

令和4年(2022年)4月1日
豊中市都市計画推進部住宅課

豊中市マンション管理適正化推進計画(素案)に関する意見募集の結果について

令和4年(2022年)2月21日～3月14日に実施した意見公募手続の結果は下記のとおりです。

(1) 集計結果

(1) 提出方法別提出人数と意見件数

	提出方法	提出人数(人)	意見件数(件)
1	郵便		
2	ファクシミリ		
3	電子メール	3	15
4	所管課への直接提出		
5	その他		
	合計		

(2) 市民等の区分別人数

	市民等	提出人数(人)	意見件数(件)
ア	市の区域内に住所を有する者	3	15
イ	市の区域内に事務所等を有する個人及び法人等		
ウ	市の区域内に存する事務所等に勤務する者		
エ	市の区域内に存する学校に在学する者		
オ	市税の納税義務者		
カ	意見公募手続に係る計画等に利害関係を有するもの		
	合計		

(2) 提出意見の概要と市の考え方

No.	該当箇所	提出意見の概要	市の考え方
1	P7. 14. 16. 17 実態把握	<p>国土交通省が実施主体のマンション管理実態調査の詳細が不明。調査対象の 837 件は豊中の全件か、もし全件でないなら調査対象を選んだ基準、どのようなアンケートで、アンケートの送付先や送付方法、さらにはアンケート記載について理事会の承認や組合員に報告されているかなど。自宅マンションについて状況確認するが、単にアンケート実施を目的とせず、アンケートを通じて管理組合が抱える問題が浮き彫りとなるよう見直すとともに、アンケート実施方法や回答の記載ルールの明確化など工夫が求められる。</p> <p>その意味でアンケートの回答率を目標値とすることに疑問、そして、なぜ 50%なのか。また、もし調査対象が全件でないなら調査割合の目標値も設定すべき。さらに築 30 年以上の物件だけの目標も設定すべきである。</p>	<p>国土交通省が実施した豊中市域におけるマンション実態調査（以下「実態調査」という）では、本市域内の全てのマンションを対象としており、アンケート項目等については、P17 に記載していますのでご参照ください。また、実態調査の詳細結果については、国土交通省より公表が予定されています。</p> <p>本計画において、市内マンション管理組合の実態把握の推進を目標としていることから、ご意見としていただいた工夫については、市が今後アンケートを実施する際の参考とさせていただきます。</p> <p>アンケート回答率の目標値については、可能な限り多くの物件の実態把握をめざしていますが、令和 3 年度（2021 年度）に実施した実態調査の回答率が 28.3%であったことや、本計画期間を 5 年としていることからまずはこの期間内に達成をめざす目標値として設定しているものです。なお、築 30 年以上のマンションについては、外観目視調査により概ね把握できていることから、目標値を設定していません。</p>
2	P7. 14. 16 管理規約について	<p>管理規約があっても、きちんと守られていなければ、管理組合の公正かつ適正な運営は果たせない。</p> <p>にもかかわらず、私どものマンション管理組合では、引き渡当初から管理組合の運営を管理会社に業務委託していたのに、引渡当初から規約に反する組合運営がなされていた事実が発覚。その規約違反の事実を管理会社に指摘したが、管理会社は規約違反の事実を組合員に対して明らかにせず、そして、正そうともしなかった。</p> <p>管理規約の有無や規約改正の有無の確認だけでは発覚しない。管理適正化の推進を目指すなら、より実効性の高い指標と目標設定に変えるべきである。</p>	<p>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）では、管理組合及び区分所有者は、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされており、管理規約の違反については、管理組合で解決していただく問題となります。</p> <p>なお、管理規約を作成している管理組合の割合については目標値を設定していますが、管理規約の内容については、数値指標化は難しいことから、P18(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項において、管理等が著しく不適切な管理組合に対する助言・指導・勧告を行うことを明記しています。</p>
3	P8. 15. 16 会計について	<p>管理組合の会計に関して、私が自宅マンションの管理組合に対する問題意識に比べて「素案」に記載されている内容は現状の実態に対する問題意識が低く、問題の本質が見極められているのか疑問に感じた。</p> <p>「明確かつ健全な経理」の具体的な内容が不明だが、「素案」に記載の指標では問題が浮き彫りにされず、マンション管理の適正化に導けないと考える。</p>	<p>明確かつ健全な経理については、管理費と修繕積立金を別会計とするなど、適正に修繕積立金を設定し、徴収することが重要となります。そのため、長期修繕計画を作成した上で、修繕積立金を設定することについて目標値として設定しているものです。</p>

4	P9~10. 15. 16 管理組合運営について	マンション管理において管理会社による作為は許されないのに、自宅マンションの管理組合で、管理会社が組合員から受け取った意見を理事会に報告しなかった事実が発覚。管理計画認定制度の運用で防げるか。	管理計画認定制度による認定申請を行うには、事前に管理組合の総会を開き、認定申請を行う旨の決議が必要です。そのため、管理状況についても各組合員が事前説明を受けることで、管理状況の把握ができるものと考えています。
5	P21 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	国の管理規約に豊中市は下記の事項を加えていただけるようお願いする。 管理規約が有れば良いのか？ 管理規約があつてそれを守ってこそ適正化ではないか？ そこまで調べないと実態はわからない。 管理規約があれば適正？ 本末転倒である。 規約の内容も調査してから適正かどうかを判断してほしい。 共用廊下部分を端の住戸の前に専用使用権を付けている様な規約も問題である。 管理規約が作成されていても規約違反がある場合でもマンションとして適正なのか？	No.2 で回答しているとおり、管理組合及び区分所有者は、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされており、管理規約の違反については、管理組合で解決していただく問題となります。 なお、管理が適正に行われていないマンションについては、法及び本市のマンション管理適正化推進計画に沿って、必要に応じて助言・指導を行います。
6	P21 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	素案の中にもあったが、廊下に自転車等の物品放置等がある。ベランダに物置を置いている。 当マンションの特殊建築物の定期報告書でも廊下に自転車放置とベランダに物品があると毎回指摘があるが、管理会社、理事会は何もしていない。マンション適正化計画の中で豊中市が指導、勧告等をするべき。管理会社も適正かどうかが必要。それらの問題をクリアーにしてからの認定ではないか。	No.2 で回答しているとおり、管理組合及び区分所有者は、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされており、管理規約の違反については、管理組合で解決していただく問題となります。 なお、管理会社が契約内容に沿った業務を行わない（契約不履行）場合については、まずは管理組合より契約に基づく業務の履行を申し出ることが必要です。管理組合だけの対応が困難な場合は、素案P19の施策3【主な取組み内容】①にお示ししている弁護士等の専門家の派遣制度をご利用いただくことができるよう、制度の整備を進めます。
7	P21~22 適正化の指針について	マンション管理の適正化の「推進」を目指すのなら、推進の実効性のある基準を掲げるべきと考える。 たとえば、管理者等が定められているか否かではなく、管理者等が定められているのは当然として、その管理者等が管理者として求められる役割を果たしているか否かを判断基準にする。管理者等について理事の場合、管理組合の多くが一年交代の輪番制の現状において、単に定めるだけでは実効性に疑問。 監事も然り。規約に基づいて監事を選任しても監事が監事の役割を果たさなければ実効性はない。 管理規約の定めも、管理組合の会計も、長期修繕計画についても、すべて、問われるのは形式要件を満たしているかではなく、その実態である。形式だけ満たしたところで実態が伴っていなければマンション管理の適正化の推進は果たせないと考える。	管理計画認定制度については、本制度の活用によって、分譲マンションの管理水準の維持向上や管理状況が市場において適正に評価される環境整備が期待されることから実施するものです。 ご意見いただいた管理者等の役割については、管理の主体はマンションの区分所有者であることから、管理者にその役割を果たすよう求める主体は管理組合となります。 なお、そういった場合の対応への支援として、市が実施する専門家派遣を活用いただけるよう、制度の整備を進めます。

8	P 22 管理計画の認定制度の基準（防災対策関係）	<p>マンションにおける防災体制が課題となっている現状に鑑み、「防災マニュアルを作成・配布していること」と「年に一回以上定期的な防災訓練を実施していること」の2項目を豊中市独自基準として追加したことは、概ね、適切な追加基準と考える。</p> <p>管理計画の認定に当たって、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災マニュアルは、作成・配布していれば良く、マニュアルの内容は問わない。 ・防災訓練は年1回以上実施していればよく、訓練の内容は問わない。 <p>という理解でよいか。</p>	<p>管理計画認定制度の認定基準として求める防災マニュアルについては、災害時の地元自治会との連携（連絡体制）や災害時要援護者の名簿の整備を明記していただく等の要件があります。マンション管理適正化推進計画の公表時に記載例を本市で準備する予定です。</p> <p>防災訓練については、実施した日時、参加人数、訓練の内容がわかる書類の提出が必要になります。</p>
9	P 22 管理計画の認定制度の基準（防災対策関係）	<p>マニュアル配布の事実は、どのように説明すればよいか？</p> <p>防災訓練は、マンション単独で実施している訓練だけでなく、地域（校区単位）で実施するものに参加することでもよいか？</p> <p>なお、より実効性のある防災対策とするために、防災マニュアルには最低限どのような項目を記載するのが望ましい、という点に関し、指針的なものを定める予定などはあるか？</p>	<p>防災マニュアルの配布の事実については、配布したことが確認できる書類を提出いただく必要があります。</p> <p>防災訓練については、地域（校区単位）で実施するものとマンション単独で行うものでは内容が大きく異なることが想定されるため、管理計画認定対象マンションで実施いただく必要があると考えます。</p> <p>防災マニュアルに記載する内容については、No8 で回答しているとおります。</p>
10	P 22 管理計画の認定制度の基準	<p>認定がされれば、共用部分の火災保険が減額されるようですが、廊下に自転車放置していても火災保険が減額されるのか？</p> <p>保険会社を騙す様なことになるのではないのか？</p> <p>これで適正なマンションと言えるのか？</p> <p>その様な状態のマンションが適正認定されたらおかしい。</p> <p>ぜひ管理規約の内容をチェックして規約違反がないことも認定審査事項に加えていただくようお願いする。（組合員全員に確認、聞き取り調査、アンケート等）。管理規約の内容も要チェックです。共用廊下の端を専用使用権付きの玄関ポーチなどと謳っている。</p> <p>スラム化は修繕積立金だけの問題ではない。マンションを購入する方に健全に適正認定をされたらと誤解を招くことと思う。</p> <p>誰のための適正化制度認定かをよく考えてもらいたい。</p> <p>廊下に自転車放置を容認しているマンションでは、適正認定できないとなるならば組合員達も少しは考えると思う。</p>	<p>管理計画の認定による火災保険料の減額制度の実施については、国で検討しているとのことですが、現時点で実施する旨の情報はありません。</p> <p>各保険会社が独自に実施する保険制度については保険会社にご確認ください。</p> <p>前述のとおり、管理規約の違反については、管理組合で解決していただく問題となります。</p> <p>なお、P22の管理計画認定制度による基準（別表2）では、災害等の緊急時に専有部分（お示しの専用使用権付きの玄関ポーチ等）の立ち入り等の規定を管理規約に明記することが認定要件となっています。</p>
11	P24 ①管理組合及び区分所有者の役割について	<p>管理組合及び区分所有者をひとまとめにせず、「区分所有者」と「管理組合の管理者等」を別項目にして、各々の役割を明記すべきであり、役割の記載内容も見直しが必要と考える。</p>	<p>管理組合は区分所有者等によって構成される組織であり、区分所有者の意思・意向を反映し、マンションの管理等に関する決議を行う組織であることから、現行のような表現としています。</p>

12	P24~25 (8) 推進に向けたそれぞれの役割について	SDG's のラスト 17 番目のゴール「パートナーシップで目標を達成しよう」のように、皆のベクトルが一致する方向に導きたいものである。	SDG's には 17 のゴールがあり、お示しいただいた 17 番目も含め、今後本計画を推進する際の参考とさせていただきます。
13	P25 ③ 豊中市の役割について	「専門家」とは？P24 のマル 2 では「マンション管理士等の専門家」になっている。マンション管理に係る問題の多様化を踏まえて、「マンション管理に関する様々な分野の専門的知識を有する専門家」とし、そのうえで、前述のマル 4 について「マンション管理士」でなく「マンション管理士等の専門家」にした方がよいのではないかと。	「専門家」とは、P20 に示している「マンション管理士、建築士、弁護士等の専門家」を指していることから、P25 の③については、同様の表現に修正します。 ④については、建築士や弁護士等は該当しませんので、現行の表記のままとします。
14	P25 ④ マンション管理士及びマンション管理業者等の役割について	マンション管理業者が本来の社会的使命を果たしてくれるなら、このような記載で問題ないが、管理会社の実態はそうではない。マンション管理の構造的な社会問題を抱えている現状では、「マンション管理士」「マンション管理業者」「マンション分譲会社」をひとまとめにせず、それぞれを別項目にして各々の役割を明記すべきと考える。 また、それぞれの役割の記載内容も見直しが必要（特に、管理業者について）。	マンション管理適正化推進計画では、法に示す基本方針に準じた形で国や市、管理組合や区分所有者をはじめ、マンション管理士及びマンション管理業者等が果たす役割を概括的に示しています。 マンション管理士やマンション管理業者が果たすべき役割の詳細や義務については、法の第四章、第五章に明記されていますのでご参照ください。
15	その他	豊中市のマンション管理の適正化推進において「デジタル化」について言及しないのはなぜか。	デジタル化については、令和 3 年 6 月に改正された国の標準管理規約において、総会や理事会について、IT を活用して開催することが可能になるなど、デジタル化に関する具体的な内容が示されておりますので、ご参照ください。