

### 第3回大阪府マンション政策懇話会 議事概要

日時：令和3年8月2日（月）13時00分～15時00分

場所：ウェブ会議（大阪府咲洲庁舎 50階 迎賓会議室）

議事：マンションの管理適正化及び再生円滑化について

主な意見：

#### （各主体の役割分担をどうすべきかについて）

- ・役割分担について、管理組合の団体が抜け落ちている。  
各地域の管理組合団体が全国的に組織を作っており、NPO 法人全国マンション管理組合連合会は、国交省に対してもそれなりの意見を言う立場になっている。大阪府においても、管理組合の団体をきちっと位置付けることが必要。
- ・4 ページ目のところで例が五つ挙がっているが、五つともぜひ実行していただきたい。
- ・役割分担について、管理組合の代表としての立場での参画とそこからの連携をお願いしたい。
- ・大阪府の中でも、マンションのたくさんあるところと、あまりそうでないところがあり、今回の適正化法改正により市の役割が変わるということをご存知ない市もあると思う。ご存知でも対応できない、スタッフが少なくてもやらなければいけないところが多い。市によってかなりレベルが違うのではないかとということを心配している。  
これをどういうふうにしたら底上げがしていけるのかということが非常に重要な課題になると思う。何か標準的な考え方みたいなものをお示しし、標準的な考え方にすれば一定のものが対応できるような、押しつけるという意味ではなくセーフティネットのような形の標準にできるものがあればということ、それから市の中のスタッフがまだ十分ではないということもありますので、ぜひ府としてもその辺りのサポートをお願いしたい。
- ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会について、いざというときに備え勉強していくということが非常に重要だと思う。  
横浜では、平常時ではなく、災害時に備えましょうということで、関係者の自主的な勉強会を作って、弁護士、建築士、管理組合の代表の方、大学教員など多様な方が、まずは災害時のときのネットワークということで、情報を共有するというところを始めた。  
そういった形で具体的なテーマで勉強を進めていく、情報の共有をしていくことでネットワークをしっかりと作る。それから例えば相談会を一緒にやって連携

をしていくということで、共に学び合うとか、順番にやっていくことによって負担が減るといふようなことも地域によってあるかもしれない。そういった形で連携と体制強化等を進めていっていただきたいと思う。

- 自主的な管理組合の活動があるところとないところで全く施策が違う。
- 建替時の仮住居としての府営住宅の活用検討について、優良建築物等整備事業を使った建替えは、どこでも公営住宅を仮住居、リロケーション住宅という形で提供されているところが多い。
- 吹田市は、マンションの比率が高く、管理組合のネットワークも出来ていて、マンション管理士がサポートに入っているが、各市区のマンション数の多い少ないによってかなり管理組合の活動状況は異なる。

人員の配置もあると思う。大阪府内の市でもマンションの窓口があるところは限られている。まずマンションの窓口を作ることから始めていただきたい。マンションのことを取り扱う窓口を各自治体、市区で設置するというのも書いていただきたい。

- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会はかなり活動されているが、事務局が変わったと聞く。動ける基盤を持っているか心配している。そういうことも含めて役割を考えないと、難しいのではないかな。
- 適正化という意味合いで広く考えた場合に、防災の問題がある。

どこの住宅政策もマンションという観点が出ていて、仙台や熊本で大きな地震があったときに、そこで初めて整備されていく。

東京や大阪にしても、今からその体制を整えておく必要がある。今回いい機会として、防災対応も論点として含められないか。それを作ることで他の自治体と違った大阪府の特色を出せると期待している。

仙台の場合は、分譲マンション防災マニュアル作成の手引を仙台市が作って、各管理組合にマニュアルを作るように指導をしている。

実際に地震が起きたときに、例えば階段が崩れたとか、共用部分に被害が生ずるが、そこで管理組合が災害救助法による応急修理を申請した場合に、多分その対応を今はできない。これは仙台でも問題になって、今は対応できるような形に整備されたが、これを機会に大阪府でも研究していただいて、検討していただきたい。

- 今回の法改正の1番のキーポイントは実態把握がどこまでできるか。その情報収集という意味で、実態把握されているような民間業者との連携も1つ視点として持っていたらと思う。

## (マンション管理適正化及び再生円滑化の基本的な考え方について)

- 分譲時点からの適切な管理の推進の予備認定について、規約などをチェックする形になると思う。

- 分譲事業者が示す積立金の金額が、非常に低く抑えられている。積立金基金があり、分譲事業者がその説明をすることが必要ではないか。

例えば、積立金基金が60万円、契約の時にローンの中に組み込まれる。長期修繕計画から見る積立金が1万5000円であれば、最初は5000円にして、1万円の足りない部分を積立金基金の60万円から補填されていくということになる。そうすると60ヶ月経てば、積立金の額を絶対に変えないといけませんが、その説明がない。最初の段階で非常に安いのが、積立金を上げる場合に3倍になってしまう。

- 現在、実態調査を行っているが、1,003件発送して、102件不在で封筒ごと返ってきた。その内訳は、37件は受け取り拒否で、そのうち、36件は一括管理のところ。その団地の管理組合に聞くと、管理人の判断で受取拒否をしたとのことで、後日、回答があった。後の65件は、管理組合のポストがないとか、マンション管理組合の名称がないから、ポストに入れられなかったというものの。

登録情報では、数棟のマンションがあっても、管理組合が一括管理しているのか、一棟ごとに管理組合があるかの判断ができないのが現状である。

登録情報でも、賃貸マンションとの区別がつかないものが5件あって、マンション管理士が現地確認し、賃貸マンションであることが発覚した。

アンケートの回収数は1,003件に対して252件しか返ってきていない。

築30年超のマンションは、マンション管理士が実際に訪問し、その件数は、485件。訪問したときに、理事長ないし住民の方にアンケートの協力をお願いした。

訪問の聞き取りをしても、管理会社任せで、理事会、総会の開催、管理会社名さえ認識されてない方があると聞いている。

マンション管理士が、現地調査することが肝要だと考える。

- ポストの設置費用も、市町村でやるのか府でやるのかわかりませんが、補助事業を考えていただきたい。

今回の適正化法の改正によって、市町村も調査から助言指導するためにポストの設置はどうしても必要だと考えますので、ご検討いただきたい。

- 駐車場の収入を管理費に入れるのか、修繕積立金に入れるのかというところがいつも問題になっている。

新規分譲する場合に、管理費を下げて、なおかつ修繕積立金はもともと非常に低いという状況の中で、しばらくしたら上げざるを得ないということになっ

てくる。そういう場合に、駐車場収入というのは、極めて不安定で、変動性がある。管理費は変動性がない支出なので、駐車場収入を管理費に入れない形で決めていくのが筋だろうし、駐車場収入を修繕積立金に入れることで、修繕積立金の負担が少なくなるということはいいと思う。その辺のところははっきりしていないところがある。大きな管理組合で駐車場収入が多いマンションで、これを管理費に入れているところでは、管理費が過剰な金額になって、毎年大きな金額が翌年に繰越されています。分譲時点から指導していけばそういうことは多分なくなると思う。

- 集会所がないことがある。例えば、玄関ロビーがあって、そこで集会が開けるような状況になっておればいいが、それもなく、集会や理事会を開催するのが大変だというところがたくさんある。分譲時点からの問題なので、例えば長期優良住宅の認定取得基準の中に入れるとか、そういう観点が必要ではないか。
- ポストの件だが、調査するときには本当困る。投函不能で戻ってくる。ポストの設置を、分譲時のときに義務付けてはどうか。
- 集会所を作る場合は、外部から一般の人も入れるような形での集会所の設計がいいと思う。災害時において、マンションの集会所を利用ができるような形で管理組合の規約を作るとともに、オートロックで入らなくても緊急時には外から入っていけるような形にもなれるような設計が必要ではないかと思う。
- 高齢化して、車を使わなくなってくるが、その空いた駐車場を外部に貸し出したら、何のためのセキュリティーかと問題になったりする。駐車場収入がずっとあるものかということを考えたら、積立金の中に入れるとしても、駐車場収入は不安定要素ではないか考える。
- 管理組合が動いているマンションと、管理組合があっても動いていないマンションがあり、支援策が違ってくる。そこを明確にしておかないと、例えばポスト作ったら全部うまくいっていったら、全く無関心なところはポストがあっても荷物や宣伝等で一杯になるだけであって、何ら活動は行われぬ。
- 解体積立金について、修繕積立金でさえ不足しているため、例えば30年後や40年後から集めましょうというような形で解体積立金をというのは理論的には望ましい。しかし、修繕積立金でさえ適正額の徴収が困難であり、義務づけなど工夫しないと実際は難しい話ではないか。
- マンションを100年もたせるような長寿命化の方向へ舵を切って、長く持たせるための方策をするようなことに対して支援するというような、放置しないで何とか持たせるような形での支援策を考えた方がいいのではないか。
- 新築分譲時の修繕積立金の件を入れていただいたのは良かったなと思う。
- 20年くらい前までは、最初は、中古マンションをみんな買っていた。中古マ

マンションを買って、その中で管理組合とか、共有部分・専有部分の違いを学んでいくことができていたが、最近の動きを見ると、分譲事業者は初めての新規の購入者をターゲットにした分譲をしている感じを受ける。

そうなると、マンションを購入して、いきなり管理組合の組合員だと、何の知識もない状態で入るので、管理組合自体は4、5年間機能しないのは当たり前のこと。これはやっぱり徹底した形での指導というか、運営の仕方を教えていくとか、そういうことが必要ではないか。

購入前にでも、一般の方に、分譲マンションを購入しようとする人に対しての、セミナーをもっと充実させていってもらいたいのではないか。

- 建替え時の容積率の緩和について、昭和48年、49年、50年前半くらいに建っているマンションは既存不適格になっていて、容積率オーバーになっている。そういうマンションの建替えを考えても、今の戸数を確保できないということになってくると、建替えを考えられないということになってしまうので、その緩和がどのくらいかということが、古いマンションに住んでいる方は心配されることと思う。
- 配管関係、水道管・排水管それから電気の配電関係の設備関係に関する改修について、最近の新しいマンションであれば専有部分の中で改修できるようになったりしているが、古いマンションの中には、階の下の部屋の天井裏を通っているケースが多いので、管理組合の問題ということはわかっているけど手をつけられないというようなところがある。どういうふうに改修して長持ちをさせるかということも考えていただけたらと思う。
- 防災に関して、タワーマンションの場合は、大規模修繕を当初建てるときに考えられてなかったようで、大規模修繕できそうにないと、かなりの高額になってしまうということも問題になっている。これが20年30年経っていくとスラム化していってしまうのは目に見えているので、これに対する対策、個人的な考えとしては、消防車の梯子車が届かない12、3階以上の部分にはもう住居区分を作らないというぐらい思い切った政策を取っていただけたらと思う。
- 5ページ目の図について、国土交通省のものをベースにししながら、大阪府ならではの視点も盛り込んでいただいて非常に分かりやすいと思う。
- 実態を把握した上でしっかり施策をとっていきましょうということもまさにその通りだと思う。実態調査はなかなかエネルギーがいるので、まずは管理組合自らが登録していただくような体制を強化していくということもあるのではないかな。自らの登録で7割8割9割とやっていただくと、定期的に情報が集まってきて、その項目もあまり多くしなくてセレクトし、そこから管理の実態が把握できる。登録していただけないようなマンションを絞りこんでしっ

かりと底上げをしていくということをしていく。マンパワーがある場合は別であるが、限られたエネルギーの中で効率的にという側面から考えると、登録制度を押し進めていくというのも一案ではないかと思う。東京都も登録制度を始めて、順調に進んできている。

実態調査もアンケート調査を送っても、必要なところに手が届かない。ポストがないということも大きく、一番手を届けるべきところに手が届かないという実態があるので、対象を絞っていくというプロセスも大事ではないか。

どの時点でどのように実態を把握していくのか。国のマンション総合調査と同じタイミングと書いてあるが、あえて国と同じタイミングにしなくてもいいのではないか。国のマンション総合調査の実態としては、一般社団法人マンション管理業協会に入っている管理会社はかなりご尽力いただいている現状を考えると、実際の調査に管理会社のご尽力、ご支援がいるという意味では、あまりエネルギーが一気に集中すると大変ということもあるし、あえてここにぶつけなくてもいいのではないか。市あるいは府の状況に合わせてその施策を考えるべきときに定期的にやっていく、あるいは登録制度を定期的にやっていくという形でもあり得るのかと思う。

1度に全数調査が実施できない場合は、全部やろうと思うと手薄になっていくので、ターゲットを絞っていくというのは非常に重要かと思う。地区を分けられているところや築年数で分けられているところもある。

特に築年数が古いところ程問題が深刻になっているだろうということがあり、例えば東京都の登録制度も1983年より前のもの、この線で引いている。こういったまず一定絞って、問題があるところをしっかりと浮き彫りにしていくという、そしてどこにどういうふうに手をかけていくのかというようところが、重要かと思う。

- 長期優良住宅の法律が改正され、今、細かい基準を検討しているところ。一番大きな変化は棟別認定が可能になったということ。今まで住戸単位の認定であり、認定を受けた住戸は区分所有者が修繕履歴をしっかりと持ちなさいということだった。今後、棟別認定になるので、管理組合が修繕履歴をしっかりと持ちなさいということですから、できたときの状態からその後の維持管理という意味で、今回の棟別認定により管理組合の役割がかなり大きくなって、正確には管理者等というふうになっておりますが、こういった意味では、長期優良住宅制度を上手に活用していくということも大変重要な仕組みではないかと思う。
- 基本的には新築時から、そこから管理の適正化を推進するという意味では分譲段階からの適切な管理の推進に大変重要ではないかと思う。
- 管理計画の認定を取得しているかどうかの公表について、管理の状態を市場で

評価していくっていうことを非常に重視しているのであれば、公表というのも視野に入れていく必要があるのではないかと思うが、いきなり公表をめざすというよりも、まずは自分たちの管理組合、管理の状態をチェックしてもらうということが重要であるというのであれば、いきなり公表ではなく、ある程度のものできる段階まできたら公表するという段階的な検討でもいいのかと思う。今回作る基準、そしてそれをどのくらいのマンションがクリアできるのかということも考えますと、ちょっとその辺りは皆さんとぜひご議論いただきたい。

- 災害対策という視点もプラスアルファすることは大変重要だと思う。
- 相続放棄や推定相続人の不存在、これによって所有者を特定するのにかなりの時間がかかる、エネルギーがかかるという実態を踏まえて、モデル的な事例やそうなる前にどの時点でこれはこういうことしといたらいいのというのも含めて、適正に処理していくような、基本は予防ですが、対策が必要ではないかと思う。
- 再生について、今後日本国全体だと思いますが、非常に大きな課題になってくるかと思う。とりわけ借り住まいをすることの難しさなどがある。最近では敷地を分割し、戻り入居率がかなり減ってきているというのもあるみたいで、必ずしも全員が住むことを前提にしないケースも増えてきていることもあるので、仮住まいの負担が少なくなるような、あるいは敷地の分割などによって再生がスムーズにいくような形、こういったものの良い事例をご紹介しながら、それに対してどういう支援や施策の見直しが必要かというところもあわせてご検討いただけたら、より再生に向けていいかと思う。
- 駐車場料金の使用料について、管理費、積立金どっちに入れるのかということについて、例えば誰も使用しないということになればどうなるのかを考えたら、これは修繕積立金に本来入れるべきものであって、法律的にも全く誰も使わない駐車場があってもその管理はしないといけない。それは全員で負担をしないといけないという区分所有法 19 条から出てくることだと思うが、それをその共用部分から生ずる利益はみんなに分けるといような形になってしまっているからいけないということだと思う。結局、分譲事業者が最初に説明すべきことだと思う。
- 買う方への教育、指導について、適正化指針の中に購入しようとする者は法律などをよく知ってから買ってくださいなということが書かれているが、購入しようとする者への指導はなかったということが現実だろう。購入しようとする者に対してどういうふうにして PR していくかというのはあると思うが、これについても分譲事業者に対してお願いすることが出てくると思う。
- 再生について、古くなったマンションで建替えの話が出る場合、建て替えがし

たいなと思っている人がいて、好条件案が一つでも出たときに、それについて特に進めていきたいと言われる。つまり自分の財産がものすごく有利になるという条件だけで突っ込んでいく方が出てくる。実際にそこで住もうとする方の気持ちを全く無視した形で建替えの方が先に進んでしまうと、結局もめてしまうという形になる。そのため、もっと早い時点からマンションの長期ビジョンを示すような指導をしたらどうかと思う。長期修繕計画もそうだと思うが、いつになったらマンションの解体、建替えにうつるのかという大まかな目安を持ちながら、それまでについては管理をきっちりやっていくということを指導していく方がいいと思う。

- 認定基準の項目の追加の中で、耐震関係について、旧耐震のマンションでは耐震診断を本来受けるべきとされていても、なかなか受けづらい状況が現実にある。一旦受けてしまって、良くない結果が出ると、宅建の重要事項説明に必ずそれ以降書かれてしまう。そういうことがあって、実際に受けたくても受けたくないという実態がある。
- 認定基準の項目の追加の中で、年1回程度定期的な防災訓練の実施について、実施する事自体はやらないといけないことで、消防法上多分決まっていると思うが、具体的に中身まで見ると、実際にはほとんど参加者がいないという状況がある。役員だけしか参加しないとか、役員さえもあんまり参加しないとか、そういうようなところはやってないのと同じだと思う。例えば何%以上参加しているというようなことも考慮しないと、実質的には意味もないし、訓練は毎年毎年やっていくことでいざというときに力を発揮できるというものだと思うので、考えていただきたい。
- 認定基準の項目の追加について、場合に分けて設定するのであれば、理事会が開かれているかどうかということについて、理事会の規定が規約にある場合に基準に加えていただきたい。
- 監事について、これも実態的には置いていることは置いているが、監事の役割を全く認識してないという管理組合が極めて多い。理事よりも楽な役職というような程度にしか認識がないというところもある。毎回の理事会に出席しているかどうかということも重要なポイントになってくると思うので、この辺も考えていただきたい。
- 駐車料金について、積立金と管理費のどっちに入れてもいいだろうと思う。ただし、例えば機械式などで設備に非常にお金がかかるというような駐車場については修繕積立金に入れるべきだろうと思うが、平置きで線だけ入れてほとんど維持費がかからない駐車場については、今まで実際に管理費に入れてやってきている管理組合に対して無理矢理修繕積立金に入れ替えるというようなことまでは、指導する必要はないだろうと思う。



- 長期優良住宅の認定の件について、棟別認定の中にマンションの全体の将来像を加味いただききたい。流通の中で安心 R 住宅の普及に動いていて、部屋の中は安心 R で将来こういう形になりますよということで見える化を図っているが、マンション全体の将来像、どういう形で長期修繕がなされて、どのように改修されていくのかというところが明らかになると、より消費者の方に安心安全をご納得いただけたらと思う。
- 管理の部分について、特に管理会社において、建築士や設備の施工管理技士といった専門職の方の在籍数がすごく少ないように思う。一級建築士や設備の施工管理技士の日常的な巡回点検をきっちりと定期的に行っていただけて、管理組合の中で、長期修繕計画の立案の中に盛り込んでいただけたらいいような流れができないものかと思う。
- 管理組合の自主的な適正な管理について、管理計画認定制度をする前に、神戸市や東京都がやっている管理状況届出制度のような簡単に 7 項目ぐらいを先に管理組合として認識を持っていただくようなフォローをソフト面からやって、あと何年か、講習になると思うが、アドバイスをやっていった方がいいのではないか。実態調査を見ても、実際に管理会社におまかせしていて、自分たちがやっているという認識がどうしても薄いような感じ。そういうことを考えると、届出制度で公表するという話も考えて、段階的にレベルアップしていくという方法も一つの考え方ではないかと思う。
- 解体積立金について話題が出たと思うが、修繕積立金等についても不足している状況で、これから解体積立金まで手が回るとするのは難しいと思う。
- 大阪弁護士会の住宅紛争審査会は建替えや敷地売却等を守備範囲としていて、公害環境関係の委員会は管理を守備範囲にしている。ADR 推進特別委員会というものもある。大阪弁護士会は大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の会員になっているが、もう少し主体的に関与させていただけることがあると思う。
- 役割分担や全体のイメージ図について、非常に幅も広くこれからも大変だと思う。今日のご議論、ご意見は具体的なお話、取り組みに対するものも多々あった。多分全部総花的にやるとなると相当大変で、とても手が足りないと思う。どういう相手にどこまでのことをめざしてやるか、それに対してかける時間、例えばこの 1、2 年で何をどこまで進めるのかというところの議論について、住宅金融支援機構も参加させていただけるのであれば、考えてみたいと思うので、お声掛けいただけたらありがたい。
- 一般社団法人マンション管理業協会としては、基本的には管理会社への情報提供というところがこれから関係してくるところかと思う。その部分について、大阪府ともご相談させていただきながら進めていきたいと思う。

- 市町村との連携あるいは国との連携をきっちりして、国から話を聞くということと、市町村に情報を流すということをお願いしたい。大阪府の情報待ちで戦々恐々としているような市町村に対するケアもお願いしたい。
- 大阪府ならではの対策というのもあっていいと思う。例えば災害対策であれば、地震が起こるとか、津波がやってくるとか、大雨が降るとか、そういう大阪府の地形や自然状況を踏まえた対策も今後考えていただくといいと思う。

以上