

「神戸市マンション管理支援制度（案）」に関するご意見の概要及び神戸市の考え方

○意見募集期間

令和2年10月22日（木）から令和2年11月21日（土）

○提出数 : 4通

○意見数 : 6件

○意見及び本市の考え方（ご意見の内容は趣旨を損なわない範囲で要約しています）

意見	本市の考え方
<p>素晴らしい制度であると思うため、書類を作成するだけの制度にせず、区分所有者の意識も上げる制度にしてほしい。たとえば、避難訓練への参加率、消防設備点検の実施率、雑排水管清掃の実施率なども項目に加えてほしい。</p>	<p>本制度は管理状況を届出することで、自己のマンションを適正に管理するよう努めなければならないという意識を啓発することが重要な目的の一つです。制度の周知、啓発に努め、より多くのマンション管理組合から届出・情報開示を行ってもらうことで、市内マンションの区分所有者の管理意識及び管理水準の向上に寄与できる制度を目指します。</p> <p>届出項目のご意見について参考とさせていただきます。</p>
<p>神戸市として各マンションの状況を把握しようとする努力は良いと思うが、良好に管理されているマンション側にとってどのようなメリットがあるのか分からない。届出を行う事のメリットや不安点について、詳細な情報発信が必要だと思う。</p>	<p>届出されたマンション管理組合に対して、管理状況に応じた情報提供や支援を実施します。</p> <p>また、良好に管理されているマンションについては、管理状況を届出することにより、適正な管理への意識が保たれ、管理水準を維持向上しやすくなることがメリットの一つであり、さらに、管理状況を情報開示することにより、各マンションの管理状況が市場で評価されることが期待され、管理組合による適正管理の意識が一層向上するものと考えています。</p> <p>届出・情報開示のメリットや制度内容等に関して細やかな情報発信に努めます。</p>

意見	本市の考え方
<p>公表された情報から多くの修繕業者が営業をかけてくるなど、悪用される可能性があるのではないか。</p>	<p>管理状況を情報開示することにより、各マンションの管理状況が市場で評価される仕組みを構築し、管理組合による適正管理への意識の一層の向上を目指します。</p> <p>管理状況の情報開示については、届出の際、情報の開示を希望された場合について公表することとします。</p>
<p>本制度において、神戸市が知りたいことは何か、知ったうえで神戸市は何をしようとしているのか詳細な情報発信が必要だと思う。</p>	<p>建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等を届出してもらうことにより、市内マンションの管理状況の実態を把握し、各マンションの管理状況に応じた支援へと繋がります。また、管理状況を届出することで、自己のマンションを適正に管理するよう努めなければならないという意識を啓発します。これにより、市内マンションの管理水準の底上げを図ります。</p> <p>制度の目的や具体的内容及び支援策について、今後細やかな情報発信に努めます。</p>
<p>管理組合が悪質な事業者から自らの資産を防衛し、被害に遭わないためには事前に管理規約等の整備が必要であることから、本制度に次の4項目を追加して欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 悪徳事業者や反社会的組織を管理組合の運営から排除する管理規約の整備 ・ 悪徳事業者や反社会的組織に加担する理事等を排除する管理規約の整備 ・ 悪徳事業者や反社会的組織との係争から理事を保護する保険契約の有無 ・ 悪徳事業者や反社会的組織との係争から理事会を守る顧問弁護士契約の有無 	<p>本制度は建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等を届出してもらうことにより、市内マンションの管理状況の実態を把握し、各マンションの管理状況に応じた支援へと繋げていくことを目的としており、管理規約の有無や総会の実施などの基本的な管理状況について届出項目とすることを想定しています。</p>

意見	本市の考え方
悪質な事業者を排除する施策、悪質な事業者に関する問題が発生した場合の相談先を設置する施策を盛り込んでほしい。	神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」において従来よりマンション管理に関する相談を受け付けています。