

マンション管理適正化推進計画（案）パブリックコメント実施結果

本市では、令和4年12月1日から令和5年1月6日までの期間、「高松市マンション管理適正化推進計画（案）」についてのパブリックコメントを実施しました。いただいた意見の要旨及びそれに対する本市の考え方を以下のとおりまとめましたので、公表いたします。

1 意見総数 7件（3人）

2 いただいた意見の要旨及びそれに対する本市の考え

※ 提出いただいた御意見は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の調整をしています。

No.	意見（要旨）	市の考え方
1	マンション管理組合が優良なマンション管理会社を委託先として選択できるよう、市が管理会社の格付けをし、公開してほしい。	マンション管理組合の管理状況を評価する仕組みとして、一般社団法人マンション管理業協会が行う「マンション管理適正化評価制度」がございしますが、本市がマンション管理会社の格付けを行うことにつきましては、特定の業者を優遇することに繋がりがねないことから実施することは困難でございます。 なお、適切なマンション管理を推進していくため、管理組合や区分所有者などの方を対象として、月1回実施しております無料相談会や、今後実施を予定しておりますマンション管理士派遣制度をご活用いただくことにより、管理会社との委託方法等のご相談も可能かと存じます。
2	管理計画の認定や認定の取消しについては、「管理計画認定審議会（仮称）」での公開の審議により決定してもらいたい。 また、認定がされなかった場合や認定の取消しに対する不服申し立てができるようにしてほしい。	管理計画の認定は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の規定に基づく認定を行うもので、本市では、一般財団法人マンション管理センターによる事前確認を経たものについてのみ申請を受け付けることとしており、審議会等を設置し審査することは予定しておりません。 なお、認定の取消し等に関する不服の申し立てにつきましては、その運用について、現在、整理中でございます。

3	持続的なマンションの良好な維持管理のため、毎年度、認定マンションに対して管理状況を定期的に報告する義務を課すことが必要ではないか。	本制度は、一度認定されると5年間有効となります。国においても、毎年度報告することを求めていることから、本市としても毎年度報告を義務化することは考えておりません。 なお、認定されていながら、基準を満たす管理ができていないマンションであると判断される場合における、マンション管理適正化法に基づく報告書の提出等の運用方法については、現在、整理中でございます。
4	マンション管理相談会やセミナー等を実施することは良いことである。	現在、月1回実施している無料相談会など、マンション管理適正化の意識醸成に資するような相談会等の施策について、今後とも継続して実施することを予定しております。
5	管理組合や購入希望者側にインセンティブが付与される仕組みの検討は大変に重要であるが、どのようなインセンティブを考えているのか。	インセンティブとして、認定を受けたマンションを対象に、住宅金融支援機構が行う購入に対する住宅ローンやマンション共用部分のリフォームに対する融資の金利引下げなどの優遇措置がございます。 また、国の令和5年度税制改正により、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る固定資産税の減免が予定されていることから、国の方針が示されれば、その方針に基づき、本市も必要な措置を検討してまいりたいと存じます。

6	管理意識が低い所有者に対し、自分の所有物の価値を高めることになることを認識してもらえる取り組みである。 しかし、投機の対象として購入した所有者の中には、価値が無くなれば手放すつもりの人もおり、転売を重ねることで所有者不明になり、放置されることが懸念されることから、ディベロッパーに対し、建設後も構造物全体の管理をさせるなどの対策が必要である。	区分所有法上、マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合となります。管理組合だけでなく区分所有者等においても、当事者として、マンション管理適正化に向けた意識醸成を促すことが、本計画の目的でございます。 認定制度の運用や無料相談会の開催、マンション管理士派遣制度などを通して、管理組合や区分所有者のみなさまに、適正な維持管理の周知啓発を行っていきたいと考えております。
7	「第2章 現状と課題 2-3 マンションストックの実態調査 2 調査結果概要（1 1）管理組合で困っていること」及び「2-4 本市のマンションを取り巻く課題」等について。 （1）問題点の更なる体系化が必要である。 （2）「本市のマンションを取り巻く課題」ではなく、①～③に分ける必要がある。 ①全国のマンションに共通な課題 ②地方マンションの（大都市マンションと比較した）課題 ③本市のマンションの地政学的課題	本計画の策定に当たっては、市内のマンション管理組合を対象にアンケートを実施し、課題や問題点を踏まえて、具体的な目標や施策を体系的にとりまとめたものです。 全国の状況については、建物の老朽化や居住者の高齢化により非居住化が進行することで、「管理組合の役員の担い手不足や運営が困難」、「維持管理が困難」などが将来的に危惧されているとの国の調査結果があり、全国的にも本市と同じような状況でありました。 本計画は法の趣旨に則り、国の基本方針に基づき、各自治体において策定するものでありますことから、国の状況にも触れながら、本市の状況について記載しているものでございますが、今後、見直しの際は、今回の御意見も参考に、様々な観点から分析するとともに、分かりやすいものにしてまいりたいと存じます。