

堺市マンション管理適正化推進計画（案）

についてのご意見の要旨と本市の考え方

	ご意見の要旨	市の考え方
○4. 管理適正化に向けた施策		
1	3.マンション管理状況の把握（2）個別訪問、連絡等による実態把握については、マンション管理の実態把握に必要な施策であると考えます。市として検討・実施していくのであれば、4.管理適正化に向けた施策の①マンション管理実態の把握の中に市の施策として明記したほうがよい。また、3.マンション管理状況の把握におけるマンション管理組合を対象とした管理実態調査と市としての施策は分けて記載すべきではないか。	「3.マンション管理状況の把握」については、タイトルを「3.マンション管理状況を把握するために講ずる措置」に修正し、 （2）個別訪問、連絡等による実態把握 ・ アンケート調査による実態把握が難しいマンションについては、個別訪問や連絡等による聞き取りでの実態把握などについても検討します。 と下線部を削除します。 また、「4.管理適正化に向けた施策」の施策①マンション管理実態の把握に ・ アンケート調査による実態把握が難しいマンションについての個別訪問や連絡等による聞き取りでの実態把握 と下線部を追加します。
2	堺市の認定制度のスタートが 10 月予定となることで、住宅金融支援機構のすまい・る債の管理計画認定マンションに対する金利優遇を受けられない可能性があるため、堺市から住宅金融支援機構へ、遡って金利優遇措置をして頂けるように働きかけ等考えて頂きたい。	管理計画認定マンションに対するマンションすまい・る債の利率上乗せは、令和 5 年度募集分から開始されると聞いています。堺市の管理計画認定制度は、令和 4 年 10 月から開始予定ですので、早めに認定を申請していただければ、令和 5 年度のマンションすまい・る債の募集期間には十分間に合うものと考えています。
3	管理計画認定にまで至らない管理組合についても、積極的に認定に誘導していく必要があると思うが、インセンティブがない限り、なかなか認定に至るまでは難しいと感じる。	管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されたマンションとして市場で評価され、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれるなど、管理組合や区分所有者にとってのメリットが期待されます。また、管理計画認定マンションにおいて住宅金融支援機構のすまい・る債の利率上乗せ等の優遇措置もあります。認定制度開始に伴い、メリットをリーフレット等で周知し、認定取得の働きかけを行います。
4	堺市ではマンションの管理適正化に向けた施策として、大阪府が所管する「大阪府分譲マンション管理・建て替えサポートシステム推進協議会」を活用していくことになると思うが、名称が長すぎて覚えにくい。広く認知させていくためにも名称の変更、もしくは親しみのもてる別称を考えるなどの案を大阪府に諮ってもらいたい。	マンションの管理適正化に向けて、本市も参画する「大阪府分譲マンション管理・建て替えサポートシステム推進協議会」の認知度を上げていくことは、重要であると考えています。いただいたご意見については、大阪府や協議会関係者と共有します。
5	分譲マンションによっては単位自治会を設けている物件もあり、役員のみならず手不足から管理組合と自治会の役員が兼任されているケースも見受けられ、所有者が高齢化した管理組合・自治会の役員は兼任では負担も相当にかか	法律に基づき設置されるマンションの「管理組合」だけでなく、「自治会」も防犯・防災等の面から必要な組織と考えています。自治会役員負担の軽減については、今後も自治会の声を聞きながら

堺市マンション管理適正化推進計画（案）

についてのご意見の要旨と本市の考え方

	ている。管理組合と自治会の機能・役割分担を見直し、必要ならば市・行政としても「町会・自治会」の制度改革にも切り込んでいく必要性が高まっていくと予想する。	検討します。
6	高経年化したマンションほど適正管理が難しくなっている実情があり、マンションも千差万別化してしまっていて一律の法規制による管理では却って混乱が生じ拡大する懸念がある。適時、マンション管理に関する現状や問題点を国に情報としてあげていき、財政支援も含めた改善を要望していく必要があると考える。これらの観点から、外部専門家が必要とされるケースも増加してくる。従来からの弁護士や法的機関ではなく、個々の物件をつぶさに見て実際に居住者・所有者の声に耳を傾けられる現場サイドでの専門家の重要性が高まってくると思われる。そのような専門家の計画的増員・育成、ならび社会的認知・地位向上に向けた取組を国に働きかけてもらいたい。	国が示す、マンション標準管理規約においても「専門的知識を有する者の活用」といった記載があり、マンション管理における外部専門家の必要性については、国も認識しているところです。 個々の物件それぞれの管理組合の運営等に対して相談等ができる現場サイドの専門家の計画的増員、社会的認知や地位向上については、適宜、マンション管理の現状や問題点に合わせて、国にお伝えします。
7	今回の法改正では、国として老朽化マンションの耐震化、あるいは除却・建替えをより一層、促進していく狙いがあるものと思われる。しかしどれもが所有者にとって想定以上の出費を強いられる。補助金メニューも用意はされているが、申請条件の緩和と補助金の引き上げ検討を要望する。	本市では、耐震性が不足するマンションに対し、耐震化に係る設計費や補強工事への補助制度を設けています。また、建替えについては、建替えに至る合意形成に係る費用や耐震性能を向上するなど一定の条件を満たす建替え工事への補助を実施しています。申請条件や補助金額について、必要に応じて国への要望等も含め、検討します。
8	アスベスト規制以前に建てられた物件では、アスベスト除去対策費も高額となり、中古物件の価格・流通にも甚大な悪影響が出る。「改正大気汚染防止法」に合わせた新たな「アスベスト除去対策補助」メニューの創設も検討いただきたい。	本市では、アスベストの飛散による新たな健康被害を予防することを目的として、民間建築物の所有者等が行う吹付け石綿及び吹付けロックウールの分析調査及び除去等工事への補助制度を設けています。いただいたご意見については、国の動向も注視し、検討します。
○5. 堺市マンション管理適正化指針		
9	堺市の追加の認定基準で管理規約に追加事項があります。規約改定するのであれば臨時総会等を行う必要があるため、管理組合の運営に大きな影響を及ぼします。規約に盛り込む予定でも規約改定案をもって認定できるように検討して頂きたい。	管理計画の認定に係る追加基準については、本市のマンションストックの耐震化の状況や防災・減災への対応の必要性から耐震性能や防災対策等の基準を設けています。これらの基準は、認定申請を行うマンションの区分所有者の方に認識して頂き、申請時に基準を満たす必要があります。追加基準には「防災アクションプランを管理規約等に定めること」としています。認定申請には普通決議が必要であり、その決議に合わせて、規約ではなく細則等で定めることも可能です。具体的には申請前に個別にご相談ください。
10	「防災対策に関する追加基準」が示され、管理組合における防災・減災への取組が定められているが、堺市では、	マンションの防災力向上については地域の環境条件を踏まえ、住民の方々の防災意識を高める年

堺市マンション管理適正化推進計画（案） についてのご意見の要旨と本市の考え方

それぞれの区ごとに災害対応への環境条件が異なる。各区ごとに「マンション防災セミナー」を開催し「防災セミナー」への定期的参加を条件に加えてはどうか。	1 回以上の防災訓練が有効であると考えます。いただいたご意見も参考にしながらマンションの適正管理の促進に取り組みます。
---	---

提出された意見は適宜整理、要約しています。

また、賛否の結論だけを示したものや、趣旨が不明瞭なもの、堺市マンション管理適正化推進計画（案）に関する以外のご意見等については、ご意見の要旨や市の考え方を示していないものがあります。