

## 宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)についての 意見と市の考え方の公表について

宝塚市では、「宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）」について、計画策定の趣旨や内容等を広く公表し、市民の皆様からの意見を反映するため、意見募集（パブリック・コメント手続）を実施しました。

その結果、市民等の皆様から次のとおり意見をいただきましたので、意見の内容とそれに対する市の考え方を公表します。

この度は、貴重な意見をお寄せいただき、誠にありがとうございました。

- 1 意見の募集期間 ※意見募集は終了しました。  
令和4年（2022年）11月28日（月）から  
同年 12月27日（火）まで

- 2 意見の募集内容（概要）

令和2年（2020年）6月に、マンションの維持管理の適正化を強化するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。）が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定、マンションの管理計画の認定や、管理組合への助言・指導及び勧告の実施を可能とする制度的枠組が創設されました。

同法の改正の趣旨を踏まえ、市は市域におけるマンションの管理状況等を把握し、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう「宝塚市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

- 3 パブリック・コメントの実施結果

- (1) 意見提出者数 3人（内訳）電子メール 1人  
電子申請（インターネット） 2人

- (2) 提出意見数 5件

- (3) 意見の内容と市の考え方及び見直しの結果

- |                |    |
|----------------|----|
| （内訳）計画案に反映した意見 | 1件 |
| 計画案に反映しなかった意見  | 4件 |

詳細は、別紙「宝塚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・コメント手続に基づく意見募集の結果一覧表のとおりです。

- (4) パブリック・コメント手続以外での修正内容

詳細は、別紙「宝塚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・コメント手続以外での修正内容一覧表のとおりです。

#### 4 実施結果の公表方法

パブリック・コメントの実施結果及び意見を反映した計画書の概要版・本編は、市ホームページ及び市の窓口にて公表します。

(1) 市ホームページ (<https://www.city.takarazuka.hyogo.jp>) の  
トップページから以下のいずれかで検索可能です。

- ・サイト内検索で「宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）への意見を募集します」と入力し検索
  - ・ページ ID 検索で「1047375」と入力し検索
- または、右記の二次元コードからもアクセス可能です。



二次元コード

(2) 市の窓口

住まい政策課（市役所3階）、市民相談課（市役所2階）、各サービスセンター・サービスステーション、各公民館・図書館及び各人権文化センターで公表します。

#### 5 実施結果の公表期間

令和5年（2023年）2月13日（月）から  
同年 3月17日（金）まで

#### 6 お問い合わせ先

〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号

宝塚市役所 都市整備部 建築住宅室 住まい政策課

電話番号 0797-77-2018（直通）

ファクシミリ 0797-74-8997

(別紙)「宝塚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・コメント手続に基づく意見募集の結果一覧表

・意見の募集期間 令和4年(2022年)11月28日(月)～12月27日(火)  
 ・提出意見件数 5件

※ ご意見ありがとうございました。

No.	項目	ページ	行	市民等からの意見	市民等からの意見の採否及び理由	市民等からの御意見を受けての見直し結果
1		42	17	「本制度が一般に定着することを優先します」ので国の認定基準と同じにして市の事務手数料は無料にするのはよく理解しますが、「定着する」ために他に積極的なPUSH施策が必要ではないでしょうか？	【計画案に反映いたします】 定着するためには、認定が取得できそうなマンションだけでなく、管理に課題があるマンションも含めた制度周知及び支援が必要と考えております。 このようなマンションが管理適正化に取り組む中で、管理計画認定制度の認定取得を目標とすることも想定されるため、ご意見を踏まえ、市が実施しているマンション管理アドバイザー派遣事業において、右記のとおり修正します。	43ページ「②マンション管理アドバイザー派遣事業」に、「管理計画認定制度の開始以降は、同制度に関する相談についてもアドバイザーの派遣を可能とし、管理に課題があるマンション等が管理適正化を図る上で、管理計画認定制度を意識した取組みを支援します。」を加筆します。
2	特定の部分に関する事	48		2. 宝塚市 5行目 「団体と連携を図りながら、効果的に施策を推進し、相談体制の充実や必要な情報提供等に努めます」とありますが具体的に何を(どんな事業)を実施なさいますか？ここで言う「団体」とは兵庫県マンション管理士会や宝管協かと思われませんが、何をやるにしろ予算獲得が必要ではないでしょうか？言葉だけで終わらせないようにお願いします。	【今後の施策の参考にいたします】 ここで示す連携は、マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項(41ページ)に記載している①～⑤の施策を推進する上での連携を指しています。個々の施策における団体等との連携は、以下のようなものを想定しております。 「①管理計画認定制度の運用」では、制度周知の機会の創出や、制度運用に係る情報共有を想定。 「②マンション管理アドバイザー派遣事業」では、派遣申込から実績報告に至るまでの円滑な事務の運用を想定。 「③管理組合の運営支援」では、管理水準の低いマンションの支援を行う中で、対象となる管理組合の個々の管理状況に応じた支援内容の検討を想定。 「④助言・指導・勧告」では、助言等の実施について、その内容が適切なものであるかの確認及びその後の支援内容の検討を想定。 「⑤啓発活動・情報提供」では、セミナーの啓発内容等の検討を想定。 予算については、国等の補助事業の活用も含め計画的に予算編成を行い、上記の連携を図ることによって、限られた予算の中でも効果的に施策を推進していきます。	—
3		48		2. 宝塚市 7行目 「専門家を派遣する仕組みを検討する」とありますが、管理不全マンションへは派遣だけにとどまらず兵庫県が実施するような「マンション管理組合担い手支援事業」のような仕組みが必要ではないでしょうか？	【原案のとおりといたします】 マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項では、「③管理組合の運営支援」(43ページ)の中に、「こうした管理水準の低い高経年マンションの管理組合においても、管理の適正化に向けた自助努力が原則となりますが、高齢化の進む社会状況や複雑なマンション管理の実態等を鑑み、管理組合が外部専門家の活用等を行う際は、必要に応じて市が適正化に向けた管理組合の活動を支援できるよう検討していきます。」と記載しています。 ここで示す支援には、ご意見をいただきました仕組みのものも含んでいると考えています。	—

No.	項目	ページ	行	市民等からの意見	市民等からの意見の採否及び理由	市民等からの御意見を受けての見直し結果
4	全般に関すること			<p>今後宝塚市でマンションを新しく建築する場合、撤去費用込みで分譲や賃貸にすることを義務付けるのはいかがでしょうか？</p> <p>入居当初、いずれ出ていくつもりで購入したマンションだったのがいつしか終の棲家となっている場合が多いと思われます。</p> <p>高齢になり、最期を意識するようになると10年後、20年後の話をして「その頃には私はもう居ないから．．．」と無責任な態度をとる方もおられるため、「いざその時」になった時には新たな出費をしない、出来ない方の集まりになっています。</p> <p>そのため、家屋を建てるそのタイミングでデベロッパーなどに撤去費用をプールし、入居してくる区分所有者たちの管理組合にそのプール金を譲渡させ、管理組合に管理させないと立ちいかなくなると思われます。</p>	<p>【原案のとおりといたします】</p> <p>「宝塚市マンション管理適正化推進計画」は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「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」に基づき策定しています。</p> <p>一方、建替えに関する内容は、マンションの再生の円滑化の推進を意図とした「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が主な根拠法となります。そのため、ご意見のような建替えの内容については、本計画の中で具体的な明記はしていません。</p> <p>しかしながら、管理と建替えは明確に区別されるものではなく、管理の延長線上に建替えがあるものと考えており、管理適正化を図ることが結果として円滑な建替えにつながっていくものと整理しています。</p> <p>具体的には、高経年マンションが長期修繕計画を見直す過程で、建替えか修繕かを判断することになりますが、適正な管理がされていないマンションではその判断にも至らず、合意形成が図れないと考えられます。</p> <p>ご意見のように、撤去費用込みでの分譲も将来の円滑な建替えに向けた方法の一つであると考えます。しかしながら、民間事業者が建設・分譲するマンションに対して一律に義務化することは困難ではないかと考えております。</p>	—
5	全般に関すること			<p>南海トラフ地震を見据え、マンション建て替えてを一度は検討している管理組合もあると思われます。ただ、建て替えはハードルが高く、そのうちの一つが工事中の住民の仮住居の問題があると思われます。</p> <p>そこで、市で仮集合住宅をご用意いただけないでしょうか？そして市内のマンションの建て替えを推進いただきたいと思います。</p> <p>宝塚市では約3割がマンション住まいであること、マンションは土地を立体で活用するため単位面積当たりの土地、家屋の固定資産税が一戸建てに比べて多く、マンション施策により力をいれていただけて当然だと思います。</p> <p>そのため、先の建て替え中の住居、仮集合住宅の用意など建て替えに向けて配慮があつてしかるべきだと思います。</p>	<p>【原案のとおりといたします】</p> <p>「宝塚市マンション管理適正化推進計画」は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「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」に基づき策定しています。</p> <p>一方、建替えに関する内容は、マンションの再生の円滑化の推進を意図とした「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が主な根拠法となります。そのため、ご意見のような建替えの内容については、本計画の中で具体的な明記はしていません。</p> <p>ご意見のように建替え時において仮住居の確保が課題となることは認識しています。そのため、まずは区分所有者や管理組合等の自助努力が前提となるものと考えておりますが、建替え支援につきましては、国の動向や先行事例等を注視してまいります。</p>	—

(別紙)「宝塚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・コメント手続以外での修正内容一覧表

\* パブリック・コメント実施後に、以下のとおり修正しました。

No.	項目	ページ	行	該当箇所	修正前	修正後	意見区分	修正理由
1	特定の部分に関すること	51	最下段	宝塚市マンション管理適正化推進計画(案)【本編】 P51 (5)長期修繕計画の作成及び見直し等 7行目	「長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それ」	「長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。」	1 職員 2 所管課 3 ③ その他 (市議会議員)	誤記のため修正します。
2							1 職員 2 所管課 3 その他 ( )	
3							1 職員 2 所管課 3 その他 ( )	

該当する番号に○をつけてください。