

「マンション管理適正化推進計画（案）」についてのパブリックコメント実施結果

市川市 街づくり部 街づくり整備課

1. 募集期間

令和4年12月17日（土）～令和5年1月15日（日）

2. ご意見を提出していただいた方の人数及び件数

①インターネット	1名	13件
②ファクシミリ	0名	0件
③実施担当課への提出（持参）	0名	0件
④その他公表場所への提出（持参）	0名	0件
⑤郵送	0名	0件

3. ご意見への市の対応

- ①ご意見を踏まえて、案の修正をするもの
- ②今後の参考にするもの
- ③ご意見の趣旨や内容について、考え方を盛り込み済みであるもの
- ④その他（本案そのものに対する意見でないもの等）

4. ご意見の概要と市の考え方

No.	概要	市の考え方	対応
1	高経年マンションにフォーカスしすぎているように見受けられます。すでに経年したマンションが適切な管理へ向けた施策を取ろうと考えると、管理維持修繕費用は莫大となるため、実現することは難しく、居住者が高齢化してからの適正管理への是正は一般的には非現実的です。築浅の段階での予防的手当が重要と考えますが、そこへ向けた施策はいかがお考えでしょうか。築古（概ね築40年を超えたマンション）と築浅（概ね第1回の大規模修繕工事が未実施のマ	【6】（1）～（5）に記載している施策は築年数で限定することなく、今後も必要なマンションに実施していきます。また、昭和56年5月31日以前に着工されたマンションは建物の老朽化だけでなく、元々の耐震性不足への懸念もある為、これらに加えて（6）に記載する耐震化に関する支援も行っていきます。なお、新築分譲マンションについては予備認定制度を利用することで、分譲時点から適切な管理を確保できる仕組みとなっています。	③

	ンション)の施策対照表をご提示ください。		
2	<p>「管理組合は、マンションの管理主体として、マンションを適正に管理するとともに、マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献にも取り組むよう努めます。」との記載がありますが、この文脈では管理組合は自己のマンションの管理のみならず周辺地域の防災・防犯にも取り組む義務があるように受け取られます。そのような義務はありますか？また、義務があるのでしたらその根拠をご教示願います。義務でないのでしたら表現の修正を希望します。現実問題として、マンション管理組合は、それ自体が自治会的役割を担っています。居住者名簿を備え、備蓄を行い、防災マニュアルを作成し、災害時に組織を備え、防災訓練を行っています。躯体は強固で震災時にも自治体の避難所を圧迫せず、日常的にも外構照明が防犯の役割を果たしますし、ゴミ集積場により多数住戸のゴミをまとめゴミ収集を効率化、など自治体の負荷を軽減する設備も備えます。にも関わらず地域の自治会への加入することは、二重に自治を行なわなければならず、防災対応も二重組織となり複雑化しますので、非合理的です。まともに運営しているマンシ</p>	<p>「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（令和3年9月28日 国土交通大臣）」に、自治会への加入は管理組合とは異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることとの記載がある通り、本計画によって自治体への加入を強制する意図はありません。しかし、防災、防犯等の観点から、マンションと地域の自治体との連携は重要と考えます。その為、上記の意図が伝わりやすいよう「～取り組むことが重要です。（6頁【4】（2）3行目）」に修正します。</p>	①

	<p>ン管理組合には自治会に準じた取り扱いをするほうが合理的です。ご検討ください。</p>		
3	<p>新築分譲マンションが管理不全を起し老朽化に対応できなくなる原因は、ようはお金の問題で、修繕積立金不足に帰結します。修繕積立金不足の諸悪の根源は、売主が国交省の長期修繕計画に関するガイドラインで均等積立方式を推奨していることを無視して、著しく安い修繕積立金を初期設定することです。最初から適正な修繕積立金にしてあれば、修繕積立金不足で修繕できないマンションはもっと減るのではないのでしょうか。いち管理組合役員としても、修繕積立金の値上げを総会で提案することは大変重く頭を悩ませています。本計画上で、新築分譲マンションについては計画時において、国土交通省のガイドラインに沿った持続可能な管理規約・長期修繕計画・管理費等の設定を推奨する旨を記載できないのでしょうか。</p>	<p>【7】の通り、国の指針を市の指針とします。その中で長期修繕計画作成ガイドラインを参考とする旨は謳われている為、本計画自体で改めて記載はしませんが、適正な管理がより推進されるよう、国の各種ガイドラインや標準管理規約の周知を図ります。</p>	②
4	<p>実態調査の方法について。令和2年でのアンケートの回答率は50%に満たず、真の実態を調査できているとは言えないものと考えます。アンケートに回答しない（する主体が存在しない、または機能不全の）マンションこそ管理不全の可能性が高いものと思慮します。そのような注意すべきマンションの情報が抜け落ちた令和2年のアンケート調査結果は信用す</p>	<p>平成17年度以降5年毎の実態調査は全て直接訪問による調査を行っていましたが、直近の令和2年度はコロナ禍の影響により対面式ではなく郵送による調査としました。その為、回答率の低下があったと認識しています。次回の調査は令和7年度を予定しており、調査時の社会情勢を注視しつつ、訪問調査の再開も含めて検討を行い、回答率の向上に努めます。</p>	②

	<p>るに値しません。このアンケート調査未回答のマンションを市が能動的に情報収集する施策が必要です。方策を具体的にご教示ください。なおご参考までですが、横浜市や川崎市などの他自治体では計画期間中に築40年に達する全てのマンションを対象に市が赴き外観目視調査を実施することとされています。</p>		
5	<p>管理不全が疑われるマンションが自ら管理不全であると申し出てくることはまずありえないことかと存じます。従って管理不全が疑われるかどうかは周辺住民からの情報提供が重要な役割を果たすものと思慮します。つきましては情報提供を受け付ける窓口が必要となりますので、窓口部局および連絡先を明示してください。</p>	<p>本計画については、裏表紙に当課の連絡先等を追記いたします。</p>	①
6	<p>「管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。」とありますが、具体性に欠けます。「管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合」とは具体的にどのような状態を想定されていますか。「必要な助言・指導等」とは具体的にどの部局からどのように行う想定でしょうか。なお、その定義に基づき管理不全と認められた場合は必ず、「継続的」に指導を行い続ける旨を明示してください。</p>	<p>本計画の担当課は、当課となります。</p> <p>法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安については、国が定めるマンション管理適正化の推進を図るための基本的な方針（別紙1）に記載されています。</p> <p>指導助言等については、マンション管理の適正化の推進に関する法律第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基づき行います。</p>	③
7	<p>「管理組合の運営が十分に機能し</p>	<p>指導助言等については、マンショ</p>	③

	<p>ていないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。」との記載がありますが、「マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。」とは具体的にどのような内容となりますか。書面を送って終わりとならぬよう、段階別にフローチャートを用いるなどし、実効性のある内容を明示してください。</p>	<p>ン管理の適正化の推進に関する法律第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基づき行います。</p>	
8	<p>マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び勧告は、マンションの管理・運営などのソフト面に限られています。老朽化による外壁の剥離などのハード面についての助言・指導及び勧告を行う関係部局との連携が不可欠かと存じます。本計画の担当課と、ハード面を担当する課をご教示ください。また、どのように連携されるのかも教えていただけますか。</p>	<p>本計画の担当課は、当課となります。建物の指導に関する窓口は、「建築指導課」となり、関係法令に基づき、必要に応じて措置を行います。連携については、助言・指導等に関する事など、関連部署と相互に情報共有を行います。</p>	②
9	<p>近年のマンションは必ずと言っていいほど管理会社と委託契約を結んでおります。最近のマンションの動向を最も把握しているのはマンション管理士ではなく大手管理会社です。有償でマンション管理士と契約しているマンションは、類まれな管理優良マンションだと考えられるでしょう。本計画の作成に当たり、マンション管理業協会並びに会員企業とは意見交換しているのでしょうか。されていないようでしたら、本計画の決定前に</p>	<p>市はマンション管理業協会との意見交換は行っておりませんが、公的機関と住宅関連事業者が相互に連携・協働を強化していくための場として、「千葉県すまいづくり協議会」（千葉県、千葉県内の市町村、住宅金融支援機構、都市再生機構、住宅供給公社及び県内建築3団体で構成）の委員として、施策の推進を図っています。なお、本計画は、国が定めるマンション管理適正化の推進を図るための指針や各ガイドラインに基づき推進い</p>	②

	必ずマンション管理業協会と連携してくださるようお願い申し上げます。	たします。	
10	市川市でもマンション管理組合同士の交流の場を設けていただきたいです。マンション管理組合は自分のマンション内での活動に終始して横のつながりがありません。悩みを抱えても相談相手がおらず、先人の知恵に学ぶことができません。マンション管理士や管理会社の言いなりとなることが珍しくありませんし、最悪の場合悪徳コンサルティング業者に食い物にされてしまうことも考えられます。マンション管理組合同士の横のつながりを作り出せる施策の検討をお願い致します。	市ではマンション管理についてのセミナー及び交流会を実施しています。広報いちかわ及び管理組合宛のダイレクトメール、市公式 Web サイト等で案内しており、分譲マンションの管理組合の方や居住者の方が参加できます。令和4年10月に開催したセミナーは参加者が32名となり、来年度以降も開催予定ですので、出席のご検討をお願いいたします。	③
11	市川市からマンション管理組合向けの情報発信が大変少なく感じています。市からリーフレットなどで、支援制度の案内や、他マンションの好事例・取り組みの発信、法改正などのマンションを取り巻く動向を発信していただけませんか。現状はマンション管理計画認定制度すらご存知ないマンション管理組合が多数存在するはずです。定期的に積極的情報発信を希望します。	【6】(7)に記載した通り、セミナーや各種制度に関する情報提供をおこなっていきます。	③
12	自治体の立場からは、マンション管理計画認定制度は国交省から地方自治体の業務として与えられたもので、申請が多いほど業務が多忙になるため、本心では本計画を積極的に進めたいとは考えてらっ	アンケートやマンション管理計画の認定は任意で申請数の想定が困難なため、具体的な数値目標は設定していません。No.11のご意見を踏まえ市では、マンション管理計画認定に関することや支援制度に	③

	<p>しやらないのではないでしょう か。組織経営の視点から考えます と、一般的には具体的な数値目標 がなければ本気で取り組むことは できません。つきましては本計画 を達成したと言えるべき具体的な 目標件数と達成までの期間を明示 してください。例：アンケート調 査回答率100%、5年以内の市内 全対象マンションの目視調査完 了、マンション管理士派遣件数100 件/年 など</p>	<p>ついでの情報発信を、市公式 Web サイトや広報いちかわなどで月1 回程度行うよう検討していきま す。</p>	
13	<p>計画期間10年は明らかに長いで す。都内23区は5年計画が多く、 短いところでは1年で計画されて います。川崎市や横浜市は5年で す。東京と隣接しマンション件数 も非常に多い自治体なのですか ら、マンション施策においては千 葉県でもリーダーシップを発揮す べきであるという自覚を持ってい ただきたいです。制度・計画の開 始直後は現実との剥離が図りしれ ないなかで、運用後の見直しは必 ず必要になります。「必要に応じて 見直しを行う」との記載では、必 要性の判断を行うのは市川市自ら お手盛りとなってしまうので不十 分です。計画見直しまでの期間が 最長10年かかる可能性は見過ご せず、5年で必ず見直しをかける ように期間を見直してください。</p>	<p>本計画は実態調査ごとに見直すこ とを踏まえ、5年ごとの見直しを想 定しています。次回の実態調査は 令和7年度に実施されるため、今 回の計画は令和5年度から令和8 年度までの4年間とし、それ以降 は5年ごとの計画に見直すため、 文言を修正させていただきます。</p>	①