

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）		
件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
委員氏名	佐藤 哲 委員	
付議事項	マンション管理適正化推進計画（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
	主な意見	回答
1	築年数や規模、またそれに応じた積立金の設定や空室率、高齢化率などの要素から見えてくるものがあると思うが熊本市ではどの程度把握されているのか。	本市独自のデータはありませんが、国の調査（※1）では空室率、高齢化率（70歳以上の世帯主の割合）は完成年次の古いマンションほど高くなっている状況です。 ※1 【別添2】平成30年度 国交省マンション総合調査 ※2 【別添3】実態調査票
2	今回の理念の中に「自主自立によるマンション管理適正化の実現」となっているが、計画では管理組合、熊本市、関係団体がそれぞれの役割を果たして市内のマンションの管理適正化を目指すということが重要とも思うので、その点が分かりやすく伝わる理念を検討すべきでは。	「自主自立によるマンション管理適正化の実現」は、管理の主体は管理組合であります。熊本市、支援団体等も含め各々が役割を果たしたうえで成り立つものと考えています。素案作成の際はそれが伝わるよう説明書きやサブタイトル※1をつけるなどして対応したいと考えております。 ※1 【別添1】（骨子案）マンション管理適正化推進計画 P2参照
3	区分所有者が高い意識をもって取り組むなどのことも重要と思うが、総会や理事会を行うための集会所などのマンション内の設備も重要ということは考えられるか？	コロナ渦や時代の変化に伴い、ICT化技術の導入や集会のあり方が変化していくと予想されます。国に示している標準管理規約等を参考に計画に盛り込みたいと考えております。
4	まだ先の話であるかもしれないが、総会のICT化なども重要になるかもしれない。	

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）		
件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
委員氏名	大久保 秀洋 委員	
付議事項	マンション管理適正化推進計画（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
主な意見		回答
1	<p><P1>マンションの現状と背景</p> <p>「区分所有マンションの賃貸化」も今後のマンション管理に適正化を検討してゆく上で課題として挙げておくべきと思います。</p> <p>※賃貸化がどれくらいなのか資料があれば示していただきたい。</p>	<p>国の調査（※3）では完成年次が古いマンションほど賃貸戸数割合が高くなる傾向があることが報告されています。本市においても課題の把握に努めていきたいと考えております。</p> <p>※3 【別添2】平成30年度 国交省マンション総合調査</p>
2	<p><P6>計画の体系</p> <p>◇実態の把握で以下の項目追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年及び今後のマンション建設の状況 ・マンションの空室状況（年代別、地域別等） <p>[これからの取組（予定）]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の高齢化への対応（相続支援等） ・賃貸入居者の管理組合への関わり方 ・遠隔地所有者や法人所有者への対応 ・地震、風水害への対応の支援 （災害時訓練、水食糧備蓄、避難先、地域の避難場所として、高齢者避難…） 	<p>いただいたご意見については今後必要となっていく項目になると考えられるため実態の把握に努めていきたいと考えております。</p>
3	<p><P7></p> <p>管理適正化に向けた各主体の役割</p> <p>◇区分所有者等</p> <p>等とは（区分所有者、賃貸入居者…）</p>	<p>区分所有者等とは、区分所有者、管理者および専有部分占有者等（賃貸入居者含む）をいいます。</p> <p>計画には用語の解説等を記載しますので、素案段階で改めてご審議いただきますようお願いいたします。</p>

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）		
件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
委員氏名	小山 登代子 委員	
付議事項	マンション管理適正化推進計画（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
主な意見		
回答		
1	<p>区分所有者の意識や価値観の相違等により管理運営が難しいということはよく耳にします。管理適正化に向け、行政としての取り組みについて具体的な内容を提示してもよいのではないのでしょうか。</p>	<p>ご意見のとおり、管理適正化に向けた行政の具体的な取組みの内容については計画に盛り込みたいと考えております。※4 ※4 【別添4】計画の目次（案）参照</p>
2	<p>災害時における地域住民の支え合い助け合いは、熊本地震の経験から大切さを実感しています。</p> <p>耐震性に優れたマンション等は、地域の身近な緊急避難場所として協力いただくと助かります。そのことで地域住民とのコミュニティ形成が可能となり、つながりが生まれます。</p>	<p>地域住民と良好なコミュニティを形成することは有事の際にも役立つ非常に重要なことだと考えており、これまで市民局と連携した訪問によるパンフレットの配布などを行っています。今後の取組としても計画に盛り込みたいと考えております。</p>

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）		
件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
委員氏名	北村 園子 委員	
付議事項	マンション管理適正化推進計画（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
主な意見		回答
1	マンション管理適正化推進計画について特に異議ありません。	承知いたしました。

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）		
件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
委員氏名	福島 貴志 委員	
付議事項	マンション管理適正化推進計画（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
主な意見		
	回答	
1	<p>自主・自立が基本理念であるが、その方向性がわかりづらい。基本的には共に支えあい、長く住み続けられることが重要であると思うが、いろんな方々が入居している中、如何に情報を共有し、共によりよい方向に進める住民の意思が求められる。</p>	<p>国の基本方針にもあるように、「マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合」であると考えておりますが、「自主自立による管理適正化の実現」のためには管理組合、行政、専門家、支援団体等各主体が共に連携、協働していくことが重要です。また、意見の通り区分所有者が如何に情報を共有し、共によりよい方向に進むために住民が意思を持つということも重要です。計画にはその内容を分かりやすく盛り込みたいと考えております。</p>
2	<p>上記の運営を行ううえで、各マンション管理組合が、民主的な運営を行いながら、全ての住民が同じ方向性を見据えながら、中長期的な計画のもと進められるように、第三者機関としての行政の助言・指導が求められるが、どこまで踏み込むのが大きな課題であるように感じた。</p>	<p>上記のとおりマンションはあくまで私有財産の集合体ですが、周囲に与える影響が大きいことを踏まえ、行政の適切な関与が求められています。本市では国の基準に従い適切に運用したいと考えております。</p>
3	<p>住民がマイナス思考ではなく、ここに挙げられている。豊かな住生活実現に向けた取り組みを市民と行政が協働の視点で進められることを望む。その為には、専門家との連携や地域との連携も進める事が重要である。</p>	<p>意見のとおり、管理組合、行政、関係団体や専門家がいかにそれぞれの役割を果たし連携し協働していくかが計画の重要な部分であり、その具体的な内容については計画に盛り込みたいと考えております。</p>

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）		
件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
委員氏名	奥山 啓子 委員	
付議事項	マンション管理適正化推進計画（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
	主な意見	回答
1	添付資料で、熊本市では10年後に築30年以上のマンションが55%を占めることを知り、経年による周辺地区への危険性や環境悪化を考慮すると、「マンション管理適正化推進計画」を施行して、早めの対応をすることが必要と考えた。	ご意見のとおり早めの対応が必要であり、計画は今年度中に策定する予定です。
2	マンション管理不全になる要因として、区分所有者の高齢化が挙げられている。高齢化社会の中で次世代にも受け継ぐ事が可能な構造のマンション（リノベーション工事可能）であれば、SDGsの理念にも適い、資産価値も上がり、区分所有者の若返りが図れるのではないかと考える。	ご意見のとおり、区分所有者の高齢化による管理不全は懸念すべき事項です。区分所有者の若返りがなされれば管理不全に陥るマンションが減ると考えられますので、建設や販売においてもその重要性が検討されるよう計画に盛り込みたいと考えております。
3	「輪番制でマンション管理組合の役員になった、不安だ」という声がある。多様な価値観を持つ区分所有者の意思統合は容易ではない。マンション購入・入居後は、適切な管理が資産価値を高め、快適な暮らしに繋がることを認識する必要がある。故に、管理組合による「自主自立によるマンション管理適正化の実現」は必要で、マンション管理士など専門家のアドバイスや行政機関からの助言・指導は必然である。	ご意見のとおり、管理適正化を行うことでどのような効果があるかを管理組合に認識してもらうことは計画の中でも重要な点です。計画でも専門家を活用した施策などの内容を盛り込みたいと考えております。
4	顔を合わせる事が少ない、大規模マンション居住者同士のコミュニティ形成は、非常に難しいが、災害時の助け合いや住民同士のトラブル解決にも必要である。総会での管理規約の形成や更新が、トラブル防止に繋がると考える。	管理組合内のコミュニティ形成や管理規約の整備はトラブル防止の観点からも重要であると考えております。特に管理規約については重要な部分と位置付け、平成31年度から規約を整備する際の補助事業を行っており、今後のあり方について計画に盛り込みたいと考えております。
5	マンション管理適正化の推進に関する法改正では、国の基本方針に合わせて、マンション管理適正化推進計画の作成（市）と管理計画認定制度が追加されている。マンションの建物・設備の老朽化や災害などの想定になかった修繕費用において管理計画書の作成は絶対に必要と考える。	ご意見のとおり、修繕積立金については国の住生活基本計画の成果指標にも挙げられており、計画に基づく修繕費用の検討については管理運営の重要な部分であると考えております。国の認定基準に基づき計画に盛り込みたいと考えております。
6	マンション管理士・建築士・行政機関などから専門知識や情報・助言を得ることができれば、有効な管理計画書が作成されることになり、健全な運営の第一歩となるのではないかと考える。	専門家を活用した管理計画の作成は本市でも有効であると考えております。本市ではこれまでマンション管理士派遣や相談会を通じてマンション管理士と連携した事業を行ってきており専門家を活用した支援は重要なものと考えております。また、訪問調査などを通じマンションでは多様な課題があることが分かっています。計画ではマンション管理士に限らない専門家の活用についても盛り込みたいと考えております。

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）		
件名	【議事】マンション管理適正化推進計画（骨子案）について	
委員氏名	山田 大輔 委員	
付議事項	マンション管理適正化推進計画（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
	主な意見	回答
1	私自身分譲マンションに住んでおりマンション管理の実態を知って当事者として責任感をもって取り組まないといけないなと実感した。私の所は管理組合の理事になっても結局素人なので不満があっても管理会社の言いなりになってしまっている。近いうちに私にも理事の番が回ってくるので実態を当会にお伝えし参考にさせていただければと思う。	本市の調査では、管理会社に委託している管理組合の割合は9割程度であり、多くの管理組合が管理会社に委託していることが分かっています。管理組合と管理会社が良好な関係を築くことは、自主自立の管理適正化に向け非常に重要であり、そのためには管理組合自らが高い意識を持ち、積極的に知識習得するなどの姿勢が必要であると考えています。 現場の実態をお伝えいただくことは実情に即した計画作成のために、ぜひお願いしたいと考えております。
2	前述したように管理組合では素人の理事が多いので問題意識自体が低い可能性がある。マンションが抱える問題を分かりやすく伝えるツールはどのようなものを考えているのか教えて欲しい。	マンションの問題を分かりやすく伝えるツールとしてセミナー開催やパンフレット配布、訪問事業などを通して意識の向上を図りたいと考えています。また、その他にも効果的なツールがあれば計画に盛り込みたいと考えているので本部会でもご意見を頂ければと思います。
3	管理組合の自立の方策としてテレワークの推進、小規模保育など組合員の共同利用が考えられるが修繕資金を賄うための事業化の法規制の緩和など検討してはどうか	マンションは複数の区分所有者が存在し複雑な権利形態をなしているうえ、時代の変化や価値観の多様化等に順応しながら管理運営を進めていく必要があります。本市としても管理組合のニーズを把握し、適切に対応していきたいと考えております。
4	P6 近隣の管理組合同士が交流できるネットワークの構築はとても良い事だと思うが具体的にどのようなアプローチでネットワークを構築するのか教えて欲しい。HP発信や市民だよりへの掲載程度では方策の浸透は見込めないと思う。	P6のネットワークの構築のイメージとしては「熊本市と管理組合」のネットワークの構築をイメージしておりました。誤解を招く表現で申し訳ございません。表現については修正いたします。※1 意見にあった管理組合同士のネットワークの構築については過年度にセミナーの機会等を利用して行ったことがあり、今後も効果的な方法を模索していきたいと考えております。 ※1 【別添1】（骨子案）マンション管理適正化推進計画P6参照
5	いずれにしてもプッシュ型の支援が必要なのは間違いないと思うのでマンション管理士の派遣など組合が相談しやすい体制づくりができたら素晴らしい事だと思う。	計画の施策としてマンション管理士派遣を含めた相談体制の充実等について盛り込みたいと考えております。

付議事項に対する意見及び回答（2回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「マンション支援部会」（書面会議）					
件名 【議事】 マンション管理適正化推進計画（骨子案）について					
2回目のご意見に対する回答書です。 今回分の回答欄は黄色に着色したセルとなります。 ご確認よろしくお願いたします。					
項目	主なご意見	ご意見提出者	回答	追加のご意見があればこちらに記入ください	回答（2回目）
1	推進計画（骨子）全般について ①<骨子P7>管理適正化に向けた各主体の役割 区分所有者等とは ②マンション管理適正化に向けた早めの対応が必要	①大久保委員 主な意見3 ②奥山委員 主な意見1	①区分所有者等とは、区分所有者、管理者および専有部分占有者等（賃貸入居者含む）をいう。 ②早めの対応が必要であるため今年度中に計画を策定	提供いただいた資料によると平成元年以前の古いマンションでは約3割が20%以上の賃貸戸数、賃貸戸数0%は約5%しかない状況である。このことはマンションの管理組合運営、特に大規模改修や建て替え等重要な案件の決定がスムーズに進まないことが懸念される。 このような古いマンションの管理組合に対して、早めの支援や働きかけが必要と考えます。	ご意見のとおり、賃貸化率が高いことは円滑に合意形成が進まない要因の一つとなり得ると考えます。 管理不全の兆候が見られるマンション等の、適切な管理運営を促進できるような効果的な施策を展開していきたいと考えています。
2	基本理念について ①「自主自立によるマンション管理適正化の実現」となっているこの理念では管理組合のみが管理適正化に向けて動いていくと感ずるのでは。 ②自主自立の方向性が分かりづらい	①佐藤委員 主な意見2 ②福島委員 主な意見1	①素案作成の際に理念の趣旨が伝わるように説明書きやサブタイトルを付けるなどして対応したい。 【別添1】（骨子案）マンション管理適正化推進計画P2参照 ②方向性については計画に内容を分かりやすく盛り込みたい	マンションの管理について自主があり自立した管理組合の割合が低いという現状と、その状況が続いた場合、将来懸念される事象をわかりやすく説明する。	管理組合の意識向上の促進や支援等の施策展開により自主自立の管理適正化へ誘導することが本計画の趣旨です。ご意見にある「管理不全の状態が続くことで懸念される事象等をわかりやすく説明すること」等についても検討し、素案段階で再度ご審議いただければと思います。
3	基本方針および施策の方向性について ①<骨子P6>の管理組合とのネットワークについて	①山田委員 主な意見4	①表現が分かりにくい部分があるので修正したい 【別添1】（骨子案）マンション管理適正化推進計画P6参照		
4	計画の目次（案） ①行政としての具体的な取組みについての記載	①小山委員 主な意見1	①具体的な取組みについては計画に記載する。 ※別添4 計画の目次参照	第2章 現状と課題（案）について ①マンション自体の高経年②管理組合の現状の大きく2つに分け、 ①…空室増加、賃貸化、点検・修繕の未実施等 ②…区分所有者不居住、自主自立運営、居住者の高齢化等 などについて纏めた方がわかりやすいのでは	いただいたご意見を参考に、読み手がマンション管理の現状や目指す方向性等が理解しやすいよう構成を検討していきます。
継続して審議をお願いする事項					
5	その他の事項について ①空室率、高齢化率について ②総会のあり方について（ICT化など） ③区分所有マンションの賃貸化について ④近年及び今後のマンション建設の状況 区分所有者の高齢化への対応（相続支援等） 賃貸入居者の管理組合への関わり方 遠隔地所有者や法人所有者への対応 地震、風水害への対応の支援 ⑤地域とのコミュニティの形成について ⑥行政がどこまで踏み込むか ⑦市民と行政および専門家や地域との連携 ⑧リノベーション可能なマンションについて ⑨専門家・行政の支援について ⑩コミュニティ・規約について ⑪管理計画認定制度の修繕費用に関する記載 ⑫専門家を活用した管理計画の作成 ⑬管理会社との関係性について ⑭啓発活動のツールについて ⑮テレワークの推進、小規模保育などについて ⑯管理組合同士の交流について ⑰相談体制の構築について	①佐藤委員 主な意見1 ②佐藤委員 主な意見3・4 ③大久保委員 主な意見1 ④大久保委員 主な意見2 ⑤小山委員 主な意見2 ⑥福島委員 主な意見2 ⑦福島委員 主な意見3 ⑧奥山委員 主な意見2 ⑨奥山委員 主な意見3 ⑩奥山委員 主な意見4 ⑪奥山委員 主な意見5 ⑫奥山委員 主な意見6 ⑬山田委員 主な意見1 ⑭山田委員 主な意見2 ⑮山田委員 主な意見3 ⑯山田委員 主な意見4 ⑰山田委員 主な意見5	①-1データについては【別添2】国のマンション総合調査を参照 -2本市としては今後実態の把握に努める ②国の示す標準管理規約等を参考に計画に盛り込みたい ③-1データについては【別添2】国のマンション総合調査を参照 -2本市としては今後課題の把握に努める ④今後、実態の把握に努める		※この項目については素案作成の段階（次回の支援部会）で具体的にご審議頂ければと考えております。