

熊本市マンション管理適正化推進計画（素案）  
に関するパブリックコメントの結果について

令和4年（2022年）3月15日

『熊本市マンション管理適正化推進計画（素案）』について、市民の皆様からご意見を募集したところ、下記のようなご意見をいただきました。ありがとうございました。なお、公表にあたっては、取りまとめの都合上、ご意見を案件ごとに集約させていただきました。

記

- |   |                        |                                    |
|---|------------------------|------------------------------------|
| 1 | 意見募集期間                 | 令和3年(2021年)12月23日～令和4年(2022年)1月31日 |
| 2 | 意見募集結果の公表日             | 令和4年(2022年)3月15日                   |
| 3 | ご意見の提出状況               | ご意見を提出された方の人数 4名<br>ご意見の件数 11件     |
| 4 | 提出されたご意見と、それに対する本市の考え方 | 別紙記載のとおり                           |

（内訳）

【対応1（補足修正）】

ご意見を踏まえて素案を補足修正または追加記載したもの 1件

【対応2（既記載）】

既にご意見の趣旨、考え方を盛り込んでいる、あるいは同種の記載をしているもの 0件

【対応3（説明・理解）】

市としての考えを説明し、ご理解いただくもの 9件

【対応4（事業参考）】

素案には盛り込めないが、事業実施段階で考慮すべき事として今後の参考とするもの 1件

【対応5（その他）】

素案に対する意見ではないが、意見として伺ったもの 0件

5 意見募集結果資料の入手方法

熊本市ホームページに掲載しており、また、住宅政策課窓口、区役所総務企画課、まちづくりセンター（中央区まちづくりセンターを除く。）、中央公民館、中央区まちづくりセンター大江交流室、中央区まちづくりセンター五福交流室、河内まちづくりセンター河内交流室、河内まちづくりセンター芳野分室、城南まちづくりセンター城南交流室、総合保健福祉センター及び各地域コミュニティセンターでも閲覧できます。

お問合せ先

熊本市 住宅政策課

電話番号 096-328-2989

提出されたご意見とそれに対する本市の考え方

項目	ご意見等の内容	本市の考え方	対応内訳
素案全体に関すること	マンション居住者、特に高経年マンションにおいては高齢者が多いことが想定される。本計画について広く周知を図り、計画内容を正確に理解頂くために、文字や図表の色使いについてはカラーバリアフリーの視点で見直してはどうか。	ガイドラインを参考に計画全体の色彩を修正いたしました。	対応1 補足修正
用語の定義等に関すること	管理組合や区分所有者の定義について法的な説明に加えて、一般の人が分かりやすい表現があると理解しやすいと思う。例えば、「マンション等の建物および敷地を維持・管理するために区分所有者全員で構成された団体」や、「マンション等の区分所有する建物において、それぞれの住戸部分の所有権を有する者」等。	法律の定義に基づくものなので、現状の記載のままとします。	対応3 説明・理解
	高経年マンションの定義として、「相当の年数」として（概ね〇〇年程度）として目安があると理解しやすいとう。	高経年の定義は一概に言えるものではないので用語の定義としての記載はしませんが、高経年マンションほど管理の適正化ができていない傾向にあること現状として把握しており、計画では概ね40年以上のマンションを特に高経年マンションとして取り上げています。	対応3 説明・理解
	熊本市と管理組合のネットワークが形成できているとはどのような状態をいうのかわかりにくい。	熊本市と各々のマンションの理事等とのつながりができている状態です。	対応3 説明・理解

<p>第2章 第3節 現状と課題 P20</p>	<p>「経年劣化による外壁落下等、マンション入居者や近隣常民に危害を及ぼす危険性を避けるため」とあるが、「マンションの寿命を延ばし、快適な居旧環境を確保し、資産価値を維持するため」を計画修繕の目的に加えるべきではないか。</p>	<p>計画では、建物の老朽化という観点から「経年に伴う管理不全の恐れがある」という現状に対して「高経年マンションの管理適正化」という課題を挙げています。ご意見を頂いたマンションの延命、快適な居住環境の確保及び資産価値の維持は、本計画に挙げる多くの課題が解決することで果たされた結果としてもたらされるものであると考えます。</p>	<p>対応3 説明・理解</p>
<p>第4章 第1節 施策の方向性 I-1 「管理組合と熊本市のネットワークの構築」 P36</p>	<p>「管理組合と熊本市のネットワークの構築」と、管理組合とひとくくりになっているが、この中には管理組合も組織されていないマンションの区分居住者たちも含まれると思うので、そうであれば、「管理組合等」と記載した方がよいと思う。</p>	<p>管理組合は、2以上の区分所有者が存在した時点で組織されるものであるため、表現は管理組合のままとします。</p>	<p>対応3 説明・理解</p>
<p>第4章 第1節 具体的施策2 P37</p>	<p>小見出しの「管理組合の登録制度の開始」は初見では意図が把握しづらい。その主旨は、ネットワークの構築を維持することであると思われるので表現の再検討を期待する。</p>	<p>ご意見のとおり、本施策の主旨はネットワークを構築し維持することであり、その手段として管理組合の登録制度を開始するものです。表現は現状のままとします。</p>	<p>対応3 説明・理解</p>
<p>第4章 第2節 具体的施策5 P38</p>	<p>「支援団体設立」とは、何を支援する団体の設立か解らないので説明が欲しい。</p>	<p>マンションを適正に管理するための支援分野のイメージであり、施策の方向性I-2において、イメージ図を添えて記載しています。</p>	<p>対応3 説明・理解</p>
<p>第4章 第2節 具体的施策6 P39</p>	<p>「管理組合とのネットワークを活かした調査の実施」とは、何を調査されるのか説明が欲しい。</p>	<p>関係団体による専門的見地を取りいれて調査項目を設定する等により実情に即した実態の把握や分析を行うため調査を行う予定です。</p>	<p>対応3 説明・理解</p>

<p>第4章 第3節 基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上 P40</p>	<p>居住者が一同に集い、マンション管理に関して自由に発言し、意識の向上を図るとともに問題と解決策を見出すために、熊本市主催によるマンション居住者交流会（区分所有者による交流会）を開催してはどうか。会には関係団体等の参加を求めることが好ましいと考える。また、いずれは各管理組合が結束して団体を作りその組織が開催することが望ましいと考える。</p>	<p>先進的な取組を行っているマンションの事例紹介のセミナーを開催するなど、管理適正意識の向上を図ります。</p>	<p>対応4 事業参考</p>
<p>第4章 第5節 成果指標 P48,49</p>	<p>登録制度はあくまで手段であり、目的はネットワークの構築、維持であると思われるが、手段と目的が混在しているように見える。登録制度はあくまで手段であると思われる。指標項目としてはネットワーク形成率であればよく、あえて登録と限定する必要はないのではないか。</p>	<p>ご意見のとおり、目的はネットワークを構築し維持することであり、そのことを実現するための手段として、管理組合の登録制度を開始するものです。表現としては、登録制度に基づくネットワークの形成率のままとします。</p>	<p>対応3 説明・理解</p>