

横浜市マンション管理適正化推進計画に関する市民意見募集の実施結果について

本市では、横浜市マンション管理適正化推進計画の策定にあたり、令和4年1月21日に素案を公表し、市民意見募集を実施しました。この度、実施結果と意見に対する本市の考え方をまとめましたので、公表いたします。市民の皆様から貴重なご意見をいただきましたことを感謝いたします。

1 意見募集の概要

(1) 意見募集の期間

令和4年1月21日（金）から令和4年2月21日（月）まで

(2) 意見の提出方法

郵便、FAX、電子メール、電子申請・届出システム

(3) 意見募集の周知方法

広報よこはま、市のホームページ、各区役所への配架等

2 実施結果

34名、93件のご意見をいただきました。

(1) 意見の提出方法

提出方法	提出人数
郵便	3名
FAX	0名
電子メール	13名
電子申請・届出システム	18名

(2) 意見の分類

① 計画への賛同及びご意見の趣旨がすでに素案に含まれているもの	36件
② ご意見を踏まえ、計画に反映したもの	2件
③ 計画の施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの	42件
④ 本市の関連施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの	8件
⑤ その他	5件

3 ご意見と本市の考え方

ご意見については、個人や団体の特定につながる部分は一部削除しています。

また、同一の文章のご意見については、意見を一つにまとめて掲載しています。

① 計画への賛同及びご意見の趣旨がすでに素案に含まれているもの

No	ご意見	本市の考え方
1	「理事会が年に1回以上開催されていない。」	計画P15の通り令和元年・2年度の実態把握調査において、理事会を開催せずに総会が開かれている事例があり、適正な管理の上では支援の必要性があるものと考えています。
2	は、標準管理規約上、理事会の決議事項において、総会への提出議案は「理事会の議決事項」になるため、規約に特段の定めがない限り、不	

	適切な管理組合の運営に該当するため市の独自基準として不必要である（つまり、規約に特段の定めがない限り理事会が開催されないと通常総会の議案が総会へ上程できない。）。	なお、標準管理規約は管理規約の「ひな形」であり、実際には管理組合ごとに独自の管理規約を策定します。
3 ・ 4	防災力向上マンション認定制度を管理認定計画の認定物件の上位に位置される考え方が不適切である。防災もマンション管理の1つであるが、本件の課題は、管理組合の管理不全からくる建物修繕への影響を主として計画の項目が選定されているため別に考えるべきである。市の防災認定を受けていても本計画の認定物件には、認定されないケースもある。	計画 P33 の管理状況によるマンションの分類は大まかな考え方を示したもので、よこはま防災力向上マンション認定制度と管理計画認定制度の認定基準について上位・下位といった位置づけはありません。
5 ・ 6	今後市内に建築される全ての新築分譲マンションに対して修繕積立金の均等化を必須とし、均等化に応じない業者に対しては、市からの指導を行い、再検討に応じない場合は、分譲会社名及びマンション名を公表する必要がある（国交省の調査では、新築マンション分譲時の修繕積立金の積立方法が、平成22年以降の新築マンションの67.8%が段階増額積立方式であること及び均等割に移行するマンションは、調査対象管理組合の年に全体の1%程度であるため、分譲後に発足する管理組合で均等積立方式に変更するには大きな支障がある。）。	計画 P23 「マンションの管理に関わる主体の役割」に、分譲会社の役割として「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」ことを記載しています。管理適正化が進むよう、広く計画の周知を行っていきます。
7 ・ 8	市が、市内のマンション管理組合の財務状況（管理費及び修繕積立金の設定金額を含む。）を把握したデータを保有していないのに認定件数の目標値を150（年間約30件）は、数字のみが先行していると考える。このままの目標値で制定するならば、目標を制定した根拠を明示する（国のマンション総合調査の結果からの引用であった場合は、横浜市所在の管理組合が調査に回答した数値を使用したのかを含めて）。	管理計画の認定については、国の考え方や他都市事例を参考にしながら、本計画期間については、制度普及に向けた先行事例を作っていくという考えから計画 P47 の通り目標値を設定しています。
9 ・ 10	管理計画認定の基準を満たしているマンションの管理組合に対して、市長の名前が入った認定証を授与する（理事会が困難な目標を達成していることを区分所有者（マンション居住者）に	管理計画認定制度の認定マンションについては、本市より市長名を記載した認定通知書を発行する予定です。

	対して広報（PR）ができるようにする。）。	
11 ・ 12	定期的な見直しの時期が明記されていない。少なくとも3年後には、中間検討会を開催し問題点を洗い出す必要がある。	計画 P51 の「施策の効果検証」については、毎年度、関連団体と意見交換の上で取組の効果検証を行うとともに、必要に応じて取組の見直しを行っていきます。
13 ・ 14	本件は、横浜市から管理組合に対する任意な取組みであるにもかかわらず、横浜市は、過去のマンション施策の結果から得た経験を反映していない。市は、管理組合が自主的に取組ができるような仕組みを構築することが MUST であるのに管理組合が自主的に取組めることを前提に計画及び目標が設定されていることが問題である。	管理状況把握のための調査を引き続き実施し、管理組合活動の停滞が確認されたマンションについては計画 P40 の通り本市からの働きかけにより専門家を派遣し、支援を行います。その上で、管理組合の主体的な活動が進むよう、目標3として、「管理組合の主体的な維持管理の支援」を設定し、状況に応じた様々な支援制度を活用できるように充実を図っていきます。
15	計画素案は横浜市独自の対応も盛り込まれており大筋賛同し得るものです。	ご意見をいただきありがとうございます。
16	高経年(築40年以上)マンションの増加については、現状分析をより細かく進めておく事が肝要と存じます。即ち自主管理・借地権問題・福祉施設的要素を持った建屋は現在多数あること。その実態調査は、現状管理不全ではないが解決に窮する難問は早晚管理不全を招き兼ねない事の警告であるべきです。宜しく願いいたします。	要支援マンションに該当しない場合であっても、管理不全を未然に防ぐため、管理組合による主体的な管理が進むよう、計画 P43 や P47 の通り支援や普及啓発に取り組みます。なお、実態把握調査の詳細については市ホームページに報告書を掲載していますので、ご参照ください。
17	基本的な考え方には賛成します。	ご意見をいただきありがとうございます。
18	ご質問ですが、管理組合がマンション標準管理規約別添1の3.外部管理者総会監督型(管理者・監事は定めているが、理事会は設置していないケース)で運用している場合、理事会を設けません。 横浜市が助言・指導・勧告を行う目安として、「理事会を年1回以上開催していない」こととされていますが、その他の基準は満たしているが、理事会を開催していないということで助言・指導・勧告を受ける恐れがある、並びに、管理計画認定制度の認定を受けることができないということになりますでしょうか。	計画 P26 の「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」については、本市が管理組合の管理者に対して管理適正化の観点から必要な場合に実施する行政指導の基準を示すものであり、理事会の非開催ということだけで直ちに助言等を行うものではありません。また、管理計画の認定基準には理事会の開催に関する項目はありません。

19	<p>マンション管理の適正化を実施するためには、区分所有者の啓蒙が必要であると考えます。公費によるマンション管理士による派遣制度を拡充し、年間6回まで無料で理事会の支援等を行なっていただければと思います。</p>	<p>計画 P40 の活動の停滞の兆候が見られるマンションに対する働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）については、年度あたり7回まで無料で支援を実施しています。</p>
20	<p>販売時に管理適正化の規制強化を感じています。</p> <p>販売会社・建設会社は完売を優先して、費用面で無理な計画や修繕費を低く見積もって将来的に破綻する計画で販売しているケースが多く見受けられます。</p> <p>購入者は素人のため、将来的に破綻するような管理計画であっても気がつきません。</p> <p>販売当初は販売時の販売計画が優先され居住者に魅力的なサービスのパンフレットが作成され、その結果、費用的に無理があり、経年とともにサービスの低下を管理組合が受け入れざるを得ないケースがあります。</p> <p>コンシェルジュサービスの廃止、管理員の勤務時間の削減、清掃作業の削減などです。販売時の長期修繕計画では、計画自体が将来的に破綻するような無理な計画で作成されており、殆どの管理組合で入居後に修繕費の増加を余儀なくされています。</p> <p>販売会社は建替えまでの責任を課すべきではないでしょうか。</p>	<p>計画 P23 「マンションの管理に関わる主体の役割」に、分譲会社の役割として「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」ことを記載しています。</p> <p>管理適正化が進むよう、広く計画の周知を行っていきます。</p>
21	<p>設置費用への補助を検討願いたい。 （バリアフリー実現の一手段として）</p> <p><要望事項実現時の効果></p> <ul style="list-style-type: none"> ・上階に居住する高齢者の行動範囲が拡大し、健康寿命の延伸に寄与することで、市の財政負担の軽減が図れます。 ・高齢者が、管理組合活動をはじめ、地域の活動に参加しやすくなり、マンションの管理状態の改善や、地域の活性化に貢献出来ます。 ・築年数が経過しても適切な管理がなされているマンションとして認知されることで、新規入 	<p>本市では、計画 P18 のバリアフリー化等支援事業により、エレベーターをはじめとしたマンション共用部のバリアフリー化等工事に対する補助を実施しています。</p>

	居を呼びやすくなり、マンションの寿命が延びます。	
22	<p>資産価値（売買時の不動産価値）を高めたいマンションのための制度だけにならないように。区分所有者に目を覚まさせる、水をやる、肥料をやる、腐った部分を切り離して生かせる部分を残す、お金をかけずにチャレンジできる知恵を与えられるような草の根運動、ローラー作戦から堅実に復活できるサポートを期待します。活性化させたいマンションの空き住戸に賃貸して管理組合の役に立てれば数年間家賃補助し、管理計画に関して活動報告させることもあると思います。空き住戸を事務所や仕事部屋に賃貸できればより管理組合の仕事を引き受けられる元気な方が集まりやすいとも思います。年間の1/3は住んでいることが条件などとして。それぞれの管理組合の要望に応える仕事をしていただく。たとえば清掃業務一部委任、資格ある方、経験者に理事会・総会サポーター役など。契約期間が過ぎたら購入して住み続ければ成功です。</p>	<p>管理組合による主体的な維持管理が進むように、計画P43の通り様々な支援を行います。また、計画P42の通り、管理状況の改善事例を分析し、関係団体と共有するとともに、管理組合等に発信することで、ほかのマンションの管理状況の改善を促します。</p>
23	<p>この計画を、自分たちのマンションを管理していくにあたってのバイブルとして使っていきたいと思ってます。特に管理の認定制度は管理組合の目標や誇りにもなり、モチベーションの維持や関係者の合意を得ていくためにも有効だと思うので、ぜひ推進してもらいたいです。</p>	<p>ご意見をいただきありがとうございます。管理計画認定制度についても普及促進策を検討していきます。</p>
24	<p>マンション管理の全体だけでなく、駐車場アスファルトの改修、車幅の拡張線引きとかで揉めており、また専有部の床下配水管の統一改修などについても、アドバイスや援助施策がほしいと思います。そういうことの積み重ねが、マンション管理の適正化につながるのではと思います。</p>	<p>本市では、専門家派遣などにより、分譲マンションの適正な維持管理や改修、建替えに関する検討などを支援しています。</p>
25	<p>共用部分は集会所等に限定されてきたが、近年は自治会等と関わりながらコミュニティカフェや生活困難な子どもの学習支援や生活支援を図るスペースの確保などが重要になっている。管</p>	<p>マンションにおけるコミュニティ形成については、良好な居住環境の維持及び向上において重要であるため、計画P44の通り関連部署との連携を強めていきます。</p>

	<p>理組合は従来自治会との関係があまりよくないところが多かったが、今後は合意形成や公的な施設設置や運営等では自治会等との関わりを強化していく必要があることを明記する必要があるのではないか。</p>	
26	<p>管理組合が積極的に維持・管理に取り組めるような情報提供が望ましい（選ばれるマンション、価値が下がりにくいマンション等）</p>	<p>計画 P19 の通り管理に対する社会的認知は十分でないと考えており、P47 の通り計画的な維持管理の重要性などについて普及啓発に努めていきます。</p>
27	<p>計画と施策について 計画の対象が築 40 年以上の高経年マンション 64,000 戸(2020 年)ですか？</p>	<p>計画は高経年マンションだけではなく、市内の分譲マンション全てを対象としたものです。</p>
28	<p>分譲マンションは税金が一軒家よりも高く、管理費、修繕積立金もかかり、借家よりも出費が多くなってしまいます。出費を抑える為に、安い管理会社に変えたり、或いは管理会社自体が無くなってしまいう場合もある。安全で無理の無い管理をするためにはどうすれば良いか。 また、管理人がいない時間帯での緊急事態対応を近所のマンション間で協力し合う。</p>	<p>計画 P29 の通り、適時適切な維持修繕を行うには、予め長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。計画 P47 の通り、計画的な維持管理等について、普及啓発に取り組みます。 また、サポートセンター事業などを通じて管理組合同士のつながりづくりも支援していきます。</p>
29	<p>マンション自主管理への支援に自治会結成を記載されておりますが、従来の自治会だけでなくマンション単体で実施した場合にも実態に応じた条件を検討いただければと思います。</p>	<p>マンション単体での管理適正化に向けた取組に対し、専門家派遣等で支援を行っています。</p>
30	<p>管理組合の強化には理事のレベルアップが欠かせないので、新任理事への基礎的教育ツール（web ビデオ、web 上のテストなど）が提供されると良いと思います。</p>	<p>現在、本市では関連団体との協働事業である「サポートセンター事業」（計画 P44 記載）の取組の一環として、年 2 回新任役員向けのオンラインセミナーを実施し、一部の動画はホームページに掲載しています。</p>
31	<p>建てて間もないマンションに入居いたしましたが、管理費が毎月かかっているにも関わらず、清掃頻度が少ないことが原因でマンション入り口からロビーにかけてゴミや枯れ葉が落ちており不満を抱えています。 同じような声は友人や同僚からよく聞くので、是非マンション管理適正化推進計画を策定し住人、管理業者、地主、大家が双方 Win-Win となる良い計画となる事を望みます。よろしくお願</p>	<p>ご意見をいただきありがとうございます。 いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。</p>

	いたします。	
32	マンションの大規模修繕には大金が動きます。管理組合規約のなかに監査機能が盛り込まれることを期待します。	管理組合の運営が適正になされるよう、計画 P43 や P48 の通り専門家派遣による支援や普及啓発等に取り組みます。なお、マンション標準管理規約第 41 条に「監事」の規定があります。
33	非常に良い施策と思います。 私の居住する築 20 年のマンションでも ・居住者の高齢化による管理組合役員の辞退。 ・投機目的で購入している分譲賃貸で、実際に居住しているのは賃借人でオーナーは管理組合の役員資格を持つが理事会には不参加。 といった問題が起きており、意見募集の「2. 現状と課題」にもあるような ・維持管理状態の関心が低い ・役員の担い手不足 という状態が年々進んでおります。 議決権を持つ多くの方は 1 年を通じた理事会の議論には参加せず、限られたメンバーで検討された内容を上程する総会では、当面の費用対効果のみで可否を判断する傾向があり、長期的なあるべきマンション管理から遠のいている問題があると思います。	ご意見をいただきありがとうございます。 いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
34	今回の、5、施策の目標と具体的な展開等 目標 2 「働きかけによる専門家派遣について」については大いに期待します。 日常の管理委託や理事会の進行を委託している管理会社とあわせ、市から派遣される専門家には、また違ったセカンドオピニオンのようなアドバイスをいただければ組合の闊達な議論に繋がると思います。	計画 P40 に記載の派遣専門家は、マンションの適正な維持管理のためにマンション管理組合等が自発的に行う活動に対し、専門家として、管理会社と異なる立場から助言等を行います。
35	横浜市は従来より、相談内容・段階に応じたマンション向け支援制度が充実しており、行政としてシームレスな支援体制が構築できていると考えます。今回の計画も、社会動向・国の方針・市の地域特性が十分に加味された過不足ない内容と考えます。強いて挙げるとすれば、昨	ご意見をいただきありがとうございます。 いただいたご意見を専門家派遣など今後の取組の参考にいたします。

	今の管理費高騰（人手不足＋コロナの影響による人件費高騰）の影響により、管理費の値上げを組合内で合意形成できないケースや管理会社から契約を断られるケースなど、組合が自ら問題を解決・改善することが困難なマンションが出始めると思います。そのため、管理組合の主体的な維持管理を大前提とした、「組合の合意形成に関連した支援（専門家派遣・普及啓発含む）」「管理状況の見える化（管理計画認定制度の有効活用）」が重要になると考えます。	
36	具体的な案が出せず申し訳ありませんが、管理費・修繕費の高騰に向けた「行政が出来る施策」も計画に盛り込めたら更に良いと思います。	計画 P29 の通り、適時適切な維持修繕を行うには、予め長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。計画 P47 の通り、計画的な維持管理等について、普及啓発に取り組みます。

② ご意見を踏まえ、計画に反映したもの

No	ご意見	本市の考え方
1 ・ 2	マンション管理組合の運営上の問題が顕在化するのとは築10年以降のため、新築マンションに対する築浅時期における市から管理組合に対する施策を明記する必要がある（管理不全マンションへの予防対策）。	計画 P43 「目標と具体的な施策展開」の「目標3 管理組合の主体的な維持管理の支援」は築年数に関わらず実施する取組であるため、その旨を計画に追記しました。

③ 計画の施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの

No	ご意見	本市の考え方
1	実態調査を行う中で、管理不全の兆候は見えてくるのかと思います。既に、十分な管理がされているマンションについては、あえて指導ということにはならないかと思いますが、それでも、維持していくことは必要かと考えます。制度登録には、一定数の数も必要になると思いますし、中古市場の活性化とかという意味合いでは、良好なマンションの登録も、それなりの効果があるとも思います。問題は、不全予備軍といえますか、実際に現場を見ると危ういところが結構あるように思います。これらを早急に、適正な状態にしていくか、	現時点で要支援に区分されていないマンションでも、区分所有者等の維持管理に対する関心の低さなどにより、管理運営の停滞を招く恐れがあります。そのため、計画 P43 の通り、管理組合活動の停滞を未然に防ぎ、適正な維持管理がなされるよう取組を進めていきます。

	維持させていくか、ということかと思っています。すでに手遅れのところはそんなにかとも思いませんので、いかに要支援予備マンションを、適正化していくことが肝要と考えております。	
2 3	管理組合活動活性化支援の成果と実績が明記 ・ されていない 3 特に市内の管理組合の数と制度を利用した管理組合の数が明記されていない（これまで投入した税金に比して、区分所有者への理解が進まなかった原因を記述すべき）。	市内の管理組合数については統計が存在しませんが、昭和 58 年以前に建築されたマンションに対して実施した実態把握調査で把握した管理組合の活動の停滞の兆候が見られる 265 管理組合あります。 管理組合活動活性化支援は平成 30 年度に開始し、令和 2 年度までに 7 件支援を行い、うち 6 件について、管理組合の設立や管理規約の改正など一定の改善が見られています。 今後、計画 P42 の通り、管理状況の改善事例を分析し、関係団体と共有するとともに、管理組合等に発信することで、他のマンションの管理状況の改善を促します。
4 5	横浜市が実施している登録マンション制度への理解が進まなかった理由が記述されていない。分譲マンション戸数（約 39 万戸）に対して 987 の管理組合しか登録がされていないことへの分析がない。	マンション登録制度については令和 2 年度末時点で 987 管理組合が登録しています。 管理組合向けの情報発信を強化するなど、効果的な手法を検討しながら登録の促進に取り組みます。
6 7	横浜市に所在するマンション管理組合が市の「マンション登録制度」へ登録が進む仕組みを構築（市内に所在する管理会社に要請）する（マンション管理組合は、要支援の有無に関わらず管理会社と契約を受けている管理組合が多いため管理会社と市は連携をとる必要がある。）。自主管理組合へは、横浜市が広報よこはま等を通じて何らかの手立てを講じる必要がある。	いただいたご意見を参考にしながら、マンション登録制度の登録促進を図っていきます。
8 9	マンションの適正な管理の普及啓発の推進をおこなうため、管理計画認定の基準を満たしているマンションとその受託している管理会社名を「広報よこはま」及び市ホームページ「住まい・くらし」で公開する。	管理計画認定制度で認定を受けたマンションについては、国の指定機関である（公財）マンション管理センターのホームページで公表されるとともに、本市ホームページからもリンクを貼る予定です。

10 ・ 11	<p>行動経済学（ナッジ）ではなく今回の管理認定計画は、管理組合を運営する区分所有者に対しては理解が進まない。国及び市は、区分所有者へ達成困難な課題を与え、達成後の報酬（ご褒美）がない。管理組合の合意形成が困難なことは国及び市が指摘しているにもかかわらず、管理計画認定の基準を満たしているマンションの区分所有者へ固定資産税を減免する等のインセンティブを付与することが本計画の推進に大きく貢献する（要支援マンションにつき込む税金があるくらいなら積極的に管理を実施する管理組合（横浜市に迷惑を掛けない）の区分所有者にインセンティブを付与する。）。</p>	<p>管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。</p> <p>その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。</p>
12 ・ 13	<p>横浜市に所在するマンション管理組合が市の「マンション登録制度」に登録が進む仕組みを構築（市内に所在する管理会社に要請）し、本計画を周知させる。</p>	<p>マンション登録制度については、管理組合向けの情報発信を強化するなど、登録の促進に取り組みます。</p> <p>また、本計画についても登録マンションに対して周知を行っていきます。</p>
14	<p>今回の管理計画認定は各マンション組合からの申請が起点になりますが、管理組合が受けるメリットが大きくないと申請が発生しないと思われまので、申請し管理計画認定を受けた事により、固定資産税を、ある程度（5%程度）減額するメリットを付与される事を提案します。更に、固定資産が軽減される事を大きく宣言し、管理計画認定のニーズを増やす対応を実施される事を提案します。</p>	<p>管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。</p> <p>その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。</p>
15	<p>認定マンションへのメリットの明確化があるとなお良いと思います。</p>	<p>管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。</p> <p>その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。</p>

16	<p>横浜市マンション管理適正化推進計画の目的に記載されています通り、建物・設備の老朽化を防ぐためにも改修工事を実施する前に、診断調査が必要となります。</p> <p>東京都の一部の地方公共団体(江東区・港区・文京区など)では、マンション計画修繕調査支援事業として、調査診断に対しても助成金を付与されています。</p> <p>計画通りに改修工事を進めること、また、管理計画認定制度の普及の促進を目的とし、管理計画認定制度の基準を満たすことで、調査診断にかかる費用の一部を横浜市が助成することを検討いただきたいと思います。</p>	<p>管理組合における計画修繕が進むよう、引き続き専門家派遣などにより支援するとともに、いただいたご意見を参考に支援策の検討を行っていきます。</p> <p>なお、管理計画認定制度については、より多くの管理組合に利用していただけるよう普及促進策を検討していきます。</p>
17	<p>管理組合メンバーは一年の持ち回りなので建物の修繕、手直し、コストの見積などには長けて居ない人が多いので、都度手助け役をして居ます。資料には外部専門家の意見とありますが、無論有益ではあります総論的になりがち、やはり住んでみての日常からの意見は的確です。</p> <p>ぜひこのようなメンバーを招集してより適正化推進を目指してください。</p>	<p>交流会やセミナーの開催などの際に、いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。</p>
18	<p>住み慣れたことで「心の故郷」になりつつあるマンションは私有財産である一方管理状況次第では社会全体に重大な影響を及ぼす「公共財」に近く防災・防犯対策の役割をも担っています。</p> <p>終の住処として分譲マンションを選び、居住しているなら区分所有者に建物・設備の状態や管理組合の運営について、また社会資産としての価値なども客観的に把握させる継続的な行政指導が必要です。</p> <p>年齢やライフスタイルの異なる大勢の人たちが住むマンション。2001年にマンション関連三法案が整備されたことや、住民はお互いに気持ちよく暮らしていくには村意識のルールを守ることが大切であることも、そのルールをもとにマンションを適正に管理していくの</p>	<p>本市としては管理組合による自主的な取組が行われるよう支援を行うとともに、実態把握調査を通じて把握した管理組合の活動の停滞の兆候が見られるマンションに対して、働きかけによる専門家派遣などの支援に取り組んでいます。</p> <p>いただいたご意見にあるマンション特有の課題等を念頭に置きながら、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>

が管理組合であることも、建物や設備の維持・管理とそれを支える資金面の管理に加え住民同士の生活面でのサポートやネットワークづくりなども承知している。

しかし住民も建物も老いて衰えて行くのは自然の摂理である。政府や自治体はマンションのストック数が年々増加し居住者の高齢化にこれまでの画一的なマンション管理に危機感を抱き適正に管理・維持をしてもらうために地方公共団体の関与が強化できるような政策や法律を随時見直している。2020年2月28日政府は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定がなされ問題があれば、区分所有者や組合の求めが無くても行政が指導や助言ができるようになったし、その目的は20年後には建物の老朽化や居住者の高齢化による管理組合の担い手不足により管理・運営が深刻化しつつある高経年マンションの急増が見込まれるので2022年には新たな「マンション管理計画認定制度」も始まる予定です。

新たな認定制度は管理・運営に必要な応じた指導・助言等が骨子で長期修繕計画の有無・修繕積立金の積立状況・管理組合の活動状況等が点検項目として見込まれ、そのために国や自治体によるさまざまな助成や支援制度も拡充されてますが総花的でその実行性は極めて薄い。確かに、そうした制度を管理組合が活用しやすくすることで、居住するマンションは住宅市場での優位性にも繋がり、市場価値を高めることも可能です。

マンションは木造住宅に比べて耐久性の高い建物ですがライフサイクルに伴い老朽化は避けられません。年数の経過に応じてコンクリート部や鉄部及び設備は劣化していきますので、安全かつ快適に暮らしていくには築年数に伴う具体的な「計画管理」の作成を義務付

ける法案が必要です。

例えば築 40 年超を迎える団地は「建物も住民も老いて管理費の値上げは限界」とされ、外形的にも高齢者に管理組合活動を維持させるには至難の技で、行政が積極的に関与し建替か？敷地権の一括売却かを指導する法的な権限を持つべきである。

又築 30 年マンションは築 40 年を迎えるに備えて建替か？敷地権の一括売却か？又は耐震診断を実施して住宅市場に繋がるために修繕や改修をもって生活インフラを守る給排水管や電気系統・ガスの配管などの設備の更新をするのかの今後の方針を専門家を交えての検討を義務づけるべきです。

特に築 30~40 年の団地は限界団地にさせないためにもマンションには重要な時期で次の修繕までの長期的プラン策定前に現状を精査させて将来は建替か？修繕・改修で延命するか？は管理組合で十分な話し合いが必要です。現在、団地の場合は敷地を分割して一部を売却し、建替しやすい制度の創設が予定されますし、外壁の剥落やバリアフリー性能が確保されていないマンションは、容積率の特例も受けられますが、建物の長寿命化をはかる修繕に加えて住民の生活面での不便さを解消し資産価値を高めるためのバリューアップ工事等プラス α の工事も必要となりますのでこの段階で行政はより細かに支援制度を作るべきです。

築 20~30 年の団地には外壁・鉄部の塗装などで外観を保ち専有部もリフォーム・更新時期になり検討が必要ですが、この時期に管理組合で大規模修繕工事の周期の見直しと修繕積立金の徴収方法を検討させる必要があります。

築 10~20 年の団地は 2000 年「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されさらに住宅性能表示制度も設けられて、次世代省エネ

	<p>基準によりマンションの断熱性・機密性はアップした高品質で最新設備のマンションが一般的に普及していますが、マンションを長期間にわたって維持管理していくためにはマンションが抱える宿命を前提での「長期的な計画管理」が大切です。その計画に合わせて区分所有者から修繕積立金を徴収する必要がありますが、そのためにも専門家を活用した「計画管理」を立てて計画的な大規模修繕工事を進める必要があります。</p>	
19	<p>マンション管理が適正に行われていることが自己資産の評価にどれほど影響するか数値化（数値化できなくても定性的で直感的なもの）できれば管理組合の活動活性化への動機づけになり、管理適正化に資するのではと思います。</p> <p>管理組合活性化に向けての提案</p> <p>区分所有者の誰でもが等しく持っているのは所有するマンションの資産価値と言える。</p> <p>空き部屋を宅建業者がいくらで売り出すか大きな関心を持っている。マンションの価格が築年数や構造、立地、交通、周辺の社会的施設の所在などの外にマンションの管理状態及び組合活動やコミュニティー活動が反映されていること、またどの程度反映されているかを販売会社にアンケートする。</p> <p>アンケートは</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 先ずは組合活動の様相を価格に反映させているか、考慮しているか。 2. その際公的機関の評価を広告等に表示し価格に反映するか。評価に当たって独自にヒアリングなどにより調査することがあるか。 <p>アンケート結果にもよるが管理が適正に行われて、組合活動が良好であることが資産価値に影響することが把握できれば、組合活動に積極的になる動機づけになるのではと思う。</p> <p>理屈だけでは人は動かない。</p> <p>このほか中古マンションを購入し新たに区分</p>	<p>計画 P19 の通り管理に対する社会的認知は十分でないと考えており、計画的な維持管理の重要性などについて普及啓発に努めていきます。</p> <p>適正な管理を行うマンションについて認定を行う管理計画認定制度で認定を受けたマンションについては、国の指定機関である（公財）マンション管理センターのホームページで公表されるとともに、本市ホームページからもリンクを貼る予定です。</p>

	所有者になった人の購入する理由がマンション管理状態や組合活動、コミュニティ活動を考慮したかもアンケートすることもいいかもしれない。マンションを取り巻く現状把握として意味があるかと思います。	
20	今の状況ではマンションの建て替えまでもっていくのは困難であり、適正管理による建物価値向上や長寿命化が重要であることをもっと強調する必要があるのではないかと。	計画 P21 の通り、管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるよう支援することを施策展開の基本的な考え方としています。そのため、日常管理の適正化に関する支援とともに、建替えや長寿命化に向けた改修等に関する検討に対しても専門家派遣による支援などを行っていきます。
21	横浜市のマンションは、海の近く、斜面地、駅周辺、郊外など、様々な場所に立地しており、これらに応じた施策、管理上の注意、普及啓発が望ましい	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
22	横浜市の都市政策と連携し、都心や駅周辺などの機能や空間特性を生かした、メリハリのある施策展開が望ましい	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
23	<p>目標 2. 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援</p> <p>■取組内容 管理組合活動の停滞の兆候が見られる要支援マンションに対する 働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）等</p> <p>■目標値 働きかけにより管理の改善に至った管理組合数：15 件</p> <p>→5 年で 15 件はあまりに少なく、横浜市の規模からいっても改善には程遠い目標数字です。資料にあるように「築 40 年以上が 30 年後には 34 万戸と約 5 倍に増加する」ひっ迫感を考えれば 5 年 15 件＝30 年で 90 件？で事足りるのでしょうか。せめて倍の「5 年 30 件」程度ではどうかと思います。</p> <p>初年度は、身近に感じる具体事例を集めて、改善したマンションの協力や専門家を派遣、築年数の高いマンションに積極的に示していくことで無理な数字ではないかと思えます。</p>	<p>活性化支援については管理組合側での取組意向が必要となるため、これまでの実績を踏まえながら拡充した目標値として 15 件としています。</p> <p>今後、計画 P42 の通り、改善に至った事例の検証を行い、モデルとして管理組合に対して情報発信するなどにより、管理の適正化の取組を広げていきます。</p>

<p>24</p>	<p>目標 3. 管理組合の主体的な維持管理への支援</p> <p>■取組内容 管理状況が市場において評価されマンションの管理水準の維持向上につながるよう、適正な管理を行う管理組合の認定（管理計画認定制度）等</p> <p>■目標値 管理計画認定制度の認定件数：150棟</p> <p>※管理計画認定制度は令和5年度開始を目途に実施体制等を構築します。</p> <p>国の適正化法の方針に基づいた認定制度ですが、横浜市らしさは出せないでしょうか。国の基準だけですと管理価値の向上にはならず、甘々に思います。</p> <p>例えば独自の評価基準で2段階制にするなどです。ワンランクだけですと「一定水準でどれも同じ」になりやすく向上心も維持できません。※国は平均化で十分と考えそうなことですが、実施するのは人間です。</p> <p>特別枠と一般枠で基準が異なれば特別感がありますし、特別枠の認定から外れないように維持に努めるでしょう。</p> <p>特別枠の基準としてたとえば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ●常設の修繕委員会がある。 ●自主点検を実施している。 ●国や市の情報を収集し、区分所有者向けお知らせ等広報紙を年1回以上配布している。 <p>などで十分だと思われます。</p> <p>特別枠には活動助成金を支給、または各種補助金の優先枠。売買の際に「横浜市認定」広報ができること。市の事業、適正化推進の普及と広報に協力すること。</p> <p>補助金報告で活動が実施されていない場合は一般枠への降格とすれば役員も意識して前向きに取り組むと思います。</p> <p>国に、「だめか？」と聞くくらいはできるよう</p>	<p>「管理計画認定制度」については、制度の普及に向けて、より多くのマンションが申請しやすくなることを優先し、計画 P26 の通り国の基準に追加はしていません。</p>
-----------	--	--

25	<p>適正化が認められるマンションに対し、僅かでも結構ですので、ぜひ固定資産税・都市計画税割引等のインセンティブ導入をご検討いただきたいです。適切にマンションを管理すれば資産としての劣化を防ぐことができ、暮らしが守られる（自分が参加しなくても誰かがやってくれると思っているひとが大部分なのではと思われませんが）、それだけでなく個人の税金も安くなるなら、さすがに無関心層の意識も変わっていくと思います。</p> <p>がんばっているマンションにはぜひ税金面での何がしかの優遇のご検討を、どうぞよろしくお願いいたします。（マンション管理の主体は管理組合とはいえ、管理費等の値上げは反対、各種協力はスルー、高齢者が増えてIT化も困難では、修繕と経費削減に奔走する一部の役員の負担だけがとてつもなく重く、持続困難です）</p>	<p>適正な管理を行うマンションについて認定を行う管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。</p> <p>その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。</p>
26	<p>5年計画を策定するならば、築30年以上のマンションも対象にする必要があります。市の調査から2年近く経過しているため、40年以上の高経年マンションも増え続け、2030年（8年後）155,200戸（2.4倍）に急増します。</p> <p>→経年化対策をするには、築30年以上の高経年マンションの実態を把握するため、アンケートや聞き取り調査を約15万戸のマンション棟数又は管理組合数を対象にする必要があります。</p> <p>市の前回の調査（2020年）では、築40年以上の2881棟を抽出し、1453管理組合を対象に調査を行った結果、643組合（44.3%）の回答があり、その中で116組合（回答数の内18%）が「十分な管理が行われていない可能性がある」と位置付けている。</p> <p>また、回答をしていない910管理組合の多くも、耐震調査や、マンション管理に多くの問題を抱えていると推測されます。</p>	<p>令和元年度から実施している実態把握調査は、管理組合が管理上の課題を抱える可能性が高いと推測される、管理組合が区分所有法改正により法的な位置づけが明確化された1983年（昭和58年）以前に建築されたマンションを対象としています。</p> <p>上記以外のマンションの実態把握については今後検討していきます。</p>

27	<p>具体的施策について</p> <p>①築40年以上の高経年マンションは、旧耐震基準（1981年以前）で、耐震調査、耐震補強が必要とされているため、具体的支援が必要となります。</p> <p>②マンションの「二つの古い」の居住者の高齢化に対する調査と具体的支援の施策が必要となります。マンションでの生活に不自由がないのか、階段の手すり、段差解消、エレベーター設置など具体的に調査し対策が必要となります。</p> <p>また、一人暮らしの老人の孤独死も増えているので、居住者のコミュニケーションが必要となります。</p> <p>③高経年マンションの管理組合は、長期修繕計画の見直しが行われずに、将来どうするのか、建て替えや再生が検討される時期となります。築50年、60年先には建て替えを検討するのか、更生（更なる延命）を図るのかを検討する必要に迫られているので、具体的支援が必要となります。</p> <p>④市の推進計画が十分に機能しないと、「二つの古い」の行き着く先は、マンションの管理不全で、社会的な問題になっていきます。</p>	<p>旧耐震基準のマンションへの耐震支援やバリアフリー改修の補助、建替や長寿命化に向けた改修等に関する検討への専門家派遣といった既存の支援制度などを活用しながら、本計画の推進に努めてまいります。</p>
28	<p>「横浜市マンション管理適正化計画素案」の説明会を行政区ごとに開催し、推進計画の内容を広く説明し、市のマンション対策の姿勢を示すこと。</p>	<p>本計画については、市が開催するセミナー等での説明、区役所へのチラシの配架、登録マンションへのメール配信、関連団体を通じた情報発信等により、広く周知に取り組みます。</p>
29	<p>目標1. マンションの現状把握の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高経年マンションの対象は、5年計画の築35年以上とすること。 	<p>令和元年度から実施している実態把握調査は、管理組合が管理上の課題を抱える可能性が高いと推測される、管理組合が区分所有法改正により法的な位置づけが明確化された1983年（昭和58年）以前に建築されたマンションを対象としています。</p> <p>上記以外のマンションの実態把握については今後検討していきます。</p>

30	<p>目標 2. 管理不全を予防するため高経年マンションへの能動的な支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理不全を予防、改善するために重要な役割を果たすのが、区分所有者全員で構成する管理組合の役割がますます重要になっています。 ・「管理不全」が想定される 300 以上（推定）の管理組合のうち、改善された組合の目標は 15 件とは法改正の重要性からしてもあまりにも少ない。市の取り組む姿勢が問われます。支援者を増やして集中的に取り組むこと。 	<p>活性化支援については管理組合側での取組意向が必要となるため、これまでの実績を踏まえながら拡充した目標値として 15 件としています。</p> <p>今後、計画 P42 の通り、改善に至った事例の検証を行い、モデルとして管理組合に対して情報発信するなどにより、管理の適正化の取組を広げていきます。</p>
31	<p>目標 3. 管理組合の主体的な維持管理への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理適正化指針（国土交通省）に沿って、管理組合と区分所有者の役割を分かりやすくしたパンフ（チラシ）を作成し、広く広報すること。 ・管理計画認定制度は、管理が行き届いているマンションが対象となりますので、市としての特別な支援を要しないと推測される。 	<p>本計画については、市が開催するセミナー等での説明、区役所へのチラシの配架、登録マンションへのメール配信、関連団体を通じた情報発信等により、広く周知に取り組みます。</p> <p>なお、管理計画認定制度は、管理状況の市場における評価につなげることも目的としています。</p>
32	<p>目標 1～3 を下支えする普及啓発の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画にある「専門的情報の発信」に加え、下記の項目を追加 ・「横浜市マンション管理適正化推進計画」ニュースの発行（タイトルは柔らかく） ・管理組合への支援内容・補助金対象工事などの情報発信 ・行政区で管理組合交流会・学習会の開催 	<p>行政区ごとの管理組合交流会・学習会の開催については、平成 17 年度より、関連団体との協働事業として「マンション管理組合サポートセンター事業」を実施しています。</p> <p>また、情報発信についての他のご意見については、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>
33	<p>マンションの「二つの老い」に管理組合がどう対応しているかを調査項目に加えて下さい（提言）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの震災、防災対策、居住者のコミュニティ形成、マンション管理組合の役割 ・耐震診断と補強工事、バリアフリー対策（段差解消、手すり設置、エレベーター設置）、給水管、排水管等の改修または取り替え（専有部の配管も）漏水対策 ・日常的修繕と計画的修繕(予防)、長期修繕 	<p>いただいたご意見を今後の実態把握等の取組の参考にいたします。</p>

	計画の作成と見直しと資金計画など	
34	<p>この評価に参加および継続していくためのマンション管理組合にインセンティブのある取り組みにするとマンション内の合意形成も得られやすくなると考えます。</p> <p>(税制/容積率など)</p>	<p>管理計画認定制度に関するインセンティブとしては、認定されたマンションが住宅金融支援機構における住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。</p> <p>その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。</p>
35	<p>省エネルギーはマンション改修など使用料を抑制する以外に規模の大きいマンションでは自分たちで電気を作る・蓄えるという選択肢もあると思います。</p> <p>横浜市でも積極的に取り組んでいるSDGSと親和性がある取り組みだと思っているのでその観点も取り入れてみてはいかがでしょうか。</p>	<p>いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。</p>
36	<p>各項目の件数目標が低いと感じます。</p>	<p>計画P47「主な施策の目標値」について、目標1の目標値は、実態把握調査のアンケート回答率75%としますが、外観調査等により、全数の状況把握を目指します。</p> <p>目標2の目標値は、管理組合側での取組意向が必要であり、かつ、改善に至るまで時間を要します。しかしながら、これまでの支援実績（平成30年度から令和2年度までの3年間）の改善実績6件から、さらに拡充して目標値15件としています。</p> <p>目標3の目標値は、認定が市場評価に反映されるには、多くのマンションが認定を受け、制度が普及することがまず必要であるため、本計画期を、制度普及促進のために先行事例を作っていく時期と考え、150棟としています。</p> <p>次の計画期間での取組も見据えながら、今回計画に掲げた目標に向け、着実に取り組んでいきます。</p>
37	<p>管理不全の場合、「まだ間に合う」のか「かなり難しい」のかの線引きを早く行い、分類を</p>	<p>いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。</p>

	分け、人的支援は「まだ間に合う」を優先してほしい。	
38	要支援マンションは往々にして安いとため、資金に余裕がない方が買い、そのことが修繕資金を集めることを一層難しくすると考えられるので、例えば融資の与信判断を厳しくするなど金融機関が判断できる分類を作ることが有効ではないか。買い手が減り、価格が下がれば、また併せて要除却認定が積極的になされれば、再生事業者による買取・再生の採算性が上がり、良質な建物への転換が期待できるように思う。	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
39	標準管理規約の「区分所有者が占有部分を第三者に譲渡または貸与した場合に駐車場使用契約は効力を失う」という主旨の内容は、基本的に緩和したほうが良いと思う。 もちろん、一定以上の件数を貸与する者による課税（法人税・地方税）逃れを念頭にして、それに対処することは必要であろう。一方、多くの生活者や管理組合にとって不合理な規制であるため、地方でできる事から始めてみて、国にも改善の提言をすべきと思う。	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
40	管理業務の全部委託へ向けての支援強化を。自主管理マンションには要支援マンションが多い（素案16ページ、最下段のグラフ）全部委託に向けて、支援コンサルティングや委託費用の補填など、管理組合の支援をお願いしたい。	管理形態については、各管理組合が決定する事項であることから、本市として、特定の管理形態の推奨は行いませんが、管理組合における管理形態の検討などが円滑に進むよう、計画P44の通り専門家派遣等により支援していきます。
41	修繕計画立案支援だけでなく、劣化診断費用の補助、劣化した配管設備等の回復、長寿命化の費用補填を望む。	いただいたご意見を参考に、働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）によって管理運営の体制が整った管理組合が、計画的かつ適正に建物の維持管理に取り組めるよう、劣化診断に対する支援等の長期修繕計画の策定に向けた取組を検討します。
42	組合員名簿は管理費等の支払い者の変動などでみなし確認するとして、居住者名簿の年一回以上の確認は無理がある。 約1000人の居住者の生死や子息独立や居住者	いただいたご意見は今後の取組の参考にさせていただきます。 なお、ご意見をいただきました管理計画認定の基準の該当箇所は、国のマンション管理適

<p>異動で個人監視、戦前の隣組と誤解され、組合の協力を得られない。</p> <p>高齢者に対象を絞った、民生委員や防災活動の仕事で、この数カ月で独居老人の孤独死が数件発生する状況で、共有部管理に加え、居住者管理せよとは管理組合責任を超えます。</p>	<p>正化指針にて規定された項目であり、本市が独自に変更することはできません。</p>
--	---

④ 本市の関連施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの

No	ご意見	本市の考え方
1	<p>(仮称) よこはま防災力向上マンションは、パブコメにも入力しましたが、様々な形態のマンションがあり、そのまま当てはめることが困難な項目があります。そういった項目の見直しがあれば良いと思います。</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有しました。</p> <p>なお、「よこはま防災力向上マンション認定制度」については、市民意見募集でいただいたご意見に対する横浜市の考え方を本市のホームページでお示ししていますのでご参考ください。</p>
2	<p>マンションの戸数規模により、駐車場の設置台数が横浜市より決められているが、高齢化社会になり車の保有台数が少なくなり又、鉄道、バス等の公共交通機関の発達により車使用、保有も少ない事から、マンション戸数による駐車場の設置台数の規定の緩和(変更)を時代に合わせるべきである。機械式駐車場の管理(保守、修繕補修、更新工事)費用支出が困難になってきている。</p>	<p>共同住宅の附置義務駐車場の規定につきましては、社会情勢の変化を捉えて、現在、所管部署において見直しに向けた作業を進めています。</p> <p>なお、竣工から概ね10年を経過した既存の共同住宅につきましては、利用実態に合わせて特例的に認める規定を設けています。</p>
3	<p>防災準備品等の横浜市の支援費用(助成)を自治体(自治会町内会)だけでなく、今後の東海地震、関東震災に備え自治会未入会の各マンションでも準備出来るように支援費用(助成)範囲を各マンション管理組合まで支援(助成)を広げるべきである。</p>	<p>防災資機材の購入等に活用できる「町の防災組織活動補助金」は、マンション管理組合も対象としています。</p>
4	<p><顕在化している問題></p> <p>「上階居住の高齢者の、階段利用の難しさによる引きこもりの発生」があります。</p> <p>過去、管理組合の理事として活躍された方が高齢化によって足腰が弱ったり、脳梗塞などの病気の発症によって、上階の自宅から出にくい状況が生じております。</p> <p><問題への対処状況></p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>

	<p>EV 増設は建ぺい率基準越えならびに、上階に共通廊下が無く EV が 3 基設置となって、コスト負担が重くなりすぎることから、階段昇降機を検討しました。</p> <p>しかし、階段が狭く、建築基準法の緩和基準を満たせないため、設置検討は止まったままです。また、施工できたとしても、1 階の居住者へは、直接的なメリットがないのに、費用負担を居住面積で均等割りとする事で、理解が得られるのかも不安材料です。</p> <p><意見（要望事項）></p> <p>小規模マンションにおける、EV や階段昇降機の追加設置について、現在より踏み込んだ以下の施策をご検討願います。</p> <p>建築基準法の緩和基準をさらに緩めた特例基準（※）を設定頂きたい。</p> <p>（※もしくは、個別案件毎の認許判断）</p>	
5	<p>そもそも管理しやすく、今後の住宅に求められる性能（100 年住宅、断熱性、自然災害への対応等）を有した新規供給を促す仕組みや企業との連携を図ることが望ましい</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>
6	<p>旧耐震マンションの実態は、周辺地域にも影響があるので、全棟数調査すること。</p>	<p>旧耐震のマンションは実態把握調査の対象となっています。</p> <p>なお、耐震化の状況の調査に関しては、所管部署において、別途調査を行っています。</p>
7	<p>非常ベル（我が家では廊下では鳴るが、室内にいと聞こえない）の義務化や共用部分のスプリンクラーの義務付け（当然、誤作動した場合の補償も考慮して）等の助成金。</p> <p>地震等が起きた場合、マンションは生活自体出来なくなるので、給水、電源など確保の援助も考えて欲しい。（横浜市の給水車は絶対数足りない）</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>
8	<p>2020 年に起こった逗子市のマンション敷地斜面崩落事件は、自治体、管理組合・区分所有者、専門家のそれぞれの自覚を促すために「マンション管理適正化推進計画」づくりを推進しようとのことだと推察され（違ってた</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>

	<p>らすみません)、非常に評価できる取組みだと思えます。</p> <p>一点だけ、これはこの「マンション管理適正化推進計画」での意見としては少し外れるかも知れませんが、土質工学的観点からの意見です。斜面地にマンションを建設する場合、建物の廻りに埋め戻した部分について、あらたな崖を生じることなく地盤を現状に復旧するだけならば、許可不要の扱いをしていると思えます。この事こそが、崩落の危険を見逃すことになる可能性があり、斜面の安定計算などで許可や確認の審査の中で、慎重にチェックするシステムを是非とも構築するべきと考えます。</p> <p>今回求められているものとは若干外れるかも知れませんが、その他の意見として整理されることを切に願います。よろしく願います。</p>	
--	--	--

⑤ その他

No	ご意見	本市の考え方
1 ・ 2	パブリックコメントの募集開始時点（1月21日）で、住宅政策審議会の議事録が作成中（令和3年8月31日、令和3年10月27日、令和3年12月23日開催分）である。速やかに議事録を公開して意思の決定の経過を公表する必要がある。	いただいたご意見は所管部署と共有しました。なお、ご指摘いただいた回の議事録については現在公表されています。
3	築50年で、50年前の住生活価値観の変化、100年団地（現在の価値観に基づいて、これからの50年間を見据えた団地再生実行にあたり資金的支援を希望する。具体的には、ユニットバス化、洗濯機排水設備設置（屋外露出配管工事）費用の補填などを期待している。切実な問題です。	本計画は管理組合によるマンションの適正な管理を推進することを主な目的としています。そのため、本計画の施策として、区分所有者が管理する専有部分に対しての助成は想定していません。
4	愛称応募のみ	—
5	愛称応募のみ	—