

座間市マンション管理適正化推進計画（案）に関する意見公募（パブリックコメント）実施結果

「座間市マンション管理適正化推進計画（案）」について、提出のあった意見の概要は次のとおりです。

募集期間：令和6年1月15日から令和6年2月14日意見の提出者数：3人（個人）

意見の提出件数：3件

No.	区分	意見要旨	市の考え方
1	第3章 計画の内容	<p>1. 原状</p> <p>マンション管理では理事会への区分所有者の意識は低く、「無関心」「面倒なことはやりたくない」「誰かがやってくれる」といった意識から、輪番で理事に就任しても「知識がない」「誰も教えてくれない」「何もしなければ文句も言われない」ことから、「発言しない」「管理会社の言うとおりにすればよい」で何も進まないまま時間だけが過ぎてきました。</p> <p>経年劣化に伴い「修繕積立金不足」、又、管理会社の収益が見込めないことから管理委託の停止通告、などから、どうしたらよいか分からず、時間ばかり経過している。</p> <p>2. マンション適正化推進の最大の役割は理事会の機能強化をいかに図るかです。</p>	<p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和3年9月23日）により、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が国から示されました。</p> <p>その中で、マンションの管理の主体は、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ことが、あらためて、明示されたところです。</p> <p>管理組合の理事の任期のことなど組合組織の運営に関することでお困りの場合は、マンションアドバイザー派遣事業（神奈川県）、マンション管理・再生セミナー事業（神奈川県）や相談窓口を設けております。市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めておりますのでご活用いただければと思います。</p>

理事会の抱える問題は、ほとんどの管理組合理事は単年度任期で全員一斉交代であるため、「知識がない」「経験した知識の蓄積がない」「何が問題化わからない」「継続して問題を取り組めない」状況で、少し理事業務を理解したところで交代となり、翌年、又、理事の役割を理解することから始まります。

マンションを維持管理する役割は「理事会の最大責務」であり、当事者意識をもって長期に課題に取り組める体制を作れるかです。マンション管理士などの意見を当事者として取り組めなければ絵に描いた餅です。理事会の改革は総会決議ですから、区分所有者の意識がそのまま表れますので、内部改革は難しい、またはできない確率は非常に高いと考えざるを得ない。

### 3. 理事会の機能強化を図るには

理事会が問題を継続して把握し、解決に向けて継続して取り組める体制を、管理組合に任せていては、体制作りは難しいので、そうせざるを得ないようにリードすることが必要です。

1) 市条例で体制作りのガイドラインを示す。

- ・管理組合理事の任期を2年以上とし、毎年半数以下交代とする。(3年任期の場合は1/3交代)

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の下部組織として修繕の常設専門委員会を設置し、現状の経年劣化状況調査に基づく長期修繕計画（資金計画含む）の検討を行う。任期は2年以上で毎年半数交代</li> <li>・理事の就任拒否・理事会出席率の悪い場合は罰則金を賦課を妨げない。</li> <li>・市はマンション管理の相談窓口を充実する。（資金不足対策など）特に理事任期の変更は難しいので、行政の支援が望まれます。</li> </ul>	
2	第3章 計画の内容	<p>本計画は今後のマンション管理計画認定制度導入を想定していると考えます。</p> <p>については他市でも実施されている、認定計画を申請した物件の固定資産税減額によって管理組合のインセンティブに繋がる施策のご検討を要望します。</p> <p>他にもマンション管理士等の無料派遣といった施策も有益かと考えます。</p>	<p>固定資産税の軽減等の措置につきましては、地方税法の改正（令和5年4月1日施行）により、大規模の修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額規定が追加されました。</p> <p>同時に、座間市税条例が改正（令和5年4月1日施行）され、座間市マンション管理適正化推進計画の策定後に認定制度が実施開始となりますので、管理計画の認定に伴う固定資産税の軽減の施策も実施されます。</p> <p>マンション管理士等の無料派遣等につきましては、現在マンションアドバイザー派遣事業（神奈川県）を行っております。その他、マンション管理・再生セミナー事業（神奈川県）や相談窓口を設けております。市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めておりますのでご利用いただければと思います。</p>

3	<p>第3章 計画の内容</p> <p>3. 区域内のマンションの管理の適正化の指針を図るための施策に関する事項</p>	<p>「3. 区域内のマンションの管理の適正化の指針を図るための施策に関する事項」の後段の記述について</p> <p>「なお、マンションの管理方法の管理計画の認定に応じ、固定資産税の軽減等の措置を講じます。」と変更する。</p> <p>(理由)</p> <p>必要に応じ・・・検討します。」では、管理計画における施策として具体性が無く、不適切である。</p> <p>「必要に応じ・・・検討します。」の表現は「何もしない」と同義であり、また、必要性の判断の主体が明らかでない。</p> <p>国土交通省のガイドラインに沿った形で、具体的な記述とすべきである。</p>	<p>固定資産税の軽減等の措置につきましては、地方税法の改正（令和5年4月1日施行）により、大規模の修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額規定が追加されました。</p> <p>同時に、座間市税条例が改正（令和5年4月1日施行）され、座間市マンション管理適正化推進計画の策定後に認定制度が実施開始となりますので、管理計画の認定に伴う固定資産税の軽減の施策も実施されます。</p> <p>固定資産税の軽減等の措置については、あくまでも税制上の措置のため、本マンション管理適正化推進計画に直接記述することはできないことについてご理解をお願いいたします。</p>
---	--	--	---