

木津川市マンション管理適正化推進計画（案）に係るパブリックコメント実施結果（提出意見及び市の考え方）

1. 公表期間：令和4年12月1日（木）～令和5年1月4日（水）

2. 計画（案）に対する意見の提出結果：2人（7件）

3. 提出された意見及び市の考え

番号	種別	該当箇所	ご意見	市の考え方	反映
1	要望	—	<p>マンションの管理については、定期的（12年～15年）な大規模修繕工事やエレベーターのリニューアル（30年前後）を行う必要があります。</p> <p>その様な中で、マンション会計の健全化を図る必要がありますが、居住者の高齢化やマイカー所有率の減少等により、機械式駐車場の利用者が減り、空きが増える傾向にあります。</p> <p>また、人件費や材料費等も大きく高騰していることから、機械式駐車場の維持管理費の負担が大きな問題となっています。</p> <p>奈良市の開発指導要綱では、敷地面積500㎡以上の共同住宅（マンション）を要綱の対象として、基本的な駐車台数を戸数の50%（商業地域は20%）としています。</p> <p>木津川市でも、機械式駐車場の維持管理費の軽減を図れるよう、駐車台数（100%以上）の緩和を行って頂きますようお願いいたします。</p>	<p>本市における共同住宅の自動車駐車台数は、木津川市開発行為に関する施行基準に基づき計画戸数以上としていますが、鉄道駅等から半径500メートル以内の地域又は商業地域及び近隣商業地域の指定区域内の開発区域においては、原則計画戸数の0.7倍以上と定めております。</p> <p>全国では、分譲マンションの居住者の高齢化や自動車保有に対する意識の変化等による駐車場需要の減少に伴い、駐車場の設置基準が緩和されている自治体もあることから、先進事例等を踏まえ、駐車台数の緩和措置について調査、研究してまいります。</p>	—
2	提案	—	<p>タワーマンションが増え始めたのは、1997年の建築基準法の改正（容積率の算定方法が緩和）がきっかけだと言われています。</p> <p>タワーマンションの大規模修繕工事は、通常のマンションより戸当たり2倍程度の費用が必要とされており、少なくない数の管理組合で、修繕費用が足りないため、不足分の臨時徴収や金融機関からの借入、工事の先延ばしなどの対応をしています。</p> <p>木津川市にはタワーマンションはありませんが、加茂駅前や木津川台に高層マンションがあり、通常タイプのマンションより維持管理費がかかることが想定されます。</p> <p>大規模修繕工事は、2回目、3回目と回を重ねるごとに建物の老朽化が進行し、修繕範囲も広くなり、工事費用も大きくなります。</p> <p>したがって、高層マンションに対する対策についての項目を設けてはいかがですか。</p>	<p>ご意見いただきましたとおり、高層マンションは、高さや規模による工期の長さなどにより、通常のマンションに比べ修繕工事の費用が割高となる傾向にあり、修繕積立金不足の課題が挙げられます。</p> <p>国においては、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的として、令和5年度税制改正の大綱に「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」（マンション長寿命化促進税制）の創設が盛り込まれ、管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税が減額される予定です。（本措置は、関連税制法の成立が前提となります。）</p> <p>また、高層マンションに限らず、各々の分譲マンションの管理組合が抱える課題などを踏まえ、適切なマンションの管理運営を実現するため、管理組合等に対する支援や助言、指導に努めてまいります。</p>	—
3	提案	—	<p>国交省は、築40年超のマンションについて、10年後には現在の103万戸から2.3倍の232万戸に、20年後には4.0倍の405万戸になると試算しています。</p> <p>マンションが老朽化し建替える場合に、新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについては、容積率制限を緩和できる制度があります。</p> <p>このことで、余った容積率で増やした居室を売却し、その利益を建替資金の一部とすることで、スムーズな建て替えを促し、空き家の発生を抑制することができます。</p> <p>木津川市でも、この様な制度の検討ができませんか。</p>	<p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条に基づく、容積率の緩和については、耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等で除却の必要性があると認定を受けたマンションの建替えにより、新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁（京都府）の許可により容積率が緩和される制度になります。</p> <p>本市としては、京都府と情報共有を図ってまいります。</p>	—

番号	種別	該当箇所	ご意見	市の考え方	反映
4	質問	—	市内マンション70棟のうち、なぜ29件を調査の対象としたのですか。	今回実施したアンケート調査は、分譲マンションの管理組合等を対象としており、本市に所在する全ての分譲マンションに対しアンケート調査を実施しました。 本市の分譲マンションの管理組合には、全棟一括管理方式と各棟管理方式が存在しており、調査対象は、各管理事務所での聞き取りに基づき把握した29件の管理組合等としております。	—
5	質問	—	このような計画を策定されることをパブコメで初めて知りました。周知をもっとすべきではなかったのですか。アンケートは当該マンションにもされたのでしょうか。	調査の実施にあたっては、分譲マンションの管理事務所に調査内容を説明し、管理事務所経由で、各管理組合理事長に対しアンケートを配布しております。	—
6	質問	—	参考資料としてあげてある、木津川市マンション管理適正化指針は、どのように周知されるのでしょうか。特に3について、市として各マンション区分所有者に伝えるのでしょうか。	本計画の策定後、本計画を市HPで公表するとともに、各マンションの管理組合理事長に対し、配布する予定をしております。	—
7	質問	—	共有財産として適正に管理されることは当然必要ですが、管理会社に委託していたとしても相談窓口での対応は市としてしていただけるという内容でしょうか。	管理会社への委託の有無に関わらず、分譲マンションに係る相談は都市計画課でお伺いします。内容に応じて、専門的な窓口を案内するなど、管理組合による適切なマンション管理運営に向けた情報の提供等を図ってまいります。 また、先進事例等を踏まえ、専門家による相談会の実施なども検討します。	—