

## パブリック・コメント(意見募集)結果概要

1. 目的	朝霞市マンション管理適正化推進計画の策定にあたり、市民の皆様から御意見を募集する。
2. 募集期間	令和5年10月10日(火曜日)から令和5年11月8日(水曜日)まで
3. 意見提出の対象者	<ul style="list-style-type: none"><li>・市内在住・在勤・在学の方</li><li>・市内に事務所・事業所を有する方(法人含む)</li><li>・この案件に利害関係を有する方</li></ul>
4. 公表した資料	朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)
5. 意見提出者数及び意見数	5名、27件

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
1	—	<p>マンション長寿命化促進税制における工事要件(令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に大規模修繕工事完了)の撤廃を要望。</p> <p>&lt;理由&gt;この期間では対象先が極限られてしまうこと。行政(幅広く公平な精神)の運営としていかなものか。</p>	<p>マンション長寿命化促進税制については全国共通の国の制度であるため、市で制度改正等することはできません。</p>	無
2	—	<p>マンション管理計画認定制度で認定されたマンションは減税制度が1年間受けられるように改正を要望。認定を受ける必要があることが条件として求められている。</p> <p>&lt;理由&gt;せっかく有意義な制度を立ち上げたのだから多くの管理組合に参加して頂くべく大きな動機づけとなるものと思料。</p>	<p>マンション長寿命化促進税制については、対象になる大規模修繕工事の翌年1年間分の建物部分に係る固定資産税の減額が受けられる制度になっております。</p>	無
3	—	<p>マンション長寿命化促進税制及びマンション管理計画認定制度は、ともに将来を見据えた大事な制度であると共感する。</p>	<p>御意見のとおりかと思えます。引き続きマンション管理の適正化の推進を図ってまいります。</p>	無
4	—	<p>朝霞市の場合は、近年人口増加し人口の流動化もあり当面大きな不安(マンションの空き問題など)は少ないと思うが、一方で高齢化が間違いなく進んでいく。</p>	<p>御意見のとおりかと思えます。引き続きマンション管理の適正化の推進を図ってまいります。</p>	無
5	—	<p>時代の変化の激しい舵取りは大変かと思うが、今後益々行政の運営に邁進を。</p>	<p>御意見のとおり努めてまいります。</p>	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
6	3	(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策について、市役所等が発信する情報はなかなか個別のマンション管理組合役員に届きにくい。かといって毎回個別に訪問やポストイングするのも難しいかと思う。お届けするEメールやSNSを事前にお伺いし、グループ発信するなどICTの活用を通じてより情報が確実に届くよう工夫を。	p.3「(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」等に関する周知について、p.4「(5)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ついて」において従来の広報やホームページに加えてSNSの活用についても追記します。	有
7	3	マンション住民同士、管理組合同士の交流が、円滑なマンション管理、修繕の計画策定、実行には欠かせないため、交流の推進について明記を。	p.3「(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」において、交流の推進に関する内容を追記します。	有
8	3	セミナーや交流会の開催についてもオンライン研修の併用や動画の視聴などICT活用により参加者を増やしていただきたい。	p.3「(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」において、より多くの方に周知できる方法について検討する旨の内容を追記します。	有
9	—	計画の策定にあたって、住民代表などの当事者や、マンション管理士・学識経験者などの専門家の参加はあったのか。今後も当事者と専門家は議論に参加してほしい。	計画策定において、当事者については市内の全マンションに対するアンケート調査や、ヒアリングに御協力いただける管理組合を対象にした意見交換を行ったほか、また学識経験者が参加する都市計画審議会における報告、そして本パブリック・コメントなどの機会においていただいた様々な御意見を踏まえて、計画の策定に向けた手続きを進めているところです。今後も引き続きマンション管理士や学識経験者などの専門家が議論に参加できる場の検討を行います。	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
10	—	市内の各種インフラ設備も将来的に劣化していくことを考えマンション管理の問題もマンション住民のみならず市街地全体・朝霞市全体の問題としてとらえて考えていく必要がある。	御意見のとおりかと思えます。引き続きマンション管理の適正化の推進を図ってまいります。	無
11	—	令和3年国土交通省から告示「マンションの管理適正化の推進を図るための基本的方針」(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)(以下告示)が発出され「六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的事項」が示されているため、朝霞市マンション管理適正化推進計画と告示との整合性を図る必要がある。	御意見のとおりかと思えます。今後の参考にさせていただきます。	無
12	3	素案では届出制度の導入は「(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」として列挙されているが、告示では管理状況把握の手段として「2 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」に列挙されているため、整合性を図る必要がある。	届出制度の導入に関する文言を、p.3「(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」から「(2)マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置」に移動します。	有
13	3	告示では「3 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」に財政支援について列挙されているが、素案では財政支援に関する記述はないため、財政支援についても具体的検討が必要。	マンション管理適正化のための本市独自の財政支援は現時点でございませんが、本市が設置しているマンション管理相談窓口において専門家であるマンション管理士から無料で助言いただけるようになっていました。また、時限的・特例的な措置ではありますが、国のマンション長寿命化促進税制の要件に該当する場合には、固定資産税が一部減免になります。	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
14	—	マンション建て替え工事間のマンション住民の住宅の確保等には大きな問題が存在するため、財政支援、市営住宅の確保等について今から準備する必要がある。	大規模修繕などによる長寿命化も困難な高経年マンションについてはいずれは建て替えも選択肢に入るかと存じますが、それは賃貸マンションや戸建住宅でも事情は同じであり、分譲マンション住民の方々の住宅確保に特段の配慮をすることは困難です。なお、本市の市営住宅については戸数(合計50戸)に限りがあり、現在、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の方に対し、公営住宅法に基づく運営を行っています。	無
15	—	マンションの構造自体は長期間使用できるものであり、今後数十年の期間でマンションの建て替えありきではなく半永久的に使用するための方策、水道設備やガス設備等の維持・交換について検討していく必要がある。建て替えに伴う諸問題は積立金の問題のみではない。	御意見のとおりかと思えます。引き続きマンション管理の適正化の推進を図ってまいります。	無
その他 1	—	現在のマンション維持管理に対する根本的な問題は実体の課題とずれがある点で、理事役員以外の組合員個人がその問題に意見は言えるが介入できないと感じる。住民は、マンション全体の財産保有権利はあるが、建設関連の知識やマンション全体の巡回把握は殆ど無く、個人でマンションに関して問題提起することは困難。真剣に活動する組合員は一部いるが、管理会社と理事との会談内容で方向性を変更して却下される。	管理組合の運営や管理会社への委託内容等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。	無
その他 2	—	管理規約は管理会社による指導の元で提案作成され、住民の意見は反映されず、理事は1年毎に交代され、年一回の通常総会でも出席率は30%ほどで、実質意見を述べても管理会社の主導にて運営されているのが実態。	管理組合の運営や管理会社への委託内容等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
その他 3	—	<p>毎年の通常総会の所要時間は2時間程度で理事会役員決定とその他問題点の個別討議、管理会社の説明主導で終了となる。総会の時間延長を希望しても会場の予約や管理会社の都合で却下されたこともある。毎年交代する担当理事は役割と引継ぎ内容の把握に長期間要するが、理事会の開催は月1回で会議時間は管理会社の都合により2時間程度と決められ、同意している。理事会の理事役員の欠席者等も多く、参加人数4～5名程度で、更に管理会社の都合で会議内容は管理会社からの日常管理の報告と建物修理の提案等であり、管理会社の主導のまま時間が過ぎて、個別に理事からの提案は中々時間内に検討できず時間が超過してしまう。</p>	<p>管理組合の運営や管理会社への委託内容等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。</p>	無
その他 4	—	<p>理事役員メンバー交代の際に、管理内容やその作業内容と費用内容その他詳細を把握する事はかなりの労力を費やすため、一般の方は、管理会社を信用しているとして、そこまでしないのが現状。積極的に行動する方も一部いるが、組合員多数の協力者は得られず、日々時間不足で、個人の負担が多く無理が生じ途中で断念することが多々ある。集合住宅のこれらの総合的な環境から、住民は委託管理会社に活動を任せている事で本来活動しなければいけない事が出来ず諦めている方が多くいる。</p>	<p>管理組合の運営や管理会社への委託内容等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。</p>	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
その他 5	—	<p>理事会役員、管理組合員は管理会社を信用している前提で全面委託で管理費用や修繕費用を積み立てており、様々な維持経費や定期点検費用を支払っており、建物の修繕計画とその作業などは定期的に健全に行われていると信じている傾向にある。組合員の中で問題を感じて意見提案を出す場合もあり検討するが、理事会や組合員の参加同意数が少なく却下されてしまう。解決のための提案を考えている組合員は自分が理事会役員になる順番まで待たなければならず、仮に10年毎に順番が来て制度変更や提案内容の変更査定を行うとしても、1年間の活動期間では無理があるため、最低限改善提案を成立させるが、次期の理事会では引き継がれず消滅されたことも多々あった。</p> <p>そのため、管理会社に管理費等を支払っていることや、時間が経過すれば今期の理事が終了するといった責任回避的な楽な方向の考え方になり、管理会社の言われた提案とその工事費用を調査することなく押印して支払うことになる結果、管理組合の財産の浪費につながっている。</p>	<p>管理組合の運営や管理会社への委託内容等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。</p>	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
その他 6	—	<p>管理会社の指定業者の費用が相場より高額なことが後日発覚しており、更に管理会社からその費用に管理経費を上乗せして請求されている。理事会は、管理会社の提案内容と作業内容とその金額について事前調査する知識と相談する機会が少なく、管理会社の思いのまま事案が進み、管理組合員の財産を浪費される実態が延々と行われている。過去の管理会社主導で行われた修繕工事でも、建物診断費用、修繕内容診断の重複費用、管理会社経由で数社提出された相見積もりも一般の業者による見積もりとは30%の価格誤差が生じた。年間植栽工事でも管理会社の指定業者として遠方業者が作業して高額な請求が来ており、作業内容も手抜きされていたが未確認で支払った。他にも調査すれば、管理会社経由の契約業者、保守管理業者の費用と経費が殆ど高額な請求額を支払っていると判断される。管理会社の行動は、マンション管理組合の現状環境を作り出し、理事会の交代時期の隙間を利用して組合員のコミュニケーションを外して提案内容を総会にて成立させて利益を得ようとしている。</p>	<p>管理組合の運営や管理会社への委託内容等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。</p>	無



朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
その他 7	—	<p>実施施工内容についても、調査内容の曖昧さ、危険性のない箇所や劣化状況の不明箇所の指摘とその施工、実際の劣化箇所の未施工、住民が要求していない工事項目の実行等、工事竣工確認の立会検査の未成など、不都合な行為を行いながら費用を請求され、支払いが行われていた。組合員が何も知らず行われているのが実態。管理会社は、この様な形態は度々行い、総会出席者の少なさと組合員の参加希望者の少なさを見込んで行う行為で、高額な費用を請求して管理組合員の財産を浪費させている行為は問題。</p>	<p>管理組合の運営や管理会社への委託内容等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。</p>	無
その他 8	—	<p>管理会社は本来、全面管理委託契約をしているとしても、組合員の生活や財産保全をサポートすることを前提に管理費用を受け取るべきだが、管理会社の行為は全く真逆の利益相反的な行為で、組合員はその活動計画に飲まれていることは絶対許せないことで、管理会社の提案活動を阻止する必要がある。今後、マンション管理組合員の意識改革も必要だが、行政はマンション管理組合と管理会社の契約に直接介入できないと思うが、本来の課題内容を更生する活動をお願いしたい。</p>	<p>マンションの維持管理に際しては、区分所有者間での意思決定の難しさや建物構造上の技術的判断の難しさなどが想定されるため、朝霞市マンション管理適正化推進計画に位置付け、マンション管理計画認定制度の運用開始や、継続的な相談窓口の設置、ホームページ等での情報提供による普及啓発等を通して、マンション管理の適正化の推進を図ってまいります。</p>	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
その他 9	—	<p>専門的知識のある地元専門業者や相談窓口等で、所有者として自ら住宅維持計画書とその費用調査案を作成できるように、制度的に組織化して理事会役員との交流を基に、国政にて、マンション管理組合に管理会社の関与する行為の精査対象が必要。定期的なマンション維持管理や、長期修繕工事を行っているにも関わらず管理会社の行為で管理組合員の財産が浪費され、積立金の値上げを勧められ、組合員の検討の時間が超過し工事が遅れることでこれらの問題が隠れている。今後建物の劣化が危険を及ぼすことにもなってくる。管理会社とは全面管理委託契約を締結しているため、契約内容を改善し管理会社の利益相反的な活動計画を阻止していくことが重要。管理会社に全面委託契約されている割合が多く、組合員の参加活動比率が低いところが多く、他のマンションでも同様な課題を抱えていることが想定されるため、是非この意見・提案内容を御理解いただき、地元住民の、共同住宅における意思決定の難しさ、建築構造上の知識不足、技術的な判断、相場観の判断不足、将来の高齢化問題や、収入にも限界が生じるため、地元の経済繁栄と住民の安全な生活保全に協力いただきたい。</p>	<p>マンションの維持管理に際しては、区分所有者間での意思決定の難しさや建物構造上の技術的判断の難しさなどが想定されるため、朝霞市マンション管理適正化推進計画に位置付け、マンション管理計画認定制度の運用開始や、継続的な相談窓口の設置、ホームページ等での情報提供による普及啓発等を通して、マンション管理の適正化の推進を図ってまいります。</p>	無
その他 10	—	<p>充電インフラ補助金について既に検討して頂いていると思うが、国の補助金との併用が可能な方向でスピード感を持って検討を。</p>	<p>いただいた御意見につきましては、関係部署に情報共有させていただきます。</p>	無

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)に係るパブリック・コメントの結果

No.	ページ	意見の内容(要約)	市の考え	修正の有無
その他 11	—	管理組合・管理契約・修繕計画等の管理体制を作ることは無理。高齢者になると5000円の管理費を負けてくれという人もいる。また、競売にかけられる人もいる。私たちのマンションでは、掃除等は自分たちで行い、外壁、廊下、屋根等の補修はその都度やるしかない。補修費は、5000円の管理費から支払う。	施設の修繕や管理費の滞納等について外部の専門家からの助言を得る機会として、市ではマンション管理相談窓口を設置しておりますので、御活用ください。	無
その他 12	—	高齢者になると、体調不良等で入院したまま、施設等に入居してしまうと連絡が取れない。以前市役所に問い合わせをしたが、個人情報等で教えてもらえなかった。出来れば市役所で教えて欲しい。	個人情報の取り扱いについては、個人情報保護法に基づき行う必要があります。御指摘を踏まえ、マンション管理に係る個人情報の取り扱いにつきましては、市役所内で連携し、今後検討してまいります。	無