

和光市マンション管理推進計画市民説明会 質疑回答記録(要約版)

令和7年4月5日 10:00～ 市役所502会議室

No.	質問	回答
1	パブリックコメントの計画とは、どのような計画を策定するのか。	今回提示している本文が計画そのものです。パブリックコメントを通じていただいたご意見を精査し、必要に応じて計画に反映させることを考えています。最終的に、この文書を計画として確定する予定です。
2	新規認定制度の開始はいつ頃になるのか。	令和7年10月に開始する予定です。
3	マンションの管理会社から、認定制度について星印が4つで5つという評価を受けています。この評価に関する登録費用が2万円から3万円とされていますが、この費用は何に関連するのか。また、この認定制度はマンション管理業協会が行っているもので、行政関連ではないのか、詳しいことが分かりません。	マンションの認定制度には、国や県などの公共機関が行うものと、民間が行うものがあります。星印の評価に関する制度は民間のもので、登録に費用がかかります。一方、市の認定制度には費用がかかる予定はありませんが、作成時に専門的な部分で費用が発生する可能性があります。
4	アンケート調査結果において、耐震性が不明なマンションが多いとされていますが、昭和56年の耐震基準改正前に建てられたマンションは基本的に耐震性が不足していると認識して良いのか。	昭和56年以前に建てられたマンションは旧耐震基準に基づいていますが、耐震診断を行った結果、耐震性能を有している場合もあります。アンケート結果では、51%の回答が得られ、残り49%は未回答です。その中には昭和56年5月以前のマンションも含まれていますが、市はこれらの耐震診断状況を把握しておらず、耐震性の有無が不明として扱っています。そのため、数字の見方には様々な解釈がありますが、具体的な数値は示していません。
5	管理計画認定制度の具体的なメリットについて教えて欲しい。	マンション管理認定制度の目的は、建物の寿命を延ばし、資産価値を高めることです。和光市では、認定を受けると固定資産税が減額され、フラット35やマンションすまいる債のメリットも得られます。この制度は令和9年まで有効で、5年ごとに見直されるため、今後さらにメリットが増える可能性があります。また、管理業協会の1年認定と5年認定の制度や、損害保険の掛け金が下がる制度もあります。制度の変化に柔軟に対応し、前向きに取り組むことが推奨されます。
6	マンションアドバイザーはどのような人を予定しているのか。	マンションアドバイザーには、マンション管理士を予定しています。彼らは専門知識を活かして管理内容についてアドバイスを行います。現在、埼玉県で行われているアドバイザー派遣制度が令和8年度で終了するため、市で引き続きこの制度を実施する予定です。

No.	質問	回答
7	施設の設計図を読めるアドバイザーが欲しい。リフォーム時に、手を加えたくない場所に手を加える必要がある場合、それが適切かどうか判断できる人が必要。	マンション管理士は、長期修繕や管理について幅広い知識を持っています。具体的な相談内容を伝えていただければ、マンション管理士会を通じて適切なアドバイザーを派遣します。また、市ではマンション管理ネットワークと連携し、年に1回セミナーや意見交換会を開催しています。
8	団地内で中国人住民が増えており、お知らせを翻訳してもらおうことは可能か。問題があるときに訪問しても、子供が対応し、親に会えないことがある。	管理規約などの翻訳を専門業者に依頼して作成することで解決が図られる場合もあります。
9	マンションの適正化推進に関する和光市独自のメリットとなる制度はありますか	固定資産税の減額は国の法律に基づき、市が2分の1から6分の1の範囲で減額率を決定できます。和光市を含む朝霞地区の四市では、同じ減額割合が設定されています。国が定めた制度の中で、和光市に適した方法で運用しています。
10	国に要望すれば、マンションの資産価値を高めるようなお金に関するメリットを得ることは可能か。	税の減額は租税特別措置法に基づいており、国が期限付きで設けた制度です。この制度の継続や拡充を国に要望していますが、新しい制度を作るのは難しいかもしれません。
11	国交省の認定制度に関して、マンション管理士とのコミュニケーションを密にしたい。和光市との交流も進めたい。	実態調査のアンケートを経て計画を作成し、施策として年2回、管理組合に情報発信する予定です。また、小規模なアンケート等で今後も実態を把握し、マンション管理ネットワークと意見交換会を開きます。認定制度について詳しく話し合う機会を設け、コミュニケーションを深めていきたいと考えています。
12	大規模修繕工事の価格が大幅に上昇しており、談合の懸念がある。工事単価の基準を設けることで、過大請求を防げないか。業者との交渉に役立つ指針が欲しい。	工事単価は「建設物価本」という市販されている政府刊行物も参考にできます。実際の修繕方法によっても費用は変わります。長期的な維持管理計画を立て、入札などを組み合わせることでコストを抑えられる可能性があります。修繕前にアドバイザーと計画をしっかり立てることが重要です。
13	派遣されたアドバイザーは、工事費用に関する詳細なデータを持っているのか。国交省のデータと比べると、現在の工事費が高すぎると感じる。工事周期を12年から20年に延ばすことも考えられるのではないか。	国交省はブラック企業を把握しており、マンション管理センターに相談することで、安全な業者を選ぶ手助けが得られます。国交省は具体的な工事単価を出していませんが、目安は提供しています。工事費が不審な場合、国交省関連機関に相談すると解決策が見つかる可能性があります。