

「さいたま市マンション管理適正化推進計画（素案）」に対する意見募集結果

意見番号	ご意見の概要	該当するページ/条項	件数	ご意見に対する市の考え方	修正等の対応
1	「第1章／1背景」の文章内で「都市部」という言葉を使用していますが、総合振興計画では「本市の都心・副都心」として主要駅周辺を表しています。「第2章／2市内マンションの状況／（1）基礎情報／③マンションの分布（管理組合数）」の文章もこれに合わせて次の通り変更できないか。 →1行目 都内への交通の便に優れた本市の都心・副都心に集中して分布	P1 P6	1	いただきましたご意見を踏まえ、より分かりやすい記載に見直します。	ご指摘を踏まえ、「第1章／1背景」及び「第2章／2市内マンションの状況／（1）基礎情報／③マンションの分布（管理組合数）」の文章を修正いたします。
2	マンションを堅固な建物として在宅避難の対象としなければ、避難所のキャパシティが不足するため、課題5に「防災対応計画の策定」を追加すべきと考える。具体的には、災害の備えと発生以後の対応計画を立案することを義務付け、あわせて、災害時の対応資材の備え付けを推進することを提案したい。また、別の対策として、マンション建築指導要綱として、一定規模以上の分譲マンションについては、防災資材の備え付けを義務づけることとし、市の負担の少ない整備を提案する。	P13	1	マンションにおける防災・減災対策は重要であると考えており、いただきましたご意見は関連部局と共有し今後の取組の参考とさせていただきます。また、高層マンション防災ガイドブックの配布を通じて、防災・減災対策の周知を図ってまいります。	素案のとおりといたします。
3	課題1及び同2の部分について、管理への関心の低下の真因は、老齢という身体の衰えと精神的な気力の低下が大きく影響していることではないかと推測される。管理活動ができるのに無関心のこともあると思うが、区分所有者自身の貴重な財産の一部である共用（共有）部分を無関心ではられないのが大方の区分所有者の気持ちであると推測する。しかし、老齢となって管理活動への関心は十分あるが身体と気力が衰えてしまい活動できない人もいるので、活動しないから無関心であると即断することはできない。	P13	1	いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。	素案のとおりといたします。
4	課題2について、管理組合は管理会社と「管理委託契約」を締結し、建物維持管理、日常の清掃業務、管理を、全て任せきりにしている。そこへ「管理は管理組合が主体」といっても、なかなか実行できない。行政は、「何故組合員が自主性を持って取り組まなければならないか、将来的な建物の資産価値として積立金のストックをしておかなければならない、その為には、関心を持って下さい」と広報して欲しい。	P13	1	区分所有者が自主性を持ってマンション管理に取り組むことができるように、管理状況に応じた情報提供や支援を実施してまいります。	素案のとおりといたします。
5	課題3について、理事は輪番制で、数年に1回廻って来ても、具体的な事案の問題解決に取り組む姿勢はなく、1年間は仕方ないから理事を務めるが、厄介な問題は次期の理事へ継続審議の方向というのが実情です。知識を身に付けたいので行政側から、もっと身近に専門家を派遣して、集会室で「出前出張勉強会」を住民サービスの一環で開催して欲しい。	P13	1	分譲マンションアドバイザーの派遣により、マンション管理に関する知識の普及と啓発を図ってまいります。	素案のとおりといたします。
6	マンションの高齢化及び建物老朽化の問題の解決には、市に有識者を配置し、直接マンションの状況を確認しながら気軽に住民が相談できるシステムを方策することかと考えます。	P13	1	分譲マンションアドバイザーの派遣により、マンション管理に関する知識の普及と啓発を図ってまいります。	素案のとおりといたします。

7	<p>施策の方向性については、現状の管理状況についてのみの視点で述べられているので、不十分ではないかと考えます。40年超の住宅については、建替の問題が迫ってきます。このことは不可避の課題だと思料しますので、1項目加えて欲しいと考えます。</p>	P14	1	<p>方向性1では、個々の管理組合に対し管理状況に応じた支援を行うこととしており、建替えを検討するマンションには、マンション再生ガイドブックの配布により建替え制度の周知を図ってまいります。マンションの建替えの円滑化を推進することは重要であると考えており、いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
8	<p>さいたま市マンション管理適正化指針の重要な事項3項目について「専門的知識を有する者」との記述がありますが、「さいたま市の制度」があるので、次の通り変更できないか。 →マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は問題に応じ、市の分譲マンションアドバイザー派遣制度等を活用するなどして、主体性をもって適切な対応をするよう心がけること。</p>	P15	1	<p>「専門的知識を有する者」の支援は、本市が実施する支援施策のほか、関連団体や外部専門家が直接管理組合の運営に携わる取組も含まれております。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
9	<p>管理適正化指針については、建替についての研究についても、この項に加えるか、別項を起して述べて欲しいです。これを放置すると、既存マンションの管理の不全や、劣化したマンションの出現により、地域の風情、環境を悪化させ、危険を招来することにもなると危惧します。</p>	P15～19	1	<p>建替えについては、さいたま市マンション管理適正化指針の2「(5)長期修繕計画の作成及び見直し等」のとおり、長期修繕計画の検討の際に、必要に応じて建替え等も視野に入れて検討することが望ましいこととしております。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
10	<p>マンションにおいて管理組合は非常に重要な組織と思いますが、自治会があるマンションでは、自治会と管理組合が個別に並行して強化されると、マンション住人(兼、区分所有者)にとって負担が増えることが懸念されます。自治会と管理組合とでは、防犯・防災や緑化など重複する項目もあり、連携し合理化を図ることが必要かと思えます。さいたま市マンション管理適正化指針2(7)には、「自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。」とありますが、むしろ連携によって、負荷軽減、合理化、シナジー効果を図ることが重要であり、本来は「自治会と連携することが望ましい(もしくは必要とされる)」とすべきではないかと思えます。管理組合や自治会の連携について、何かガイドラインなどの指針を示して頂けると有難いです。また、現行で自治会に対して行っている行政サービスや支援に関しても、管理組合に関わることもあるので、対象を管理組合に広げるなどの調整などもお願いしたく思っています。これらは管理組合の強化にとって重要かと思えます。</p>	P18	1	<p>さいたま市マンション管理適正化指針は、国が定めたマンション管理適正化指針を基本としており、管理組合と自治会はいずれも住環境を守っていく組織であるため、両者が適切に役割分担して連携できる仕組みの構築は重要であると認識しております。いただきましたご意見は関連部局と共有し今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
11	<p>「第5章/1 目標と施策展開の体系」において、目標2の具体施策2・3の順番が合っていない部分があるので、次の通り変更できないか。 →目標2(3行目以下を下記に修正) 長期修繕計画の策定や見直しを行うには、マンション管理に関する専門知識を要します。管理組合にマンション管理に関する知識の普及と啓発を図るため、関連団体と連携して長期修繕計画に関する相談窓口の充実化を図ります。また、長期修繕計画に関するテーマのマンション管理基礎セミナーを積極的に実施する他、必要に応じて分譲マンションアドバイザーの派遣を実施します。</p>	P20 P21 P26	1	<p>相談窓口と分譲マンションアドバイザー派遣制度については、個々のマンションが抱える課題に対する直接的な支援を行う施策であることから、一連の文章としており、具体施策の順番に優位性はありません。いただきましたご意見を踏まえ、具体施策の掲載順を修正し、より分かりやすい記載に見直します。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、目標2の具体施策2と具体施策3の掲載順を変更いたします。</p>

12	<p>令和6年度予定の実態調査で「法定耐用年数」以上で旧耐震基準で建築された(補強工事を実施していない)マンションの調査目標(回答率)を100%と出来ないですか。古い時代に建築され、管理が十分に行われていないマンションの管理組合・活動実態及び修繕計画の有無の把握は、今後の適正化推進計画の優先対応の基礎になると思われます。</p> <p>→(目標1/具体施策1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・表の回答率中 令和6年度実態調査の欄 40% に(※)を追加 ・文章 オンラインでの回答も含めた調査を実施するなど、回答率の向上を図ります。 <p>(※)特に旧耐震基準で建設されたマンションは100%を目指します。</p>	P22	1	<p>効果的に管理組合の実態を把握するために、実態調査に加え、耐震診断助成制度や定期報告制度などを活用して、実態把握を実施していきます。</p> <p>旧耐震基準で建築されたマンションの管理状況の把握は重要であると考えており、いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
13	<p>「目標1/具体施策2 類型の概念」の文章で「実態調査の結果を3つに分類した結果」は、各マンションに通知するのですか。</p>	P22	1	<p>類型は、管理状況に応じた支援を実施するために行うもので、管理組合へ通知等は行いません。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
14	<p>管理会社が、年一回行う「理事長セミナー」に出席していますが、対象が、新任理事長のために、あまり参考にならない点もあります。市役所が、主催者として、マンションの責任者を集めて、セミナーや責任者(理事長)同士の話し合いの場を作って欲しい。マンションは社会に定着しており、地域にとっては、自治会と比肩するくらいの力を持ってきております。自治会は、市役所との繋がりは、太いものもありますが、マンションは、全くありません。マンション管理組合の責任者(理事長)を市役所が集めて、セミナー、話し合いの機会を作って欲しい。</p>	P23	1	<p>管理状況に応じた情報提供やマンション管理基礎セミナーの開催により、マンション管理組合員の知識の普及と啓発を図ってまいります。また、セミナーの開催に合わせて管理組合同士の意見交換会等を実施し、情報交換の場を設けてまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
15	<p>管理計画認定の取得について、これを取得した場合のメリット(例えば評価額を決める際のポイントUP等となるなど)は具体的にありますか。集会決議が必要であり、申請は管理組合側で実施(資料収集・整理等)とのことなので、集会で「何がメリット」かの具体的な説明が必要だと思います。</p>	P24	1	<p>マンションの管理水準の維持向上につながります。また、独立行政法人住宅金融支援機構の「フラット35」、「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げの措置や「マンションすまい・る債(令和5年度募集分より)」の利率の上乗せの措置が講じられる場合があります。いただきましたご意見を踏まえ、より分かりやすい記載に見直します。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、管理計画認定を取得したメリットの説明を追加いたします。</p>
16	<p>管理計画認定制度の導入にあたり「認定の流れや基準」について詳細記載がありませんが、具体的なものは「管理適正化推進計画」正式策定時に合わせ作成されるのですか。</p>	P24	1	<p>さいたま市では、マンション管理計画認定制度を令和5年度から開始する予定です。詳細な情報は、決まり次第、本市のホームページに掲載してまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
17	<p>「目標1/具体施策2 ⑥マンション管理相談の実施」で、マンション管理士による相談を北・中央・浦和区役所で実施とありますが、築年数の古いマンションの多い「大宮・南区役所」で開催する具体的な計画はありますか。本来、各区役所での実施が望ましいと思います。</p>	P25	1	<p>いただきましたご意見や相談実績を踏まえ、今後の開催場所の拡充の参考とし、本計画の推進を図ってまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
18	<p>「目標1/具体施策2 ⑦マンション再生ガイドブックの配布」で、文章の誤字があります。</p> <p>誤：基礎知識や重要なポイントを紹介 正：基礎知識や重要なポイントを紹介</p>	P25	1	<p>ご指摘の通り、修正いたします。</p>	<p>ご指摘の通り修正いたします。</p>

19	<p>年齢が増すごとにマンション管理組合に対する関心が薄くなってきていることに気付きました。築年数が増えることにより、考えなければいけない問題点も増え、深刻化していくので、公の勉強会等の機会が与えられることを希望します。長期修繕計画等が管理会社任せにならず、管理組合の意見が反映されるよう、理事及び組合員一人一人の意識が高められるような啓蒙活動を推進してほしいです。</p>	P26	1	<p>管理状況に応じた情報提供やマンション管理基礎セミナーの開催により、マンション管理組合員の知識の普及と啓発を図ってまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
20	<p>管理計画のポイントに長期修繕計画に関する支援の強化が置かれ、相談窓口、情報提供と啓発、そして、アドバイスの実施として具体化し、8年で4%アップ70管理組合を期待しているが、修繕計画の新規作成には、修繕積立金の問題もあることから合意に時間がかかるため、能動的施策が必要です。未制定の管理組合を待つのではなく出向いていくような啓発をすることが必要であると思う。</p>	P26	1	<p>相談窓口の充実、分譲マンションアドバイザーの派遣に加えて、セミナーの開催により、長期修繕計画に関する支援の強化を図ってまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
21	<p>長期修繕計画については国土交通省のガイドラインに沿って作成されているが、管理会社に任せている。工事費用が適正かどうか判断する資料が管理会社から一切提出されないで管理組合で判断できない。管理会社は必ずエビデンスを提出するように義務化してほしい。</p>	P26	1	<p>「目標2 長期修繕計画に関する支援の強化」の推進により、「具体施策1 長期修繕計画に関する相談窓口の拡充」や「具体施策2 必要に応じた分譲マンションアドバイザー派遣の実施」を中心に、情報提供を実施してまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
22	<p>大規模修繕工事を実施致しましたが、組合員に専門知識もなく、当初は管理会社の提案に従い進めておりましたが、工事金額が適正かどうか不安でもあり、別途プロジェクトチームを作り知識を習得しながら進めた結果、当初計画の金額から30%削減ができました。大変苦勞をした次第です。推進計画には、マンションの管理組合が抱えている問題点が的確に指摘されており、特に専門知識の薄さゆえに、分譲マンションアドバイザーの設置等、大変心強い内容だと思います。</p>	P26	1	<p>いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
23	<p>長期修繕計画に基づいて大規模修繕工事を行うにしても ①修繕積立金とそのマンションに蓄えられているのか ②月々の積立金でその修繕を行う時に足りているのか ③そもそも、その修繕を長期修繕計画に沿って今行う必要があるのか 昨年、輪番制で理事を一年務め、売主側で作成された長期修繕計画通りには行えないと感じました。</p>	P26	1	<p>長期修繕計画の作成及び見直しは重要であると考えており、「目標2 長期修繕計画に関する支援の強化」の推進により、「具体施策1 長期修繕計画に関する相談窓口の拡充」や「具体施策2 必要に応じた分譲マンションアドバイザー派遣の実施」を中心に、情報提供を実施してまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>

24	<p>支援を要するマンションについては、市が更に一層の指導、勧告等を実施して適正、かつ、活発なマンション管理の実現に向けた支援の強化が期待される。管理活動に対する無関心層を減らすために管理活動の状況について、広報を定期的に流すなどのコミュニケーションは、管理活動への意識を高めるのに効果があると思う。私の住んでいる団地（150戸、築50年超）の管理形態は当初から全部自主管理で管理組規約には、区分所有者の配偶者等の親族及び賃借人が管理組合の役員になれるようにして管理業務の停滞等の予防措置を講じているが、それにしても高齢化には勝てない状況である。また、管理業務の専門知識不足を補うために、規約に専門家の意見を聴くことができるとする条文を設け、管理組合の諮問機関の修繕等委員会のメンバーに建築等の専門家を1人選任し実績を上げている。</p>	P27	1	<p>適正かつ活発なマンション管理の実現に向けて管理状況に応じた情報提供を行い、区分所有者のマンション管理に対する意識の向上と管理組合の活性化を図ってまいります。いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
25	<p>「目標3／具体施策3」で、具体的な働きかけに至るルールはありますか。管理状況の把握が困難なマンションは、管理組合自体が「無いか機能していない」状況なので、区分所有者個々と「個人の課題」について聞くことも必要と思います。必然的に個人の信条や高齢者の認知症等に向き合うことが必要となり、相談窓口設置やアドバイザー派遣等のみでは解決にならないと思います。実態の早期把握と共に、マンションの管理実態に合ったきめ細かな相談体制作り・(相談窓口の)PRが急務と思います。</p>	P27	1	<p>耐震診断助成制度や定期報告制度などを活用し、管理状況の把握を行ってまいります。また、個々の管理組合に対し管理状況に応じた長期的な支援を図ってまいります。いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
26	<p>管理組合の活動に全く参加しない区分所有者に対しては、罰則を与える方法を確定してほしい。他の区分所有者からも不平等だとの声が多い。</p>	-	1	<p>区分所有者がマンション管理組合の活動に関わり、役割を適切に果たすことは重要であると考えており、本計画を通じて管理組合活動への参加の重要性を周知してまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
27	<p>専有部の給水・給湯・排水管の更新について、一定額、修繕積立金からの支出を可能にしてほしい。他マンションの事例を見ても、漏水などの事故がないと更新をしない区分所有者が出てくる。また、東日本大震災以降の大震災で漏水の多い樹脂管のワンタッチ式継手や技術的に問題のある節水シャワーや節水トイレの使用を禁止してほしい。</p>	-	1	<p>マンション管理の主体は、マンションの区分所有者で構成される管理組合であることから、区分所有者の意見が十分に反映されるように必要に応じて管理組合に情報提供を図ってまいります。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
28	<p>建替えをスムーズに推進出来る様早くから取組む事が重要と思う。なお、建替えが出来ない物件が多く発生すると思われるため、対応策を早く打ち出す事が重要であると思う。建替えに伴う居住者の費用負担を低減するため、容積率・高さ等の制限緩和を考えてはどうかと思う。長期修繕計画の策定により早くから建替えの検討ができる仕組みとPRが必要と思う。</p>	-	1	<p>マンションの建替えを早期に検討できるように、マンション再生ガイドブックの配布を通じてマンションの建替え制度の周知を図ってまいります。マンションの建替えの円滑化を推進することは重要であると考えており、いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>
29	<p>さいたま市は現在人気があり、スクラップ&ビルドは可能かと思えます。インフラ・医療・教育の魅力を引き続き高めつつ、マンションの建て替えを需要にあった作りで進めることができれば発展の一助になるかと思えます。</p>	-	1	<p>いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。</p>	<p>素案のとおりといたします。</p>

30	高経年マンションに住んでいる高齢者の方々は、そのマンションが建て替えられると再入居する割合が高いデータが出ています。魅力のないマンションでも住んでる方がいると建て替えの話がうまく進みません。再入居を促し建て替えたマンションに住んでいただき、一方で需要に見合ったマンションに建て替えて働き盛りの方々にも入っていただくのが良いと思います。マンションの作りは、2人家族から4LDKくらいまでをラインナップすれば様々な需要に、応えられると考えます。	-	1	いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。	素案のとおりといたします。
31	全体的な街づくり、都市計画を策定してから着手すべきです。さいたま市は道路が整備されていないように感じています。マンションという住居だけに捉われず、都市づくりを強く意識してください。	-	1	いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。	素案のとおりといたします。
32	理事、理事長任期は1年で交替し、全居住者がマンション管理を経験できる長所はありますが、マンションの日常の管理のあり方、大規模修繕などの大事な事柄に精通する余裕がありません。とりわけ大規模修繕について修繕内容の検討、費用見積もりを適正に行えるかは管理会社に頼るわけにはいきません。このような課題について適切にアドバイスをいただける恒常的なシステムをさいたま市に設置し、気軽に利用できるような対応をはかり充実していただきたい。	-	1	管理状況に応じた情報提供やマンション管理基礎セミナーの開催により、マンション管理組合員の知識の普及と啓発を図ってまいります。「目標2 長期修繕計画に関する支援の強化」の推進により、「具体施策1 長期修繕計画に関する相談窓口の拡充」や「具体施策2 必要に応じた分譲マンションアドバイザー派遣の実施」を中心に、情報提供を実施してまいります。	素案のとおりといたします。
33	マンション管理の視点には管理だけでなく再生の視点が必要で、計画ではこの施策が十分とは言えない。マンションには寿命があり、マンションの終活を考え、考えさせるような施策が必要である。築40年を超すマンションの終活の検討のために啓発活動を実施することも考えられる。	-	1	マンション再生ガイドブックの配布をとおして、マンションの再生に関する啓発活動を図ってまいります。また、さいたま市マンション管理適正化指針の2「(5)長期修繕計画の作成及び見直し等」で、長期修繕計画の検討の際に、必要に応じて建替え等も視野に入れて検討することが望ましいこととしており、本計画の推進を通じてマンションの再生の検討を促してまいります。いただきましたご意見は今後の取組の参考とさせていただきます。	素案のとおりといたします。
34	恒常的に市内のマンションとの関係を強化するためにマンション管理届出制度の創設を考えるべきであろう。一過性の実態調査よりも行政との関係は深まる利点があるだろう。行政の負担するコストも、DX化の対応もできるだろう。	-	1	定期的な実態調査で把握した管理状況に応じた情報提供を継続的に実施することや管理組合に必要な施策展開を図ることで、管理組合の活性化や課題解決を促してまいります。	素案のとおりといたします。

■ 集計結果

意見提出者数	16名
意見項目数	34件
修正項目数	4件