

川口市マンション管理適正化推進計画（案）についての意見募集結果

- 1 意見募集期間 令和5年1月4日（水）から令和5年2月2日（木）まで
- 2 意見提出者 1名
- 3 意見件数 9件
- 4 意見内容 以下のとおり

No.	提出された意見の概要	提出された意見に対する 市の考え方
1	<p>2. 現状と課題〈提供資料の正確性〉 (3) マンション管理の状況について</p> <p>② 当該説明における「大規模修繕工事」とは、どのような定義なのか？また、同定義は本書類中では、共通の認識なのか？ / 「大規模修繕工事」という人により解釈が異なる括りによるヒアリングそのものの正確性を欠いていると考えられる。</p> <p>例えば、外壁補修工事と屋上防水工事を別々に施工しているものを大規模修繕工事に含まない場合（＝大規模修繕工事を外壁と屋上の防水工事を同時に施工しているものと定義する場合）、適切な改修工事が行われていても、反映されない。</p>	<p>大規模修繕の定義については、P7②修繕の状況、P8 図表 3-13 及び P10 (4) 課題に記載があるものにおいては、川口市マンション管理適正化推進条例に基づき、市内の3階建以上の分譲マンションに対して行った管理状況の報告（以下、「定期報告」という。）によるもので、定期報告に当たって管理組合に配付した解説書（記入の手引き）において、「長期修繕計画において実施された建物の全体又は複数の部位について行う修繕工事」と定義しています。</p> <p>また、P22 4 (3) に記載があるものにおいては、管理計画認定の認定基準によるものとなりますので、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第一条の四において、「マンションの建物外壁について行う修繕又は模様替えを含む大規模な工事」と規定しています。</p>
2	<p>③ 賃貸化率の計算において、そもそも投資用(＝所有者は賃貸することが目的で所有)として計画されているワンルームタイプマンションと、一般の世帯型居住用マンションにおける賃貸率の増加とは全く質も意味も異なるため、分けて算出する必要がある。</p> <p>これに対して、本資料は、世帯用のみ抽出していると考えて良いか？その場合の分母（何棟、何世帯）は、どのような数字となっているのか？</p>	<p>賃貸化率については、本市のマンションの管理状況を把握するため、定期報告をもとに整理したものとなります。また、投資用と世帯型居住用の区別も困難であることから分けての算出はしておりません。</p>

3	<p>3. マンション管理の適正化に関する目標について 本市の目標について、 目標1「管理不全状態」は何をもって定義するのか？ 目標2「管理状況の維持向上」とは？何をもちって維持向上と 考えているのか？ それぞれについて、該当するマンションはこれを目指すこと となるため、具体的な内容も提示されるべきと考える。</p>	<p>「管理不全状態」につきましては、P13の4 (2)に記載したように、法第5条の2第1項に おいて助言及び指導の対象となる状態を想定し ています。 なお、御指摘を受けて精査した結果、本市の独 自基準の項目については、管理不全とまでは言え ないことから、その旨を記述いたします。また同 ページの4(3)の前半の内容が(2)と同様で あることから「管理組合が無い」から「情報提供 を実施します。さらに、」までを削ることといた します。 また、「管理状況の維持向上」につきましては、 P13の4(4)に記載したように、法第5条の3 の管理計画の認定制度の基準に即してマンショ ン管理が行われていること、または行われるよう 向上を図ることを想定しています。 それぞれの具体的な内容は、指針において示 しております。</p>
4	<p>4 マンション管理適正化の推進を図るための施策に関する事項 (1) 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 イ 今後実施する措置について 川口市マンション管理適正化条例に基づく報告義務が「5年に 一度を目安」、「報告項目はその都度見直しを図り」というのは、 状況が悪化しつつあるマンションと健全なマンションとを一律 に扱うことは、意味がないと考える。 健全な管理組合に度々詳細な状況報告をさせるのは、管理組合、 行政双方の負担となる一方、行政側が必要と判断した場合には、 2年ごと、3年ごと、5年ごとのように期間も柔軟に、また、報 告項目も詳細に確認できるような柔軟な対応を行う必要がある。</p>	<p>川口市マンション管理適正化条例に基づく管理 状況の報告において、報告義務者の負担軽減及び 意識づけのため、報告は5年に1度とし、項目は 簡素にすることで報告率の向上に努めています。 また、管理状況の報告により、管理不全の兆候 が見られた場合等は、市が助言、指導及び勧告を 行うとともに、区分所有者の高齢化などにより自 力での適正管理が難しい場合は、マンション管理 士を派遣し支援を行うなど、マンションの管理の 適正化に向けた施策を推進してまいります。 なお、案の修正はいたしません。</p>
5	<p>P13(4)「5(2) 管理計画の認定基準」について「5(3) 管理 計画の認定基準」ではないか。</p>	<p>ご指摘の箇所について修正いたします。</p>
6	<p>5. 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 (3) 管理計画認定基準について ④ 防災資機材及び防災物資を整備していること ・本項目は不適切/削除と考えます。 そもそも管理組合は、災害対策のためにある組織ではない。その意 味で、「②防災組織を結成していること」を義務付ける点にも疑問 の余地はあるが、この程度の努力はどのマンションでも可能であ り、実際そのような意識を持ち、組織を持つことは、共助の中で災 害時のダメージを和らげる効果はあると考えられる。 一方で、マンションは規模により財務状況には大きく差があり、資 機材及び防災物資を準備するまでの予算を確保させるような指導 になることは不適切であると考えます。 また、消防署が目の前でも資機材の準備が必要か、自助中心の災害 対策を求められている現状から、共助のための準備を義務付けるよ うな指導を行うことになるのは疑問の余地がある。</p>	<p>ご指摘の基準については、川口市マンション管 理適正化推進条例第9条において、マンションに 係る防災体制の整備について定め、管理組合及び 市の責務について規定していることから本条例 との整合を踏まえ設定しています。 本市において、マンションの良好な居住環境を 維持する観点から、管理組合として防災に組み 込むことは重要であると認識しておりますので、原 案のとおりとさせていただきます。</p>

⑤ 耐震性の有無が不明の場合に耐震診断を受けていること、耐震性の確保ができていない場合に、耐震改修をしていること

・本項目は内容を修正すべきと考えます。

→ 修正内容提案; 1981年5月31日以前の基準において建築確認を取得しているマンションにおいては、耐震化の完了の報告もしくは、耐震化に向けた考え方を示す書類の提出を行うこと。

本内容においては、「耐震性の有無」について、建物の躯体なのか設備まで含めているのかなど、どこまでを求めているのかを明示すべき。

旧耐震マンションというのは、後発的な法整備により耐震性能の不足が問われているもので、建築時に不備があったマンションではない。つまり区分所有者が管理の努力を怠ってきた、若しくは努力をしてきたことにより改善しているというのではなく、お金をかけたか、かけないかということで、目的とする管理の適正化とは直接的な関係性のないハード面の事情である。その点において、認定時点において、「耐震診断を受けていること、耐震性能不足であれば耐震改修を計画していること」を認定基準とすることは、他の各項目と比して明らかに比重が異なり同列に認定基準とすることは、理解し難い。

また、エレベーターや、貯水槽などにも耐震基準があり、エレベーターの基準は最近変わっているため、築4年以上のマンションほぼ全てが一度既存不適格になっている。エレベーター等設備関係の耐震性能は既存不適格でも良いが、躯体だけに調査+改修計画を求めるといふことであればバランスを欠いていると考える。また、耐震改修は費用的にハードルが高く、これを認定基準とすることは旧耐震の物件のほとんどが、認定を諦めるものとなることから、冒頭の趣旨(※)に鑑み、計画書考え方を示す書類の提出にとどめることが適切と考える。

また、提出される「考え方を示す書類」については、将来的な「敷地売却」「建替え」も選択可能であること、個人の資産に関する考え方であることから、「現状を維持して継続使用する」などの計画も含めて承認するものとすべき。重要なことは、「管理組合が旧耐震であることを理解して、将来を考えている」ということで十分と考える。

なお、耐震化を誘導したければ、行政側は耐震診断や耐震補強の費用に関する補助をより手厚くする必要があると考えられる一方、納税者としては、一部の個人の資産の現状改善のために税金が多く投入されることへの疑問もあることから、耐震化については所有者本人への注意喚起と本人の意識整理で十分と考える。

(※)冒頭の趣旨とは意見の提出者が「川口市マンション管理適正化推進計画(案)」について、本計画により市内の各マンションの管理組合が、認定を目指す、または認定を目指したいと考えていくような内容であるべきとの考えを述べていることを指す。

本市では、旧耐震基準で建築されたマンションも多く、耐震性に不安を抱えたままでは、例え他の管理が適切に行われていたとしても、災害時に深刻な問題を引き起こす可能性があり、法第3条に基づき国が定める「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」においても建築物の安全性に触れていることから、耐震性の把握及び確保は重要なものと認識しています。

そのため管理計画の認定については耐震性があることを基準としましたが、ご指摘のとおり耐震性が不足している場合には「建替え」等も選択肢の1つとなることから、当該箇所の「耐震改修を計画していること」を「耐震改修や建替え等を計画していること」に修正いたします。

また、当該基準の耐震性の範囲につきましては、建物の躯体に限定していることから、認定事務に係る手引き等で案内いたします。

8	<p>⑦ 緊急連絡先の表示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本項目は、緊急連絡先の掲示場所、掲示内容について留意いただきたい。 <p>自主管理マンションにおいては、緊急連絡先が業者ではなく理事長（管理者）ということもありえる。この場合の氏名、電話番号は個人情報に当たり、個人情報を外部からアクセスする場所に掲示させるということになれば、別の問題が生じる。この点に配慮した内容で認定基準としていただきたい。（「自主管理マンションが認定を受けるためには理事長が個人情報を晒さなければならない」ということになってしまわぬよう配慮いただきたい）</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、今後認定事務に係る手引き等で個人情報の保護に配慮した掲示方法、掲示内容をお示しします。なお、案の修正はいたしません。</p>
9	<p>その他、独自基準の追加 認定の事前確認者の要件 認定の事前確認者をおく。（ただし、被評価マンションの管理会社及びその従業員、並びに当該マンションと継続的な取引契約のあるマンション管理士等を除く） →マンション管理センターが出している基準では、当該マンションの管理会社及びその従業員が事前確認をすることを認めていて、かつ、各行政の独自基準については確認対象から除外している。 利益相反の防止ならびに、行政側の負担軽減のためには、川口市の独自基準まで含めた事前確認を行うことをマンション管理士等に委託することも想定できる。</p>	<p>国では、当該マンションの管理会社所属のマンション管理士が国の基準の事前確認をすることを認めておりますことから、除外することは考えておりません。</p> <p>なお、法第5条の12の委託については、現時点では予定しておらず、独自基準部分について、行政側で確認することを予定しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。</p>