

## ■各意見の概要及び意見に対する静岡市の考え方

### 1 静岡市マンション管理適正化指針に対する意見【19件】

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理適正化指針により、住人全体の意識向上や、具体的に問題点等を考えていくことができ良いと思う。</li> <li>・静岡市におけるマンションの重要性は明らかであり、その老朽化や管理不全による市民の不利益も大きいので、管理適正化指針の策定は必須である。</li> <li>・マンション管理適正化指針の必要性について、広く認識させることが必要である。</li> </ul>	<p>⇒静岡市マンション管理適正化指針を含め、静岡市マンション管理適正化推進計画について、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、周知を図っていきます。</p>		P4, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合役員は管理の専門家ではないので、問題が生じた際に専門家の支援を気軽に受けられる体制をつくってほしい。</li> </ul>	<p>⇒静岡県及び市町で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」から希望するマンション管理組合へ、マンション管理士等の専門家の派遣を実施します。</p>		P5, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理適正化指針は管理会社側の立場に立ったつくりとなっているため、自主管理マンションは適用除外とすべき。</li> </ul>	<p>⇒管理不全のマンションを無くす必要があると考えています。そのため、本計画では、市内全てのマンションを対象としています。</p>		P1
<ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡市マンション管理適正化指針は強制ですか。</li> </ul>	<p>⇒静岡市マンション管理適正化指針は、任意であります。本指針の内容について十分ご留意の上、マンションの適正な管理に努めてください。</p>		P4, P7

## 2 助言・指導等の判断基準に関する意見【17件】

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの全住民に管理適正化を理解させるべく、助言・指導の場を設ける事は良い事だと思う。</li> <li>・マンションは建替えが簡単にできないので、安心して長く住めるよう、各マンションに応じた指導・助言をしてほしい。</li> <li>・基準が遵守されるようしっかりと指導・助言をしてほしい。</li> </ul>	<p>⇒管理不全のマンションの管理組合に対して、指導・助言等を行い、市内のマンションの適正な維持・管理の促進に努めます。</p>		P5
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画は、7年毎ではなく、5年毎に見直すこととする方が良い。</li> </ul>	<p>⇒国土交通省が公表している長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画は、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要であり、また、見直しには一定の期間(おおむね1～2年)を要するとされています。このため、5年程度ごとの調査・診断とそれに伴う長期修繕計画の見直し期間をあわせた「7年以内」を目安に長期修繕計画の見直しが行われていることが必要であると考えています。</p>		P5, 参考資料P11
<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、管理組合の役員の高齢化が進むので、わかりやすい文章による助言・指導をしてほしい。</li> </ul>	<p>⇒できるかぎり、わかりやすい表現とするよう努めます。</p>		

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・判断基準に「防災訓練の実施状況」を加える必要がある。</li> </ul>	⇒管理組合がマンションにおける防災・減災に取り組むことは、重要であると認識しています。		P5
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化の進むマンションでは、理事会で正しい判断が出ていない場合もあると思うので、市と管理会社のコミュニケーションも必要である。</li> <li>・販売会社や管理会社等への指導規定も必要ではないか。</li> </ul>	⇒マンションの管理の主体は、区分所有者で構成される管理組合であると考えています。なお、管理会社に対しては、国土交通省による立入検査や是正指導等が行われています。		P5
<ul style="list-style-type: none"> <li>・助言・指導には、各マンションの歴史や現状を踏まえた判断が必要なので、マンション管理士等の専門家や関係団体による多種多様な知見を活用すべきである。</li> </ul>	⇒必要に応じ、マンション管理、建築、防災等様々な専門家の知見を活用したいと考えています。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・助言は有料なのか。</li> </ul>	⇒市が行う助言は無料です。		

### 3 管理計画認定制度に関する意見【14件】

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定を受けたマンション管理組合に認定証を交付し、認定取得の有無を外部から確認できるようにしてほしい。</li> </ul>	⇒認定を取得した管理組合の同意を得ることが前提となりますが、ホームページ等で認定マンション名を公開する等し、認定を取得したマンションであることが第三者にもわかる仕組みを検討します。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・タウン誌や地域誌等様々な媒体の活用や、市内外の関連業界にも働きかける等、可能なかぎりの広報に努めてもらうことにより、認定を受けるメリットが大きくなる。</li> <li>・認定を受けた計画どおりの管理水準を維持することが有意義であることを広く住民にアピールしてほしい。</li> <li>・管理計画認定制度の普及に努めてほしい。</li> <li>・認定制度は区分所有者の意識向上になるので意義のある制度と思う。</li> <li>・管理計画認定制度により、適正な管理がなされているマンションを外部から知ることができるのは良い。また管理組合としても適正な管理が評価されることは嬉しい。</li> </ul>	⇒市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、情報の発信を行い、管理計画認定制度の周知に努めてまいります。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築マンションには管理計画認定の取得を義務付けてほしい。</li> </ul>	⇒管理計画認定の取得は任意ですが、マンションの管理組合や分譲事業者等に対しては、管理計画認定制度を活用していただけるように、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、情報の発信を行い、管理計画認定制度の周知に努めてまいります。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理計画どおりの管理がされているか、抜き打ちで調査をしてほしい。</li> </ul>	⇒管理計画の認定を取得したマンションに対して、本市が報告を求める場合があります。		P6, P7

#### 4 管理計画の認定基準に関する意見【11件】

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>「1 管理組合の運営」(3)「集会在年一回以上開催されている」は、「集会在年一回以上開催され、その状況が記録されている」とする方が良い。</li> </ul>	⇒「集会在年1回以上開催されている」ことの確認方法として、「認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し」が認定申請書の添付書類として必要となります。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕工事を10年目から13年目に行うので、修繕積立金をいつどのように見直すのが難しい。</li> </ul>	⇒参考までに、住宅金融支援機構では、ホームページ上で、建物規模、築年数等に応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を試算することができる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を公開されています。また、いただいたご意見につきましては、今後の施策の参考とさせていただきます。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>管理計画認定基準は厳しいと思う。</li> <li>管理計画認定基準はマンションの居住者にとって難しいと思う。</li> <li>「4 長期修繕計画・修繕積立金」の(4)、(5)、(6)は、戸数の少ないマンションでは厳しいところもあると思う。</li> </ul>	⇒本市の管理計画認定基準は、国の認定基準を基に定めています。また、管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価されることや管理水準を維持向上しやすくなること等を期待していることから、適正な基準であると考えています。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>「5 その他」の(1)は、震災リスクの高い静岡市として特に重視すべき。</li> </ul>	本市の管理計画認定基準は、いずれの項目も重要であると認識しています。		P6, P7

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・国と静岡市のどちらの認定基準が優先されるのか。</li> </ul>	⇒本市の認定基準に基づきマンションの管理計画の認定を行います。また、本市の管理計画認定基準は、国の認定基準を基に定めています。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度のどちらを重視すべきか判断がつきにくい。</li> </ul>	⇒管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度のどちらも重要であると考えています。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画が無いと認定されないのか。</li> </ul>	⇒長期にわたりマンションを適切に維持管理するためには、将来想定される修繕工事をあらかじめ計画し、必要な額の修繕費を積み立てることが必要です。このため、長期修繕計画を作成する必要があると考えています。		P6, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の「標準様式」を送付してもらえるのか。提出書類が複雑だと大変である。</li> </ul>	⇒国土交通省ホームページ上で「長期修繕計画標準様式」が掲載されていますので、ご参照願います。また、ご要望があれば、「長期修繕計画標準様式」を送付いたします。		

5 マンション管理セミナー等で習得したい情報または知識に関する意見【20件】

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難所の使用や非常食等の防災について</li> <li>・マンションに居住する子供や高齢者等に特化した防災について</li> <li>・管理組合、理事会の運営に関する知識について</li> <li>・管理上役に立つ情報等について</li> <li>・具体的な成功、失敗事例</li> <li>・劣化状況の点検や計画作成等について</li> <li>・修繕積立金の基本的な考え方、適正金額、増額の方法</li> <li>・他地域の先進的な状況・事例について</li> <li>・マンションの多い他地域や広域で活動している専門家によるセミナー</li> <li>・管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度の関係性について</li> </ul>	<p>⇒いただいたご意見を今後開催するマンション管理セミナーに役立たせていただきます。</p>		<p>P5, P7</p>

## 6 その他の意見【18件】

意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<p>・新たに取り組む施策であるため、運用を担うマンション管理士、管理会社、関係団体等を集めた協議会・検討会を設け、不備がないように準備し、運用開始後も継続的に改善してほしい。</p>	<p>⇒静岡市は、静岡県及び市町で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」に参加し、マンション管理セミナー・個別相談会の開催、マンション管理士の派遣等を実施するほか、マンション管理適正化の推進方策の調査・研究、情報共有に努めます。</p>		<p>P5, P7</p>
<p>・マンション管理実態調査の回答率が低い。本当に助言・指導が必要なマンションは、調査に対して回答しないようなマンションだと思う。調査の方法や委託先について幅広く採用してほしい。</p> <p>・常にマンション管理の現状を把握しておく必要がある。</p>	<p>⇒本計画の計画期間である令和8年度までに令和3年度の調査で回答を得られなかったマンションに対して、引き続き現地での外観目視調査実施の上、管理組合、区分所有者等への訪問調査を実施することとしています。</p> <p>※当初計画案では、令和3年度のマンション管理実態調査で回答を得られなかったマンションに対して、引き続き、“管理組合あてに調査票の郵送等を実施”する計画でしたが、いただいたご意見を反映して、“外観目視調査実施の上、管理組合、区分所有者等への訪問調査を実施”する計画とします。</p>	<p>○</p>	<p>P8</p>
<p>・工事の専門知識がないため、管理費、修繕積立費、工事費の目安を把握したい。</p>	<p>⇒住宅金融支援機構のホームページ上で、建物規模、築年数等に応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を試算することができる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」が公開されていますので、ご利用ください。</p>		



意見要旨	静岡市の考え方	計画に 反映	計画 該当頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士等によるアドバイスの必要性を感じるので、定期的にセミナー等を開催してほしい。</li> </ul>	⇒静岡市は、これまで静岡県と一般社団法人静岡県マンション管理士会と協力して毎年3月と11月に「マンション管理セミナー＆相談会」を開催してきました。今後は、本市も参加する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」として同セミナー＆相談会を開催します。		P5, P7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの寿命(修繕/建て替え)の判断基準を明確にしてほしい。</li> </ul>	⇒マンションの寿命は、維持・管理の状況等により異なるため、一律に判断基準をお示めしするのは難しいと考えています。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸マンションについて</li> </ul>	⇒本計画では、分譲マンションのみを対象としており、賃貸マンションは対象としていません。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合は、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えておくことについて、自治会・町内会との役割分担や、個人情報保護法など様々な角度からの検証が必要であるため、マンション管理士のみならず、防災や法律の専門家の知見を活用することが不可欠である。</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画に賛同する。マンション管理の状況が可視化されることは、管理の質の向上につながる。</li> <li>・明確な基準のもとに適切に管理されていれば、購入者も安心する。良好な取り引きのためにも、一定の基準設定や市から助言がなされることに期待している。</li> </ul>			