

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２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８月１０日（水） １３時３０分～１４時４０分
開催場所	ＷＥＢ会議（アイパル香川 ３階 第５、第６会議室）
議 題	（１）高松市マンション管理適正化推進計画策定の考え方について （２）その他
公開の区分	■ 公開 □ 一部公開 □ 非公開
上記理由	－
出席委員	嘉門会長、高塚委員、森永委員、杉本委員、中橋委員、古川委員、榎塚委員、吉村委員、藤田委員 （欠席委員 ３名）
オブザーバー	国土交通省 四国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 課長（代理：課長補佐） 香川県 土木部 都市計画課 課長
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
（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策定の考え方について説明 （会長） Ｐ５のアンケート結果によると、４７％のマンションがアンケートの回答がなく、回答のあるマンションについても、長期修繕計画がないマンションが多い現状から、アンケートの回答をしてもらうことを徹底した方がよい。 （事務局） これまで各種アンケート調査を実施したものでは、回答率が３０％～４０％程度となっている。今回は一次調査と二次調査に分けて実施したが、非協力的なところや回答を忘れているところに対し、数回にわたって協力依頼をしたものの回答がなかったものである。 今後、管理組合が求めているものに対し施策を展開するなど、適切な支援につなげられるよう、アンケートの回答率の向上を図っていきたいと考えている。 （会長） ほとんどのマンションは管理会社に維持管理を委託していることから、管理組合からの返事がなくても管理会社を通じて回答してもらえれば、回答率向上につながると思われる。マンションの私物化を防ぐため、マンション管理組合の理事長は毎年変わることが多

いため、理事長が変わる度に管理のレベルの浮き沈みがあると聞いている。しかし、管理会社はそんなに変わらないはずなので、うまく回答を得られるのではないかと。

(委員)

P 6 の「管理会社委託状況」の円グラフでは、23%が「回答なし」となっているが、これはアンケートには回答しているものの、この問いに対して回答しなかったという理解でよいのか。

(事務局)

市内にある420棟のマンションにアンケート調査を行った。回答していただいたところのみを記載してもよかったが、市内のマンション全体の状況を示すこととしたため、回答がないものも含めた母数を420としたグラフである。

(委員)

管理会社に委託しているのは75%となっているが、市内マンション420棟における75%ではなく、アンケート回答のあったもののうち75%ではないのか。

(事務局)

アンケート自体が返送されていないものと、この設問に回答されていないものを含めて、「回答なし」としている。

(委員)

「長期修繕計画の有無」について、回答がないマンションについても把握できているのか。

(事務局)

アンケート自体が返送されていないものについても、「回答なし」として整理している。そのため、「回答なし」の中にも長期修繕計画を作成しているものもある可能性はある。

(委員)

「長期修繕計画の作成予定」のグラフも「長期修繕計画の有無」の半分近くが未回答のはずだが、「回答なし」は27%となっている。これは、回答はなかったが、「長期修繕計画の作成予定」は、別の方法で聞いたということか。

(事務局)

「長期修繕計画の有無」のグラフで「なし」とした5%の内訳を示したものである。推進計画に掲載するグラフは分かりやすいものとする。

(委員)

しっかりとグラフの母数を示してもらいたい。

(事務局)

承知した。

(会長)

一次調査で75%の返答があったのに、なぜ二次調査で53%しか回答がなかったのか。

(事務局)

管理会社に管理を委託しているマンションが多いことから、管理会社を通じて回答を依頼したものである。大半の管理会社については、回答していただいたものの、一部、修繕積立金の額を明らかにしたくない、管理組合の意思を尊重したい等の理由で回答がなかつ

たのではないかと推測している。

(会長)

なぜアンケート調査に協力したくないかを把握しておかないと、これからのマンション管理はうまくいかない。

長期修繕計画や修繕積立金を明らかにしたくないマンションは、積立金が足りない可能性がある。これらは、今後の推進計画の遂行の大きな障害となることから、その数や実態を把握することが必要である。そうすれば、管理不全なマンションが把握でき、今後の対策を検討しやすくなる。

(委員)

修繕積立金は、管理会社に預けることに同意している人以外に、区分所有者自身で修繕積立金を貯めている人がいると思われる。これらについても調査を行うと修繕積立金の実態が分かるのではないか。

(会長)

修繕積立金はマンションの共用部分を修繕するためのものであり、区分所有者が修繕することはあり得ない。

長期修繕計画は、10数年で行うものとする国の指針があるため、事前に積み立てておかないと修繕できない可能性があることから、マンションの適正な維持管理をするに当たっては重要な項目である。

(委員)

半ば義務的に管理会社に修繕金を積み立てるようにしたらよいのではないか。

(会長)

長期修繕計画を作成した上で、積み立てておかないと維持管理はうまくいかない。

アンケート結果では、市内のマンションの半分くらいは、大規模修繕が難しい状況になっているように感じる。

(委員)

アンケートが未回答である管理組合はブラックボックスだろうと思うが、アンケートで細かい数字を回答しなければなくなると、回答する側としては、面倒くさくなり後回しにしたりする可能性があるので、本当に大事なところだけの項目とすればよい。

また、全て回答できなくても、○×だけでも書いていただくなど、答えやすくして回答率を上げることが大事だと思う。

(事務局)

アンケート結果は適切な支援を行うための基礎データとなるものなので、管理組合の役員のなり手不足や高齢化が進んでいる状況ではあるが、回答してもらえるような分かりやすいものとすることで、可能な限り把握することに努めたい。

(委員)

マンション管理適正化推進計画は、多核連携型コンパクト・エコシティの推進計画の中の位置付けとなるのか。

(事務局)

マンションは、多核連携型コンパクト・エコシティやコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに合致するものであり、都市計画マスタープランや立地適正化計画を上位

計画とする住生活基本計画の施策の一部として、適正なマンション管理を促すために位置付けているものである。

(委員)

P 8 の施策の展開について、計画期間である 10 年間で、どのように周知を行う予定なのか。

(事務局)

管理組合や住民等の幅広い方を対象として、セミナーや相談会を行っていきたいと考えている。

今月 20 日、21 日に中古住宅・リノベーションフェアを行う予定であり、空き家やマンションに関する無料相談会のブースを設けることとしている。

広く周知・啓発するため、最低でも年 1 回、計画期間の 10 年間で 10 回以上、実施する予定である。

具体的なことについては、次回の 11 月に開催予定の本懇談会で説明させていただきたいと考えている。

(会長)

マンション管理適正化推進計画の目玉は認定制度である。適正なマンションであると認定されれば、マンションの市場評価が高まることが期待できるのだが、5 年ごとに更新するのは大変であり、10 年間で 140 件認定する目標は、達成が難しいと思われるがどうか。

(事務局)

住生活基本計画における施策の目標値にも掲げているが、市内のマンションの 3 分の 1 の認定が行えるように考えている。

将来にわたり安心して住むことができるように、マンション管理、長期修繕計画等を管理組合で意思決定し、管理計画の認定申請をしていただくものである。認定制度を通し、各管理組合の意識向上が図られるよう進めていきたい。

市場の評価の向上策については、設備の機能向上や地球温暖化、子育てしやすいなど、合わせて制度が構築できるよう検討を進めていきたい。

(会長)

本計画の P R を相当行わなければならない。管理組合や管理会社が前向きに取り組んでもらえるよう、しっかりと取り組む必要がある。

(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