

「品川区マンション管理適正化推進計画」に対するご意見の要旨と区の考え方

No	ご意見	区の考え方
1	<p>少子化時代に伴い人口が減少している中で、品川区を含め更なるマンション建設が必要なのか理解できない。少子化と高齢化時代に即した政策を検討していくべき。</p>	<p>マンションの建設について、様々なご意見があることは承知しております。区といたしましては、マンションが適正に管理されるよう本指針に基づき施策の推進に努めてまいります。</p>
2	<p>築年数が古いマンションも多いので、このような取り組みは必須だと思う。管理委託会社や管理組合等だけでなく、外部の目から見て妥当な管理計画として認められていれば住人として安心できる。</p>	<p>いただいたご意見のとおり、築年数が古いマンションは建物の老朽化と居住者の高齢化が課題となっております。本制度を活用していただくことで、適正管理されたマンションが増え、入居者や地域住民が安心して生活できるよう施策を進めてまいります。</p>
3	<p>マンションの敷地に一定の緑地（樹木・竹等）がある場合、区において整備についての補助金や税金の軽減等の施策があれば管理側のモチベーションにつながるのではないかと。</p>	<p>区では緑地整備の補助や支援制度として、条件付きにはなりますが、生垣や屋上緑化など新たな緑地を設ける際の助成事業がございます。また、区内に残された数少ない大木および樹林を保護する事業もございますので公園課までお問い合わせください。</p>
4	<p>現状のプランだと高経年マンションよりも近年に建設されたマンションが認定を取得し、計画の目的となる老朽化マンションの改善にはつながらないのではないかと。老朽化マンションの改善を目的にするなら、積極的に働きかけを行うべき。</p>	<p>本指針に定める事項の基準を満たしていないマンションに対しては、区から管理者等へ助言・指導を行うことでマンションの管理状況の改善に努めてまいります。また、老朽化マンションに対しては、区で行うマンション管理士によるマンション管理相談等のマンション管理支援施策の周知も引き続き行ってまいります。</p>
5	<p>認定制度における管理組合の運営や長期修繕計画の作成および見直し等の基準を緩和するべきでないかと。</p>	<p>認定制度における各事項の基準は、国が定める「マンション管理適正化指針」において規定されている統一的な基準となっております。</p>
6	<p>管理組合がしっかりと機能し修繕のために準備ができているマンションは補助制度を受けることができ、準備ができていないマンションは補助制度を受けられないという税の不公平をどう納得してもらうのか。</p>	<p>区では、マンションの修繕やその準備に対する支援として、マンション管理士等によるマンション管理相談や一級建築士による建替・修繕相談、マンション建替・改修アドバイザー制度の利用助成等を行っております。準備ができていないマンションに対し事業の周知と活用を促進を進め、適正管理につながるよう努めてまいります。</p>
7	<p>マンション管理セミナーなど、時間や場所が制約されるものはYoutubeに動画を配信してくれれば、都合のいい時間に学習できるので柔軟に対応してほしい。</p>	<p>いただいたご意見のとおり、テレワークの普及やオンライン会議など生活様式が変化していることも踏まえ、マンション管理セミナー等についてもオンライン配信等ができるよう検討してまいります。</p>

8	<p>管理組合運営について関心をよせる組合員が増えている中、管理組合の運営資産状況等について公的機関で認定を受ける制度は、当該管理組合の健全性を社会の内外にアピールすることになり資産価値の向上に繋がるため、取得している事が当然の制度になるのではと感じている。</p>	<p>いただいたご意見のとおり、認定制度が管理組合の皆様をはじめ区内に広く浸透するよう、普及啓発に努めてまいります。</p>
9	<p>本制度を活用するための最初のハードルとして、管理組合総会で賛同を得ることがある。そのために、本計画の普及啓発に大いに務めてもらいたい。対象となる組合員は高齢者が主であるため、ホームページなどのデジタルな方法のみならず、ポスター等紙媒体による周知方法に予算を当てていく方が効果的ではないか。</p>	<p>いただいたご意見のとおり、マンションの老朽化のほか入居者の高齢化も課題となっております。本制度の周知方法については、幅広い年齢層が情報収集できるよう、デジタルのみならずポスター等の紙媒体についての周知についても検討してまいります。</p>
10	<p>品川区の判断でできることではないと思うが、申請を行うにあたり、現状の管理規約を標準管理規約の内容に則った事項に変更する際は、組合員・議決権の過半数で規約変更できるようにしてほしい。</p>	<p>いただいたご意見のとおり、管理規約の変更については区分所有法に規定されており、集会における特別議決として区分所有者数および議決権の各4分の3以上の多数によって集会で決議することとなっております。</p>