

鎌ヶ谷市マンション管理適正化推進計画（案）に対するパブリックコメント（意見募集）の結果について

鎌ヶ谷市マンション管理適正化推進計画（案）に対して皆様からお寄せいただきましたご意見の概要と市の考え方について取りまとめましたので公表いたします。

なお、ご意見については原則として原文のまま掲載していますが、趣旨が変わらない範囲で一部表現の調整等を行っているものもあります。

1 パブリックコメント（意見募集）の実施概要

（1） 募集期間

令和5年10月3日（火）～令和5年11月1日（水）

（2） 意見の数

14件 ※提出者数1名（郵送0件、持参0件、FAX0件、電子メール1件）

（3） お寄せいただいたご意見と市の考え方

次の表のとおり

（4） ご意見に基づく対応

No.4の意見を踏まえ一部修正します。

No.	ご意見	市の考え方	修正の有無
1	アンケート回答率が 35 件、60.3%と示されているが、分譲マンション 138 棟の何棟分の回答があったかが不明確である。回答率 60.3%は一見すると高く見えるが、大きな管理組合の回答がなかったとしたら、回答率は低いように思える。出典で記載されている文書から 3,858 件 70.2%であると思われます。	調査に対する回答は 58 管理組合、138 棟、5,494 戸中、35 管理組合、108 棟、3,858 戸、ご意見のとおり、戸数で集計すると 70.2 パーセントの回答率となりますが、今回の調査は管理組合の実態を調査することを主な目的として行ったため、本計画では管理組合単位で集計しています。	無
2	調査対象が、3 階以上・非木造の分譲マンションとなっているが、P2 で示されている法におけるマンションと異なっているのではないかと思います。この差が大きいものかどうかは報告書類では明確にされていない。	調査対象について、ご意見のとおり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「法」という。）に規定するマンションと異なりますが、令和 4 年 4 月 1 日施行の法改正の主要目的の一つが、管理不全マンションが与える周辺への危害等社会的に多大な影響の防止であるため、管理組合が存在する可能性が高い一定規模以上のもの、具体的には、3 階以上・非木造の分譲マンション 138 棟 5,494 戸を対象としました。なお、法に規定するマンションとの戸数の差については、住宅・土地統計調査の数値と比較して大きくないと考えています。	無
3	マンションの管理の現状等を調査されていますが、ぜひ、この結果を評価するためには他の周辺の市、県内で最良の市との比較などを分析する必要があるのではないかと思います。特に鎌ヶ谷市は予算も少ないので、県、国に調査してもらうように積極的に働きかけてそのデータを使用すべきです。	ご意見のとおり、国及び千葉県からの支援につきましては、調査・分析をする上で、重要であると認識しておりますので、国及び千葉県から情報の共有等必要な支援が受けられるよう進めてまいります。	無
4	副理事長の人数は、1 人:25 件、2 人:9 件、決めて	11 ページ図 14 及び 13 ページ図 19 について修正し	有

	いない:1件と記載されているが「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」P17図19では、副理事長の人数は1人:29件、2人:5件、いない:1件と数値があっていない。どのように解釈すればいいか不明である。同様にP13図19の会計理事の任期についても出典のP19図26と数値があっていない。	ます。	
5	「(3) マンションの特徴と課題」で総論として「一般的に良好な管理・運営が行われている傾向にあります。」としている。アンケート結果からは、そのように見えると思えますが、問題視しないといけない点は、アンケート回収率60.3%であり、全58件のうちで23件の回答がない。「市内の約6割のマンション管理組合で管理者や監事等を選任し、総会を毎年1回以上開催しており、」で、アンケート回答されない4割がどのような状況かを明確にすべきではないかと思えます。アンケートを回答しないのは、より管理されていないとみるべきかと思われます。P28でも「令和4年度実態調査において、アンケート調査に回答がなかったマンションについては管理運営の状況が把握できていません。」と問題視はしていますが、それに対する考えが示されていないのではないかと思います。	「第5 計画の推進」「1 計画の推進体制」「(2) 市の役割」のとおり、調査に回答のなかったマンションについては、実態把握を行い、管理が適正に行われていないマンションに対しては、法に基づく助言、指導等を行うとともに、必要に応じて、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者と連携を図りながら、効果的な施策を推進し、相談体制の充実や必要な情報提供等に努めます。	無
6	成果目標で、成果指標No1で「組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上内容確認している管理組合の割合」の現状値が25.8%になって	「組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上内容確認している管理組合の割合」につきまして、組合員名簿及び居住者名簿をともに備	無

	<p>いるが、この数値の根拠がわからない。</p> <p>出典資料の図 14 で組合員名簿があるのは 83%、図 15 で毎年更新されているのは 68%、組合名簿があり毎年更新は 56%になる。同様の居住者名簿は 85%と 53%から 45%。アンケート回収率が 60%であり、これを加味すると組合員名簿は、50%、居住者名簿は、27%。</p> <p>もし、現状値が記載の通りに 25.8%だと、管理の一番基本的な点で低すぎるように思えます。これは、目標として 100%を目指すべきではないかと思えます。さらに、次の目標は、「30 年以上の長期修繕計画に基づき、将来の一時的な徴収なしの修繕積立金額を設定している管理組合の割合」にして、8 割程度を目指すべきではないかと思えます。これは、あくまで管理の基本的な計画のため、8 割程度を求めるべきではないかと思えます。8 割が無理そうと感じるならば、5 年後に 6 割程度の目標にして、見直し、課題の検討をすべき計画にすべきではないかと思えます。</p>	<p>え、両名簿をともに 1 年に 1 回以上内容確認している管理組合の割合となっています。こちらに関する数値につきましては、本計画及び令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書中に記載していませんが、「組合員名簿及び居住者名簿をともに備える管理組合」が 29 件あり、そのうち「両名簿をともに 1 年に 1 回以上内容確認している管理組合」が 15 件、調査対象である管理組合 58 件中 15 件、25.8 パーセントが「組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1 年に 1 回以上内容確認している管理組合の割合」となっております。目標値につきましては、現状値が 25.8 パーセントと決して高くなく、第 1 期である本計画に基づく施策がこれからであるため、50 パーセントとしておりますが、今後、第 1 期となる本計画に基づく施策を実施し、評価及び検証する中で、市におけるマンションの実情に応じて、施策の適切な見直しを図り、新たな目標を設定してまいります。</p>	
7	<p>本来の目的である、また、建築後相当の期間が経過したマンションの老朽化による危害防止を考えると、築年数の応じた維持管理状況なども KPI になるのではないかと思います。例えば、築 40 年以上の長期修繕計画に基づく修繕状況、鉄筋・鉄部の露出・腐食の状況、外壁等の剥がれ、ひび割れ等の状況など。</p>	<p>成果指標につきましては、第 1 期である本計画は、法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定基準を示すマンション管理適正化指針を基に設定しています。</p>	無
8	<p>成果指標、目標値を記載されていますが、本市の特性を考慮した指標があってもいいのかと思えます。鎌</p>	<p>成果指標につきましては、今後、第 1 期となる本計画に基づく施策を実施し、評価及び検証する中で、市</p>	無

	<p>ケ谷市は、都心に近く鉄道が4路線もあり、鉄道は非常に便利です。しかし、道路は十分な整備ができていないとはいえ、念願であった鉄道の高架化によっても市内の渋滞は非常にひどいものです。また、道幅、歩道の整備など十分ではありません。しかし、新鎌ヶ谷を中心としたエリアは、新規のマンションが多く建築中です。若い方が多く住まれ、自動車を使用しないで鉄道を多く使ってくれる住人が増加することが望まれるかと思えます。マンションでいうと、長期修繕計画による管理適正化は必須として、車を所持していても、車を日常的に使わないような駐車場の在り方が望まれます。マンションの設備として、市外に駐車場が確保してある台数とか、マンション内のコインパーキングの台数などを指標にして、そのような設備を増強していくように働きかけるのがいいのではないかと考えます。もちろん、マンションの敷地内での駐車場の台数として、それを低くするように目標設定するのでもいいですが、マンションの居住者にとっては非常にネガティブな指標に見えてしまいます。駐車場の確保台数を減らして、修繕積立金を減らすような指標ができればいいですが。</p>	<p>におけるマンションの実情に応じて、施策の適切な見直しを図り、新たな目標を設定してまいります。</p>	
9	<p>「今後も10年に1度を目安に新規に建設されたマンションの追加や調査項目などの見直しを検討しながら、マンション実態調査を実施し、マンション管理状況の把握を行います。」と記載されています。</p>	<p>「第1 計画の趣旨」「3 計画期間」のとおり、計画の達成状況や社会情勢の変化、関連する計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。なお、計画期間中は様々なデータを基にマンショ</p>	無

	<p>把握を行うことは 10 年に 1 度では少し長すぎるような気がします。特に現在、新鎌ヶ谷近辺など建設が増加しているように感じます。また、鎌ヶ谷市は予算も少ないので、自分の市で調査に費用をかけないように、県、国に調査をしてもらうように働きかける必要があると思います。調査項目などの見直した結果を県、国に伝えて、それを元に一斉に県、国で調査してもらう。その結果の鎌ヶ谷市の部分を使用して、他の最良の市と比較して改善していくような PDCA を回していく必要があると思います。例えば、千葉県では、平成 24 年に調査をしているようです。</p> <p>https://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/mansion/documents/h23mansion-houkokusyo.pdf</p> <p>この結果は、地域区分毎(鎌ヶ谷は東葛飾)での集計した結果しか公表されていませんが、各市毎のデータも存在するのではないかと思います。</p>	<p>ンの管理状況を把握してまいります。</p> <p>また、調査を行う上で、国及び千葉県の支援は、重要であると認識しておりますので、情報の共有等必要な支援が受けられるよう進めてまいります。</p>	
10	<p>マンションの管理状況を、マンションの管理組合にアンケート調査等していますが、図 6 千葉県内各市における持ち家共同住宅(マンション)戸数割合、図 5 千葉県内各市における持ち家共同住宅(マンション)戸数で示されているように、鎌ヶ谷市はマンションの数がすくなくはないが、マンションの割合は大きくはない。逆にいうとマンションだけでなく、一戸建てでもない状態で、マンションとともに一戸建てがあることを表しているのではないかと思います。このた</p>	<p>「第 4 マンション管理適正化推進を図るための施策」「1 マンション管理の状況把握」「(1) マンション実態調査の実施」のとおり、次回調査の実施に際し、調査項目などの見直しを検討しますので、お寄せいただきましたご意見を参考にさせていただきます。</p>	無

	<p>め、マンションの周囲の一戸建ての存在が無視できなくなく、マンションの管理状況が周囲の一戸建てに影響を与える割合が高い市であることが特徴であると思われます。このため、調査方法は考慮が必要ですが、マンションの周囲の一戸建ての方々に、マンションの管理の状況を確認するような調査が必要ではないかと思えます。現地調査されるのなら、そのマンションの周囲の一戸建ての住民に、マンションのゴミ・不要品等の状況、清掃の状況、交通の状況等を調査したほうがいいのではないかと考えます。</p>		
1 1	<p>鎌ヶ谷市は、周囲に大きな市があり、非常に規模、予算も非常に小さい市である。このため、記載されているように県、国の支援を受けることは重要な点だと思います。少なくとも、周囲の市に見劣りしないような施策になるように、市は十分配慮すべきかと思えます。「必要に応じて国や県の支援を受けながら実施します」とかではなく、もっと踏み込んだ以下のような役割を設けたらどうかと思えます。「鎌ヶ谷市は、周囲に予算、規模の大きな市があることの特徴がある市である。積極的に県、国の支援を受け、周囲の市の施策に見劣りのしない施策を実施することを市の役割とする。</p>	<p>国及び千葉県支援につきましては、ご意見のとおり、マンション管理適正化に向けた取り組みを進める上で重要であると認識しておりますので、千葉県と情報の共有を図るとともに、国及び千葉県から必要な支援が受けられるよう進めてまいります。</p>	無
1 2	<p>まだまだ、「マンション管理適正化推進計画」を策定していない自治体があるなかで、鎌ヶ谷市が積極的に作成を実施することは、今後の新鎌ヶ谷地区のマン</p>	<p>国、千葉県及び近隣市との連携につきましては、ご意見のとおり、マンション管理適正化に向けた取り組みを進める上で重要であると認識しておりますので、</p>	無

	<p>ション新設なども考慮すると、評価されるべき活動だ と思います。特に大きな都市で作成が進んでいると思 われますが、その中で大きくない市である鎌ヶ谷市 が、策定することは、今後の小さい自治体での参考に なるようなものであることが望まれると思います。さ らに鎌ヶ谷市ならではの特性を十分考慮したもので ある必要があると思います。小さい市でも大きな市と 遜色ない施策を実施するためには、県、国の支援が必 須ですし、周囲の大きな市に協力も必要になると思わ れます。鎌ヶ谷市の中で閉じた施策ではなく、県、国、 周囲の市を巻き込んで、大きな市にも見劣りしない施 策に予算をかけずに実施することを考えていく必要 があるのではないかと思います。それにより、予算が なくても大きな自治体と遜色ない施策を実施できる 見本になり、今後の大きくない自治体への参考になる のではないかと思います。</p>	<p>県内におけるマンション管理適正化に向けた取組を 県と市が一体となって推進するため、千葉県すまいづ くり協議会の専門部会として設置されているマンシ ョン管理等適正化検討部会等を通じ、情報の共有等を 図ってまいります。</p>	
13	<p>今回、PDFで65ページの資料が公開されています。 英国政府は、PDFでの公開は、読む方のことを考慮し て禁止しています。 https://www.intwk.co.jp/2021/02/22/pdf は使用禁 止-ウェブ閲覧用途-英国デジタル政府/ PDFは、デジタルでの活用の初期に、無料で誰でも 見られ、変更されないため、重宝されていました。現 在では、pdfでも変更が可能であり、pdf以外でも無 料でみられる書式が存在します。さらに、pdfにして</p>	<p>本計画をデータにて公表する際は、PDFにしおり を付けるなど、より読みやすいかたちで公表できるよ う検討いたします。</p>	無

	<p>も最低限デジタルでの可読性を考えるとしおり付き PDF で提供されるべきではないかと思ます。しおり付き PDF は下記が参考になると思ます。Word で原稿を作成して、適切に見出しを設定していれば簡単にしおり付き P D F が作成できます。</p> <p>https://www.antenna.co.jp/pdf/reference/pdf-shiori.html</p>		
1 4	<p>図 5、図 6 で本市のマンションの特徴を説明していますが、マンション戸数、マンション戸数割合とも、多くもなく、少なくもなく説明されています。あまり特徴抽出にはなっていないように思えます。</p> <p>例えば、図 5、6 のデータと鎌ヶ谷市の市の面積が低い点などを加味して、面積あたりの一戸建数、面積あたりのマンション戸数に対する一戸建数の割合の積を計算すると、千葉県内で一番大きな数値になります。マンションの一戸建てへの影響が大きい市である特徴があるのではないかと認められます。次にその特徴に合わせて、マンションの適正化推進計画において、1 戸建てへの影響を十分考慮した計画にすることが、鎌ヶ谷市の特性を踏まえた施策になるのではないかと思いました。</p>	<p>第 1 期となる本計画に基づく施策につきましては、施策の実施状況について、評価及び検証する中で、市におけるマンションの実情に応じて、施策の適切な見直しを図ってまいります。</p>	無