

「藤沢市マンション管理適正化推進計画（素案）」に関する パブリックコメント（市民意見公募）の実施結果について

全国的に分譲マンション（以下「マンション」といいます。）の高経年化、区分所有者等の高齢化が進み、今後、マンションの老朽化や管理組合の担い手不足が課題となるマンションが急増する見込みがあることから、老朽化を抑制し、周辺の住環境の悪化等を防止するための維持管理の適正化に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

これらの課題に対応するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、2022年（令和4年）4月に全面施行されました。

本市においても、同様な課題があることから、マンションの管理の適正化に向けた基本的な考え方を示すとともに、施策を計画的に推進するため、法改正により新たに創設された「マンション管理適正化推進計画」の策定に向けて取組を進めています。

本計画の素案に関するパブリックコメントを実施し、この度、いただいた意見等をとりまとめましたので、その実施結果について公表します。

公表に当たっては、皆様方からいただいた意見等を要約、類型化し、藤沢市の考え方を付しています。また、個別の回答は行っていませんのでご了承ください。

貴重な意見等をお寄せいただき、ありがとうございました。

1. 実施概要

- (1) 募集期間 2023年（令和5年）9月11日（月）から10月10日（火）まで
- (2) 募集件名 藤沢市マンション管理適正化推進計画（素案）

2. 意見提案の対象者

市内在住・在勤・在学の方、市内に事業所などを有する方、及びその他利害関係者

3. 意見の提出方法

所定の意見提出書又は任意の用紙により、郵送・ファックス・持参・藤沢市ホームページの意見提出フォームのいずれかにて提出

4. 実施結果

- (1) 意見人数件数 4人 14件
- (2) 提出方法
ア インターネット（ホームページから）によるもの 3人
イ 持参によるもの 1人
- (3) 提出された意見等の内容と市の考え方について 別紙のとおり

本パブリックコメントに関する問い合わせ先

藤沢市 住宅政策課 住宅政策担当

〒251-8601 藤沢市朝日町1-1（分庁舎3階）

電話：0466-50-3541 FAX：0466-50-8223

別紙 提出された意見等の内容と市の考え方について

No	意見等の内容	市の考え方
1	本計画の策定は、市内の住宅の快適な居住環境の維持向上のために大変有意義なことであり、今後、政策が計画どおり運営されていくことを期待する。(関連意見 他2件)	マンションの管理の適正化に向けて、社会情勢の変化等も踏まえながら、計画に基づき必要な施策を検討・実施していきます。
2	ランクEの管理不全マンションは、建替えや大規模修繕等が想定され、マンションによっては資金援助が必要であり、自治体の重点的支援が望まれ、ランクB～Dのマンションへは、外部専門家の支援を重点に、管理組合の機能強化を目的とした支援を行っていくべき。	マンションは私有財産であり、その管理は区分所有者や管理組合等が主体となるものがありますことから、市としては、専門家の派遣など、管理状況等の分類に応じた適切な支援等を実施していく予定です。
3	マンションの管理状況等による分類はわかりやすい。 マンションの実態調査の分析から5段階に分類してそれぞれの対応を策定しており、万全な体制がとられている。 (関連意見 他1件)	管理状況等の分類に応じて、適切な施策を組み合わせながら、取組を進めていきます。
4	外部専門家の支援は、マンション管理の機能改善を目的として外部専門家が管理組合体制に入る、あるいは顧問となって管理組合の機能強化を図るとともに、講師に招いてマンション管理セミナーを開催し、マンション管理の現状や必要性を説明することで管理組合への関心や参加意識の向上を図るべき。	専門家による支援については、管理組合の機能不全の度合い等に応じた対応が考えられますが、まずは管理組合への参加意識の向上等を図るため、民間の関係団体等と連携して、専門家の派遣やセミナー等を実施していくことを予定しています。
5	外部専門家の支援を効率的に進めるために、外部専門家と支援を必要とするマンションをマッチングする仕組み構築を要望する。	管理状況などから支援が必要となるマンションの管理組合等に対しては、市から積極的なアプローチをすることにより、専門家派遣制度の利用を進めるほか、各種制度の情報提供を行い、管理の適正化が促進されるよう取り組めます。
6	継続的な実態把握とデータベースの公開を適時行ってほしい。	市内のマンションの実態把握を継続的に行い、データベースを更新しながら、適宜必要な施策を検討・実施していきますが、個々の状況については資産価値にも影響することから公開せず、データベースを基にした統計情報や、管理計画認定制度により認定を取得したマンションの情報を公開していきます。
7	セミナーや交流会は居住者の意識向上に有効であり、その開催頻度を増やすために、セミナーや交流会開催の企画は、自治体が主体的になって推進してほしい。	より多くの有意義なセミナーや交流会が実施できるよう、市は民間の関係団体と協力・連携しながら、企画・立案・実施していくことを予定しています。

8	<p>着実に方策を実行していくために専門家との連携を具体化して、継続的支援を強く要望する。</p> <p>認定制度の運用や管理運営の向上のための助言、指導などの支援を行っていくことになると思うが、市内のマンションの管理に関連する団体を活用して、官民一体となった活動が実施されることを期待する。</p>	<p>協定の締結等により、マンション管理士会などの専門家団体のほか、市内のマンション管理に関係する団体と連携して、管理の適正化に向けた継続的な支援等を実施できるよう調整していきます。</p>
9	<p>政策体系のイメージが記載されているが、それぞれの施策について、スケジュールの目標が示されているとより鮮明なイメージが伝わるのではないかな。</p>	<p>本市の財政状況や支援に対するニーズなどを踏まえながら、本計画に掲げた令和9年度までの目標を達成できるように必要な施策を適切に実施していきます。</p>
10	<p>修繕積立金不足に対する追加徴収など修繕等に向けた合意形成が困難であるが、区分所有者個人の意志でどうにかできる問題ではなく、仕組みとして整理しなければ、新築マンションも同様の状況になるのではないかな。</p>	<p>マンションが私有財産の集合体であることを踏まえたうえで、まずは管理組合の運営状況などの実態を把握していくとともに、管理組合における円滑な合意形成ができる体制づくりに向けて支援等を行っていきます。</p>
11	<p>修繕積立金を段階増額積立方式として分譲することが修繕積立金不足につながるため、均等積立方式とすることを、マンション事業者に要請してほしい。</p>	<p>積立方式は、販売後に管理組合が決定するものではありませんが、市からマンション分譲事業者等に対して「均等積立方式」の検討を促していくほか、「修繕積立基金」などの設定の検討についても促していくようにその旨を本計画に追記します。</p>
12	<p>取り壊されないマンションは、今後、良好な居住環境の形成等の障害になるため、開発マンションの解体費を開発前に提示させ、修繕費と併せて積み立てる仕組みも必要ではないかな。</p>	<p>マンションの開発時に解体時期やその時点での費用を想定することが難しいため、解体費用の提示させることは行いませんが、解体時に多額の費用を要することを早い段階から区分所有者に認識してもらうため、「住まいの終活」などに関する情報提供や意識啓発等を行っていきます。</p>
13	<p>例えば、開発の許可条件にマンションの適正管理の項目を追加するなど、市が積極的に販売前から適正な管理に向けた体制構築に寄与すべき。</p> <p>これから建てられるマンションへの予防的な取組もこの計画に位置づけてほしい。</p>	<p>適正な管理体制の構築は、区分所有者が決定するものでありますことから、建設に係る手続き等の条件にマンションの管理に関する項目は追加しませんが、販売される前からマンションの適正な管理が検討されるように、マンション分譲事業者等に対する情報提供などの取組を本計画に追記します。</p>
14	<p>マンション管理の成功事例、失敗事例、建て替えた事例などを示すことで、より分かりやすくなるのではないかな。</p>	<p>マンションの管理に関する好事例などが市内のマンションで水平展開していけるように、今後、市内に限らず、市外の事例なども含めて情報収集しながら、適宜情報提供を行っていきます。</p>

※いただいた意見等の趣旨を損なわない程度に表記を変えている場合があります。