

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

定型文

1 留意すべき事項

(1) マンションストックの状況及び法改正

マンションは、国民の1割以上が居住する持家として都市部を中心に定着しており、今後は築40年を超える高経年マンションの急増が見込まれている。吹田市では、千里ニュータウン開発時とほぼ同じ昭和30年代後半からマンションの供給が始まり、平成20年(2008年)には37,780戸で全体の24.9%だった市内のマンションは、平成30年(2018年)には55,700戸と、この10年で1.5倍に急増した。その割合は全体の32.5%を占め、全国の市町村で3位となっている。

(答申たたき台)

33 高経年マンションの様々な課題に対応するため法が改正され、令和4年(2022年)4月
34 から、地方公共団体による計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の
35 認定制度等が可能となった。法改正を踏まえ、吹田市においても、令和4年(2022年)4
36 月に吹田市マンション管理適正化推進計画が策定され、マンションの管理の適正化への取
37 組が示されたところである。

38

39 (2) マンションが抱える特殊性

40 マンションは私有財産の集合体であることから、本来は区分所有者等で構成される管理
41 組合が主体的に管理を行うべきである。しかしながら、一つの建物を複数人が区分して所
42 有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持
43 った区分所有者等の間での合意形成の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複
44 雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していくうえで、多くの課題
45 を有している。そのため、分譲事業者やマンション管理業者に任せきりにならない自律的
46 な管理を行うのは容易ではなく、管理上の問題が顕在化するまでそれに気付かないことも
47 少なくない。

48 吹田市においてマンションは、市内全世帯数のうちの3割を超える世帯が居住する生活
49 の場である一方で、吹田らしいまちを構成してきた資源でもある。しかし、管理組合の担
50 い手不足や管理への無関心などにより管理組合の責任が果たされず、マンションが適切に
51 維持管理されなくなれば、最終的には管理不全に陥り、居住者・近隣住民等の生命・身体
52 が危険にさらされるばかりか、吹田市全体の魅力にも多大な影響を及ぼすことが懸念され
53 る。

54

55 2 基本的な方向性

56 このように、マンションは私有財産であるが、安全面でも景観面でも周辺環境に重大な
57 影響を及ぼしうることから、管理不全を予防することは周辺地域の住民にとっても重要で
58 あり、そのために市が積極的に管理組合等に関わっていく必要がある。

59 これまでも吹田市ではセミナーや相談会等様々なマンション施策を実施してきたが、管
60 理に無関心な区分所有者には認知されていないことが懸念される。現に、吹田市マンシ
61 ョン管理適正化推進計画策定のために令和3年(2021年)に実施した実態調査におけるアン
62 ケートの回答率は約35%にとどまり、任意の届出制度では管理状況を十分に把握すること
63 は困難であることは明白である。また、新規に設立された管理組合が自律的で適切な管理
64 をしていくためには、適切な内容の管理規約や長期修繕計画等の案を分譲当初から定めて
65 おくことが不可欠である。

66 そのため、既存マンションの管理状況や新規に分譲されるマンションの管理規約や長期
67 修繕計画等の案について、届出の義務化を規定した条例等を制定する意義は大きく、早期
68 に実現すべきである。

(答申たたき台)

69

70 3 条例で規定すべき内容

71 (1) マンションに関わる各主体の責務

72 (管理組合)

73 マンションは私有財産の集合体であることから、区分所有者等で構成される管理組合
74 が、その管理の責任を負うものである。

75 そのうえで、管理組合には、その資産価値の保全や居住環境の確保だけでなく、周辺環
76 境に対しても防災・防犯や景観などの面での地域貢献等が求められる。

77 (区分所有者)

78 マンションの管理は管理組合の責務であるが、その管理組合を構成するのは各々の区分
79 所有者等である。

80 そのため、区分所有者は管理組合の構成員としての自覚を持ち、管理組合活動に積極的
81 に関与するなど、その役割を適切に果たすことが求められる。

82 (マンション管理業者)

83 マンション管理業者は、本来管理委託契約の相手方であるが、身近に相談できる存在と
84 して管理組合が過度な信頼を寄せている側面もある。

85 マンション管理業者は、その委託事務を誠実に行うとともに、管理組合に対して適切な
86 支援を行うよう努めるべきである。

87 (分譲事業者)

88 分譲事業者は、分譲後の管理組合の自律的で適切な管理に資するため、管理規約や長期
89 修繕計画等の案を適切に定めることが必要である。

90 特に修繕積立金の金額については、一時金、借入れ又は後年の値上げを前提とした設定
91 ではなく、分譲当初から均等積立方式にするよう努めるべきである。

92 (宅地建物取引業者)

93 吹田市では既存住宅流通が活発であり、その中にはマンションの住戸も多数含まれるも
94 のと想定される。

95 宅地建物取引業者は、売買等に際して契約締結予定者に対し、当該マンションの管理規
96 約、長期修繕計画及び修繕積立金額等から類推できる管理状況も購入検討に係る評価材料
97 の一つとなるよう、マンション管理に係る啓発の一端を担う説明を行うことが重要であ
98 る。

99 (吹田市)

100 吹田市におけるマンションの適正な管理の推進を図るため、市はマンションの管理状況
101 の把握に努め必要な施策を講ずることが重要である。

102 届出制度の義務化、マンションへの個別訪問、管理者等のみならず分譲事業者への助
103 言・指導及び勧告の実施など実効性を確保するための新たな施策の検討が求められる。

104

(答申たたき台)

105 (2) マンション管理状況届出制度

106 令和4年(2022年)4月から国による管理計画認定制度が始まったものの、申請にあ
107 っては総会での決議や添付資料の整備などが必要であり、また、申請は任意であることか
108 ら、向上心の強い一部の管理組合だけが検討する制度になりかねない。

109 任意の届出制度では管理状況を十分に把握することが困難であり、管理組合が管理状況
110 を自覚し自律的で適切な管理を行うため、さらに市が管理水準の低いマンションを把握し
111 支援するためには、届出を義務化する新たな制度の創設が求められる。加えて、その届出
112 項目は全ての管理組合が軽易に回答できるよう、必要最低限の基本的な項目のみとする
113 とともに、回答にあたっての利便性も考慮することが重要である。この届出制度に関して、
114 市内全ての管理組合から提出がされるよう実効的な施策を行うことを期待する。また、認
115 定制度や他市先進事例も参考に、5年程度の有効期限を設け継続して状況を把握すること
116 が望ましい。

117

118 (3) マンション分譲計画届出制度

119 新規に設立された管理組合が自律的で適切な管理をしていくためには、分譲当初に管理
120 規約や長期修繕計画等の案を適切に定めることが必要である。特に、修繕積立金の金額に
121 ついては一時金、借入れ又は後年の値上げを前提とした設定ではなく、分譲当初から均等
122 積立方式にするよう努めるとともに、国土交通省が作成した「マンションの修繕積立金に
123 関するガイドライン」に示されている修繕積立金の額の目安に照らして適切な額に設定す
124 ることが重要である。

125 そのためには、開発手続の際から分譲事業者に対して吹田市に供給されるにふさわしい
126 マンションの基準について詳細に指導し、分譲前に把握が必要な項目についての届出を義
127 務付けることが有効である。この届出に関しては、既存の管理組合が行う管理状況の届出
128 以上の詳細な項目を設定することが望まれる。また、確認が必要な場合には、市は報告を
129 求めるとともに助言・指導等を行うことも重要である。

130

131 4 条例制定と合わせて推進する取組

132 新たな制度を始めるにあたり、これまでの管理組合等に対する情報提供や啓発につい
133 て、より一層の充実を図ることが必要である。特に、届出制度の運用にあたっては、デジ
134 タル化による利便性の向上により、条例の実効性を高めることが重要である。

135 また、改善が必要な管理組合を把握したときには、市は専門家等と連携し改善に向けた
136 合意形成が図られるよう積極的な支援を行うことを期待する。

137

138

139

140

定型文