

「沼津市マンション管理適正化推進計画（案）」に関する意見募集の結果について

沼津市マンション管理適正化推進計画（案）についてパブリックコメントを実施しましたところ、市民の皆様から貴重なご意見・ご提案をいただき、ありがとうございました。皆様からいただきましたご意見等の概要と市の考え方をお示しします。

1. 実施時期：令和5年7月10日（月）～令和5年8月9日（水）
2. 閲覧場所：沼津市ホームページ、沼津市役所（まちづくり指導課、生活安心課）、市内各市民窓口事務所、市立図書館
3. 提出者数：2名
4. 意見数：10件
5. 提出された意見の概要及び市の考え方

No.	頁	意見の概要	市の考え方・対応	修正の有無
1	11 ～12	<p>『4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項』について</p> <p>「管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、<u>マンション管理業者</u>の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、<u>マンション管理業者</u>の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。万一、<u>マンション管理業者</u>の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該<u>マンション管理業者</u>にその解決を求めるとともに、必要に応じ、<u>マンション管理業者</u>の所属する<u>団体</u>にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。」</p>	<p>マンションの管理運営は、管理組合が主体となって取り組む必要があると考えております。ご指摘いただいた箇所は『4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項』の項目であり、管理組合が第三者に管理業務を委託する場合について、記載しております。</p> <p>いただいたご提案につきましては、今後検討していく際の参考にさせていただきます。</p>	無

No.	頁	意見の概要	市の考え方・対応	修正の有無
		<p>下線部の「マンション管理業者」を「マンション管理業者等」に、また「マンション管理業者の所属する団体」を「マンション管理業者の所属する団体や市に」とし、問題が生じた場合には法第5条の2に基づき「市」にその解決を求めることにする。</p> <p>(理由) マンションの区分所有者による自主管理においては、管理者等が法令等で求められている区分所有者への説明等が不十分でも可となるため、契約締結時等の契約内容等の説明をマンション管理業者だけでなく自主管理の管理者にも適用する必要がある。「マンション管理業者等」とすべきである。さらに、問題の発生時には区分所有法等を所管する部局の「市」にも問題解決に参画していただかないとマンション管理業者のように属する団体もない自主管理では問題解決の目途がたたない。</p>		
2	12	<p>『沼津市マンション管理適正化指針 添付1』について</p> <p>「法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」の「1 管理組合の運営」の「(1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること」を「(1)管理者等を定めかつ管理組合の運営を円滑に行うこと」に修正する。</p> <p>(理由) 管理者等を定めても適正で円滑な管理運営ができていない例があり、法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安においては、管理者等の定めることに終始せず管理者等を定めた後の管理組合の運営が円滑に行われるかまで着目した基準とすべきである。</p>	<p>管理組合の運営を円滑に行うためには、区分所有法や適正化法等に基づき、まずは管理者等を定める必要があると考えております。</p> <p>その上で、運営が円滑に行われているかどうかについては、一律に基準を設けて判断する事項ではないため、その他の事項として、P12『添付1 2～4』の項にて、適宜判断することになると考えております。</p>	無

No.	頁	意見の概要	市の考え方・対応	修正の有無
3	ー	読み手は、計画（案）の文章全体の内容（構成）や概要をまず初めに知りたいため、表紙の次に「目次」を設けるべきではないでしょうか。	ご指摘のとおり修正が必要です。 修正につきましては、「目次」を設ける予定で検討いたします。	有
4	ー	最初に計画（案）の概要を知りたいと思う方が多いと思うので、本計画（案）の概要（内容）を1枚にまとめて目次の次に挿入することで、分かりやすくなるのではないのでしょうか。	今後、本計画をまとめた概要版を別途ホームページに掲載する予定で検討いたします。	無
5	ー	本計画に直接関係するマンション管理組合役員や区分所有者・居住者は、現在あるいは今後とも高齢の方が多いと思われます。一般的に高齢者は細かい文字活字を読むのに苦労することが多いのではないのでしょうか。この計画文書で使用している活字より、やや大きめの12ポイントにすると高齢の方でも読みやすいと思います。	文書の活字の大きさと計画の構成等を併せて検討し、文書全体の活字のポイントを大きくする予定で検討いたします。	有
6	1	マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)を2回目以降掲出する場合は、略して単に「法」と記すことにしていますが、マンション関係の法律の中で一般に良く知られるのは、いわゆる「区分所有法」であるため、管理組合役員や区分所有者・居住者は「法」のことを、広く知られている「区分所有法」と混同することも考えられます。 上記「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、略称を「マンション管理適正化法」としているのが一般的です。誤解を避けるためにも、上記法律を単に「法」ではなく「適正化法」、あるいは一般に用いられている略称「マンション管理適正化法」と表示してはいかがでしょうか。	本計画は、同法に基づく法定計画として作成するものであることから、計画内で、単に「法」と略しましたが、ご指摘のとおり修正が必要です。 修正につきましては、「適正化法」とする予定で検討いたします。	有

No.	頁	意見の概要	市の考え方・対応	修正の有無
7	3 ～5	円グラフは割合表示だけでなく、内訳件数が付記されていた方が見る側からすると分かりやすく、また、計画を実施する側からも各施策の実施対象の目安になるのではないのでしょうか。	P3『(1) 調査概要』に回答の総数を記載させていただいており、円グラフでは件数よりも割合を強調してお伝えしたいと考えております。	無
8	—	この計画(案)の取組みでは、基本的な管理運営の支援策が主となっているようです。 しかし10年という計画期間の中では、今後はさらに踏み込んで、マンションの長寿命化に必要な改修や大規模修繕までを視野に入れた具体的な支援策(例えば税制面での優遇等)を実施されるよう望みます。	P6～P7『3 マンション管理の適正化の推進を図るため施策に関する事項』にて、管理計画の認定事務の実施予定について記載しております。また、マンション長寿命化促進税制について当市でも実施をしていく予定です。 支援策について、今後も国等の施策と併せて検討していく際の参考にさせていただきます。	無
9	—	将来にわたり管理不全マンションとならないためにも、管理組合では早い時期から適正な管理を実施することが重要と考えます。全国的には、一部の市ではあるものの、マンションの「管理状況の届出制度」を実施し、行政が管理組合の管理状況を把握して支援につなげています。本市においても、今後同様な制度の企画・実施を検討されるよう要望します。	本計画の策定の際に実施した実態調査では、回答率が7割程度に留まっているため、まずは市内全棟のマンション管理の実態把握に努めていきたいと考えております。 いただいたご提案につきましては、今後、市の施策を検討していく際の参考にさせていただきます。	無
10	—	管理不全マンションへの対応を始めとして、マンションの管理に関する地方公共団体の役割は非常に大きいと言えます。本市においても、管理組合・区分所有者向けセミナー・意見交換会だけでなく、市職員及び市議会議員向けに、専門家によるマンション関連法令や建築・消防・水道等関連法令についての研修を実施されるよう要望します。	本市では、毎年度マンション管理セミナー及び相談会を実施しておりますが、管理組合役員・区分所有者等の中でも参加されることがない方がいるため、まずはマンション管理と深い関りをもつ、管理組合役員・区分所有者等の方に積極的な参加をお願いしたいと考えております。 いただいたご提案につきましては、今後、セミナー等の開催を検討していく際の参考にさせていただきます。	無