

令和4年度第2回吹田市住宅審議会における主な意見と対応

- 1 条例制定の背景
- 2 条例制定の目的

意見	対応
<p>マンション管理の適正化の目的は、主にマンションそのものの居住環境の確保と、マンションの周辺に対しての安全面や景観面等の周辺環境を守ることの2つの面があるが、条例制定の背景や目的には、どちらかという周辺環境への影響が書かれていて、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。</p> <p>市として、周辺環境に重きを置く考えは理解できるし大切なことだと思うが、その前提として、居住環境や資産価値の維持は基本であるというようなことを書いたほうがよいのではないか。</p>	<p>40-47 行目</p> <p>マンションが抱える特殊性として、マンションの課題についての記載により、市民側の視点と行政側の視点のバランスを意識した表現としました。</p>
<p>居住環境（住み心地）、住環境（住まいの快適さに影響を及ぼす周囲の状況）が混在している。</p> <p>言葉の使い方についての整理が必要である。</p>	<p>共通</p> <p>表現を整理しました。</p>
<p>「社会的機能」という言葉が何なのかわかりにくい。例えば東京都は「社会的機能」という単語に対して、明確に定義づけを行っている。</p> <p>個人による捉え方の幅がないように記載すべき。</p>	<p>75-76 行目</p> <p>「周辺環境に対しても防災・防犯や景観などの面での地域貢献等」と表現を具体化しました。</p>
<p>「社会的資産」という言葉も一般的に使われている言葉とは言いがたく、例えば景観を作る一つの部分でもあるし、建物以外の外構の空地のオープンスペースや、人や地域との関係性といった、景観的にも、空間的にも、社会的にも、色々な捉え方がある。</p> <p>同様に整理が必要。</p>	<p>49 行目</p> <p>「吹田らしいまちを構成してきた資源」と表現を具体化しました。</p>
<p>全体的に抽象的な表現が多いが、吹田らしさをもっと具体的に入れたらどうか。</p> <p>例えば、吹田らしさを表現するために、子育ての環境がよいか、高齢化に向けてのマンションづくりを目指しているとか、吹田市のマンションは今後20年、30年後はどうあって</p>	<p>48-49 及び 75-76 行目</p> <p>「吹田らしいまちを構成してきた資源」という表現に加えて、より具体的に「周辺環境に対しても防災・防犯や景観などの面での地域貢献等」と明記しまし</p>

意見	対応
<p>ほしいのか。</p> <p>マンションの管理組合は一つ一つの世帯の集合体であって、世帯数が多ければ多いほど地域に対する影響力が大きくなる。</p> <p>条例制定の背景や目的を考えるうえでは、そうした視点も念頭に置く必要がある。</p>	た。

3 条例の主な内容

(1) マンションに関わる各主体の責務

意見	対応
<p>分譲事業者の責務について、「修繕積立金を設定するにあたっては、均等積立方式にするように努めなければならない」と努力義務的な書き方をされているのが特徴的だと思う。</p> <p>分譲事業者が広告や原始規約を作成する際、均等積立方式を採用してなければ、指導の対象となるのか。</p>	<p>102-103 行目</p> <p>事業者等に対する助言・指導及び勧告の実施を市の責務に明記しました。</p>

(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

意見	対応
<p>その他必要な項目にある「自治会への加入の方法」の意味が分かりづらい。</p>	<p>75-76 行目</p> <p>「周辺環境に対しても防災・防犯や景観などの面での地域貢献等」としたうえで、骨子案では地域とのかかわりについての表現を精査します。</p>
<p>先ほど議論になった「社会的機能」について。</p> <p>ここでは自治会への加入が社会的機能の一つとなっているが、行政が社会的機能をどんなふうに例示するか、どのように考えるのか、そこが定まればここも繋がって書けるのではないか。</p>	<p>75-76 行目</p> <p>「周辺環境に対しても防災・防犯や景観などの面での地域貢献等」と表現を具体化しました。</p>
<p>届出制度は、何年に一回と決まっているのか。</p> <p>骨子案には何年ごとに届出が必要か記載したほうがよい</p>	<p>114-115 行目</p> <p>既に届出制度を実施している東京都、名古屋市、所沢市はいずれも5年ごととしており、本答申においても5年程度の有効期限と明記しました。</p>

意見	対応
届出書の連絡先にメールアドレスの記載欄がない。 これからの時代、電子申請をはじめ、電子化はぜひ検討すべき。	113、133-134 行目 デジタル化による利便性の向上の重要性を指摘しました。
届出制度の目的に「マンション管理の実態を把握するため」と書かれているが、何のために実態を把握する必要があるか、その届出をなぜ管理組合がしないといけないのか、という部分がわかりにくい。 管理組合に自らの管理状況を認識してもらう意味でも、「適正管理の促進」を前面に出すべきではないか。	109-111 行目 届出制度の目的を「管理組合が管理状況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支援するため」としました。

(3) 管理不全マンションの発生予防

意見	対応
管理費、修繕積立金の額が著しく低額であるなどが見受けられたときに、市としてどういう対応をするのか。	125-129 行目 分譲事業者に対しても詳細な指導等を行うことの重要性を指摘しました。
分譲事業者の届出は、管理組合の届出とは意味合いが異なるため、詳細な添付資料を要求するなど、ハードルは高くてもよいのではないか。 厳しい基準が吹田らしさになる。	125-129 行目 分譲事業者に対しても詳細な指導等を行うことの重要性を指摘しました。
管理組合の届出制度に関しては、内容が不十分だった場合、指導・助言を行うことになるが、分譲事業者の届出内容が不十分だった場合はどのようになるのか。	125-129 行目 分譲事業者に対しても詳細な指導等を行うことの重要性を指摘しました。

(4) 市の実施する施策

意見	対応
助言・指導・勧告の対象に分譲事業者も含まれるのであれば、そのことがわかるように書いておくべき。 今は、「管理組合が十分に機能していないと考えられる場合」となっているので、対象が管理組合だけのように感じられる。	102-103 及び 125-129 行目 分譲事業者に対しても詳細な指導等を行うことの重要性を指摘しました。

意見	対応
<p>吹田らしさがもっと必要ではないか。</p> <p>例えば、データベースができてから、分譲マンションの管理がらみのホームページ的なものを作ってはどうか。</p> <p>いいところも伸ばしてあげて、情報を提供してあげて、そういった施策を期待している。</p>	<p>132-134 行目</p> <p>情報提供や啓発について一層の充実を図るとともに、デジタル化による利便性の向上の重要性を指摘しました。</p>

4 管理適正化推進のための支援制度

意見	対応
<p>合意形成の支援の施策の内容に、個別訪問が入っているが、独立させたほうがよいのではないか。</p>	<p>102 及び 135-136 行目</p> <p>個別訪問の実施と合意形成支援を分けて記載しました。</p>

骨子案全体について

意見	対応
<p>「賃貸マンション」と呼ばれるものなど、一般には区分所有でないマンションもある。</p> <p>この条例で対象とするマンションの定義を明記しておくべき。</p>	<p>審議会当日調整させていただきます。</p>