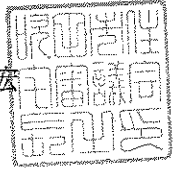


令和4年10月3日
(2022年)

吹田市長 後藤 圭二 様

吹田市住宅審議会 会長 木多 道宏



(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)

令和4年(2022年)5月31日付け、議案第1号で諮問のあった標題のことについて、
慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記

本審議会は、吹田市において重要な居住形態となっているマンションについて、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「法」という。)の改正を踏まえ、全国及び吹田市内のマンションストックの状況、マンション特有の課題などについて検討を行い、(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例(以下「条例等」という。)の制定にあたっての基本的な考え方を以下のとおり取りまとめた。

条例等の制定にあたっては、本答申を基本的な考え方として、審議において出された各委員の意見にも十分に留意されることを期待する。

なお、本答申において使用するマンションとは、法第2条第1号に規定するマンションをいい、他の用語も法の例による。

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。

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組が示されたところである。

(2) マンションが抱える特殊性

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少なくない。

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る。

2 基本的な方向性

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あり、そのために吹田市が積極的に管理組合等に関わっていく必要がある。

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、管理に無関心な区分所有者等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の十分な把握が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おくことが不可欠である。

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、早期に実現すべきである。

3 条例等で規定すべき内容

(1) マンションに関わる各主体の責務

(管理組合)

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が、その管理の責任を負うものである。

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、防災・防犯や景観といった面で地域貢献を行うなど、周辺環境に対しても十分配慮することが求められる。

(区分所有者等)

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所有者等である。

そのため、区分所有者等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。

(マンション管理業者)

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、管理組合からはそれ以上に大きな役割を期待される場合も少なくない。

そうした期待を真摯に受け止め、マンション管理業者は、その委託事務を誠実に行うのはもちろんのこと、管理組合に対して自律的で適切な管理を促すための適切な支援を行うよう努めるべきである。

(分譲事業者)

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、分譲当初から均等積立方式にするよう努めるべきである。

(宅地建物取引業者)

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のと想定される。

宅地建物取引業者は、売買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の一つとなるよう情報提供を行うなど、マンション管理に係る啓発の役割を担うことが期待される。

(吹田市)

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の把握に努め必要な施策を講ずることが重要である。

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言・指導及び勧告の実施など実効性のある施策が求められる。

(2) マンション管理状況届出制度

令和4年(2022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ほか、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ている。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、全ての管理組合の管理状況を吹田市として把握できるものではない。

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、さらに吹田市が管理水準の低いマンションを把握し支援するためには、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とともに、デジタル化の推進など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、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、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。

(3) 新築マンション管理事項届出制度

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ることが重要である。

そのためには、開発手続の際から分譲事業者に対して指導を行い、吹田市内で供給されるにふさわしいマンションの管理基準を満たすことが確認できるよう、分譲前に把握が必要な項目についての届出を義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以上の詳細な項目を設定することが望まれる。また、必要に応じて、吹田市は報告を求めるとともに助言・指導及び勧告を実施することも重要である。

4 条例制定と合わせて推進する取組

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。

また、時勢に応じた項目を管理規約に追加し、適時適切な工事項目を長期修繕計画に網羅するためには、定期的な見直しが必要である。そのため、建物本来の寿命を鑑みた長期修繕計画の策定が進み、建替えにかかる合意形成や資金計画の準備が早期から行われるよう、それぞれのマンションに応じた支援を行うことが重要である。同時に、改善が必要な管理組合を把握したときには、吹田市は専門家等と連携し改善に向けた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。

以上を本審議会の（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として示す。