

高槻市マンション管理適正化推進計画（素案）に対する 意見募集の実施結果について

1 実施概要

- (1) 募集期間 令和4年4月1日（金）～令和4年5月2日（月）
- (2) 募集方法 持参、郵送、ファックス、市ホームページの簡易電子申込
- (3) 閲覧場所 市ホームページ、住宅課、行政資料コーナー、各支所
各市立公民館、各コミュニティセンター

2 実施結果

- (1) 意見者数 個人：5人
- (2) 意見件数 15件（郵送：5件、簡易電子申込：10件）
- (3) 意見内容

項番	件数
第1章 1-8 計画期間	1件
第3章 3-1 マンションの管理の適正化の推進を図るための目標	1件
第3章 3-2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	12件
第4章 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針	1件

3 提出意見に対する市の対応

別紙のとおり

提出意見に対する市の対応

No.	ページ	項番	項目	意見数	意見の要旨	本市の考え方	対応																
1	5	第1章 1-8	計画期間	1	9年間の計画期間で『必要に応じて計画の見直しを行います』とありますが『3年ごとに計画を見直し、必要な時には随時見直しを行います』に変更したほうが実効性の為にも良いと思います。	本計画の見直しの時期については、社会状況の変化、国の施策の動向及び各種施策の実施による効果等を踏まえながら、柔軟に対応してまいります。	原案どおり																
2	16	第3章 3-1	マンションの管理の適正化の 推進を図るための目標	1	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>現状</th> <th>目標値</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(国の目標)</td> <td>54%</td> <td>75%</td> <td>ポイント差21</td> </tr> <tr> <td>(大阪府の目標)</td> <td>60%</td> <td>75%</td> <td>ポイント差15</td> </tr> <tr> <td>(高槻市の目標)</td> <td>48%</td> <td>75%</td> <td>ポイント差27</td> </tr> </tbody> </table> <p>ポイント差が大きければ大きいほど目標達成が難しい為、現実味のある目標値に変更した方が良いと思います。</p>		現状	目標値		(国の目標)	54%	75%	ポイント差21	(大阪府の目標)	60%	75%	ポイント差15	(高槻市の目標)	48%	75%	ポイント差27	本計画は、上位計画である「住生活基本計画（全国計画）」、「住まうビジョン・大阪」及び「大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」に準じて、目標値を75%としており、目標達成に向け、鋭意努めてまいります。	原案どおり
	現状	目標値																					
(国の目標)	54%	75%	ポイント差21																				
(大阪府の目標)	60%	75%	ポイント差15																				
(高槻市の目標)	48%	75%	ポイント差27																				
3	17	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	『管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います』とあります。このようなマンションも多いと思います。管理組合の運営が十分に機能していないマンションへの具体的対策は何でしょうか。	管理組合の運営が十分に機能していないマンションに対しては、国が定めるガイドライン【マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく指導・助言及び勧告に関するガイドライン（国土交通省）】に基づき、個別に文書や訪問等により助言・指導等を行ってまいります。	原案どおり																
4	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	3	各管理組合が個々に課題に取り組むことを支援するために、役所と管理組合の意見交換や、管理組合同士での情報交換をするためのインターネット上でのフォーラムを行政として提供して欲しい。運営は官民共同が良い。そうすることで管理レベルのより一層の推進が図れる。フォーラムへのアクセスは管理組合・区分所有者・その他の関係者などオープンなものが良い。	管理組合同士による情報共有・情報交換の場については、これまで本市が後援する一般社団法人大阪府マンション管理士会高槻支部主催の「マンション管理セミナー」における「管理組合相互の情報交流会」を案内してまいりましたが、インターネットでの場の提供に関する提案については、今後の施策展開の参考とさせていただきます。	原案どおり																

No.	ページ	項番	項目	意見数	意見の要旨	本市の考え方	対応
5	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	管理・推進項目に防災計画と取り組みを追加すべきである。耐震レベルが高くては防災意識・計画がずさんでは仕方がない。また耐震レベルが低くても防災計画の充実でカバーできる部分が多い。またエレベーターや非常電源などの防災のための技術の進展による情報共有により、管理の適正レベルも変化する。これらをキャッチして情報提供および推進することが重要である。	防災に係る計画の作成や取組の重要性については、本計画内で定める高槻市マンション管理適正化指針において、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項として記載（21ページ参照）していることから、当該指針の周知に努めてまいります。 また、防災のための技術の進展の情報提供に関する提案については、今後の施策展開の参考とさせていただきます。	原案どおり
6	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	マンション管理は、建物のハード面だけではなく、防災と組み合わせて、セットで運用、教育が必要である。（マンション建物管理が不十分であっても、防災活動面からカバーできることも多い。）最終目的は何れも『住民の生活と命を守る』という事である。そういう面から、役所でも部課を越えて教育、指導に当たるような組織作りが必要である。	マンションの管理の適正化に向けた部局間の連携については、防災関連部局等とも連携を図りながら施策を推進してまいります。	原案どおり
7	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	新築分譲時の「修繕積立金」の金額設定は、将来を見越して、最初から必要十分な金額を法的な規制で決めるべきである。（新築売却時には）そのための法規制、指導、認定の体制作りを明記する。	マンションの適正な管理を行っていくためには、分譲時点での管理規約の案や長期修繕計画の案の内容は重要な事項であることから、本計画16ページに記載のとおり、マンション管理適正化推進センターと連携を図りながら、新築分譲マンションの管理計画を予備的に認定する制度の周知に努めてまいります。	原案どおり
8	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	管理組合の理事長、役員は、1～2年で持ち回りで変わっていく場合が多く、自分が担当している間だけは波乱無く無事に過ごせば良い、と考える人も多い。従って、管理組合に対する指導、相談、セミナー開催などは、できるだけ頻繁に、繰り返し行なうことが必要である。	マンションの管理の適正化に関するセミナーや相談会等については、今後も引き続き、一般社団法人大阪府マンション管理士会等の関係団体と連携を図りながら、積極的に開催するよう努めてまいります。	原案どおり
9	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	日頃の親睦を図るためにもマンション内に自治会を立ち上げ地域の自治会団体に加入するべきです。行政も建築申請時に加入促進をして頂きたい。	マンションの新築時における自治会等の結成及び加入促進については、開発事業主を通じて、本市が示す自治会加入促進のチラシを居住者に配布するなど、積極的な周知に努めております。	原案どおり

No.	ページ	項番	項目	意見数	意見の要旨	本市の考え方	対応
10	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	居住者名簿の整備について、個人情報の保護として必要な情報が集められません。保管には十分配慮するとして居住者数、性別氏名、年齢、要保護者か否か等がわからない状態です。マンション住人同士で共助できる仕組みにしておきたい。	居住者名簿については、本計画23ページに記載のとおり、マンションの管理計画の認定基準としていることから、当該認定制度の周知に努めてまいります。	原案どおり
11	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	機械式駐車場について、施工時には世帯数と同じ台数を用意したが、自動車離れ、高齢化等で機械式駐車場はマンション管理の時限爆弾といわれています。私のマンションも例外ではなく、202台で開始、以後155台を超えることがありません。維持費がもったいないです。せめて削減は自由にしていただきたい。	本計画は、マンションの管理の適正化の推進について定めたものであり、駐車場の設置台数の緩和措置に関する提案については、今後の施策展開の参考とさせていただきます。	原案どおり
12	16～18	第3章 3-2	マンションの管理の適正化の 推進を図るための施策	1	住民による前向きな建て替え計画実現のためにも、一定の築年数を経過しているマンションへの、容積率の大幅な緩和措置や、市独自の建て替え推進に向けての斬新な取り組みを望みます。 災害時にも、「無理に避難をするより自宅マンション内に留まる方が安心」というような、災害対応型のシニア向けマンションなどへの建て替えを検討する必要を感じています。現時点では、費用負担の不安などから、建て替えを積極的に希望する入居者は多数派ではないかもしれませんが、市からの働きかけがあれば、数年内に事態は動くかもしれません。	本計画は、マンションの管理の適正化の推進について定めたものであり、マンションの容積率の緩和措置や、建て替えの推進に関する提案については、今後の施策展開の参考とさせていただきます。	原案どおり
13	23	第4章	管理組合によるマンションの 管理の適正化に関する指針	1	マンションの管理計画の認定の基準について、長期修繕計画の計画期間は30年以上で大規模修繕が2回以上含まれることとありますが、材料の品質、施工技術の進歩で15年から18年サイクルが主流になりつつあります。不必要に12年サイクルにこだわることはないと思います。	当該基準は、国が定める規則【マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）】に基づくものであるため、当該規則に基づき認定する必要があります。	原案どおり