意見等募集の結果について

案　　件	茨木市分譲マンション管理適正化推進計画（案）について
結果の公表場所	・ホームページ ・居住政策課担当窓口（市役所南館５階） ・情報ルーム（市役所南館１階）
意見募集期間	令和４年２月10日から令和４年３月10日まで
意見提出件数	４　人 ９　件 （うち賛否のみ　０件、対象外　０件）
意見募集時 公表資料	・茨木市分譲マンション管理適正化推進計画（案） ・茨木市分譲マンション管理適正化推進計画（案）概要版
結果公表日	令和４年３月31日
担当課	都市整備部　居住政策課　政策係 電　　話：072－655－2755 Ｆ Ａ Ｘ：072－620－1730 Ｅメール：kyojyu@city.ibaraki.lg.jp

提出された意見及び市の考え方

No.	意見箇所	意見の概要	市の考え方
1	全体	写真、イラスト、コラムを掲載、読みやすいレイアウトを工夫されたい。	一部図表を用いることによって読みやすい計画に努めています。
2	P2 （3）計画期間	計画期間中、令和４年～11年度と定めた根拠を記載されたい。	「茨木市分譲マンション管理適正化推進計画」の上位計画である「茨木市居住マスタープラン」の計画期間と合わせており、計画に記載します。
3	P12 表「管理組合運営における将来の不安」	⑩「管理組合運営における将来の不安要素」の「管理組合運営における将来の不安」の表について、「所有者不明住戸の増加」を防ぐため、建物の適正管理、有効活用の広報等啓発を強化されたい。	所有者不明住戸になる前の段階において、建物の適正管理につなげるための啓発等を行ってまいります。
4	P16～17 (1)分譲マンションの管理適正化に関する目標	目標が、３つ掲げられています。さらにもう一つ追加いただけるのであれば、市内分譲マンションの全件把握かと考えます。未回答の分譲マンションが９０件あります。管理不全マンションが生じるとしたら、この中からではないかと思います。茨木市から管理不全マンションは１件も発生させたくありません。データベースの作成において、全件作成することを目標に加えていただけたら幸いです。	目標には設定しませんが、施策④「管理に課題があると考えられる分譲マンションに対する働きかけ」の【主な取組内容】②「市内分譲マンションデータベースの作成」において、未回答の分譲マンションの実態把握をはじめ、市内分譲マンションの管理状況の把握を行ってまいります。
5	P16～17 (1)分譲マンションの管理適正化に関する目標	助言・指導等の目安とアンケート調査結果から、マンションの管理水準の向上を図る「助言・指導等の目標値を設定」することをご提案致します。	管理状況が著しく不適切な管理組合に対する助言・指導については、国のガイドラインに基づいて行うこととしていますので、目標には設定しません。なお、管理水準の向上に向けた実態把握にあたっては、マンション管理士と連携しながら取り組んでまいりたいと考えております。

提出された意見及び市の考え方

6	P17 目標２:分譲マンションの適切な維持・修繕の推進	「指標」として「２５年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」と書かれていますが、２２頁の『②管理計画の認定基準』の『４.長期修繕計画の作成及び見直し等』では、『長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が３０年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること』と書かれています。 「２５年以上」か「３０年以上」かについては、国土交通省のホームページ」『「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて』で述べられています。 「望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインでは２５年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事２回を含む３０年以上とする。」とありますので、「指標」は「３０年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」とするべきと考えます。	計画の指標については、上位・関連計画である「住生活基本計画（全国計画）」や「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」との整合を踏まえ設定しております。
7	P19～21 (3)分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項	マンション管理に関係する情報について、マンション居住者と自治体との間で、双方的な情報の開示と共有をすること。	昨年実施したアンケート結果の概要を市ホームページで公開するなどにより、分譲マンション管理の現状や課題について、区分所有者等に周知してまいります。
8	P19～21 (3)分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項	管理計画認定制度の実効性向上のための前段階としての方策を検討・実施すること。	アンケートの回答があった管理組合についても、継続的な管理状況の把握が必要と考えます。その内容及び実施に向けた周知方法については今後検討いたします。
9	P24 （5）分譲マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項	①「市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施」について、普及・啓発を強化されたい。	市ホームページ、広報、ＤＭ等により、管理計画の認定制度等を普及啓発してまいります。