

武蔵野市マンション管理適正化推進計画（案）に関するパブリックコメント（意見募集）の結果について

- 1 募集期間 令和5年7月1日（土曜日）から同月18日（火曜日）まで
- 2 提出意見 2通、13件
- 3 提出意見の内容及び提出意見に対する市長の考え方

| 通番 | 提出意見の内容（原文のとおり）   | 提出意見に対する市長の考え方  |
|----|---|---|
| 1  | <p>この「マンション管理適正化推進計画（案）」の対象となるマンションが良くわかりません。文中からこれから建てるマンションが対象なのか、すでに築年数を問わず、現在存在しているマンションが対象なのかわかりにくいです。</p> | <p>本計画（案）で対象となるマンションは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に掲げるマンションになります。築年数にかかわらず現在存在しているマンションは対象となり、これから建てるマンションについても同号に掲げるマンションとなれば対象となります。</p> <p>ご意見を踏まえ、本計画に参考資料を追加し、マンションの定義を記載することとします。</p>  |
| 2  | <p>「武蔵野市第四次住宅マスタープラン」に記載されていると思われませんが、ここに記載されている「適正な管理」や「意識啓発」の中で武蔵野市の状況による市独自の基準にはどのようなものがありますでしょうか？</p>       | <p>本市では昭和30年代後半から分譲マンションの供給が始まり、現在約1万3千戸（平成30年住宅・土地統計調査）となっています。本市のみの状況ではありませんが、建物・設備の老朽化、空き住宅の増加や高齢化に伴う管理組合の担い手不足、修繕や建替え等の合意形成の困難さなどの課題が見込まれます。</p> <p>このような課題に対し、本計画（案）1-1頁の項目3の管理の適正化の推進を図るための施策及び1-2頁の項目5の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のとおり、「適正な管理」や「意識啓発」の取組みを進めていきます。</p> |
| 3  | <p>これらの仕組みについて簡単な図解があると、対象者や市で行う「推進センター」との関係が良くわかるのではないかと思います。</p>  | <p>マンション管理計画認定制度について、本計画（案）1-2頁の項目7に記載のとおり、当該制度を実施すること、申請にあたってはマンションの管理の適正化の推進に関する法律第91条に規定するマンション管理適正化推進センター（公益財団法人マンション管理センター）の事前確認を経ること、認定の更新・変更等について記載をしています。具体的な手続につきましては、別途手引等を作成し、仕組みについての図解についてもこちらに掲載していくことを予定しています。</p>   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 4 | <p>実地調査を行うことになっておりますが、市が行う場合、調査機関を含めて、費用対効果を考えて調査の回答率をどのくらいに見込まれておられるのでしょうか？</p>  | <p>本計画（案）1-1頁の項目2に記載のとおり、高経年マンションを対象とした管理状況を適切に把握するための実態調査については、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例及び市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例の規定に基づくマンション管理状況届出制度との連携を図ることとしております。本届出制度の届出率は現在約83%となっておりますが、今後も未届マンションから管理状況の届出を促し、届出率の向上に努めていきます。</p>   |
| 5 | <p>「マンション管理状況届出制度」自体の内容を知らないのです、これも参考資料を付けていただけるとよいかと思います。</p>  | <p>ご意見を踏まえ、本計画に参考資料を追加し、マンション管理状況届出制度の説明を記載することとします。</p>  |
| 6 | <p>「法第3条の2第2項第7号」から、各マンション管理組合は少なくとも5年ごとに「推進センター」に届け出る、ということだと思います。罰則がない努力義務的なものかと思われませんが、届け出に際して、「適正証」的なマンションにて明示できるようなものの配布は検討されておられますでしょうか？また、適正度によって異なる証書が申請者に渡されるのでしょうか？</p> | <p>「届け出に際して、「適正証」的なマンションにて明示できるようなものの配布」につきましては、管理者等からの認定申請について市長が認定を決定した場合は、申請者に対し「認定通知書」を発行します。</p> <p>「適正度によって異なる証書」につきましては、本制度は適正度によって異なる認定を行う制度とはなっておらず、本計画（案）4-1頁の別添参考2の認定基準に基づき、認定又は不認定を決定する制度となっております。</p> <p>上記を含め、具体的な認定の手続につきましては、別途手引等を作成することを予定しています。</p>  |
| 7 | <p>相談、届け出等に関して費用等は無償ということでしょうか？</p>   | <p>マンション管理計画の認定申請にあたっては、本計画（案）1-2頁の項目7に記載のとおり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第91条に規定するマンション管理適正化推進センター（公益財団法人マンション管理センター）による事前確認を経ることとしております。当該事前確認を依頼する際に以下の費用が発生します。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該センターが提供する管理計画認定手続支援サービス（インターネット上の電子システム）利用時に支払うシステム利用料（1申請当たり10,000円（税込））</li> <li>2 マンション管理士が事前確認を行う際に要する事前確認審査料（例：管理者等が直接当</li> </ol> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | <p>該センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合、長期修繕計画1計画あたり10,000円(税込)</p> <p>なお、事前確認後に行う市への認定申請には費用はかかりません。</p> <p>具体的な認定の手続につきましては、別途手引等を作成することを予定しています。</p>  |
| 8 | <p>「武蔵野市マンション管理適正化指針」の関係で、長期修繕計画は現状マンション建築会社様または管理会社様のテンプレートを使用している場合が多いと思います。新築ではない場合、過去の修理修繕の実績や、個々の設備の耐用年数、調査結果等が反映されているとは言えないと思います。これらを鑑みて、この指針では武蔵野市として、独自にどこまで踏み込んだ指導しようとされているのでしょうか。</p> | <p>本計画(案)2-2頁の別紙「武蔵野市マンション管理適正化指針」の項目2の(5)「長期修繕計画の作成及び見直し等」では、「長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。」としています。また、本計画(案)3-1頁の別添参考1において「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」を記載しております。この指針及び目安に沿って、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例及び市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例の規定に基づくマンション管理状況届出制度との連携を図りながら、必要に応じて指導等を行っていくこととなります。</p> |
| 9 | <p>武蔵野市マンション管理適正化指針」の関係で、防火・防災に関する安全面での指針の記載は1行にも満たない記載です。共有部分は当然ですが、各個室におけることも共同住宅としては重要なことと思います。消防法にも関連した防火・防災に関することもマンション管理の適正化の中においては大きな比重をかけるべきかと思います。</p>                                 | <p>本計画(案)2-3頁の別紙「武蔵野市マンション管理適正化指針」の項目2の(7)「良好な居住環境の維持及び向上」では、「マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。」としています。本計画(案)1-1頁の項目3の管理の適正化の推進を図るための施策及び1-2頁の項目5の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のとおり、防災に関する取組みについて防災部署とも連携して啓発を行うとともに、国及び東京都によるマンションの防災に関する制度の情報提供を推進していきます。本計画は、マンションの</p>                                   |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | <p>管理の適正化の推進に関する法律に基づき定めるものですが、建物の構造、設備等のいわゆるハード性能に関しては、建築基準法、消防法、水道法、浄化槽法、電気事業法、建築物の耐震改修の促進に関する法律等の関係法令に基づき適正に管理されるべきものと考えています。</p>   |
| 10 | <p>武蔵野市マンション管理適正化指針」の関係で、同様に、水質関連、ガス、電気等インフラに係ること、それに伴う設備に関する記載は、「長期修繕計画」の中でひとくくりになっていると思いますが、現在の、長期修繕計画の業者が提示するひな形にはそこまでの記載が薄いと思います。今少し詳しく記載すべきではないかと思います。（新築時の標準での記載の踏襲になっています。）</p>  | <p>本計画（案）2-2頁の別紙「武蔵野市マンション管理適正化指針」の項目2の(5)「長期修繕計画の作成及び見直し等」では、「長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。」としています。水質関連、ガス、電気等の法定点検や設備の維持管理については、当該ガイドラインを参考として行うことを指針としています。</p>   |
| 11 | <p>武蔵野市マンション管理適正化指針」の関係で、「長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること、」とありますが、これは、新築の場合と、ある程度経過した建物では異なると思います。現在の建物は、資材の性能もよくなり2度行わなければならないと数値化を行うことは適正なアドバイスを阻害することにもなりかねないと思います。「残存期間」とは大規模修繕計画の30年のことと思いますが、建物の経過年数により異なると思われることから、回数を規定することに疑問を感じます。30年、2回等の数字の科学的な根拠をお示しいただければと思います。</p> | <p>ご意見にある本計画（案）4-1頁の別添参考2の認定基準の項目4の(3)の基準につきましては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4第1号の国土交通省令で定める基準となります。同様に、長期修繕計画作成ガイドラインにおいても、長期修繕計画の計画期間の設定については、「計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。」としています。そのコメント（解説）として「◆計画修繕工事の実施時において修繕積立金が不足することがないように、多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含むように計画期間を設定する必要があります。したがって、新築時は、経年が30年程度において実施が見込まれる昇降機設備の取替えなどを含めた期間以上とします。また、外壁の塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期は部材や工事の仕様等により異なりますが、一般的に12～15年程度ですので、見直し時には、これが2回含まれる期間以上とします。ただし、新築時に計画期間を30年とした場合であっても、窓のサッシ等の建具の取替えや給排水管の取替えなどは、修繕周期が計画期間を上回り、計画期</p> |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | <p>間内に含まれていないことがありますので、見直しの際には注意が必要です。</p> <p>◆毎月積み立てる修繕積立金の額は、できる限り一定額としたいものです。そのためには、計画期間をさらに長期間とし、見込まれる多額の推定修繕工事費をすべて包含することが考えられますが、計画の作成時点で非常に長期間の劣化状況や推定修繕工事費を推定することには限度があります。</p> <p>◆については、多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含む計画期間を30年以上かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とし、一定期間（5年程度）ごとに見直すこととしています。」としています。</p>               |
| 12 | <p>武蔵野市マンション管理適正化指針」の関係で、「居住者名簿」ですが、現実には個人情報保護法との関係で、作成されてもそれを利用すること（内容の確認）に関して、実行上の制限があります。基準として制定をされるのであれば、その運用に関しての指針をあわせてお示し願えればと思います。</p>   | <p>本計画（案）2-4頁の別紙「武蔵野市マンション管理適正化指針」の項目2の(8)「その他配慮すべき事項」では、「管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。」としています。同法では、個人情報取扱事業者に関し、個人情報の取得、利用、安全管理措置等について規律を定めており、管理組合による組合員名簿等の作成、管理等においては同法、同法に基づくガイドライン等によって取り扱うこととなります。</p>                     |
| 13 | <p>マンション管理については、現在の管理が問題なく進んでいても必ず、「”大規模修繕” or”取り壊し” をするかどうか」の問題が出てきます。</p> <p>この問題についてもマンション管理の範囲としてガイドラインを作成してもよいのではと思います。</p> <p>「”大規模修繕” or”取り壊し”」については以下2つの問題が大きくかかわってくると思います。</p> <p>①マンション所有者の流動性<br/>②居住者の年齢層<br/>①マンション所有者が変わるごとに、高経年のマンションについては床下の排水管を含む</p> | <p>大規模修繕か取り壊しかの問題につきまして、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第4条第1項の「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」においては、区分所有者等の合意形成の促進に関し、国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成するとともに、管理組合等が建替え等と修繕その他の対応との比較検討にあたって十分な検討を行うことが可能となるよう、当該検討のための技術的指針を作成することとされています。これを受けて、建替えか修繕かを判断するための技術的指針として「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（平成15年1月、令和4年3月改訂／国土交通省）」が</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>リノベーションが実施される場合があり、区分所有箇所以外への漏水問題も軽減されますが、定住者が多い場合、排水管も含めたリノベーションをするのは稀であり、個人で管理・対応すべき問題が放置される場合が多いように感じます。</p> <p>②居住者の年齢層が高く、高経年のマンションの場合、国交省が定める標準的な修繕積立金よりも平米あたりの修繕積立金単価が低いままであり、今後積立金をアップが望ましいとしても居住者が高齢化している場合、収入的な問題で、そう簡単には修繕積立金をアップすることはできません。その場合、必要な大規模修繕ができなくなり、老朽化が加速度的に進むことが予想されます。</p> <p>①②の問題を解決するには、やはりガイドラインにて解決策の提示や、行政的な支援策（容積率のアップ）などの検討が必要になってくるかと思います。</p> | <p>作成されています。このようなガイドラインを含め、市としては、本計画（案）1-1頁の項目3の管理の適正化の推進を図るための施策及び1-2頁の項目5の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のとおり、専門的団体による相談支援や、国及び東京都によるマンションの維持管理に関わる制度の情報提供を推進していきます。</p> |
|---|--|