

- 【会長】 議題（１）「海老名市マンション管理適正化推進計画の策定について」事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 （資料１・２に基づき、事務局より説明）
- 【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 【〇〇委員】 計画案のマンションの課題にも記載がありますが、「建物の老朽化と所有者の高齢化という２つの老いへの対応、これを区分所有者間で意思決定をしていかなければならない。」という特有の問題をマンションは抱えているところで、国もどのようなルールにすれば円滑に進められるのか、検討を進めているそうです。合意形成を図るために、区分所有法の一部改正の動きがあるとも聞いておりますので、「海老名市での内容の把握とその動きについて」「マンション管理適正化推進計画への影響について」教えていただきたい。
- 【事務局】 委員からお話があったとおり、国でもマンションに関しては様々な動きが出てきているところで、区分所有法の改正に関しても情報提供が国から行われているところです。区分所有法等の改正については、基本的には建替え等がメインに押し出されており、全く関係ないわけではありませんが、今回策定する計画自体は適正管理を推進することが目的にありますので、少し違う分野ではあるのかなという認識でいます。
- 今回の計画自体に大きな影響はないものと認識していますが、適正管理を行っていく中で老朽化したマンションの修繕や建替えができないということは発生しうる問題だと思っていますので、市としても管理組合等への情報提供ができるような体制はしっかりと整備していきたいと考えています。
- 【事務局】 少し補足をさせていただきます。今、ご審議をいただいている「マンション管理適正化推進計画」「マンション管理計画認定制度」これらについて、例えば「認定を受けることによるメリットの拡充」とか、「新しく建設されるマンションがこの水準に達していくようにする」というようなことで更なる普及ができないか検討が進んでいるところです。
- 国もマンション管理の適正化について非常に力を入れようとしているので、市としてもそれに置いていかれないように、国の動きにも注視しながら連携してやっていけるようにしていきたいと考えています。
- 【〇〇委員】 事務局から説明のあった区分所有法の改正ですが、そろそろ法務省の方でまとめた案が公表される段階かと思います。代表的な内容としては、先ほど話の合った建て替えの要件等において「不在者の組合員（多くの場合は相続人の不存在）」について議決権を排除するような方向で検討がなされているところです。直接的に管理計画認定制度そのものとは関係は今のところありませんが、認定基準や管理契約の中で関連性が今後出てくる可能性はあると思っています。

【〇〇委員】

意見となります。大規模地震の際に、建物の一部や全体が倒壊した時にどうするのかという問題が発生すると思っています。今回の住宅マスタープランの中には、「地震が発生して、建物の管理が不十分になる場合」については盛り込まれていないですが、大規模な震災等が起きた時に備えて、過去の災害や地盤の脆弱性等についての分析も必要になってくると思います。今回の計画には間に合わないと思いますが、今後はそういった検討に加え、被害が発生した場合の対応についても追加できれば良いかと思っています。

【〇〇委員】

意見です。パブリックコメントが0件というのが良いのかどうかという判断が少し難しいところではありますが、この計画の対象にしているマンションの適正管理に関する問題というのが、やっぱり海老名市ではまだ顕在化していないということなのだろうと感じました。10年・20年後を見据えたお話で、市の広報に掲載されていたとしても、自分に関係なければ見ないものですから、まだまだ関心が薄いところなのかなと思います。

今回の答申に関しては、このパブリックコメントの結果も踏まえ、計画の策定に向けて進めていただいて問題ないかと思っています。ただ、何年後かには計画の見直し等を行うこととなると思いますので、その時にはそれまでの間に集められた市民の声を決して無駄にせず、データ化・リスト化をした上で、反映できるような体制を作っておいていただきたい。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。先ほどの地震に関するご意見についてですが、地震への対応となると少なくとも危機管理的な部署との連携も必要となるかと考えております。いろんな部署と連携・情報収集しながら対応していきたいと思っています。

計画の見直しは今の予定ですと令和9年度頃を予定していますので、市民からのご意見については、この間においてもしっかり積み上げできるようにさせていただきたいと思っております。

【〇〇委員】

海老名市は特に分譲マンションがこれからも建設されていくと思っています。その数は多くなっていくと考えており、そういったマンションに対しては、「まちづくり条例の手続きの際にお願いします」とか「最初から取り組むように義務化する」といった、先手を打つ対策をした方が良いと感じています。義務化は難しいとは思いますが、その辺りはどのようにお考えなのか、お伺いしたい。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。ごもっともなご意見かと思っております。当審議会の事務局を行っている住宅まちづくり課では、先ほどのまちづくり条例や開発事業の手続きを所管している部署でもありますので、窓口に来られた際に制度の周知をしていきたいと考えています。委員のお話のとおり、義務化については難しいと思っておりますので、まずは皆さんに周知していくという方法で対応していきたいと思っております。

前回審議会でも少し話題になりましたが、建設されて分譲される前に認定を受ける予備認定制度というものも民間の取組としてありますので、そういった制度も案内しながら、事前に予備認定を受けつつ、実際の管理が始まったら市の認定制度を受けていただくというのが一番良い形だと思っています。

義務化の話に戻ってしまいますが、あくまで認定制度の目的は適正な管理を促進することですので、義務化は少し違うのかなと考えています。

- 【会長】 他にございますか。
- 【事務局】 一点ご報告をさせていただきます。本日欠席されております後藤副会長には、事前にご説明をさせていただきました。その際に「今回の計画については特に意見はありません」というお話をいただいておりますので、この場でご報告をさせていただきます。以上です。
- 【会長】 他に意見・質疑が無いようであれば、意見・質疑を終結させていただきたいと思いますが、これにご異議ございませんか。
- 【〇〇委員】 はい。空き住戸の問題です。そもそもどういったものを空き住戸として扱うのかという基準・決まりはないと思いますが、それらの所有者への対応をどのように考えているのかをお聞きしたい。
- 【事務局】 管理の観点でいうと、空き住戸となっているのは良い状況ではないと思っておりますが、空いていること自体が悪いというわけでもないと感じています。その区分所有者がマンションの維持管理に関して「意思決定に参加してくれない」「修繕積立金を払ってくれない」という状況等が問題だと思っております。ですので、区分所有者の方と管理組合が連携をしっかりとれるような体制を作っていくことが大切だと考えています。
- 認定制度の基準の中には、名簿の作成に関する項目もありますので、そういった点も含めて、制度の普及を進めていきたいと考えているところです。
- 【〇〇委員】 空き住戸の基準というのは、管理組合や管理会社の判断に任せていくということで良いのでしょうか。
- 【事務局】 今後、計画の見直し時期等には空き住戸数等を含めた実態把握アンケートを実施することになると考えています。その際の空き住戸の考え方というのは、例えば「数か月居住者がいない」等の市としての考え方をお示しした上で、調査を実施することとなると思います。ただ、管理組合として空き住戸をどのように定義するかは、市が決めるものでもないと思っておりますので、自由に運用いただいて良いと考えています。
- 【〇〇委員】 現在、管理組合において空き住戸で一番問題になっているのは、相続人が不存在となってしまうことです。高経年のマンションであれば、相続人がみんな相続放棄をしてしまい、そういった住戸が増加してしまうことが非常に大きな問題となっております。
- 【会長】 他に無いようであれば、意見・質疑を終結させていただいてもよろしいでしょうか。
- それでは、異議なしと認めますので、意見・質疑を終結させていただきます。
- 先ほど事務局からも話がありましたとおり、本日の審議会において、市からの諮問について答申をしたいと考えております。本日、事務局より示された海老名市マンション管理適正化推進計画は、委員の皆様から出されたご意見が反映されているのではないかと考えておりますが、皆様いかがでしょうか。
- 異議なしと認めます。答申については会長・副会長に一任いただければと思いますがよろしいでしょうか。

【会長】

異議なしと認めます。ありがとうございます。

本日副会長は欠席となっておりますが、計画については、意見なしとの報告が先ほど事務局よりありましたので、海老名市マンション管理適正化推進計画の内容については妥当である旨の答申をまとめさせていただきたいと思います。

【会長】

それでは、次に議題（２）「マンション管理計画認定制度について」を議題といたします。事務局からの説明を求めます。

【事務局】

（資料１に基づき、事務局より説明）

【会長】

事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。

【〇〇委員】

今後のスケジュールについて３点ほど伺います。

１点目は、計画策定・認定制度に関する周知についてです。これは管理組合向けに行うと思いますが、実態把握調査に未回答だった管理組合等についても対象にしていくのでしょうか。未回答が全体の３０％ほどで、４６管理組合等だったかと思います。

２点目は、関連団体との調整・連携です。区分所有者が今後何かしらの理由で融資を受けることがあった場合に利用する住宅金融支援機構についても調整・連携先に含まれているのでしょうか。

３点目は、他市の状況です。海老名市の場合は今回の答申を受けて、３月には計画の策定がなされ、１０月から管理計画認定制度が運用開始ということになるかと思います。そこで、令和５年度中に策定を予定していた近隣自治体（横須賀市・鎌倉市・藤沢市・茅ヶ崎市・秦野市）の進捗について、分かる範囲でどの程度進んでいるのか伺いたい。

【事務局】

順番にお答えさせていただきます。

１点目の周知の関係ですが、もちろん実態把握調査の対象となったすべての管理組合等を対象に実施する予定です。更に実態把握アンケートを実施したのが、令和４年度でしたので、それ以降に建設されたマンションについても分母に含めて、全体数が増えた状態で実施していきたいと思っています。

２点目の住宅金融支援機構との調整・連携についてですが、住宅金融支援機構の支援は管理計画認定制度の認定があれば、受けられるサービスですので、それ自体について調整事項は基本的にはないものと理解しています。しかし、今後はそれらの周知も含めて、市として取り組んでいかなければならないと思っていますので、周知の仕方等については調整等をしていくこととなるかと考えています。

３点目の令和５年度中に計画策定を予定していた近隣自治体の状況についてですが、正直なところ、申し訳ないのですが把握できておりません。今回このようなお話もいただきましたので、状況を確認させていただきたいと思います。他の自治体で良い取り組み等があれば、今回の計画には間に合いませんが、積極的に取り入れていきたいと思っていますので、情報収集もしっかりやらせていただきます。

【〇〇委員】

2点質問です。

最近流行りの AI にマンション管理計画認定制度のデメリットというものを聞いてみたところ、たぶん誤りだと思いますが、認定の更新頻度が 2024 年 4 月から 3 年更新に変わるということが出てきました。その後も国交省のホームページ等も確認してみましたが、そのような記載はなかったので、そういった情報が市に入っているのかお聞きしたい。また、3年に短くすると管理組合の負担も増加するので、認定制度としてはあまり広まらなくなってしまうのではないかと考えているところです。

制度の細かい部分ですが、他の自治体を見ていくと横浜市等は有料でやっているかと思えます。この金額は国で決められた金額なのでしょうか。それとも各市で金額を決定できるものなのでしょうか。有料にするとしても、管理組合等が利用しやすい金額設定をお願いしたいと思います。

【事務局】

1点目のデメリットの件ですが、現在の制度は5年スパンでの更新となっています。この更新スパンが3年になるのではないかとということかと思いますが、そういった情報は入ってきておりません。先日、国が主催して実施したマンション施策の担当者会議に参加しました。区分所有法の改正の話等もその場では出ましたが、認定制度の更新頻度については話題になっていなかったと認識しています。

2点目の手数料の関係です。お調べいただき、ありがとうございます。委員のお話のとおり、横浜市は有料で運用されております。すべてが有料というわけではありませんが、全国で見ればそれなりの数の自治体が有料で運用されているところです。本市においても、一般の方の財産等に関する認定事務となりますので、申し訳ないのですが、手数料は取らせていただきたいと考えています。

金額に関しては、国で決められたものがある訳ではなく、各自治体の判断に任せられている状況です。4,500円程度で設定されているところが多く、その管理組合等で作成している長期修繕計画の本数に応じて、手数料の加算が行われる場合もあるようです。委員ご指摘のとおり、金額が高ければその分、制度の利用がしにくくなりますので、そこに関しては他市の状況なども勘案して金額設定をしていきたいと思っています。一方で必要な手数料はしっかりとらせていただく必要があるとも考えておりますので、そのバランスを取っていくことになるかと思えます。

【〇〇委員】

「手数料に見合うだけのメリットがある」ということを周知していただき、制度の推進の方をよろしくお願ひしたい。

【事務局】

承知しました。ありがとうございます。

【〇〇委員】

ご存じかもしれませんが、マンション管理センターの事前審査の申請時に、システム利用料として1万円かかります。そのほか、長期修繕計画の本数や事前確認をマンション管理士に依頼する場合には、その管理士との協議にはなりますが、別途費用が発生します。

【事務局】

委員からありましたとおり、事前確認の方法にも何種類かありまして、今お話のあったような民間のマンション管理士に事前に見てもらってから、マンション管理センターに事前審査を依頼するようなパターン。市が今後実施するマンション管理計画認定制度とは別に、民間の団体が行っている認定制度や評価制度等を併用する場合は、追加で費用が発生するようなパターンもあります。

直接マンション管理センターに提出するという方法もある中で、かなり細かい部分の話でしたので、あえて今回の説明では省略させていただきました。本市としては、マンション管理センターの事前確認を必須としつつ、他はオプション的な立ち位置になりますので、そういった点については今後作成する手引書等で案内できればと考えています。

【〇〇委員】

制度の中身まで確認していないのですが、マンション管理センターへの申請の仕方・仕組みは誰でもできるものなののでしょうか。

また、このステップ1・2に関してはそれぞれどのくらいの期間で終わるものなのかお聞きしたい。

【事務局】

マンション管理センターへの申請については、一般の方がすぐにできるのかと言われると難しい部分もあると思います。必要な書類自体は案内が記載されていますので、それらを揃えていただければ問題はないと思っています。ただ、「基準を満たしているのか」の判断を管理組合内で事前に行うのは、少し難しいかもしれません。身内にマンション管理士がいれば良いのですが、いなかった場合に民間の管理士に相談するという流れがあって、申請に関するパターンが枝分かれしている状況だと認識しています。

認定のスケジュール感についてですが、マンション管理センターとの調整をしていく中で確認をしていく項目だと考えています。日本全国を対象にして、業務を進めているのですぐに確認がなされるものではないとは思っています。マンション管理センターの適合確認通知書さえ発行されていれば、ステップ2の市の審査については、ある程度短めの対応ができるものと考えています。具体的な日数については、今時点での回答は控えさせていただきます。

【〇〇委員】

「認定基準を管理組合でクリアできている」「総会で認定制度を受けることが承認された」という点が大前提の申請になるので、申請方法というよりはそちらの方が課題になりやすいと思います。

【〇〇委員】

認定基準の中で、長期修繕計画の項目があるかと思いますが。物価高騰が進んでいく中ではありますが、計画の期間についての考え方をお聞きしたい。

【事務局】

今回、海老名市では国の基準を準用させていただくということで前回の審議会でご説明をさせていただきました。その基準では計画は30年以上で、その計画期間内に2回以上の大規模工事を予定していることとされています。大体15年スパンで何かしらの工事を実施してもらい、それに必要な金額を積み上げて割り戻すというのが基本的な考え方になると思います。国では長期修繕計画のテンプレートや修繕積立金に関するガイドラインを作成・公開しており、それらの活用も1つの方法だと思っています。

【〇〇委員】

審査期間についてスマホで調べてみました。横浜市の案内では、マンション管理センターのマンション管理士による事前確認に1箇月程度。横浜市の審査については、申請後に手数料を入金する流れで、その手数料の入金確認後、約1箇月かかるとのこと。参考までにお伝えいたします。

【事務局】

市の方でも他市の状況等も確認させていただきます。ありがとうございました。

【会長】

他にございますか。無いようであれば、意見・質疑を終結したいと思いますよろしいでしょうか。

異議なしと認めます。本日の議題は終了しました。進行を事務局へお返しいたします。