

「名古屋市住生活基本計画 2021-2030（案）」及び
「マンション管理適正化の推進に関する条例の制定の考え方」
に対する意見の内容及び市の考え方

「名古屋市住生活基本計画2021-2030（案）」及び「マンション管理適正化の推進に関する条例の制定の考え方」に対し、貴重なご意見をいただき誠にありがとうございました。

いただいたご意見とそれに対する市の考え方を公表いたします。

なお、ご意見の内容については、原文の一部を要約、分割するなどして掲載している場合がありますので、ご了承ください。

令和4年2月

名古屋市

パブリックコメントの実施結果

1 実施期間 令和3年12月3日(金)から令和4年1月7日(金)

2 提出状況

(1) 意見提出者数 9人

(2) 意見提出方法

提出方法	郵送	F A X	電子メール	持参	計
人 数	1人	1人	6人	1人	9人

3 意見の内訳

(1) 名古屋市住生活基本計画2021-2030 (案) について

項 目	件 数
1 計画の策定にあたって	1 件
2 重点計画	5 件
(1)名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針	(1 件)
(2)名古屋市マンション管理適正化推進計画	(4 件)
3 成果指標	7 件
計	13 件

(2) マンション管理適正化の推進に関する条例の制定の考え方について

項 目	件 数
1 全体	5 件
2 マンションの管理に係る者の責務	1 件
3 マンションの適正管理に関する規定	21 件
(1)マンション分譲会社からの管理計画の届出義務化	(4 件)
(2)管理者等からの管理状況の届出義務化	(9 件)
(3)届出の内容に関する助言及び指導等	(1 件)
(4)未届に対する措置等	(3 件)
(5)その他適正管理についての規定	(4 件)
4 その他	3 件
計	30 件

寄せられた意見と本市の考え方

○名古屋市住生活基本計画 2021-2030（案）について（13件）

1 計画の策定にあたって（1件）

意見の概要

- ・住まいは基本的人権であり、すべての人々に保障すべきもののため、民間市場任せではなく行政が計画を作ると強調すべき。

市の考え方

名古屋市住生活基本計画は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や愛知県住生活基本計画の方向性を踏まえ、住生活の質の向上に対して、関連する施策分野との連携を図りつつ、「住まい・まちづくり」の観点から取り組む計画として位置づけております。

2 重点計画（5件）

(1)名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針（1件）

意見の概要

- ・重点計画の「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」の目標年度が令和 32 年度とあるが、令和 12 年度ではないか。

市の考え方

「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」は、目標年度を令和 32 年度（2050 年度）としており、段階的な進行管理を行っていくため、令和 12 年度（2030 年度）までを第 1 期としております。

(2)名古屋市マンション管理適正化推進計画（4件）

意見の概要

- ・重点計画としてマンション管理適正化推進計画を位置付けられた点は評価したい。

市の考え方

マンション管理に関する現状と課題や関連法の改正等を踏まえ、重点計画として位置づけしております。

意見の概要

- ・マンション管理計画認定の上乗せ基準の「自然災害等に備えた防災への取組の実施」について、区分所有者法第3条の団体としての範囲内で行う限り可能だが、実態として線引きが大変難しい。拡大解釈が容易であり、コミュニティ条項が標準管理規約から削除されたきっかけと同様の混乱が危惧されるため、原則管理費からの支出を伴わないものが前提と考えるが、消防訓練の体験型訓練のように若干費用を要するが大変有益なものもあることから、管理費支出を伴う取組も含め、取組事例や判断基準等を明示したうえで上乗せ基準とすることを強く希望する。防災への取組の実施は大変重要であるからこそ、誤ったメッセージにならないよう、「その経費に見合った資産価値向上」のあるべき姿、望ましい取組とその際の注意点や、取組の適切・不適切の具体的判断基準を示し、妥当性のある取組を加速させるきっかけにしてほしい。
- ・マンション管理計画認定の上乗せ基準の「マンション周辺自治会との連絡窓口を設けること」について、個人情報取扱事業者として適切な運営をしている自治会がどの程度あるか不安。名古屋市の「町内会・自治会運営ハンドブック」に個人情報取扱事業者としてのポイントが示されているが、実際に複数の自治会役員の方にも伺っても内容を知らない。自治会の個人情報取扱事業者としての体制を整備した後に、上乗せ基準を設定することを強く希望する。自治会との連絡窓口を設ける目的が明示され、その目的について妥当性があると広く認知された後であれば効果的。現在多くの管理組合では、平成28年の標準管理規約改正以降、強制加入団体の管理組合と任意加入団体の自治会との切り分けに四苦八苦している。

市の考え方

防災への取組の実施の具体的基準として、「安否確認方法が定められていること」を認定基準として考えております。認定基準を説明する際には、チラシ等を作成し、具体的な取組事例を紹介してまいります。

連絡窓口を設ける目的は、マンションの周辺の自治会と防災又は防犯に関する連携を取るためのものです。個人情報の取扱につきましては、法令等を明示し適正に取扱っていただけるよう取り組んでまいります。

意見の概要

- ・マンション管理計画の認定のインセンティブについて、新築マンションはフラット35の金利引下げが発表されているが、既存マンションはメリットがない。不動産取引で認定マンションの市場価値が向上する仕組みもない。認定を受けることは苦勞を伴う。市からのインセンティブとして、区分所有者の固定資産税の減免措置や、認定マンションの積極的な公表等をご検討いただきたい。

市の考え方

マンション管理計画認定制度のインセンティブにつきましては、国において検討されており、既存マンションでは住宅金融支援機構が実施するマンション共用部リフォーム融資の金利の引下げが検討されています。また、管理計画認定マンションにおいて、公表に同意した場合は、公益財団法人マンション管理センターのホームページに情報が掲載される予定です。

3 成果指標（7件）

意見の概要

- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合の目標について、セーフティネット住宅の登録基準において、一定の条件で18㎡以上に緩和することは、狭い住宅に空き家が多いことを踏まえても容認できない。単身者でも40㎡以上という誘導居住面積水準に近づけることを成果指標にすべき。

市の考え方

セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和については、既存の空き室ストックを活用し、住宅確保要配慮者の住まいの確保の選択肢を広げることを目的として行うものです。また、住宅確保要配慮者を受け入れる大家の数を示すものとしてセーフティネット住宅の登録戸数を成果指標としています。

意見の概要

- ・市営住宅の募集戸数の目標について、民間活用を踏まえたとしても現状維持の数値では足りない。市営住宅は住まいのセーフティネットの要であり、倍率の高い分野を中心に積極的な目標を掲げるべき。

市の考え方

市営住宅の募集戸数の目標は、施策対象世帯の推計をもとに、他の公的賃貸住宅の活用等も踏まえて設定しております。

意見の概要

- ・コミュニティ活性化の取組が進められている市営住宅の世帯の割合について、市営住宅の自治会は、地域活動団体であると同時に共用部分の管理など、共益費をもとにした集合住宅の管理組合的側面がある。マンション管理組合への指導と同様に、会費の使途や管理の課題など必要な情報が居住者に公開されているか監督し、住宅によっては居住者の合意のもと委託も含めた管理方法の改善にも取り組むべき。

市の考え方

分譲マンションの管理の適正化に向けた助言や指導等の対象となるのは、区分所有者全員で構成されるマンション管理組合としての活動であり、マンション居住者等による任意の自治組織での活動は対象としておりません。同様に、市営住宅の自治会活動についても、任意の自治組織による活動であり、自治会が自ら管理運営していただくものと考えております。

意見の概要

- ・リフォーム実施率、省エネ対策を講じた住宅の割合、住宅のバリアフリー化率について、優良な住宅ストック形成のためリフォームは大切だが、推進策は既存制度の寄せ集め。積極的な目標をかかげ、その実現のために名古屋市独自のリフォーム助成制度の創設へ踏み切るべき。

市の考え方

住宅リフォームに対する助成については、引き続き、耐震化や省エネ化、バリアフリー化などの政策誘導的なリフォームに対して実施してまいります。

意見の概要

- ・長期修繕計画を作成しているマンションの割合について、管理組合に指導監督するという姿勢だけでは解決しない。運営をサポートするとともに、共用部やライフラインの負担軽減、高性能化と大規模修繕への支援を講じるべき。

市の考え方

「長期修繕計画を作成しているマンションの割合」の成果指標に対する具体的な取組としては、マンション管理の専門家と連携した長期修繕計画の作成支援の事業を予定しております。

意見の概要

- ・市営住宅の計画修繕、長期修繕計画の策定と実施状況について、現状と目標を数値化して示すべき。

市の考え方

市営住宅の計画修繕については、長期修繕計画を定めて計画的に実施するとともに、各種事業の実施状況や住棟の劣化状況などを踏まえて適宜見直しを行ってみたいと考えております。

意見の概要

- ・成果指標に「マンション管理計画の認定を受けたマンション棟数の割合」を設定すべき。「管理状況の届出を行ったマンション棟数の割合」はマンション管理の適正化の指標ではない。管理が適正化され、管理計画の認定を受けたマンションを指標とすべき。

市の考え方

マンションの管理の実態に応じた各種支援や助言・指導等により、マンションの管理の適正化を促進していくうえで、管理状況の把握は入り口となる取組であるため、成果指標として設定しております。

○マンション管理適正化の推進に関する条例の制定の考え方について（30件）

1 全体（5件）

意見の概要

- ・管理組合自体への直接の働きかけが希薄な印象。管理業者と管理組合は利益相反の関係であり、これでは実効性が低い。マンション購入者は分譲会社に都合のよい管理規約等を受け入れるしかない。組合員が弱い立場である視点が欠けている。
- ・マンション管理組合とマンション管理委託企業の二者関係の管理体制を、第三者（国・県・市の行政、協会、機構、連盟、建築技士、マンション管理士等）を組み入れて「マンション管理適正化」が機能するよう、規定の確立をしてほしい。現状の二者体制では、住民の自助努力のみでは公平・公正な関わりは不可能な社会環境になっていると感じる。

市の考え方

管理組合や管理業者、マンション分譲事業者のほかに、市やマンション管理士等マンション管理に関係する者の責務を条例で規定し、市とマンション管理に関係する者が相互に連携してマンション管理の適正化に取り組んでまいりたいと考えております。

意見の概要

- ・管理組合の理事会の役割や重要性を明確にして適切な開催を促してほしい。

市の考え方

セミナーや研修会、専門家派遣事業を通じて理事会の役割や重要性を説明し、適切に開催していただくよう取り組んでまいります。

意見の概要

- ・管理の状況を把握するために講ずる措置及び条例制定の考え方は、極めて実効性が高く、全国のモデルケースになると考えている。マンション行政における先進的で素晴らしい取組だと感じており、原案をもとに進めてほしい。
- ・マンション管理に関係する者の責務の規定について、どの項目内容も「努める」としているが、努めたかどうかをどう評価するのか。評価基準（質的・量的）はあるか。評価した内容はどのようにフィードバックされ、同様な対応を求めるのか。罰則規定・基準などが必要か。どのように本来の目的・目標に対して、効果を誘導させるかが大切であり、それを明示して評価システム（機関、対応手段など）を構築する必要と具体的な青写真を示す必要がある。また、これが業者（不動産屋、マンション管理業者等）で、マンションの格付や査定にも繋がるが、それとの関係をどう考えるか。届出義務化や助言・指導、措置などが示されているが、具体的な対処法とその期待効果等を明示していなければ、実効性はないのではないか。「努める」という表現に対し、何が「努める」なのかを示す必要がある。他の都道府県との相対評価も必要ではないか。多くの場合、自治の企画・実施・評価報告書には設定した項目の数値的基準しかないが、本当に有効に機能しているのか、他の方法がないのか、効率的・効果的な方法へ発展させられないかなど、時代や現状、各種事例に合わせた柔軟な姿勢が必要。それには他団体と比較調査・精査することが一番だと思う。

市の考え方

管理適正化の促進にあたり、頂いたご意見を参考とさせていただきます。

2 マンションの管理に関係する者の責務（1件）

意見の概要

- （条例の考え方の説明資料に関し、）「マンションの管理に関係する者の責務を規定します」の表中、「主体」とあるが、マンション管理の主体は管理組合であり、「主体」の記述を「関係する者」に修正するなどしてほしい。「関係する者」として、条例を制定する「名古屋市」と、「マンション管理業者」「マンション分譲会社」「マンション管理士」を同列化するものではない。「関係する者」の定義を明確にすること。「区分所有者等」「管理者等」の責務として規定されている「主な内容」の記述は、そもそも管理主体である管理組合の管理規約に規定される内容であり、「マンション管理業者」「マンション分譲会社」「マンション管理士」の責務として規定されている「主な内容」とは「関係する者」としての性格が違う。名古屋市の「主な内容」にある「関係団体」と、「関係する者」との違いは何か。NPO法人の管理組合団体は、「関係団体」に含まれるのか。NPO法人の管理組合団体を「関係する者」として「マンション管理士」と同様に位置づけてほしい。「マンション管理業者」ではなく「マンション管理会社」ではないか。

市の考え方

説明資料中の「主体」は各実施主体のことを指しており、マンション管理の主体という意図ではありません。また、各実施主体の責務については、国のマンション管理適正化指針を参考に整理したものです。また、「関係する者」は、市、区分所有者等、管理組合、管理者等、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者です。

市が連携を図る「関係団体」については、個人ではなくマンション管理に関係する業務を行う様々な団体です。また、関係団体にはマンションの管理に関する知識や経験を生かして活動を行うNPO法人も含まれます。

「マンション管理会社」ではなく「マンション管理業者」と表現したことについては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第8号と同様の定義としているものです。

3 マンションの適正管理に関する規定 (21 件)

(1) マンション分譲会社からの管理計画の届出義務化 (4 件)

意見の概要

- ・新たな分譲物件の届出について、最初の売買契約締結日の 30 日前までの届出について、売買契約締結日を管理会社は把握できない。ぎりぎりで計画を変更することもあり、届出後に変更した場合は再提出が必要となるのか。30 日前とする理由が不明であり、期限を過ぎた場合に条例違反となるのか。

市の考え方

分譲会社からの届出時期については、「30 日前」ではなく、「分譲開始前にあらかじめ届け出る」と規定していきたいと考えております。なお、分譲開始前に正当な理由がなく届出（変更の届出を含む）がされていないことが判明した場合には、条例に基づき指導等を行ってまいりたいと考えております。

意見の概要

- ・分譲会社からの届出義務化に関して、現状、修繕積立金は段階増額を前提とした少額設定がほとんどであり、本届出制度により国のガイドライン（均等積立方式）に近づくよう指導等を期待したい。
- ・マンション分譲会社は物件を売りやすくするため、当初の修繕積立金月額を低く設定している。「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の目安額を全く満たさない設定であり、このしわ寄せを管理組合に強いている。これを避けるため、ガイドラインで望ましいとされる均等積立方式を当初から採用させるべき。埼玉県所沢市はマンション管理適正化推進条例案で、マンション分譲事業者の責務として「均等積立方式」を採用すべきである旨を努力義務として条文に規定している。名古屋市でも同内容を規定若しくは指導していくべき。
- ・販売前に分譲会社から管理計画の届出を義務化することは評価する。新築物件の分譲に際しては、建物と付帯施設のPRが優先され、分譲マンションの共用部分の管理及びその主体が管理組合にあることや、「区分所有」という説明が蔑ろにされているのが実情。また一方で、管理は「管理会社が行います」「お任せください」的なPRで売り易さが優先され、管理組合における管理主体が区分所有者にあるという認識が不十分となる要因となっている。

市の考え方

令和3年9月に改訂された国の修繕積立金ガイドラインでは、「将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式である」とされています。今回制定する本市の条例において、分譲事業者からの届出を義務化し、長期修繕計画の計画期間や修繕積立金額等を確認し、必要に応じて修繕積立金の算定基礎等の調査を行い、将来的に管理組合が円滑に運営を図ることができるように取り組んでまいります。

(2) 管理者等からの管理状況の届出義務化（9件）

意見の概要

- ・管理者は管理組合理事長を想定していると思うが、規約への規定や総会決議による規定まで想定しているか

市の考え方

多くのマンションにおける管理者は、管理組合の理事長と考えております。なお、届出することについて総会議決や規約へ規定することは求めません。

意見の概要

- ・届出の義務化について、条例を制定することは評価する。管理状況を届け出ること、管理組合が自らのマンションの管理実態を把握するとともに、管理のレベルアップに通じると考えるが、「管理者等」の「等」があることで、管理形態が委託管理のマンションでは、届出に関する業務を管理会社に委ねてしまい届出が形骸化する懸念を危惧する。また、管理組合の管理者（理事長）が届出書類の作成にあたって過度の負担とならないよう、できるだけ簡素な内容・項目を希望する。

市の考え方

条例上、「管理者等」の「等」は、区分所有法第49条に規定する管理組合法人の理事を考えており、マンション管理業者ではありません。なお、届出が管理者等への過度の負担とならないようにしてまいります。

意見の概要

- ・届出時期の「届出の内容に変更が生じたとき」はどの程度の変更を指すのか。具体例をいくつか示してほしい。
- ・届出項目のうち、変更の都度、毎年のように届出が必要な項目（例えば理事長等の役員）はあるか。手続きが煩雑にならないようご留意いただきたい。

市の考え方

変更届の対象となる届出内容については、管理者等の氏名や連絡先の変更のほか、管理規約や長期修繕計画、修繕積立金に関する事項等の変更を想定していますが、できるだけ手続きの簡素化が図られるよう検討してまいります。

意見の概要

- ・管理者等からの管理状況の届出義務化について、届出事項の「管理組合の連絡先」は、管理組合代表者の連絡先を想定しているか、管理事務室・委託先管理会社等も含むか。また連絡先は住所か、電話番号も含むか。内容変更の際の届出に管理組合代表者の連絡先を想定していれば、ほぼ毎年変更届が必要になる管理組合が多数となる。

市の考え方

届出事項の連絡先については、管理組合の代表者のほか、管理委託先の管理会社の連絡先（電話番号）を届出していただく予定です。また、管理組合代表者が変更された場合は、変更の届出をしていただくことを考えております。

意見の概要

- ・マンションが管理不全に陥る要因として財政問題が大きい。多数の管理組合は国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の目安額を満たしておらず、ここにメスを入れない限り、根本的な解決には至らない。「管理者等からの管理状況の届出」の届出事項にある「長期修繕計画の有無及び計画期間」では、計画の内容についての届出はなく、届出内容に「修繕積立金の月額・積立額」といった情報もない。マンション管理組合の財政状況を把握し、指導していくべき。

市の考え方

修繕積立金の1㎡あたりの月額を届出事項に加えてまいりたいと考えております。

意見の概要

- ・管理規約の有無だけではなく、現状の管理に適用できるように規約改正しているかや、長期修繕計画の収支状況により適正な修繕積立金の見直しがされているかのチェック機能も必要。

市の考え方

定期的に市が管理の状況について調査を行い、適切に見直しがされているか確認してまいりたいと考えております。

意見の概要

- ・管理状況の届出義務化について、届出によるインセンティブが不足しているように感じる

市の考え方

届出によるインセンティブとして、専門家派遣事業や長期修繕計画作成支援事業等の支援制度を活用していただけることを考えております。

意見の概要

- ・条例趣旨に異議・意見はないが、収集した届出事項等のデータが、外部団体等へ情報漏洩しないよう適切に管理してほしい。

市の考え方

ご提出頂いた届出書やデータについては、適切に管理してまいります。

(3) 届出の内容に関する助言及び指導等 (1件)

意見の概要

- ・届出の内容に関する助言、指導又は勧告の実施主体は名古屋市であると条例に明確に規定してほしい。未届に対する指導又は勧告の実施主体は名古屋市であると条例に明確に規定ほしい。

市の考え方

条例において、届出の内容に関する助言・指導等や、未届に対する指導・勧告は、市が実施するものと規定していきたいと考えております。

(4) 未届に対する措置等 (3件)

意見の概要

- ・未届の際にマンション名等を公表するとあるが、「等」に管理会社が含まれるか。組合に要請しても組合に拒否された場合であっても、管理会社名が公表されるのか。拒否されたことを議事録に記載しようとしても、組合側で議事録作成する場合には管理会社の意向が反映されないことがある。
- ・マンション名等の公表について、公表することで「管理不全マンション」のレッテルが張られ、マンションの資産価値の低下を招く要因となる。公表にあたっては、管理組合と十分に協議し同意を図ることを前提にすること。
- ・届出義務化にかかる罰則規定は具体的にどのような措置を検討しているか。

市の考え方

未届の際に公表することとしている「マンション名等」の「等」にマンション管理業者は含まない予定です。また、公表しようとするときはあらかじめ意見陳述の機会を与えなければならないことを条例で規定していきたいと考えております。罰則の規定は設けない考えです。

(5) その他適正管理についての規定 (4件)

意見の概要

- ・長期修繕計画を「定期的に見直す」では年数が曖昧であり、5～7年毎に見直すとか明確にすべき。
- ・管理者等における管理・収支状況を定期的に報告するうえでも、理事会等諮問機関への開催も規定すべき

市の考え方

管理者等への助言・指導等を行っていくなかで、頂いたご意見を参考とさせていただきます。

意見の概要

- ・計画的に修繕を実施するよう努めるとの規定について、実際に行っていることをチェックする機能を持たせるべき

市の考え方

届出の内容に変更があった場合は、その旨を届出いただくことを考えております。その後、定期的に市が管理の状況の調査を行い、こうした届出や調査を通じて修繕の実施状況も把握していくことを考えております。

意見の概要

- ・管理組合又は区分所有者等に対して規定する4項目（管理規約を定めること、毎年1回総会を開催すること、長期修繕計画を作成し定期に見直すよう努めること、計画的に修繕を実施するよう努めること）と、「届出事項」との関係について、条例でどのように規定するのか。届出事項とは別に管理組合又は区分所有者等に対して求めるということか。

市の考え方

管理組合が講ずべき措置として、管理規約の設定及び必要に応じた見直し、長期修繕計画の作成及び定期の見直し、マンションの修繕の計画的な実施を規定していきたいと考えております。これらが行われているかどうかについて、定期的な調査により状況を把握してまいりたいと考えております。

4 その他（3件）

意見の概要

- ・条例施行にあたり届出内容、実施時期のスケジュールを早めにリリースしてほしい。
- ・国やマンション管理業協会にもマンション情報の届出等の制度があり、同時期で、重複する内容であるため、名古屋市も行うとなると各々の趣旨や目的が一般市民に周知されるか疑問。

市の考え方

届出制度や管理計画認定制度の開始時期や内容が決まり次第、速やかに管理組合や関係団体等へ周知してまいります。その際には、関係団体等が実施する他の制度と混同しないよう、分かりやすい広報に努めてまいります。

意見の概要

- ・マンション管理適正化を進める際には、市・管理組合・管理事業者の三者で構成される協議会で検討してほしい。管理組合側の事情・意向が反映されない感がある。管理事業者に「マンション管理業協会」があるが、組合にも、管理組合の理事同士が知り合う場を設けて欲しい。貴市が開催した「マンション管理組合交流会」は非常にありがたかった。「管理組合連絡会」を創設し、連絡会を活用して指導・措置することが管理適正化の近道。連絡会を作る素地作りや支援をしてほしい。

市の考え方

マンション管理適正化の取組を進める際には、管理組合や、マンション管理業者、マンション管理士など、マンション管理に関係する様々な立場の方の意見を参考に進めてまいります。また、管理組合同士の交流や情報交換の場づくりも引き続き進めてまいります。

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課

電 話 052 (971) 2942

F A X 052 (972) 4172

電子メール a2942@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp