

加古川市マンション管理適正化推進計画(案)に係るパブリックコメント実施結果一覧表

No.	該当項目	ページ	ご意見等の内容	市の考え方	修正
1	3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 (1)マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等	3	当マンションの管理組合は、100%管理会社に依存していて組合員の意識やつながりも非常に低い状態です。 管理運営に様々な問題点や疑問点もあり、管理会社一任の危うさを痛感していますが、管理組合自体が機能していない状態でどう解決していけばよいのか分かりません。 是非ご指導をお願いします。又、気楽に相談できる窓口が市役所内にあれば助かります。	マンションの管理の適正化に関しては、市住宅政策課が窓口となります。 また、管理組合の実態については、今後のアンケート調査等の実施により把握していくこととしています。 その結果等に基づき、(公財)兵庫県住宅建築総合センターが設置・運営する「ひょうご住まいサポートセンター」のアドバイザー派遣制度をはじめ、各種支援制度の提案や助言・指導等を通じ、マンションの管理の適正化を図っていきたくと考えております。	なし
2	3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 (1)マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等	3	マンションは1棟でも、そこを所有する人のバックグラウンドは様々な条件となり、意思決定の際に難しい面が多い割に、ハード面では、素人の管理組合の輪番理事が、大金の決定をしていかななくてはなりません。 今回の推進計画では、管理不全マンションの洗い出しと指導かもしれないですが、多くは、他のマンションの事例を学ぶネットワークがない中で、仕事を持ちながら、役員として大変な役割担うことの難しさです。 この先数十年後の加古川の住みやすさはマンションの管理を抜きでは考えられないとも思います。	管理組合の実態については、今後のアンケート調査等の実施により把握していくこととしています。 その結果等に基づき、(公財)兵庫県住宅建築総合センターが設置・運営する「ひょうご住まいサポートセンター」のアドバイザー派遣制度をはじめ、各種支援制度の提案や助言・指導等を通じてマンションの管理の適正化を図り、住みやすいまちづくりに努めていきたくと考えております。	なし
3	4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項 (加古川市マンション管理適正化推進指針に関する事項)	5	【長期修繕計画の作成及び見直し等】の項目に於いて、「長期修繕計画の計画期間最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること」とありますが、現在の積立金の状況では借入金なしで30年や40年で2回の大規模修繕工事を行うには、大幅な値上げが必要となり現実的には不可能です。 状況に応じて借入金を認めるような項目にして頂きたいと思っております。	管理計画の認定基準は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4の規定等において定められており、ご意見いただいた「長期修繕計画の計画期間最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること」については、当該規定等において認定基準のひとつとして定められています。 なお、管理計画の認定はできませんが、長期修繕計画の計画期間最終年度において、借入金の残高があることを禁止するものではありません。	なし
4	5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項	6	マンションには、ハード面とソフト面の2つの側面があり、それらを切り離しての管理は考えられないと思っております。 今回の推進計画策定にあたって、既に行政が一步踏み込んで関わっている(HPなどからでは分からないが)、市町村をモデルとして広報活動などの発信をお願いしたいと思っております。 それにはまず、この先に取りられるであろうアンケートと並行して、マンションの区分所有者や管理組合の声を実際に生で聞いてほしいと思っております。 神戸市では、「すまいるネット」や、大阪市西区「マンションコミュニティ」などのマンション特有の問題解決の糸口になるような窓口を拝見した事があります。 加古川市にもこういう部署があればなあーと思っております。 NPOなどもあるのかもしれませんが、情報収集が個人ではまとも探せていません。	マンションの管理の適正化に関しては、市住宅政策課が窓口となります。 また、管理組合の実態については、今後のアンケート調査等の実施により把握していくこととしています。 その結果等に基づき、(公財)兵庫県住宅建築総合センターが設置・運営する「ひょうご住まいサポートセンター」のアドバイザー派遣制度をはじめ、他の自治体の参考事例も含めた各種支援制度の提案や情報発信、助言・指導等を通じ、マンションの管理の適正化を図っていきたくと考えております。	なし