

市民意見募集(パブリックコメント)結果

「和歌山市マンション管理適正化推進計画(素案)」に対するご意見を募集した結果、9件のご意見をいただきましたので、次のとおり公表します。

■ 募集案件の概要

募集案件	和歌山市マンション管理適正化推進計画(素案)
受付期間	令和4年10月11日～令和4年11月9日
ご意見の件数	1名・9件

■ ご意見の概要と市の考え方

No	和歌山市マンション管理適正化推進計画(素案)についてのご意見	市の考え方
1	<p>この度、和歌山市のマンション事情について知る機会が得られて、大変嬉しく存じます。</p> <p>2018年時点において、築40年以上のマンションが約530戸で、和歌山市のマンション全体の5.8%にあたるということで、数が多いと言えるかは微妙で、人によっては少なく感じるかもしれません。しかし、20年後には8.8倍の約4,700戸となり、52%にのぼります。このことから、築20～40年のマンションが約4,100戸であることを示しており、今は良くて、20年程度の経過で老朽化が大きな問題となることとなります。以上のような和歌山市のマンションの現状が分かりました。私自身、マンションにまだ住んだことのないのですが、今後のためにもなるので、色々とお聞きしたいと存じます。ちなみに40年を基準にしているのは、理由があるのでしょうか？</p>	<p>国土交通省が提供するマンション管理適正化法の改正概要説明資料の中で、築40年超のマンションを高経年マンションとし、その戸数の現状と今後の推計値が示されております。</p> <p>この例に習い、本市の計画においても築40年超のマンションを基準とし、本市における高経年マンションの現状と今後の推計値を示しています。</p>
2	<p>初めて『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針』なるものを知りましたが、「地方公共団体の長による認定を受けることが可能」という点がとりわけ重要なのではないかと思います。</p>	<p>管理計画の認定を受けたマンションの所有者や購入者のメリットは、以下のとおりです。</p> <p>① 住宅金融支援機構で借入れを行う際の金利の優遇(管理計画が認定された</p>

	<p>しかしながら、認定されるとなにか利点があるのでしょうか？ないのであれば、マンション経営上認定が必須など強制でない限り、面倒な認定を受けるマンション管理組合はいないはずで、この認定を和歌山市が行うことは、双方に利点があり、推進されていく見立てなのでしょうか？</p>	<p>マンションを購入する際の金利優遇、マンションの共用部分をリフォームする際の金利優遇)</p> <p>② 市場評価の向上 ③ 管理水準の維持向上 ④ 周辺の住環境の維持 ⑤ 管理状態の透明化</p> <p>本市においては、認定制度を推進することで、マンションの外壁剥落などにより近隣住民の生命・身体に危険を及ぼしたり、周辺の住環境や都市環境の低下を防ぐことに寄与するものと考えています。</p>
3	<p>【マンションの管理の適正化に関する目標】</p> <p>「管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進し、マンション管理適正化を進める」と書いています。ということは、あくまでも管理組合の自主的ということになります。管理組合は、区分所有者全員で構成される、マンションを管理する団体のことと書かれており、その管理組合であるマンション所有者が適正に管理維持をすることが目標という事になります。自主的ということで、この目標は消極的な感覚を受けます。もう少し積極的な維持管理に向かうことは難しいのでしょうか？</p>	<p>マンションは私有財産であることから、「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」において管理主体である管理組合はマンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないと示されている通り、自主的に適正な維持管理を実施する必要があります。</p> <p>本市では、管理組合に自主的かつ適正にマンションを管理していただくことを目標として掲げており、実態を把握してから、適正な管理を行っているマンションの割合等の定量的目標を検討していきたいと考えています。</p>
4	<p>【マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項】</p> <p>マンションの所在地等情報を収集・整理すると書かれていますが、背景にも書かれていた通り、マンションの現状を鑑みた上での計画のはずです。そうであれば、マンションの情報は既に収集済みである必要があるのではないのでしょうか？マンションの管理組合へのアンケートも重要ですが、のんびりしている印象を受</p>	<p>マンション管理適正化法が改正されるまでは、マンションの管理は管理組合の自主的な管理に委ねられていたため、本市においてマンションの管理状況の把握は行っておりませんでした。</p> <p>計画策定後、分譲マンションの管理組合に対してアンケートを実施し、できる限り有用なデータの収集に努めていきたいと考えています。</p>

	<p>けます。しかも、全て管理組合の自主性に期待しているなら、アンケートもどれほど充実したデータになるのか分かりません。情報収集は、是非とも実施して頂きたいと存じます。</p>	
5	<p>【マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項】</p> <p>認定事務に関しては頑張っただけですが、助言、指導するという程度に収まっています。結局これも、助言はするけど、管理組合の自主性にお任せするという事だと思います。和歌山市としてできる事は限られているとは思いますが、この自主性による施策で、どの程度改善されると思いますか？他都市などの例があって、上手くいっているという事があるのでしょうか？</p>	<p>管理計画認定制度により、適正な管理がどの程度実施されていくのか、定量的に示すのは現段階では困難であります。しかし、今後、本制度の運用及び実態把握により得た情報を施策に活かしていくことで、改善を促進していきたいと考えています。</p> <p>他都市の状況については、本市と同様スタートアップの段階であるため、先進事例は見受けられません。</p>
6	<p>【管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項】</p> <p>そもそもの話ですが、国が出しているマンション管理適正化指針と同様の内容である和歌山市マンション管理適正化指針に意味はあるのでしょうか？国の指針が既にあるので、内容が同様ならわざわざ和歌山で指針を出す必要があるのか分かりません。次に書いてる和歌山市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加するという部分が重要なので、その具体的な話が聞ければと思います。</p>	<p>マンション管理適正化指針は、国と同様の内容の場合であっても、内容を明らかにすることが望ましいと考えられています。本指針は、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、その基本的な考え方が示されています。同時に助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や管理計画を認定する際の基準が示されており、本市の認定制度もスタートアップの段階であるため、国にならった形にしています。</p> <p>今後は、実態調査により判明した本市の地域性があれば、指針に加えていきたいと考えています。</p>
7	<p>【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に関する事項】</p> <p>普及・啓発活動は続けていくことが重要だと思います。管理組合すなわちマンション所有者のみ関係することなので、マンションの改善などの適正化を促進す</p>	<p>S N S の活用を含め管理計画認定制度の普及・啓発は、様々な方策を通して行う必要があると考えています。</p>

	<p>るために、居住者が所有者に働きかけて自主的に推進してもらうことは重要だと思います。そうするとSNSの活用も有用かもしれません。</p>	
8	<p>【計画期間】 ここで10年の計画期間にしている理由は何故でしょうか？</p>	<p>計画期間については、特段法令等では定められていません。和歌山県が策定する「和歌山県住生活基本計画」には、「和歌山県マンション管理適正化推進計画」が包含されていますが、計画期間が10年となっています。また、他都市の類例を見ても同様の期間としていることから、これらの例にならい、計画期間を10年間としています。ただし、取組状況や社会情勢の変化等、必要に応じて適宜見直しを図っていくことを考えています。</p>
9	<p>【その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項】 マンション管理センターからマンション管理士への申請依頼と、市への認定申請があり、書類が何往復もするのは無駄が多いように思うので、マンション管理センターが発行する事前確認適合証を添付することによる効率化は進めてください。ところで、この方法によって、どれほど迅速になるのかは気になります。</p>	<p>本市の採用している認定手続は、マンション管理適正化推進センターで事前確認を行い、事前確認適合証受領後、本市に認定申請を行っていただくスキームとなっています。</p> <p>迅速性については、定量的にはお示しできませんが、マンション管理適正化推進センターが発行した事前確認適合証を本市の審査で活用できますので、迅速化が図られるものと考えています。</p>