

静岡市マンション管理適正化推進計画 パブリックコメント結果概要

1. 意見募集期間	令和4年1月13日(木)～令和4年2月14日(月)
2. 意見提出状況	23人 99件
3. 意見の内訳	
●静岡市マンション管理適正化指針に対する意見	【19件】
●助言・指導等の判断基準に関する意見	【17件】
●管理計画認定制度に関する意見	【14件】
●管理計画の認定基準に関する意見	【11件】
●マンション管理セミナー等で習得したい情報または知識に関する意見	【20件】
●その他の意見	【18件】

●静岡市マンション管理適正化指針に対する意見 及び 市の考え

【静岡市マンション管理適正化指針に期待する意見】

○管理適正化指針により、住人全体の意識向上や、具体的に問題点等を考えていくことができ良いと思う。
⇒静岡市マンション管理適正化指針を含め、静岡市マンション管理適正化推進計画について、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、周知を図っていきます。(計画書P4,7)

【マンション管理士など専門家の支援体制へ期待する意見】

○管理組合役員は管理の専門家ではないので、問題が生じた際に専門家の支援を気軽に受けられる体制をつくってほしい。
⇒静岡県及び市町で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」から希望するマンション管理組合へ、マンション管理士等の専門家の派遣を実施します。(計画書P5,P7)

●助言・指導等の判断基準に関する意見 及び 市の考え

【本市の助言・指導に期待する意見】

○今後、管理組合の役員の高齢化が進むので、わかりやすい文章による助言・指導をしてほしい。
⇒できるかぎり、わかりやすい表現とするよう努めます。

【長期修繕計画に関する意見】

○長期修繕計画は、7年毎ではなく、5年毎に見直すこととする方が良い。
⇒国土交通省が公表している長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画は、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要であり、また、見直しには一定の期間(おおむね1～2年)を要するとされています。このため、5年程度ごとの調査・診断とそれに伴う長期修繕計画の見直し期間をあわせた「7年以内」を目安に長期修繕計画の見直しが行われていることが必要であると考えています。(計画書P5,参考資料11)

●管理計画認定制度に関する意見 及び 市の考え

【認定証の交付について】

○認定を受けたマンション管理組合に認定証を交付し、認定取得の有無を外部から確認できるようにしてほしい。
⇒認定を取得した管理組合の同意を得ることが前提となりますが、ホームページ等で認定マンション名を公開する等し、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ます。(計画書P6,P7)

【制度の普及へ期待する意見】

○タウン誌や地域誌など様々な媒体の活用や、市内外の関連業界にも働きかけるなど、可能なかぎりの広報に努めてほしい。
⇒市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、情報の発信を行い、管理計画認定制度の周知に努めてまいります。(計画書P6,P7)

●管理計画の認定基準に関する意見 及び 市の考え

【集会の開催について】

○「1 管理組合の運営」(3)「集会在年一回以上開催されている」は、「集会在年一回以上開催され、その状況が記録されている」とする方が良い。
⇒「集会在年1回以上開催されている」ことの確認方法として、「認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し」が認定申請書の添付書類として必要となります。(計画書P6,P7)

【長期修繕計画と修繕積立金に関する基準について】

○長期修繕計画が無いと認定されないのか？
⇒長期にわたりマンションを適切に維持管理するためには、将来想定される修繕工事をあらかじめ計画し、必要な額の修繕費を積み立てることが必要です。このため、長期修繕計画を作成する必要があると考えています。(計画書P6,P7)

●マンション管理セミナー等で、習得したい情報または知識に関する意見 及び 市の考え

○修繕積立金の基本的な考え方、適正金額、増額の方法(法律的なものと事実上のノウハウなど)

○具体的な成功、失敗事例

○管理上役に立つ情報

⇒いただいたご意見を今後開催するマンション管理セミナーに役立たせていただきます。(計画書P5,P7)

●その他静岡市マンション管理適正化推進計画に関する意見 及び 市の考え

【静岡市マンション管理適正化推進計画への期待する意見】

○新たに取り組む施策であるため、運用を担うマンション管理士、管理会社、関係団体等を集めた協議会・検討会を設け、不備がないように準備し、運用開始後も継続的に改善してほしい。
⇒静岡市は、静岡県及び市町で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」に参加し、マンション管理セミナー・個別相談会の開催、マンション管理士の派遣等を実施するほか、マンション管理適正化の推進方策の調査・研究、情報共有に努めます。(計画書P5,P7)

【マンション管理実態調査に関して】

○マンション管理実態調査の回答率が低い。本当に助言・指導が必要なマンションは、調査に対して回答しないようなマンションだと思う。調査の方法や委託先について幅広く採用してほしい。
⇒本計画の計画期間である令和8年度までに令和3年度の調査で回答が得られなかったマンションに対して、引き続き現地での外観目視調査実施の上、管理組合、区分所有者等への訪問調査を実施することとしています。(計画書P8)

【管理費、積立費、工事費などに関して】

○工事の専門知識がないため、管理費、修繕積立費、工事費の目安を把握したい。

⇒住宅金融支援機構のホームページ上で、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を試算することができる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」が公開されていますので、ご利用ください。

【マンション管理セミナー&相談会への期待】

○マンション管理士等によるアドバイスの必要性を感じるため、定期的にセミナー等を開催してほしい。

⇒静岡市は、これまで静岡県と一般社団法人静岡県マンション管理士会と協力して毎年3月と11月に「マンション管理セミナー&相談会」を開催してきました。今後は、本市も参加する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」として同セミナー&相談会を開催します。(計画書P5,P7)