

東大阪市分譲マンション管理適正化推進計画(素案)に対するパブリックコメント募集結果について

東大阪市分譲マンション管理適正化推進計画(素案)について、貴重なご意見を賜り、厚く御礼申し上げます。

いただいたご意見に対する本市の考え方について、以下の通り公表いたします。

記

1. 募集期間：令和4年3月1日～令和4年3月31日
2. 募集方法：持参、郵送、メール、ファックス
3. 提出意見：1名から3件

No.	該当ページ	意見の概要	本市の考え方
1	12	<p>本市における追加基準①について</p> <p>築後35年を超えるマンションは、耐震基準に適合していないことは耐震診断により修繕積立金内の費用で実施判定できますが、「耐震改修」については膨大な費用(数億円単位)がかかります。</p> <p>長期修繕計画においても耐震改修を5年以内に完了する計画は加味されておらず、ほとんどのマンションにおいて高齢化(年金生活者が増加)が進む中これに対応する、耐震計画、修繕積立金の資金確保はできないのが現状です。</p>	<p>近い将来、発生の切迫性が指摘されている大地震から自らの身体・財産等を守るためには建物の安全性を確保する必要があります。そのことから昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付されたマンションにおいては、耐震診断を行うとともに、その結果により耐震改修の実施について検討を行うことが必要です。なお、耐震改修工事の費用が負担できないなどの理由によりすぐに実施することが困難なときは、融資の活用を検討したり、段階的に改修を進めたりすることも考えられます。本市としましても、建物の安全性を確保するために大阪府の追加基準に合わせて耐震性の追加基準を設けております。</p>
2	12	<p>本市における追加基準③について</p> <p>法令で定められたことであり、建物に関する法令順守の確認となれば、多々あり、「ここで消防用設備等の点検」とは項目が明確でない。</p>	<p>消防法令に基づく防火対象物定期点検報告等の点検をしていることの確認となります。消防法令上の消防用設備等とは、「消防の用に供する設備」であり、「警報設備」「消火設備」「避難設備」と大きく三つに分類されますが、認定対象マンション</p>

			<p>の構造、規模、また複合用途であるかどうかにより必要となる設備が異なります。消防法令に基づき消防用設備等が正しく設置され、点検がなされていることの確認となります。</p>
3	12	<p>本市における追加基準④⑤⑥について</p> <p>本来、地域の「町内会、自治会」に向け地方自治体が主体となって実施する事項であり、「標準管理規約」(国土交通)(平成28年3月改定)27条の十によると、地域コミュニティ事項の費用支出は廃止されており、管理組合の費用支出業務ではない。</p> <p>本来から管理組合への行政からの④⑤⑥項に対する取り組み、通達はない。</p>	<p>「マンション標準管理規約」(令和3年6月改正)第32条第十二号に管理組合の業務として、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」とあり、第27条第十一号では、「その他第32条に定める業務に要する費用」についての経費は管理費から充当することができるとなっております。マンションにおいては、規模や立地、居住者の構成なども様々な違いがあり、マンションに沿った災害に対する取り組みや備えが必要となることから防災に関する追加基準を設けております。</p>