

第4回 神戸市マンション管理支援制度検討会 議事要旨

日時：令和2年2月7日（水）10時～11時

場所：神戸市役所1号館14階 大会議室

開 会

神戸市・建築住宅局前田副局長より、挨拶、取材陣への撮影に関する申し入れ、配付資料確認、委員の出欠（欠席なし）、議事録並びに資料の公開等について説明があった。

また、以後の進行は戎会長にお願いする旨の説明があった。

○戎会長

- 今日でこの検討会も最終回を迎える。本日のメインは、資料3の取りまとめ案になる。議論を尽くしてとりまとめ内容を決めたい。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 資料3 検討会とりまとめ（案）について、2頁の「神戸市のマンションの現状と本検討会について」では、神戸市にはマンションが多いこと、高経年マンションが約3割を占めており、二つの老いが進行していること、「修繕積立金不足」や「賃貸化による不在区分所有者の増加」など、管理に関する問題の顕在化を記した。
- タワーマンションについては、平成30年度に研究会を立ち上げたことにも触れ、マンションの管理状況の届出について提言を受けたことを記し、タワーマンションとそれ以外のマンションで共通する課題も多いことから、本検討会では分譲マンション全体を対象に議論を行ったと説明した。また、法律にならってマンションの定義についても明記した。
- 3頁から5頁「マンション管理支援施策の方向性」では、これまでの検討会で図示してきた施策検討の基本的な考え方を文章化した。
- 管理の適正化に関する支援や意識向上に向けての啓発のため、「市が管理状況を把握する仕組み」「適正に管理することが区分所有者のメリットとなるインセンティブ」「管理状況が市場で評価される仕組み」の3つを視点として挙げ、これらを実現するための方法として届出制度・情報開示制度を掲げ、説明した。6頁はこれらの内容を図式化したものである。
- 7頁「神戸市、専門家、専門機関等によるマンション管理適正化サイクルの構築」は、専門家が互いに連携協力しながら各々の専門性を活かした支援を行うことと、管理組合が主体性をもって適正管理サイクルを構築することの重要性と、市およびすまいるネットの役割について記載している。
- 8頁「今後に向けた検討課題（中長期的な課題を含む）」については、「国の法改正、制度改革に伴う対応及び要望事項等」「良好なコミュニティの形成について」を挙げ、市が国の法改正、制度改革の動きを注視し、新たな制度等との連動・連携を図る必要があり、同時に必要な制度創設、マニュアル・ガイドラインの作成等を要望していくべきであること、適正な管理を行うには区分所有者間の合意形成が不可欠であるため、良好なコミュニティを形成することが重要であることを記載している。
- 9頁は、以前から示していたマンション適正管理サイクルイメージ図を修正し、基本的なフロ

一が管理組合を主体としたものとしている。また、届出の有無からスタートしていたが、届出は義務が前提ということもあり、届出がある状態からのフローにした。

- 10 頁には制度設計、運用にあたっての留意事項・委員の主な意見を列記した。

○戒会長

- 只今のご説明をもとに討議をしていきたい。全般的なことから進めていく。
- 項目立てについてのご意見、基本的な考え方と施策の方向性について少し議論しておく必要がある。
- 用語等が適切であるか、方向性が充分であるか等についてご意見をいただきたい。

討 議

○長田委員

- 3 頁の 5 行目だが、マンション管理適正化法にならって「マンション管理適正化指針に留意して」といった言葉を入れていただきたい。それによって分譲事業者が購入者に指針を配布する等の効果が期待できるのではないか。

○戒会長

- マンション管理適正化法第 4 条に、国の指針に従ってという文言がある。行政が定める指針に基づいて、適正管理を行うことをはっきりさせることは良いことだと思う。

○砂原委員

- 大きな訂正事項はないが、4 頁の(2)の 2 つの方向性が出てくる箇所にやや唐突感がある。なぜ 2 つの方向性になるのかという説明をしておいた方が良い。
- 「まち」という言葉を使っているが、どういうものを指すのかがよくわからない。検討の余地があるなら考えていただきたい。

○戒会長

- 3 つの視点からなぜ 2 つの制度になるのかということをもう少し書き込んだ方が良いというご意見だが、事務局で検討されたことがあるか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 1 回目の資料の時に使った言葉を使っている。適正管理の目指す姿として、良い状態のものはそれを維持し、悪いものは良くしていくというのが必要な考え方として入れさせていただいた。

○戒会長

- 砂原委員の言われた唐突感について、もう少しご説明いただけないか。

○砂原委員

- こういう方向で行きますという手段の話を書いているが、考えられている目的として、一定の年数経ったマンションが、どのように使われていくのが良い状態と考えているのか、というところが抜け落ちている。その説明なしに、こうすれば良くなりますでは伝わらないと思う。ど

ういう状態が良い管理状態かを示したらどうか。

- 住宅が使い捨てされずに、世代を超えて継承されていくことが重要な目的で、そのためにこう言った制度があると私は理解している。

○戎会長

- 方向性で描いていることがむしろ手段なのではないかということ。方向性・目的は何かということをもう少し書いた方がいいというご意見だと思う。
- 適正管理を促すことが公共性・公益性の観点からも重要なので、行政が積極的に管理の適正化に関与していく必要がある。そのための手段として3つの視点で2つの制度という話だと思う。
- 行政から見たマンションではなく、所有者から見たマンションという視点、良いものとして次世代に受け継がれていくこと、そういうマンションが「まち」の中にあることが望ましいのだという観点が、とりまとめ案の記述には抜けているということではないか。
- 最後のとりまとめの段階で、その部分も付け加えておいた方がよい。だからこそインセンティブが出てくるということにもなる。

○奥田委員

- 3頁 22行目 管理不全のおそれのあるマンションが確認されたと書かれているが、このとりまとめが頒布される前提として、管理不全という言葉が解りにくいと思う。何を以て管理不全というのか。
- その前の文言で二つの老いというのがあるが、高齢の区分所有者からすると自分達が高齢者だから管理不全なのかと感じてしまうのではないか。
- 老朽化や資金不足、合意形成ができない等、何が管理不全なのかを示すべきだと思う。

○戎会長

- 重要なご指摘だと思う。原因と管理不全という言葉をつなぐように表現をした方がよい。

○高橋（敏）委員

- 二つの老いによって何が問題なのかということをもう少し具体的に述べた方がよいと思う。
- メンテナンスのためには多額の費用がかかるが、一方で高齢化によって収入が減少するというギャップの問題がある。
- 役員のなり手不足が深刻である。高齢化によって、輪番制が崩れ始めていることや空室化・賃貸化の進行の問題等を具体的に挙げたらどうか。

○戎会長

- 最後のとりまとめの時に考慮すべき事項だと思う。
- 3つの視点と2つの制度のところは、記載内容としてこの内容でよいか。
- 前回の検討会で、前々回に示された3つの制度が2つの制度に集約される形となる話があったが、今回のとりまとめ案でその経緯がうかがえる記載になっているかも含めて、考慮が必要かと思う。
- 国においても、行政が行う認証とはどういった内容がふさわしいのかを検討している。認証については国の検討状況も見ながら制度構築を進めていくという考え方で、2つの制度に集約し

たという理解で良いか。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 3つの制度を2つの制度にしたということではなく、2つの制度で3つの視点が充足するという認識で作った。

○戒会長

- サイクル図でも届出することが義務ということで描かれているが、その点はどうか。
- 適正化サイクルのところでも結構なので、神戸市、すまいるネット、各団体の役割はどうか。このような形のネットワークで機能するかどうか。違った形のネットワークがあるかどうか。ご意見があれば伺いたい。
- この中で位置づけられている各団体の役割について、過不足等はないかを確認したいがどうか。

○長田委員

- 適正化サイクル等、非常によくできていると思う。
- 7頁に意見交換の場を設けるとあり、それができれば素晴らしいと思うが、どういうようにして実施しようと考えているのかお聞きしたい。
- 9頁の図の中で、届出の作成協力をどのような制度でやっていくのかもお聞きしたい。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 課題ごとに、それぞれの専門家の方々と勉強会やワーキングといった意見交換の場を持ちたい。
- 制度設計の時に、届出の様式作りや有効な啓発の仕方等、専門分野に応じて個別もしくはグループで意見交換を行いたいと考えている。
- サイクル図の届出の作成協力は、自分だけでは届出書を作成できない管理組合が、マンション管理士さんや管理会社さんのアドバイスを受けながら作成するというイメージである。

○高橋（勇）委員

- 届出制度の中身的はこれからも肉付けできると思う。マンションの「二つの老い」は今後も増えていくことは明白なので、届出は義務化の方向で良いと思う。
- 問題は、高齢の方で何もできないという管理組合が出てきていること。
- 今後の問題として、専門家の派遣をどう考えるかが重要だと思う。

○高橋（敏）委員

- サイクル図における関係専門家として、ほとんどの場面でマンション管理士が挙げられていてありがたい。マンション管理の専門家として主体的に関わっていかなければならないと考えている。
- 問題は届出をする能力がないマンションをどうするか。届出制度の周知すら届かないマンションをどうするか。

○小薄委員

- 届出項目の中、具体的なところは今後詰められると思うが、大規模修繕といってもおよそ 10

数年ごとに実施する修繕だけでなく、給排水設備や電気設備、屋上防水等、主だった内容を把握しておくことが重要だと考えている。

- 長期修繕計画についても、A3 用紙 1 枚に作ったものを長期修繕計画と称しているマンションもあるが、それでは必要な項目が満たされておらず、維持管理の計画としては不十分である。そのあたりをどう把握していくか。
- 管理会社への委託も、全面委託管理か部分委託管理か、または設備管理だけを専門業者に直接発注しているケースもある。そういうことを把握することも重要だと思う。
- 9 頁の図だが、建築士であっても、マンション改修に日頃から携わっている建築士であれば届出作成も補助できると思う。

○藤岡委員

- サイクル図については特に言うことはない。
- 届出作成について、長田委員の意見では、「協力」という言葉が気になっているように感じたが如何か。

○長田委員

- 「協力」となると無償のイメージを与えるが、有償でないと専門家も動かないのではないかと考えたので聞いた。
- 市が人かお金を出すのか、今後考えていかなければならないのではないか。
- 管理組合から「最終的には行政が助けてくれる」と思われると良くない。マンションは自立自主が基本だと思っている。

○藤岡委員

- 良く理解した。それについては全く同感である。
- 管理会社の業務として受ける場合には、委託契約書に「届出書作成の補助」という表現が使われていると思う。
- 10 頁 12 行目は大変重要なところだと思う。市がどこまで根拠を把握できる仕組みを考えるのか。

○長田委員

- 管理会社が入っていないマンションは管理不全に陥っている可能性が高い。専門家を派遣しないと届出もできないのではないか。置いてけぼりにならないように考えていただきたい。

○砂原委員

- 全体的に主語が「市」になっていて、所管は住宅政策課だがその枠が制約になってはいけないと思う。
- 市庁内での連携も取るということを書いておいた方が良い。他の届出と一緒に実施するなど連携の可能性を書いておいて欲しい。

○戎会長

- 行政情報の共有は難しい部分はあるが、重要なご指摘だと思う。

○多田委員

- 長期的には意義のある制度だと思う。鑑定評価等において、積立金の状況や大規模修繕の実績等の情報が欲しい際には管理会社に頼らざるを得ない状態である。それを行政が情報開示でやるということになれば、軌道に乗ればありがたい制度になると思う。
- 鑑定評価がしやすいということは、マンションの需要者（購入希望者）に対しても適切な情報提供になるということ。
- 外部不経済の解消から言えば、良いものはより良くなるが、悪いものを叩き落すことにもなり、外部不経済の問題を逆に増大させることにもなりかねない。そういったマンションをどうするのか問題だと思う。
- 義務化した場合、管理不全となっているマンションがあまりにも多いということが明らかになるのではないかと懸念している。そのようなマンションの出口戦略があるのではないか。
- 新築マンションの優遇が長年続いてきた。ローン控除も中古より新築の方が受けやすく、手厚い。新築マンション、新築住宅の優遇政策を長くしてきたので、分譲会社も売り易い方がいいということで、修繕積立金について適正額を考慮せず、安価に設定することが多かった。
- 住宅都市として人気があり、古くからマンションが多数存在した神戸市には、他都市に先んじて、今その弊害がやってきているということではないか。
- 市単独で解決できる問題か疑問に思う。全国的な制度の一環としてやっていった方がいいのではないか。

○高野委員

- サイクルのイメージは良いと思う。
- これから問題になるのは、所有者個人のことだと思う。空き家になった時の管理や、滞納金の問題などが増えてくる。
- 届出制度の周知方法をしっかりしないと意味のないことになるので、広報活動をしっかりやっていただきたい。
- 区分所有者間という言葉が散見されるが、8頁のコミュニティ形成等については外国の方が買って、賃貸に出すことが多くなっているため、所有者間ではなく入居者間も大事であることを加味していただきたい。

○奥田委員

- とても良い制度設計ができたと思う。
- 7頁の専門機関がどんなふうに関連するか、中でも我々宅建業者がどう関われるのか、実務に落とし込んだ時に、イメージしにくい。良い管理のマンションを高く売って差し上げることだろうとは思っている。
- 逆に、協会単位での「求められる役割」についてのアイデアをぜひいただきたい。
- 9頁の適正に進み出したのに、区分所有関係解消という矢印にもつながっているように見えるが、意図を教えてください。

○神戸市・建築住宅局住宅政策課 岡本担当課長

- 適正管理のサイクルの中にあっても、いずれ寿命として再生に動く時期も来るというという意

味で記載した。

○奥田委員

- そうであれば区分所有関係を解消という言葉は適正でないと思う。

○浪波委員

- 良い報告になっていると思う。制度の運用に当たっては、9頁のマンション適正管理サイクルにある役割を、各主体が果たしていくことが望まれる。
- 要望を1つ申し上げると、マンション適正管理サイクルにある「再生への転換」について、再生の際にも事業支援や融資等、金融機関の役割があるので住宅金融支援機構を加えていただきたい。
- 5頁の情報開示インセンティブについては、情報開示だけでは金融機関のインセンティブは難しいと考えられるので、国での議論等を踏まえ、適正な評価の枠組みと組み合わせ、インセンティブがうまく働くよう検討して参りたい。

○戒会長

- 届出すらできないマンション、何もできないマンションをどうするかは重要だと思う。そういうところをこぼれ落ちさせてしまうようでは、この制度は志半ばということになってしまう。
- 意思決定もできないようなマンションについては、管理の仕組みを考える必要があると言われている。マンション後見制度といった発想になる。
- 弁護士会でも、弁護士を派遣するときに要請がなくてもこちらから乗り込んでいく「委員会派遣」という制度がある。場合によってはそういう制度も組み込んでおいた方が良いかも知れない。
- 長期修繕計画は適正化指針をどれだけクリアしているかが重要だが、国では、管理についても適正管理計画を各管理組合で作ってもらい、管理自体を予防化、計画化していくという議論もある。作成をしているか、その内容が条件を満たしているかで、認証に結びつく可能性もあるのではないかと。
- 解消については、既に管理ができる状況ではないなら、解消の方に誘導する仕組みも必要ではないかと思う。

○高橋（敏）委員

- 長期修繕計画は非常にいい加減なものが多い。有無だけでは質がわからない。国土交通省のガイドラインに則っているのかどうかを書いてもらうようにしていただきたい。

○戒会長

- 長期修繕計画は総会の承認が必要である。総会で決議されていなければ無いことになるが、作っただけで総会承認を得ていないケースが多い。見直しの場合も同様に総会での決議が必要である。
- 公開するところまで踏み込んで制度化するのはおそらく全国で初めての試みである。
- この検討会での制度設計として、このとりまとめ案の方向で良いということであれば、審議を終えたい。

○神戸市・建築住宅局前田副局長

- 本日のご意見を最終のとりまとめに反映したい。
- 追加でご意見があれば、事務局までご連絡いただきたい。内容については事務局と会長で調整させていただきたいと考えている。
- 一同に会しての検討は本日で終了となるが、修正案の内容等については委員各位に確認をお願いしながらやっていきたい。
- 今後の制度設計についてご意見を頂くこともあると思う。ご協力いただきたい。

○神戸市・建築住宅局三木局長

- 熱心なご議論に感謝申し上げます。
- 大変重要な制度にチャレンジするということで、色々なご提案をいただいた。
- 届出ができないマンション対しては、行政が入って支援していかねばならないという考え方がベースにある。
- 実効性がある制度となるように、しっかりと支援していく仕組み、システム作りをやっていきたい。
- 今後も引き続きご意見をいただきたい。

以上