

小田原市マンション管理適正化推進計画の改定に対する市民意見の募集結果について

1 意見募集の概要

政策等の題名	小田原市マンション管理適正化推進計画の改定
政策等の案の公表の日	令和6年7月1日（月）
意見提出期間	令和6年7月1日（月）から令和6年7月30日（火）まで
市民への周知方法	意見募集要項の配布（市内公共施設、ホームページ、都市政策課窓口）

2 結果の概要

提出された意見は、次のとおりです。

意見数（意見提出者数）	21件（2人）
インターネット	2人
ファクシミリ	0人
郵送	0人
直接持参	0人
無効な意見提出	0人

3 提出意見の内容

パブリックコメントで提出された意見の内容とそれに対する市の考え方は、次のとおりです。

〈総括表〉

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、政策等に反映したもの	4
B	意見の趣旨が既に政策等に反映されているもの	1
C	今後の検討のために参考とするもの	3
D	その他（質問など）	13

〈具体的な内容〉

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方
1	固定資産課税台帳を活用したのであれば、アンケート未回答のマンションについても、竣工年月や戸数など調査の上、概要を資料に記載すべきである。	D	実態調査は、マンション管理の適正化を推進する施策を計画に位置付けるため、管理者、管理規約及び長期修繕計画の有無など管理組合の状況を把握するものです。 このことから、外観調査や不動産取引まで把握する必要はないと考えています。なお、実態調査のほか、管理会社等に対するヒアリングなどにより、実態把握に努めています。
2	実態調査であれば、アンケートだけでなく、目視等による外観調査による状況評価なども必要に応じて実施すべきである。	D	
3	不動産登記の変更状況、レイنزなどの不動産データベースによる取引の把握も必要に応じて行うべきである。	D	
4	空き家調査や固定資産税滞納状況調査などと連携した調査も行うべきである。また、福祉関係部署の職員、民生委員、地域包括支援センターなどからも情報を入手すべきである。	D	
5	計画に定める目標値には、アンケート未回答のマンションも含めた計算が必要と考える。	B	ご意見のとおり、アンケート未回答のマンションも含め、目標値を設定しています。

6	管理費や修繕積立金の保全、残高確認について確認すべきである。また、容積率などの既存不適格、ハザードなどの情報も収集すべきである。	C	管理費や修繕積立金の保全等についての確認は、あくまで管理主体である管理組合が行うものと考えますが、組合の活動に停滞が見られ、ヒアリング等を通じて、運営に課題がある場合には、管理相談やアドバイザー派遣により対応してまいります。また、建替えの際にも、相談等により対応してまいります。
7	旧耐震のマンションについては、耐震診断、改修費用の見積もりなどの支援をすべきである。また、住替え、建替え相談などの施策を講じるべきである。	C	一定規模以上の旧耐震分譲共同住宅については、耐震化を促進するためのアドバイザー派遣、耐震診断や耐震改修の補助制度を設けています。また、住替え、建替え相談などについては、マンション管理相談やアドバイザー派遣などの施策により、対応してまいります。
8	知見のある市職員、外部専門家による修繕計画レビューを施策として検討すべきである。	C	マンション管理士会など関係団体との連携の中で検討してまいります。
9	立地適正化計画の施策と合わせ、今後の共同住宅開発について接道や階数などのフィードバック意見を行政が作成し、提示すべきである。	D	立地適正化計画において、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定し、まちなか居住の推進など緩やかな誘導を図っています。また、接道、階数などの各要件については、都市計画法や建築基準法、条例などで定められており、それらに基づき、マンションは建設されています。
10	居住用マンションだけでなく、雑居ビルについても耐震、修繕計画、建替え計画についてアンケートを実施すべきである。	D	マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、居住用の区分所有建物を対象としております。なお、共同ビルについては、耐震化を促進するための通知をするほか、一定の要件を満たす場合は、建築基準

			法第 12 条に基づき定期点検の報告を求めています。
11	(1 ページ) マンションの戸数に加えて、棟数も表記すべきである。	A	ご意見のとおり、戸数のあとに棟数を記載します。
12	(3 ページほか) マンション管理適正化指針がマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針であれば、「基本方針」とすべきである。	A	ご意見のとおり他頁も含め、修正します。
13	(5 ページ) 別添資料とあるが、別添資料がない。	A	ご意見のとおり、添付資料がありませんので、資料編に添付します。
14	区分所有建物をどのように判断したのか。	D	固定資産税課税台帳から、敷地権設定されている建物等を抽出しています。
15	(9 ページ) 本文で小田原市マンション管理適正化推進計画を「推進計画」としているため、ここで定める必要はない。	D	当該計画は、本編と資料編に分かれていることから、改めて用語を定義しています。
16	アンケート未回答のマンションに対して継続調査を行い、現状の把握に努めるべき。	D	本市のマンションの実態を把握することは重要であるとの認識のもと、令和 6 年度以降も回答をいただいていないマンションに対し、継続的に実態調査を実施してまいります。
17	策定時の市民意見に対し、「実態調査の結果に	A	新たな施策として、要支援マンションに対する働きかけを位置づけ、原因を把握した

	に基づき、管理組合がないマンションがあった場合には、助言・指導を行っていく」との回答がされているが、どのような助言、指導を行ったのか。		上で適切な助言・指導を行ってまいります。なお、ご意見を受け、当該施策の支援対象に管理組合が存在しないマンションを明文化しました。
18	実態調査では、管理組合のないマンションは1件あるが、未回答マンションはこれ以上の割合であると思慮できるが、どのくらいあると考えているのか。	D	管理組合がないマンション数を把握していくため、引き続き実態調査を実施してまいります。
19	適切に修繕されないまま放置されるマンションは、アンケートに回答していないマンションと思われるので、それらに対する施策を盛り込んでほしい。	D	市内マンションの実態を把握することは重要であるとの認識のもと、令和6年度以降も回答をいただいていないマンションに対し、継続的に実態調査を実施していく中で検討してまいります。また、アンケート未回答マンションに対し、管理会社等に対するヒアリングも実施しています。
20	策定時の市民意見に対し、「2名以上の複数の区分所有者で構成するマンションが対象となる」との回答がされているが、調査を実施していないように思われる。	D	実態調査は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、居住用の2以上の区分所有建物を対象に実施しています。
21	管理計画認定制度への申請の意向を示した5件のマンションは申請を行ったのか。	D	現在まで1件の管理計画認定を行っています。残りの4件が申請していない理由などについては、今後、管理組合に対するヒアリングや意見交換を実施してまいります。

4 提出意見と関係なく変更した点

文中の細かな字句など、適宜修正しています。