

生駒市空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画策定懇話会

第1回マンション分科会 会議要旨

日時 令和5年9月15日(金)9時30分～11時00分

場所 市役所 大会議室

出席者

(●参加者) 佐野こずえ(オンライン)、岡廣樹、野村善彦

(○事務局) 澤都市計画課長、内蔵住宅政策室長、金丸住宅政策室主幹

井上建築課課長補佐

(株)市浦ハウジング&プランニング) 柴田、藤原

傍聴者 なし

案件

1. マンションを取り巻く状況(追加)について
2. 基本方針と施策案について
3. マンション管理適正化指針について

配布資料

資料1 マンションを取り巻く状況(追加)について

資料2 基本方針と施策案について

資料3 マンション管理適正化指針について

参考資料1 第1回策定懇話会 会議要旨

参考資料2 スケジュール

開 会

佐野こずえ氏が座長に選出される。

案 件

1. マンションを取り巻く状況（追加）について

・事務局より資料1について説明。

(意見交換)

- 国土交通省の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」での検討と生駒市の計画策定のスケジュールが重なっている。どのように対応するのか。
- 国の動向を踏まえ、できるだけ計画に反映するが、スケジュール的に難しい部分については、「国の動向を見ながら」等の表現を計画の中で使用しながら対応する。
- マンション管理計画認定制度ができて1年が経過し、国と自治体で判断基準に矛盾が生じているなど微調整が必要となっており、国でも議論が予定されている。また、区分所有法の改正後に標準管理規約も改訂される予定である。
- 国の方針に合わせて修正できるよう、幅を持たせた書き方としなければならない。
- 100戸以上のマンションでアンケート未回答が多い。今後、問題が生じる可能性があり、注目しておく必要がある。個別に確認しないと見えてこないこともある。精査してほしい。
- アンケートに未回答の古い団地型マンションがあれば、注意する必要があると考える。
- 築20年未満の新しいマンションに未回答が多い。住民意識が低く管理会社に管理を任せきりのマンションが多いと考えられる。今後、これらについても啓発が必要である。
- 未回答物件について、情報は整えておく必要がある。管理会社名をネットで把握し、アンケートを送ってはどうか。管理組合を直接訪問するよりも、管理会社経由の方が効率的にデータを得られる。
- データ取得には管理会社経由の方が効率的であるが、管理組合の無関心が問題であり、管理組合への啓発を主眼に置いて対応すべき。
- 未回答物件については、基本的な情報を効率的にとる一方、管理組合にしっかりと情報が伝わるルートについて考えていかないといけない。

2. 基本方針と施策案について

・事務局より資料2について説明。

(意見交換)

- 管理水準は、優先項目を設けず、認定基準の適合数だけで判断するのか。
- 助言・指導・勧告の判断基準に該当しないかぎり、適合数で判断している。
- この表だけではその点がわかりにくいので、わかりやすく表現してほしい。
- セミナーの実施やパンフレットの作成だけでなく、管理組合に情報がダイレクトに伝わる方策を具体的に示してほしい。
- 管理不全マンションについては直接的に管理組合に働きかける。それ以外は、管理会社経由での啓発を行うことも考えられる。管理会社との連携は可能か。
- 管理会社の企業方針にも関わることであるが、管理会社の担当者は多くの戸数を担当しており、手間暇をかけることは現実には難しい。管理組合の自立が大事である。
- 管理会社を無視はできない。特に、管理レベルが低いマンションでは、管理会社を入れないと内容を理解してもらえず、話が前に進まない。管理会社との連携に際しては、市長から社長宛に文書を送るなどして、会社として対応してもらうのがよい。
- マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度はマンションの管理状態を★0～★5までの6段階で評価し、その結果をホームページ上で公開している。評価は1年更新であり、管理会社とともに★を増やしていくことを目指している。
- 管理組合に情報を伝え啓発していくことが大切。管理組合専用ポストの設置がその第一歩となるのではないか。他自治体でも専用ポスト設置を促進する事例がある。
- 第三者管理について、マンション管理組合連合会では、20年程前から福岡で理事長等の派遣を行っている。現在は理事長等の派遣に頼らず、3年間で自立を目指す活動を行っている。
- マンション管理士会連合会は、マンション管理士を第三者管理の理事長や幹事として管理組合に派遣し、過失等で管理組合に損失を与えた場合には保険で対応する仕組みを持っているが、一般的なマンションにはほとんど普及していない。
- マンション管理士のレベルは様々であり、育成レベルアップすることが大事。
- 第三者管理の推進に関する方策と管理組合の自立に向けた啓発の両輪で進める必要がある。

3. マンション管理適正化指針について

・事務局より資料3について説明。

(意見交換)

- 独自基準を設け、レベルの高いマンションを増やすのではなく、全体の底上げをする考えか。
- そうである。
- 防災情報など、区分所有者だけでなく賃貸居住者や区分所有者の家族等を含めた居住者全体に周知すべき情報もある。そのことを考慮した対策が必要である。
- 法律上、管理組合は区分所有者により構成されるものであるが、総会の参加者が区分所有者かどうかについて、実際には厳密にチェックされていない現状がある。
- 長期的な視点での建替えや長寿命化の考え方は、国土交通省の「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」も参考にしながら、わかりやすく伝えられるよう内容をさらに精査してほしい。
- マンション管理適正化指針（案）の「マンションの区分所有者等」の「等」とは何か。
- 国の指針から引用している。確認の上、「等」をつけるかどうか判断する。