

令和3年度第5回住宅審議会 議事録

日時：令和4年3月25日（金）14：00～15：00

場所：ラッセホール 2階 ルージュローズ

委員：安田 丑作委員、○檜谷 美恵子委員、○張 健委員、清水 陽子委員、野崎 隆一委員、○野村 恭代委員、○成田康子委員、米沢なな子委員、濱田 洋委員、○中尾 悦子委員、○松岡 健委員、光森千枝子委員、鈴木 素子委員、植田 雅人委員、塚本 晃司委員、かわべ宣宏委員、あしだ賀津美委員、戸井田ゆうすけ委員、庄本えつこ委員、○福元晶三委員、○中島 康成委員、○田中 伸和委員

（○はオンラインでの出席者。）

1 議事要旨

（1）出席委員確認

22名の出席により審議会成立

（2）審議事項

① 会長・副会長の選任について

改選後初めての審議会であり、規則第5条に基づき、委員の互選によって、前期と同様に安田委員を会長に、檜谷委員を副会長に選任した。

② 今後のマンション管理のあり方について（答申案）

事務局より説明し、各委員が質疑・意見等を発言。

2 主な意見交換

② 今後のマンション管理のあり方について（答申案）

【委員】 説明のあった「兵庫県マンション管理適正化推進計画（案）」については、パブリックコメントの結果を踏まえた最終案としてまとめられたものである。なお、第4回住宅審議会でのご意見への対応については参考資料5に整理されている。

【委員】 県の計画の上位にある国の基本方針に、リバースモーゲージの活用に関する記載がみられる。リバースモーゲージでは、金融機関が区分所有物件を担保に融資し、最終的に元金を返済しない場合は、金融機関が物件を区分所有することになる。リバースモーゲージの活用が進むと、金融機関が区分所有する物件の割合が増え、一時的に金融機関が管理組合における議決権を多く持つことにもつながる。一人の区分所有者が多くの議決権を持つ場合、その他の区分所有者の意見が通りにくくなるなど、問題が生じることがあると聞いている。また、金融機関が区分所有物件を賃貸するケースもあるが、賃貸居住者が増えると管理組合の機能が低下すること等が懸念される。これらの点に関する検討状況をお伺いしたい。

パブリック・コメント手続きで提出された意見にもあった設計図書の保管の件に関しては、建築の図面は概ね保管されているものの、電気、水道など設備の図面、特

に設備変更に関する図面が保管されていない場合が多く、維持管理上の障害になっている。設計図書、特に設備の図面の保管について、認定基準の項目に加えていただければありがたい。

地主の所有する小規模の賃貸マンションを後に分譲する例がみられるが、この場合、居住者が自治会に入っていないことが多い。自治会に入ることが望ましい等の文言を計画に加えるのがよいと思う。

認定マーク等の件について、認定は管理計画に対して行うものと理解しているが、建物は地域の財産であることから、周辺環境やまちなみに対する影響、建物の価値に対する評価も将来的にはしていただきたい。

建物のインスペクションの実施について計画に記載されていない。義務化は難しいかもしれないが、推進する等の項目を計画に入れていただければありがたい。

【事務局】 リバースモーゲージの件については、金融機関の区分所有物件が増えると、特定の区分所有者が議決権を多く持つ状態や賃貸化につながり、管理上の問題が懸念されるというご意見であった。賃貸化に関しては、小委員会でも議論になり、問題意識を持っているが、対策については計画に具体的な記載をしていない。今後、検討の必要があると考えている。

設計図書の保管状態がよくないことは承知しているが、保管の義務化までは難しい。標準管理規約には設計図書の管理について記載されており、この設計図書の表現には、建築図面だけでなく設備図面も含まれる。建築図面だけでなく、設備図面も保管するようにといったことを、管理組合に対し、今後、何らかの方法で情報提供することを検討し、啓発していきたい。

自治会加入の件に関しては、マンションだけでなく、戸建住宅地においても同様の問題がある。この件をマンション管理に係る計画に記載するのが適切かどうかの議論が別途必要と考えており、今回の計画には反映していない。

認定マンションについては、当該マンションが外部から評価されやすいよう積極的に情報提供していく必要がある。マンション管理センターでの情報公表により、不動産売買時に不動産検索サイトで認定マンションのフィルターをかけられるようになるといったことも考えられる。認定マークについては、兵庫県や特定の地域だけで通じるものでは意味がなく、全国的な展開や制度運用が必要と考えている。今後、国や市とともに検討していきたい。

インスペクションについては、県の支援メニューを来年度から拡充し、普及・啓発していく予定であるが、いまのところ戸建住宅への支援を中心に考えている。マンションへの支援については、ご意見を踏まえ、今後の施策として、検討していきたい。

【委員】 今回の計画は、マンション管理に係る計画のスタートとなるものである。まずは、マンション管理の重要性の普及・啓発が重点となるが、今後、計画を運用しながら見直していく必要がある。いただいたご意見は運用段階での反映を考えていけると良い。

【委員】 分譲時に、食堂や保育所、医院等を併設するマンションがあるが、その場合、分譲後はマンション管理組合が併設施設の管理や運営について考えていかなければならない。私が NPO 組織で相談を受けているなかで、分譲後に併設施設の運営が立ち行かなくなったという問題が多くみられる。併設施設を維持するために管理組合が管理費等から運営を委託している業者に対して運営資金を補助しているケースもある。分譲時の併設施設については、分譲会社が販売促進のために併設しているように思われるものが多い。分譲時の併設施設に関する規制、調整について施策として盛り込めないかと思う。

また、マンションの共用施設である駐車場を管理組合が貸す形でなく、一部の駐車場を最初から住戸とともに分譲しているマンションがあり、その場合、将来的に住民間の合意形成を阻害する要因になる。これに対しても対応する施策をお願いしたい。

神戸市では「すまいるネット」、兵庫県では「ひょうご住まいサポートセンター」が管理組合に対する窓口となっている。私は両者でアドバイザーをしているが、両者の相談件数には大きな差がある印象である。「すまいるネット」については戸建てを含めた相談件数が平成 30 年には 7,000 件で、そのうちマンションは 800 件であった。「ひょうご住まいサポートセンター」についての相談件数はわからないが、スタッフも多くはない。施策の実施に際しては、管理組合に対する窓口が必要であるので、「ひょうご住まいサポートセンター」や市町の窓口の拡充をお願いしたい。

【委員】 ご意見として伺った。

【委員】 マンション管理に関しては、様々な難しい問題、課題がある。兵庫県には 54 万戸、1 万棟ものマンションがあるので、県の推進計画を参考として各市が推進計画を策定することは、大事なことだと思う。個々の課題に対しては、直接は市町が支援していくことになるが、県が市町と密接に連携し、支援していかないとうまくいかないと思う。どのような形で市町と連携していくのかお聞きしたい。

同一敷地内に分譲と賃貸が混在するマンション等もあり、地域コミュニティを支援していくことが重要である。地域コミュニティ支援についての方向性をお聞きしたい。

【事務局】 市町との連携については、定期的にマンション管理適正化委員会を開催しており、マンション管理に関する意見交換等を行っている。会議には、都市部の市を中心に参加してもらっているが、今後は、これまで参加されていなかった市にも積極的に参加いただき、課題解決に向けた施策検討の参考となるような議論の場としていきたい。

地域コミュニティへの支援については、答申案の P12 に記載のとおり、防災の観点から、良好なコミュニティ形成に資する防災訓練や防災マニュアルの作成等に取り組む管理組合に対して、情報提供や外部専門家を派遣することとしている。このような支援策等の情報を管理組合が入手しやすい方策について、今後考えていきたい。

【委員】 貴重なお意見をいただいた。計画の運用段階でこれらのご意見を反映していくよう事務局に願います。
この計画に対する反対意見はなかったと考えてよろしいか。

【委員】 (異議なし)

【委員】 それでは、今後のマンション管理のあり方について、本日付で、原案のとおり答申することとする。