

会 議 記 録

高松市附属機関等の会議の公開及び委員の公募に関する指針の規定により、次のとおり会議記録を公表します。

会議名	令和4年度第3回高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会
開催日時	令和4年11月7日(月) 13時30分～14時40分
開催場所	高松市役所3階32会議室
議 題	(1) 高松市マンション管理適正化推進計画(案)について (2) その他
公開の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開
上記理由	—
出席委員	嘉門委員(会長:WEB)、高塚副会長(会長代理)、森永委員、土井委員、古川委員、槇塚委員、吉村委員、藤田委員 (欠席委員 4名)
オブザーバー	香川県 土木部 都市計画課 課長(代理:課長補佐)
傍聴者	0名(定員 5名)
担当課及び連絡先	都市計画課 TEL:087-839-2455

会議経過及び会議結果

開会に当たり、嘉門会長が体調不良であることから、高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会設置要綱第5条第4項の規定に基づき、高塚副会長が会長を代理して司会進行を行うこととし、嘉門会長は委員の立場としてWEBによる出席となった。

(1) 事務局において、高松市マンション管理適正化推進計画(案)について説明

(会長代理)

資料8ページの円グラフについて、棟数を「t」で表記しているが、これは何を意味しているのか。

(事務局)

棟数の母数を示したものである。

(会長代理)

「total」の「t」だと思うが、統計学においては全く違う意味で使われる表記であり一般的には使用しない。言葉で書いた方が分かりやすいのではないかと思う。例えば、「総数420棟の内訳」、「現在計画なしの22棟の内訳」、「築15年以上の316棟の内訳」などと表記してはどうか。

また、7ページに記載の「現状(2)の管理組合で困っていること」について、築年数ごとに分けているのはとても分かりやすい。8ページの「現状(4)管理会社の委託状況、総

会の頻度、修繕積立金の有無」についても築年数ごとに分けて整理し直すと、新しい発見があるのではないかと思う。

(委員)

7ページの「現状(2)管理組合で困っていること」の表のうち、築年数21年～30年のマンションの第2位は「特に問題はない」となっているが、問題がないことはおそらくないはずであり、「管理組合の役員のなり手不足」や「修繕積立金の不足」が上位ではないかと思う。

また、マンション管理計画の認定については、これから中古マンションを購入しようとしている方にとっては、認定を受けて公表されるマンションがあることが彼らにとって有用なデータとなるが、現在の居住者についてもこれが有用なものであることを認識してもらう必要がある。管理計画が認定されることにより、中古市場での価値が向上することが考えられることから、15ページの「管理組合が認定を受ける際のフロー」について、管理組合や居住者にとっても分かりやすいものとし、申請をしやすくする必要がある。例えば、マンション管理センターに事前確認を受けなければならない箇所などを、分かりやすくした資料を作成する必要がある。

(会長代理)

この点は私も重要だと思っている。認定を受けるに当たり、金銭的なことだけでなく時間的なコストも掛かることとなるので、そのコストに見合うだけのベネフィットがあることを認識してもらうためにも、このフローを分かりやすくすべきだと思う。その際、どのくらい時間が掛かるのかなど、プロセスごとに記載するとより分かりやすいものとなるのではないか。

また、申請手数料は無料とのことだが、これは全てのプロセスにおいて金銭的なコストは発生しないものなのか。

(事務局)

市に対して認定申請をするに当たっては、たくさん申請していただきたいことから手数料は無料としているが、マンション管理センターでの事前確認については、費用が発生することとなる。

また、認定までに要する期間については、管理組合内での合意が必要となるものであり、認定が可能な状態になるまで日時を要する場合もある。このようなところをできるだけ分かりやすく周知することとしたい。

(会長代理)

この推進計画(案)の中に記載するのは難しいと思う。運用する際に、分かりやすい資料で周知してもらいたい。

(委員)

管理組合は、法律によりマンションが建設されると設置され、居住者は当然組合員となるものであるが、管理組合はどのタイミングで設置されるのか。竣工前後のどちらなのか。

(事務局)

マンションにより異なることがあるかもしれないが、一般的には、竣工前には管理規約は定められており、竣工後に区分所有者が入居する際には管理組合は設置されていることから、全員、組合員であるということ認識した上で入居してくるものだと思う。その

後、総会を開いて管理規約の見直しなどを行っていくのではないかと思います。

(委員)

認定制度は、マンションデベロッパーにとって販売をしやすくなる制度だと思うし、購入者も認定されたマンションということで安心して購入できる訳だが、竣工後に管理組合が設置されるのであれば、セールスの段階でそれを広報できない。つまりマンションを購入後でないと認定を受けているかどうか分からないのではないかと。

(事務局)

認定制度は、中古マンションのみならず新築マンションも対象であり、新築マンションについては、マンション管理センターから予備認定を受けることとなる。

(委員)

新築マンションは全て予備認定を目指すと思う。すると、やはり問題は中古マンションということになり、組合機能を果たしていない管理組合に対し、行政が指導をするための制度ということではないかと思うが、その認識でよいか。

(委員)

今回の法改正のねらいは老朽化の危機が迫っているマンションを適切に管理することが中心であり、新築マンションへの認定に重きを置いていないのではないかと。

つまり、管理計画認定の17項目を中古マンションに適合させることが中心だと認識しているかどうか。

(事務局)

法改正の趣旨は、老朽化したマンションについて早めに措置を行うことであるが、すでに新築で予備認定を受けているマンションも市内に複数ある。管理組合としては、修繕積立金や総会の仕組み作りが新築された時から当たり前に行っているといったことが管理の適正化にもつながることから、全国的には新築マンションを対象として予備認定が進められている。本市としても新築マンションも中古マンションも同じように適切な管理をしてもらえるよう事業を進めていきたい。

(委員)

予備認定はあくまでも予備認定であって、その後、17項目の基準に適合されているのかを確認することとなるのか。

(会長代理)

17項目のうち長期修繕計画が6項目あるが、新築の場合では、管理会社に委託している場合は、委託された管理会社が長期修繕計画を作成することとなるのか。

(事務局)

予備認定の認定項目は、17項目より少ないものであり、長期修繕計画や修繕積立金のことなどがある。新築時にはまだ修繕しなければならない箇所は分からないと思うが、目安として、中長期的なスパンの計画を作成するものである。作成は委託された管理会社が行うものと思われる。

(委員)

12、13ページでは、管理組合に対して行う助言・指導・勧告を行うための判断基準の目安を記載しているが、具体的には、どうなれば助言・指導で、どうなれば勧告となるものなのか。

(事務局)

詳細についてはこれから調整することとなるが、何度も指導したにもかかわらず、なかなか是正がされない場合や、これ以上放置すると周辺住民に影響を及ぼすような状態となれば勧告を行うこととなる。

今年度始動したばかりの制度であることから、これから調整すべきところもあるため、他都市の状況も参考にしながら運用してまいりたい。

(委員)

居住者に管理組合が認定を受けることのメリットをもっと認識してもらえるようなアピールが必要である。

(事務局)

目標設定として、管理の必要性について周知啓発していくことのほか、管理不全を予防するために専門家を派遣することとしている。適切な管理がされていると認定されたマンションが市場で評価されることなどをしっかりと周知したい。

市としては、管理組合や居住者に対し適切な管理を促すとともに、管理適正化の意識の向上を図ることを計画の目的として掲げていることから、居住者が住んでいて良かったと思ってもらえるような支援をしていきたいと考えている。

(会長代理)

認定制度は始まったばかりの制度であることから、管理の重要性を分かりやすく伝えるために、これまで自主的にマンション政策を行っている自治体の取組みにより、中古物件が流通されているなどの好事例を紹介することも検討されたい。

(2) その他

事務局から次回の懇談会の日程について説明を行った。

以上をもって、今回の会議を閉会することとした。

以上