

「港区マンション管理適正化推進計画（素案）」に寄せられた区民意見に対する区の考え方について

1 区民意見募集の実施概要

(1) 意見の募集期間と件数

募集期間	意見の人数	意見の件数
令和4年12月9日 ～令和5年1月10日	10人 (郵送1人、インターネット3人、区民説明会6人)	16件

(2) 意見の提出方法

インターネット、郵便、ファクシミリ、直接持参

(3) 資料の閲覧場所

港区住宅課（区役所6階）、区政資料室（区役所3階）、総合案内（区役所1階）、各地区総合支所、各港区立図書館（高輪図書館分室を除く）

2 意見・要望等の対応状況

対応状況		件数
1	意見を反映し、計画素案を修正したもの	3件
2	計画素案の記載の中で趣旨を反映しているもの	10件
3	計画素案では記述していないが、既存事業等で対応しているもの	2件
4	意見の内容が対応できないもの	0件
5	区政に対する要望等として受けたもの	1件
合計		16件

No.	項目	区民意見要旨	区の考え方	反映状況	関連頁
1	第2章 第4章	管理状況に応じたマンションの分類のうち、概ね適正な管理が行われている「Cマンション」においても、修繕積立金が不足しているマンションはあるため、その程度により、マンションを細分類した上で対応すべきではないか。	本計画では、素案P23で示すとおり、課題のレベルに応じて大まかにマンションを分類し、その分類に応じて基本的な施策を展開することで、課題に対応した適切な支援に繋がっていきます。この分類に該当しないような課題を抱えたマンションに対しては、管理アドバイザー派遣によるアドバイスの実施や、素案P28に示すとおり、今後策定予定の「マンション管理マニュアル」の中で、マンションの特性を踏まえた方針を示すことで適切に対応してまいります。	2	19 23 28
2	第4章 基本方針Ⅱ (3)①-1	修繕積立金の不足は今後も予想され、その解決に向けて管理アドバイザー派遣は有用であると考え、派遣回数の上限10回は撤廃して欲しい。	管理アドバイザー派遣は、管理組合による主体的なマンション管理を推進するためのきっかけづくりとして、10回を上限に実施しています。管理アドバイザーに頼らずとも、管理組合による主体的なマンションの管理運営を促すこと、また、公平性の観点からも、既存施策である管理アドバイザー派遣の上限回数の撤廃は考えておりません。また、素案P19で示す「A.管理不全のマンション」、「B.管理状況に課題があるマンション」に該当し、かつ、区が選定したマンションを対象とした「管理組合への働きかけ支援」（素案P29）では、管理アドバイザー派遣の回数の上限はありません。	2	31 57

3	第4章 基本方針Ⅰ (3) ②ウ、エ	高経年マンションと築浅マンションの設備の違いや、タワーマンションと低中層マンションにおける違いなど、マンションごとに抱える課題が異なるため、マンションに応じた細かい計画を立案いただきたい。	マンションごとに抱える課題等は様々であるため、素案P28「管理組合の情報交換機会の創出」において、「管理組合が抱えている課題は、管理組合の成熟度、管理運営の状況、建物の築年数・劣化状況・形態などの様々な要因により異なるため、管理運営の実態等に応じて、グループをつくり、同様の課題を抱える管理組合同士が、その課題等を共有し、解決に向けた議論を行える体制を構築します」に修正しました。 また、素案P28に示す、今後策定予定の「マンション管理マニュアル」の中でも、マンションの特性や管理状況に応じて必要な取組は異なることから、それらを踏まえた方針を示してまいります。	1	28
4	第4章 基本方針Ⅱ (3) ①-2	港区では、9割の住民がマンションに居住しており、そのうちの2割が旧耐震基準のマンションである。大規模地震が起きた際には、これらの住民は区民避難所を利用する可能性があることも踏まえ、旧耐震マンションの耐震対策を迅速に推進してほしい。	港区では、耐震性が無いマンションが多く存在していることを踏まえ、素案P33で示すとおり、耐震アドバイザー派遣、耐震診断費用・補強設計費用・耐震改修工事を助成するなど、耐震化の支援を実施しています。また、素案P38で示すとおり、今後運用を開始する管理計画認定制度においても、「旧耐震基準マンションにおける耐震性確保の検討実施」を認定の必須基準にすることで、耐震性確保の推進を図ってまいります。	2	33 38

5	第4章 基本方針Ⅰ (3) ②	理事のなり手がいなければマンションの適正な維持管理は行えない。理事に対するインセンティブ等の検討や、理事のなり手となる人材を育成していくことを、この計画に入れ込んで欲しい。	素案P28で示すとおり、マンション交流会では、管理組合が抱える課題や実態に応じてグループをつくり、同様の課題を抱える管理組合同士が、その課題等を共有し、解決に向けた議論を行える体制を構築します。そのため、交流会やセミナーでは、管理組合のなり手不足などの管理運営に係ることもテーマとするなど、解決に向けた支援を行います。	2	27 28
6	第4章 基本方針Ⅱ (3) ③-2	宅配ボックスの設置などに対して補助金を交付する制度の創設を検討することだが、この制度が創設される前に対象工事を行ったとしても、支援制度の主旨には適合していることが認められれば、遡って補助金を交付できるようにしてほしい。	補助金交付にあたっては、要綱等に基づき基準の適合の可否の確認に加えて、工事費の妥当性なども含め適切に内容を確認した上で交付決定するため、遡って補助金を交付することは、制度上困難だと考えておりますが、ご意見として承ります。 なお、創設する制度の実施にあたっては、対象工事、審査の基準、補助額など、制度を運用していくための様々な検討が必要となりますが、なるべく早期に本制度を運用開始できるよう努めてまいります。	5	36
7	第4章 基本方針Ⅰ (3) ②ウ	マンション交流会で、ある程度近接したエリアのマンションの人と交流をするなど、支所単位の範囲で検討してもらいたい。	素案P28「管理組合の情報交換機会の創出」において、「総合支所単位（芝地区、麻布地区、赤坂地区、高輪地区、芝浦港南地区）での管理組合同士の交流機会を創出するなど、参加する管理組合の意見を聞きながら地域の特性を踏まえた交流会の運営を検討します」を追記しました。	1	28

8	第4章 基本方針Ⅲ (3) ②	管理計画認定制度の取得にあたり、管理組合に金銭面や申請手続に係る労力面で過大な負荷がかからないような仕組み（具体的には補助制度や長期間の認定期間の確保など）づくりをして欲しい。	管理計画認定制度に係る有効期間は、法律に基づき5年間と定められています。また、申請手数料については、公益財団法人マンション管理センターが事前確認に係る手数料を定めるとともに、別途、区への申請手数料を国が示す所要時間の目安などを基に区の条例で定めるものです。申請手続き等については、管理組合向けに申請に係る手引きを作成することや事前相談に丁寧に応じるなど、管理組合にとってなるべく負荷なく申請していただくように努めてまいります。	2	38 39
9	第5章	港区内は、高層マンションが多く建っており、今後、高層マンションの経年劣化が進んでいくことを踏まえると、この計画は重要だと思う。	港区では、高層マンションに限らず、今後、高経年マンションが増加していくことなども踏まえて、本計画に基づき、管理組合によるマンションの適正管理と良質な住環境の形成を図ってまいります	2	42 43
10	第5章 2.啓発及び知識の普及に関する事項	在宅避難については、マンションに特化した避難方法なので、計画の中に何かしら入れた方がいい。	本計画は、マンションの管理適正化のために必要な取組などを示すものです。港区では、「港区マンション震災ハンドブック」などを活用し、備蓄など十分な準備をした上で、自宅に被害がなければ自宅で生活を続ける「在宅避難」を呼びかけています。また、素案P41の「啓発及び知識の普及に関する事項」で示すとおり、「港区マンション震災対策ハンドブック」を配布するなど、マンションにおける震災対策の情報発信に努めてまいります。	3	41 42

1 1	第6章	修繕積立金の適正な水準について、管理会社の立場から言及は難しいこと、個人で提案しても住民全体が納得することは難しいことから、区から助言・指導をして欲しい。	修繕積立金の適切な水準は、マンションの形態や規模などに応じて異なります。そのため、区分所有者及び管理組合向けに、国が策定した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」などを参考に、管理組合ごとに適切に定めるものです。また、素案P 3 1で示す管理アドバイザー派遣制度を活用することで、修繕積立金の設定や水準などに関するアドバイスを受けることが出来ます。なお、修繕積立金が積み立てられていない場合など、大きな課題を抱えているマンションに対しては、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、区が必要な助言、指導及び勧告を行うことができます。	2	3 1 4 6
1 2	第6章 3. 管理計画の 認定基準	管理計画認定制度における高齢者対応について、「居住者本人以外の親族の緊急連絡先などを記載した居住者名簿を作成」となっているが、各マンションに高齢者名簿の作成を一任すると「高齢者」とする年齢に差が出ることに懸念されることから、何歳以上が高齢者になるのか等基準を示すなど工夫して欲しい。	老人福祉法に基づき、区で実施する高齢者施策は65歳以上を対象としています。 高齢者に配慮した取組は、緊急連絡先名簿の作成以外にも想定されることから、「居住している高齢者の安否確認が出来る体制となっていること」に基準の要件を修正するとともに、具体的な例示を追記しました。	1	5 0

1 3	第6章 3. 管理計画の 認定基準	管理計画認定制度における高齢者対応について、緊急連絡先やバリアフリーの話は高齢者に限らず必要な方がいることから、要支援者対応に変えた方が良いと思う。	分譲マンション実態調査等により、マンション住民の高齢化が進んでいることや、バリアフリー化されていないマンションが多く存在していることから、管理計画認定制度で高齢者対応を設けることで、高齢者にとって住みやすいマンションを評価することとしました。また、高齢者対応という名称については、バリアフリー対応や安否確認が出来る体制を評価することで、要支援者にも対応した基準となっています。	2	50
1 4	その他	港区の防災住民組織は、町会、自治会を単位に組織されており、マンションの住人の町会、自治会への入会率は低く、災害時にはマンション居住者へのサービスが置き去りにされる可能性があり、防災課と住宅課の連携を密にしていきたい。	町会・自治会は、防犯、防災、環境美化など、様々な共助活動を展開しており、災害時などのいざという時の頼りとなる存在であることから、区は、マンション居住者を含めた地域住民に対して、町会・自治会の加入を促しています。 また、マンション居住者に向けた防災面等の支援についても、関係部署間の連携を図りながら取組を進めてまいります。	3	33 37 59 61
1 5	その他	管理組合は、管理会社に委託をしており、管理会社の決定内容が適正なのか素人の我々ではわからない。区から管理会社に対して指導することを考えてほしい。	マンションの適正管理にあたっては、区分所有者から構成される管理組合による主体的な管理が重要です。そのため、区は、管理会社ではなく、管理の主体となる管理組合へアドバイザーを派遣することや必要な助成を実施することで、管理組合による主体的な適正管理を支援してまいります。	2	—

16	その他	<p>管理組合の視点で検討がされていない印象を受ける。認定制度などでやる気ができるかも知れないが、もう少し目線を下げて現場の意見を取り入れた計画として欲しい。</p>	<p>本計画は、分譲マンション実態調査等により抽出した課題やマンション交流会などで得た管理組合の意見や実情を踏まえて策定しております。今後、本計画に基づく施策を運用していく中で、社会情勢の変化や管理組合の皆様の声を聞かせていただきながら、改善すべき内容や追加すべき施策などがあれば必要に応じて、適宜計画を改定してまいります。</p>	2	—
----	-----	---	--	---	---