

「長岡京市マンション管理適正化推進計画（素案）」に対する意見募集の結果について

■ 意見募集期間

令和5年12月18日（月）～ 令和6年1月15日（月）

■ 意見提出数

4名（7件）

■ 意見の内容とこれに対する市の考え方

意見の該当箇所	意見の内容	件数	市の考え方
<p>第2章 2.（2） 調査結果の概要 ②建物について</p>	<p>旧耐震のマンションについて「修繕して使い続ける」という意見が多く「建て替える」という意見が一番多かったと回答した管理組合はありませんでしたという記載について。</p> <p>現状を言いますと、正確な表現としては「長期修繕をしていく方がいいのか、建て替えた方が良いのかが、判断できないので、修繕して使い続けるという選択しかとれない」という状況であり、建て替えを望んでいない訳ではないということです。</p> <p>判断が出来ない理由と致しましては、建て替えとなると、話が都市計画そのものになること。その上で。ここ数年の建築コストの急増に伴い、建築するにしても、修繕するにしても、数年前の予算計画で進めることは不可能であること。</p> <p>つまり、修繕、建て替え、どちらの予算設計も出来ていないことから判断が出来ない。では、両方、建築会社に見積もりを頼めばという話なのですが、修繕計画を再度作るにしても、ましてや建て替え計画の予算設計などになれば、それだけで、見積もりだけで多額の費用がかかる為、八方塞となっている状況です。</p>	<p>1件</p>	<p>ご意見を参考に、マンション施策の展開を検討させていただきます。</p> <p>以上のことから、該当箇所は原案どおりとします。</p>

第2章	イメージですが長岡京市は築40年以上の戸数が全国平均より高いのに伴い団地型のマンションも多い気がします。管理計画認定を受けるにも団地型は単棟型よりハードルが若干高く、棟総会を開催できていないマンションも多いと思われます。国交省に複合型・単棟型はこのままで、団地型の認定基準の緩和を要請は出来ないでしょうか？	1件	今後の検討課題とし、参考意見とさせていただきます。
第3章 2. 目標	計画策定後3年後あたりに取組状況の確認をされるなら、中間の成果指標の目標を掲載するのは難しいでしょうか？	1件	現時点では、設定した成果指標が適正であるかどうか不透明であるため、計画策定後3年程度で妥当性を判断し、必要であればその時点で成果指標を見直したいと考えています。 以上のことから、該当箇所は原案どおりとします。
第4章	可能であれば、長期修繕計画や建て替え計画の計画書作りのための補助金を作る。建て替えの際にネックになりそうな都市計画のルール緩和について、ご検討頂けたらありがたいです。	1件	ご意見を受けて、長期修繕計画や建替え計画作成のための補助金制度について、国や他市町村の動向を注視しつつ研究していきたいと考えています。 なお、都市計画法上の規制緩和については、本計画の内容から外れるものであるため、参考意見とさせていただきます。

<p>長岡京市マンション管理適正化指針別紙2 管理計画の認定の基準</p>	<p>一部地方自治体で実施している上乘せ基準は、採用しないほうが、認定を受けようとする管理組合等の足かせになると思われるので、記載されたとおりが良いと思います。</p> <p>また永続的にあるとは言えませんが、認定のインセンティブとして（独）住宅金融支援機構の住宅ローンのフラット35の金利引き下げやマンション共用リフォーム融資の金利引き下げも、現状としたらメリットがある旨を記載されたほうが、認定に向けて積極的な動機の一部になるかもしれません。</p> <p>もっと時限的ですがマンション長寿命化税制もあと1年あまりあるので、管理計画の認定が条件となる旨、記載されても良いかもしれません。マンション長寿命化税制は地方自治体によっては管理計画の認定を条件としない方針のところもあるように聞いていますが、マンションに居住していない市民から反対もあるかもしれません。</p>	<p>1件</p> <p>ご意見のとおり、認定申請の動機の一部になるよう、第4章について以下のとおり修正します。なお、長寿命化税制については、時限的な政策であるため修正はしませんが、ホームページ等で周知に努めさせていただきます。</p> <p>（修正前）</p> <p>4. マンション管理適正化に関する啓発と知識の普及 チラシの配布や広報紙、ホームページへの掲載等による情報発信を行い、管理計画認定制度の普及を図ります。</p> <p>また、マンション共用部分におけるリフォームや耐震改修などの工事費用を、住宅金融支援機構が無担保で融資する制度等について、管理計画認定制度と併せて周知します。</p> <p>（修正後）</p> <p>4. マンション管理適正化に関する啓発と知識の普及 チラシの配布や広報紙、ホームページへの掲載等による情報発信を行い、管理計画認定制度の普及を図ります。</p> <p>また、マンション共用部分におけるリフォームや耐震改修などの工事費用を、住宅金融支援機構が無担保で融資する制度や融資金利を引き下げる制度等について、管理計画認定制度と併せて周知します。</p>
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>全般</p> <p>「重要である。」「必要がある。」「するべきである。」の表現</p>	<p>素案の内容については、至極当然の内容と思いますが、どうしたら良いのか、どこまで実現できればまずまずの管理組合活動となるのでしょうか？ 表現の基準が分かり難いです。</p> <p>参考例があればよいのですが</p>	<p>1件</p>	<p>ご指摘の表現は、長岡京市マンション管理適正化指針の中で複数回使用しています。同指針は、管理組合によるマンション管理適正化推進の基本的な考え方を示したものです。どこまで実現できればよいのかという点については、同指針の「別紙2 管理計画の認定の基準」を参考にさせていただきたいと思います。</p>
<p>全般</p>	<p>私どものマンションは極めて小規模なマンションです。マンション自治については地権者が居住していなくて空室あるいは賃貸となっている物件も有ります。マンションに居住の実態があり、マンションの過去経緯を熟知した世帯が常任理事としてマンション管理を運営している現状です。</p> <p>小規模マンションの今後あるべき方向を懸念しています。</p>	<p>1件</p>	<p>ご意見のような課題があることは、全国的な統計やアンケート調査結果などからも把握しています。現時点では、本市内に管理不全のマンションはないものと考えていますが、実際には偏った負担の上に成り立っている場合もあるかと思えます。</p> <p>ご意見は、今後のマンション施策の参考とさせていただきます。</p>