

第1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8月30日（火） 13時30分～15時30分

2 場 所：本庁舎18階第1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) 委員委嘱及び会長、副会長の選任

(事務局)

- ・検討委員の委嘱状の交付については、机上配布という形で割愛させていただく。お手元の委嘱状をご確認いただきたい。
- ・本検討会は懇話会という位置づけであり、会議体として答申書をまとめたり、意思決定を行うものではないのでご確認いただきたい。また、議事は原則公開とさせていただく。
- ・委員長の選任について、検討委員会設置要綱では互選と規定しているが、推薦者はいるか。

(菅野委員)

- ・一般社団法人 日本マンション学会北海道支部の支部長である岡本委員でいかがか。

(一同異議なし)

(事務局)

- ・副委員長について、どなたか推薦はないか。

(岡本委員長)

- ・一般社団法人 北海道マンション管理士会の会長である、菅野委員が適任かと思われる。

(一同異議なし)

(事務局)

- ・それでは、委員長と副委員長から一言お願いしたい。

(岡本委員長)

- ・委員長を仰せつかりました、北海学園大学の岡本です。改めてお願いします。マンション学会北海道支部の支部長を担っており、様々な実務や研究職の方から、いろいろなお話しを伺う機会がある。今後の札幌市のマンションのあり方について、様々な情報提供をいただいている立場であるため、それらも考慮しつつ、本委員会に臨みたい。

- ・私自身も民間マンションに入居して 11 年目になり、そろそろ大規模改修に差し掛かる時期である。コロナ禍を踏まえてマンションの暮らし方が変わった様子もあるので、そのような点も汲み取りつつ、経験豊かな委員の皆さんからの意見をいただきながら、より良い計画策定を進めていきたいと思う。

(菅野副委員長)

- ・副委員長を拝命した、北海道マンション管理士会の菅野です。この度の法改正に伴って、民間分譲マンションの様々な課題に対して、自治体が主導して取り組むことが示され、その仕組みや役割分担が明確になった。私たちマンション管理士会としても、マンション管理の適正化に向けて、様々な施策を推進してきた。本日の委員会でも、行政の施策を支援していくという立場で、皆さんの意見を伺いながら、議論を進めさせていただきたい。

(事務局)

- ・以降の進行は、岡本委員長にお願いしたい。

(3) 議題

① 札幌市マンション管理適正化推進計画の策定について

【事務局から、資料 1 について説明】

(岡本委員長)

- ・資料 1 を用いて、札幌市マンション管理適正化推進計画の策定について説明があったが、気になる点などはあるか。

(高島委員)

- ・スケジュールについて、検討委員会を 3 回行うとあったが、3 回で策定に至ることができるかどうか疑問に思っている。場合によっては、会議を追加することも検討いただけないか。

(事務局)

- ・基本的には今年度中の策定を目指している。議論を進めていく中で不足することがあれば、その際は、策定期間を伸ばすのか、策定後に議論を継続し、計画を見直すこととするのか、検討の流れをみながら考えていきたい。

(岡本委員長)

- ・柔軟に対応いただけるとのことであった。
- ・計画の位置づけについて、札幌市では立地適正化計画を策定しており、市内に集合型居住誘導区域を設定し、マンションなどの集合住宅について、できる限りまちなかに居住を誘導しながら、利便性を享受しながら、長く住み続けることのできる札幌市を実現する方向性を示している。そのような背景を考えると、まちづくり戦略ビジョンのほかに、上位の関連計画として、立地適正化計画も記載すべきではと思う。市内の土地利用の在り方について考え方を示す計画を策定しているので、それらを考慮しないように見えるのはもったいなく思う。

- ・また、札幌市住宅マスタープランでは、民間住宅の施策について、北大の森傑教授が部会長を担われ、民間住宅のあり方についても検討されていたと思う。それらの関係性も、本計画の背景など、必要などころに表現されるのが良いと感じた。意識はしていても、具体的に何を関連付けているのかが読み取れないとよくないので、今後の整理の中で配慮いただければと思う。

② マンション管理適正化に関する現状と課題について

【事務局から、資料2について説明】

(岡本委員長)

- ・マンション管理の実態について、本計画における目標は「定量的なものとすることが望ましい」とされていることから、全国と比較した定量的な分析と課題案が示された。先ほどあったように、課題の捉え方そのものであったり、ほかの集計等を参照すべきなど、広い視点で議論いただければと思う。

(菅野副委員長)

- ・札幌市の実態調査と国の総合調査の比較とのことであったが、比較した項目については、全般的に札幌市が全国から劣る印象を受けた。一方で、国交省の総合調査と、札幌市の調査では、調査方法そのものが異なっている。全国調査は、マンション管理センターが委託先となり、マンション管理業協会を通じてアンケートを配布しており、比較的管理実態の良いマンションが調査対象になる傾向があるようである。
- ・そのため全国と札幌市の比較結果をそのまま受け取ることに疑問を持った。それよりは、札幌市独自の調査を丁寧に分析して、北海道として、かつ、札幌としての課題を整理していくのが良いのではないか。

(岡本委員長)

- ・調査のスタートラインが異なるという趣旨の情報提供であった。札幌市のほうが、より平たく調査できているはずということであった。
- ・マンション管理業協会が話題にあがったが、マンション管理の実務の視点から、富永委員、何か意見はあるか。

(富永委員)

- ・菅野副委員長の発言のようなこともあるのかもしれないと思って聞いていた。北海道では築 25 年以上といってもまだ築年数が浅く、40~50 年程度のものしかない。一方で、本州の築 25 年以上となると、さらに古いものも一定数存在していると思う。
- ・示されたデータは、概ね、我々の実務と差異のないものと感じた。
- ・一点だけ気になったことがあり、空家が多くなると、修繕積立金の回収ができなくなると説明があった。分譲マンションであるため、住んでいる住んでいないにかかわらず、登記されていれば区分所有者がいるため、空家であっても区分所有者から修繕積立金を回収することは可能である。
- ・札幌市の新しいマンションについて、ゼネコン系の管理会社から聞く話では、本州の方が買って、賃貸にも出さず、住まない方が増えているようである。40 戸のうち 15 戸くらいは、売れてはい

るものの、人が住んでいない部屋が存在するような状況もあり、管理が難しくなっている様子を伺っている。

(岡本委員長)

- 本州の方が賃貸用に新規購入するというマンションは、分譲後すぐに、借りる方で満室になる状況なのか。

(富永委員)

- マンションによってケースバイケースであり、50～100戸規模のマンションだと、分譲して3か月で7～8割売れるかどうかである。人気があるマンションであればすぐ売れるものもあるが、状況による。分譲当初から賃貸しないマンションも増えており、その考え方は区分所有者の自由である。
- マンションとしては、賃貸であっても、入居者がいるほうが良い運営ができると思われる。

(岡本委員長)

- 貸さないとはどういうことが考えられるのか。

(富永委員)

- 札幌のマンションは、東京の方からすると価格が安いので、とりあえず買って住まないという方が多いとは聞いている。また、海外の方が投資目的で買うケースが考えられる。全てではないが、このような話を聞くことがある。

(菅野副委員長)

- 投資用のマンションという位置づけで、税金対策として買っている方もいると思う。マンションそのものの扱いの課題として、税法上の課題はあると思う。

(岡本委員長)

- まちなかの物件は、そのような買われ方をしてしまうリスクが高まるのか。

(菅野副委員長)

- タワーマンションの上層階は、投資用に購入されているものが一定数あると思われる。

(高島委員)

- あるマンションは総戸数300戸程度のうち、70戸以上が医療関係者である。一期目の分譲で医療関係者の組合に声掛けを行ったところ、30階以上は医療関係者が購入したことがある。今指摘があったように、東京の方が投資用に買うこともあるが、顕著とは感じていない。
- 私のマンションは544戸の大規模マンションであり、賃貸もあるが、賃貸の方が管理費を納めていない場合、管理費の収入を得ることができない。富永委員の発言にもあったが、管理費はオーナーに請求され、賃貸入居者には請求されず、あまり関係なく住んでいるという印象である。

(岡本委員長)

- ・都市計画の視点で話すと、床があるのに、その上に人がいないということに違和感を覚える。開発して、売却した床の上に人がいないというのは、まちとしては歯がゆい使い方になっていると感じた。

(佐藤委員)

- ・我々は融資の事業を中心としてマンションに携わらせていただいているが、管理組合から、大規模修繕を修繕積立金で賄いきれなくなったときに、共用部のリフォーム融資を使ってもらうことがある。本来であれば修繕積立金で賄うことができれば良いが、なかなかそのようになっていない。
- ・マンションストックが増えている中で、共用部のリフォーム融資の実績は年々増加しており、修繕積立金では大規模改修を賄いきれないケースが一定数発生している様子がある。
- ・また、長期修繕計画について、2割の管理組合で作成されていないことに驚いた。長期修繕計画の期間についても、20～30年未満のマンションが46%あることを考えると、30年以上の計画期間を満たしていないマンションは半数程度存在する状況になるのではと思った。
- ・近年、住宅や建築資材の価格が高騰しており、当初予定していた修繕計画の工事金額を上回るケースが発生していることから、長期修繕計画を作成することはもちろんのこと、長い期間で備えて、積み立てていただくことが重要である。また、工事単価を見直していくことも重要になるのではと感じた。長期修繕計画の期間や、大規模修繕の必要性を、課題に加えておくことは重要だと思う。

(岡本委員長)

- ・築50年や60年のマンションについて、大規模修繕を行うことの効率性に疑問がある。よく議論を行ったうえで、マンションを解消し、解体することも一つの方法だと思うが、解体費用に対する融資は今後出てきそうか。

(佐藤委員)

- ・利用の実績は多くないが、建替えに関する融資はある。大規模修繕の融資は、築20年～30年のマンションで活用してもらうことが多く、築50～60年のマンションの相談は多くない。今後、そのようなマンションが増える予測がある中では、何らかの判断が求められることになると思う。

(高島委員)

- ・事務局の課題案として7点があげられているが、これらの良否について議論してはいかがか。

(菅野副委員長)

- ・札幌市のマンションの全体的な位置づけとしては、概ねこのような形で問題ないと思う。これについて個別に議論というより、今後の取組も踏まえて、議論を展開していくのが良いのではないかな。

(岡本委員長)

- ・先ほど、実態調査の回答率が低いと説明があった。また、回答を前提と考えているマンションは、

一定程度の管理がなされているマンションであろうという話もあった。名古屋では訪問して、6割の回答を得ているという事例紹介もあったが、そのように、回収率を上げる取組を進めていただいて、未回収のマンションも含めた全体像が見える化することが必要だと思う。

(菅野副委員長)

- 計画を策定するうえでは、現況のデータを多く集め、実態を正確に把握することが重要だと思う。一般的なアンケートとしては、回収率4割は一定の回収率とみることができるが、そもそも管理組合のポストが無いマンションもあると思う。そのようなことを踏まえると、アンケート方式で伝えることには限界があると思うため、名古屋のように訪問するなど、新たな取組を進めていく必要があると感じた。実態をいかによく知るかが大事だが、アンケートでは限界があるように思う。

(岡本委員長)

- 富永委員に伺いたい。札幌では分譲マンションの総棟数が3,813棟となっているが、マンション管理業協会として関係しているマンションの棟数はどの程度か。

(富永委員)

- 毎年マンション管理受託動向調査を行っており、これまでは県単位で行っていたが、今回の法改正に伴い、札幌市の数字を整理してきた。協会会員である事業者41社から回答があり、2022年4月1日時点で、2,909の管理組合、管理戸数162,176戸ということであった。
- 昨年度の4月1日時点では、協会会員である事業者が管理しているマンションは、全道で約3,200組合、18万戸となっている。そのうちの2,900組合程度が札幌の管理組合であるため、札幌に一極集中している状況である。
- 全国で見ると、国交省の発表では685万戸を超えており、そのなかでも92%程度がマンション管理業協会の会員である事業者で管理している形になっている。(2021年末時点)

(岡本委員長)

- マンション管理業協会に加盟している事業者に、管理している、もしくは、管理をサポートする立場として、実態を聞くということも考えられるかもしれない。
- 私が気になっていることとして、立地適正化計画との関連がある。今回の実態調査の分析では、調査に回答していただいたマンションを集計しているが、今後も調査が継続されることを前提としつつ、立地適正化計画を背景とした場合、集合型居住誘導区域にあるマンションと、それ以外のマンションの比較分析もあると良いと思う。
- 市としても、言い方は難しいが、適正なマンション運営がより望まれるのは集合型居住誘導区域内や交流拠点周辺のマンションになるのではと思う。郊外のマンションも、自然環境等が豊かなことに魅力を感じて住まわれている方もいることが、過去の学生の研究から見えてきている。
- 長期的な視点で考えると、都市のなかで集合住宅をどのように位置付けているかということを見据えた上で、適正な管理を推進するための舵の取り方を考えていくこと大事である。
- あと10年経過すると、25年以上のマンションが1.5倍、40年以上のマンションは2.7倍になると紹介があった。10年はあっという間である。今は築25年以上のマンションに着目しているが、

築 25 年未満のマンションについても、高経年マンションの予備軍として、管理の適正化を促していくことができるかという視点も大事である。課題が発生したマンションへの対応も大事だが、課題の発生を抑制できるように促すことも重要である。

(菅野副委員長)

- ・マンション管理適正化法の改正は、老朽マンションへの対応、管理組合の担い手不足を大きな課題として捉えたものである。そのような背景を踏まえたときに、札幌市として推進計画をどのようにまとめていくかを考えるべきであり、本来の趣旨である老朽マンションへの対応をしっかりと考えていく必要があるのではないか。
- ・まちづくりの視点も大事だと思うが、それらを本計画の検討に際して取り込むことは難しいと思われる。

(岡本委員長)

- ・私は、まちづくりの視点も含めて、両輪で進めていくことが重要だと思う。目の前に立ちはだかっている困難への解消策を記載することが、本計画にとって重要であることは認識している。一方で、5年、10年が経過したときに、今と同じ問題に直面しているようではナンセンスであるとも感じる。少しでも良いので、今後経年していくマンションへの対応も、今後見えてくる課題として、課題に含めていくことができると良いと思う。

(高島委員)

- ・私は行政に頼り切ることは考えていない。ただ、先ほど会長が仰ったように、札幌市としての中長期的な方針は提示してほしいと感じる。

(岡本委員長)

- ・逆に、提示してほしいことを委員側から提案することでも良いと思う。

(事務局)

- ・ご意見ありがとうございます。課題の抽出については、都市の事例も研究しながら整理しており、全国共通の課題も一定数あると感じている。今回の資料では 25 年以上を抜粋しているが、新しいマンションを無視するという事ではない。普及啓発も含めて、若いマンションに対する手当てを考えていきたいと思っている。
- ・札幌市が計画を作るだけで、市内のマンションが全て良くなると思っていない。行政は下支えする立場で、主役は組合の皆さまと考えている。危機感を気づいていない方がいれば気づいていただくこと、また、困っている方に適切な手当てができる仕組みを作っていきたい。
- ・都市構造も重要な視点だが、本計画でどのように反映できるか、難しく感じている。いったん、宿題として受け止めて、どのように対応できるかを検討させていただきたい。

(岡本委員長)

- ・現状認識として、データ分析の視点には含めていただきたいと思う。場所によって認定の基準を変えるところまでは求めている。
- ・全国共通とあったが、例えば駐車場の融雪設備が管理費に上乗せされるなど、積雪寒冷地ならで

はの課題もあると思うので、そのような視点も考慮してもらえると良い。

(佐藤委員)

- ・今提示された課題について、異論はない。
- ・質問だが、課題 F に「マンション管理への無関心や知識不足、合意形成の困難化」と記載されているが、これはどのデータから整理されているのか。実態調査の回答率によるものか。老朽化マンションについての話もあったが、区分所有者の高齢化など、何かしら関連するものがあるのではと思った。

(事務局)

- ・無関心については、実態調査の回答率から整理したものである。
- ・また、知識不足についてグラフからは読み取れないが、アンケートを実施した時に管理組合から、よくわからないため回答できないと言われたことがあった。本来であれば組合の方が認識してほしいことに対して、よくわからないと言われることがあったため、知識不足として整理した。
- ・合意形成の困難かについては、賃貸戸数の割合から整理した。
- ・課題 F について、市の推測が一定程度入っており、データと直結しないものもあるかもしれないが、日ごろの業務で感じていることを記載させていただいた。
- ・入居者の高齢化についても、築 25 年と築 40 年のマンションを比較すると、築 40 年のマンションで高齢化が進んでいるというデータもあり、それによって担い手不足があることも認識している。

(岡本委員長)

- ・マンション学会北海道支部の取組として、マンションの健康寿命というキーワードで研究を行う話題がある。人間同様、具合が悪くなる前段階を示す「フレイル」が、マンションにも存在するのではないかという会員がおり、分譲マンションの「フレイル」の把握にチャレンジすることが話されている。
- ・単に修繕周期に沿って管理することも重要だが、入居者の交流なども含めて、「フレイル」を見つけ出すための研究をしてみようと話している。本計画に関わる側面もあると思うので、研究がしかりべき状態になった際に、情報共有させていただきたい。

③ マンション管理適正化に関する課題と対応方策

【資料 3 について事務局から説明】

(菅野副委員長)

- ・資料に記載されている関連団体による情報提供、情報交換について、今回初めてマンション管理に関係する関連機関が集まって意見交換ができていると思う。適正化推進計画を進めて行くにあたって、札幌市の管理計画認定制度をどのように活用していくことができるか、また、制度の活用上の課題が生じるはずである。
- ・今後も、マンション管理のための推進協議会のような組織を設置して、情報共有しながら、推進計画を進めていく仕組みが大事だと思う。

(事務局)

- ・制度ができて間もなく、全国的にも事例が少ない状況である。いろいろな課題が生じる可能性があるため、意見交換できる場があるとありがたい。

(岡本委員長)

- ・ステップ1のFが空欄になっているが、あえて空欄になっているのか。「●」に該当するのではと思った。

(事務局)

- ・法律との関連により整理しており、STEP1については、指導や勧告を行う対象としてチェックを入れている。知識不足等について指導勧告を行うことは難しく、「●」を入れていない。

(岡本委員長)

- ・法に基づかないにしても、STEP1のFに該当するマンションは困っている状態なので、市独自の取組ができるかよいのではないかと。
- ・定量的という言葉が説明でもあったが、STEP1～STEP3に該当するマンションの目標を設定しないのか。

(事務局)

- ・目標設定の形式は検討するが、次回の委員会でお示ししたい。

(岡本委員長)

- ・適正化法に基づく管理認定制度について、仮に、この制度を強みとしてマンションの流通を進める事業者や購入者が発生する場合、この制度に該当しないマンションは流通しにくくなる可能性がある。人口減に伴い、より適正なものを、適正な価格で購入したいと考える人は増えるはずである。そのようなリスクを考慮したうえで、市として、認定制度をどのように位置づけていくかお考えはあるか。

(事務局)

- ・認定を受けることで付加価値は付くと思う。全国的にも始まったばかりの制度のため、認定がどの程度の影響を与えるのか見えていない状況であるが、認定を受けていないマンションが流通しにくくなる、とまではならないのではないかとと思う。
- ・戸建て住宅でも長期優良住宅などの類似する制度があるが、長期優良住宅の認定を取得していないからと言って、価値が下がることにはなっていない。いずれにしても、実際に制度を運用していきながら、全国の状況も見ながら検討していきたい。

(佐藤委員)

- ・STEP3の管理計画認定制度について、申請に関する支援があるが、どのような支援策を考えているか。
- ・また、STEP1～STEP3の区分は、市民に示される考え方になるのか。

(事務局)

- ・支援策については、例えば、アドバイザーの派遣や知識の普及などの支援を考えているが、庁内でも調整中である。どのようなものがあれば良いかについてもご意見を伺いつつ、考えていきたい。

(佐藤委員)

- ・参考までに、住宅金融支援機構でも管理認定を受けたマンションについて、優遇できる制度を設けている。そのようなことも合わせて、各方面から、様々な支援ができればよいと思っている。

(事務局)

- ・STEP 1～STEP 3の区分について、掲載方法は今後検討するが、このようなイメージ図は計画中で表現したいと思っている。

(高島委員)

- ・STEP 1のFについて、指導助言を行うことは難しい。情報交換や情報提供などはできると思うので、そのような表現でSTEP 1に含めておくのが良いと思われる。

(事務局)

- ・STEP 1のFについては、表現を検討させていただきたい。

(菅野副委員長)

- ・今年度、築40年以上の訪問調査に取り組んでいるところである。金利優遇などのメリットを周知して、認定制度を普及していくことも大事だが、管理不全にならない仕組みをいかに作っていくかということが大事だと思っている。
- ・行政がマンションの問題にアプローチするためには、STEP 1～STEP 3のそれぞれについて、該当するマンションがどの程度あるかを把握することが大事である。
- ・そのうえで、問題のあるマンションについては、行政的な支援手法を検討していくことが大事である。また、そもそも相談することができないマンションも一定数あると思われるため、行政側から能動的に手当てすることも考えていかなければいけない。
- ・大変な作業になると思うが、個々のマンションの状況について、課題をしっかりと把握するため、台帳のようなものを整理して把握していくことも必要かもしれない。
- ・実態調査の回答率が4割ということは、問題ある6割のマンションの実態を把握できていないことと同義である。実態調査に回答できているマンションは一定程度の管理がされているものと考えられるため、回答がないマンションに含まれるであろう、行政からの情報を取得できないマンションのことも考慮することが重要である。

(岡本委員長)

- ・助言・指導・勧告は管理組合にするものか。

(事務局)

- ・そのとおりである。

(岡本委員長)

- ・そうであれば、組合の中での日ごろのコミュニケーションが大事だと感じた。
- ・単純な指導で“○”“×”をつけるだけでは効果を見込むことが難しく、行動に繋がるように丁寧な助言を行うことが大事である。A～Fの区分について、すべてを同時に対応することは困難と思われるため、取り組みやすいものや効果の見込みやすいものについて、事例などの情報提供を行いながら、助言できるとよいと感じた。

(4) その他

(事務局)

- ・どうしても認定制度が際立つが、むしろ、管理不全マンションの予防も非常に大事なことを考えている。行政だけでは把握できない状況もあるため、いろいろと情報交換させていただきながら進めていきたい。
- ・次回の検討委員会は9月下旬頃の開催を予定している。日程については、後日、改めて調整させていただきたい。

5. 閉会