

県民コメント制度に基づく結果の公表
(埼玉県マンション管理適正化推進計画) について

埼玉県では、令和5年3月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「埼玉県マンション管理適正化推進計画」を策定いたしました。

策定にあたって、令和5年2月10日(金)～令和5年3月9日(木)の間、県民コメント制度に基づき、「埼玉県マンション管理適正化推進計画(案)」について、県民の皆様から御意見を募集したところ、4件の御意見・御提案をお寄せいただきました。寄せられた御意見・御提案及びそれに対する県の考え方を公表いたします。

1 意見募集期間

令和5年2月10日(金)～令和5年3月9日(木)

2 意見の提出者数及び意見件数

4件(2名・1団体)

(内訳)

区 分	人 数	意見件数
郵送	2	3
F A X	0	0
電子メール	1	1
その他	0	0
合 計	3	4

4 意見の反映状況

区 分	意見件数
意見を反映し、案を修正したもの	2
すでに案で対応済みのもの	0
案の修正はしないが、実施段階で参考とするもの	1
意見を反映できなかったもの	1
その他	0
合 計	4

5 策定した施策及び意見募集結果の資料の入手方法

埼玉県のホームページから入手できます。

<https://www.pref.saitama.lg.jp/all107/library-info/20230210-2.html>

また、次の窓口で閲覧・配布を行っています。

- ・埼玉県都市整備部住宅課(第2庁舎1階)
- ・埼玉県県政情報センター(衛生会館1階) Tel 048-830-2543
- ・埼玉県の各地域振興センター・事務所

南 部	Tel 048-256-1110	南 西 部	Tel 048-451-1110
東 部	Tel 048-737-1110	県 央	Tel 048-777-1110
川 越 比 企	Tel 049-244-1110	西 部	Tel 04-2993-1110

利 根 Tel 048-555-1110
秩 父 Tel 0494-24-1110
本庄事務所 Tel 0495-24-1110

北 部 Tel 048-524-1110
東松山事務所 Tel 0493-24-1110

・埼玉県建築安全センター

川 越 Tel 049-243-2102
熊 谷 Tel 048-533-8776
越 谷 Tel 048-964-5291

東松山駐在 Tel 0493-22-4340
秩父駐在 Tel 0494-22-3777
杉戸駐在 Tel 0480-34-2385

6 問い合わせ先

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1

埼玉県都市整備部住宅課 マンション担当

TEL 048-830-5573 (直通)

FAX 048-830-4888

E-mail a5550-08@pref.saitama.lg.jp

**「埼玉県マンション管理適正化推進計画（案）」に対する
御意見と県の考え方**

- (反映状況の区分) A：意見を反映し、案を修正した
 B：既に案で対応済み
 C：案の修正はしないが、実施段階で参考としていく
 D：意見を反映できなかった
 E：その他

NO.	御意見の内容	意見数	県の考え方	反映状況
4 目標と主な施策				
(1) 目標と主な施策				
1	<p>本計画案に賛同する。ただし、若干の補足意見見は以下のとおりである。</p> <p>本件資料P9（目標2）適切な維持管理による良質な住宅ストックの形成の候につき（主な施策）として①から⑧まで施策が掲げられている中に管理組合の管理費と修繕積立金の滞納に関する施策を明示することを提案します。</p> <p>その理由として、本県資料P6のアンケート調査によれば、管理費の滞納率は48.8%、修繕積立金の滞納率は43.9%であり高水準であるので、その解決に力をいれることが管理組合の活動にとって重要であると考えたからである。</p>	1	<p>県としても、管理費及び修繕積立金の滞納は、建物を適切に維持管理していく上で重要な課題と認識しております。管理費等の滞納を生じさせないためには、管理組合による適切な取組が重要となることから、「維持管理に係る相談体制の整備」などを通じて、滞納対策に取り組む管理組合を支援してまいります。</p> <p>このため、目標1の主な施策「管理運営に係る相談体制の整備」を「滞納対策等を含む管理運営に係る相談体制の整備」に修正します。</p> <p>併せて、目標2の主な施策「管理運営に係る相談体制の整備」を「大規模改修工事等を含む管理運営に係る相談体制の整備」に修正します。</p>	A
(2) 指標				
2	<p>アンケート回収率が59.4%であった意味を考えると、4割にあたる28団地が回答しなかったことが恐ろしいと感じます。理由は、①単に無関心だからなのか。②どう回答していいかわからないからか。③回答しても意味がないので、と思っているからなのか。④事実を回答すると恥をさらそうだからか。または、責められそうだからか。⑤回答する管理者の立場の人がいないからか。いても責任放棄てきな状況か。等々の、ネガティブな理由が考えられそ</p>	1	<p>県としても、アンケートに回答がなかったマンションの実態を把握することは重要と考えており、指標として、「県が管理実態を把握できているマンションの割合」を令和12年度までに100%とすることを定めております。</p> <p>主な施策である「県・町村の連携による定期的な維持管理状況調査(外観調査)」や「県・町村の連携による定期的な管理実態に関するアンケート調査」により、町村部の全てのマンションの実態把握に努めてまいります。</p>	C

	<p>うな気がしてなりません。</p> <p>回答のあった59.4%のアンケート結果を分析することはもちろん重要ですが、むしろ、回答を拒否した残りの28団地の方に潜在する実態の解明をしていくことの方にも目を向けるべきと考えます。埼玉県が町村地公体に替わって、仕組みを提供していくわけですから、管理適正化推進計画から振るい落ちてしまっているマンションをクローズアップしていった土俵に乗せていく行政指導が求められていると思います。</p> <p>最後に、本県の趣旨とは異なるコメントとなりましたことをご詫びいたします。</p>			
<p>(3) 各主体の役割</p>				
<p>3</p>	<p>1. 埼玉県マンション管理適正化推進計画を成功させるために</p> <p>管理組合からの相談から伺えるのは、管理組合の主体性のなさや自立度の低さです。相談に来られる方は、その中であって気づき始めた理事さんたちですが、大抵の場合、孤立したり、浮いてしまうなど、気の毒な立場になっています。彼らにチカラをもたらす、区分所有者等に気づきを得ていただくような支援が必要であると感じています。それには、県と町村及び私たちのような管理組合の立場をよく理解している管理組合団体が連携したサポートが必要だと考えます。</p> <p>私たちNPO日住協は、管理組合によって組織されている「管理組合による」「管理組合のための」「管理組合団体」として今年で54年目。全ての理事は、管理組合の理事経験者によって組織されています。</p> <p>電話、ファックス、メール、来会、そして訪問などによって、さまざまな管理組合をサポートし続けています。また、埼玉県マンション居住支援ネットワークの会員団体と</p>	<p>1</p>	<p>マンションの管理の適正化を推進していくには、専門家団体やNPO法人、住宅金融支援機構などに加え、マンション管理の適正化に取り組む様々な団体との連携を深めていくことが重要であると考えております。</p> <p>御意見を踏まえ、「エ マンションの管理の適正化に取り組む公的団体等」について、御提案にある管理組合による団体や管理組合同士が連携する地域協議会など様々な団体との連携が読み込めるよう、文言を修正します。</p> <p>(修正後)</p> <p>エ マンションの管理の適正化に取り組む公的団体等</p> <p>埼玉県マンション管理士会、NPO法人や管理組合等が連携した組織、住宅金融支援機構、埼玉県住宅供給公社等のマンションの管理の適正化に取り組む公的団体等は、県及び町村を含め、相互に連携を図るとともに専門性を活かしたサービスの提供等を通じ、管理の適正化への取組を強化する。</p>	<p>A</p>

して、設立時から参加しています。

2. 「埼玉県マンション管理適正化推進計画（案）に対する意見」に関し、次の部分に、私たち「管理組合団体」も付記していただけないでしょうか。

4 目標と主な施策 (1)目標と主な施策 [目標3] 県・町村・関係団体の連携の強化 (2)指標 ウ 埼玉県分譲マンションアドバイザー等の専門家及びマンション管理業者」の箇所に、私たち管理組合団体を加えていただきたきたいと思えます。

「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」令和三年九月二十八日国土交通省告示第千二百八十六号)には、次のように記されています。アンダーラインを引きました。

3. 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関

	<p>係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。</p> <p>管理組合への適切なサポートには、県と市町村及び私たちのような、管理組合の立場をよく理解している管理組合団体が連携する必要があると考えます。</p> <p>以上、よろしく願いいたします。</p> <p>なお、県内のいくつかの市は、「管理計画認定制度」自体の認識がないなど、取り組んでいないことが明らかな場合があります。埼玉県は範囲ではないかもしれませんが、町村はもとより、市への啓発を続けていただくようお願いいたします。</p> <p>これらの情報は、認定制度を受けたいと思っている管理組合からもたらされ、当協議会が直接確認した結果です。管理組合が課題を認識するためには、地方公共団体の取り組みが欠かせませんので、よろしく願いいたします。</p> <p>以上</p>			
4	<p>次に、本件資料P11ウ埼玉県分譲マンションアドバイザー等の専門家及びマンション管理業者の項、上から7行目「 ・ ・ 管理組合から管理事務の委託を受けた場合には誠実にその業務を行う必要がある。」と記述されている部分について、管理事務は管理業務がより適切ではないでしょうか。管理事務と当該部分だけに使用する必要があれば別ですが、あるように思えないので指摘します。</p>	1	<p>マンション管理適正化法において、「管理事務」は、管理組合の「会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整」を含むものとされています。本項では、マンション管理業者が管理組合に代行して誠実に行うべき業務の内容を指定することから、同法において用語の定義のある「管理事務」を使用しています。</p>	D
合 計		4		