

秦野市マンション管理適正化推進計画案のパブリック・コメントの  
実施結果について

1 意見募集期間

令和5年7月15日（土）から同年8月14日（月）まで

2 意見募集の周知方法

広報はだの7月15日号及び市ホームページ

3 公表方法

- (1) ホームページへの掲載
- (2) 公民館、図書館及び駅連絡所における閲覧
- (3) 本庁舎行政情報閲覧コーナーにおける閲覧
- (4) 交通住宅課における閲覧

4 意見提出方法

郵送、FAX、電子メール、電子申請及び持参の方法による

5 提出された意見の内容及びその取扱い等

内容分類	件数	意見等への対応区分（※）				
		A	B	C	D	E
1 計画策定の背景と目的	0					
2 計画の位置付け	0					
3 計画の期間	0					
4 対象区域	0					
5 マンションの管理に関する役割	4	1		2	1	
6 マンションの管理状況を把握するための調査	0					
7 本市におけるマンションの現状と課題	0					
8 マンション管理の適正化を推進するための施策	2		1	1		
9 マンション管理計画認定制度	1			1		
その他全般	2			1		1
計	9	1	1	5	1	1

※ 意見等への対応区分

A：意見等の趣旨等を計画案に反映したもの

B：意見等の趣旨等は既に計画案に反映されていると考えるもの

C：今後の取組みにおいて参考とさせていただくもの

D：計画案に反映できないもの

E：その他（感想、質問等）

「秦野市マンション管理適正化推進計画案」に対するパブリック・コメントに寄せられた市民からの御意見・提案等

No.	該当箇所	御意見・提案等の概要	区分	御意見等に対する考え方
1	5 マンションの管理に関する役割	マンション管理士やマンション管理業者は、何が違うのか。又、誰が何に基づいて設けなければならないものか示してほしい。	A	<p>計画の末尾に用語集を追加しました。</p> <p>マンション管理士は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「法」といいます。)に基づくマンション管理士試験に合格した、マンション管理の専門的知識を有する者です。</p> <p>マンション管理業者は、管理組合から管理組合の出納事務や、マンションの維持及び修繕の実施などの調整に関する事務を請け負った事業者です。どちらも法に基づく登録が必要ですが、マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、管理組合の立場から、運営や区分所有者間のトラブル等に関して適切な助言等の支援を行うことを目的とし、マンション管理業者は、管理組合から受託された管理業務を実施することを目的としています。</p> <p>両者は必ずしも管理組合が設置しなければならないものではありませんが、管理組合の構成員である区分所有者等は専門的知識を有していないことが多く、マンションの適正管理のため、多くの管理組合ではマンション管理士への相談やマンション管理業者へ委託をしています。</p>
2	5 マンションの管理に関する役割	<p>恣意的に遅らした最新議事録の掲示に、マンション管理適正化計画の内容で「星4つが貰える」を意味する記述がありました。当マンションでは全くそのレベルではないでしょう。組合はどのマンションでもできる訳で、おそらくこの計画は絵にかいた餅であり実情を反映していないと思われます。</p> <p>それは、管理会社のサポートが居住人に寄り添ってないからです。計画実施後、効果や実情を居住人の声で調査すべきです。</p> <p>適正化と実情:「星4つの記述」から疑問をもったので、実情例を下記に示します。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理組合の目的と管理会社の存在目的が違う。前者は居住人の安全管理快適、財産保全等の目的があり、後者は金儲けを如何に実行することです。管理組合に熱意がなければ管理組合は管理会社の言いなりとなり、積立金を吸い取られるだけです。例えば、議事録で議論しなかった工事を当月に実施したり、総会で同様に議案として、議事録になかった高額工事を提起したりします。</li> <li>2. 管理組合理事会の毎月の議事録に、区分所有者の愁訴に対し、調査もせず解決しようとなし。逃げのねつ造記述をするなどがあります。</li> <li>3. 給排水管不良も端からの瑕疵であり、管理会社はその件を隠蔽しつつあります。管理会社の費用で直すべきと思います。</li> </ol> <p>民事訴訟が未経験で費用や勝敗が不明、民事調停も当てにならない。マンション管理士に毎月の理事会に同席頂くことが最良かもしれません。</p>	C	<p>「星4つが貰える」とは、おそらく一般社団法人マンション管理業協会が実施している「マンション管理適正評価」のことと思われます。</p> <p>マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合となります。そのため、市は管理会社ではなく、管理の主体となる管理組合に対して助言等を実施することで、適正管理の支援をしてまいります。</p> <p>なお、マンション管理士に毎月の理事会に同席いただくことについては、管理組合より依頼すれば可能と思われます。</p>

「秦野市マンション管理適正化推進計画案」に対するパブリック・コメントに寄せられた市民からの御意見・提案等

No.	該当箇所	御意見・提案等の概要	区分	御意見等に対する考え方
3	5 マンションの管理に関する役割	2ページに記載されている、マンションの管理に関する役割も含めて、この5年間でいつまでに誰が何をどこまでやるか示さなければ、ただの計画だけで終わる可能性が極めて高いが、どのように考えるか示してほしい。秦野駅北口周辺まちづくりビジョン案のロードマップを参考にすべき。	D	マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合となります。 管理組合だけでなく、区分所有者等も当事者として、管理適正化に向けて意識の醸成を促すことが本計画の目的となります。 市の役割としては、相談窓口や専門家派遣事業の周知等により、管理組合の運営を支援して管理適正化を推進していくものとなります。 そのため、本計画ではロードマップや具体的な数値目標等は示してはいませんが、実効性を確保できるよう適切な計画実施に努めてまいります。
4	5 マンションの管理に関する役割	私の集合住宅は約半数部屋に区分所有者が居住しており、残りは賃貸居住者です。竣工当時から居住者は20室以下と思います。 区分所有者で輪番制を以って管理組合理事会(以下理事会)を運営しています。以前に比べれば、理事会の熱意も落ち、管理会社の言いなり理事会になっております。 管理組合があれば、その集合住宅は、居住人の安全管理が担保されていることにはなっておりません。 管理組合は管理会社の金ずるになり下がりました。理事長に問い合わせても回答無しが多く、管理会社に聞いても子供騙しの回答や嘘の回答ばかりです。 直近の大規模修繕工事水回りや耐震強化工事ではなく、外壁のタイル交換だけで初期見積りになかった数千万円の追加工事費を取られました。管理会社と工事業者のグルだと疑いたい。 総会には毎月の理事会議事録になかった高額工事案件が毎年計上され、積立金が吸われます。バブル期に計画された修繕費が足りなくなっております。総会で可決されるから不思議です。私のお願いは主に管理会社への指導で下記の通りです。 1. マンション管理士などの専門家を市派遣で、理事会運営を指導して頂けないか。 2. 明らかな、管理会社主導の昔の工事で、瑕疵を管理会社で直すこと。 3. 重要説明もなかった瑕疵を管理会社で直すこと。 4. 出鱈目な議事録をねつ造しないこと。管理組合の不利益になる運営はしないこと。 5. 工事業者、購入業者は関係会社だけではなく他社から相見積もりを取ること。 6. 工事のまじめな報告書(写真添付)を作ること。工事の瑕疵は管理会社責任だ。 7. 水漏れ瑕疵が存在する様です。その為給水モータ騒音が停止しない。市に水道代、管理組合に電気代の損害がある。管理会社は瑕疵を直し損害賠償をせよ。	C	マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合となります。そのため、市は管理会社ではなく、管理の主体となる管理組合に対して助言等を実施することで、適正管理の支援をしてまいります。 1については、市民相談人権課が実施している「マンション管理相談」を御利用いただくか、神奈川県が実施している「マンションアドバイザー派遣事業」を御利用ください。 2～7のマンション管理業者等とのトラブルについては、「マンション管理相談」を御利用いただくか、公益財団法人マンション管理センターなどで実施している相談窓口を御利用ください。
5	8 マンション管理の適正化を推進するための施策	6ページに記載されている通り、マンションの管理状況を把握する為に、5年毎を目安にアンケート調査を実施して、調査結果により今後の施策の充実を図る事検討するとあるが、それでは今回のアンケート調査結果により、この5年間でどんな施策の充実を検討するか、詳細はなくても概要だけでも示してほしい。	B	実態調査により、市内の管理組合の状況を把握することができましたので、まずは8(2)～(5)の施策に取り組み、マンション管理計画認定制度の普及啓発等により、管理組合の管理適正化や区分所有者等の意識醸成等を図ってまいります。今後の施策については、認定状況等に応じて検討していきます。 なお、今回の実態調査で回答を得られなかった約2割の管理組合に対しては、外観目視や住民へのヒアリング等により状況を把握していくことを検討しています。

「秦野市マンション管理適正化推進計画案」に対するパブリック・コメントに寄せられた市民からの御意見・提案等

No.	該当箇所	御意見・提案等の概要	区分	御意見等に対する考え方
6	8 マンション管理の適正化を推進するための施策	<p>本計画を策定し、管理組合の健全化を図っていくことはよいと思われるが、建物の経年劣化だけではなく、区分所有者の高齢化や管理組合に対する意識の希薄など、マンションのあり方に課題がある中で、本計画を策定しても管理組合が適切な対応に取り組んでいかなければ解決には至らない。</p> <p>本来は、行政が介入せずに管理組合が自主的に解決していかなければならない問題だが、適切な管理がされていない管理組合に対しては、行政が手を貸さないと行政代執行などの大きな問題に発展する恐れがある。法整備が後手に回っている状況だが、行政指導の効力をしっかり機能させる必要がある。</p> <p>団地型のマンションは管理組合が機能していると思われるが、単棟型で住戸数が少ないマンションは管理不全に陥る危険性があるので、管理組合に対しての支援をしっかりといただきたい。</p>	C	<p>今後のマンションのあり方に関する国の動向を注視するとともに、単棟型のマンションに対する支援については、県や他市の事例等を参考に検討を図ってまいります。</p>
7	9 管理計画認定制度	<p>エレベーターのないマンションでは、3階以上の住戸の空洞化が目立ち、販売価格を下げても買い手がつかないという問題がある。エレベーターのない住棟は、大規模修繕を重ねていくより建て替えたほうが費用を抑えられるのではと思うが、管理組合が建物の長寿命化のためマンション管理計画の認定申請をするのであれば、国の基準に基づきしっかりと審査していただきたい。</p>	C	<p>管理計画の認定は、公益財団法人マンション管理センターが提供している「管理計画認定手続支援サービス」のシステムを利用して申請していただくこととなります。</p> <p>認定基準に基づき事前に審査され、適合と認められた場合のみ事前確認適合証が発行されますので、市は事前確認適合証により審査・認定することとなります。</p>
8	その他	<p>人口減少が進む社会情勢で、分譲マンションは将来的に空き住戸が発生するリスクが顕在化している。開発施工の段階で、建築計画にデベロッパーの責任等を明記させるなど、法令で基準を厳しくしていく必要があるのではないかと。</p>	C	<p>御意見については国及び県に対して上申してまいります。</p>
9	その他	<p>1ページに記載されている通り、令和2年6月に国にて法改正され基本方針が策定されて、今回の計画案の策定に至ったと思うが、何故3年も経過しての計画案の策定となったのか示してほしい。築40年を超えるマンションも多く存在している事を承知しているにも関わらず、この3年越しの計画策定は行政事務のスピード感として遅く感じる。</p>	E	<p>令和2年6月の法改正に伴い、マンション管理適正化推進計画制度については令和4年4月1日より施行されることとなりました。</p> <p>マンション管理適正化推進計画は、自治体ごとの判断で任意に策定する計画でしたので、施行されるまでの期間における管理組合等からの問い合わせや相談などの状況から、計画の必要性について検証してきたところですが、国による支援策の拡充等を踏まえ、策定することが管理組合のメリットにつながると判断したため、本計画を策定することとしました。</p>

【区分】 A…意見等の趣旨等を計画に反映したもの、B…意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの、C…今後の取組みにおいて参考とさせていただくもの  
D…計画に反映できないもの、E…その他(感想、質問等)