見を持った人がいても異議は出ないかもしれませんが、響かないと思います。

ですから、ぜひ吹田市らしさ、というのをもっと具体的に、何に困っているからこうしたい、又は子育てをするには適したまちづくりのなかでのマンションであるとか、今後高齢化に向けてのマンションづくりを目指している、など吹田市らしいまちづくりのなかで、マンションというのが10年、20年後どうあつてほ

しいのか、ということを行行だけでも入れておく必要があると思います。

それともう一つ、マンションというのは、多くの世帯が集合してできる管理組合という一つの法人ですから、地域においては一定の影響があります。その中でまちづくりにおいて一番基本になるのは、既存のまちの自治会等との連携だと思っています。

例えば昔ながらの盆踊りのようなものに新しいマンションの人も入っていただく。地域の子供たちもマンションのコミュニティの中に入って行って、そのようなことを通じて防災における連携も生まれる。既存のマンションも新しいマンションもそれぞれに、地域のニーズや市のニーズに向き合って応えていく社会的地位にあるということを感じながらマンション管理をしていただく、ということも行政としては大切ではないでしょうか。

住民としては、居住環境さえよければ良いのですが、社会的には、防災等の地域の連携先として重要なのであり、大きな集合体であり、一つの組織であるということを考えながら、目的や背景に入れていただいたらわかりやすいし、それを踏まえて次が出てくるのかなと思っています。

ここでは抽象的でもいいのかもしれませんが、修正するならわかりやすくしたほうが良いと思います。そういう意味では、東京都は素人の目線では非常にわかりやすいと思います。吹田市も間違いではないのですが、わかりにくい、というのが感想です。

(事務局) ありがとうございます。今御指摘いただいたことは、同様に感じていることですので、再度目的については市民の方に伝わるような書き方を改めて検討したいと思います。

(木多会長) 住宅マスタープランのことも書いても良いのではないのでしょうか。

(事務局) 担当としても書きたいことは山ほどあるというのは事実です。骨子の中の背景や目的について、書けば書くほど相手には伝わりと承知はしていますが、文字数の問題もあるなど、悩みどころです。できるだけ多くの情報をわかりやすくお伝えできるように工夫させていただきたいと思います。

マンションというのは吹田市の中で最も力を入れている施策の中の一つであり、それを位置づけているのが住宅マスタープランになります。その辺りは触れたほうが良いのかなという思いもありますが、それを明示した場合、次へのつながりがまだ想像できませんので、この場では明言はできかねる状況です。

(木多会長) 住宅マスタープランを要約するイメージではなく、住宅マスタープランをあげておいて、その中でマンションがまちづくりの根幹となっているということを書くということはいかがでしょうか。

(事務局) はい。確かにそれについて書くことで、なぜマンションについての条例が必要なのかを、市民の方がより理解しやすくなると思います。市民の方に対しては、住宅についての説明をはじめ、吹田市のマンションの割合の高さなど、市としての施策を講じる必要があるという説明がないと条例の必要性を理解していただけないと今の御指摘をいただいて感じました。非常に重要なことですので、何とか表現させていただければと思います。

(木多会長) よろしくお願ひします。

続きまして、「3 条例の主な内容」について審議していきたいと思います。こちらはそれぞれの項目ごとに審議を進めていけたらと考えています。

まず、「(1) マンションに関わる各主体の責務」について、御意見のある方お願いします。

(三原委員) 1点よろしいでしょうか。今回分譲事業者の責務についてしっかりとボリュームが取られているところに思いが伝わると思っています。この中で、修繕積立金の設定について、均等積立方式にするよう努めなければならないという努力義務的な書き方をされているのが特徴的だと思いました。望ましいという言い方ではなく、あえて努めなければならないという割ときつめの言い方をしていることから、そこに力を入れておられるのかを知りたいと思います。

また、もし分譲事業者の方が、広告する際や原始規約を作成する際に、守られていなかった場合には指導の対象になるのか、ということと、この努力義務は分譲事業者にだけ求められる責務なのかということもお伺いしたいと思います。

(事務局) この均等積立方式についての努力義務に関しては、先進事例があります。参考資料1の3ページをご覧ください。

所沢市が、私の知る限りではおそらく初めて明文化されたと認識しています。所沢市がこのような書き方をしているのは、そもそも管理組合にとって段階増額方式をとるメリットはあまりないはずという考えがあります。それがまかり通っている理由として、分譲事業者が販売をするために段階増額方式をあえて採ることで見かけ上修繕積立金を安くする、という販売手法が横行している

という現実があるのではないかと分析されているのを拝見したことがあります。私としてもそのとおりであると思えますし、吹田市でもこの考えを取り入れていきたいということで、事務局案として均等積立方式の努力義務を提唱させていただきました。

同様の理由から、この努力義務を管理組合に課すのは筋としては別の話になると理解していますので、分譲事業者の責務にのみ記載をいたしました。

次の指導の対象になるのかという御質問に対してですが、あくまでも努力義務ですので、今のところ指導ということまでは考えておりません。ただ、今後条例化をしてからの話になってくるとは思いますが、例えば事業者とのやり取りの中で、どうしても話が噛み合わないということになりましたら、ケースバイケースにはなると思いますが、助言、指導の可能性もあるかと考えています。現時点では想定はしておりません。

(三原委員) 趣旨がわかりました。

(事務局) そもそも、マンションの修繕積立金は段階的に上がるものだという事を知らずに購入される方が多く、10年ほどで修繕積立金増額の話が出てきます。そういう仕組みですので当然のことにもかかわらず反対する、つまり自身の資産のために貯金をするのは嫌だということがいかに間違っているのかということは、我々には理解ができるのですが、そもそもそういった間違った考え方の原因は分譲マンションの購入時にあると考えていますので、やはりあるべき姿、トータルをしっかりと見て、将来的に困らないようにすることが大切だ、という担当者の強い思いから、努力義務という形にさせていただきました。

(木多会長) ありがとうございます。ほかに御意見いかがでしょうか。では、次に参ります。

次に、「(2) 届出制度の義務化によるマンションの管理の実態の把握」について、御意見のある方お願いします。

(長谷部委員) 1点ございます。その他必要項目の中に自治会への加入方法とありますが、私が先ほど申し上げましたように、マンション管理組合と、地域社会とのかかわり、自治会や理事会など色々な地域の機関とのかかわりというのがあると思います。しかし届出は初めだけではなく既存の人もされるとしますので、現在自治会などで地域と良好なかかわりを持っている人について、どことどのようにかかわっているのかを把握する必要があるのではないで

しょうか。そうであるならば自治会への加入方法だけを書いても意味がないのではないですか。

つまり、今自分がその地域とどれほどのかかわりを持っているのか、自治会だけではないはずです。協議会等様々あり、確かに自治会の傘下ということであれば掌握はできるのかもしれませんが、加入の方法ではなく加入の有無であるとか、加入の状況等を把握することが大切ではないでしょうか。私の発言が的外れなのかもしれませんが。

(事務局) 要は地域とのかかわり合いを持っているかどうかを示す際に、自治会への加入というのが特徴的ではないかということで、このような表現になっています。

(長谷部委員) 加入の有無であるなら問題ありません。加入の方法と書いてあるので、困惑します。

(事務局) 書き方は変更したいと思います。例えば地域との関連の仕方、のような書き方にしたうえで、選択肢として自治会への参加、お祭りへの参加等というような内容にしたいと思います。

(長谷部委員) 数多く書くということですね。これは違う見方をすると、担当部局としてこういうかかわり方があるということを紹介することにもなります。

次の施策にも関係してきますが、情報を得るための施策の中で、情報を与えることもできるということです。地域によって違いがある、例えばお祭りが大切な地域であれば、お祭りを開催するなど一生懸命活動されているところもありますから、自治会の人にも入っていただいて、吹田市らしいまちづくりを細かく落とし込んでいくことが重要だと思います。そこは市として情報があれば教えてあげて、十分ならそれで良いので、過不足がわかるような届出項目にされたほうが良いと思います。

(事務局) 事務局案のもともとの意図としましては、自治会への加入はあくまでも個人や世帯の自由ですので、マンションの自治会を設立して、そこに個人が加入する形式なのか、地域にある既存の自治会に個人が自由に加入する形式なのか、という意味で、自治会への加入の方法という表現をしました。

しかし、この書き方ではわかりにくいということと、自治会だけなのかどうか、先ほど例示のような、防災や地域の活動など、ほかにも包含してという御意見をいただきましたので、項目については表現方法と合わせて精査していきたいと思います。

(中山副会長) 先ほども議論になりました社会的機能についてですが、社会的機能をどう考えるかということで、ここではその一つとして自治会への加入となっておりますが、行政の方が社会的機能についてどのような例示をするか、またどのように考えるか、そこが定めれば繋がりから書けるのではないのでしょうか。

(木多会長) おっしゃるとおりですね。

(小笠委員) 質問いいでしょうか。この届出制度ですが、何年に一度というのは決まっていますか。

(事務局) 現時点で具体的に定めているわけではありませんが、例えば管理計画認定制度は5年更新になっています。それに合わせたのかはわかりませんが、現在、東京都、名古屋市、所沢市がいずれも5年毎に届出をすることになっています。10年では長いし、毎年では短すぎるという議論もあり、5年という期間が適当なのかについては議論が必要かとは思いますが、5年を軸にと考えています。

(小笠委員) 届出の書き方についてですが、何となくイメージが湧きにくいです。

管理組合の有無という項目に対し、例えば僕の住んでいるマンションであれば誰がどのような形で回答するのか、理事会宛に郵送しても、マンションの規模も大小さまざま、ましてや自治会への加入については、私は入っているがほかの世帯は入っていない、ということもありえます。そして実際に届出が提出されるかどうか、提出されない場合の罰則がありません。届出がないと悪いマンションと判断するということですか。

(事務局) そうです。まず入口はそこになるかと想定しています。(4)の市の実施する施策の中にある立入り調査のように、実際に現地を訪れるような手法を取ることもあるでしょうし、助言、指導、勧告というやり方もあると思います。いずれにしても、市が届出用紙を郵送で配布して、それで終わりということにしてしまうと実効性が全くありませんので、直接訪問という方法を取るくらいでないと、管理不全マンションの掘り起しは難しいと考えています。

参考までに、資料2の他市届出様式をご覧ください。最後の東京都の届出書ですが、この中に連絡窓口という、誰が記入したかを書く欄があります。ほとんどは理事長だとは思いますが、理事長も輪番制で毎年替わるというところもありますから、タイミングも難しく、先ほど担当からもありましたように、これだけの項

目を毎年提出いただくというのもどうなのかという考えもあります。ただ、理事長の交代があればそれは別に連絡をいただき、市としては常時連絡が取れるよう情報を持っておきたいと思っています。その他の内容についてはそれほど変わるものではありませんので、確認の意味で5年程度がちょうどいいタイミングかとは思っています。連絡先については、変更があれば随時報告をいただくというセットであればそれほど負担をかけずに、ある程度の管理の状況把握はできるかと考えています。

(木多会長) 5年というのはどこで出てきますか。

(事務局) 今回の資料の中にはありませんが、参考資料1の7ページ、所沢市の規則の中に5年ごとにという文言が出てきます。今回の資料で5年と出てくるのはこの箇所だけです。先ほど申し上げたとおり、名古屋市も東京都も、規則の中で5年ごとと定めています。今回の骨子の中で、更新のタイミングは5年というのは書いておくべきだったと思います。骨子案の中では触れていませんが、市としては1度出したら終わりとは考えていませんから、そこはしっかりと表現したいと考えます。

(木多会長) 大事なことなのでよろしくお願いします。

(事務局) 5年以外にほかに御意見があれば頂戴したいと思います。

(小笠委員) 5年の根拠はないのですね。

(事務局) 根拠になりうるのかはわかりませんが、我々は全てのマンションの管理組合を訪問しようと考えており、それを5年のスパンで見込んでいますので、1周したところで更新、ということも考えられなくはないと思っています。例えば理事長の交代は2年ごとまでのところが多いと思いますが、交代の度にとというのは短すぎますし、他市の事例も参考にして5年が基本になる年数と考えています。

(長谷部委員) マンションによっては、理事長が主導の管理組合もあるでしょうが、私の知るところでは、大手不動産会社が管理するような大規模なマンションになると、その子会社が議事録の作成までしてくれます。理事長は抽選で決められ、1年か2年で交代していきますから、一番よく御存じなのは管理人ではないでしょうか。窓口として一番大事なのは理事長さんというより、一番掌握している人なのであって、おそらく吹田市の場合100戸以上のマンションが、そのような感じではないでしょうか。小さいマンションだと理事長が上ということもあるかもしれませんが、そのこと

は念頭において両方がわかるような届出にして、届出者も両方がいいのではないのでしょうか。

また、他市の事例についてですが、どの自治体もなぜ連絡先にメールアドレスがないのか不思議に思います。電話に出ただけでないこともありますし、このような管理の実態を知っていれば、管理会社や管理員さんの共通のメールアドレスを書いていただくはずで、おそらく7、8割はそれで事足りるはずで、残りの3割は難しいかもしれません。

そのことを踏まえたうえで、ぜひ届出項目を考えられたほうが良いと思います。新築マンションについては、ディベロッパーが相手になりますから、既存のマンションについては実態を把握したうえで書きやすいようにしていただきたいと思います。

(事務局) 様式もそうですが、記入の手間もかかりますので、市としましても電子申請への取組も進めています。できるだけ手を煩わせることのないようにしたいと考えています。

(長谷部委員) 初めは大変かもしれませんが、一度電子申請してそれが固定化されれば、あとは修正だけです。市としても紙の申請書よりも経費もかかりませんし、修正も含めて原則申請はオンラインとし、データベースもデジタル化した新しい器で始めたらいかかでしょうか。

(木多会長) ぜひ電子化で、よろしくをお願いします。ほかいかがでしょうか。

(三原委員) 届出制度の目的について、マンションの管理の実態を把握するため、と書かれてありますが、これは市が実態の把握をするためという解釈でよろしいのですよね。では、何のために把握する必要があるって、なぜ管理組合が届出をしないといけないのか、というのがわかりにくいのではないのでしょうか。もちろん事務局がおっしゃる、将来管理不全のものがあつた時に調査に入る、指導、助言をするというのがあるのですが、若干そこがわかりにくいと感じました。

一方で、これは別の考え方になりますが、例えば建築物では何年かに1度定期報告がありますが、この手続は建物のオーナーにとって、自分が所有する建物の不備を発見し、直すきっかけになると思うのです。同様に、この届出制度というのは、管理組合さんに自分たちの管理状況を認識していただく。それをもって管理不全を自分たちで防いでいくという効果があるのではないのでしょうか。そういう意味で、この届出制度は意味があるものだと思います。

ますので、例えば適正管理の促進、という意味合いのことも打ち出してもいいのかなと思いました。

(事務局) 御意見ありがとうございます。まさにそのとおりで、一見、マンション管理の実態を把握することが目的、と見えてしまいますが、実際は適正管理を促す、というのが最終目的です。先ほど、よくわかっている管理会社の方が記入したほうが、という御意見もありましたが、共有部分を所有しているのは、理事長も含め管理組合であるということをしかりと意識していただきたいと思っています。

そのため、理事長さんに聞いてもわからないかもしれませんが、わからなければ管理会社へ聞いていただく、または三原委員の御発言にあったように定期報告の内容を確認していただく、それをもって、自分のものであるということをしかりと意識していただきたい、というのが大きいかと思えます。そのことを目的の部分でどう表現すればいいのか検討したいと思えます。

(木多会長) よろしくお願ひします。

次に、「(3) 管理不全マンションの発生予防」について、御意見のある方お願ひします。

(三原委員) 2点教えてください。マンションの概要のところ、機械式駐車場の有無について聞く意図を教えてくださいというのが1点。

もう1点は、管理費や修繕積立金の額というのは、具体的な金額を聞くことになると思いますが、額を把握することで、それが適切かどうかの評価は可能なのでしょうか。もし著しく低額であるというのが見受けられた場合、市としてはどのように対応されるのかということについても教えていただきたいと思えます。

(事務局) 国交省から出されている、修繕積立金のガイドラインが基本になります。このガイドラインでは、機械式駐車場がある場合は、建物そのものの修繕積立金の目安額とは別に、プラスアルファで機械式駐車場のメンテナンス費用として修繕積立金の目安額が別建ての計算になっています。機械式駐車場の有無によって、同じ規模のマンションでも修繕積立金の計算根拠が変わりますので、機械式駐車場の有無や台数は情報として必要かと考えます。修繕積立金の額に関しても、ガイドラインの金額に基づく判定が可能です。もしその計画自体が著しく低額であると判定された場合には、行政として指導をすることになると思いますが、今回の条例では罰則がありませんので、どの程度の指導力を発揮できるかと

ということに関しては、不確定であると言わざるを得ないと思います。

また、一回目の届出制度で金額をいただきましたら、事務局で確認しガイドラインに照らし合わせて、適正かそうでないかを判断します。

ただ、結果著しく低額と判断したマンションに対しては、訪問したうえで説明し、管理規約や管理方法についてアドバイスをさせていただき専門家を御紹介するなどして、少しでも改善していくための足掛かりにさせていただければと思っています。低額だからといって、罰則に結びつくことはないと思っています。ガイドラインより下回るから、全く管理ができていないかということでもありませんし、実際管理ができていない状況が確認できれば問題ないと思っていますので、注意喚起するためのツールとして、こういった内容の聞き取りは重要かと思っています。

(小笠委員) 分譲事業者に対する届出義務について、他市の届出の内容についてはわかりませんが、かなり厳しく、また細かく聞いてもいいのではないのでしょうか。そのほうが事業者もきっちりとした施工ができると思いますし、例えばエレベーターについて聞いてもいいと思います。既存のマンションについては継続的に必要になるものなので、煩わしいということになるかもしれませんが、建物を建てて分譲、つまり商売をするのですから、吹田市は厳しすぎる、と言われるくらいハードルを高くしてもいいのではないかと思います。吹田らしい、というのがあまりありませんし、どこまでそれを課せられるか、義務はありませんが、ちゃんとした業者であれば罰則がなくても必ず守ってくれると思いますので、吹田らしく、非常に厳しいな、と思われるくらいでもいいような気がします。マンションというものはそんなに急速に増えていくものではありませんから。

(事務局) 御意見ありがとうございます。御発言のとおり、吹田市でマンションを建てるには、きちんとしないとだめですよということを認識していただくことで、ひいては50年後100年後に、吹田市のマンションってすごくいいよねと言っただけになるようになっていくと思いますので、厳しめの項目として検討したいと思います。ありがとうございます。

(木多会長) 添付書類も付けるということで、長期修繕計画案ですとか、非常に詳細な資料になっていますね。その他のところで、修繕積立金の積立方法は均等積立方式等、チェックをするところですね。

今いただいた御指摘についても御考慮いただきますようお願いいたします。

(長谷部委員) 補足になりますが、マンションの概要のところは、小笠委員の御指摘のとおり、もっと細かい項目があるべきだと思います。

例えばエレベーターもそうですし、駐車場は附置義務との兼ね合いがありますので、当然入りの段階で把握できるはずであって、機械式でも平面でも、有無だけではなく台数も必要だと思います。管理組合の郵便受けだけではなく、宅配ボックスは個人的には必須だと思っています。20戸ほどにもなれば配達業者にとっては大変な作業です。ですからマンションの概要のところは、入りの部分ですから駐輪場の有無や公園の有無、規模が大きくなればポケット公園等も必要なはずです。

そのため、そういったこともしっかりと把握する必要があります。市の自主施策だとするならば、よくないところの掌握のためだけではなく、吹田市は最低限この程度の水準はほしいのだといういわば推奨案があってもいいのではないのでしょうか。それをPRしつつ水準以上であれば大丈夫だということにして、多角的に行わないと、この程度の届出では結局指導もままならないのではないかと個人的に感じます。

(事務局) 資料にあるものだけで十分なのかということは御指摘としてありましたが、吹田市でマンションを建築する際は、開発の条例に基づいて事前協議という手続があります。当然その中で、駐車場や、規模によっては公園等の附置義務がありますから、必要最低限のものについては、そういったほかの条例で規定されています。この条例ではあえてそれがないものを入れ込んでいるということです。

(長谷部委員) ほかの条例で規定されているのでなくてもいいということですね。

(事務局) はい。大事なことです。そこはクリアしたうえで、その条例では指導できていなかったことを上乗せしている条例となっています。

しかしながら、市民の方が初めて目にされたときには、これだけか、という感想は持たれる可能性がありますから、基本的な部分は他条例で事前に指導していることを書いたうえで、今回特に重要なものについて、この条例で届出させますという表現が必要だということですね。承知しました。

(木多会長) 確かにそれは必要なことですね。しかし開発条例の事前協議の段階では、機械式駐車場の規模や台数、型もタワー型等いろいろありそうですが、そのような情報はないのですか。

(事務局) 図面としては市に提出いただいています。ただ先ほども申し上げましたが、結局何が問題になってくるかというところ、ランニングコストを十分に見込んだ額が、情報として最初からエンドユーザーに与えられているのかということをチェックすることが、今回の条例の目的であると考えています。

(木多会長) 先ほどの原則からすると、事前協議で機械式駐車場等細かい情報があるのであれば、この情報はむしろ非常に薄まったものになるということですね。

(事務局) 開発条例の届出では、機械式駐車場の有無等について、情報を取りにいくというのではなく、仕様上入れていただく内容となっているものなので、今回は聞き取りの項目として挙げております。

(木多会長) わかりました。ほかいかがでしょうか。

(中山副会長) 管理組合の届出については、不十分であれば助言、指導と進んでいくと思いますが、仮に分譲事業者の届出について不十分であった場合はどのようになるのでしょうか。

(事務局) 同様に指導はしていくことになるかと思いますが、建設期間は限られていますから、逃げられてしまうことのないようにする必要があります。

しかしながらこの条例の目的は、マンションの管理の適正化ですので、本来分譲事業者はマンションの管理には携われないものだ、ということを考えますと、分譲後の管理組合に対して速やかなケアを行うということが現実的な方法かと考えます。

(中山副会長) この条例のそもそもの趣旨が管理不全のマンションの発生を予防するというところで、(1)の各主体の責務の中で最もボリュームがあるのが分譲事業者になっています。せっかくいろいろな施策を講じて、最初の段階できっちりとしていないものが次々に供給されていくと後のフォローが大変になります。市が考えるものと大きな乖離があった場合、分譲事業者に対してはどのように対応するのでしょうか。

(事務局) まだ担当部局と具体的な整理はできていませんが、事前協議をする1部署として住宅政策室も入る予定です。直接ヒアリングをするなかで、国の示すガイドラインとの違いがあればその違いの説明はしっかりとさせていただき、その説明の中で、先ほどの修繕

積立金についてと同様、金額の設定が十分であると分かれば問題はないはずです。

例えば、我々が努力義務として課そうとしているのは修繕積立金の均等方式ですが、そうではなく最初に基金として集めて段階的に上げていくという方法であれば、購入する方に対し重要事項説明の中で説明していただき、あえてこの方法を採用している、ということを再度周知できるような工夫をしていただく必要があると思っています。

どこまでの実効力があるのかはわかりませんが、市からの指導として、分譲事業者に伝えていく内容であると思っています。

(中山副会長) 可能であれば届出と同時に、必要な指導を行う、というような文言があるほうが望ましいと思います。

(事務局) 指導、助言、勧告までできる内容にはなっていますので、具体的な条文の中で、どれについてどの程度の圧力をかけていくかということを示す必要があると考えます。

また、条例の中での明示はできませんが、例えばクリアしている新築マンションを市のホームページで公表することができれば、分譲事業者にとって力を入れる動機づけになるのではないかと考えております。

(木多会長) クリアしたマンションはぜひホームページ等に上げるなどしていただきたいと思います。

勧告するということはどこかに書くのですか。

(事務局) 助言、指導、勧告に関しては、(4)の中になります。法的には助言、指導、勧告は事業者に対して発することはできません。

勧告のレベルまでになると、相当絞られると思います。基準に合わないものが何なのか、例えば修繕積立金の金額が少し下回っているからという理由で、助言、指導までは行う可能性はありますが、勧告までは進まないでしょう。

ただ、積立金を集めていないところについては勧告でいいかなと思います。それぞれについてレベルがあると思いますので、実際に進めていくなかで、事例によってこれはどうしても、という部分については勧告に進む、ということを踏まえ、後付けになると思いますが、一定のラインというのはルール化する必要があると思います。規定としては勧告まで進むということは最初の段階で明確にしていきたいと考えています。

(木多会長) 次に、「(4)市の実施する施策」について、御意見のある方お願いします。

(三原委員) (4)の施策の対象は管理組合だけなのかということを知ったのですが、先ほどの議論の流れから、指導、助言というのも管理組合以外、つまり事業者に対しても行う可能性があるということで、それであれば相応にわかる表現をされたほうが良いと思います。

基準のところ、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合、という書き方をしておりますので、管理組合に対する指導、助言なのかなと思ってしまいます。別のケースも考えられるのであれば、そこを書かれたほうがいいのではないのでしょうか。

(事務局) 法務部局と調整が取れておらず、法を超えるところ、つまり事業者に対する指導について、条例に盛り込めるのかどうかはこの場で明確に申し上げることができません。管理組合以外に対して、助言は可能だと思っておりますが、指導についても可能かどうか、調整を進めていきたいと思っております。

準備不足で明確な回答ができず申し訳ありません。

(長谷部委員) 先ほどの御意見と重複しますが、条例を作った後、分譲が何件ある等のデータベースを作成したうえで、吹田市の分譲マンション管理に関するホームページ的なものを作ってはどうでしょうか。5年周期で管理組合を訪問するということですし、調査の結果についての状況を日々のトピックスにしてアップするのです。今自分のマンションが、吹田市の中でどのあたりの位置にあるのかを、マンションにお住まいの方や管理組合にわかっていただくのも支援制度だと思います。

自分のマンションは優等生、普通、及第、劣等生等、吹田市の分布の中でどこにあるのかという位置づけ、また全国ベースでの吹田市の位置づけです。先ほどの検証制度のようなものを作りましたが、自分のマンションは約5年後に吹田市から星5つもらった、となれば資産価値は上がるはずですが、アメとムチなので、ここではダメなところにムチを入れるような助言指導ばかりが出てきますが、良いところも伸ばしてあげる。つまり情報を提供して切磋琢磨させ、そうすれば資産価値が上がるという、情報提供をプラスの面の指導として行うのです。下を引き上げるための施策を、ぜひ支援制度の中に入れていただきたいと思っております。

時代や地域によっても変わりますから、他市で出ているような普通の方角性のもではなく、吹田市ならではのものです。自身のマンションの状況がわかる程度のものであれば、そこまで負荷

のかかるホームページでなくてもいいのです。星3つランクをつけるという制度ですから、おそらく1、2年ではできないと思いますが、データベースができてきたら可能です。これを毎年行なうなかで、ディベロッパーは2年後にはこれを目指し、定着したら次は星5つもらう、となるはずです。マンションの住人にとっても星5つを目指してマンション管理を行えば、住人にとっても資産価値上がるのですから、コストをかけずにレベルのベースアップが可能なのです。他市でこのような施策を行っているのかはわかりませんが、ぜひ吹田市の施策として期待したいと思います。

(事務局) 市が義務を課して集める貴重なデータですから、色々な分析を行い、実態を提示して、自分のマンションと比較していただくような投げかけは、ぜひさせていただきます。

1回目お話しましたが、この条例は、まずは掘起こしというところに重点を置いたものになっています。先ほどの星のお話につきましては、条例とは別に、4月に始まっています認定制度というものがありますので、一定の管理ができていますマンションについてはそれほど心配していません。ただ、認定を取っていただくマンションが1件でも増えていくと嬉しく思いますし、認定を受けることで資産価値は上がりますので、星でのランク付けはこの条例の中では難しいと考えています。

(木多会長) 前向きに検討いただけたらと思います。よろしくお願ひします。

次に、「4 管理適正化推進のための支援制度」について、御意見のある方、お願ひします。

個別訪問とはどういう意味でしょうか。

(事務局) もともと条例の有無にかかわらず、マンション管理適正化推進計画の中での柱の1つに据えている、まさに(2)マンションの管理の実態の把握のための方法の一つとして考えているものです。

今までの制度、例えばマンション管理基礎セミナーや管理相談といった、15年以上にわたり継続している施策というのは、いわば優等生ばかりが手を挙げて集まってくるような制度であって、冒頭述べた野洲市の事例のように管理不全に陥ってしまうようなマンションに対しては響いていないということが実感としてありました。

個別訪問は、管理不全に陥ってしまうようなマンションの発掘のための一つの方法として、マンションを一つ一つ個別に訪問して、管理状況はどうなっていますかというような、ある意味おせっかいな方法ではあります。ただ、そうでもしないと、管理状

況はわからないだろう、また御自身のマンションの管理状況についてわかっていただけないだろうという考え方から、一つの取組として、全マンションを個別に訪問するということを、吹田市マンション管理適正化推進計画の中に記載したものです。

(木多会長) そういう広い意味でしたら独立させたほうがいかもしれませんね。合意形成の支援の施策のところに入っていますので、これだと反対している人を説得しに行くことなのかと受け取られかねません。

(長谷部委員) 個別訪問とはどこに宛てて行くのですが。

(事務局) 基本的には管理組合です。

(長谷部委員) 管理組合といっても、理事長、理事会、総会があつて、管理人がいるという実態のはずです。そのようなマンションを訪ねても理事長はいないでしょうから、特に大きなマンションになれば結局管理人に聞くことになるのではありませんか。小さなマンションだと理事長が誰かがわかるかもしれませんが、常に在宅とは限らず、アポも取れない。最善の策は、月に1度の理事会に同席し、市としての施策をPRしながら、別途ヒアリングの時間を設けてもらうというのが一番だと思うのですが。

(事務局) 御発言のような方法は想定していますが、中には理事会が定期的に開催されていない、長期間総会が開催されていない、理事長が誰なのかもわからないといったケースも考えられます。

(長谷部委員) 形骸化している理事会はありますね。

(事務局) はい。そういったところのケアを優先させたいと思っています。

(長谷部委員) それは承知していますが、難しいと思いますよ。

(事務局) 言うは易しですね。

(小笠委員) 全てのマンションを訪問するということですか。

(事務局) 基本的には全てです。ただ、しっかりとした取組をされていることがわかっている場合は、後回しになることは現実的にはあるかと思います。

(小笠委員) 届出制度で、理事長の名前等を書いていただいていたら訪問しやすいですが、訪問が必要なマンションはそもそも届出をしないでしょうから、そのことを把握しておいてこちらから出向く、ということですね。

(事務局) はい。一つ一つ行くしかないと思っています。

(小笠委員) 誰が理事長かわからないけれども、訪問するということですか。

(事務局) そうです。実際に、吹田市マンション管理適正化推進計画を策定するに当たり、アンケートを配布して回答いただいたのですが、

全管理組合に配布するというにしておりますので、全部に到達しないと意味がない、ということで、宛先不明で返送されたものに関しては全部お届けをしました。管理組合のポストがないという理由で、返送されてくるのですが、そういったところは、居住者の部屋を訪ねて状況を確認した、ということを実際に行っています。

(小笠委員) もう 1 点おたずねします。全ての分譲マンションを吹田市で把握できるのですか。

(事務局) 基本的には一棟の表示の建物で区分所有建物として登記されているかで判断しているので、概ね把握できていると考えています。分譲マンションとして確認申請が出てくるのであれば市としても把握が楽なのですが、実際には共同住宅となりますので、最初に分譲なのか賃貸なのかを聞く必要があります。

(木多会長) ありがとうございます。全体として何か御質問はございませんか。

(中山副会長) ここでマンションという言葉が使われていますが、この条例で対象となるマンションの定義についてはどこかに記載されるのでしょうか。

(事務局) 事務局としては、2 以上の区分所有建物で居住されているもの、という法に基づいた定義を考えています。

(中山副会長) 法に基づいて定義するのが一番良いとは思いますが。しかし一般的にマンションというと、ワンルームマンションもあるように区分所有とは限りませんよね。ですから、対象とするマンションが何なのかをどこかに入れておいたほうが良いと思います。

(事務局) はい。

(木多会長) ではよろしく申し上げます。

それでは、これもちまして、本日の審議は終了といたします。次回第 3 回審議会では、(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定にあたっての基本的な考え方について、答申を予定しておりますので、それまでに案をまとめておければと思います。

ということで、予め事務局のほうで本日の議論を踏まえて叩き台を作成していただきまして、メールなどでのやり取りになりますが委員の皆様にはそれに対する御意見を頂き、一旦形にしたうえで、次回第 3 回審議会でも議論を深めたいと思うのですが、いかがでしょうか。

(異議なし)

(木多会長) ありがとうございます。次回まで皆様には御負担をおかけしますが、よろしく願いいたします。

3 その他

(木多会長) 続きまして、次第の3番目にその他と示されていますが、何かあればお願いします。

(事務局) 吹田市営住宅条例の改正について報告があります。

(報告)

(木多会長) そのほかには、何かありませんでしょうか。
ないようでしたら、次回の開催日程の予定はどうでしょうか。
事務局からの報告を求めます。

(事務局) 次回ですが、10月3日月曜日、午前10時から、こちらの特別会議室で開催させていただきたいと思います。

(木多会長) それでは10月3日月曜日午前10時から、特別会議室ということで、お忙しいところ誠に恐縮ですが、御参集いただきますようお願い申し上げます。

4 閉会

(木多会長) それでは本日の審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。