

厚木市マンション管理適正化推進計画（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4年2月1日（火曜日）から令和4年3月3日（木曜日）まで

2 意見の件数等

- (1) 意見をいただいた人数 7人
- (2) 意見の件数 21件
- (3) 案に反映した意見の数 1件

3 意見と市の考え方

No.	意見の概要	市の考え方	反映したもの
第1章 計画の目的と位置付け			
1	<p>本厚木が住みたいまち人気No1に輝きました。理由は自然と立地環境に魅力を感じているようです。市政に対する魅力ではないようです。厚木市の人口推移をみると厚木市の人口は10年前とほぼ横ばいです。なぜだろうか。意外と新規転入者が増えていないこと。新生児が少ないこと、人口の高齢化が進んでいることが減少の原因でしょうか。</p> <p>厚木に住みたいと思うのは、厚木市は物価が安い、税金が安い、医療体制が良い、子供の教育がしやすい、飯山。七沢温泉地の活性化、高齢対策がしっかりしているなどが挙げられると思います。他市より先んじて対策を打ち、アクティブな街をアピールする必要があります。市長のリーダーシップをよろしくお願いします。お互いに50年</p>	<p>本計画はマンションの管理水準の維持向上を効果的に推進するため策定するものです。神奈川県内においては、神奈川県（町村が対象）と本市が先んじて計画を策定しています。</p> <p>本計画を策定することにより、本市の住宅政策全体の推進に繋がるよう、スピード感をもったマンション政策を進めます。</p> <p>いただいた御意見については、庁内関係課と情報共有いたします。</p>	

	<p>後の厚木の住まいがゴーストタウン化しないよう頑張りたいと思います。</p> <p>昨今の日本は政治力の低下により世界からどんどん置かれて行っています。自治体の有力者に頑張ってもらいたくない時代になりました。日本の未来は全く見えてきていないからです。そんな中管理推進計画が作られたことは素晴らしいことだと思います。机上の計画とすることなくベストメンバーで臨み居住対策を押し進めていただき厚木の計画が全国にとどろくよう頑張ってもらいたいです。</p>		
--	--	--	--

第2章 厚木市の現状

<p>2</p>	<p>P13「旧耐震基準のマンションの安全性の確保」のところ、全くリスクが伝わりません。リスクを正しく理解してもらうための参考資料を作成の上、添付してはいかがでしょうか。</p> <p>例えば：建築基準法は最低限の基準であり、一般的な地盤(第2種)で大地震(震度6強程度)の場合、損傷ランク4(大破)のリスクがあること。国税庁「減価償却資産の耐用年数」住宅用RC造は47年であることなど。</p>	<p>いただいた御意見を踏まえ計画を次のとおり修正します。</p> <p>【該当ページ P.13.3(2)ア】 【記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修正前→「管理組合が耐震診断及び耐震化への検討を始めるきっかけとなるよう支援制度を周知・啓発する必要があります。」 ・修正後→「耐震性が確保されていないマンションが地震による被害を受けた場合、損傷や倒壊の危険性が高く、再建には多大な労力、費用、時間を要します。また、近隣住民等の生命・身体に影響を及ぼすことも考えられることから、管理組合が耐震診断及び耐 	<p>○</p>
----------	--	---	----------

		震化への検討を始めるきっかけとなるよう支援制度を周知・啓発する必要があります。」	
3	3 課題の整理 (1) 滞納者との対応処理の支援	滞納者への対応につきましては、各マンションにより対応のケースも異なるため、マンション管理相談等において専門家のアドバイスを受けていただけるよう、人的支援を継続して実施します。 【P.18】	
第4章 具体的な施策展開			
4	私が住むマンションは築40年経過し、外壁塗装の下地はアスベストが使われています。今迄の外壁修復では塗料を塗り重ねてきましたが、いずれ下地を剥いで塗装しなければならなりません。その費用は莫大なものとなりますので、その際には市県国から補助が受けられるようにして下さい。	高経年マンションは、築年数に伴う建物の構造上の問題や複数回に渡る大規模修繕等の実施により、費用不足の課題が生じていることはアンケート調査により承知しています。 このことから、本計画においては、高経年マンションに対する能動的支援を位置付けており、行政に希望する支援として経済的支援のニーズも高いことから、長寿命化に向けた人的・経済的支援の拡充を検討します。 【P.19 3(2)】	
5	築40年以上高経年化と高齢化 二つの古い 管理費及び修繕積立金の見直し 大規模修繕工事、必要にもかかわらず、アスベスト問題にて高額になる可能性→国・県・市からの補助、協力金の必要性		

6	<p>耐震計画</p> <p>どこもリスクを感じながら的確なアドバイスがないまま過ぎてしまっている。高額な費用が予定され手を引いてしまっている。</p> <p>地震保険も検討されていない。大地震が来た場合マンションだけの問題でないからだ。管理士の意見をしっかり聞きたい。</p>	<p>建物の耐震化については、マンション耐震アドバイザー派遣や予備診断補助制度を実施していますので御活用ください。</p> <p>また、地震保険の検討については、マンション管理相談やアドバイザー派遣等の人的支援を実施していますので併せて御活用ください。</p> <p>【P.18】</p>	
7	<p>マンション管理長期計画について</p> <p>管理会社が長期計画は作っているが実態と乖離していて使い物にならない。計画書も高い費用が掛かる。自主計画を作成し、理事と話し合っている。</p>	<p>長期修繕計画の作成、見直しへの支援については、マンションアドバイザー派遣を実施していますので御活用ください。</p> <p>【P.18】</p>	
8	<p>役員はあまり変わると管理面でマイナスが多く全体の把握ができなくなる。一年ごとがいいのか。私のマンションは任期無限です。</p>	<p>役員のなり手不足や任期に関する課題については、マンション管理相談を実施していますので御活用ください。</p> <p>また、管理の手法についてはセミナーや啓発資料等で情報提供をします。</p> <p>【P.18】</p>	
9	<p>居住者の高齢化、役員のなり手が無いのと年齢に依る免除</p> <p>厚木市マンション管理適正化推進計画(案)は当マンション管理組合全員の懸念材料で、ぜひ計画推進をお願い致します。</p>		

10	<p>マンション建替問題・築100年・次世代へ引継ぎ問題</p> <p>お金がかかる最大の懸案事項。マンション管理組合だけで解決できないので自治体のバックアップが必要となります。長期計画の中で最重要の問題で資金面をどうするのか非常に心配しています。</p>	<p>建て替えや長寿命化等マンションの将来に対する検討への支援については、マンション管理士等専門家と連携し、専門知識の情報提供やアドバイザー派遣などの人的支援を実施していますので御活用ください。</p> <p>【P.18、19】</p>	
11	<p>管理会社</p> <p>管理会社が相談相手として不十分で困っている。ベストな管理社を教えてほしい。市の指定のマンション管理士ともっとパイプを太くしたい。</p>	<p>管理会社との委託契約の内容やトラブル等に関する相談はこれまで多く寄せられています。市が指定しているマンション管理士はおりませんが、マンション管理相談を実施していますので御活用ください。</p> <p>【P.18】</p>	
12	<p>管理組合の求めに応じた支援</p> <p>— 人的支援より能動的な金銭的支援をしてほしい</p> <p>(1) 金銭的支援は耐震予備診断(15万)位しかなく、耐震本診断、耐震補強工事、建替に設計・工事等の金銭的補助を検討願いたい。</p> <p>(2) 他行政の金銭的支援を調べて、支援を検討願いたい。 例えば、感電ブレーカー設置の補助</p> <p>(3) 環境整備の支援 例えば、バリアフリーの支援、LED、太陽光発電の支援</p>	<p>耐震診断については、現在、耐震アドバイザー派遣や予備診断補助制度を実施していますが、アンケート調査によると、行政に希望する支援として経済的支援のニーズが高いことから、長寿命化に向けた人的・経済的支援の拡充を検討します。</p> <p>また、安全性の確保や環境整備といった支援についても他市の事例なども含め</p>	

		<p>様々な視点から検討していきます。</p> <p>【P.18、19】</p>	
13	<p>マンションの管理計画認定制度の申請者資格</p> <p>申請はマンション管理者だけか。マンションに関わる専門家でもよいのでは（例えば、一級建築士等）</p>	<p>マンションの管理計画認定制度の申請主体については、国のガイドラインにおいて、マンションの管理組合の管理者等と定められています。（令和3年11月国土交通省作成事務ガイドライン参照）</p> <p>【P.20】</p>	
14	<p>行政・専門家による「啓発」が必要</p>	<p>セミナーや啓発資料等を通して、マンション管理に関する正しい知識と意識の醸成を図ります。</p> <p>【P.18】</p>	
15	<p>世代交替により、慢性的に管理組合役員のなり手不足</p>	<p>役員のなり手不足に関する課題については、マンション管理相談の実施、セミナーの開催、啓発資料等で管理の手法について情報提供します。</p> <p>【P.18】</p>	
16	<p>資産価値の向上を図る</p>	<p>資産価値の維持向上については、マンションの管理計画認定制度の運用を開始し、適正に管理されているマンションが市場で評価されるよう体制を整えます。</p> <p>【P.20】</p>	

17	<p>施策体系の「具体的な施策」についてはDから優先的に行う</p>	<p>D（管理不全）に該当するマンションは現時点では確認されておりませんが、将来的に管理不全の恐れがあるマンションに対しては管理組合に能動的に働きかけ、管理の適正化を図ります。</p> <p>【P.18.19.20】</p>	
第5章 各主体の役割			
18	<p>各主体の役割、資格者の確保及び支援</p> <p>マンション管理士、その他マンションに関わる専門家等を市に登録し、各マンションに派遣し補助をする。</p>	<p>市では、希望するマンション管理組合に対し、マンション管理士等専門家を無料で派遣する、マンションアドバイザー派遣事業を実施しています。</p> <p>【P.18】</p>	
19	<p>「各主体の役割」の意識高揚方策の推進</p> <p>各主体の役割が、本計画を左右する重要な事項になるように感じます。市の役割の基本的な事項が記されておりますが、本計画の推進に当たっては、関係する団体等に役割の意識付けをどのように図るのか、そしてどのような連携を図り、どのような情報提供を行うのか、など具体的な方策を確立することが必要かと思えます。</p>	<p>マンション管理は管理組合が主体となって管理を行いますが、多くの課題が生じている中、様々な視点での専門家の支援が必要不可欠です。</p> <p>特に、令和4年度から実施するマンションの管理計画認定制度の普及にはマンション管理士、マンション管理業者、分譲業者等民間団体との連携が必須となります。このような機会を捉え、他のマンション施策においても連携できるよう体制を整えていきます。</p> <p>【P.20】</p>	

第6章 成果指標と進行管理		
20	<p>マンション管理計画認定制度 令和8年20件は少なすぎで は。</p>	<p>マンションの管理計画認定制度は、令和4年度から開始される新しい制度です。認定申請にあたっては、管理組合の集会での決議が必須であること、手数料の負担等が生じることなどから、認定基準をクリアすること以外にも、管理組合での協議が必要となります。</p> <p>市では、認定制度の周知・啓発と認定取得を目指すマンションに対する支援を進め、市内のマンション管理組合の約1割が認定を受けられることができるよう、20件と目標値を設定します。</p> <p>【P.20.23】</p>
21	<p>数値目標の年度展開化 表には、令和3年度の現状数値と令和8年度の数値目標が記載されております。かなり根拠の難しい作業かと思いますが、これを年度展開することが妥当かと思えます。</p>	<p>本計画の進行管理については、令和8年度の数値目標を達成できるよう厚木市住宅運営審議会及び住宅基本計画策定検討委員会において、毎年度報告するとともに、市ホームページ等により市民に公表することとしています。</p> <p>【P.24】</p>

4 お問合せ先

- (1) 担当課名 住宅課
- (2) 連絡先 046-225-2330

5 結果公開日

令和4年3月25日 公開