

第2回住宅審議会(本会)付議事項に対する意見及び回答

日時		令和3年11月15日		会場		熊本市教育センター	
件名		【議事】マンション管理適正化推進計画(素案)について					
付議事項		マンション管理適正化推進計画(素案)について審議していただきたい。					
		主な意見				回答	
1	現状と課題と	P31	第2章の各ページでは課題を記載していますが、「第4節 まとめ(P31)」では項目のみで「課題」としての記載となっていないので、課題とその対応がわかるよう書き方の検討が必要だと思います。			素案の記載方法を検討します。	
2	成果指標について	P48	成果指標一覧において、目標値の設定の考え方や根拠を記載した方が実効性も上がると思います。			目標設定の考え方等を記載します。	
3			目標値時点での母数変動することの説明も記載するとよいのではないのでしょうか。				
4			計画への記載は不要と考えますが、施策と成果指標の対応を事務局としてまとめておくべきと思います。			素案では1対1の指標としていませんが、課題解決に向けて施策を行い、成果につながるの整理で成果指標をまとめています。改めて整理します。	
5	全管理予防不		現在要支援マンションに該当していませんが、今後、高齢年化や高齢化により要支援になる可能性があるマンションもあると思います。要支援マンションにならないような取り組みも重要になると思います。			継続的に区分所有者等に啓発を行います。	
6	購入予定者への啓発	P12	購入予定者の意識の向上も重要となってきますが、例えば市立の中学、高校などで住宅政策に関する授業などを行っていき将来、マンションを購入するときの教育にもなるのでいいかと思ひます。			現在は管理と終活がメインのセミナーの開催となっているが、後は関係団体を通じて意見をもらい購入時点からの啓発活動の検討を行います。 児童、生徒等への啓発活動については、出前講座の活用を含め時間をかけて検討していきます。	
7			現在、購入予定者へのセミナーなどを行っていますか。購入を検討している段階での啓発も大切であると考えます。			例年開催しているセミナーは、主として管理組合向けのものとなっていますが、とくに購入検討者等を排除していることはありません。また、過年度には「マンション購入を考えている方」も対象として記載しているセミナーも開催しています。今後も購入予定者への啓発を行います。	
8			一般の方は知識がなく中古のマンションを購入する際に分かりづらい部分があると思うので、登録制度などを含めて周知をして頂ければと思います。			周知に努めてまいります。	
9	お困りごと	P12	「第2章第2節 これまでの取り組み」に記載のある”お困りごと分類別回答数”の中で、その他が79と多くなっているが、もう少し項目を分けるなどした方が良いのではないのでしょうか。			その他の内容は、多岐にわたっており、分類化は困難であるため、表現は他ののままとして考えております。 内容抜粋:「住民間トラブルへの介入の要望」、「隣地の建物用途についての意見」、「近隣道路の陥没についての情報提供」など	
10	全体構成	P43 P60	共助という観点が大重要になると思います。ポジティブにみんなで助け合いながらよりよいマンションを作っていきましょうなどの目標があるといいと思います。素案全体を拝見したところ写真が少なくないと思います。熊本市にマンションがこれだけありますというイメージや総会のイメージ、地域コミュニティのイメージ、相談会やセミナーのイメージなどがあればいいと思います。もしも、写真がない場合はフリー素材などを活用することも検討していいかと思ひます。			これまで、マンション管理支援通信などで良い取組をしている管理組合をピックアップしてお伝えするなどの取組をしています。写真やフリー素材などの追加の修正を行い、読み手がポジティブにとらえることができるよう表現を工夫します。	
11	監事	P55	「第5章第3節 管理計画の認定基準」で監事が選定されていることとありますが、監事の仕事というのが分からない方もいらっしゃると思います。eラーニングなどのコンテンツを活用して監事の役割を知ってもらうのも有効ではないでしょうか。			様々なコンテンツを活用することは重要だと考えますので、施策を具体的に実行する際に手法等について検討していきます。	
12	連携の		県内でも熊本市内にマンションが集中しているなか、熊本市が計画策定について先頭で走っている状態であり、今後の全体の参考になるものだと思います。まずは、3年間の計画になっているので、その期間での状況を見ながらその他の要素が必要となったら追加していただきたいと思ひます。			計画の運用にあたっては、県及びその他市町村とも連携を取りながら進めていきたいと考えています。今後ともご協力よろしくお願ひします。	
13	解体		次期計画には古いマンションや解体について記載したり、アンケートをとる施策などを追加してもいいかと思ひます。			今後は、解体なども念頭において検討していきたいと考えてます。	
14	関係団体・支援団体について	P44	支援団体を具体的に考えているのか、考えているのであれば成果指標には入れないのですか。			関係団体と本市とのこれまでの協議を鑑み、今期計画期間中での指標設定までは難しいと考えますが、施策を具体的に実行するなかで設立を目指します。	
15			価値を見出すためにリノベーション団体や、福祉・税関係の団体などについて、団体名までは入れないでいいとは思いますが将来目指す姿として記載してもいいのではないのでしょうか。				
16			関係団体、支援団体についてもう少しイメージしやすいように表現したほうがよいのではないのでしょうか。				
17			右の図では熊本市が抜けているように感じてしまいます。市が団体に入る必要はないかと思ひますが、関わっていく必要はあるかと思ひますので、表現を検討したほうがよいのではないのでしょうか。			将来的には支援団体が自立した団体として運営することが望ましいと考えています。また、熊本市の関わり方については、イメージ図等を使って表現していきます。	
18			熊本市居住支援協議会は、構成団体に行政が入ってはいないものの、中心として動いているのは民間です。行政が入ることにより頼りきりになり失敗した事例も聞いたことがありますので、行政のかかわり方は慎重に検討していく必要があると思ひます。				
19			熊本市からの調査なら回答をするが、支援団体なら回答をしないという管理組合も出てくるのではないかと思ひます。そういった意味でそれぞれの役割が重要となるし、支援団体のネームバリューというのも重要だとと思ひます。				
20	地域	P44	自治会に対しての情報提供ができるといいかと思ひます。事例がないのであれば、以前熊本市で行っていたマンションコンクールなどを紹介するのもいいのではないかと思ひます。			自治会や地域コミュニティに対して発信する内容と情報提供のやり方を含めて、施策の実行段階で検討します。	
21			地震の際に大きく住民の意識が変わったと思ひます。地域の自治会がマンションにペットボトルの水を持って行って地域との関係性を築くことができたなど成功事例を示すなど継続的に周知啓発活動を行っていただきたいです。福祉の点で「幸せだ」ということも重要ですのでマンションに福祉の観点をに入れていただければと思ひます。			熊本地震の経験を踏まえ自治会や地域コミュニティに対して発信する内容と情報提供の方法を含めて、施策の実行段階で検討します。	
22			マンションを購入していくなかで地域の中の一員なんだという意識の人が増えるといいかと思ひます。今まではどちらかというとマンションが敬遠されてしまうケースもありましたが、今後は地域のなかでも重要といった意識が出てくるかと思ひます。			これまでも、本市まちづくり担当部署と作ったリーフレットにおいては地域コミュニティの大切さの記載を行い、意識啓発に努めています。今後についても、継続した取組を行うとともに、防災関係の部署との連携についても検討を深めていきます。	
23	セミナー		セミナーの年間計画を連絡会議などで周知することは考えていますか。積立金の重要性などお金の面の話について住宅金融支援機構からも伝えたいので教えて頂ければと思ひます。			今後のセミナー開催の具体的な予定は現時点では定まっていますが、セミナーは毎年各種テーマで開催していく予定です。内容については関係団体の皆さまとも協議しながら検討していきたいので、その際には協力をお願いできればと考えています。そのような協議についても連絡会議の場を活用したいと考えております。	