

新潟市マンション管理適正化推進計画（案）の 意見募集の結果について

「新潟市マンション管理適正化推進計画(案)」について、貴重なご意見をお寄せいただき、誠にありがとうございました。

いただいたご意見に対する市の考え方をまとめましたので、結果を公表します。

なお、ご意見の一部については、趣旨を損なわない範囲で要約し、掲載させていただきましたので、ご了承ください。

■ 意見募集期間

令和4年12月12日(月) から 令和5年1月11日(水)

■ 広報手段(意見募集の周知)

- 市報にいがた、市ホームページに掲載
- 市政情報室、住環境政策課、各区役所、各出張所、中央図書館(ほんぽーと)にて資料を配布及び閲覧
- 市で連絡先を把握できている管理組合等に対して案内を送付

■ ご意見の提出状況

- 意見提出者数:3名 (提出方法:電子メール3名)
- 意見数 :23件
- 案の修正:13件

■ 結果公表日

令和5年3月27日(月)

■ 結果公表場所

結果は次の場所で閲覧できます。(閉庁日、休館日は除きます)

- 市政情報室(市役所本館1階)
- 住環境政策課(ふるまち庁舎6階)
- 各区役所(資料の設置場所は各区地域課または地域総務課へお問い合わせください)
- 各出張所
- 中央図書館(ほんぽーと)

■ 問い合わせ先

新潟市 建築部 住環境政策課 住環境整備室
〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010番 古町ルフル6階
電話:025-226-2813 FAX:025-229-5190
E-mail:jukankyo@city.niigata.lg.jp

No.	該当箇所	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	案の修正
1	P01	「マンションの管理の適正化に関する指針」は、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(告示:令和3年9月28日)で廃止されました。	ご指摘を踏まえ修正します。	あり
2	P04	管理組合等を定義した関連法は見受けられません。	管理組合だけでなく、管理組合のないマンションや管理者の定められていないマンションに対する支援を想定して、本計画内で定めたものです。	なし
3	P10	表2-4の最下段「割合(A/B)」が何を指すのか不明です。	割合(A/B)は各区内の世帯数に対するマンション戸数の割合を示しています。(A)記載位置に誤りがあったため修正します。	あり
4	P16	国の住生活基本法における成果指標は設定とされており、定めとされていません。また、令和3年3月19日閣議決定では新築で30年以上が観測・実況指標で設定されています。	「設定」と「定める」が同義であることから、そのように記載しております。	なし
5	P24	3-2 各主体の役割り 「マンションの区分所有者は、区分所有法やマンション管理適正化法などの基本的な法、規定によりその権利と義務をおいます。」を追加いただきたい。	ご指摘のとおり、法などの規定により、区分所有者が権利、義務を負うこととなります。これについては、P27の「新潟市マンション管理適正化指針」において、言及されていることから、P24「各主体の役割り」においては、原案のままとします。	なし

No.	該当箇所	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	案の修正
6	P28	マンション標準管理規約の扱いは、「国の基本方針」で国の役割としています。	国交省「マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項」において、マンション標準管理規約の策定や周知などが定められています。本計画においては、管理組合が管理規約を定めるにあたって、これらを参考としながら、適切なものを作成することについて、留意すべきこととして、記載しております。	なし
7	P29	7行目「補完」⇒「適切に保管」	ご指摘を踏まえ修正します。	あり
8	P29	マンションにおけるコミュニティ形成に関しては、区分所有法に定めはありません。廃止された「マンションの管理の適正化に関する指針」(平成28年度改正)の前文にあります。参考にしてください。	ご指摘のとおり区分所有法においては、コミュニティ形成の定めはありませんが、「区分所有法に則る事」、「コミュニティ形成に積極的に取り組むこと」については、ともに留意すべき事項であることから、国の基本方針にも並列して記載しております。 なお、標記について、一部誤記があったため、修正します。	あり
9	P30	5～6行目「…事項を十分に」⇒「…事項に十分」	ご指摘を踏まえ修正します。	あり
10	P30	7行目「…者に対するこれらの…」⇒「…者に対し、これらの情報…」	同義であることから原文ままとします。	なし
11	P30	16行目「おう…」⇒「負う…」	ご指摘を踏まえ修正します。	あり

No.	該当箇所	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	案の修正
12	P31	4-3 管理計画の認定基準 1.管理組合の運営 下記のとおり追加いただきたい。 (4)理事会又は会合を2か月に1回以上開催していること (5)管理者及び監事の就任時に引継ぎが適切に行われていること	管理組合の規模や運営状況によって、会合の頻度や手法、引継ぎ体制等については様々であることから、認定基準として、一律に回数等までは定めないこととします。 ご指摘のとおり、理事会、引継ぎともに重要な要素でありますので、管理組合の適切な運営方法については、周知を進めていきます。	なし
13	P31	4-3 管理計画の認定基準 2.管理規約 下記のとおり追加いただきたい。 (1)管理規約及び細則が更新され居住者に周知されていること	各マンションの管理状況によって、管理規約の更新の必要性等は異なることから、「更新の有無」だけをもって認定基準とはしておりません。 ご指摘のとおり、規約及び細則を必要に応じて更新すること、居住者へ周知することは、適正な管理につながるものであることから、周知を進めていきます。	なし
14	P32	4-3 管理計画の認定基準 3.管理組合の経理 下記のとおり追加いただきたい。 (4)機械式駐車場や附帯設備等からの収入予算がある場合は個別会計としていること	ご指摘のとおり、機械式駐車場や附帯設備等からの収入予算等についても、管理組合の経理上は適切に把握すべき事項ですが、マンションの戸数や設備の規模によっては、少額である場合もあるため、適切に管理されていれば、一律に個別会計であることを求める必要はないと考えます。 なお、管理計画認定に際しての資金計画については、駐車場等の附帯設備等の使用料の繰入金を算入することが可能です。	なし

No.	該当箇所	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	案の修正
15	P32	管理計画の認定の基準における新潟市と国交省の管理計画認定事務ガイドラインとの表記の違い 4-3. 4(1)「長期修繕計画の内容及び」これに基づき算定された修繕積立金」額」について集会」にて決議されていること	ご指摘を踏まえ修正します。	あり
16	P32	4-3 管理計画の認定基準 4.長期修繕計画の作成及び見直し (4)長期修繕計画において将来的の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと を削除	こちらの基準は国の基本方針にも記載されており、全国一律の基準とされていることから、こちらの基準を満たすことは必須となります。	なし
17	P32	誤字 4-3. 4(6)「採取」年度	ご指摘を踏まえ修正します。	あり
18	P32	15 行目「採取」⇒「最終」	No.17 の回答参照	あり

No.	該当箇所	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	案の修正
19	P32	P32、4-3 管理計画の認定基準 5.その他 (2)避難・災害時に備えて居住者名簿が管理者と管理会社で適切に共有されていること	<p>ご指摘の内容については、「(1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に1回以上は内容の確認を行っていること」の記載により、管理組合の備付けを認定基準としています。</p> <p>なお、管理者と管理会社での共有することについては、個人情報保護の観点もあるため、一律に共有することまでは求めておりませんが、災害時での取り扱い等は両者間で厳格に取扱いを定めておく必要があるものと思われまます。</p>	なし
20	P32	誤字 4-3. 5(1) 平常時における連絡「を」加え	ご指摘を踏まえ修正します。	あり
21	P32	18行目「連絡を…」⇒「連絡に…」		
22	P32	20行目「おこなっている」⇒「行っている」	ご指摘を踏まえ修正します。	あり
23	P39	9行目「…機構の…」⇒「…機構に…」	ご指摘を踏まえ修正します。	あり