

第2回住宅審議会「マンション支援部会」付議事項に対する意見及び回答

【資料4】

日時		令和3年10月26日		会場		熊本市役所9F会議室	
件名		【議事】マンション管理適正化推進計画(素案)について					
付議事項		マンション管理適正化推進計画(素案)について審議していただきたい。					
		主な意見		回答		計画への反映	
1	購入予定者	購入予定者や販売する側の不動産会社や分譲業者への啓発活動はどのように行っていくですか。モデルハウス訪問は考えていますか。消費者協会を取り入れてはどうか。		管理の必要性について、新築・中古物件に関わらず物件の購入(契約)等にあたっては、他法令(宅地建物取引業法等)に購入予定者への説明の基準が詳細に定められており、これに含めることは現実的には困難かと考えられますが、本計画に基づき分譲業者等には協力をお願いができるような方法を検討していきたいと考えております。また、本市の取り組みを紹介するパンフレットの配布やマンションの購入予定者に限らず広く一般の方を対象にマンション管理セミナー等の開催は、関係団体のご理解とご協力を得ながら実施していきたいと考えています。			
2	要支援マンションの因子	要支援マンションの項目でネックとなっている部分はなにか、また要支援準備軍のようなものを把握していくことが重要ではありませんか。		<ul style="list-style-type: none"> ・要支援マンションの因子として最重要と考えているのは「総会未開催」です。総会は管理組合の最高意思決定機関と位置付けられるものであり、開催していない管理組合は組合運営が適正に行われていない可能性があるため早急な改善を要すると考えております。 ・R3実態調査において、要支援マンションの項目で多いのは長期修繕計画が作成されていないこととなっており、計画の作成には専門知識を要することがネックとなっていると思われます。このようなことから、専門家の意見を聞きながら各々の管理組合において、すみやかに検討される必要があります。本市においても、管理組合や専門家の意見を伺いながら対応を検討していきます。 ・ご指摘の通り、各々の管理組合において同計画に記載の項目を参考に適切に管理していく必要があります。本市においても、その状況を把握し必要に応じ対応を行っていきます。 			
3	支援団体	支援団体についてはどういった団体をイメージしていますか。入居者が興味を持つのは金銭的なことが多いと思うので、リノベーションや住宅ローンのことを銀行などと連携してセミナーを行うなどの取組みもいいのではないですか。地震を受けて、修繕費が不足している管理組合も多くあるだろうから、そういった相談を受けられることも重要だと思います。相続や、税制について詳しい団体も加えるべきではないですか。		32ページに記載の団体を想定しています。これは、既に本市の行っているマンション管理支援事業等に関して協力を頂いている団体です。今後、ご理解・ご協力が得られれば金融やリノベーション、法務等の多方面からなる支援団体等の設立を検討していきます。			
4	監事	管理適正化を推進していくためには監事を定めることも重要だと思うので今後はチェックリストに監事の有無を検討するのでもいいと思います。		監事を定めることについては標準管理規約に定められており、管理組合の透明性を図るために重要であると考えているので啓発等を行っていきます。			
5	実態把握	様々な因子を把握することが重要であり、例えば賃貸化率や高齢化率、世帯構成などそういった項目が考えられると思います。高経年マンションの中で特に空家が多いマンションについて、別途支援を検討してはいかがですか。		今回の実態調査にあたっては、先ず計画策定にあたり管理不全に陥らないよう管理組合の状況等を把握することなどを目的としています。ご指摘の調査にあたっては、個人情報等に配慮を行い、その可能性を検討したいと考えています。			
6	高齢化	高齢者なら地域の高齢者が集まる場所に周知に行く、民生委員に伝えるなどの絞った情報提供が大事になると思います。		対象を絞った発信は重要だと考えており、ニーズに応じた啓発活動として施策を展開していきたいと思います。高齢者への情報提供も具体的施策の段階で検討します。			
7	地域コミュニティ	管理組合と地域が連携して災害時の対応を日常から決めておくことで地域コミュニティ形成ができるという視点で計画に入れて頂けるといいと思います。マンションの集会施設を地域に開放しているという事例もあり、日常からつながりができるのであれば災害時にも連携ができると思います。また、マンション側に地域に開放するメリット(補助金や非常食の提供など)があれば、そのことで地域とのつながりもでてるのではないですか。		ご指摘の通り、地域コミュニティの形成は大変重要であり、P37具体的施策15に記載しました。また、マンションの集会所の開放等については、有料・無料にかかわらず既に実施されているマンションもあることから今後、各々の管理組合のご意見を踏まえて検討していきます。地域とマンションのつながりについても、マンション管理通信などを通し啓発していきたいと考えております。		計画の第4章施策の方向性Ⅱ-3 具体的施策 15地域コミュニティ形成の促進で部会で出た意見を盛り込みました。	
8	防災	マンションの災害行動支援者に対してどういった支援ができるかというのを考えるのも重要だと思います。マンションは構造的に頑丈であるので、水害時に地域の避難施設として使用できませんか。		<p>ハード面</p> <p>本市においては、防災ハザードマップによる浸水想定区域が広範囲に及んでいることもあり、垂直避難の必要性等は高まると考えられるため、防災担当部署等と連携しながら、今後検討していきたいと考えています。</p> <p>ソフト面</p> <p>災害行動支援者については、マンションにお住まいの方々もいらっしゃるもの地域と関わりの少ない管理組合においては十分な支援が行き渡らないことも考えられます。このようなことから、各々の管理組合においても認識していただくよう行政として努めていきます。</p>		計画の第4章施策の方向性Ⅱ-3 具体的施策 15地域コミュニティ形成の促進で部会で出た意見を盛り込みました。	
9	届出	届出制度の開始とありますが、一番最初の届出だけなのか、毎年の更新にするのかどちらでしょうか。できれば1年に一度の届出が望ましいと思われるます。		届出制度については通信を送る際など1年に1回程度、変更内容の更新を求める予定です。また、届出でなく他都市でも多く使用されている登録として、要綱を定めて運用していきます。			
10	認定	新築マンションについては認定の対象にならないかと思うが中古マンションに関しては認定があることで安心感が生まれるということを感じました。		新築マンションについては、予備認定制度が国から公表されています。認定があることが新築マンションの購入予定者において選定要素の一つになることが望まれます。			
11	管理形態	行政として管理委託を勧めていくことも考えなければならないのではないですか。		管理委託は管理手法の一つであり、行政が推進していくものではないと考えています。しかし、管理組合は各々の置かれた状態を十分に把握し、管理手法について総会等により議論を深めていただきたいと考えています。			
12	長期修繕	長期修繕計画を立てる際、計画をつくることでのメリットがあることを入居者に伝えることが重要と考えられるのではないですか。		長期修繕計画の作成については要支援マンション因子にも設定しており、本市としては非常に重要なものと位置付けているので、作成の必要性については積極的に啓発を行っていきます。なお、経費算入できる等の税法上の優遇については投資用にマンションを所有している区分所有者等に対してであり、本計画においてターゲットとしている管理組合に対するメリットとして周知啓発しづらいと考えていますが、管理組合に対するメリット等があったほうがインセンティブを得られると考えられるため、啓発内容、方法については検討していきたいと考えております。			
13	総会	リモート総会など新しい総会の形のや、管理アプリなどの情報も挙げていければいいと思います。		総会の開催方法等については、区分所有法や管理組合が別途定める管理規約に定められており、総会のあり方については社会情勢等を踏まえ、マンション管理士等の専門家のご意見を聞きながら、マンション管理通信等を通じて管理組合に対し情報提供していきたいと考えています。		計画の中にICT化の一例を記載します。また、総会のあり方などについては周知を行っていきます。	
14	理念	管理委託なども含めて管理適正化と思いますが「自主自立」という表現だと管理組合独自で完結しているイメージを感じます。		管理組合、関係団体、行政の連携による自主自立という理念を考えており、「管理組合のみでの自主自立」とは考えていません。ただし、マンションの区分所有者は専用部分の管理には意識が高いものの、共有部分の維持・修繕や変更についても重大な責務を有しています。このようなことから、本計画の理念として「自主自立」との言葉を用いることとしています。			
15		管理組合の成功事例が分かると管理組合は管理適正化に向けたイメージが湧くと思います。		マンション管理通信を通じて管理組合に対し情報提供していきたいと考えています。			
16	解体支援	管理組合の意識の向上とありますが、解体前提の支援も考えているのでしょうか。支援団体にマンションディベロッパーに入ってもらって解体込みでその活用であったり、また、法律関係の方々にも入ってもらって区分所有関係を解消して新しく使えるようにすることも必要だと思います。		現在、本市において老朽化により建替えられたマンションは把握していません。しかし、実態調査からも分かるように今後、高経年と呼ばれるマンションの建替えについても検討される管理組合が出てくるものと想定されます。国の基本方針、熊本市マンション管理適正化指針に示している通り、建設後相当の期間が経過したマンションは、必要に応じて長期修繕計画の改定時に建替え等を視野に入れた検討を行うべきであり、そのことを管理組合へ啓発すべきと考えています。また、解体や建替えに知識をもつ専門団体との連携についても検討を行いたいと考えております。			
17	成果指標	成果指標に相談件数を載せるというのはいかがですか。		管理組合からマンション管理の支援に関する本市への相談件数は年々増加傾向にあります。しかし、相談が目的ではなくその先にある課題を解決することが重要と考えており成果指標とはしていません。なお、問題解決の相談先はマンション管理士等の専門家にご相談いただいています。			