

番号	項目	意見（原文で掲載）	市の考え方
1	第1章 2 計画の位置づけ (P2)	国・県・市の法律・計画の関係性が図示されておりますが、各法律・計画の設定年の前後関係等がわかりにくいと感じます。 西暦元号併記の年表表記の上で各案件関連性矢印表記、を御検討頂けましたなら幸いです。	ご意見ありがとうございます。 計画の位置づけを示したもので、計画素案通りと致します。
2	第2章 1 マンションストックの状況 (P3)	「（1）年代別竣工数」では単位が「棟」、「（2）マンションストックの将来推計」では単位が「戸」となっております。 双方単位をそろえる/「棟」「戸」双方併記するのが適切と考えます。 上記表記ができない場合はその理由を明示願います。	ご意見の趣旨を踏まえ、「棟」と「戸」を併記します。
3	第2章 2 マンションの管理状況等 (令和5年度実態調査結果概要) (P4-P11)	「周南市における分譲マンションの管理実態や課題等を把握するとともに、その課題解決に向けた支援策の検討資料とするもの」 「調査対象 周南市全てのマンション管理組合」とのアンケート内容となっております。 「配布数 113」に対して「10 件が宛先不明による未着で返送」との事。 これは、「市行政として、市内マンション管理組合のうち 10 か所は把握できていない」ということでしょうか。 当該状況について、市行政として、問題が無いのか等明確な説明が必要と考えます。 前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。 「回答数 21 18.6%」のアンケート結果詳細を提示し「課題解決に向けた支援策の検討資料とする」と言われても全く説得力がありません。 「分譲マンションの管理実態や課題等」からの「課題解決に向けた支援策の検討」を行政として本気で実施するのであれば、全管理組合から直接聞き取り調査を実施したうえで検討を実施すべきと考えます。 (よって当該推進計画はいったん白紙とし完全に作り変えるべきと考えます。) 各アンケート結果が「n（回答管理組合）=21」についての比率で円グラフ図示されておりますが、「戸数における比率」も明示が必要と考えます。 前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。	アンケートは管理組合宛に送付しましたが、何らかの理由で管理組合に届いていない可能性があります。 アンケートの回収率は18.6%に終わりましたが、貴重なご意見をいただいたと考えており、この結果を基に計画を作成することとしています。 今後につきましては、第4章 管理の適正化に関する取り組み、1 継続的なマンションの管理状況の把握の「(3) 管理組合や管理業者との連絡体制の構築」を明示しており確実に情報提供ができるよう体制づくりに努めてまいります。また、「(1) 定期的な実態調査の実施」も明示しており、マンションの管理状況の把握は定期的に行うこととしています。 ご意見の趣旨を踏まえ、今後の参考とさせていただきます。
4	第2章 2(5)① マンションの概要について (P4)	「管理戸数（n = 21）」の調査結果ですが、「1 管理組合はどれだけの棟を管理しているか」も重要な情報のはずです。 このような重要情報が欠落しているアンケート結果で課題解決に向けた支援策を検討するのは不適切と考えます。 (前述方式の) アンケート再実施、支援策再検討が必要と考えます。 前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。	ご意見については、マンションの規模等の概要をお示したものです。 ご意見の趣旨を踏まえ、今後の参考とさせていただきます。

番号	項目	意見（原文で掲載）	市の考え方
5	第2章 2(5)②-1 管理組合の有無 (P5)	「調査対象 周南市全てのマンション管理組合」で、回答に「管理組合 なし」というのは普通に考えておかしいのではないのでしょうか。 どのような状況なのか注釈が必要と考えます。 前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。	各マンションで管理組合の運営状況が違ふと考えられます。 今後、実態の把握に努めてまいります。
6	第2章 2(5)②-2 区分所有者の年齢層 (P5)	「建築年別」の割合を提示されておりますが、各年代層のn数（回答管理組合数と戸数）を明示すべきと考えます。（以下「建築年別」資料について同様。） 前述 n数明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。	ご意見については、区分所有者の年齢層の概要をお示ししたものです。 ご意見の趣旨を踏まえ、今後の参考とさせていただきます。
7	第2章 2(5)②-2 区分所有者の年齢層 (P5)	推進計画案で指摘されているように区分所有者の年齢が建物の築年数の経過とともに上がる傾向が気になる。古くなったマンションであっても若い方が居住し利用してもらえる方向性がほしい。	マンションの管理計画認定制度を活用することで、古いマンションの資産価値が維持、向上する可能性があります。また、マンション管理士や住宅金融支援機構などマンションの専門家によるセミナーなどで、若年層がマンションに魅力を感じるような説明をすることも大切だと思います。 ご意見の趣旨を踏まえ参考とさせていただきます。
8	第2章 2(5)②-4 理事会の開催状況 ②-5 総会の開催状況及び出席状況 (P6-P7)	「理事会」「総会」に関するアンケート結果となっておりますが、マンション関係者以外はこの2つの違いがわからないと思われます。 市民に対してパブリックコメント/意見募集を行うのであれば、両者の違いを明示すべきと考えます。 前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。	ご意見の趣旨を踏まえ、今後の参考とさせていただきます。
9	第2章 2(5)②-6 組合員名簿の作成状況 (P7)	19%の組合が組合員名簿を作成していないという事が気になる。たぶん区分所有者名簿だけで無く緊急連絡先を含めると、もっと多くの管理組合が連絡先を確保できていないのではと感じる。災害時や緊急時の安否の確認や緊急連絡先の確保などは共有財産を管理する上で必要なことだと思う。P11にて災害等に向けた具体的な対策を33.3%の管理組合がされていると回答しているので、何故必要なかの理由を理解する事で管理組合運営の基本となる組合員名簿の作成の全体的な底上げに繋がらないかを感じる。	マンション管理セミナーや相談会で組合員名簿の作成や災害等に向けた具体的な対策などの重要性を説明するよう努めてまいります。

番号	項目	意見（原文で掲載）	市の考え方
10	第3章 1 マンションの管理の適正化に関する目標 (P12)	<p>長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合が現状で24%と、多くの管理組合は分譲時の修繕積立計画のままなのかもしれないと感じる。長期の修繕計画を考える事は難しい面もあるが、最近では多くの情報や資料となる数値も手に入れる事が出来る環境が出来つつあるので、そういった情報や制度を利用する事で、さらに良い制度が整備されるのではないかと感じる。</p>	<p>マンションの専門家と協同して、マンション管理の適正化について、周知を図ることが大切だと考えています。</p> <p>ご意見の趣旨を踏まえ参考とさせていただきます。</p>
11	第3章 1 マンションの管理の適正化に関する目標 (P12)	<p>「令和5年度に実施したマンションの実態調査の結果、25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合は、約24%」という結果から「長期修繕計画に基づき積み立てがされていないと、将来、適正な修繕が困難となることが懸念される」ため、「令和15年度までに、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出している管理組合の割合を75%以上とすることを目標」とするとしておりますが、回答率18.6%の実態調査から具体的な数値(%)目標を掲げる事に意味があると思えません。</p> <p>数値目標を掲げるのなら、「周南市全てのマンション管理組合(113)」に対して「25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の数」と「令和15年度までに、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出している管理組合の目標数」を明示すべきと考えます。</p> <p>前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。</p>	<p>アンケートの回収率は18.6%に終わりましたが、貴重なご意見をいただいたと考えています。ご意見のとおり、回答率を上げることがより正確な実態把握につながると認識していますので、回答率が向上する取り組みに努めてまいります。</p> <p>ご意見の趣旨を踏まえ、今後の参考とさせていただきます。</p>
12	第4章 1(3)管理組合や管理業者との連絡体制の構築 (P13)	<p>管理組合や管理業者との連絡体制の構築」とあり、大いに期待しています。</p> <p>運用に当たっては、市から一方的な情報提供だけではなく、管理組合から市への意見、要望の提出や管理組合相互の意見交換、情報共有などにも配慮した場として欲しい。例えば大規模修繕工事の上手くいった例や不満が残った例などの情報共有（但し単なる悪口に終わらないよう注意）またセミナーのなども講演だけでなく、参加者間での討議、意見交換なども取り入れた勉強会的な性質も加味して頂きたい。</p> <p>以上字句修正はいりませんが、運用に当たってはこれらの点も留意して頂ければ幸いです。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、管理組合が情報交換などできる場を提供できるよう検討してまいります。</p>

番号	項目	意見（原文で掲載）	市の考え方
13	<p>第4章 管理の適正化に関する取り組み (P13-14)</p>	<p>「管理の適正化に関する取り組み」の記述となっております。 「継続的なマンションの管理状況の把握」 「管理不全マンションの発生予防に向けた支援・対策の実施」 「管理不全の兆候があるマンションへの支援」 のための施策の記述ありますが、行政が実施する実態調査への回答が2割未満の状況で実施可能と思えない施策が多々見られます。 「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況の中でどう施策を実施するのか、具体的に明示した取り組み/施策を提示願います。 <例（あくまで例）> 『管理組合の運営状況や大規模修繕工事の実施状況など、マンションの管理の状況を定期的に把握』 …「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況の中で定期的把握が可能なのか、どうやって把握するのか不明確。 『実態調査等の結果を含めた市内マンションデータベースの作成を進め、市内の管理組合の管理状況に関する情報を継続して蓄積』 …「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況の中で適切な市内マンションデータベースの作成や、市内の管理組合の管理状況に関する情報の継続蓄積が可能なのか、どうやって対応していくのか不明確。 『市からの情報提供のために、管理組合や管理業者との連絡体制を構築』 …「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況の中でどの様に管理組合や管理業者との連絡体制を構築するのか不明確。 「窓口の設置」「マンション管理セミナーの開催」「相談会の開催」 「本市のホームページ等で周知」 …「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況の中でこれら対応（管理組合側の主体性が必要）の効果が疑問。 『マンション管理適正化法に基づく助言、指導、勧告（の実施）』 …「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況の中で、「助言」「指導」にどれほどの効果があるのか疑問。 『適正な維持管理を行う管理組合の認定』 …「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況では、管理組合が「行政による認定」の必要性を感じていると思えません（通知広報教育指導が極端に不足していると思われます）。</p> <p>前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。</p>	<p>アンケートの回収率は18.6%に終わりましたが、貴重なご意見をいただいたと考えており、この結果を基に計画を作成することとしています。ご意見のとおり、回答率を上げることがより正確な実態把握につながると認識していますので、回答率が向上する取り組みに努めてまいります。</p> <p>今後につきましては、第4章 管理の適正化に関する取り組み、1 継続的なマンションの管理状況の把握の「(3) 管理組合や管理業者との連絡体制の構築」を明示しており確実に情報提供ができるよう体制づくりに努めてまいります。</p> <p>ご意見の趣旨を踏まえ、今後の参考とさせていただきます。</p>

番号	項目	意見（原文で掲載）	市の考え方
14	第4章 4（2）予備認定制度周知 （P14）	予備認定を受けたものは、次の計画認定に進む可能性が高いと思われます。認定制度の普及促進の観点からも、積極的な勧奨が必要で、例えば建築確認申請時に強く指導すべきと考えます。本来なら条例を制定して、予備認定と同様の内容を届け出させるが一番良いと思いますが。消費者保護の観点からも、周知の対象は事業者だけでなく一般購入希望者へも必要だと思えます。	認定制度等については、マンションの管理組合だけでなく、広く一般市民にも周知する必要があるため、広報やホームページなどあらゆる手段を活用し、周知してまいります。
15	第5章 周南市マンション管理適正化指針 （P15-16）	<p>「周南市マンション管理適正化指針」の記述となっております。</p> <p>「1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安 マンション管理適正化法に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。」</p> <p>「2 管理計画の認定制度の基準 マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。」とのことで目安・基準が表記されておりますが、『「行政からの問い合わせに回答しない管理組合が8割」という状況の中でこれら目安・基準の状況を行政がどのように把握するのか』不明確です。</p> <p>把握方法を具体的に明示した計画（素案）を提示願います。</p> <p>前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。</p>	ご意見につきましては、「周南市マンション管理計画認定申請の手引き（仮称）」を策定し、公表することとしています。
16	第3章 （P12）	<p>「目標」を明示しておりますが、</p> <p>「目標達成のための責任主体」</p> <p>「目標達成のための推進方法」</p> <p>「目標に対する途中経過の確認時期とその方法」</p> <p>「目標に対して進捗停滞時対応」</p> <p>の記述が見当たりません。</p> <p>上記内容を具体的に明示した計画（素案）を提示願います。</p> <p>前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。</p> <p>数値目標設定以外の「取り組み」について、</p> <p>「取り組み実施の責任主体」</p> <p>「取り組み実施状況の把握・検証の時期と方法」</p> <p>「取り組み進捗停滞時対応」</p> <p>の記述が見当たりません。</p> <p>上記内容を具体的に明示した計画（素案）を提示願います。</p> <p>前述内容明示の資料で再度意見募集実施すべきと考えます。</p>	ご意見につきましては、「第4章 管理の適正化に関する取り組み」に従って進めてまいります。検証の時期については、追加します。