

「志木市マンション管理適正化推進計画の素案」について

1 意見公募期間

令和6年2月13日（火）から令和6年3月13日（水）まで

2 計画の公開場所

市ホームページ、建築開発課、市民サービスステーション、柳瀬川駅前出張所、いろは遊学館
宗岡公民館、宗岡第二公民館、柳瀬川図書館、いろは遊学図書館

3 意見募集状況

人数		意見件数
個人	団体	
2人	0人	9件

区分	
◎	意見を反映し、修正・加除（一部を含む）を行ったもの
○	原案のとおりとするもの
△	その他

※複数のご意見をいただいた場合は、市において分類しております。

No.	公募意見概要	公募意見に対する市の考え方	区分
1	<p>計画書全体について 国交省の政策として各自治体に降りてきていると思うが、行政目線が多いと感じる。マンション管理の適正化においてそもそも行政側と生活者であるマンション側で立場による違いがある。 その例では、管理運営、修繕計画とも「資金」が必要であり、そのためできないことがある。行政側ではその課題には触れていない。「資金問題」抜きでは何も解決しません。 住民側目線でいう適正化は「身の丈にあったものにする」であり、また「資産価値や機能向上を目指すのではなく、負担感なく長く住み続けられるマンションづくり」だと考える。 そこに向けてよい施策があれば是非積極的に実施願います。</p>	<p>頂いたご意見につきまして、今後の本市マンション施策の参考とさせて頂き、国の動向を注視しながら、施策の展開及び充実に努めてまいります。</p>	○
2	<p>「マンション管理の適正化に関する指針」（国土交通省告示第1228号）にはマンションの区分所有者等が留意すべき基本事項が書かれています。これを読みますとマンション管理についての詳細な知識が必要であるから始まり・・・～に十分留意すること。・・・～に十分留意することが重要である。・・・～の措置を講じることが必要である。といった記述。又、管理組合はマンション管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで・・・。管理を第三者に委託しようとする場合はその委託内容を十分に検討し。と記載されています。が、志木市の「推進計画」がこれをなぞったものでは何の意味もありません。</p>	<p>マンションの管理の適正化については区分所有者等が主体となり、知識の取得や管理運営への積極的な参加によりマンションの管理水準の向上を図ることが重要であり、市内住居に占めるマンション化率が高い本市においても、国土交通省が示す手引きや指針、方針に基づき計画を作成しております。</p>	○

No.	公募意見概要	公募意見に対する市の考え方	区 分
3	<p>志木市独自の施策がないのではないか。ありきたり感があり市の本気度が見えない。 「7 その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項」にある「1 市の役割」と「2 区分所有者等の役割」が適正化計画において一番重要なことであり、「3 マンション管理計画認定制度」ではない。これが「その他」扱いになっているのが本気度が見えないと感じる点。</p>	<p>本計画の構成及び各章の名称につきましては、国土交通省が示す手引きに基づき、それぞれに適切な内容となるよう作成しております。 ご意見の通り、市としても市の役割及び区分所有者の役割については大変重要と考えており、ふさわしい章にて記載を検討した結果、その他必要な事項として加えております。</p>	○
4	<p>「4 マンションの管理に関する目標及び施策」の冒頭において「適正化には実態把握と区分所有者の意識」が必要と記載しているので、推進計画において1番重要なことは行政が定期的なアンケート実施、定期的な現地調査、各種セミナー等開催時に参加し情報収集すること等により「実態把握に努めること」かと思う。 2番目に、「区分所有者の意識向上策」として、組合主導による管理運営全般の情報や意見交換の場（管理会社は参加不可がよい）を年1回持つこと、修繕計画見直しについて、総会とは別に区分所有者全員参加のもと議論し、方向性を見出す場を設定すること、行政開催による各種セミナーや相談会の活用推進などを指導、啓蒙していくことかと思う。</p>	<p>ご意見の通り、市が市内マンションの実態把握及び区分所有者等の意識向上を図ることは、マンションの管理の適正化において重要な事項と考えております。 今後の施策の中で、定期的な実態調査や、セミナーの開催、意見交換会等を実施し、マンション管理の問題点を把握するとともに、区分所有者等の意識啓発に努めてまいります。</p>	○
5	<p>私の住むマンション管理は管理の適正化にほど遠く、管理の体をなしておりません。何が必要、何に留意、何が重要かも結構ですが、管理組合員の要請があればマンション管理関連の知識・見識・資格を持った志木市職員（又は志木市が指名した者）が管理組合の許可なく管理組合の定期総会に出席し、議案内容・質疑応答、採決方法・管理規約等が、マンション管理の適正化に準拠して行われているかどうかを判断し、行われていない場合は是正勧告ができるような「志木市マンション管理適正化条例」の制定を是非ともお願いします。 推進計画（素案）に記載されている5-2. マンション管理計画認定制度の実施（10ページ）にある管理計画の認定基準1. 管理組合の運営(1)(2)(3)を見ましてこれほどこのマンションにもあると思います。が、問題はその内容と運営方法です。 私が住んでおりますマンションはそれが如何ようにも解釈できる表現で書かれておりますため理事の勝手な自分に都合のいい解釈で非常におかしな管理組合の運営になっていきます。 従いまして重複しますが志木市の「推進計画」の一環として前述の「志木市マンション管理適正化条例」の制定を是非ともお願いする次第です。（マンションにおける諸問題の解決はこの他にないと確信しています。）</p>	<p>マンションの管理主体は、区分所有者等であり、市は区分所有者等の活動について意識啓発を図ることや、支援を行うことでマンションの管理の適正化に努めます。 ご意見にある内容は、区分所有者間で協議すべき事であり、条例で規制すべきものではないと考えます。 管理組合の運営については、外部の専門家からの助言を得る機会として、マンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。</p>	○

No.	公募意見概要	公募意見に対する市の考え方	区 分
6	<p>認定制度について 項目が一般的な形式だけの内容になっている。項目に充当していれば適正化に見えるだけではないか？また不認可や指導も入るとなると申請する管理組合は多くないのではないか。認定によるメリットが見えない。行政からみた課題とマンション側の実態課題が一致していない。 「適正化」とは何かの考え方にずれがあるのではないか。立場の違いだからやむなし？</p>	<p>管理計画認定制度の認定基準については、国土交通省の示す方針に基づいております。 管理計画認定制度のメリットについては、マンション長寿命化税制による固定資産税の減額等があり、今後も国の動向を注視しながら、市広報紙やホームページ等で周知を図ってまいります。</p>	○
7	<p>市の役割について、果たしていくことを期待しております。</p>	<p>ご意見のとおり努めてまいります。</p>	○
8	<p>区分所有者等の役割について、本計画において記載されていることは、極々一部を除けば実現は理想であることは、定期総会の出席率から推測できます。（私が住んでいるマンションの実態例）</p>	<p>今後、マンション管理士等の協力を得ながら、セミナーの開催や意見交換会等を実施し、マンションの管理の適正化について、意識啓発に努めてまいります。</p>	○
9	<p>マンション管理計画認定制度について記された項目について、意味が良く分かりません。（志木市が何をしたいのか）ここでは細かい質問は差し控えますがもう少し分かり易く記述して頂きたく存じます。</p>	<p>本項目では、市がマンション管理計画認定制度の実施が、区分所有者等のマンション管理に対する意識や管理水準の向上等につながることを期待している旨、また、マンション管理計画認定制度の概要を記載しております。</p>	○