

荒川区マンション管理適正化推進計画(素案)に対する パブリック・コメントの実施結果について

- 1 意見募集期間 令和5年7月3日(月)から7月18日(火)まで
- 2 閲覧場所 荒川区ホームページ、情報提供コーナー、住まい街づくり課
- 3 意見提出者数 6人
- 4 意見数 19件
- 5 意見の内訳

内容	意見数
① 第2章1 マンションの管理の適正化に関する目標	5件
② 第2章2 マンションの適正化の推進を図るための施策	5件
③ 第2章3 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	4件
④ 第2章4 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	1件
⑤ その他の事項に関して	4件
合計	19件

6 意見の取扱い

記号	区分	意見数
◎	計画に反映する	4件
○	既に盛り込んでいる	6件
☆	意見・要望としてお聞きする	9件
	合計	19件

いただいた「意見の概要」とそれに対する「区の方考え方」

①マンションの管理の適正化に関する目標に関するご意見

◎計画に反映する ○既に盛り込んでいる ☆意見・要望としてお聞きする

No.	意見の概要	意見に対する区の方考え方	取扱
1	<p>自治体の責務となっているため仕方なく作成したという感じが強く、数値目標が少なくなっています。例えば、マンションの耐震化は住民だけでなく周辺環境にも影響がある重要なものです。実績はどれだけあり、今後、件数を増やすためにどのように働きかけるのか、などの記載がなく、危機感を感じられません。</p>	<p>本計画は、管理組合等によるマンションの管理適正化を推進するため、今回新たに策定するものです。大きな目標を3つ定めており、その目標の達成度を測るために特に重要と考える項目について、数値目標を設定しております。</p> <p>なお、例示の耐震化の重要性は、分譲マンションに限らず全ての建物に当てはまるため、区では「耐震改修促進計画」を定め、その中で目標値を定めており、その実現に向けて耐震化や建替え等に対する補助等の事業を行っております。</p> <p>本計画の策定を機に改めて関連制度を広く周知することにより、マンション管理に関わる皆様と危機感を共有できるよう、本計画を進めてまいります。</p>	☆
2	<p>国のマンション管理適正化指針のレベルに留まらず、「管理水準からみて、平均的な管理組合への助言支援の増」「最終目標だけでなく、年度単位での目標を提示」など荒川区としてより具体的な施策を提示していただきたい。</p>	<p>本計画は、管理組合等によるマンションの管理適正化を推進するため、今回新たに策定するものであり、国の指針に基づき、本計画を進めてまいります。</p> <p>本計画の目標達成にあたっては、まずは、管理適正化について課題を多く抱える管理組合への支援を行い、管理水準が平均もしくはそれ以上の管理組合を増やしていくことが重要であると考えております。</p> <p>また、管理の適正化には長期的な視点が必要と認識しており、計画期間全体を通した目標達成に向け、各年度必要と考えられる施策を実施してまいります。</p>	☆

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
3	<p>マンションの管理の適正化に関する数値目標について(12 ページ)、数値目標(%表示)の母数が不明なので明確にしてはどうでしょうか(目標年管理組合総数?)。</p>	<p>いただきました意見を参考に、わかりやすいよう、表に注意書き等の記載をいたします。</p>	◎
4	<p>マンションの管理の適正化に関する数値目標について(12~13 ページ)以下をご検討下さい。</p> <p>①コンサルタント派遣の利用数の目標値を令和 10 年度 50 件/年に増やす</p> <p>②目標値に管理計画認定申請数を追加し、認定申請数を管理組合の 30% とする</p> <p>③管理計画認定制度を積極的にPRし、認定準備、認定申請数を増やし、その過程で管理組合の運営意識を高める</p> <p>④目標と具体的施策との対応関係不適切であるため表頭に目標、表側に施策を整理する。</p> <p>⑤施策に「管理計画認定制度の推進(関連広報・セミナー数、準備支援管理組合数等)」を追加し、具体的目標値を設定する</p>	<p>いただきましたご意見それぞれに対する区の見解は次のとおりです。ニーズ等を把握した上で、今後の参考にさせていただきます。</p> <p>①コンサルタント派遣については、管理組合へのチラシ送付やホームページ掲載により広く周知を行っており、過去5年間の実績の平均が6件であることから、区として達成すべき目標値を 10 件と設定しております。</p> <p>②管理計画の認定数の目標を 20 件としております。申請の希望のある管理組合等については、事前相談等の段階で適切に対応することで、確実に認定を受けられるよう支援してまいります。</p> <p>③管理計画認定制度の狙いの一つに管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されることが挙げられます。その周知活動は、分譲マンションセミナー等を通じ行ってまいります。(17 ページ①)</p> <p>④13 ページの表の目標欄は、見やすさを重視し、縦書きや改行を増やすことは避けています。</p> <p>⑤15 ページ③に、管理計画認定制度の適切な運用を掲げております。その広報及びセミナーは分譲マンションセミナーで実施予定です。</p> <p>なお、準備支援管理組合数につきましては、準備の段階で区への報告や相談の義務等が無い場合、具体的な数字を把握することができません。</p>	☆

◎計画に反映する ○既に盛り込んでいる ☆意見・要望としてお聞きする

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
5	12ページ「(2)数値目標」で「令和4年度」「令和10年度」の数値が記載されていますが、令和4年度は実績値で令和10年度は目標値であることを示したほうがよいと考えます。「数値目標を次のとおり設定します」という文章の直後に注記無しで表が掲載されているため、一見すると令和4年度の数値も計画値であるように見えます。	いただきました意見を参考に、誤解の無いよう、令和4年度が実績値である旨、表に記載いたします。	◎

②マンションの適正化の推進を図るための施策に関するご意見

◎計画に反映する ○既に盛り込んでいる ☆意見・要望としてお聞きする

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
6	区が主語となっているものについて「検討していきます」「周知に努めます」などの表現が多くあります。 計画に書かれていることを実施し、効果を上げるためには、「取組を着実に推進していくために必要な体制を整備しないといけないと思います。」	33ページ①に記載したとおり、「マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である」という前提があります。 そのため、耐震化補助などの直接的な支援とともに、情報提供、積極的な周知による知識の普及・啓発が、区の重要な役割であると認識しております。加えて、本計画は、新たに策定する計画であるため、まずは知っていただくことが必要な段階と考えております。 ご意見の「取組を着実に推進していくために必要な体制を整備」は、33ページ②を引用くださったものと思いますが、区は、これまでも関係団等と連携して取り組んでおり、今後ともその役割・責務を的確に果たすことができるよう必要な体制を構築して取り組んでまいります。	☆

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
7	<p>マンションの適正化の推進を図るための施策について(15～16 ページ)について以下をご検討ください。</p> <p>①管理計画認定制度の適切な運用について、具体策の記述 管理計画認定制度の勉強会、管理計画認定基準による自主判定推進、管理組合運営の問題点の洗い出し等支援活動を通じ問題点の実態把握を進める。認定制度の問題点の洗い出し、認定基準の改定の検討等(規模別。タイプ別)</p> <p>②長期修繕計画の作成に関する支援のみでなく、実施状況の確認も行う</p>	<p>いただきましたご意見それぞれに対する区の見解は次のとおりです。</p> <p>①管理計画認定制度については、まずは制度の普及・啓発が重要であると認識しております。そのため、マンション管理士等と連携しながら、分譲マンションセミナーやコンサルタント派遣の活用等の様々な施策の実施により、情報提供を行ってまいります。</p> <p>なお、本計画は、マンションの管理適正化を推進するための区的基本的な考え方を示すものであり、ご意見のような詳細の運用方法を記載することは、状況によって必要な内容が変わることも想定されることから、難しいと考えております。</p> <p>②長期修繕計画に沿って適切に修繕工事等がされているか・計画の見直しが適宜されているかは区分所有者等が把握するものであり、これに対する区のを24ページ(オ)に記載しております。区は、今後も、管理意識醸成のための取組を行ってまいります。</p> <p>なお、東京都のマンション管理条例に基づく届出や認定計画の更新等にあたり、適切に大規模修繕工事が行われていないと判明した場合は、助言・指導等を行ってまいります。</p>	○

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
8	<p>「荒川区分譲マンションセミナーの開催」は初めて聞きました。どのような開催告知をしているのでしょうか？ここに書かれている事は、実現したら素晴らしい事ですが、絵に描いた餅な感じです。どうやって実現するのでしょうか？「アドバイザーの活用」「セミナー開催」「管理に関する冊子配布」これらはどのような経路で告知開催なののでしょうか？</p>	<p>区のイベントや事業等については、基本的に区報や HP で周知を行っています。また、分譲マンションセミナーについては、管理組合宛てにもお知らせを郵送しております。</p> <p>これらをご覧になり、積極的に事業を活用している管理組合もございますが、いただいた意見をもとに、より広く関係者に周知ができるよう工夫して取り組んでまいります。</p>	☆
9	<p>16 ページ「⑧地域コミュニティ形成の促進」の文章の文末が「～に努めます」となっていますが、施策の方向性として【継続】になっているため、「～を進めます」くらいにしたほうがよいかと思えます。「検討します」や「努めます」は、方向性を現時点でどうしても定めることができない施策・事業以外は避けたほうが無難です。次に記載されている施策が【検討】になっているだけに、このような表記が続くと区民にやる気がないと思われかねませんし、そもそも計画として妥当なのかという議論になりかねません。</p>	<p>ご指摘の、「マンション関連団体等との協議や連携、協力等に努めます」についてですが、他の「努める」と同様に「尽力する、努力する」という意味で使用しております。</p> <p>しかしながら、誤解を招かないよう、本文内の表現を修正いたします。</p>	◎

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
10	<p>16 ページのコミュニティ形成について、以下をご検討ください。</p> <p>①マンションにおけるコミュニティ形成の促進、地域コミュニティの形成の促進については、素案の文章は削除し、以下の文章とする。</p> <p>コミュニティ形成の促進にあっては以下の点に留意し検討を進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会は各居住者が各自の判断で加入するものである ・自治会と管理組合の相互関係はマンションの規模により異なる。 ・管理費の使途については、マンション管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、自治会費の徴収、支出を分けて運用する必要がある。 ・管理費等負担について差がある場合、衡平性について考慮する必要がある。 <p>②マンション管理組合同士の情報共有の場の設置の具体策の記述</p> <p>例：荒川区マンション管理組合連合会の設立支援 荒川区ホームページ内での管理組合情報交換の場の設定</p>	<p>ご意見にあります、自治会等への加入・自治会等と管理組合の関係・自治会費については、22 ページ以降の「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」のうち、24 ページの「キ」良好な居住環境の維持及び向上」に記載しております。</p> <p>基本的な考え方は上記のとおりですが、一方で、区においては、町会・自治会が展開している様々な共助活動が、地域コミュニティにおける中心的な役割を担っており、良好なコミュニティの形成に欠かせない存在であることから、区はマンションを含む地域住民に対して、町会・自治会の加入を促しています。</p> <p>今後も引き続き、関係部署間との連携を図りながら、地域コミュニティ形成の促進に対する取組を進めてまいります。</p> <p>また、マンション管理組合同士の情報共有の場については、管理組合の方々のご意見も伺いながら、分譲マンションセミナーの活用なども含め、具体的な方法について検討していくこととしております。</p>	○

③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ご意見

◎計画に反映する ○既に盛り込んでいる ☆意見・要望としてお聞きする

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
11	<p>マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及について(17～21 ページ)、以下をご検討ください。</p> <p>①分譲マンション特別セミナーの実施 (分譲マンションセミナーとは別に)管理計画認定制度の実施に伴い、本制度説明、認定基準について、特別セミナーの実施をしていただきたい。(令和5年度2回(10月、12月実施))</p> <p>②来訪でのマンション管理相談の実施 (事前申込→日程調整→区役所、サンパール荒川等で相談) 管理組合認定制度に関する個別相談、認定基準説明、自主診断支援等</p> <p>③東京都の各種アドバイザー制度の活用について、 区としてどのような支援になるか明確化(全額負担・補助金の有無、補助対象等)</p>	<p>いただきましたご意見それぞれに対する区の見解は次のとおりです。</p> <p>①マンション管理計画認定制度については、広く周知が必要であるとともに、認定に当たっては区が支援等を行う必要があると考えています。分譲マンションセミナーを別途追加開催する予定はございませんが、今後の分譲マンションセミナーのテーマに設定する予定であります。</p> <p>②相談会の開催については、1件の相談に時間がかかることが想定されることもあり、こういった形式が良いかを含め、今後検討してまいります。</p> <p>③区では、分譲マンションの適正な管理の支援のため、マンションが抱える様々な課題の基本的な部分について相談できるよう、コンサルタント派遣の制度を設けており、管理組合の方々に十分にご活用いただいているところです。これに対し、東京都の各種アドバイザー制度は、相談事項ごとに個別具体的に相談できるものであり、これに対する区の補助については、現段階では実施予定はございません。</p>	☆
12	<p>私が住んでいるマンションでも、管理規約の改正が進まず、住民は理事会に無関心です。「第三者管理方式」について、他のマンションで導入していることを知りましたが、既存のマンションでの導入は難しいと考えます。また、マンションの管理人の対応によってマンションの住民のコミュニケーションが左右されると考えます。</p>	<p>7・8 ページ記載の「管理組合・区分所有者に関する課題」を実感されていることですが、区では、管理組合の運営や管理人の対応、「第三者管理方式」の導入等、マンションが抱えている課題に対して専門家から個別にアドバイス等を受けることができるよう、分譲マンションの管理組合等を対象としたコンサルタント派遣事業を行っております。</p> <p>こうした取組等を通じて、マンション管理の適正な運営に対する普及啓発を行ってまいります。</p>	○

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
13	<p>大手マンション管理会社が70戸以上のマンションを対象として、理事会の機能まで担う第三者管理に本格参入しました。工事の発注側にあたる理事会業務まで手掛けることは利益相反とならないでしょうか。</p> <p>荒川区では70戸以下のマンションが大部分です。利益相反の対抗要件として荒川区で管理会社を設立してほしいです。区内の関連団体との協力体制を至急構築し、理事長や管理人を区内在住の人を優先して雇用してはどうでしょうか。</p>	<p>マンション管理の「第三者管理方式」については、26ページに記載のとおり、管理組合員の業務軽減というメリットがある半面、ご意見にあるとおり、管理者となった管理会社が自社に工事を多く発注してしまう、などの利益相反取引が発生しないよう、区分所有者による監督必要性が発生するなどのデメリットがあります。</p> <p>私有財産の集合体である分譲マンションに対して、区が管理会社を設立して管理することはできませんが、マンションが抱えている課題に対して専門家から個別にアドバイス等を受けることができるコンサルタント派遣事業や分譲マンションセミナーなどを通じて、管理組合への支援及び意識啓発を行ってまいります。</p>	○
14	<p>私の住んでいるマンションは、住居のほか、店舗・事務所等もあり、管理組合として意見集約が難しい一面があります。店舗等について言及している部分が素案4ページにしかありません。</p> <p>ぜひ、店舗等の区分所有者を含むマンションについても具体的な管理組合の在り方を、計画に入れていただきたいです。</p>	<p>「店舗」という文言は4ページでのみ使用していますが、管理組合は区分所有者等で構成され、区分所有者等には住居・事務所だけでなく、ご意見にある店舗等の所有権を有する者も含まれます。</p> <p>用途が混在する場合、管理組合の運営が難しくなる一面があることについては区も認識しており、運営に課題を抱える管理組合に対しましては、専門家を派遣するコンサルタント派遣事業もごさいますので、この機会にぜひご利用ください。</p>	○

④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ご意見

◎計画に反映する ○既に盛り込んでいる ☆意見・要望としてお聞きする

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
15	<p>マンション管理計画認定制度の認定基準について区独自基準として以下を加えることを検討してください。</p> <p>①長期修繕計画に基づき、適切に大規模修繕工事が実施されていること(総会議案書にて確認事項(工事項目、決算書による修繕積立金額の確認)</p> <p>②管理組合運営においてITの活用がされていること 広報、意見の募集、の意見交換、図書管理、HP作成、みらいネット</p> <p>③文書管理基準に基づき、適切に文書が管理されていること</p> <p>④管理組合の意思決定基準について話しあえていること。 長期マネジメント計画—長期ビジョン—意思決定基準(優先順位等)</p>	<p>マンション管理適正化法に基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することにより、マンション管理の適正化の推進を図ることがマンション管理計画認定制度の目的です。しかしながら、マンションの置かれている状況は、規模や管理形態により様々であり、適正な管理運営として求められる内容も個々に違うものと考えられます。そのため、区独自の認定基準としてご意見にあるような内容を追加で定めることは難しいと考えております。</p> <p>社会情勢の変化等を踏まえ、追加すべき内容などがあれば必要に応じて、修正等を行ってまいります。</p>	☆

⑤その他の事項に関して

◎計画に反映する ○既に盛り込んでいる ☆意見・要望としてお聞きする

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
16	<p>5ページでは「本計画とSDGsとの関係」が示され、ここ数年の行政計画ではSDGsに触れるケースが多くみられますが、何故この計画の推進がSDGsで定める目標11、17の達成に資するのか、国連で定めた国際目標と一地公体が策定した個別計画の内容が何故関係するのか説明されたほうがよいと思います。区の基本構想や基本計画ではSDGsに触れられていないように思いますが、個別計画でSDGsに触れることは違和感があります。SDGsに触れること自体は悪いことではありませんが、計画の推進がSDGsの達成に資することを説明できるように準備しておく必要はあるように思います。</p>	<p>SDGsは、平成27年(2015年)の国連サミットで採択された、持続可能な世界の実現に向けた、先進国を含む全ての国々の共通目標です。</p> <p>区の施策は元来SDGsの目標達成に深く関わっており、令和3年(2021年)3月に策定した荒川区実施計画において、区の施策をSDGsの17の目標に整理して公表しており、本計画についてもその趣旨を踏まえて推進することをお示したものです。</p> <p>なお、SDGsで掲げられた目標は、「目標11:住み続けられるまちづくりを」「目標17:パートナーシップで目標を達成しよう」のように、わかりやすい言葉で示されているため、本計画においてさらに詳細な記載をする予定はありません。</p>	☆
17	<p>31ページに計画期間が示されていますが、「はじめに」の章で記載したほうがよいと考えます。法で定める事項の順にしたがって記載されており、都への報告がしやすいという意図は理解できますが、読み手にとっては計画の概要が掴みづらくなっています。パブコメ後に計画の構成を大幅に変更しづらいかと思えますので、現在の構成「はじめに」の章で計画期間を示し、31ページでは「○ページに記載している」旨を書くのはいかがでしょうか。</p>	<p>本計画は、ご指摘のとおりマンション管理適正化法に基づくものです。</p> <p>本計画を活用等される場合、マンション管理適正化法も併せて確認されることは十分考えられ、活用等される方がわかりやすいよう、法に基づいた順に掲載しております。</p> <p>また、計画期間は表紙等にも記載しております。</p>	○
18	<p>「第3章 計画を進めるために」では、計画の進捗管理方法を記載したほうが良いと考えます。「会議体を設置し定期的に進捗状況を報告する」など、明記されたほうがよいと思います。</p>	<p>本計画の推進に際し、会議体を設置する予定はございませんが、計画の進捗管理については、区の行政評価等を通じて毎年実施していく予定です。</p> <p>いただきましたご意見を参考に、35ページ第3章に、「(4)進捗管理」として記載いたします。</p>	◎

No.	意見の概要	意見に対する区の考え方	取扱
19	<p>大規模改修工事などは荒川区内業者に発注すれば区の財政にも寄与するはずです。</p>	<p>区内事業者の発展・成長は、区にとって重要であることから、区発注の工事などの様々な機会を通し、区内事業者の活用を図っております。</p> <p>一方、管理組合の発注する工事の事業者については、民間発注であることや、工事の内容によって受注可能な事業者も変わってくると考えられることから、区が指定することは適切ではないと考えております。</p>	☆