

入間市マンション管理適正化推進計画(原案)に対して寄せられた意見等の概要と市の考え方

入間市では、令和7年2月6日(木)から令和7年3月7日(金)までの期間で「パブリックコメント」を実施しました。その結果、7人の方から18件の意見等が寄せられました。

No.	ページ・項目名	意見等の概要	市の考え方(対応)
1-1		令和2年6月にはマンション管理適正化法の一部が改正されており、どのような理由があって計画の策定がこんなに遅くなったのか、説明して欲しい。	本計画は、令和4年3月に策定された「埼玉県住生活基本計画」を上位計画としております。同様に、「埼玉県マンション管理適正化推進計画」も「埼玉県住生活基本計画」を上位計画とし、令和5年3月に策定されております。市では、埼玉県の動向を参考に令和5年度より本計画の策定準備にとりかかり、令和6年度にアンケート調査等を実施し計画の策定を行っております。
1-2		回答の締め切り前までに、回収できていない60の管理組合に対して、市役所は回収に出向いたりするなどしなかったのか。60もの管理組合からの回答を切り捨てた計画の策定では蓋然性が低い。経験豊富なマンション管理士と宅地建物取引士を市役所で採用して相談窓口を設置すれば、用が足りるのではないか。	ご意見として承ります。なお、令和7年度より市内分譲マンション管理組合、居住者及び区分所有者を対象としたマンション管理士による無料相談を実施する予定です。
1-3		アンケート調査の回答がなかったマンションに対して、何年何月までにどのような方法で管理状況を把握し、助言、指導及び勧告を実施するのか、詳しく説明して欲しい。	アンケート調査の回答がなかったマンションの管理状況の把握についての時期や方法については今後、検討する予定ですが、マンション管理相談等を通じて管理状況の把握に努めていきたいと考えております。

1-4		快適な居住環境を確保する必要があることから、助言等基準を遵守していない管理組合については、市のホームページで公表して欲しい。	公表する予定はありません。
2-1	4ページ	2024年7月になってから、134の管理組合に対してアンケート調査を実施したということは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正されてから4年間にわたって、計画を策定する必要がないと判断したことを意味するので、「入間市マンション管理適正化推進計画」を策定する必要はないのではないか。	今後、市内の分譲マンションの高経年化とともに居住者の高齢化・非居住化が進行し、管理組合の担い手不足が顕著なマンションが増え、適正管理の維持が困難になることが予想されるため「入間市マンション管理適正化推進計画」を策定する必要があると判断しております。
2-2	25ページ	「(3)マンションの管理組合が実態として設置したこと」の“実態として設置”とはどういう意味か、具体的に教えてもらいたい。	「マンション管理規約等を作成していないのも、分譲マンションの区分所有者及び居住者でマンションを管理している実態が確認できること」を意味しております。
2-3	25ページ	「(1)長期修繕計画が作成され、定期的な見直しを行うこと」の“定期的”とはどのくらいの期間を言うのか、具体的に教えてもらいたい。	P26「別紙2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準」、「4. 長期修繕計画の作成及び見直し等」「(2)長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること」に記載されている、「7年以内」となります。
2-4	28ページ	提出締切日を3月7日としているにもかかわらず、「令和7年(2025)年3月」と記載しているということは、初めから募集した意見を慎重に精査するつもりがないのではないか。市民を納得させ共感を得るための説明をしてもらいたい。	市の原案がまとまったため、市民の皆様に原案に対するご意見をお伺いするために今回パブリックコメントを実施いたしました。令和7年3月中に計画策定の完了を予定していることから「令和7年(2025)年3月」と記載したものです。

3		<p>令和5年6月8日の市議会定例会での都市整備部長の答弁に、「聞き取り調査を行う」とあるが、計画案のどの部分に聞き取り調査の結果が反映されているのか。市が計画案を作成してから意見を募集するのではなく、管理組合などの関係者と話し合い、原案を作り、その後に意見を募集し、国、県、関係機関と連携を図のがよいのではないか。この計画案は凍結し、適切なプロセスを経てから新しい計画案を作成したほうがよいのではないか。</p>	<p>アンケート調査に加えてマンション及び管理組合に生じている問題の内容や要因を把握し、適正なマンション管理に向けての支援策を検討することを目的として、ヒアリング調査を実施しました。</p> <p>P.9 「建替えの必要性を感じない」、「合意形成が難しい」、「費用を十分に準備できない」といった意見及び、P15 「区分所有者の高齢化」、「役員のなり手不足」、「役員が多忙、知識・経験が少なく、十分な対応ができない」等ヒアリング時にいただいた意見を計画案に反映しております。</p> <p>なお、ヒアリング調査を実施した旨をP4、P9、P15に記載いたします。</p>
4		<p>マンション管理適正化推進計画を作る前提として、入間市に存在している分譲マンションの土地と家屋の評価額の算定に誤りはないのか、再調査するべきではないか。</p> <p>この計画の中に、分譲マンションの評価額について課税誤りがないことを誓約する内容を付け加えてもらいたい。</p>	<p>ご意見として承ります。</p> <p>本計画はマンションの区分所有者で構成される管理組合における適正な管理を推進する計画のため、いただいたご意見の内容の記載はいたしません。</p>
5-1		<p>令和5年4月に地方税法の一部が改正され、大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の減額が追加されました。都市計画税の減額も実施できるようにしてもらいたい。</p>	<p>ご意見として承ります。</p> <p>地方税法附則第15条の9の3第1項に定められている通り、都市計画税の減額措置はできません。</p>

5-2		市税条例の一部を改正したことを知らない人が多いので、すべての分譲マンションの各区分所有者に対して、申告漏れがないようにチラシを作成して、周知徹底を図ってほしい。	ご意見として承ります。 地方税法附則第15条の9の3第2項に定められている申告書の提出について、令和7年度税制改正で第3項が追加され、各区分所有者からの申告がなくても、マンション管理者等からの申告書(添付書類含む)の提出で減額措置の適用ができるようになる予定です。よって、「区分所有者全員への周知を図るためのチラシ」については現在、作成の予定はございません。
5-3		高齢者や障害者が安心して生活を送るためのバリアフリー改修工事に伴う固定資産税の減額と重複して適用できるようにしてほしい。	ご意見として承ります。 地方税法附則第15条の9第5項に定められている通り、重複しての減額措置はできません。
6-1	19ページ	入間市の防災組織は自治会単位に組織されているが、マンション住人の自治会への加入率は低く、災害時などに認知症を発症している住人への支援サービスが置き去りにされる可能性がある。市は自治会未加入のマンション住人に対して、どのような方法で加入を促進しているのか。	埼玉県宅地建物取引業協会彩西支部、全日本不動産協会埼玉県本部所沢支部との協定締結により、マンションや戸建ての入居予定者に対し、各支部の方から自治会加入について説明していただくなど、自治会への加入促進に協力いただいている。 また、自治会加入の促進に向け、自治会ハンドブック、自治会優待カード、自治会加入促進チラシ等の作成、自治会加入手続きのWEB申請等に取り組んでいます。

6-2	19ページ	地区センター単位で管理組合同士が交流できる機会を作り、さまざまな意見を聞きながら地域の特性を活かした「マンション管理組合交流会」の運営を行い、この交流会を通じて自治会への加入を促進してみてはどうか。	貴重なご意見ありがとうございます。今後の自治会加入促進の取り組みの参考とさせていただきます。
6-3	19ページ	令和3年2月から自治会優待カード事業を開始し、協賛店においては来客数の増加、自治会においては自治会加入促進・維持が見込まれるといった相乗効果が期待されるとチラシには記載されているが、自治会加入率が減少した理由は何か。協賛店の売り上げは伸びたのか。事業開始から4年が経過したので、調査結果を報告してほしい。	自治会加入率の減少理由として、加入メリットがないと思われていることがその一つであると考え、自治会優待カード事業を開始しました。現在、自治会優待カードに協賛いただいている店舗数は147店ですが、協賛店からは、「優待カードの認知度が低い」、「利用者があまりいない」等の意見が寄せられています。協賛店からの意見を真摯に受け止め、優待カードの周知に努めます。
7-1	2ページ	計画の期間が10年とは長過ぎる。入間市は埼玉県内で3番目に早くSDGs未来都市に選定されたのだから、マンション関連の施策についても、県内でもリーダーシップを発揮するという自覚を持っていたい。必要に応じて見直しを図りますとの文言では、必要性の判断を行うのは入間市自らの判断ということになるので、スピード感に欠け不十分である。最低でも5年後には必ず見直しを図りますと文言を修正していただきたい。	いただいたご意見を真摯に受け止め、適切な進行管理を行うとともに、P17「2. 指標」の目標値の達成度や国の動向等に応じて見直し時期の検討をしてまいりますので、修正は行いません。
7-2	2ページ	マンション政策に精通した委員によって構成される有識者会議を設置し、管理や修繕の適正化などについて毎年2回は会議を開催していただきたい。	ご意見として承ります。マンション政策に関する有識者会議は国において設置しておりますので、国のマンション政策に注視し、埼玉県やマンション管理士会等と連携し施策を推進していきたいと考えております。