

提出された意見等の概要とこれに対する考え方

案件名 : 兵庫県マンション管理適正化推進計画の策定

意見募集期間 : 令和4年1月20日～令和4年2月9日

意見等の提出件数 : 39件(7人)

(対応別内訳) 計画にご意見を反映しました : 4件
 計画の趣旨に一致しています : 9件
 計画の推進に際し参考とします : 5件
 その他(質問への回答) : 12件
 その他 : 9件

項目等	意見等の概要	件数	県の考え方
4(1)管理状況の把握	(本文10ページ) ストックの調査や管理組合に対するアンケート調査はどのように行っているのか。管理組合の郵便受けがないため調査票が届かないことも考えられるので、まず郵便受けを作ってもらう必要があるのではないかと。	1	〔計画の推進に際し参考とします〕 マンションのストック調査は市町と連携し、建物の規模、構造、住戸数等の情報を調査しています。管理組合に対するアンケート調査は、アンケート票の郵送に加え、回答がないマンションに対して個別に訪問し回答の回収に努めました。郵便受けの設置の促進については、今後の施策の推進に参考とします。
4(1)管理状況の把握	(本文10ページ) 管理への関心が低い管理組合に対するプッシュ型の支援とはどのようなものを想定しているのか。	1	〔その他(質問への回答)〕 管理組合の主体的な取組に対する従来型の支援と異なり、プッシュ型の支援は、県から管理組合に対して働きかけて管理状況診断を行うことで課題を明確化し、その解決に向けた専門家派遣などの支援を想定しています。

<p>4 (2)管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>将来マンション居住となる予備軍である子供たちに対して、区分所有者となった時の責務などに関する教育を行うべきではないか。</p>	<p>1</p>	<p>【計画の趣旨に一致しています】</p> <p>本文 11 ページ 4 (2)③に記載のとおり「マンション管理の適正化を推進するための情報について、セミナーの開催等を通じて普及・啓発」を行うこととしており、次代を担う子どもたちに対しても普及・啓発を行います。</p>
<p>4 (2)管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>管理計画認定制度は複雑な制度となっているので、一般の方でも理解しやすいパンフレットの作成を行っていただきたい。</p>	<p>1</p>	<p>【計画の趣旨に一致しています】</p> <p>管理計画認定制度については、国土交通省が一般の方向けのパンフレットなどを作成しており、県においても認定事務ガイドラインを作成し公表する予定であり、これらを活用し、制度の普及・啓発を行うこととします。</p>
<p>4 (2)管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>管理計画認定制度の普及に向けて相談窓口の充実や管理組合にマンション管理士を派遣し説明できる体制の整備をお願いしたい。</p>	<p>1</p>	<p>【計画の趣旨に一致しています】</p> <p>相談窓口の設置や外部専門家の派遣については、本文 11 ページ 4 (2)③「管理計画認定制度等について、相談窓口の設置等を通じて普及・啓発を行う。」及び「区分所有者等の認識の向上を図るため、管理組合に対して勉強会の講師等を行う外部専門家を派遣する。」と記載しています。</p>

<p>4 (2) 管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>管理会社に管理業務を委託することで、管理組合の主体性が低下する場合がありますので、その対策が必要ではないか。</p>	<p>1</p>	<p>〔計画の趣旨に一致しています〕</p> <p>本文 10 ページ 4 (2) ①において、「区分所有者等が管理組合の運営に積極的に参加し、外部専門家の支援を受けながら、管理組合が主体となって適正なマンション管理が行われる」ことを将来像とし、その対策として本文 11 ページ 4 (2) ③において、「マンション管理の適正化を推進するための情報等について、相談窓口の設置やセミナーの開催等を通じて普及・啓発を行う」ことなどを記載しています。</p>
<p>4 (2) 管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>管理会社が専門知識が十分ではない区分所有者に対して、管理組合の考えとは異なる運営に誘導する場合があります、何らかの対策が必要ではないか。</p>	<p>1</p>	<p>〔計画にご意見を反映しました〕</p> <p>概要及び本文 11 ページ 4 (2) ③に「マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・建替等において、専門的な見地から管理組合に対してアドバイスを行う外部専門家を派遣する。」を追記します。</p>
<p>4 (2) 管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>「管理状況診断」とは関係団体が行う診断サービスや評価制度のことか。それとも独自の診断を行うということか。</p>	<p>1</p>	<p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>「管理状況診断」は、管理状況を把握し課題を明確にすることを目的とした県独自の診断であり、関係団体が行う診断や評価制度とは別の制度です。</p>

<p>4 (2) 管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>分譲当初の管理組合の管理水準を向上させるために、分譲会社や分譲当初から管理を受託する管理会社に対する施策が必要ではないか。</p> <p>また、区分所有者間のコミュニティ形成に資する支援が必要ではないか。</p>	<p>1</p> <p>【計画の趣旨に一致しています】</p> <p>分譲会社や管理会社に対する施策については、本文 15 ページ 5 (4) に「マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。」と記載しており、「マンション分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。」と記載しています。</p> <p>また、区分所有者間のコミュニティ形成に資する支援については、本文 12 ページ 4 (6) ③に「良好なコミュニティ形成等に資する防災訓練や防災マニュアルの作成等に取り組む管理組合に対して必要な情報を提供し、外部専門家を派遣する。」と記載しています。</p>
<p>4 (2) 管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>区分所有者の意識が低いいため、支援だけではなく県又は市による管理組合への指導が必要ではないか。</p>	<p>1</p> <p>【計画の趣旨に一致しています】</p> <p>管理水準が低い管理組合への指導等については、本文 11 ページ 4 (2) ③「管理水準が低い管理組合を把握した場合、必要に応じてプッシュ型の支援や助言・指導等を行う。」と記載しています。</p>
<p>4 (2) 管理組合の運営・体制</p>	<p>(本文 11 ページ)</p> <p>プッシュ型の支援や助言・指導等を行う「管理水準の低い管理組合」とはどのような管理組合か。</p>	<p>1</p> <p>【その他（質問への回答）】</p> <p>「管理水準の低い管理組合」は本文 8 ページ 3 (2) マンション管理の実態で分類したⅠ～Ⅲのマンションの管理組合などを想定しています。</p>

4 (2)管理組合の運営・体制	(本文 11 ページ) 「支援を検討する」とされている部分は「支援する」とすべきではないか。	1	〔その他〕 既存の制度については「～する」とし、今後新たに実施する施策については、「～を検討する」と表現しています。
4 (2)管理組合の運営・体制	(本文 11 ページ) 管理状況診断の結果を踏まえてマンション管理組合担い手支援を行い、管理水準が高まったマンションについては管理計画の認定を受けるといった流れを作っていたらいい。	1	〔計画の趣旨に一致しています〕 本文 10 ページ 4 図 16 にあるとおり、管理状況診断の結果を踏まえて、管理状況に応じた支援を行い、管理水準を向上させることで、管理計画の認定につなげていくことを想定しています。
4 (2)管理組合の運営・体制 (3)長期修繕計画（資金計画を含む）	(本文 11 ページ) 修繕工事にあたっての共用部分の考え方、共用部分と専用部分が混在する場合の修繕方法と費用負担、管理組合の管理費の管理方法などについて県として指針を作成しないのか。	1	〔その他〕 修繕工事における共用部分の取扱いや管理費の管理方法などは、マンションの状況を踏まえ、管理組合が必要に応じて管理規約等の見直しなどの取組を行うものと考えられます。県としては指針を作成するのではなく、相談窓口の設置や外部専門家の派遣等により、このような取組を行う管理組合を支援することとしています。
4 (3)長期修繕計画（資金計画を含む）	(本文 11 ページ) 「融資を活用する管理組合に対する支援」とは、県独自の優遇措置を行うということか。	1	〔その他（質問への回答）〕 「融資を活用する管理組合に対する支援」とは、住宅金融支援機構が行う「マンション共用部分リフォーム融資」を活用する際の管理規約の改正や修繕積立金の滞納解消などの必要な措置について、外部専門家の派遣により支援することを想定しています。

<p>4 (3)長期修繕計画 (資金計画を含む)</p>	<p>(本文 11 ページ) 管理組合が自ら適正な修繕工事の見積りをとれるよう、適正な見積りを依頼できる団体や管理組合に対する支援が必要ではないか。</p>	<p>1</p>	<p>〔その他〕 国土交通省が創設した住宅リフォーム事業者団体登録制度では、消費者がトラブルなく安心してリフォームできるよう、国土交通省が一定基準に達した事業者団体を登録しており、ホームページで登録団体や当該団体に所属する事業者を検索することができます。 また、国土交通大臣指定の相談窓口である住まいのダイヤルでは、リフォーム見積チェックサービスを無料で行っており、契約前に見積り等のチェックを受けることができます。</p>
<p>4 (3)長期修繕計画 (資金計画を含む)</p>	<p>(本文 11 ページ) 水漏れの原因をその都度実費負担で調査しなければならない場合、初動が遅れ被害が大きくなるため、給排水管の共用部からの水漏れに対する保険や水漏れ箇所の調査に保険をかけることを推奨すべきではないか。</p>	<p>1</p>	<p>〔計画の推進に際し参考とします〕 マンション管理の適正化を推進するための情報として、今後の計画の推進に際し検討の参考とします。</p>
<p>4 (3)長期修繕計画 (資金計画を含む)</p>	<p>(本文 11 ページ) マンションの維持修繕を行う上で必要となる設計図書の保管の義務化を検討してはどうか。</p>	<p>1</p>	<p>〔その他〕 マンション標準管理規約において、管理組合はマンション管理適正化法第 103 条に基づく設計図書の管理を行うこととされているため、義務化を求めることは検討していません。</p>

4 (4) 再生等への備え	<p>(本文 12 ページ)</p> <p>高経年マンションでは、IH 調理器への交換をしたくても電気容量に上限があるため、早い者勝ちになるようなケースが多く見られる。電気容量の不足が空き住戸の増加につながる場合などがあるため、管理組合としての対応が必要となってきたことから、管理組合による調査や改修に対する補助、専用部の電気設備の改修に関する管理規約等の対応について検討してはどうか。</p>	<p>1</p> <p>〔計画の推進に際し参考とします〕</p> <p>高経年マンションの再生等に向けた早めの準備を促進するための施策として、今後の計画の推進に際し参考とします。</p>
4 (5) 情報開示	<p>(本文 12 ページ)</p> <p>マンション購入予定者等の「等」は何をさしているのか。購入予定者以外への情報開示は不要ではないか。</p>	<p>1</p> <p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>「マンション購入予定者等」はマンション購入予定者以外に、売買の仲介を依頼された宅地建物取引業者を想定しています。</p> <p>また、購入予定者への適切な情報提供を進める上で当該業者への情報開示は必要と考えています。</p> <p>なお、管理計画の認定を受けたマンションについて、情報開示に同意した管理組合の認定状況について、公益財団法人マンション管理センターのホームページで公表されることとなります。</p>
4 (5) 情報開示	<p>(本文 12 ページ)</p> <p>情報開示の対象は管理計画の認定を受けたマンションのみなのか。</p>	<p>1</p> <p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>管理計画の認定を受けたマンションについて、情報開示に同意した管理組合の認定状況が、公益財団法人マンション管理センターのホームページで公表されることとなります。</p>

<p>4 (5) 情報 開示</p>	<p>(本文 12 ページ)</p> <p>区分所有者の管理組合運営への参画意識の向上やマンション購入予定者に対して購入判断基準の一つを具体的に見える形で表示できるようにするため、管理計画の認定を受けたマンションの管理組合に対して「マンション管理適正化マーク」を交付するなどの制度を設けてはどうか。</p>	<p>1</p> <p>【計画の推進に際し参考とします】</p> <p>認定を取得したマンションの情報開示については、申請者の同意の上、マンションの名称等が公益財団法人マンション管理センターのホームページで公表される予定となっており、区分所有者における管理意識の向上や市場での適性評価が期待されています。</p> <p>ご意見をいただいた「マンション管理適正化マーク」についても、当該マンションの区分所有者だけではなく、市場での適性評価に効果をもたらすためには、その普及を図る上で全国的な制度運用が必要と考えるため、今後、国や市との役割分担を踏まえつつ、検討します。</p>
<p>4 (5) 情報 開示</p>	<p>(本文 12 ページ)</p> <p>高経年マンションでは修繕積立金が不足し融資を受ける場合、滞納額が少なく、適正な長期修繕計画があれば、マンションを認定することで、金融機関の評価が上がる制度を検討してはどうか。</p>	<p>1</p> <p>【その他】</p> <p>改修工事等に対する金融機関からの融資では、管理費等の滞納状況や長期修繕計画などの内容が適切であるか一定の審査が行われる場合が想定されます。法改正に伴う管理計画認定制度においても、同様の項目に関する審査が行われるため、各金融機関が融資を実施する際に、参考とすることが考えられます。</p> <p>なお、住宅金融支援機構では、管理計画の認定を取得したマンションの取得等に対し、一定期間の借入金利を引下げる制度が、令和 4 年度以降に創設されると聞いています。</p>

4 (6) その他	<p>(本文 12 ページ)</p> <p>「防災訓練に取り組む管理組合に対して外部専門家を派遣」とあるが、「ひょうご防災特別推進員制度」を想定しているのか。この制度における派遣費用について、改善が必要ではないか。</p>	1	<p>〔その他〕</p> <p>外部専門家の派遣については、ひょうご住まいサポートセンターが行うマンションアドバイザー派遣を想定しています。</p> <p>「ひょうご防災特別推進員制度」に対するご意見については、ひょうご防災特別推進員を派遣している、ひょうご安全の日推進県民会議事務局に伝えておきます。</p>
4 図 17 相談・専門家派遣等の施策のイメージ	<p>(本文 13 ページ)</p> <p>マンション管理組合担い手支援について大変期待している。できるだけ多くの管理組合が活用できるような制度としてほしい。</p>	1	<p>〔計画の推進に際し参考とします〕</p> <p>マンション管理組合担い手支援を活用できる管理組合の要件など、今後の検討の参考とします。</p>
4 図 17 相談・専門家派遣等の施策のイメージ	<p>(本文 13 ページ)</p> <p>マンション管理組合担い手支援事業など、管理水準の低いマンションに対する支援だけではなく、管理水準が高いマンションに対する支援が必要ではないか。</p>	1	<p>〔計画の趣旨に一致しています〕</p> <p>管理水準が高いマンションに対しては、管理計画の認定を受ける上で必要となる外部専門家の派遣などの支援を行うこととしており、本文 13 ページ 4 図 17 マンションアドバイザー（外部専門家）派遣の中に「管理計画認定に向けた支援」及び「課題解決支援」と記載しています。</p>
4 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	<p>(本文 10 ページ)</p> <p>「課題を解消するための」は「課題を解決するための」ではないか。</p>	1	<p>〔計画にご意見を反映しました〕</p> <p>ご意見を踏まえ、「課題を解決するための」に修正します。</p>

<p>5 (4) マンション管理業者等の役割</p>	<p>(本文 15 ページ) 管理会社の悪質な行為に対して罰則が必要ではないか。</p>	<p>1</p>	<p>〔その他〕 マンション管理業者とのトラブルについては、ひょうご住まいサポートセンターの相談窓口やマンション管理士等の外部専門家に相談することが考えられます。 なお、マンション管理業者が業務に関し、管理組合等に損害を与えたときや、その公正を害する行為をしたときなどは、国土交通大臣がマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、監督処分を行うこととされています。</p>
<p>7 (2) 管理規約</p>	<p>(本文 17 ページ) エの各項目に記載されているカッコ内の参照条項番号が、マンション標準管理規約（単棟型）の条項番号であることの注意書きが必要ではないか。</p>	<p>1</p>	<p>〔計画にご意見を反映しました〕 ご意見を踏まえ、「※括弧内はマンション標準管理規約（単棟型）の条項番号」を追記します。</p>
<p>7 (2) 管理規約</p>	<p>(本文 17 ページ) エ（カ）役員の欠格条件は、マンション標準管理規約（単棟型）コメント第 36 条の 2 関係①に記載のとおり、外部の専門家を役員に選任する際に必要となる規定で、成年後見、破産者、刑罰の執行など極めて個人的な情報を開示する必要があるため、無条件に推奨すべきではない。</p>	<p>1</p>	<p>〔計画にご意見を反映しました〕 ご意見を踏まえ、本文 17 ページ 7 (2) エ「(カ) 役員の欠格条件（第 36 条の 2）」を削除します。</p>

<p>7 (3)管理組合の経理</p>	<p>(本文 18 ページ)</p> <p>「修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で集会の決議を経て長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額していること」という認定基準について、法人である区分所有者が多数を占める場合、実際の修繕の際に一時金として支払いたいとする場合があり、対応できない可能性がある。</p>	<p>1</p>	<p>〔その他〕</p> <p>法人である区分所有者が多数を占める場合でも、一括で徴収するのではなく、長期修繕計画に基づき必要な修繕積立金が計画的に積み立てられることが望ましいことから、原案のままとします。</p>
<p>7 (4)長期修繕計画の作成及び見直し等</p>	<p>(本文 18 ページ)</p> <p>「長期修繕計画の計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれるように設定されていること」という認定基準について、新技術の導入等により工事の周期が 16 年以上となる場合、30 年で計画した長期修繕計画では計画期間内に工事が 1 回しか含まれないが、それでも認定を取得できないのか。</p>	<p>1</p>	<p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>当該基準は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第 1 条の 4 第 2 号の規定によるものであり、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれるようにするため、工事の周期が 16 年周期であれば、32 年以上の計画とし、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれる必要があると考えられます。</p>
<p>7 (4)長期修繕計画の作成及び見直し等</p>	<p>(本文 18 ページ)</p> <p>「管理状況について外部専門家等の意見を 7 年以内に求めていること」という管理計画の認定基準に対応するため、外部専門家に意見を求める際の費用への支援等が必要ではないか。</p>	<p>1</p>	<p>〔計画の趣旨に一致しています〕</p> <p>ひょうご住まいサポートセンターが実施するマンションアドバイザー派遣事業を活用すれば、管理組合が費用負担することなく外部専門家の意見を求めることが可能となります。</p>
<p>7 (4)長期修繕計画の作成及び見直し等</p>	<p>(本文 18 ページ)</p> <p>「管理状況について外部専門家等の意見を 7 年以内に求めていること」という管理計画の認定基準にある「外部専門家等」に管理会社は含まれるのか。</p>	<p>1</p>	<p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>「外部専門家等」は管理組合にとっての第 3 者や区分所有者であるマンション管理士を想定しており、当該マンション管理組合から管理業務を受託している管理会社に所属するマンション管理士は含まれません。</p>

<p>7 (4)長期修繕計画の作成及び見直し等</p>	<p>(本文 18 ページ)</p> <p>「管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること。なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること」という認定基準について、「外部専門家等」「意見」「求め」「必要に応じて適切に対応」という表現があいまいになっている。明確にしたい。</p>	<p>1</p> <p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>「外部専門家等」とは管理組合にとっての第3者や区分所有者であるマンション管理士を、「意見を求める」とはマンションの管理状況について、外部専門家等に診断してもらうことを想定しています。また、「必要に応じて適切に対応」とは、例えば修繕履歴を管理するようという指摘に対し、認定申請までに修繕に関する履歴や図書等を収集し管理事務所に保管することなど、指摘をうけた内容について適時・適切に改善するための取組を行っていただくことを想定しています。詳しい考え方については、認定事務ガイドライン（仮称）を作成し、公表する予定です。また、ひょうご住まいサポートセンターが実施する「マンションアドバイザー派遣」を活用し、外部専門家の意見を求めることが可能です。</p>
<p>7 (5)その他</p>	<p>(本文 18 ページ)</p> <p>「7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること」とは、具体的に何を指すのか。</p>	<p>2</p> <p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>将来的には建替以外の選択肢も含めた再生等が必要であると認識することが重要であり、そのための準備には時間を要することから、特に高経年マンションにおいて、検討の素地を整える必要があると考えています。具体的には、建物等の老朽度の確認やアンケートによる住民ニーズの把握などを想定しています。詳しい考え方については、認定事務ガイドライン（仮称）を作成し、公表する予定です。</p>
<p>7 (5)その他</p>	<p>(本文 18 ページ)</p> <p>「災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄」とは、誰が行うものか。</p>	<p>1</p> <p>〔その他（質問への回答）〕</p> <p>管理組合が行うことを想定しています。</p>

<p>7 マンション管理適正化指針 (管理計画認定基準)</p>	<p>(本文 17 ページ)</p> <p>県と各市の管理計画の認定基準が異なると、マンション市場に混乱を生じる可能性があるのでは統一すべきではないか。</p>	<p>1 [その他]</p> <p>マンション管理適正化法第5条の4に基づく認定基準は、全国共通の基準として定められているもののほか、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(令和3年国土交通省告示第1286号) 六4で「地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい」とされているとおり、都道府県等が地域の実情を踏まえて定めることが可能とされています。</p> <p>なお、本文2ページ1に記載のとおり、県の認定基準を含む本計画を参考に各市域における計画が策定されるよう、県内各市に対し本計画の周知を図ります。</p>
--------------------------------------	--	--