

令和4年度（2022年度）第3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3回吹田市住宅審議会
2. 内 容
 - 1 開会
 - 2 審議
 - 3 答申
(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
 - 4 その他
【報告】パブリックコメントの実施について
吹田市営住宅条例の改正について
 - 5 閉会
3. 開催日時 令和4年10月3日（月）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) 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) 辰谷副市長
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・正武迫主任・山田係員
6. 欠席者 木多会長
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 3人

1 開会

(中山副会長) 定刻が参りましたので、ただ今から令和4年度(2022年度)第3回吹田市住宅審議会を開催いたします。会長が御欠席のため、副会長の私が議事を務めさせていただきます。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5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、吹田市住宅審議会規則第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3人)

(中山副会長) まず、今後の予定についての確認ですが、本日の第3回吹田市住宅審議会で、(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になっております。

条例や規則の具体的内容については、本答申を受けて今後作業が行われるパブリックコメントの骨子案の中で記述がされることとなっております。

事務局において、パブリックコメント用の骨子案のとりまとめが完了した時点で、改めて本審議会の委員に対し、報告をいただけるとのことですのでよろしくお願いいたします。

2 審議

(中山副会長) 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。

次第2番目の審議に移ります。

前回の第2回吹田市住宅審議会における審議内容を踏まえて、答申書のたたき台を作成するよう事務局に指示させていただきました。審議に先立ちまして、事務局から資料について説明を受けたいと思います。

(事務局) それでは、まず資料の確認から入らせていただきます。

資料1 令和4年度住宅審議会等スケジュール(案)

資料2 答申たたき台

資料3 第2回住宅審議会における主な意見と対応

以上、お揃いでしょうか。不足等ございましたらお申し出ください。よろしいでしょうか。

(事務局資料説明)

(中山副会長) ただ今からの審議は、答申たたき台に意見交換を行う形で進めさせていただけたいと思いますので、よろしくお願いたします。

(越前谷議員) 私のほうから2点意見があります。

1点目は、「基本的な方向性」について、「マンションの管理規約や長期修繕計画の案について」という記述を「マンションの管理規約や建物本来の寿命を鑑みた長期修繕計画の案について」とされてはどうかと思います。

2点目は、「3. 条例で規定すべき内容」の行73から行74の管理組合についての記述で、「区分所有者等で構成される管理組合が、その管理の責任を負うもの」という表現が、区分所有者が自身のことと捉えにくくなるのではないかという懸念しております。

(小笠委員) 前回の審議会で意見を上げたものについては、全体的に対応していただいていますので、特に細かい部分のみを挙げさせていただきます。全体を通して、「など」と「等」は、理由があって言葉の使い分けをされているのでしょうか。

また、行83のマンション管理業者に関する記述で、「身近に相談できる存在」ではなく「身近に相談できる専門家」としたほうがわかりやすいのではないかと思います。

次に行95から行98「宅建業者の責務」について、ほかの部分は「努めるべきである」と記載されているにもかかわらず、ここだけ「重要である」とされていることに違和感があります。また、この4行の文章はわかりにくいと感じましたので、見直す必要があるのではないかと思います。

(長谷部委員) 私からは具体的な記述について中心に申し上げたいと思います。まず行113「利便性を考慮する」という記述について、もっと具体的なほうが良いと思いますので、「電子メールでの回答等により、デジタル化を反映した利便性の向上を図ること等」という文言に修正してはどうでしょうか。

次に行129「助言・指導等」について、「勧告」も加えた「助言・指導・勧告等を行い」のほうが良いと思います。ただ届出における勧告の効力については法的に疑問があるため、条例化においてはリーガルチェックの必要があるでしょう。現実的にどこまでできるのか、勧告を担保できるまでの罰則をつけることが可能なのか、権利義務に対してどの程度の拘束力があるのかなど、条

例の限界について、勧告と書いたうえで整理していただきたいと思ひます。

次に行 136「積極的な支援等」について、答申の段階では抽象的な表現になることは理解できますが、「積極的」とは行い手の主観によるものが大きいですし、具体的に記載することでその内容が担保されるということもありますから、もう少し中身を入れてほしいと思ひます。例えば「専門家や公的補助の紹介等、管理組合に寄り添った支援」という表現はどうでしょうか。これに限らず事務局が考える積極的な支援の内容を具体的に書いていただきたいです。答申とはいえ、この段階で具体的な記載がされなければ、条例化する際の指針となり得ないと思ひますし、思いを書いていなければ答申自体の担保にもならないというのが全体を通しての私の思ひです。

(三原委員) 私からは、表現上の細かいことを含め、色々意見を出させていただきます。

まず、先ほどの御意見と同様、全体を通して、「等」「など」という表現が各所に見受けられますが、これらは具体的な想定があるのかを確認したいと思ひます。例えば、行 35「認定制度等」、行 58「管理組合等」、行 76「地域貢献等」、行 79「区分所有者等」、行 95「売買等」とあります。全てを列挙することができないという理由で「等」という言葉でくくるというのは理解できませんが、読み手の解釈にばらつきが生じるのはよくないと思ひますので、言葉の整理をしていただく必要があると考えます。

次にマンション管理業者についての記述で、行 84「管理組合が過度な信頼を寄せている側面もある」という表現があります。そもそも管理組合の自律的な管理、つまり自覚を持っていただくことを求めていくというのが基本のスタンスであり、過度な信頼というのは決して望ましい状態ではないでしょう。このことから、すべての管理組合が管理会社に対して過度な信頼を寄せているわけではないと思ひますので、「過度な」という表現を削除する、あるいは「側面」を「場合」に変えて、そのような場合もあるという意味合いの表現に修正してはどうでしょうか。

次に一つ目に申し上げたことと重複しますが、行 95 から行 96「売買等」の「等」について、「購入検討」という表現も出てきますので、「等」には賃貸借が含まれるかを整理されてはどうでしょうか。

次に「宅建業者の責務」について、行 97 の「マンション管理に係る啓発の一端を担う」とありますが、どういう意図でしょうか。私としては、宅建業者は、購入検討時の判断材料としてマンションの管理状況の情報提供をすることが重要だと思っておりますので、「啓発の一端を担う」という説明よりも「適時適切な情報提供」という表現でもいいのではないかと考えます。行政の感覚としては、啓発というのは行政が主体となるものであって、宅建業者の方にはその御協力をいただくというのが基本であると思しますので、宅建業者に対して啓発の主体となることまでを求めているのかどうかをお聞きしたいと思えます。もし市としてそれを求めていくのであれば、行政と業界団体とでしっかりと連携をしていただく、あるいは明確な役割分担をしていただいたうえで、宅建業者に対する、教育といったものを含めて進めていくことが必要ではないかと考えております。

次に行 103 「実効性を確保するための新たな施策の検討」とありますが、何についての実効性の確保なのかがわからないので、この表現については修正をお願いします。

次に行 106 から行 108、国の認定制度について、「認定制度が始まったものの」という、制度について否定的と受け取られかねない表現となっていますので、これについては、次のように修正案を出させていただきます。「令和 4 年 4 月の法改正により、管理計画認定制度が創設され、この認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるなか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。一方で、申請にあたっては、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ら、すべての管理組合の管理状況を把握できるものではない。」このように、事実として記述することを修正案として提出します。

次に行 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、」の記載について、行 62 と重複していますので、不要ではないでしょうか。

次に行 115 から行 116 について、「継続して状況を把握することは望ましい」について、重要なことだと思いますが、表現としては弱いのではないのでしょうか。また、届出に対して「有効期限」より、「更新」のほうが適切だと思います。また、「他市先進事例を参考に」についてですが、もちろん検討の過程では参考にす

るものの、それを受けて吹田市住宅審議会としてどのように考えるのかということが重要かと思えますので、表現についての整理が必要だと感じました。そのうえで、次のように修正案を提出します。「また、継続して管理状況を把握することが重要であることから、届出の更新が必要である。なお、更新時期に関しては、管理計画認定制度と整合を図り5年とすることが考えられる。」

次に行 125 から行 126「吹田市に供給されるにふさわしいマンションの基準」という表現についてですが、これはハード面の基準なのか、管理に関するソフト面の基準なのかがわかりにくいと思います。また、この基準については、これから作成されるものなのか、既存の基準なのかがわからなかったもので、これについて御教示ください。また、日本語の問題ですが、「基準について詳細に指導し」とありますが、おそらく意味としては、「基準に沿うように指導し」ということなのかと思います。

最後に行 128「確認が必要な場合には」とありますが、何についての確認なのかがわかりにくいので、「必要に応じて」と修正することを代替案として出します。

(中山副会長) それでは私のほうからですが、細かいことが多く、行番号も前後しています。

まず、全体を通して「吹田市」「吹田市内」「吹田」という言葉がでてきます。3つの言葉の使い分け自体に問題はありませんが、適切な使い分けかどうかを検討すべきだと思います。具体的には行 125「吹田市に供給されるにふさわしい」という箇所ですが、ここでは「吹田市内で」という表現のほうが適切ではないでしょうか。また、「吹田市」と「市」についても、同じ意味で使われているのしょうから「吹田市」に統一するほうが適切だと思います。

次に、先ほどからの御指摘のとおり、「条例等」と「条例」についても、基本的にはどちらかに統一したほうがいいと思います。

次に行 58「管理組合等に関わっていく」という表現について、「マンション管理に関わっていく」などの表現のほうがいいかと思えます。

次に行 62「把握することは困難であることは明白である」について、「ことは」を連用するより「把握することは困難である」のほうがわかりやすいのではないのでしょうか。

次に行 78「区分所有者等」、行 80「区分所有者」とありますが、使い分けをする必要がわかるように記述をするか、同義であればどちらかに統一したほうが良いと思います。

次に行 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して管理組合が過度な信頼を寄せている側面もある」という文章について、意図がわかりにくいと思います。「過度」という言葉は通常マイナスの表現だと思いますが、過度な信頼が好ましくないというのであれば、区分所有者の責務の中に含めるべきですし、信頼されているのだから期待に応えるべきだという意味であれば、言葉のつながりがよくないと感じます。

次に行 102 から「管理者」という言葉について、「各主体」の中には出てこない言葉であるため若干わかりにくいと感じます。行 34 の中にも出てきますので、どこかで説明が必要ではないでしょうか。

次に行 102 から行 103「助言・指導及び勧告等」、行 129「助言・指導等」との違いについて、行 129 で勧告が含まれていないのは意図があつてのことなのでしょう。もし意図しているのであればわかるように記載すべきですし、同義であればそろえたほうが良いと思います。

次に行 118「マンション分譲計画届出制度」について、分譲計画を届け出るものと読めてしまいます。内容的には管理計画の届出ですので、ふさわしい文言を検討してください。

次に行 126「マンションの基準」とありますが、「マンションの管理基準」のほうが良いのではないのでしょうか。私の意見は以上です。

これでひととおり御意見をいただきましたが、ただ今の御意見を踏まえ、答申案を作成したいと思いますので、その間、暫時休憩とさせていただきます。

(答申案作成)

(中山副会長) それでは再開します。

まずは事務局から説明を求めます。

(事務局答申案説明)

(中山副会長) ありがとうございます。ただ今説明がありました答申案に御意見のある方はいらっしゃいますか。

(三原委員) 2点よろしいでしょうか。

1点目は、「吹田市」や「市」という文言を「吹田市」に統一するということでしたが、行101に「市は」という表現がありますが、これは何か意図がありますか。

2点目は、行97の宅建業者の啓発の趣旨は理解しましたが、日本語の表現の仕方で修正があります。「宅地建物取引業者は」を主語とした際に、宅地建物取引業者が何をするのかという述語が抜けていますので修正が必要かと思えます。

(事務局) 1点目は、基本的には「吹田市」に統一していますが、一文の中に2度出ているため「市」と表現しています。

2点目は、行99に「説明するなど」という文言等を追加するように検討します。

(中山副会長) それでは、答申案について審議が終わりましたので、少々お時間をいただき、答申書のとりまとめを行います。再びとなりますが、その間、暫時休憩とさせていただきます。

(答申書作成)

3 答申

(中山副会長) それでは、再開します。

答申書の準備ができましたので、次第の3番目、答申に移ります。

吹田市長から諮問がありました「(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」、次のとおり答申します。

(答申)

(辰谷副市長) 皆様には大変貴重な御意見をいただき、また、諮問させていただいた事項につきまして活発な御議論をいただきながら、貴重な提言を答申としてまとめていただき、誠にありがとうございます。

答申をいただきました基本的な考え方を踏まえまして、吹田市マンション管理適正化推進条例の制定に向け手続を進めてまいります。

御答申ありがとうございました。

(中山副会長) 以上で本審議会への諮問に対する審議を終了します。

続いて、次第4番目のその他として、事務局から何かありますか。

4 その他

(事務局) 事務局からは、吹田市マンション管理適正化推進条例の制定の作業状況について御報告させていただきます。

冒頭に会長からも御説明いただきましたが、御答申いただきました基本的な考え方を踏まえまして、パブリックコメントの骨子案を作成しましたら、皆様に提示させていただきます。

また、パブリックコメントの結果につきましても、次回の第4回吹田市住宅審議会で御報告させていただきます。次回は令和4年12月19日(月)に、こちらの特別会議室で開催させていただきたいと思っております。

続きまして、事務局から前回の第2回吹田市住宅審議会で御報告いたしました、吹田市営住宅条例の改正について御報告させていただきます。

吹田市営住宅条例の改正について、9月議会で御提案をさせていただき、9月29日の本会議で、条例案の可決がされました。なお、9月30日に公布され、同日から施行されております。

報告は以上でございます。

(中山副会長) それでは12月19日月曜日に、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。

5 閉会

(中山副会長) 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。