

第2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9月28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 第一回検討委員会の議事確認と回答について

【事務局から、資料1について説明】

(高島委員)

- ・資料1について、札幌市住宅マスタープランとマンション管理適正化推進計画の施策に、セミナーの開催が含まれている。これまで、札幌市が主体となって、どのようなセミナーを実施したのか教えてもらいたい。

(事務局)

- ・札幌市が主体となって実施したものはない。関係団体と連携してセミナーを開催するなどに表現を修正させていただきたい。

(高島委員)

- ・これだけマンションを抱えているため、札幌市として独自のセミナーを行うことを検討されてはどうか。私たちも協力させていただきたい。
- ・また、相談窓口の設置とあるが、札幌市や北海道から補助金をいただいて北海道マンション管理組合連合会で実施している。補助金はあるものの、一部は我々が持ち出しで行っているため、取組を進めるにあたって費用負担が大きくなる懸念がある。協力はさせていただきたいが、定額の補助金などを検討いただけるとありがたい。

(菅野副委員長)

- ・本推進計画と立地適正化計画との関係・位置づけが良く見えないが。

(事務局)

- ・本計画では、現状課題の分析の一環に盛り込む予定である。

(菅野副委員長)

- ・適正化推進計画書において、突然、課題として立地適正化のことが出てきている印象であり、位

置付け方に工夫が必要と感じた。ほかの自治体の適正化推進計画書の事例からみても、このような記載はあまりないと感じている。

(岡本委員長)

- ・私が第1回の委員会をお願いして記載してもらった部分なので、補足したい。本計画に関連する計画として、どのような計画があるかをしっかり位置付けたうえで策定する必要があるという意見であった。
- ・札幌市として、集合型居住誘導区域という考え方を位置付けているにも関わらず、それらを見捨て個別のマンションのことを語るだけではいろいろとリスクがあると思う。よって、立地適正化計画で示すまち全体のあり方としての前提条件などを加えさせてもらったところである。
- ・まちの将来像を見捨て、個別のマンションだけを適正化していくという記載になるとリスクが生じると思うため、あえて記載させていただいた。

(菅野副委員長)

- ・その趣旨はわかる。計画の位置づけとしての記載では、関連する分野別計画で都市計画マスタープランや立地適正化計画にだけ言及しているように見えてしまい、ほかの分野別計画として記載している空家等対策計画や耐震改修促進計画などの言及がないように思うが。

(事務局)

- ・事務局案では立地適正化計画を課題に入れている。課題に示すからには何らかの対応策を示す必要があると考えており、今の素案では対応策の表現には繋がっていない。今回の会議に迷いながら提示させていただいたところもあるため、記載の方法はもう少し検討させていただきたい。

(高島委員)

- ・資料1-④のうち、長期修繕計画について、5年程度ごとに調査・診断を行うとあるが、誰がやるのか。5年ごとに調査診断を行うのであれば、本検討会のような協議を継続的に実施していかなければいけないように感じた。
- ・例えば名古屋市はマンション連絡協議会を立ち上げて、定期的に協議を行っている。5年ごとの調査・診断については非常に良い内容と思ったため、連絡協議会の設立についても検討いただきたい。

(事務局)

- ・我々としても、来年度以降、皆さまと連携強化しながら進めさせていただきたい。連携の形をどのようにするかは今後検討させていただきたいが、こちらとしても是非お願いしたい。

(菅野副委員長)

- ・資料1-④の指針の追加としても、意識啓発も含めて盛り込んでいきたいということであったと思う。異論はない。

(佐藤委員)

- ・資料1-④のうち、省エネについてとあるが、記載ある取組は重要な観点と思っていた。札幌市では、新築戸建て住宅には次世代型住宅として補助金を行っていると思う。
- ・既存のマンションのリフォームについて、省エネリフォームする際の支援は予定しているか。

(事務局)

- ・新築戸建て住宅については、順調に高断熱化が進んでいる。
- ・既存マンションについてはなかなか進んでおらず、札幌市としても進めていきたい。
- ・現在考えられる支援策としては、環境省で ZEH マンションへの補助がある。また、札幌市でも規模は小さいが、エコリフォーム補助がある。
- ・札幌市では、例えば大規模改修の際、外断熱工法にするなどの大きな改修については補助がないが、国では数千万円規模の補助金がもらえる制度もあるため、そのような制度を活用した事例と繋げるなど、何らかの支援を行っていくことができないかと思っている。

(佐藤委員)

- ・リフォームを行う際の融資として、省エネに関することを考慮することも大事であると思うため、今後検討していきたい。

② 札幌市マンション管理適正化推進計画の素案について（期間、課題、指針、目的、施策について）

【事務局から、資料2について説明】

(菅野副委員長)

- ・素案については、各主体の役割と施策の記載が重要になると考えている。
- ・P1の計画策定の背景・目的から、推進計画を策定して、管理計画認定制度の運用を行うことが主目的であるように読み取れた。「管理計画認定制度は、あくまで管理の適正化の一つの手段であり、札幌市における現状と課題、管理の不全等に伴う住環境等に及ぼす影響等、法改正が目指す管理水準の底上げと管理を促進するための制度として推進計画を策定する」といったような表現にできると良いと感じた。
- ・同じページの計画の位置づけについて、国と北海道の住生活基本計画は令和3年から令和12年までの計画期間となっている。記載されている計画期間は見直しされているのではないか。
- ・P2の計画期間について、見直し時期を表現されているが、社会経済情勢の変化にも対応して、適宜見直すことの表現としても良いのではないか。

(事務局)

- ・策定の目的については、指摘を踏まえて修正させていただきたい。
- ・計画の位置づけについては、確認する。
- ・見直し時期についても、指摘のとおり修正を検討したい。

(菅野副委員長)

- ・P3について、(1)の前にリード文を入れるのが良い。

- ・主体の記載順について、本計画を推進するのは札幌市であることから、(1)の冒頭は札幌市になるのではないか。
- ・また、役割の主体にマンション分譲業者を加えてもらいたい。分譲業者が作成する長期修繕計画や原始規約などが適正管理に向けて、課題となっているケースがあることから、分譲時における適切な長期計画や原始規約を作成することの役割について、位置付けする必要がある。
- ・新規分譲するマンションについて、既に予備認定制度が設けられている。管理規約に一定の事項が含まれているか、又は長期計画が適切か確認する制度であり、このような制度に沿ったマンションを分譲することを役割として位置付けすることが大事である。

(事務局)

- ・リード文は追加させていただく。
- ・主体の記載順については、管理組合が直接的に取組を進めてもらわなければ、札幌市だけでは計画を進めることができないため、1番目には管理組合が記載されるものと思っている。
- ・分譲業者の追記については、検討させていただきたい。

(高島委員)

- ・管理組合について、管理の意識が低いと指摘されている。なぜそのようなことになったかという点、分譲マンションを販売する際に修繕積立金を安くして売ることがあったと聞いている。購入してからしばらく経過してから問題が生じるケースがあり、高額な修繕積立金を収集しなければいけない。購入時、行政のチェックが入らなかったが故の事案かと思っている。
- ・(1)について、管理組合を「マンション管理組合」に訂正していただきたい。また、区分所有者はあえて書かなくて良いと思う。管理組合を構成しているのは区分所有者で、賃貸入居者は入らない。
- ・役員のなり手不足もここに関わってくる。現在、北海道マンション管理組合連合会には、負担金が高いことやメリットがわかりにくいなどの理由で、1割程度の管理組合しか入っていない。連合会では保険費用の削減や大規模修繕、エレベーターの更新などについて情報交換がなされており、マンション管理組合にとってもメリットがあると感じている。連合会への加入を促すことが、マンションの適正化にもつながると思っている。

(事務局)

- ・管理組合については、マンション管理組合としたい。区分所有者については検討させていただきたい。

(菅野副委員長)

- ・区分所有者の記載は残しておくべきと考える。

(高島委員)

- ・そのとおりと思うが、区分所有者はマンション管理組合を構成している。

(岡本委員長)

- ・表現については、事務局で検討いただきたい。

(富永委員)

- ・管理組合と区分所有者の表記について、適正化指針でも管理組合や区分所有者等が留意すべき事項の記載があるため、区分所有者の記載もあって良いと感じた。

③ 札幌市マンション管理適正化推進計画の素案について(認定と助言指導の基準、他都市事例について)

【資料2、3について事務局から説明】

(富永委員)

- ・P20の独自基準と、P22の認定基準の相関性について、考え方を教えていただけないか。
- ・P22のその他、2ポツ目に「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」とあるが、P20の独自基準を全て満たすことが求められるのか。
- ・また、P22その他の記載のうち、1ポツ目と3ポツ目の違いがわかりにくく、重複している内容のように読み取れた。災害への取組みについて、評価し易いよう何点か具体例を示されてはどうか。
- ・P21の助言、指導及び勧告の判断基準に「大規模修繕工事の実施時期に達しているが、大規模修繕工事が行われていない」とあるが、長期修繕計画と実施年の数年のずれは通常生じうる。大規模修繕に限らず、「配管工事の更新工事なども必要な工事と考えられるので、「計画的な修繕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」などに範囲を広げてはどうか。

(事務局)

- ・認定基準のうち、「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」について、指針の独自内容はすべてが必須条件という記載にはしていない。全てを満たさなければ認定されないということではないため、表現は事務局で検討させていただきたい。
- ・災害等に備えた防災への取組について、避難訓練などを想定していたが、どこまで記載を具体化できるか、今後検討させていただきたい。
- ・大規模修繕の実施時期について、1年遅延したから直ちに勧告するというわけではない。ご意見いただいたような表現の追記も含めて、検討させていただきたい。

(菅野副委員長)

- ・認定基準についてのハードルを上げない方が良いと考えている。管理計画認定申請がどの程度となるかは不透明であり、国交省の基準はかなりハードルが高いと感じている。
- ・そのようなことも含めて、札幌市の独自基準として防災の取組などが追記されているが、認定に際して必要になるかは改めて考える必要がある。防災への取組は、コミュニティの活性化に寄与するものであるが、認定基準とするかは検討していただきたい。
- ・助言・指導の基準に基づく具体的取組は、自治体にとっては今後、大変な作業になる。特に札幌市独自基準については、どのように助言指導し、その後のフォローをどう行うかという視点も含めて、検討いただくのが良い。

- ・管理計画を認定取得することが、管理組合の管理意識の向上を図ること目的の一つと考えられることから、認定取得のハードルはあまり高くないほうが良いと思われる。
- ・P8の3行目、それに準ずる団体とはどのようなものか教えてもらいたい。
- ・P17(4)に記載ある管理組合の経理のうち、3行目、「これらの費目」は「これらの費用」管理計画を認定取得することが、管理組合の管理意識の向上を図ること目的の一つと考えられることから、認定取得のハードルはあまり高くないほうが良いと思われる。
- ・同じくP17、(5)の長期修繕計画の作成及び見直し等のうち、8行目、「十分周知させることが必要になります。」は、「十分周知させる必要があります。」ではないか。
- ・P18(7)の良好な居住環境の維持及び向上の5行目、「管理組合においても」の後に「、」を加えていただきたい。
- ・P19の3. マンション管理の適正化のためにマンションの区分所有者が留意すべき事項について、どのようなことを留意すべき事項に挙げるかということもあるが、特記事項として取り上げる事項があれば、例えば、防災、自治会との関係など、ここに加えてはどうかと考えている。
- ・P25の施策が一番大事な部分と思っている。ここは、(1)「考え方」を「施策の方向性」としてはいかがか。
- ・また、(1)考え方に、「課題を抱えたマンション管理組合に対しては、マンション管理士等のマンション管理に精通した専門家による支援が有効であると考えられる」のような表現を追記してはいかがか。
- ・さらに、「本市では、これまで北海道マンション管理組合連合会との連携を図って、マンション管理士等による相談を実施してきたが、より一層、専門家を活用しやすい環境を整備する」という表現もあると良いと思う。
- ・「特に、運営の停滞が見られる管理組合に対しては、働きかけ型の支援を行います。」といった表現があると良い。行政から働きかけるということがわかることが大事である。
- ・管理組合の自主的な管理水準の向上を図るための誘導策を実施するとともに、必要に応じて適正な管理を行われていない管理組合に対する指導等を行うということを表現するのが良い。
- ・さらに、(2)のタイトルは、「具体の取組」を「具体施策」としてはいかがか。
- ・また、④アドバイザー派遣について、「新規・調整中」とあるが、「専門家を現地へ派遣するマンション管理アドバイザー派遣制度を実施します」という表現になると思う。
- ・⑤要支援マンションに対する助言、指導等について、「対象となったマンションについて、専門家、関係機関との連携を図り、管理適正化のための指導等を行います」という表現になるかと思う。
- ・新たな取組として、「指定認定事務支援法人の活用」を加えてはいかがか。適正化法5条の12に記載があり、管理事務の迅速化等に寄与すると思われる。
- ・もう一点、関係団体と連携した取組として、札幌市住宅供給公社によるマンションの修繕、その他の管理に関する事業の実施検討もあり得ると思われる。また、老朽化マンションの再生という視点では、都市再生機構と連携した老朽化マンションの再生の推進検討などの表現も考えられる。

(事務局)

- ・関係団体との連携は大事な要素と思われるため、記載を検討させていただきたい。
- ・その他、文言については今後精査していきたい。
- ・認定と助言指導の基準については、皆さまからご意見をいただきたい。

(高島委員)

- ・菅野副委員長から意見があった、認定基準のハードルを下げることに賛成である。北海道に見合った認定基準としていかなければ、認定制度が動くのかという心配がある。
- ・令和2年度の実態調査で気になったことがあり、修繕積立金の㎡単価の平均が162円となっていた。これは非常に高い額と感じている。大きなマンションではこのような額になっておらず、私たちのマンションでは、今年30円/㎡の値上げを行い、110円/㎡とした。これは、これまで管理を継続的に頑張ってきたからである。
- ・仮に、今回の認定制度で150円/㎡程度が求められた場合、我々のマンションはこの基準に合致せず、認定を受けることができなくなる。これまで一生懸命管理をしてきたマンションが、認定を受けられない基準にはしてもらいたくない。
- ・同じく菅野副委員長から意見あったP3の記載順について、計画の主体はマンションである。札幌市が前面に出ると、上から目線に捉えられる懸念もあるため、札幌市は最後まで良いと思った。

(菅野副委員長)

- ・今回の法改正をどのように捉えるかということになるかと思う。平成13年に適正化法ができた当時の考え方では、管理主体は管理組合の組合員ということが大前提である。一方で、そのような流れで適正化法に基づく取組が進んできた結果、管理組合を主体としてきた適正管理が困難となってきたと言える。
- ・こうした課題への対応が、今回の法改正の大きな柱になっている。これらを考慮すると、老朽化に伴う課題等については、行政が能動的に支援していかなければ、管理の適正化・底上げを図ることが、困難となってきたという背景がある。

(岡本委員長)

- ・記載順については、事務局で検討いただきたい。

(佐藤委員)

- ・管理計画の認定基準については異論ない。
- ・認定制度は、本計画の策定と同時に始まるお考えか。
- ・P23にパターンを4つ示していただいているが、申請から認定に至るまでに期間の目安はどの程度を想定されているのか。
- ・P25にある具体施策のうち、セミナーの開催については、住宅金融支援機構も協力させていただいている実情がある。今後も協力させていただきたいと考えているため、資料にも当機構を明記していただけないか。

(事務局)

- ・スケジュールについて、基本的には同時のスタートを予定している。一方で、手数料をどのようにするかという話題もあり、現時点では、事前確認を経て適合確認が行われたものが札幌市に提出される形式であることから、札幌市では手数料を取らない想定である。これについては庁内で

合意が取れている状況ではないため、手数料を取るということになると、半年ほどずれるかもしれない。

- ・審査の時間については、我々も把握しきれていないため、確認させていただきたい。
- ・セミナーについては、我々としてもよろしくお願ひしたい。

(岡本委員長)

- ・P24の現状の数値について、アンケートに回答いただいた組合の状況を記載していると思う。これは、そもそもマンション管理に関心のある組合の状況がベースになっているのではないか。それに対して「現状値以上」などの目標値が設定されているため、回答していただけなかったマンション群へのアプローチをどうするかということについて、セットで表現することが必要ではないか。ここに記載ある数値が札幌市のマンション全体の現状値と捉えられると危険であるため、調査の前提条件を、もう少し丁寧に、ここでも改めて前提条件を記載する必要があるのではないか。ざっくりと表現するところなるのは致し方ないと思うが、非常に気になる部分である。
- ・認定基準については、札幌市独自のものを明示しておいたほうが良いと思う。ハードルを下げることはあまり良くないのではないか。難しいかもしれないが、すべての基準を満たしていないマンションについては準認定とするなど、市独自の考え方を共有したうえで、段階を設けて整理することもあり得るのではないかと思った。
- ・法律的に難しくなると仕方がないが、最初から低いハードルの認定基準としておいて、認定を受けてから負担が増えるような立て付けになると印象が悪い。大切なものを共有したうえで、できるところから取り組むということを受け取ってもらえるほうが、丁寧と感じた。

(事務局)

- ・P24の現状値の表現については、2段落目に補足を記載しているが、これではわかりにくいというご意見か。

(岡本委員長)

- ・具体的な数値を入れてもらいたい。全何棟のうち、何棟分の回答であることがわかると、受け取り方も変わってくると思う。

(事務局)

- ・承知した。記載内容を検討させていただく。
- ・回答のないマンションへの対応については、目標4に示し、郵送調査に加えて訪問調査を行うことも含んだ目標としている。
- ・助言指導、勧告の基準については、大規模修繕が計画どおりに実施されていないと、外壁が剥落するなど、周囲に与える安全面の影響が大きいと考え、独自基準に追加させていただいたところである。
- ・認定基準のうち、災害の項目については、胆振東部地震の状況などを鑑みると、戸建て住宅とマンションでの備え方は異なると感じている。そのようなことも考慮して記載させていただいた。皆様から様々な意見をいただいたので、総合的に判断して検討させていただきたい。

- ・意見にあった積立金の基準は、国で定めているものを札幌市独自で下げることは難しい。他都市の状況を見るなど、国への意見も含めて検討していきたい。

(岡本委員長)

- ・先ほど話した目標に対する現状値について、実態調査の回答率で現状が反映されていると鵜呑みにしたような書きぶりはよろしくない。課題 A～F に繋がる現状は、そもそも管理に前向きな管理組合の現状でしかないということを強調すべきであって、市内のマンション全体の状況を捉えた現状値になっていないということを、わかるようにしてもらいたいという意見である。
- ・市独自の基準の考え方もよくわかるが、そうではなく、認定をどのような仕組みにするかということが意見の趣旨であったため、それらを考慮して検討いただきたい。

5. 閉会