

「愛知県マンション管理適正化推進計画（案）」に対する意見の概要及び県の考え方

1 本計画について

番号	項目	意見の概要	県の考え方
1	(1)背景と目的	「マンション（賃貸目的でない、いわゆる分譲マンションのこと。…」は、「マンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。…」に修正すべきである。	御意見のとおり修正します。
2	(2)計画の位置づけ、(3)対象区域	<p>マンション管理適正法に基づき、対象区域は愛知県内の町村とあり、『市の区域については、各市がそれぞれ「マンション管理適正化推進計画」を策定することができます。』とあるが、本計画の対象区域を愛知県内の全ての市町村とすべきと考える。法の規定は承知しているが、その上で意見を述べる。適性化推進計画の策定等を地方公共団体に委ねたことは、各地方公共団体の事情や“自治”を尊重したと言え、聞こえはよいが、市町村何処に住んでいようが県内のマンションであれば、愛知県民であり分譲マンションの課題は同様である。</p> <p>本計画の目的は、分譲マンションの管理のレベルアップにつながるものとする。</p> <p>県下の全ての分譲マンション対象に実効あるものとして、愛知県が行う施策として“支援”ではなく、分譲マンションはほぼ全ての市町村に存在しています。愛知県が主導することを期待する。</p> <p>各自治体の分譲マンションに対する認識や施策は、今回の認定制度を含め都道府県レベルにおいてもまた市町村レベルでも違い・差があるのではないかと懸念。管理組合の認知度、反応とともに、各自治体は今回の認定制度を機会に「分譲マンション」の課題に目を向けてほしい。</p>	<p>ご見解のとおり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）の規定に基づき本計画の対象区域は町村の区域ですが、全県的なマンション管理の水準の向上を図ることも必要と考えておりますので、全県的に実施する取組を「6 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項」に記載しております。</p> <p>御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

## 2 町村区域の現状と課題

番号	項目	意見の概要	県の考え方
3	(4)課題	「・管理規約や長期修繕計画を定めている管理組合の割合が低い。ただし、定めていない管理組合数は少数。」について、前段と後段が相反しているのではないか。	割合としては、全県（名古屋市を除く）と比較して低いものの、町は母数が少ないため、数は少ないという意味です。
4	(4)課題	「・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を徴収している…」は、「・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している…」に修正すべきである。	御意見のとおり修正します。
5	(4)課題	「・3か月以上空室である住戸の割合が10%以下である管理組合の割合が低い。」は、「・3か月以上空室である住戸の割合が10%以下である管理組合の割合は約75%であり、全県、市に比べ低い。」に修正すべきである。	全県（名古屋市を除く）と比較すると最初に説明して課題を列記しており、それぞれの課題においては「全県に比べ」という表現は省略しております。

## 3 マンションの管理の適正化に関する目標

番号	項目	意見の概要	県の考え方
6	—	「25年以上の長期修繕計画・・・」とあるが、国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」と同様に「30年以上の長期修繕計画・・・」とすべきと考える。 25年とした理由根拠を示してほしい。	住生活基本法第15条に基づく国の「全国計画」及び同法第17条に基づく「愛知県住生活基本計画2030」でそれぞれ定めるマンション関係の目標に合わせ、「25年以上の長期修繕計画…」としております。 また、「25年以上の長期修繕計画…」であれば、平成30年度マンション総合調査（国土交通省住宅局）の値と比較することも可能です。 なお、長期修繕計画の新規作成や改正をする場合は、国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」に基づき、30年以上の計画期間とすることが望ましいと考えます。 御意見は、今後の参考とさせていただきます。

4 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

番号	項目	意見の概要	県の考え方
7	(2)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 ②管理組合への情報提供	安価にできる大規模修繕工事や標準的な工事金額など県が示すべきである。	建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」などを試算することができる、住宅金融支援機構の提供する「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の周知と活用促進を図ることなどにより、大規模修繕に関する情報提供を実施してまいります。御意見は、今後の参考とさせていただきます。
8	(3)管理計画の認定制度の運用	管理計画認定のメリットについて何も説明が無い。メリットが無ければ誰も認定申請しない。啓発・周知方法も悪い。認定を受けると固定資産税が安くなる、大規模修繕工事に対して補助を受けることができるといったメリットがないと推進は無理である。	本計画は管理計画認定制度を説明するものではないため、認定のメリットに関する説明は記載しておりませんが、今後、管理計画の認定制度の周知に当たっては、認定のメリットについても周知してまいります。 なお、認定を取得したマンションについては、適正に管理されたマンションであることが市場において評価される、住人の管理への意識が高く保たれ管理水準を維持向上しやすくなる、といったことがメリットとして期待されます。 また、管理計画認定を取得したマンションの取得等については、金利の引下げ措置を講じることが予定されています（住宅金融支援機構融資による「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」）。 御意見は、今後の参考とさせていただきます。

9	—	本計画並びに認定制度については、より実効あるものにする主旨から、名古屋市と同様に「条例化」を求める。なお、条例の制定にあたっては、管理の主体は管理組合にあることを明確にすべきと考える。	名古屋市の「マンション管理適正化の推進に関する条例」では、マンション管理者等や分譲会社から管理状況や管理計画についての届出を義務化し、届出内容に応じた助言・指導等を実施することが規定される予定です。 愛知県においては、管理状況や管理計画の届出は義務化していませんが、法の規定に基づき所管となる町村の区域について、現地調査等により管理実態の把握に努め、必要に応じて助言・指導等を行うなど、法に基づく取組を実施してまいります。 御意見は、今後の参考とさせていただきます。
---	---	----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 5 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

番号	項目	意見の概要	県の考え方
10	(1)マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	理事会を三か月に一回以上行うことの障害は、理事会を行う会場の借り上げ費用がネックとなり、なかなか開催できないことである。県が指針を示しただけでは意味が無い。理事会開催経費の補助を県が実施すべきである。実情を県は勉強すべきだ。	管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、理事会の開催は重要と考えるので、留意事項として指針に示した上で、周知・啓発に努めてまいります。御意見は、今後の参考とさせていただきます。
11	(1)マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	地域の自治会との連携は大切であるが自治会費の負担もあり、安易に県が補助金も無いのに負担を住民に押しつけるのは問題がある。 案を作成するために直接意見を確認した管理組合数を示していただきたい。	防災、防犯などの観点から、地域の自治会との連携は重要と考えるので、留意事項として指針に示しています。御意見は、今後の参考とさせていただきます。 また、本計画案の作成に先立ち、愛知県内の名古屋市及び豊田市を除く地域を対象とする愛知県マンション管理実態調査を令和3年度に実施しております。本調査では、1,993管理組合から回答があり、調査票に設けた自由意見欄において意見もいただいております。詳細については、住宅計画課のWebページで公開しております「愛知県マンション管理実態調査報告書」をご覧ください。

12	(2)管理計画の認定の基準	防災に関する取組といっても防災に素人である理事会には限界がある。県が独自基準を上乗せするのであれば、県職員が理事会に参加して教授してほしい。県民に基準を押しつけるのであれば、県も汗をかいて仕事をしてほしい。	防災に関する取組について、管理組合への情報提供を実施してまいります。御意見は、今後の参考とさせていただきます。
13	(2)管理計画の認定の基準	大規模修繕工事において県産材料や県内業者を使用するなどの達成率を長期修繕計画に追加する認定基準が必要ではないか。	御意見は、今後の参考とさせていただきます。

別添 愛知県町村区域内マンション管理適正化指針

番号	項目	意見の概要	県の考え方
14	2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項 (4)共用部分の範囲及び管理費用の明確化	「…、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、…」は、「…、共用部分の範囲及びその管理に要する費用を明確にし、…」に修正すべきである。	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9月28日国土交通省告示第1286号）の記載に合わせております。
15	別紙一 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	「1… (2)集会を年に1回以上開催すること」は、「1… (2)集会を定期的に年1回以上開催すること」に修正すべきである。	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9月28日国土交通省告示第1286号）の記載に合わせております。
16	別紙一 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	「4… 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと」は、「4… 適時適切な維持修繕を行うため、長期修繕計画を作成し、修繕積立金を積み立てておくこと」に修正すべきである。	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9月28日国土交通省告示第1286号）の記載に合わせております。
17	別紙二 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準	「1… (3)集会が年1回以上開催されていること」は、「1… (3)集会が定期的に年1回以上開催されていること」に修正すべきである。	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9月28日国土交通省告示第1286号）の記載に合わせております。
18	別紙二 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準	「4… (2)長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること」は、「4… (2)長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること」に修正すべきである。	御意見のとおり修正します。

その他

番号	項目	意見の概要	県の考え方
19	—	<p>マンションに住む人は大規模修繕に関する適正価格の知識がない。また、不適切な会社を目先の料金の安さだけで選んでしまい、未施工だらけで代金だけ支払われている。愛知県マンション管理適正化推進計画は、この管理組合最大の問題に対応をしていない。</p> <p>マンション管理士で積算資料を持っている人が何人いるのか。必要なのはマンション管理士、管理組合、理事会への教育である。</p> <p>そして管理業務主任者、マンション管理士、建築士、請負施工業者等への『誠実行為義務違反』の線引きをしっかりと付けて、管理組合を食い物にする業者をどんどん潰して欲しい。</p>	<p>建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」などを試算することができる、住宅金融支援機構の提供する「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の周知と活用促進を図ることなどにより、大規模修繕に関する情報提供を実施してまいります。</p> <p>御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
20	—	<p>愛知県マンション管理適正化推進計画（案）概要の「指針」と「認定基準」の内容について、省略しすぎているため、文言を補足すべきである。</p>	<p>紙面の関係上、概要版は省略した記載となっております。詳細については本文を確認していただくこととしております。</p>
21	—	<p>今回、この計画実施を含み、区市に主体性を強化した適正化法大改正を機に、「マンション管理推進協議会」を解散し、20年来続けてきたこのような背信的な無責任な事業実施方法からいい加減に脱却することを強く、切に希望する。</p>	<p>各市のそれぞれの取組だけでなく、他公共団体及び関係団体と連携し全県的なマンション管理の水準の向上を図る取組を実施する「マンション管理推進協議会」の活動も必要と考えております。</p> <p>一方で、ご見解のとおり、法改正により市の区域は市の所管、町村の区域は愛知県の所管であることが明確化され、各市の主体性が強化されましたので、各市の主体的なマンション施策に関する取組も促してまいります。</p> <p>御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

22	—	<p>本計画並びに認定制度について、既設の分譲マンションと同様に、新築物件もその対象としてほしい。</p> <p>分譲後の管理組合運営は管理の主体者である区分所有者だが、分譲・販売に際しては建物と付帯施設についてのPRが優先され分譲マンションの共有部分の管理及び主体が管理組合にあるということ、購入時における「区分所有」という説明が蔑ろにされていると感じる。その一方で、管理は「管理会社が行います」「お任せ下さい」的にPRされ、結果として購入者の一部に区分所有者の認識が不十分で購入後の管理組合運営においても支障を来す要因となっている。</p>	<p>新築マンション（分譲前のマンション）については、通常、二以上の区分所有者が存しないため法に規定する「マンション」に該当せず、法に基づく本計画及び管理計画認定制度の対象とすることは難しいと考えます。</p> <p>なお、管理計画認定制度に関しては、公益財団法人マンション管理センターにより、新築マンション（分譲前のマンション）を対象とする予備認定制度の運用が予定されております。</p> <p>御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
----	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------