

「富士市マンション管理適正化推進計画（案）」のパブリック・コメントに対する意見及び回答

反映結果の項目は、「1 反映する」、「2 既に盛り込み済み」、「3 今後の参考にするもの」、「4 反映できないもの」、「5 その他（案件とは無関係な意見等）」の5区分

No.	意見の内容	市の考え方	反映結果
1	「管理計画認定制度を含むマンション管理に関する情報について、市窓口、広報紙、ウェブサイト等を通じて、情報の発信を行います。」とありますが、管理組合の責任者への文書郵送による通知も考えているのでしょうか。情報が、受信者の意思によるものではなく、しっかりと伝わるのが大切な事案と考えます。これから急増するマンションの老朽化への対策が遅れることのないように取り組まれ、それぞれのマンションが適切な管理計画を策定できるように助言をしていくことを望みます。	ご意見のとおり、老朽化が進むマンションへの対策として、すべての管理組合において適正な管理計画を策定していただくことが最も重要であると考えております。 本市では、今年度、管理組合に対し、本計画の策定スケジュールや管理計画認定制度の創設について、資料を郵送し周知を図っているところです。引き続き、管理組合や区分所有者に対し、管理計画策定の重要性について、周知・啓発を進めてまいります。	3. 今後の参考にするもの
2	「家の買い方について注意を促す」 内容：富士市に住みたい人、マンションを買おうと考えている人に向けて購入前に管理について気をつけるべき内容（管理費、修繕積立金など）や管理方法などを市のサイトに公開し、保存行為の重要性を伝え、予防策を示す。	ご意見のとおり、マンション購入を検討する方に、管理費・修繕積立金の適正化及び保存行為の大切さについて伝えることは重要であると考えております。 今後は、優れた事例として管理計画認定マンションのウェブサイトでの公表等の情報提供に加え、セミナー等を通じて、マンション購入時の注意点などの周知・啓発を進めてまいります。	3. 今後の参考にするもの
3	「規約の決議要件の緩和、地震保険加入を勧める」 内容：マンション購入者に向けて、決議要件を緩和や地震保険加入を勧め、裁判所でのトラブルを避けたい人に事前を知る機会（相談会など）をより多く設ける。	ご意見のとおり、マンション購入を検討される方に、法律で議決要件が緩和されたことや地震保険の必要性に関する周知、トラブル回避に向けた事例紹介や相談先の情報提供が必要であると考えております。 今後は、国土交通大臣指定の相談窓口による相談対応事例集等のウェブサイトでの情報公開に加え、セミナー等において、議決要件の緩和や地震保険加入について周知・啓発を進めてまいります。	3. 今後の参考にするもの
4	「管理組合内での交流機会を増やす」 内容：集会参加に抵抗がある場合など、SNS等を活用して組合員を知ること、集会の開催、規約設定を目指す。マンション管理を委託している場合、委託の程度を検討する。	ご意見のとおり、管理組合内での交流機会の創出は、組合運営の適正化にとって重要であると考えております。また、第三者管理を採用した場合、意思決定が迅速化されるなどのメリットがある一方、管理費の増加などのデメリットがあることについて、管理組合や区分所有者の理解を深めていただく必要があると考えております。 今後は、セミナーの開催やマンション	3. 今後の参考にするもの

		管理士の派遣等を通じて、組合運営の適正化、第三者管理の特性等について、周知を進めてまいります。	
5	<p>「標準管理規約の活用」</p> <p>内容：集会、規約がない危険を伝え、修繕積立金の計画的な負担方法の例示や一定の内容を規約で決めて外部のサポートを得られるようにする事を勧める。</p>	<p>ご意見のとおり、集会の未開催、管理規約未策定のリスクや、外部のサポートが受けられる第三者管理について、管理組合や区分所有者に対し、周知する必要があると考えております。</p> <p>今後は、セミナーの開催やマンション管理士の派遣等を通じて、集会の開催や管理規約策定の必要性、第三者管理の周知に加え、標準管理規約の情報提供についても進めてまいります。</p>	3. 今後の参考にするもの
6	<p>「現在の建物から住み替えを勧める」</p> <p>内容：大規模地震の危険がある中で、規約、修繕積立金がない等のトラブルによる大損害を避けるため管理不全マンションに住む人、高齢者、地震被害を受けやすい場所に住む人に向けてリースバックによる住み替えを提案する。</p>	<p>本市においても、大地震の危険の有無に関わらず、管理規約未策定、修繕積立金不足の場合の管理不全によるリスクについて、管理組合や区分所有者に対し周知する必要があると考えております。</p> <p>その上で、まずは、管理組合や区分所有者が自ら適正管理に取り組むことを促すために、マンション管理士の派遣やセミナーにおいて適正管理に向けた支援や情報提供を行っていく方針です。</p> <p>ご意見のように、市が住み替えを提案することは難しいと考えておりますが、リースバックについては、マンション住民に限定せず、広く市民に対し、住み替えの選択肢として、制度の周知を進めてまいります。</p>	4. 反映できないもの