

市民意見公募手続の実施結果

事案番号 12305

所管課名 住宅課

実施事案名 松山市空家等対策計画の中間見直し(案)※マンション管理適正化推進計画(案)も含む

意見提出期間 R5.11.9 ~ R5.12.8 30日間

●意見の提出の有無 ■有 □無

●意見の提出件数 個人: 14件 (5)人 【件数内訳】 持参: 3 郵送: 1 Fax: 0 電子メール: 10 その他: 0
 団体: 0件 (0)人 【件数内訳】 持参: 0 郵送: 0 Fax: 0 電子メール: 0 その他: 0
 合計: 14件 (5)人 【件数内訳】 持参: 3 郵送: 1 Fax: 0 電子メール: 10 その他: 0

●意見の反映件数 7件 / 14件

★提出のあった意見の概要及びそれに対する市の考え方等

意見の概要	意見に対する市の考え方	政策等の案の修正内容
<p>◆類似意見の集約 □有 ■無 ※集約意見数(0)件 <空き家とマンション管理適正化に関する意見></p> <p>27頁の「計画期間内であっても、社会情勢の変化や本市における空き家の状況等に応じて内容の見直しを行う場合があります。」を、『計画期間内であっても、2024年には区分所有法の大規模な改正が予定されており、2023年に行われた総務省住宅・土地統計調査の結果も2年以内に公表されることから、内容の見直しを行う場合があります。』に修正することを提案します。</p> <p>【理由】区分所有法の改正でマンションの空き室問題の改善策が示されるだろうし、この(案)での住宅・土地統計調査は2018年のデータなので、更新は必要。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 □反映 ■反映なし</p> <p>空き家対策に係る法改正や住宅・土地統計調査の結果などについては、「社会情勢の変化」と捉えて内容の見直しを行う場合があるため、現状のままとさせていただきます。</p>	<p>反映なし</p>
<p>◆類似意見の集約 □有 ■無 ※集約意見数(0)件 <空き家に関する意見></p> <p>空家の場合でも、所有者が不明になっている物件も有るかと思います。所有者本人との話し合いによる解決が不可能な物件について、強制執行できるような中間見直し(案)の策定をお願いしたいです。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 ■反映 □反映なし</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)では、建物が倒壊し道路などの避難路等に危険が及ぶ場合は特定空家等に指定し、所有者に対して勧告、命令等を行い、それでも解決しない場合は「行政代執行」を、また、所有者が不明な場合も「略式代執行」をすることができます。</p> <p>また、令和3年の民法改正で、管理不全や所有者が不明な建物に対して、被害を受けるおそれのある近隣の方や自治体が裁判所に申し立て、解決を図るため建物の管理人を選任することができるようになったため、本文中の表現を修正します。</p>	<p>第3章-3-(4)の「管理不全な空き家への対策」(30頁)の文末に、「他にも、空き家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、民法の管理不全土地・建物管理制度等の利害関係者への助言や、自治体による申立てを検討します。」を追加します。</p>

<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (0) 件</p> <p><空き家に関する意見></p> <p>29頁の「適切な維持管理が行われるように相談会やセミナーを開催することで意識の啓発、醸成を図ります。」について、葬儀屋の終活セミナーの一つのメニューとして、実家の維持管理を組み込んでもらって出張していったらどうだろうか。</p> <p>【理由】終活セミナーの中で認識して家族会議してもらった方が早めに着手できるのでは。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input type="checkbox"/> 反映 <input checked="" type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見は、今後の取組の際の参考とさせていただきます。</p> <p>計画への反映については、第3章-3-(1)-②の「所有者への意識の啓発」(29頁)の中に、「とりわけ相続の問題は、空き家の発生の大きな要因であると広く知られており、将来の相続への備えを促すための啓発や～」と、同様の内容の方針を記載しているため、現状のままとさせていただきます。</p>	<p>反映なし</p>
<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (0) 件</p> <p><空き家に関する意見></p> <p>30頁の「様々な協働による空き家の維持管理に向けた体制づくり」について、ごみ出しが困難な高齢者向けに市の職員が自宅前まで訪問して回収する際に、家の維持管理相談もしてはどうか。</p> <p>【理由】ふれあい収集をしている時点で、所有者が高齢となって、ごみ屋敷になっていく兆候も見えてきているわけで、さらに家の維持管理相談までやったらどうか。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input type="checkbox"/> 反映 <input checked="" type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見を参考に、今後、関係課と連携を検討します。</p> <p>計画への反映については、第3章-3-(2)-②の「行政、関係団体、民生委員、地域等が協働して、地域ごとに空き家の見守り体制を構築し、地域内の空き家に関する早期の情報収集等に取り組みます。」(30頁)と、同様の内容の方針を記載しているため、現状のままとさせていただきます。</p>	<p>反映なし</p>
<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (0) 件</p> <p><空き家に関する意見></p> <p>30頁の「地理的条件が不利である地域では、地域の活性化やコミュニティの醸成につながる支援策など、地域の特性を踏まえた空き家対策の検討を行います。」を、『地理的条件が不利である地域では、都市再生特別措置法の「立地誘導促進施設協定制度」を利用し、空き家を地域の活性化やコミュニティの醸成につながる場にします。』に修正することを提案します。</p> <p>【理由】2018年の改正都市再生特別措置法で、空き家を活用して広場、集会所などを共同で整備する「立地誘導促進施設協定制度」が創設されたので。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input type="checkbox"/> 反映 <input checked="" type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見を参考に、今後、立地適正化計画の立地誘導促進施設協定制度の中で、空き家を活用する場合は、担当課と連携していきます。</p>	<p>反映なし</p>
<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (0) 件</p> <p><空き家に関する意見></p> <p>33頁の「そのため、土地家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について、」を、『そのため、2024年4月～相続登記が義務化されるため、』に修正することを提案します。</p> <p>【理由】2024年4月1日～、相続発生後3年以内に相続登記を行うことが義務化されているため、その手続きを進める体制整備が必要だから。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input checked="" type="checkbox"/> 反映 <input type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見を参考に、本文中の表現を修正します。</p>	<p>第4章-1-(2)-③の「相続登記の重要性を周知する仕組みづくり」(33頁)の中の、「そのため、土地家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について～」を、「これらの要因もあり、2024(令和6)年4月から相続登記が義務化されるため、土地・家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について～」に修正します。</p>

<p>◆類似意見の集約 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (2) 件</p> <p><マンション管理適正化に関する意見></p> <p>48頁の『マンション実態調査の結果の公表について』 「総会の出席状況」や「専有面積・月当たりの修繕積立金」、「長期修繕計画を作成している割合」など、主な調査項目に関する結果について、図表を使っ てきちんと示して下さい。調査項目について、全国平均に比べどれほど低い かを具体的に数字で示すことにより、本市におけるマンションの適正な管理に ついての意識の低さを認識してもらうところから始めねばならないと思います。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input checked="" type="checkbox"/> 反映 <input type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見を参考に、本文中の表現を修正します。</p>	<p>マンション実態調査の主な調査項目(「総会の出席状況」や「専有面積・月当たりの修繕積立金」、「長期修繕計画を作成している割合」)の結果(図表)を、資料編に追加します。</p>
<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (0) 件</p> <p><マンション管理適正化に関する意見></p> <p>49頁の『成果指標と目標値の設定』 48頁のマンション実態調査に基づき、成果指標と目標値を定め、計画期間 中にどこまで高めるかを定量的に提示して下さい。また、管理計画認定件数に についても目標を定める必要があると思います。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input checked="" type="checkbox"/> 反映 <input type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見を参考に、本文中の表現を修正します。</p>	<p>第5章-3-(1)の「マンションの管理の適正化に関する目標(49頁)」の「2021(令和3)年度に実施したマンション実態調査の結果、「長期修繕計画を作成している割合」が、国が2018(平成30)年度に実施したマンション総合調査結果の全国平均よりも低水準であったため、推進計画を進めることにより、2027(令和9)年度までの約5年間において、現在よりも高い水準に引き上げることとします。」を、 「2021(令和3)年度に実施したマンション実態調査の結果、「長期修繕計画を作成している割合」が、国が2018(平成30)年度に実施したマンション総合調査結果の全国平均(90.9%)よりも低水準(85.4%)であったため、推進計画を進めることにより、2027(令和9)年度までに、現在よりも高い水準に引き上げることとします。また、マンション管理の維持向上と良好な管理状況が市場で評価されるために、管理計画認定制度を推進することとします。(長期修繕計画を作成している割合)令和3年度:85.4% → 令和9年度:93%(管理計画認定制度の認定件数)令和5年度:0件 → 令和9年度:20件」に修正します。</p>

<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※集約意見数(0)件 <マンション管理適正化に関する意見></p> <p>『マンション管理計画認定制度の認定促進に向けての支援制度の創設』 管理計画認定申請にあたって必要な添付書類の作成費用(長期修繕計画、 管理規約等の作成費用)、事前確認のためにマンション管理センターに払う手 数料等に対し補助金を出す制度を作ってくださいと思います。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input type="checkbox"/> 反映 <input checked="" type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>今現在のところ、認定のために必要な書類作成費用やマンション管 理センターに支払う手数料等に対する補助金の予定はありませんが、 今後、管理組合等に対する支援を検討します。</p> <p>なお、マンション管理センターの事前確認後、松山市に認定申請する 際の手数料は取らない予定です。</p>	<p>反映なし</p>
<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※集約意見数(0)件 <マンション管理適正化に関する意見></p> <p>49頁の「3(2)マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置」の末 尾に、少なくとも、『今後も必要に応じて実態調査を実施し、市内のマンショ ンの管理状況を的確に把握していきます。』を加えるべきではないでしょうか。</p> <p>(理由) マンション管理適正化推進計画に限らず、一般的に「計画」とは、物事を行う にあたって、方法、手順などを考え企てること(広辞苑)と理解されています。 しかし、標記(2)に掲載されている事項は、計画策定前の実態調査を実施し たとの過去の行為内容のみであり、これらは「考え」でも「企て」でもなく、「計 画」といえるようなものになっていません。表題と本文との平仄(ひょうそく)が合 わなくなっています。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input checked="" type="checkbox"/> 反映 <input type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見を参考に、本文中の表現を修正します。</p>	<p>第5章-3-(2)の「マンションの管理の状況 を把握するために講ずる措置」(49頁)の文末 に、「今後も必要に応じて実態調査を実施し、 市内のマンションの管理状況の把握に努めま す。」を追加します。</p>
<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※集約意見数(0)件 <マンション管理適正化に関する意見></p> <p>49頁の「3(2)マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置」の 【現地調査】中「築20年以上のマンション及び郵送アンケート調査が未回答で あったマンション(150棟)に対し、」とありますが、「(150棟)」に、築20年以 上のマンションを含むのか、それとも郵送アンケート調査が未回答であったマン ションのみなのか、判然としません。 築20年以上のマンションを含むのであれば、次のように修正すべきではない かと思います。「(150棟)」→「(計150棟)」</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input checked="" type="checkbox"/> 反映 <input type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見を参考に、本文中の表現を修正します。</p>	<p>第5章-3-(2)の「マンションの管理の状況 を把握するために講ずる措置」(49頁)の中 の、「築20年以上のマンション及び郵送アン ケート調査が未回答であったマンション(150 棟)に対し、建物及び設備の劣化の程度などにつ いて、現地で外観目視調査を実施しまし た。」を、「築20年以上のマンションと郵送アン ケート調査が未回答であったマンションに対し、 建物及び設備の劣化の程度などについて、現 地で外観目視調査を実施(150棟)しまし た。」と修正します。</p>

<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※集約意見数(0)件</p> <p><マンション管理適正化に関する意見></p> <p>49頁の「3(4)管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」について 管理計画の認定基準に、市の独自基準として、マンション防災に関する事項を定めて頂きたい。</p> <p>(理由)</p> <p>1 国交省によるマンション管理適正化指針(令和3年国交省告示第1286号)において、次のとおりマンション防災の重要性が定められていること。</p> <p>「マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。」 (同告示 三2(7)。「松山市空家等対策計画中間見直し(案)」資料編66頁に掲載)</p> <p>マンションにあつては、管理組合が存在し、標準管理規約においても防災が同組合の業務に掲げられるなど(標準管理規約第32条第12号)、組織的に防災対策に取り組める下地が整っていますので、貴市の対応如何によってマンションの防災力の向上が大いに期待できます。</p> <p>2 上記国の指針によってマンション防災の重要性が定められる一方、管理計画を認定する際の基準(同告示別紙二)には、マンションの防災に関する事項が示されていないため、他の自治体では、独自の基準としてマンションの防災に関する事項を定めているものが多数にのぼっていること。(愛知県、岡崎市、瀬戸市、大阪市、堺市、豊中市、福岡市、那覇市など多数)</p> <p>3 松山市にあつては、南海トラフ地震対策特別措置法に基づき南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されており、他の都道府県・市と比べて、より一層の防災対策が望まれること。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input type="checkbox"/> 反映 <input checked="" type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>多くのマンションの管理組合等に管理計画の認定申請をしてもらうため、当面の間は市独自の認定基準は設けず、管理計画認定制度を推進し、マンション管理の維持向上と良好な管理状況が市場で評価されるマンションの数を増やしたいと考えています。</p>	<p>反映なし</p>
--	--	-------------

<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (0) 件</p> <p><マンション管理適正化に関する意見></p> <p>50頁の「2023(令和6)年●月から2027(令和9年)度」の2023(令和6年)は2024(令和6)ではないか。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input checked="" type="checkbox"/> 反映 <input type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>御指摘のとおり、記載間違いのため修正します。</p>	<p>第5章-3-(6)の「計画期間」について、以下のとおり修正します。</p> <p>(誤)2023(令和6)年 (正)2024(令和6)年</p>
<p>◆類似意見の集約 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※ 集約意見数 (0) 件</p> <p><マンション管理適正化に関する意見></p> <p>50頁の「3.(5)マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項」と「3.(7)その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項」によると、適正管理や管理計画の認定制度等に関する普及・啓発については、市の窓口や広報誌、ホームページ等に加え、専門機関等と連携して行くとあります。また、「一般社団法人愛媛県マンション管理士会」と連携し、管理組合等への情報提供や技術的支援等に努めると書かれていますが、具体性に欠け、期間の目標設定、スケジュールがないため分からない。</p>	<p>◆政策等の案への反映結果 <input type="checkbox"/> 反映 <input checked="" type="checkbox"/> 反映なし</p> <p>頂いた御意見について、本計画は主な方針を記載したもので、具体的な取組はこの方針に基づき、今後検討するため、現状のままとさせていただきます。</p>	<p>反映なし</p>

★政策等の案の公表後、実施機関が自らの判断で修正した内容

修正内容		修正理由
修正前	修正後	
	→	
	→	