

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
<p>マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。</p>			
御名前	本間 里見		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について		
2	基本理念について		
3	基本方針および施策の方向性について		
4	計画の目次（案）		
5	その他の事項について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定制度をするにしても、管理組合に周知するということが大事になるのでは。</li> <li>・中古物件などを販売する際に、管理組合がどれだけしっかりしているかが大事ということを購入者に伝えて、購入の要素として考えてもらうことも大事では。そうすることで、管理運営に対する市場価値もあがり、管理組合自身も管理運営を適正に行うきっかけになるのでは。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・素案作成の段階でどの様に周知していくかも検討を行おうと考えています。</li> <li>・販売者や購入者の管理運営に対する意識の向上も重要になるので、素案作成の段階で検討を行いたいと考えています。</li> </ul>

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。			
御名前	田中 智之		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について		
2	基本理念について	P2「基本理念」内、下段囲み中「管理組合、行政、関係団体、それぞれが役割を認識し（中略）相互に連携して」とあるが、連携の内容について具体的に記載した方が良い。P7の図示内に簡単なフレーズはあるが、主体ごとの説明に、連携の内容を記述すべきではないでしょうか。	素案作成の段階で検討し具体的な内容をお示しします。
3	基本方針および施策の方向性について	P6「計画の体系」内、基本方針Ⅲ「管理適正化の促進」において、管理状況が自主自立に向かう上で、現在「どのくらい達成できているか」を自主的に把握できる仕組み（チェックシートなど）が必要と考えます。	ご意見については素案作成の段階でチェックリストの作成などを検討します。
4	計画の目次（案）	上記2の連携内容を受けて、第6章の3は「各主体の役割と連携」としてはどうでしょうか。	ご意見のとおり、第6章の3は「各主体の役割と連携」に修正します。
5	その他の事項について		

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。			
御名前	奥山 啓子		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	マンションの現状・背景・管理の特殊性から推進計画が必要なことは理解できた。推進計画を承認します。管理の主体は、区分所有者で構成される管理組合であること、行政は、主に助言・指導をする立場であることを理解してもらう必要がある、と考える。	承知しました。
2	基本理念について	区分所有者の高齢化や修繕積立金不足などで、管理機能不全に陥らないためにも、基本理念を軸として管理組合・行政・関係団体が役割を遂行することが重要と考える。基本理念を承認します。	承知しました。
3	基本方針および施策の方向性について	管理組合・行政・関係団体との連携で進める基本理念を承認します。令和4年の施行後、既に管理機能が働いていないマンションにも、行政の指導・助言が届くようになればと考える。	承知しました。
4	計画の目次（案）	第7次総合計画を拝読し承認します。管理組合からの意見聴取に合わせて、パブコメで幅広い層から意見を募り、計画が実行されることが重要と考える。	承知しました。計画の案が完成したら、パブコメで意見を募っていきたいと考えています。
5	その他の事項について	適正化推進に関する法律改正に当たり、平易な言葉やイラストを使ったポスター・チラシで広く周知することができれば、と考える。また、説明会や相談会も必要と考える。	ご意見については素案作成の段階で具体的な内容を検討します。

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
<p>マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。</p>			
御名前	佐藤 哲		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	了承します。	
2	基本理念について	了承します。	
3	基本方針および施策の方向性について	<p>了承します。 以下の点をご検討ください。 II、IIIの中に管理不全、要支援マンションとならないための「予防」的な記述が必要ではないか。 啓発活動として、要支援マンションとならないための「ツール」配布？これを実現するためには、熊本市が要支援マンションの具体的な定義を確立する必要がある。</p>	<p>骨子の基本方針II「管理状況に合わせた啓発活動の実施」 基本方針III「管理状況に合わせた効果的な支援の実施」の中に要支援マンションとならないための「予防」に関する施策を盛り込みたいと考えています。また、要支援マンションの具体的な定義については実態調査や国・他都市の情報を基に検討し、素案作成の段階でお示しします。</p>
4	計画の目次（案）	<p>第2章は提示案の通り、実態調査と深堀調査の項目に基づいて決定すべき。ここで、熊本市が考える要支援マンションの定義が示されるとよい。</p>	<p>第2章については実態調査や国・他都市の情報を基に作成し素案でお示しします。</p>
5	その他の事項について	<p>意見・要望として、市が実施した調査（資料3）の集計結果を見てみたい。できれば、マンションの築年数、世帯数等のデータも交えたデータを示してほしい。</p>	<p>集計出来次第お示しします。</p>

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
<p>マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。</p>			
御名前	佐藤 孝行		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について		
2	基本理念について		
3	基本方針および施策の方向性について		
4	計画の目次（案）		
5	その他の事項について	<p>住宅金融支援機構は、福岡市等におけるマンション管理適正化推進計画検討委員として活動しており、熊本市においても住宅政策に関する連携を実施しております。マンション管理支援に関する融資制度、長期修繕計画に関するシミュレーションの提供等を行っていることから、同計画における関係団体として弊機構を追加いただくとともに、今後、マンション管理に関する融資制度等、必要な情報提供をさせていただきます。</p>	<p>本市としても貴機構との連携や情報共有は必要なものと考えています。よろしく申し上げます。</p>

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について		
付議事項			
マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。			
御名前	若杉 美雪		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	確認しました、異議なし	承知しました。
2	基本理念について	確認しました、異議なし	承知しました。
3	基本方針および施策の方向性について	確認しました、異議なし	承知しました。
4	計画の目次（案）	確認しました、異議なし	承知しました。
5	その他の事項について	確認しました、異議なし	承知しました。

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
<p>マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。</p>			
御名前	山田 大輔		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	「認定」において認定の度合いを分かりやすく表現（★3つなど）マンション価値（价格的・居住満足度）の向上に繋がるような制度があると居住者の意識向上が図れるのでは無いかと思う。	今回の認定は法律に基づくもので、ランク付けなどはできませんが、認定はマンション価値の向上に繋がるものと考えています。
2	基本理念について	（仮）について、行政発信なのは分かっているので～管理組合と関係団体、そして <b>居住者の皆さまと共に進める</b> ～でどうだろうか	行政も関与していくということは基本理念に盛り込みたいので、『行政』の文字は残したいと考えています。居住者（区分所有者）については管理組合の中に含んでいます。
3	基本方針および施策の方向性について	<b>意識の向上</b> が一番大切だと思うので何か強調できること「マンションの価値の維持、価値が上がる事で得られるメリット」みたいな文言があるとみんな関心を持つと思う。	ご意見のとおりと考えています。素案の段階ではマンションの価値の向上によるメリットなど管理組合が関心を持つ内容は何かについても検討したいと考えております。
4	計画の目次（案）	現状と課題の所に「居住者の自己管理意識の低下」があると課題が明確になるのでは無いか	第2章の現状と課題の項目については実態調査などのデータを基に検討し素案作成の段階で改めてお示しします。
5	その他の事項について	上手くいっている管理組合の取り組み事例（私の近所のマンションでは定期的にお祭りみたいな事をやってコミュニティ形成を図っている）その他習い事や孤独を防ぐ施策をいっしょに考えていきたい。	ご意見のとおりコミュニティ形成は重要であると考えています。具体的な内容については素案の段階でご意見を頂きたいと考えています。

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について		
付議事項			
マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。			
御名前	小山貴史		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	良いと思います。	承知しました。
2	基本理念について	良いと思います。	承知しました。
3	基本方針および施策の方向性について	良いと思います。	承知しました。
4	計画の目次（案）	良いと思います。	承知しました。
5	その他の事項について	特にありません。	承知しました。



付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について		
付議事項			
マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。			
御名前	小山 登代子		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	承認いたします	承知しました。
2	基本理念について	承認いたします	承知しました。
3	基本方針および施策の方向性について	承認いたします	承知しました。
4	計画の目次（案）	承認いたします	承知しました。
5	その他の事項について	<p>「令和2年度 熊本市分譲マンション実態調査票」 7.その他 について</p> <p>地域での住民同士の対話力が低下しており、問題が生じた際の解決を難しくしている。</p> <p>自治会との連携という質問項目について、「連絡担当者が決まっている」「決まっていない」の二者選択に加え、決まっていない場合の理由を伺いたい。</p> <p>現状での問題としては、負担金（自治会会費等）は支払われるが、回覧版、町内行事（清掃）等は拒まれることが多いと聞いている。</p>	管理組合のなかで担当者は決めずに管理会社が連絡を取っているといった理由があります。

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について

件名

付議事項

マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。

また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。

御名前	折田 義浩		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P 1のストック数36000戸については、棟数も併記した方が、概ねの管理組合数も推察できると思います。</li> <li>・ P 1の「建築構造上の技術的判断の難しさ」は、もう少しわかりやすい表現にした方がいいと思います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 骨子（案）では国に合わせ、ストック数のみにしています。棟数などの情報については素案の段階で記載したいと思います。</li> <li>・ 用語の表現は国の基本方針に合わせています。素案の段階ではわかりやすい表現を検討したいと考えています。</li> </ul>
2	基本理念について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特にありません。</li> </ul>	承知しました。
3	基本方針および施策の方向性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P 5の「II-2-3 分譲マンション等の適正な維持管理の促進」の「等」とは、何を示していますか。</li> <li>・ P 6の「支援団体」とはどのような団体でしょうか。また、P 7の図には記載がありませんが、どのような関係にあるのでしょうか。</li> <li>・ 「管理計画の認定」について、認定基準は、どのような内容で、いつの時点で示されますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区分所有建物で、分譲マンションではないものを想定しています。</li> <li>・ 支援団体は関係団体がひとつとなり活動する団体をイメージしています。支援団体が設立できたのであればP7の図では関係団体と同等のものと考えています。</li> <li>・ 現在、国のパブリックコメントで案が公開されています。※</li> </ul> <p>※資料5 国の基本方針（案）</p>
4	計画の目次（案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特にありません。</li> </ul>	承知しました。
5	その他の事項について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P 5の「住生活基本計画（熊本市）」と「マンション管理適正化推進計画」の関係で「充実」という表現は、どのような意味で使っているのでしょうか。</li> <li>・ 管理組合が設立されていないマンションについての対応について、何か記載される予定でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住生活基本計画（熊本市）「II-2-3 分譲マンション等の適正な維持管理の促進」を図るため、本計画において具体的な現状や課題、今後取り組むべき施策を展開することで、さらに充実した内容にするということを意味しています。</li> <li>・ 管理組合が設立されていないことに限らず、機能していない場合も含めて取り組みを記載したいと考えています。</li> </ul>

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について

件名

付議事項

マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。

また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。

御名前	大久保 秀洋		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	承認いたします	承知しました。
2	基本理念について	承認いたします	承知しました。
3	基本方針および施策の方向性について	承認いたします	承知しました。
4	計画の目次（案）	承認いたします	承知しました。
5	その他の事項について	特にございません	承知しました。

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について

件名

付議事項

マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。

また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。

御名前	長島 日出子		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	異議なし	承知しました。
2	基本理念について	異議なし	承知しました。
3	基本方針および施策の方向性について	異議なし	承知しました。
4	計画の目次（案）	異議なし	承知しました。
5	その他の事項について	異議なし	承知しました。

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について

件名

付議事項

マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。

また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。

御名前	福島 貴志	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	とても大切な事だと思います。	承知しました。	
2	基本理念について	異義ありません。	承知しました。	
3	基本方針および施策の方向性について	住民が抜けているように感じました。住民の理解が本事業を行う上で、大切かと…。ご検討ください。	住民（賃貸入居者を含む）については管理組合のルール（管理規約など）に基づいて管理運営に関わる立場であり管理組合に含まれると考えています。	
4	計画の目次（案）	異義ありません。	承知しました。	
5	その他の事項について	異義ありません。	承知しました。	

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
<p>マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。</p>			
御名前	北村 園子		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	<ul style="list-style-type: none"> <li>国土交通省の資料を参考にするとマンション建て替え等の円滑化に関する法をもとにマンション管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応の必要性を挙げられているが、熊本市の考えをお聞かせ願いたい。</li> </ul>	<p>マンション管理の適正化が推進されることで修繕計画に基づいた積立金の設定となることや合意形成がスムーズになることから、マンション再生の円滑化にもつながると考えています。</p>
2	基本理念について	<ul style="list-style-type: none"> <li>これからの取組（予定）の内容の「要支援マンション」について具体的な指標等を教えてください。</li> <li>認定制度の具体的な内容等について教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要支援マンションの指標については実態調査の結果や国の基本方針、他都市の資料などを参考に検討し素案作成の段階でお示ししたいと考えています。</li> <li>認定基準については国の基本方針（案）※を参考に作成します。また、具体的な手続き等については素案作成の段階でお示しします。</li> </ul> <p>※資料5 国の基本方針（案）</p>
3	基本方針および施策の方向性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>これからの取組（予定）の内容の「要支援マンション」について具体的な指標等を教えてください。</li> <li>認定制度の具体的な内容等について教えてください。</li> <li>「具体的な取り組み」でこれまでの取組、これからの取組に分けられているが、これまでの取り組みは今後も継続して行われていくものか教えてください。</li> </ul>	<p>これまでの取組については今後も継続して行いたいと考えています。</p>
4	計画の目次（案）		
5	その他の事項について	<ul style="list-style-type: none"> <li>実態調査票でマンションの耐震への取組等について今後聞く予定はないか教えてください。</li> </ul>	<p>今後は実態調査等でマンション耐震等の項目を盛り込みたいと考えています。</p>

付議事項への意見書

令和3年度第1回熊本市住宅審議会（書面会議）

件名		【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
付議事項			
<p>マンション管理適正化推進計画（骨子案）についてご確認いただき、特に下記1～4の付議事項についてご承認いただきたいと考えております。 また、ご意見等ございましたら、ご記入をお願いいたします。</p>			
御名前	持田 美沙子		
	付議事項	付議事項に対するご意見	回答
1	推進計画（骨子）全般について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの定義、立地等、マンションがどのような場所に多くたっているかなどは第一章の計画の背景と目的もしくは第2章の現状と課題に入ってくると考えてよかったですでしょうか。</li> <li>・今回は、現在あるマンション管理についての話が主体かと思いますが、これから建築されるマンションについて、どのようにあるべきかも、今後深く考えていく必要があるかだと思います。その点についてはこれからの話かもしれま</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの定義については用語解説のなかに記載しようと考えています。マンションがどのような場所に多くたっているかなどは第2章 現状と課題に記載する予定です。</li> <li>・これから建築されるマンションについても計画の対象となりますので、素案作成の段階で記載内容を検討していきます。</li> </ul>
2	基本理念について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合、行政、関係団体との連携が重要かと思いますが、賃貸での入居者の協力も本来であれば必要かと思いますが、現在、その方たちには決定権はありませんが、管理という視点は持っていたかかないといけないので、例えば「管理組合、行政、関係団体等」と最後に「等」をつけるという表現にするなど含みを入れてもよいのかもしれない。</li> </ul>	<p>基本理念においては、賃貸入居者も管理組合のルール（管理規約など）に基づいて管理運営に関わる立場であり管理組合に含まれると考えています。</p>
3	基本方針および施策の方向性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「法を根拠に能動的に管理適正化を図る」のであれば、「管理組合への助言」⇒「管理組合等への助言」の表現でもよいのかもしれませんが。</li> </ul>	<p>管理組合への助言ではなく、法律の条文に合わせ「管理組合の管理者等への助言」に修正します。</p>
4	計画の目次（案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2章の現状と課題（案）は、実態調査などに基づいて変わってくると思いますが、今後に期待したいと思います。</li> <li>・第5章 管理組合による ⇒ 管理組合等によると少し含みを入れた表現はいかがでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・承知しました</li> <li>・第5章はマンションの管理の適正化の推進に関する法律の「マンションの管理の適正化に関する指針」に沿って定めるものであるため、「管理組合による」の表現を使い章のタイトルとしています。</li> </ul>
5	その他の事項について	特になし	承知しました。