

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子に関する市民意見募集の実施結果について

1 意見募集を行った期間

令和5年12月18日（月）から令和6年1月26日（金）まで

2 上記期間内における内容の閲覧場所

市ホームページ、市役所（東館2階建築住宅課、北館1階行政情報コーナー）、ラポルテ市民サービスコーナー、市民センター（公民館図書館室）、図書館本館、保健福祉センター、あしや市民活動センター、潮芦屋交流センター

3 内容に対する意見の提出方法

建築住宅課に持参、郵送、ファックス、ホームページ上の意見募集専用フォーム、Eメール

4 提出された意見とそれに対する市の考え方

別紙のとおり

5 公表

上記4の内容については、市のホームページで公表予定

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子に関する市民意見募集結果

1 募集期間：令和5年12月18日（月）～令和6年1月26日（金）

提出件数：7人 28件

提出方法：意見募集専用フォーム 4人、郵送0人、FAX 2人、窓口持参 1人

2 意見の要旨及び市の考え方

取扱区分：A（原案を修正します）：0件、B（ご意見を踏まえ取組を推進します）：16件、

C（原案に盛り込まれています）：2件、D（原案のとおりとします）：10件

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
1	趣旨	趣旨の部分に書かれているように、市内全世帯の36%以上が居住している生活の場であるマンションが適切に維持管理されることが大切であると思います。全てのマンションが適切に管理されていることが望ましいですが、高齢化とともに建物の長期化が進む中で建物が劣化していくことが懸念されます。この度、市が届出を義務化することにしたことは大変重要だと思います。特に10戸以上を対象にするとの事ですが、これにより届出の対象がほとんど全てもなると思われますので、ぜひこの条例が実施されることを強く望みます。	B	ご賛同の意見をいただき、ありがとうございます。本条例を実施し取組を進めてまいります。
2	趣旨	「本市の魅力向上」という観点よりも、マンション管理に対して行政が手を差し伸べる機会になりうるということに重点が置かれるべきかと。マンションで暮らす住民の生活が豊かであるこそ「本市の魅力」になりうるのかと思います。	B	ご意見のとおり、本条例に基づく届出による状況把握等を踏まえ、マンションの管理の適正化等に必要な支援策を検討し、施策を推進することで市民生活の安定や本市の魅力向上につなげてまいります。

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
3	趣旨	<p>「芦屋市に対して多大な影響」、このところも市が中心で住民が従のよう感じる文章に思います。管理不十分だけでなく、人口減による空き家の増加は、管理だけでは解決できる問題ではないと思います。特に経年による老朽化は、あらがいようもなく、長寿命化努力はしても経年劣化はどうしようもなくやってきます。古いマンションが多い市ですから、空き室問題は避けられません。行政としてできるもう一つの方策は、新築規制にあるのではないのでしょうか？この条例とは違う議論かと思いますが、入居者の取り合いとなる時代になってきているのですから、古いマンションのスラム化を招くマンションの新規建設には歯止めをかけていくこともぜひ考えて頂きたいと思います。</p>	D	<p>本条例に基づく施策を推進することで、管理組合等の皆さまによるマンションの管理の適正化が進み、資産価値の保全や居住環境の確保が図られることは、空き室対策にもつながるものと考えております。</p> <p>新築マンションを制限する考えはありませんが、住みよいまちづくり条例や都市景観条例等の取組を通じて、住環境の維持・保全、育成に努めてまいります。</p>
4	マンション管理状況届出制度	<p>管理組合からの提出を義務付けられる各項目についてはその内容が正しく実情を反映しているかを確認する必要があると考えられます。内容を裏付ける資料をどの程度まで提出させるかを慎重に検討する必要がある。</p>	B	<p>管理組合等の皆さまができるだけ簡易に届出を行えるよう、届出時の資料添付は考えておりませんが、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、当該管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導・勧告することを考えておりますので、必要に応じて資料の確認を予定しています。</p>

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
5	マンション管理状況届出制度	<p>「適正な管理が行われていないと認めるときは・・・公表」とありますが、基本的な届け出さえできないマンションは、なにもなまけているのではなく、その力を持っていないマンションではないかと思われます。古いマンションは、入居者の高齢化、安く買えるので所得の多くない中年層（若年層含め仕事に忙しい）などが住民の中に多くなっていくと思われます。そうしますとマンション管理に力を出すことができる層が薄くなっていく可能性が高い。そういったマンションが「届出」義務を履行できなくなるのではないのでしょうか。安易に「公表」するのではなく、アウトリーチ的に手を差し伸べ、相談に乗って、マンション管理体制を立て直していくということに力を注いでいただけるようにしてほしい。「さらし者」をつくるようなやり方だけはしないでいただきたいと思ひます。</p>	B	<p>届出の際にお困りのことがあれば、本市の建築住宅課と既に設置しているマンション管理士等の専門家による相談窓口でお受けする予定です。</p> <p>本条例では、マンションの適正な管理が行われていない場合に、市の助言・指導、勧告の手続を経ても、正当な理由なくこれに従わない場合に当該マンションを公表できるものとする予定です。</p>
6	マンション管理状況届出制度	<p>届出の義務化を10戸以上としているが、本当に可能か不安だ。50戸以上の多くは管理組合もあり、維持管理も出来ていると思われが、それ以下では管理が十分出来ていないのではないかと思われが、市が対象を広げたことは評価するが、ぜひ実行出来る体制の検討をお願いしたい。</p>	B	<p>届出の内容や方法については、管理組合等の皆さまができるだけ簡易に行えるよう工夫してまいります。</p> <p>また、本条例の施行に必要な人員体制の確保は適切に行うべきものと考えております。</p>

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
7	マンション管理状況届出制度	賃貸マンションは今回の届出の対象となっているのか。ぜひ対象として実態を把握していただき、安心・安全な芦屋市をめざしていただきたい。	D	分譲マンションは、今後、建物の維持管理や重要な方向性について、複数の区分所有者間の合意形成や意思決定を進める上で、困難さが予測されることから、本条例では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）第2条の規定によるマンションを対象とし、管理組合等の自主的な取組を促すものと考えています。 したがって、2以上の区分所有者が存しない賃貸マンションは対象として考えておりません。
8	マンション管理状況届出制度	「適正な管理が行なわれていない」とき、とありますが「管理不全」の判定基準は、関係者にとって重要であると考えますので、概念及び定義を明らかにすべきではないでしょうか。	B	マンションの適正管理に係る助言・指導については、国が公表する「法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に沿って、行う考えです。 本条例は、法に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めるものとしており、国がその指針等を公表するものについては、それを適用する考えです。
9	マンション管理状況届出制度	適切な管理事項には「敷地図面及び建物竣工等の保管」を追加し、再生・建替えの検討に備えるべきものと考えます。	C	届出の「長期修繕計画の有無等」の項目において図面の保管の有無の記載欄を予定しています。

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
10	マンション管理状況届出制度	<p>「認定」を受けたマンションについては5年ごとの市への報告は不要とする。マンション管理センターでの公示の有無に関係なく適時公表する。管理業者名も併せて公表する。</p>	D	<p>管理計画認定申請と本条例に基づく届出では記載内容が異なる部分がありますので、認定を受けたマンションについても、届出はお願いしたいと考えています。</p> <p>なお、届出の内容や方法については、管理組合等の皆さまができるだけ簡易に行えるよう工夫してまいります。</p> <p>公益財団法人マンション管理センターの管理計画の認定を受けた旨の公表の有無に関係なく希望により届出項目の情報開示を予定しています。管理業者名については、当該業者が届出内容をよく見せて宣伝に繋げる恐れがあることから情報開示の対象としない予定です。</p>
11	マンション管理状況届出制度	<p>市の調査で不適切と認められたマンションは適時公表する。管理業者名も公表する。</p> <p>上記でも「管理業者名を公表する」と述べていますが、管理を業者に委任しているマンションではそのマンションの仕事の大部分は管理会社の業務です。良かれ悪しかれ何らかの方法で管理業者を評価すべきだと思います。</p>	D	<p>本条例では、マンションの適正な管理が行われていない場合に、市の助言・指導、勧告の手続を経ても、正当な理由なくこれに従わない場合に当該マンションを公表できるものとする予定です。</p> <p>また、管理業者の評価は、業務を委託する管理組合の判断により行うものであると考えます。</p> <p>なお、管理業者についてのご相談は、既に設置しているマンション管理士等の専門家による相談窓口等でお受けしています。</p>

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
12	マンション管理状況届出制度	届出義務化周知策について (1) 案内文発送時に「手引き」などを同封し「条例の目的」「義務化（変更点含む）であること」をしっかりと周知し届出率UPを図る。 (2) 管理組合理事は、輪番制が多く2年ないし1年毎に交代のため手引き作成で引継ぎ事項を確実に励行させる（理事の交代も変更事項） (3) 届出案内封筒に「届出義務化」と印刷かゴム印の捺印が必要。	B	(1) ご意見のとおり、届出制度については、案内書発送の際に分かりやすい説明・周知に努めたいと考えています。また、市のホームページ等でも同様の周知・啓発を行います。 (2) 管理者である理事長等が変更になった場合は変更届の提出をお願いする予定です。 (3) ゴム印等は考えておりませんが、(1)の内容の中で、制度の趣旨を適切に周知します。
13	マンション管理状況届出制度	届出項目の検討 (1) 管理計画認定制度を充足する内容にする。（EX. 長期修繕計画あり（総会決議済）） (2) 手引きなどで届出項目の説明が必要。記入漏れの防止策にも手引きは有効	C	(1) 本条例により届出いただいた内容が管理計画認定の取得条件を一定程度満たすマンションについては、管理者等にその旨をお伝えする予定です。 (2) 手引きの作成を予定しています。
14	マンション管理状況届出制度	届出制度の円滑化のために (1) 案内状の送付後、制度の徹底・届出トレース・変更トレースなど確実に実施するために外部委託先が必要。もしくは、市の活動団体などの支援援助の検討が必要。	B	既に設置している専門家の相談窓口業務とあわせて、一部の業務を委託する予定です。なお、管理組合等の皆さまに安心してご相談していただくため、本業務については、弁護士、建築士、マンション管理士等の資格その他マンションに係る高い知見を備えた法人等であることが受託者の条件と考えています。

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
15	マンションに関わる各主体の責務	<p>取組みとして良いと思いますが、実効性が伴う内容ではないと感じます。努力義務止まりで、特にマンション管理業者(法の登録を受けてマンション管理業を営む者)が自社利益より管理組合の利益、資産価値向上に向けての動機付けとして非常に弱いと考えます。また管理業者に「事務の誠実さ」は求めているも、肝心の「管理組合資産管理(会計、決算に関する透明性等)」に対して何も盛り込まれていないことは、管理組合資産を毀損させるリスクにブレーキがかからないとも感じる内容です。マンション管理適正化法に基づいて、芦屋市としての条例とするに際して何ら特徴点を感じず、条例制定の意義がどこにあるのか、条例として落とし込むにあたり具体性が伴った点を見つけられない内容だと感じます。</p>	B	<p>法の規定により、国は「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」をはじめ、長期修繕計画作成ガイドライン等、マンションの管理の適正化に必要な情報、資料の提供を行っております。本条例は、法に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めるものとし、マンションに関わる各主体の責務やマンション管理状況届出制度等を規定する考えです。</p> <p>本条例の施策を推進し、管理組合によるマンションの自律的かつ適正な管理、マンションの資産価値の保全及び居住環境の確保を図るとともに、周辺環境への配慮を促し、もって市民生活の安定及び本市の魅力の向上に寄与することを制定の目的としています。</p>
16	マンションに関わる各主体の責務	<p>マンション管理を適正に行うにはそれなりの知識（法的・技術的・会計）が必要であるが、市の施策として相談・指導体制をどの程度充実させるのか期待される。</p>	B	<p>本条例の施行に必要な人員体制の確保は適切に行うべきものと考えております。</p> <p>なお、マンション管理士等の専門家による相談窓口は既に設置しております。</p>

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
17	マンションに関わる各主体の責務	市の責務の中に、マンション管理等に関する専門性の保持、その専門性を担保する人的体制（届出に対し、助言、指導、勧告、公表・・・とあわせ、議会で述べられていたように、アウトリーチ的な手法も加えて、相談にのることができる職員の数）の確保なども書き入れていただきたい。	B	No.16 に同じ。
18	マンションに関わる各主体の責務	市の管理状況の把握には、「実態調査の実施」が不可欠と考えます。方法は、相談業務の委託団体等のマンション管理士を活用してヒアリング等による実地踏査の方式を導入してはどうでしょうか。	D	管理組合等の皆さまにとって、できるだけ簡易な手法での届出により実態把握ができるように考えておりますが、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、立入検査等ができるものとする予定です。
19	マンションに関わる各主体の責務	管理組合及び区分所有者とマンション住人に対しては、管理主体の当事者としての自助努力はもとより、組合業務の範囲、内容等の再検討を促して、管理組合や区分所有者等の自己責任に伴う役割の負担をもっと強調してはどうでしょうか。	D	管理組合がマンションの適正管理において留意すべきものとして、法第3条第1項の規定による「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が公表されています。本条例では、法に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めるものとし、各主体の責務においては、その姿勢を規定する考えです。 管理組合や区分所有者等の具体の役割は、国が公表するマンション標準管理規約等に則って、各管理組合が規約で定めるものと考えます。

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
20	その他 （芦屋市 マンション管理適 正化推進 計画）	住宅総数に占める割合は、算定根拠に基づいて、マンション化率を明示すべきではないでしょうか。	B	住宅総数に占める分譲マンションの割合は、直近の住宅・土地統計調査（平成30年）を元に算出したところ36.4%となっており、全国で4番目に高い数値となっております。なお、令和6年度に策定する「芦屋市住生活基本計画」において最新のデータを記載する予定です。
21	その他 （芦屋市 マンション管理適 正化推進 計画）	管理状況の継続的な把握の方法、管理組合と区分所有者等の自律的な維持管理の促進？ → 具体的な方策が示されていません。	B	本条例では、マンションの管理状況について5年ごとに届出していただくこととなりますが、内容や方法については、管理組合等の皆さまができるだけ簡易に行えるよう工夫してまいります。 また、本条例に基づく届出による状況把握等を踏まえ、マンションの管理の適正化等に必要な支援策を検討し、施策を推進することで市民生活の安定や本市の魅力向上につなげてまいります。
22	その他 （芦屋市 マンション管理適 正化推進 計画）	今後は「報告の義務化」に基づく？ → 届出の信憑性の確認には実態調査のデータとの照合が必要と考えます。	B	本条例の届出制度は、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、当該管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導・勧告することができるものとする考えです。また、マンションの管理が適正に行われていないと認められる場合は、必要に応じて、立入検査等ができるものとする予定です。

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
23	その他	特に長期修繕計画の策定は技術的な知識が欠かせないが、この点では専門家の助力を求めることになり、そのための費用も必要になる。（当団地管理組合でも数年前に期間36年の計画を策定したが、かなりの日時と十数万円の経費を掛けた。）当団地では今後また計画の見直しも必要になると思われるが、その場合の経費等に市の援助が期待出来れば良いと思う。	B	ご意見のとおり、本条例に基づく届出による状況把握等を踏まえ、マンションの管理の適正化等に必要な支援策を検討し、施策を推進することで市民生活の安定や本市の魅力向上につなげてまいります。
24	その他	条例制定の取り組みについては、個人的に阪神大震災以来の悲願が果たせることになり、策定のご苦勞に対し心から感謝いたします。条例策定のチームに市民公募がなされていないことは残念です。	D	本市民意見募集は、条例策定にあたり、制定の趣旨、目的、内容等を骨子として公表し、広く市民の皆さまが意見を提出する機会を設けるものです。
25	その他	マンション(区分所有建物)新築の確認申請にはマンション分譲業者及びマンション管理業者からの「予備認定」適合を条件とする。 マンション分譲の際、業者が故意に修繕積立金を低額にしたり、マンションの共同生活の説明もせずに「鍵一つで隣家とは没交渉で生活できる」などと説明して販売後にトラブルになるケースがしばしばあります。	D	建築基準法では、建築物を建築する際に、確認申請の中で建築基準関係規定に適合することを建築主事等が確認する必要がありますが、建築基準関係規定の内容は建築基準法令に定められており、ご意見の内容は、それに該当しないことから「予備認定」の適合を条件とすることはできません。
26	その他	マンションの管理組合は「認定」を受けるよう努力する。 認定基準はそれほど高水準のものではありません。本来義務化していただければ有難いと思っています。ただ私有財産の処分である点、努力義務でやむを得ないでしょうか？	B	法第5条の3の規定による管理計画の認定制度は、管理組合の判断による任意の制度のため、条例で義務化することはできませんが、本市では令和5年度にマンション管理適正化推進計画の策定やマンション長寿命化促進税制を開始するなど、市内マンションの管理計画の認定取得を推進しているところです。

No.	該当箇所	市民からの意見（原文）	取扱区分	市の考え方
27	その他	<p>仮称“マンション管理組合支援センター”(例えば神戸市のスマイルネット)を設けて管理組合支援の拠点とする。</p> <p>芦屋市ではマンション管理組合の団体がありません。行政からの連絡や行政への協力の団体としての受け皿がありません。今すぐに団体ができるものではありませんが私たちのような活動を始めたものにとって市の有形、無形の支援は大きな力になります。</p>	D	<p>政令指定都市等の大きな自治体と違い、管理組合等のご相談は、本市の建築住宅課が既に設置しているマンション管理士等の専門家による相談窓口等でお受けしています。</p>
28	その他	<p>区分所有のマンション、賃貸マンション、公営住宅、社宅等 集合住宅には自治会及び安全会との連絡責任者を置くこと。(自治会との話し合いと相互の理解を要する)</p> <p>集合住宅に住んでいる人は往々にして近隣にお住いの皆さんと疎遠になりがちなので、周辺の隣人と自治会を介し又防災訓練や町の清掃など共同の行事を介して連携することを希望します。</p>	D	<p>本条例は、法第2条の規定によるマンションを対象としているため、賃貸マンション、公営住宅、社宅等は対象として考えておりません。</p> <p>また、自治会に関する事項は、各区分所有者等が判断することですので、管理組合等に対して何らかの義務を課すことはできません。</p>

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子案

本骨子案においてマンションとは、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。）第2条第1号に規定するマンションを対象としており、他の用語も法の例によります。

1 趣旨

法改正により、令和4年（2022年）4月から地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理組合によるマンションの管理に関する計画の認定等が可能となりました。

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ものです。しかし、一つの建物を複数人が区分して所有するマンションは、維持管理していくうえで多くの課題を有しています。

本市において分譲マンションは、市内全世帯数のうちの36%を超える世帯が居住する生活の場である一方で、芦屋らしいまちを構成してきた資源でもあるため、これを特長と捉え本市の魅力向上を目指しています。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機能が低下し、マンションが適切に維持管理されなくなると、最終的には管理不全に陥り、芦屋市全体に対しても、様々な面において多大な影響を及ぼすことが懸念されます。このことから令和5年7月に策定した「芦屋市マンション管理適正化推進計画」の「マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項」に記載のとおりマンションの管理状況等について、届出の義務化を規定するため、本条例を新たに定めるものです。

2 条例の概要**(1) 目的**

管理組合によるマンションの自律的で適切な管理を推進し、その資産価値の保全や居住環境の確保を図ることに加えて、マンションの周辺環境に対して十分な配慮を促すことにより、市民生活の安定及び本市の魅力の更なる向上に寄与することを目的とします。

(2) マンション管理状況届出制度

管理組合による自律的で適切な管理を促進するため、10戸以上のマンションの管理組合に対し、次のような基本的な項目の届出を5年ごとに義務付けます。適正な管理が行われていないと認めるときは、市が助言、指導、勧告、公表及び立入検査をすることができるものとします。また、届出された内容は希望により芦屋市ホームページに掲載を行うようにします。

<届出を予定している項目>

○マンションの概要

名称、所在地、戸数、併設用途、新築年月日、駐車場の台数、管理形態

○適切な管理に関する事項

管理組合の有無、管理規約の有無等、管理者等の有無等、総会の開催状況等、管理費の有無等、修繕積立金の有無及び額等、大規模な修繕の実施状況、長期修繕計画の有無等、名簿の有無等

○その他

耐震性能の有無等、情報開示の希望の有無、管理組合宛の郵送先

(3) マンションに関わる各主体の責務

○市

マンションの適正な管理を推進するため、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、必要な施策を講ずることとします。

○マンションの区分所有者等

マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすこととします。

○管理組合（マンションの管理を行う法に規定する団体又は法人）

マンションの管理主体として、適正に管理するよう自ら努めることとします。

○管理者等（マンションの管理者又は理事）

マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めることとします。

○マンション管理士（専門的知識をもって、管理組合の運営やマンション管理に関し、区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他援助を行うことを業務とする者）

専門的知識をもって、管理組合の関係者の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を誠実にを行うよう努めることとします。

○マンション管理業者（法の登録を受けてマンション管理業を営む者）

管理組合から委託された事務を誠実にを行うとともに、当該管理組合に対して専門的知見から提案又は助言を行うよう努めることとします。

○マンション分譲事業者（マンションを建設し分譲しようとする者）

あらかじめ分譲しようとするマンションの管理組合を円滑に運営することができるように、管理規約及び長期修繕計画の案並びに修繕積立金の算定の基礎等を適切に定めるよう努めることとします。

○宅地建物取引業者

マンションの売買に際し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの適正管理に関する理解の増進に努めることとします。

3 施行予定日

令和6年（2024年）7月1日