

2. ご意見の概要及び市の考え方について

No.	素案の項目 (ページ)	ご意見の概要	件数	市の考え方	回答 分類
1	全体	市がマンション管理組合と個別にヒアリング、話し合いを行う部署を設置し協議を義務付け、問題抽出などを行う。	1	ご提案の内容について、市では実態調査を行い、管理状況を確認し、管理不全の兆候などを把握するよう取り組んでまいります。	④
2	全体	改修工事を行うとき近隣住民と工事計画案について検討する機会を設けさせること。これを忠実に行わない業者は市の公報等で公開すること。	1	ご提案の内容については、当計画内で検討することは難しいですが、貴重なご意見として今後の参考とさせていただきます。	⑤
3	全体	自治会等との交流を義務付けることで、無節操なマンション建設も収まるのでは。	1	市では良好な住環境の形成及び保全並びに安全で快適な都市環境を備えた市街地の形成を図ることを目的として、開発事業等におけるまちづくりに関する条例を定めています。一定規模以上の事業が行われる場合には、事業計画の段階で近隣住民や自治会などへ説明する機会が設けられています。その機会を活用し、気になる点は事業主に伝え、話し合いを進めるよう案内しております。	⑤
4	全体	市内マンションが 431 棟、17302 戸とのことなので、1 棟あたり約 40 世帯と考えられる。町に 1 棟のマンションが建てられることは一軒家が建つ 40 倍の圧力を近隣の戸建てに与えていることを認識してほしい。	1	市内の分譲マンションは令和 4 年末時点で 1404 棟、61207 戸存在しています。また、高経年マンションにおいても 431 棟、17302 戸に達していることから、近隣への影響などを考慮し、貴重なご意見を参考に住宅行政に取り組んでまいります。	⑤

5	全体	有効回答率の改善を望む。未回答マンションの問題を明確にした素案を望む。神戸市などでは、管理状況の報告を義務化しているが、義務化はできないか。	1	ご提案の内容については、神戸市の報告は義務ではなく任意の制度ですが、義務化している自治体もございますので、実態調査の結果や他市の実施状況、さらには効果や課題等について調査・研究を行ってまいります。	③
6	全体	地域の高齢化などで担い手不足が深刻。認知症の方など、要介護の方も増えている。5080 問題などひきこもりの方、障がいのある方もマンション住民にいます。他市ではコミュニティ活動の推進を独自基準に入れているところもある。少子高齢化社会に対応し、コミュニティづくりも推進できるよう、より積極的な施策を要望する。	1	ご提案の内容については、当計画内で検討することは難しいですが、分譲マンションには様々な状況下の区分所有者が多数存在し、コミュニティの希薄化は管理不全に繋がる可能性があるとの認識を持っております。そのため先進事例や関連する課題等の調査を行いながら、適切な施策について研究してまいります。	⑤
7	2.(3)アンケート調査の結果 (4 ページ)	実態調査の有効回答率 36%での評価では数が少なすぎではないか。 回答できないマンションの状態把握を他市のようにアウトリーチで調査するなどの対応を望む。	1	実態調査の最終的な回答率は 53%です。(10/25 時点) 回答がなかった築 25 年以上のマンションに訪問し、外観の確認やアンケートの再協力をお願いしました。今後も引き続き分譲マンションの実態把握に努めてまいります。	③
8	3.管理の適正化に関する目標 (8 ページ)	目標の 3 項目は必須だが、形式的にクリアしているからといって、修繕管理が適切に行われているとは限らない。個々のマンションで老朽化の具合、資金繰り状況、修繕の優先順位は変わるが、国交省の示す目安に対して、修繕が進んでいるか、放置すると漏水等のリスクがどうか、修繕積立金の額は適正かなどについて、注意喚起、広報啓発の推進をもっとおこなってほしい。	1	実態調査の結果や、管理相談窓口への相談内容、アドバイザー派遣制度の状況などを考慮し、効果的な広報や啓発に努めてまいります。	①

9	5.施策に関する事項 (9 ページ)	市役所庁舎内に組織体のひとつとして、マンション関係の総合的な相談室の設立を希望。来庁者およびマンションへの訪問を対象とするもの。 マンション管理適正化指針で挙げる 22 の項目について、相談室の有資格者による質疑応答や「OJT」による指導を受け、区分所有者等に相応の刺激となり、コミュニケーションの一助になると期待できる。そしてマンション自体に活気と挑戦魂が芽生えることを強く期待する。	1	市では、市役所本庁舎で、「分譲マンション管理相談窓口」を定期的開催しており、マンション管理士が各種相談に対応しています。また、管理組合向けにはマンション管理士を派遣するアドバイザー派遣事業も行っており、引き続きこれらの事業の推進に努めてまいります。	①
10	5.施策に関する事項 (9 ページ)	素案に、情報提供、相談体制の充実などの記載があるが、一般的な取組では高経年マンションの深刻化する課題に対応できず、管理不全による住民と周辺環境への悪影響は計り知れない。	1	管理不全マンションの課題解決に対しては、各マンションが抱える問題に対応することが必要になると考えています。そのため、課題等の調査を行いながら、先進事例や対応方法、必要な取組について研究してまいります。	③
11	7.(3)管理計画の認定基準 (11 ページ)	管理計画の認定基準において国の 17 項目だけにしてるのは何故か。他市や東京都の区では、独自基準を入れているところもある。阪神淡路大震災や平成 30 年の台風 21 号での高潮、停電被害もあり、南海トラフ巨大地震は発生確率 80%となっており、条例化や独自基準を入れることで、防災などの取り組みをマンション管理組合に促していく政策的な誘導、方向付けをできないか。	1	本素案 1 ページに記載の通り、近年頻発している自然災害に対し、マンションの防災機能向上や、災害時におけるマンション住民と地域の連携を促し、地域の防災力を高めていくことは防災上非常に有効であると考えております。なお、本市の認定基準については国が定める項目とし、より多くのマンションが認定取得を目指すことで、適正管理の推進につながるよう考慮しております。	③
12	その他	マンション管理組合の元理事長で、現在は長期修繕委員会委員長をしている。マンション管理セミナーなどに参加してきた。今回の調査結果や計画の素案が発表され、とてもよかった。	1	今後もマンション管理の適正化推進のために、マンション管理セミナーや実態調査の実施など、様々な施策を実施してまいります。	①

1 3	その他	マンションは建ててしまった後ではどうにもならない。計画、設計段階から維持管理をするうえで困ることが少ないよう設計者等の配慮が必要である。	1	ご提案の内容については、当計画内で検討することは難しいですが、適正な維持管理の推進について今後の参考にさせていただきます。	⑤
1 4	その他	共用部分の照明は現状の半分で十分と思う。マンション外周は街灯の代わりをしなくてもよく、夕方早くに点灯しているのはどうかと思う。 床下配管など日頃の水漏れ修理だけでなく、材料、接手等の取り換え作業が円滑にできるよう見てくれに拘らず考え、修繕工数の回数が少なくなるように設計してほしい。 管理人が常駐ではないマンションでは、清掃員の居場所がなく倉庫があてがわれ、手洗いは散水栓で、トイレはコンビニ等となっている。適正な部屋とごみ収集室の設置をお願いしたい。	1	照明の点灯や、日頃の水漏れ修理への対応、建物の耐久性、清掃人室等の所要室の計画などの日常管理に関することや設計時の計画については当計画には該当しない内容です。	⑤
1 5	その他	人任せにせず、「日頃思っていることを、躊躇することなく発信し、理事長、管理会社共々認めて議論する」住人が定期的に皆で各所の掃除をするなどして、マンション全体のことがわかっていいのではと思う。	1	ご提案の住民が主体的にマンション管理に関与する事は、適正な管理の推進につながると考えられるため、今後の参考にさせていただきます。	③

16	全体	<p>「マンション管理適正化推進計画」は義務付けではないので、西宮市で策定しなくてもよいのでは。</p> <p>また、法律と県の計画に基づき、窓口相談と市のホームページ上に日々の管理や備えなどをわかりやすく掲載することでよいのではないかと。</p>	1	<p>管理規約や長期修繕計画などが不十分な状態で老朽化が進み管理不全になった場合、居住形態の2割強をしめている分譲マンションが及ぼす周辺環境への影響は大きく、管理不全等の棟数の増加を抑制するため、「マンション管理適正化推進計画」を策定し出来るだけ多くの分譲マンションに「管理計画の認定」を受けていただきたいと考えております。</p> <p>また、窓口相談の実施やホームページ等でのマンション管理への啓発などについては一層中身を充実してまいります。</p>	①
17	その他	<p>貴市主催のマンションに関する講演について、当日先着ではなく事前のオンライン申請での申込みが利用できるようにしてほしい。</p>	1	<p>ご提案の内容については、参加人数や講演内容等を考慮し、当日先着制やオンライン申請を含む事前申込み制等について、今後検討してまいります。</p>	⑤