

会 議 録

【会議の名称】

第2回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会

【開催日時】

令和3年（2021年）10月20日（水）18時00分～19時40分

【開催場所】

豊中市立生活情報センターくらしかんイベントホール及びオンライン

【事務局】

都市計画推進部住宅課、(株)地域計画建築研究所

【出席者】

〔委員〕

○横田 隆司

長田 康夫

炭谷 晃

鈴木 克彦

檜谷 美恵子

中塚 新一

藤岡 亨

（なお、○は部会長）

〔欠席者〕

佐野 こずえ

〔事務局〕

豊中市都市計画推進部次長 長坂 由貴

豊中市都市計画推進部住宅課長 岩下 歌

豊中市都市計画推進部住宅課主幹 杉本 尚希

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係長 木下 康秀

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 直井 雄輝

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 和田 優希奈

〔その他〕

アルパック（株式会社地域計画建築研究所）岡崎 まり

アルパック（株式会社地域計画建築研究所）太田 雅己

案件：

1. 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（国土交通省）について
2. 第1回マンション部会の意見概要とこれに対する見解について
3. 国土交通省が実施した豊中市域マンション実態調査の分析結果について
4. 本市のマンション管理計画認定制度に係る認定基準の考え方について
5. 本市のマンション管理適正化の推進に関する取組みの方向性について
6. その他

＜第 2 回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会 議事要旨＞

●開会

- ・ 8 名の委員のうち 7 名が出席されており、有効に成立していることを確認

●案件 1 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(国土交通省) について

資料に基づき事務局から説明

●案件 2 第 1 回マンション部会の意見概要とこれに対する見解について

資料に基づき事務局から説明

部会長：

- ・ 案件 1 は第 1 回マンション部会後に基本方針が公表されたことから提供していただいている資料という認識でよいか。

事務局：

- ・ その通りである。

委員：

- ・ 国土交通省の担当職員を交えた場で気づいたことや明らかになったことをご報告させていただく。
- ・ 国の認定基準において長期修繕計画の積立金の平均が著しく低額でないことなど、曖昧な規定があるが、来月ぐらいに具体的な数字が示されると聞いている。
- ・ 令和 3 年 9 月に「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」内で修繕積立金額のめやすの見直しが行われており、具体的に金額の範囲が示されている。それを下回る額の場合は助言・指導の対象になるなど、具体的な数字で判断する動きがある。
- ・ 国土交通省は、国土交通省の基準に各自治体が上乘せ基準を設定することを期待している感触がある。しかし、実際には独自基準を設ける動きは鈍い。
- ・ マンション管理センターが行う管理計画認定手続支援サービスの対象は国土交通省の基準の部分のみで、各自治体が設定する独自基準は対象にならない。

委員：

- ・ 周辺近隣市の状況を教えていただきたい。

事務局：

- ・ 第 1 回マンション部会終了後に近隣市に話を伺ったところ、まだ詳細検討に至っていないが大阪府の基準は耐震基準の点で難しいという意見であった。

部会長：

- ・豊中市の検討状況は周辺市よりも進んでおり、逆に周辺市が豊中市に注目している状況だと思う。

委員：

- ・認定制度は来年4月から導入されるが、大阪府内の場合は全市町村で同じ時期になるのか。

事務局：

- ・マンション管理計画認定制度は各市によって認定基準及び導入する時期も異なってくる。

●案件3 国土交通省が実施した豊中市域マンション実態調査の分析結果について

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・まとめに1割程度で管理費等が不足していることから、適正な会計等について周知していく必要があるとあるが、どのようなことが出来ると考えているか。

事務局：

- ・築浅のマンションでは修繕積立金や管理費を低く設定しているなど問題があり、区分所有者が管理費や修繕積立金が何のために必要かを理解されてないため、管理費等が低く設定されたマンションを購入するという問題もある。そのため、マンション購入予定者に対して会計の知識を周知していくことが考えられる。

委員：

- ・分譲時から駐車場使用料全額を管理費会計に入れているマンションもある。国が示している新築マンションを対象とした予備認定は川上で止めようとしているが、特に小規模マンションは直ぐに分譲しようとするため管理費の設定がきちんとされていない場合がある。マンション管理センターでは啓発のパンフレットを作成し周知を図っているが、マンションを購入する前に管理費の必要性を知ってもらうことは重要である。

事務局：

- ・市としてもそのように思っており、案件5でご説明の予定であるが、不動産団体と連携し、購入者への啓発活動も検討させていただいている。

委員：

- ・アンケート調査の結果をみているが、「管理組合がない」が6件、「管理規約がない」が4件となっている。管理組合がないマンションは管理規約もなく修繕積立金もない場合がある。この6件が将来的に管理不全になるのではないかと思う。一つの項目でみるだけでなく、複数の項目をまとめてマンションの危機的な様子がわかるように出来ればよい。

部会長：

- ・私も同じように思う。築浅マンションでは管理費や修繕積立金は低いですが、築年数が増加する度に増額するため高経年マンションは管理費が足りているのではないか。

委員：

- ・数字だけで評価されているが、数字だけでは見えてこない点も大切にしましょうという趣旨のご意見だと思う。そういった内容も分かるようにしていただきたい。
- ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」において、機械式駐車場があるマンションについては、上乗せして修繕積立金が必要ということが示されている。機械式駐車場か平面式駐車場かで、修繕積立金のあり方が変わってくるので、この点においてアンケートの分析が出来るようであれば追加で分析していただきたい。

部会長：

- ・データをみていただいて可能であればお願いしたい。

委員：

- ・管理費等の不足について、そもそも管理費の設定に問題があるのか、または滞納者がいることから不足に陥っているのか。アンケートからはその理由について分析することは難しいと思うが、管理費の不足ひとつにしても様々な理由があることをご理解いただきたい。
- ・大規模マンションは総会の参加率が低いという結果があるが、調査対象の直近の総会であれば新型コロナウイルスの影響が大きいと思う。総会を開催する場合には、コロナ対応として、総会議案書送付の際にできるだけ委任状・議決権行使書をご利用いただいてご参画いただくようにご案内している管理組合が多い。そうすると総会への実出席は役員が中心となり、役員を全戸数で割ると大規模マンションは比率が低くなるため、本資料でいう総会の参加率が低いように見える。このような要素もご考慮いただきたい。
- ・アンケートの項目設定には限界があるが、表面的な点ではなく、実際のもう少し進んだところまで把握できると施策につながってくると思う。

委員：

- ・委任状等による総会について、出来る限り意思表示が行える議決権行使書で行うことを指導する必要もあると感じている。そうなれば、総会の出席率に対する考え方を変える必要がある。

委員：

- ・豊中市内のマンションは良い状態のものが多いという結果は、素直に受け止めていいように思う。
- ・他の委員からのご指摘のあった管理費や修繕積立金の問題や議決権行使書の課題については啓発が行えるとよい。
- ・管理費不足について色々な解釈が成り立つとのご意見があったが、以前、私が住んでいたマンションでも、総会時に管理費の問題が議論され、管理費を減額して、相当額を修繕積立金に回したことがあった。また、管理会社から管理の値上げを求められた際には、理事会が業務委託費を詳

細に検討し、高額だったものは入札方式に変更することで、全体の管理コストを引き下げられることを示し、対応した。この経験に照らせば、こういった立場の人が「管理費不足」と回答しているかを確認した方がよい。

部会長：

- ・意見について分析に活かしていただきたい。

委員：

- ・不動産を鑑定する場合、不動産がある場所の地域性は重要になる。
- ・現在、築 40 年以上の物件は緑地公園駅周辺や桃山台駅周辺や千里中央駅周辺に多い。市域内にも地域性があり、現在築 40 年以上の物件が多くある地域は意識が高い住民が多い。そのため、管理が適正に行われているといった結果が出たように思う。今後は高経年マンションが市域全体に広がってくる中で、管理が適正に出来ていないマンションが増加するだろう。管理が適正に出来ていない地域があればそのような地域をフォローしていく必要がある。例えば、アンケートの回答率も市域の北と南では異なるのではないか。地域性を活かした管理適正化に向けた取組みが出来たらと思う。

部会長：

- ・今回の認定とは別の問題だが、管理不全マンションを特定し支援する際に活かしていただきたい。

委員：

- ・現地調査の際に、実際に調査を行った人のコメントをいただいたりしているのか。

委員：

- ・実際に調査に携わった調査員に聞いたところ、豊中市の分譲マンションはごく一部は管理の状態が悪いところもあるが、良いところが多いと言っていた。管理組合のポストがないという話があるが、管理状態が良いマンションでもポストがないところがあった。管理状態は良いがポストがないマンションに疑問を感じる調査員もいた。

委員：

- ・今のような調査員の言葉を集約して、現地調査の 1 つのデータとして活かせるのではないか。

部会長：

- ・対応出来るか検討していただく。

委員：

- ・ポストがないという状況に対して居住者は困っていないのか。管理組合宛の郵便物が届かない現実があると思うので疑問に感じている。

●案件4 本市のマンション管理計画認定制度に係る認定基準の考え方について

資料に基づき事務局から説明

部会長：

- ・提案内容についてご意見、ご質問はあるか。

委員：

- ・認定基準は提案のとおり 60 点認定で良いと思う。ただ、60 点で止まってしまうよりも市の表彰のような制度として「優」の物件に対してプレミア的なステッカーを交付するような仕組みがあってもよいと思う。
- ・豊中市内のマンション管理の状態は質がよい。相談を受けていてもレベルが高い相談が多い印象がある。そのため、豊中市として管理状態をこの質まで上げてほしいといった制度を設けたらよいと感じる。

事務局：

- ・認定制度はボトムアップを重視して進めさせていただく。委員からいただいた意見はプレミア部分に対する意見であることから、ここについては認定基準を運営しながら検討を進めてさせていただきたい。

委員：

- ・認定基準については必要以上に基準をあげる必要はないと思う。
- ・築年数 10～20 年のマンションは総会の出席率や、適正な管理に対する居住者の意識が低い傾向が見られるといった課題がある。旧耐震のマンションは比較的管理がされていると感じる。そのため、築浅のマンションに対する対策があった方がよいと思う。例えば 1 回目の大規模修繕が終わって 2 回目の大規模修繕の時期を迎えるところなどは修繕積立金が不足している場合が多く、知識が不足していると実施が遅れる場合がある。そのため第 1 回目の大規模修繕が終わったマンション等に対するフォローが出来るようにしてはどうか。
- ・旧耐震マンションに対しては防災対策に関する内容も認定基準に含めるとあるが、築浅のマンションでも重要ではないか。防災対策は管理会社任せではなく、管理組合主体で行動し、地域のコミュニティづくりのきっかけにもつながる。既存不適格に限定せずに防災マニュアルの作成を認定基準に入れた方がよいのではないか。

事務局：

- ・防災対策の基準を全体に広げるといった考え方もあると思っている。
- ・しかし今回は市独自の基準を広げすぎない方がいいと考えており、限定した形にしていきたいと思っている。市内の高経年マンションは管理状態が良いという結果が調査からも見えてきている一方で、大阪府の認定基準では耐震性能が求められている。それと比較した際に、防災対策を講

じておくことはハードルとして下がると考えている。

部会長：

- ・防災対策の認定基準を全体に広げた場合、大阪府の認定基準よりハードルが上がるか。

事務局：

- ・大阪府の認定基準よりハードルが上がることはないが、全体に広げた場合、申請件数は下がると考える。

部会長：

- ・今後の検討としていただきたい。

委員：

- ・既存不適格の物件を市が認めている印象を与えないか。耐震基準は満たしていないが、防災の対策が出来ていれば認定するというのは、市の立場上、問題がないか心配している。

事務局：

- ・マンション管理適正化推進計画は管理に特化した計画と認識している。既存不適格の物件については耐震改修促進計画に基づき耐震性向上の促進に向けた取組みを進めさせていただく。

委員：

- ・例えば耐震性能がない物件については耐震性能がないという周知が必要ではないか。

部会長：

- ・マンション管理適正化推進計画は、管理に特化した計画であり、マンションの構造や安全性は考慮しないなど書き方に注意が必要である。

事務局：

- ・耐震診断を基準に入れることも考えたが、耐震診断の結果、耐震性がなく耐震改修を行う必要があることが判明する可能性がある。そのため、耐震診断自体を実施していただけるかが議論になってくる。そういった意味でも耐震診断は今回の認定基準から省いている。

委員：

- ・自分たちのマンションが耐震性能を満たしていないということを管理組合自身が自覚しているかどうかの問題になると思っている。耐震改修が簡単に実施出来るものでないことは認識している。ただ防災対策を実施していれば耐震性能がなくても大丈夫と捉えられないかを危惧している。

部会長：

- ・表現方法については検討していただく必要がある。

委員：

- ・防災対策を既存不適格物件に限定するという点について、防災を目的にするならば、地震以外の災害も考慮する必要がある。また、事務局の意図は分かるが、対象を限定してしまうと、逆に新耐震の基準を満たすマンションについては防災対策を行わなくてよいと捉えられてしまう恐れはないか。

部会長：

- ・文言の書き方については検討が必要である。

委員：

- ・基本的にはマンションの質を上げていくことが目的であることから、高経年マンションであっても一生懸命管理しているところについては認定するという趣旨だと思う。表現方法は大事だが趣旨について区分所有者に理解していただいて、適正に管理を行っているマンションを認めていく流れになるとよい。

事務局：

- ・防災対策については旧耐震に絞ることが適切か検討段階であることから、各委員のご議論をお聞かせいただき進めていきたい。

委員：

- ・基本的な方向性は良いと思う。国の基準のその他の部分に記載されている内容は、非常に厳しい基準だと感じている。居住者の名簿を備えらえるマンションであればかなりの管理レベルだと思う。防災対策を基準に追加する方向性で良いと思う。
- ・防災マニュアルの作成部分に関する認定基準の表現方法は市で検討していただきたい。

部会長：

- ・他にご意見はいかがか。

委員：

- ・市内の南側はハザードマップによると浸水危険区域となっている。災害については地震だけでなく水害についても考える必要があることから地域の特性についても考慮していただきたい。

部会長：

- ・災害対策については地震対策だけではないということを念頭に検討していただきたい。

事務局：

- ・防災対策については全域にかけさせていただく方向性で検討させていただく。また、防災対策は地震対策だけではないということを念頭に防災マニュアルという考えで進めさせていただきたい。

●案件5 本市のマンション管理適正化の推進に関する取組みの方向性について

資料に基づき事務局から説明

部会長：

- ・案件5の部分である認定に至らないマンションに対する取組みについてご意見をいただきたい。

委員：

- ・取組みの方向性としては市で挙げていただいた形でよいと思う。
- ・押しかけ支援をするマンションの特定方法の検討が重要なのではないか。計画に掲載するまたはしないといったところもあると思うが、管理がしんどくなっているマンションを引き上げていく部分こそ、行政の大事な役割だと思うため検討を進めていただきたい。押しかけ支援をする対象となる要支援マンションの特定方法は現段階で検討されているのか。

事務局：

- ・まずは制度の創設からスタートする形となる。ご意見いただいたように要支援マンションを把握出来ているかという点、全ては把握出来ていない。まずはアンケートで管理組合がないと回答のあった6件が押しかけ支援の対象になるだろうと考えている。またアンケートに回答いただけないところも対象になるだろうと考えている。そこをどう追いかけていくかが課題である。まずは支援内容を構築し、出来るところから支援を進め、どのように要支援マンションを把握していくかについては合わせて検討を進めていきたい。

部会長：

- ・要支援マンションの把握方法についてこれから検討を進めていただく。

委員：

- ・管理組合がないマンションに対して1～2回アドバイザー派遣を行っても何の解決にも至らない。特にこういったマンションでは区分所有者の多くが外部区分所有者であるケースもみられる。1年くらい専門家を派遣して取り組まないと解決につながらない。管理組合がないマンションについては長期戦になることを覚悟して取り組んでいただきたい。
- ・大阪府マンション管理士会と市が連携して取り組んでいただきたい。

部会長：

- ・他に意見はないか。

委員：

- ・要支援マンションに対しては息の長い取組みが必要だということを実感している。支援についてはマンション管理士が中心になって行うと思うが、建築士や弁護士など専門家の知識が必要とな

ることが出てくるので、様々な専門家と連携して取組みを進めていけるようなネットワークが必要になってくると思う。専門家の連携体制についても考えていただきたい。

- ・マンションごとに複雑な状況があるので、状況に応じて専門家の知識を活用していくことが迅速な解決につながると思う。

部会長：

- ・押しかけ支援やプッシュ支援等の内容に入れていただけたらよいと思う。

委員：

- ・出来るだけ情報共有が出来る仕組みが重要だと思う。デジタル社会に向かっているので、市のホームページを活用していく等、取組支援について広く周知していくことが出来れば刺激になっていくのではないかと感じる。
- ・情報共有の場づくりについては、団体の力を借りながら問題を抱えている管理組合の支援につなげていくという考えが大事だと思う。

事務局：

- ・情報共有の場づくりについては、現時点ではシステム自体が構築されていないことから、まずはマンション管理士会と連携しながら場づくりを進めていきたい。
- ・情報提供については啓発につながることから、情報の発信方法について今後検討していきたい。

●案件 6 その他

事務局：

- ・第 1 回及び第 2 回マンション部会での検討内容については、第 2 回住宅マスタープラン検討委員会において、横田部会長よりご報告をお願いします。
- ・第 3 回マンション部会について、12 月に国のとりまとめが公表される予定であることから 12 月開催は難しいと考える。そのため 1 月開催でお願いしたい。また日程調整をさせていただき報告させていただく。

部会長：

- ・第 3 回マンション部会は年明けに開催するということでよろしくお願いしたい。

以上