

# 「相模原市マンション管理適正化推進計画（案）」に関する パブリックコメント手続の実施結果について

## 1 概要

令和2年6月、国は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を改正し、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を策定しました。

本市においても、この法改正及び基本的な方針の策定を踏まえ、地域の実情等に応じてマンションの管理の適正化を効果的に推進するため「相模原市マンション管理適正化推進計画」を策定いたします。

また、計画策定とともに、マンションの管理組合が作成する長期修繕計画などの管理計画に対して、市が適正であると認定する「管理計画認定制度」を開始いたします。

この度、同計画を策定するに当たり、市民の皆様からのご意見を募集いたしました。

その結果、6人の方から11件のご意見をいただき、お寄せいただいたご意見の内容及びご意見に対する本市の考え方を次のとおり公表します。

なお、いただいたご意見につきましては、今後の取組に生かしてまいります。

## 2 意見募集の概要

- ・ 募集期間 令和4年12月15日（木）～令和5年1月23日（月）
- ・ 募集方法 直接持参、郵送、ファクス、電子メール
- ・ 周知方法 市ホームページ、広報さがみはら、窓口等への配架

### ※ 資料の配架場所

建築・住まい政策課、各行政資料コーナー、各まちづくりセンター（城山・橋本・中央6地区・大野南まちづくりセンターを除く）、各出張所、各公民館（沢井公民館を除く）、各図書館、市立公文書館、

## 3 結果

### （1）意見の提出方法

意見数		6人（11件）
内 訳	直接持参	0人（0件）
	郵送	0人（0件）
	ファクス	1人（1件）
	電子メール	5人（10件）

### （2）意見に対する本市の考え方の区分

- ア：計画案等に意見を反映するもの
- イ：意見の趣旨を踏まえて取組を推進するもの
- ウ：今後の参考とするもの
- エ：その他（今回の意見募集の趣旨・範囲と異なる意見など）

(3) 件数と本市の考え方の区分

項 目		件数	市の考え方の区分			
			ア	イ	ウ	エ
①	第3章マンションの管理の適正化に関する指針（相模原市マンション管理適正化指針）に関すること	5	2	1	2	
②	第4章マンションの管理の適正化に関する施策展開に関すること	4		1	3	
③	第5章マンションの管理の適正化の推進に向けてに関すること	1			1	
④	計画全般に関すること	1				1
合 計		11	2	2	6	1

(4) 意見の内容及びご意見に対する本市の考え方

通番	意見の趣旨	市の考え方	区分
① 第3章マンションの管理の適正化に関する指針（相模原市マンション管理適正化指針）に関すること			
1	<p>「相模原市マンション管理適正化指針」の中にP17で示されている「マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及」で示されている『マンション周辺の地域住民や自治会との交流を促進し、マンション住民だけでなく、周辺地域との一体となったコミュニティの形成を図る。』を入れる。</p> <p>地域住民の絆を強めることが、安全安心なまちづくりを形成することにつながり、地域で生活する時間が長い子供、高齢者のためには特に必要である。また、地域の情報をマンション住民も知ることにより、マンション特有の孤立感が緩和され、地域の住民としての意識を強めることが出来、豊かで賑わいのあるまちづくりが形成される。このために「啓発及び知識の普及」という表現でなく、「指針」という表現の方が望ましいと考える</p>	<p>相模原市マンション管理適正化指針では、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、国の「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」に基づいた指針としております。</p> <p>また、地域コミュニティ形成の啓発につきましては、市が今後取り組んでいく施策のひとつとして検討してまいります。</p> <p>いただいたご意見については今後の参考とさせていただきます。</p>	ウ
2	<p>指針中の3番目の「本市独自の取り組みとして、管理組合は、必要に応じて専門団体等を活用し、防災計画の作成や防災訓練等の防災に関する取り組みを行うこと」は、不要であると考える。</p> <p>「防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取り組みを実施していること。」は不要と考える。</p>	<p>マンション実態把握調査において、「大規模災害への事前対策」について回答の約4割が「特に何もしていない」であったため、管理組合の防災意識の向上を目的に本市独自の基準といたしました。</p> <p>「防災に向けた取組を実施していること」の具体的な基準につきましては、今後ホームページ等で公表してまいります。</p>	ウ

	<p>上記2点が不要である理由は以下のとおり。①マンション管理適正化法における管理の対象とは、建物の共用部分、付属施設、敷地であり、区分所有者や居住者の管理ではないこと。②国土交通省策定のマンション標準管理規約にもあるとおり、管理組合の行うべき管理の目的は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することであり、管理組合ごとの防災計画の作成や防災訓練等を実施は、管理組合の業務としては目的外であり、義務でなく管理組合の任意とすべきであること。③大規模中規模の50戸以上のマンションや団地型マンションであれば、既に存在する自治会を中心として比較的实施しやすいだろうが、30戸以下の小規模マンションにとっては、役員の確保さえ困難で、相当な負担となり酷であること。したがって、防災設備等の維持管理にとどめるべきではないでしょうか。</p>		
3	<p>基準への合致はどのように判定されますか。</p> <p>国土交通省の「マンション管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(令和3年11月策定)」に依るとすれば、その旨を明記頂きたいと考えます。</p>	<p>本計画においては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4に基づく管理計画の認定の基準のほか、本市独自基準を設けております。認定基準につきましては第3章マンションの管理の適正化に関する指針(14頁)に管理計画の認定の基準を掲載しておりますが、いただいたご意見を踏まえ、「認定の基準の詳細については、本市独自基準を除き、国が定めるマンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインに基づくものとします。」を追記いたしました。</p>	ア

4	<p>マンション管理組合に防災体制を整える様促していくことは大賛成です。自治会のないマンションが多い中で適切な施策だと考えます。</p> <p>ただ、次の点に配慮をお願いします。私どもの管理組合はほぼ全員（空室を除くと97%）が自治会に入っており、自治会の単位自主防災組織として市へ届け出を行っております。訓練も毎年自治会内訓練、連合自治会の訓練、小学校避難所訓練を行っています。ハードな建物の管理は管理組合が担い、福祉や防災は自治会が担当するという形で取り組んでいます。マンションに自治会があり自治会の自主防災隊が編成されて認定基準に合致した取り組みを行っている場合は、管理組合が独自に防災組織を持たなくとも、認定基準に合致するものとして頂きたい。</p>	<p>「防災に向けた取組を実施していること」の具体的な基準につきましては、今後ホームページ等で公表してまいります。</p>	イ
5	<p>認定期間中の役員交代があった場合には再度認定が必要だとされていますが、この記述だと全体の再審査が必要だと受け止めてしまいます。</p> <p>「マンション管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和3年11月策定）」に依ると「変更認定申請に関する審査は、変更事項に係る内容及び関係書類のみを確認することによって行う」となっていますので、変更点の確認が必要だという表現にした方が良いと考えます。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、「認定後、認定内容に変更が生じた場合は変更事項に係る変更認定申請が必要となります。なお、その場合認定の有効期間は延長されません。」に修正いたしました。</p>	ア

② 第4章マンションの管理の適正化に関する施策展開に関すること

<p>6</p>	<p>マンション管理組合登録制度 (p16) 「登録項目として以下の提案をします」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画書の提出</li> <li>・長期修繕計画書の項目は、国交省の標準様式に準じているか確認してください</li> <li>・過去又は直近の建物診断書の提出</li> <li>・耐震診断書または耐震診断計画書の提出 (旧耐震マンション)</li> <li>・課題別相談会、セミナーを増やしてください</li> <li>・マン管センターへ申請できるまでの助言・支援策・認定計画制度を申請しないマンションへの助言、支援策</li> <li>・管理計画認定制度において認定を受けたマンション数20棟は少なすぎます</li> <li>・登録制度のデータを定期的の開示ください</li> </ul>	<p>マンション管理組合登録制度については、管理組合の活動を支援することを目的としていることから、今後は連絡先等を登録し、本市からマンション管理に係る支援制度やセミナーの案内の送付、法改正などの情報提供を行うといった事業内容を検討してまいります。</p> <p>その他、いただいたご意見については今後の参考とさせていただきます。</p>	<p>ウ</p>
<p>7</p>	<p>管理計画の認定 (p16) 「認定ステッカー」の交付</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション計画認定制度で認定されたときに交付</li> <li>・希望するマンションに対して、マンション入り口及びエントランスに掲示できる「認定ステッカー」を交付する</li> <li>・認証ステッカーの効果については、消防法の一定の基準を満たした事業所に公布された「マル適」で証明されている</li> </ul>	<p>認定を取得した管理組合の同意を得たうえで、ホームページ等で認定マンション名を公開するなど、認定を取得したマンションであることが第三者にもわかる仕組みを検討してまいります。</p>	<p>イ</p>

8	<p>関係団体との連携 (p17)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相模原市の管理組合の連合体を結集し、連合体を中心とした助言・支援していく</li> </ul>	<p>現在、市内のマンションの所有者等を対象としたセミナーの開催や相談窓口を設け、管理組合が抱える課題等の解決が図られるよう支援する施策に取り組んでおります。</p> <p>今後も関係団体と連携し、マンションの適正な維持・管理に関する支援に取り組んでまいります。</p>	ウ
9	<p>全国的に建物の老朽化と、所有者の高齢化が同時に進んでいるマンションが今後ますます増加していきます。</p> <p>住民の高齢化率が上がり、運営について悩んでいる管理組合は少ないと思います。地域・市内で、それらの管理組合の現状の把握、悩みや対策事例の共有を図れるような施策をお願いします。</p> <p>その際に、市内のマンション管理会社、高齢者施設、包括支援センター、まちづくりセンターなどと連携が取れること、情報が一元化されて、今後管理組合の中心となり負担が集中するであろう多忙な現役世代に情報が届きやすい工夫をお願いします。</p> <p>どのような支援が求められているか、管理組合を対象とした集まりを開催、その情報をインターネット上に公開、シェアするということから始めてみてはどうでしょうか。</p> <p>マンションの終活についての勉強会の開催もお願いしたいです。(管理組合向け、所有者向けどちらも)</p>	<p>現在、市内のマンションの所有者等を対象としたセミナーの開催や相談窓口を設け、管理組合が抱える課題等の解決が図られるよう支援する施策に取り組んでおります。</p> <p>計画策定後もマンションの管理の適正化に関する施策に取り組んでまいります。</p> <p>いただいたご意見については今後の参考とさせていただきます。</p>	ウ

③ 第5章マンションの管理の適正化の推進に向けてに関すること			
10	<p>高齢化したマンションにおいて管理計画を適正に作成し運用してゆくには、現実的に管理会社の役割が大きくなっています。最近は大手管理会社においては理事会なし理事長なしの第3者管理方式という管理会社に全面依存する方式を推奨しています。</p> <p>一方で、大手管理会社に依る高経年マンションからの撤退という、貸しはがしの様な管理組合の切り捨てが行われてきています。</p> <p>高齢化した理事会や第3者方式などで全面依存していたものが3ヶ月前に一方的に契約解除でほっぽりだされたら、本計画の目的とするところが根底から覆ってしまいます。</p> <p>私共の管理組合も2年前に優良ランクベスト10に入るとされている大手管理会社から2倍の業務委託費値上げを契約更新の条件とされ緊急に管理会社を変更した経緯があります。</p> <p>是非、マンション管理業者等との「協力連携」において、この点の監視指導、業界への働きかけを行って頂くよう要望致します。</p> <p>特に、第3者管理方式の場合には、撤退する管理会社に代わりの管理会社を選んでバトンタッチすることを義務化する等の措置が必要と考えます。</p>	<p>本計画でのマンション管理業者等の役割は、管理組合からの相談に応じることや適正な支援を行うこととしております。</p> <p>しかしながら、管理組合と管理会社におけるマンション管理に関する契約内容の監視指導までを言及しているものではないため、計画に基づきマンション管理業者を始め、関係団体との連携を図ってまいります。</p> <p>いただいたご意見については今後の参考とさせていただきます。</p>	ウ
④ 計画全般に関すること			
11	<p>本文の文字形態がカイ書ではなく変形文字のため、大変読みにくい。例えば、1は1のようにわかりにくい。ごく普通にカイ書にして頂くとありがたい。</p>	<p>本文の文字形態に関するご意見について、今後の参考とさせていただきます。</p>	エ