

第3回 札幌市マンション管理適正化推進計画検討委員会

- 1 日 時：令和4年11月9日（水） 9時30分～11時30分
- 2 場 所：本庁舎18階第2常任委員会議室
- 3 出席者：委員5名、事務局5名

4 議事内容

(1) 開会

【事務局から、開会挨拶】

(2) 議題

①第2回検討委員会の議事確認と回答、計画案について

【事務局より素案（資料2）前半部分（P20まで）を説明】

（菅野副委員長）

- ・素案P3分譲業者の記述「・・・渡って」は、「・・・亙って」が正しいのでは。
- ・P4の助言・指導の基準のところ、「合理的な理由もなく大規模修繕が行われていない」との記述であるが、計画的に大規模修繕工事实施が行われない理由はいろいろあるが、計画的に修繕工事实施のためには、長期修繕計画による積立金が予定時期に確保されることが前提となる。不足資金を借入等によって大規模修繕工事ができればよいが、合意形成が難しい場合は、修繕工事の延期・工事範囲の縮小等が生じる。工事の実施時期に達しているが「合理的な理由もなく工事が行われていない」を助言・指導基準とする場合の合理性等については、詰める必要があるのではないか。
- ・P5の認定基準に、旧耐震への対応が新たに認定基準「耐震診断の実施、改修・建替え等について、総会等での検討されている」となっているが、札幌市の認定基準としてのハードルが高すぎないか。

管理推進計画は、国の基本方針をベースに、札幌市の地域性等を踏まて、管理の推進化を図るための計画となるが、札幌市の地域性・市内マンションにおけるこれまでの耐震化の取組等を踏まえた場合、認定基準要件としてのハードルを上げすぎていないか。

他都市でも、耐震化を認定要件として上乘せしている事例もあるが、札幌市の地域性等を考慮した場合、耐震化への取組は、推進計画の「推奨事項」として位置づけで良いと思う。

（事務局）

- ・耐震化の話題については、ご意見として承りましたが後半部分の説明後に詳しく議論させていただければと思います。

(菅野副委員長)

- ・細かいですが、P 5 の下の※の記述「・・・で作成される」は「・・・で発行される」が適切である。
- ・P15 課題のまとめ Aの「更新」は「改正」である。同様な表現がP 4、P 2 6にもある。
- ・P 15 課題D「区分所有者による総会・・・」は、「管理組合による総会・・・」ではないか。
- ・P16「・・・基本とすべきです。」は、「基本とします」に修正するのが適切では。
- ・P20 (4) 防災について、「町内会等」は、P18 の(7)の記述から考えると、「自治会等」が適切ではないか。

(岡本委員長)

- ・これらの文言の指摘については、修正対応いただきたいと思います。

(高島委員)

- ・マンション管理において「自治会」と表記するのは適当なのかどうかは疑問です。マンションで単独で町内会を組織しているケースもある。
- ・あとで議論することのことだが、P5 の耐震化について基準を設けると、「建替えありき」になってしまう。推奨というニュアンスにしておかないと耐震化をしていないマンションを切り捨ててしまうのではないかと懸念している。

(岡本委員長)

- ・改めて資料のマーカー部分の色の使い分けについて説明してほしい。

(事務局)

- ・緑が事務局による修正事項、黄色が検討委員会による修正事項である。

(事務局)

- ・先ほどご指摘いただいたP16「・・・基本とすべきである。」は、国の指針にならった表現である。

【事務局から素案後半部分 (P21～) 説明、議事録内容に漏れがあったことを訂正】

(高島委員)

- ・P25 施策 アドバイザー派遣が新規ということになっている。道管連では従来から相談事業、相談員派遣事業を行っている。この取組と今回の新規のアドバイザー派遣は違うものでしょうか。我々は北海道と札幌市から補助金をいただいて事業を進めている。

(事務局)

- ・アドバイザー派遣事業は検討段階にありますが、管理不全の恐れのあるマンションを対象に助言し、自力での立ち直りが難しい場合にマンション管理士、建築士を派遣するイメージを持っている。

(高島委員)

- ・道管連も市の要請があれば協力するが、私どもも相談事業が過密になってきており現状でスタッフが足りない。拡充するのであれば、そのための手立てが必要である。相談事業の財政措置の拡充を市として検討してほしい。

(菅野副委員長)

- ・アドバイザーの派遣等であるが、これまでの道管連の派遣事業と本推進計画での取組事項との位置づけが違う。今般の法改正では、マンションの老朽化等による課題等を背景に、管理組合自らが主体性をもって、管理運営に取り組むことが難しいマンションが多くなってきていること等を踏まえて、そのための支援策が取組の課題となっている。
- ・こうしたマンションの適正化推進のための新たな方向性・取組の一環として、助言・指導等を求めることもできない(声を出せない)マンションへの支援施策が課題となっている。
- ・どこに、どうやって助言・指導を求めればよいのかも分からない。即ち、管理不全状況にあるマンションへの支援策が求められている。
- ・マンションが管理不全に陥らないよう、専門家・関係団体が連携し、管理組合に能動的にアプローチをし、助言・指導等を行って行くことがより、重要な取り組みとされている。これは「押しかけ型」「おせっかい型」による支援・取り組みである。

(岡本委員長)

- ・市では「押しかけ型」の取組は検討しているか。

(事務局)

- ・管理不全のマンションに何らかの対策を講じていきたい。実態調査なり、相談なり、何も声がないと気づかないところもあるので、情報発信等を行いながら管理組合が声をあげやすい環境づくりを進めたいと考えている。

(岡本委員長)

- ・実態調査に答えていない組合へのアプローチがまず一歩目だと思う。一方で相談に対応する人がいないという問題もある。人材の確保も今後の課題になると思う。

(富永委員)

- ・P22 の認定基準について、前回の検討会で独自基準として「防災に関する事項」が提案されていたが、P18 の指針(7)と重複していることから削除されたとの説明があったが、認定基準⑰番の「札幌市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること」と記載があることから、で防災に係る取り組みについて、協会独自のワンストップ申請制度を持つ評価側として評価する際に、これらの取組がなされていないと、基準を満たさないと判断されるのか。
- ・⑱番目の耐震基準について、「耐震改修や建替え等について、総会等で検討されていること。」の総会等とは、理事会、検討委員会等も含まれ、総会の決議までは必要ない、という理解でよ

ろしいか。

- ・ 2年前の実態調査において、旧耐震マンションで耐震診断をしていないマンションが一定数存在するとのことだが、旧耐震は築41年以上になると思うが、札幌市ではどの程度の棟数として把握されているか。

(佐藤委員)

- ・ P22 今回修正されていないが、⑭番の「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」について、前回の会議で管理実態調査では比較的高く出ているのでは、という指摘もあったと思うが、「著しく低額でない」の具体的なめやす(相場感)はあるのか。
- ・ P25 施策「エ」 セミナー開催」のところで、参画主体として住宅支援機構も加えてほしい。

(高島委員)

- ・ 第1回目の検討会議から3つの要望をしていたが一部修正があるので改めてお話したい。
- ・ 一つはセミナー開催について。費用は北海道の補助金で賄っている。札幌市も一緒に開催していた経緯があったと分かった。どこかの時点でそれが消えてしまった。現状の継続ではなく、札幌市の財政的な支援をしてもらえるようにしていただきたい。

(事務局)

- ・ 「合理的な理由」とは、「やむを得ない」という趣旨であり、例えば12年目に大規模修繕を予定していたがコロナ禍や資材高騰により修繕工事を15年目に後ろ倒しにしたというケースなどを想定している。
- ・ 認定基準の旧耐震の対応については、市としても耐震化を進めてきたいというのがあり、今回素案に記載している。しかし委員皆様から、ハードルが高いとの指摘については、旧耐震のマンションは当初は合法的なものとして建てられたもので、現在ではいわゆる既存不適格になっているが、これは居住者側の管理の努力が足りなかったということではないので、いただいたご意見も踏まえて庁内で基準に含めるかどうか、検討したい。
- ・ 旧耐震のマンションの把握については、昭和56年の5月31日までに確認申請を通ったマンションが旧耐震となるが、昭和56年に建ったマンションは旧耐震に当たるとみなしている。この56年以前に建てられたマンションの数と、実態調査で把握した耐震診断未実施の割合「概ね72%」を使うと590棟の72%で約430棟ということで把握している。全体のマンションの約11%である。

(富永委員)

- ・ これについては国の調査でも約15%だったので、同じ割合ではないかと、あと耐震診断を実施している割合もそんなに高くないのではと思い質問させていただいた。

(事務局)

- ・ 耐震診断については、古いマンションで構造図がないと費用がかかるという問題もある。
- ・ 積立金の「著しく低額」のめやすについては、国の認定に関する事務ガイドラインのp48マ

ンションの規模と階数に応じた修繕積立金額として例えば「5,000 m²~12,000 m²」で地上 20 階未満の建物だと 1 m²当り 170 円が限度である、と記載されており、全国的にこの数字を使っている。

- ・セミナー開催の参画団体には住宅支援機構も加えさせていただく。
- ・セミナーへの札幌市の関わりについては、これまでも“共催”というかたちで広報で情報提供するなど役割分担してきており、今後も連携して進めていきたいと考えている。
- ・「総会等」については、区分所有者がその問題を認識してどうしていくかの検討がスタートしていれば良いという認識であり、理事会も含む意図で使っている。

(富永委員)

- ・もう一つの質問で P18 の指針 (7) に明記されている「防災に係る取組」が認定の基準に影響するかについてはいかがか。

(事務局)

- ・国の考え方と同じと捉えており、取組内容が一つでもなされていないと基準を満たしていない、というものではない。

(岡本委員長)

- ・議事録の p 14 いくつか管理の評価・判定に関する既存の仕組み・制度を挙げているが、それぞれに上位・下位の関係があるのか、もしくは並列に扱うのか。

(事務局)

- ・上位・下位の区別は検討していない。ですが、法令に基づく認定は今回の基準であり、他に関連団体がこういう評価をしている、という示し方になると考えている。

(岡本委員長)

- ・これらが並んで記載されている様子を居住者が見ると、相互の関係や意味・役割の重なりや特徴など、どれがどうなのかわかりにくいと思う。上手に伝える工夫をしてほしい。

(菅野副委員長)

- ・申請のフロー
- ・p 24 緑マーカーの修正部分、A~D の関係についてどう読めばよいのか説明してほしい。

(事務局)

- ・長期修繕計画は、総会決議が必要であり、つながっている。一番目標達成には厳しいところを目標として底上げしていけば、他の目標も達成に近づくという考えから、目標 D を達成すれば ABC も達成できる趣旨で D を数値目標として代表することとした。

(菅野副委員長)

- ・「課題Dの長期修繕計画が作成されていない」と「課題Aの管理規約が改正されていない」との関係であるが、課題D「長期修繕計画が長期的な視点で作成されていない」の目標達成率を上げることにより、「課題Aの規約改正」目標率達成に繋がるとの説明になるが、「長期修繕計画の作成率を高めること」と「管理規約を適切に改正する」ための取組(手段)は、別ではないのか。
- ・p25「ウ」「情報提供」について「関係団体」と、他で記載の「関係機関」との使い分けについての整理は。

(事務局)

- ・表記ゆれである。「関係団体」で統一する。

(高島委員)

- ・p25「具体的取組」は「具体的な取組」としてはどうか。「具体」と表現するとこれだけになってしまう。
- ・こういう新しい計画を作ると、後の数値目標の評価の時に、どれをアピールするか、はっきりさせた方がよいのではないか。
- ・認定制度では固定資産税が減免という措置もあると聞く。一般に戸建て住宅では、15～20年経ったら住宅建物の資産価値はなくなり、土地だけの固定資産税となるが、マンションは建物の資産税を高いまま払い続けるのが通常である。もし認定による減免制度が通れば、マンション全体に大きな影響が及ぶと考えられ、認定されないマンションは切り捨てられるという意識が強まると思う。
- ・とあるテレビ番組で管理不全マンションのひどい実態が紹介されていた。修繕積立金がなくて、表はきれいに改修しているが、裏はツタが生えてひびが入って雨漏りしている状況が放置されていた。マンション管理は自分たちがどのように関わるかが当然大事だが、そこに国や自治体がどのようにサポートに入るか、も重要である。市も大変だと思うが、頑張ってください。

(佐藤委員)

- ・P24の目標の1、2は、達成状況を何で測るのか。実態調査をするのかなど透明性を確保する観点から明記しては。

(事務局)

- ・仰るとおり実態調査で達成状況を把握することになる。これについては素案に追記させていただきたい。

(岡本委員長)

- ・P24の課題D 別紙の認定基準をみると見直しなどについて記載されていることを考えると、修繕計画があればいいという問題ではないのかな、と思うがいかがか。

(事務局)

- ・ご指摘の趣旨はその通りである。実態調査では、長期修繕計画の作成の有無は調査していたが、見直しの有無は把握していなかったもので、まずは作成しているかどうかを指標として挙げさせていただいた。

(岡本委員長)

- ・最初の説明で運用しながら適宜見直しという趣旨のことがあったと思うので、見直しの時期に適切に絡めるかたちで進めていただければと思う。

(菅野副委員長)

- ・改めて、繰り返しで申し訳ないが、独自基準として耐震化追加については、検討していただくということで良いのか。

(事務局)

- ・この場で結論は申し上げることはできないので、庁内で検討することとしたい。

(菅野副委員長)

- ・参考までに、現時点で管理適正化推進計画策定済みの他の都市を見ると、独自基準として耐震化を要件としているのは、静岡県、大阪府の堺市（5年以内に耐震診断することを総会で決議）と広島県、また、大阪府の高槻市は、耐震診断、耐震化の検討を条件としている。
- ・このように、全国(14都府県・31市)的に見ても耐震化を独自要件としているのは、数都市程度であり、地震発生リスクが高い地域である。そうした視点からも、札幌市の地域性等から耐震診断を上乗せ基準とする必要性については、慎重な検討が必要と思う。
- ・認定基準については、再三、申し上げているが、なるべくハードルを上げないで、多くの管理組合が自分たちのマンションの管理レベル判断の機会として、又、管理の意識を高める機会として活用がされることが、重要では考えている。

(岡本委員長)

- ・耐震関係は、一方で人の命を預かる側面もあるので、庁内でよく検討をしていただいで適切な位置づけをしていただきたい。

(富永委員)

- ・今回の制度に関して10月28日のNHKの番組で、管理業協会の評価制度と国の認定制度の違いについて、取り上げていた。全国的に同様の疑問を持った方がいらっしまったということである。簡単に言うと、国の認定制度は国のお墨付きということ、管理業協会の適正評価制度は、あくまで民間レベルの話で、以前から、「マンションは管理を買え」と言われるが、それが具体化されていなかったことを受け、見える化を図った。維持管理を評価するということは、不動産としての資産価値の評価にもつながるということで、流通での評価が上がれば空き室も減る

ということも期待している。国は5年ごとの更新としているが管理業協会は1年ごとの更新である。評価項目は国では17項目、管理業協会はその17項目を含めた30項目で評価しており、結果を不動産関連団体と協力し、良質な管理が市場で評価されるよう情報開示している。

- ・国のお墨付きであることから、旧耐震の対応に関して何もしないのは疑問がある。
- ・しかし一方で他事例をみると、耐震に関しては大阪府が一番厳しい評価をしている。静岡県では管理組合で耐震性の確保について「検討している」ということだけが基準になっている。他の17項目がクリアしていても耐震のことだけで認定をもらえないマンションも出てくるかもしれない。札幌市の耐震化の補助金制度もアナウンスしていただき、旧耐震のマンションをすくい上げ、改善を促していくかたちで17項目をクリアしている組合は認定をしてはどうか。
- ・まだ全国的に数棟しか認定マンションは出ていない中で、インセンティブがあるかないかで大分違うと思うので、認定を受けたマンションは、耐震化の助成の補助率を嵩上げするなどインセンティブを札幌市でも検討していただくことを検討できないか。

(菅野副委員長)

- ・マンション管理士会では平成27年から「マンション適正化診断サービス」というマンションの管理状況の評価について、取り組んできている。
今般の管理計画認定制度における認定申請では、5つの申請パターンによる手続が示されており、パターン③では、日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」制度を活用した「マンション管理認定制度」として位置づけられている。
- ・「適正化診断サービス」では、マンション管理の重要性を踏まえ、標準指針等に照らして適切かどうかを診断するもので、診断結果を評価点数ランクに区分し、管理組合に対しては、管理上の課題・提言等をレポートにより提出している。
- ・管理状況の評価が保険料に反映される仕組みとなっており、この度の管理計画認定制度に伴い、管理計画認定基準に準拠した、評価基準に見直しを行ったところであり、適正化診断サービスとワンストップで管理計画認定申請が可能となる仕組みとなっている。
- ・国の管理計画認定制度では、17項目すべてが○でないと認定されません。管理士会の評価基準も国交省の評価項目すべてをクリアしないとSランク評価とならない仕組みであり「管理認定基準」との一体化の運用となっている。
- ・管理組合が、適正管理に対する意識改革・インセンティブ等、マンション管理の底上げに向けては、重要な取り組みと考えている。
- ・次に、札幌市にお願いですが、一点目は、本管理推進計画を効果的に進めて行くために、管理組合に対して、マンションの管理状況を、札幌市に報告(届出)することの義務付けする制度創設についての検討していただきたい。
- ・届出の事項としては、例えば「建物の概要、管理組合運営状況、維持管理、連絡先等」管理組合にあまり負担がかからない範囲について、検討したらどうか。
- ・届出の制度化による効果としては、札幌市から管理組合に対する必要な助言・組合運営の支援等について、確実に管理組合宛に情報伝達が可能となり、管理セミナー参加率の向上や管理状況の課題等もよく見えてくると言える。
- ・二点目は、市内近隣マンション管理組合が、組合間において情報交換・情報共有等できる機会・

環境づくりについて、支援する取組が必要と考えている。

- ・築年・規模等が類似している近隣マンションの管理組合同士が、相互に情報交換できる機会・接点を設けることにより、特に、高経年マンションにおける再生の取組のキッカケ等、老朽化マンションの再生等を考える機会としても有意義と考える。

(岡本委員長)

- ・非常に重要なご意見だと思う。届出ることによって得られるメリットがちゃんと伝わらないと、形だけの仕組みになりかねないので、今回の計画に載せることにはなかなかならないと思うが、今後の見直しの段階で検討できればと思うがいかがか。

(事務局)

- ・届出制度は他都市で先行事例があるが、有効な取組と認識しています。しかし今回の計画に載せるまで検討が進んでいないこと、庁内の体制、予算などがあるので、今回の計画を運用しながら検討していきたい。
- ・マンション管理に関して知らないということが大きな問題でもあり、札幌市からも市内の管理の優良事例など積極的に情報提供していければと思うので、皆様にも今後ご協力をお願いしたい。

(岡本委員長)

- ・フローで5つのパターンが示されているが、一居住者として考えたときに、いくつもの窓口があることが良いのか悪いのか、は難しいところだと思う。目標が同じという前提で見せ方を工夫する必要があると思う。
- ・本日は非常に丁寧に素案をご覧いただき、重要なご指摘もあったかと思う。宿題については、庁内の調整もあるが、ぜひ良い方向にまとめていただきたい。追加で不明な点、お気づきの点があれば事務局に連絡いただきたい。

(事務局)

- ・岡本委員長進行ありがとうございました、また、委員の皆様におかれましても貴重なご意見いただきありがとうございます。
- ・本日いただきましたご意見を反映し、修正を行い、修正案につきまして協議させていただく。今後は、庁内で検討会議を進めることとしており、年内をめどに検討し、来年の1月～2月にかけてパブリックコメントを実施する予定である。その後、必要に応じて修正を行う場合もあるので、意見と修正対応に関して今後皆様と協議させていただきたいと考えている。

(閉会)