

令和5年(2023年)4月12日

「箕面市マンション管理適正化推進計画」(改訂素案)

パブリックコメント 実施結果公表

[案件の名称]

箕面市マンション管理適正化推進計画（改訂素案）

[結果公表閲覧期間]

令和5年(2023年)4月12日(水)から5月2日(火)まで

[閲覧場所]

- ・市ホームページ
(アドレス：<https://www.city.minoh.lg.jp/jyuutaku/mansion/mansionpabukomekekka.html>)
- ・みどりまちづくり部 営繕室 (箕面市役所 別館4階 47番窓口)
- ・行政資料コーナー (箕面市役所 別館1階 12番窓口)
- ・箕面市役所豊川支所、止々呂美支所
- ・中央、東、桜ヶ丘、西南、小野原、船場、各図書館
- ・みのお市民活動センター
- ・箕面文化・交流センター

[実施結果概要]

- ◆募集期間 令和5年(2023年)3月1日(水)から3月20日(月)まで
- ◆意見の件数(提出者数) 1件
- ◆いただいたご意見と市の考え方 次ページ以降に記載(ご意見は誤字、脱字を除き原文のままとします。)

問い合わせ先：箕面市みどりまちづくり部営繕室
電話 072-724-6719(直通)

いただいたご意見		市の考え方
1 アンケート回収率、管理会社との管理委託契約（書）の区分所有者への配布・周知徹底及び集会への出席率について	<p>箕面市のマンション管理士の協力及び共同でマンションの管理状況把握を行うこと。市にそのための担当と制度・組織の構築を提言。管理会社による管理組合員の高齢化と次世代の組合活動への参加余裕の無さを利用して、日常管理・修繕業務の支配による管理費及び修繕積立金の過剰消費の防止が必要です。高齢化と次世代による組合活動の推進力がなくなっていることに関して、無関心という言葉で片付けられない事態を解決する手段方法を強力に進められることを強く要望致します。区分所有者及び住民の集会（総会は組合員の唯一の議論の場）への参加・出席率向上を図る施策の重点的注力を希望します。極端に言えば施策及び認定基準に率を入れる、例えば（指導助言及び勧告基準等）目標値：最低40%、要望値60%以上とするなどの推進計画に入れて頂きますことを要望します。現実に当団地で管理会社と独裁的管理者（前・元理事長）が事業計画部会長・委員長に就任して利益相反など完全無視で管理事業・修繕事業を牛耳っている。しかし総会等で意見を述べる区分所有者は私とあと一名しかいない状態。独裁者を指示する発言者の方が多いという管理不全に陥っています。多くのマンションが抱える重大問題であり是非このような事態解消のための施策をお願いします。この事業に係る統計や参加率があまりにも低すぎアンケートの不確実性・実際の管理状態との乖離が推測されます。箕面市として強力にこの事業推進をお願いすることと、いま「箕面市の自治会を考える会」が社協の支援で市の協力を得て発展途上にありますが、マンション管理にも通じる課題であり、併せてお考え頂くことをお願いする次第です。</p>	<p>①マンション管理状況の把握 適宜の外観調査等や、必要に応じた管理組合へのヒアリングにより、管理実態の把握に努め、管理不全やその兆候が見られる場合にはさらなる有効な方策を検討していきます。</p> <p>②市の担当及び制度・組織の構築 基本的に、本事務を所管する「みどりまちづくり部営繕室」が市の担当となります。</p> <p>③管理組合活動への推進力が無くなっている事態を解決する手段方法の強力な推進 必要に応じ「公益社団法人マンション管理センター」などの機関への案内を行うなど、適正管理につながるよう、相談内容を踏まえた対応を行います。</p> <p>④集会への参加・出席率向上を図る施策の重点的注力を希望 適正にマンション管理を行っていただくために、マンション管理の適正化に関する啓発や情報提供を実施します。</p> <p>⑤施策及び認定基準に管理組合が実施する集会等への参加率を定める マンション管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合です。</p> <p>区分所有者等は管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、あくまで自主的に運営されるべき組織であると認識しています。</p> <p>市としては、管理組合の自主性を尊重しつつ、設立当初の支援や個別に問題等が生じた場合等の相談対応を随時実施します。</p> <p>⑥統計やアンケート参加率があまりにも低い、実際の管理状態との乖離が推測される。マンション適正化管理における課題解消のための施策を推進 アンケート未回答マンションの外観調査や必要に応じてヒアリングを行うなど、より実効性のある実態把握手法の検討を行い、管理実態の現状把握に努めます。</p>