

第3回 福岡市マンション管理適正化推進計画検討委員会 議事録

日時：令和4年2月21日（月）9：55～11：50

場所：天神ビル11階9号会議室

■出席者（敬称略）

氏名	職名
志賀 勉	九州大学大学院人間環境学研究院准教授
池添 昌幸	福岡大学工学部建築学科教授
岡 俊江	九州女子大学名誉教授
藤野 雅子	一般社団法人福岡県マンション管理士会理事長 マンション管理士事務所ふじの代表
高田 訓	NPO 法人 福岡マンション管理組合連合会理事
門倉 智樹	一般社団法人マンション管理業協会九州支部 株式会社東急コミュニティー九州支店長
押川 亮介	一般社団法人マンション計画修繕施工協会九州支部 株式会社ダイニチ営業部
樋口 繁樹	一般社団法人再開発コーディネーター協会マンション建替えアドバイザーネットワーク九州代表 株式会社ラプロス代表取締役
松坂 徹也	福岡マンション問題研究会代表 松坂法律事務所代表
竹田 祐嗣	（福岡県建築都市部住宅計画課長 野口秀昭委員代理） 福岡県建築都市部住宅計画課計画係長
萩尾 孝博	（福岡市住宅供給公社総務企画課長 矢羽田正男委員代理） 福岡市住宅供給公社総務企画課総務企画係長
市川 裕康	独立行政法人都市再生機構九州支社都市再生業務部業務推進課長
岩井田 行洋	（独立行政法人住宅金融支援機構九州支店地域連携グループ推進役 仲野誠二委員代理） 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店地域連携グループ長

■会議次第

1. 開会
2. 議事
 - （1）第2回検討委員会での意見と対応について
 - （2）パブリックコメントの実施結果について
 - （3）福岡市マンション管理適正化推進計画（案）
 - （4）その他（次年度開始予定の施策について）
3. 事務連絡ほか
4. 閉会

■議事要旨

1. 開会

事務局 : (開会あいさつ)

2. 議事

(1) 第2回検討委員会での意見について

事務局 : (資料1の説明)

※質問、意見なし

(2) パブリックコメントの実施結果について

事務局 : (資料2の説明)

※質問、意見なし

(3) 福岡市マンション管理適正化推進計画(案)

※説明省略(資料3、4)

委員 : 計画本編52ページ「(1)管理組合の運営」に、管理組合、集会は記載されているが、理事会が記載されていない。実際の組合運営においては、集会が開催されているが、ほとんどが理事会で決定され、それを理事長が執行している。ひと月や2か月に1回理事会を開催する組合もあれば、1年の最初と最後にしか開催しない組合もあるが、組合運営には理事会の活性化が必要だ。また、監事は理事会を監査する役目があり、理事とは別に重要な役割を担っている。52ページに理事会の活性化と、理事の責任、監事の責任について記載すべきと思う。

また、55ページに「相隣関係」という表現があるが、通常は戸建住宅の境界、隣家との樹木など、戸建住宅における問題を示す用語であり、適切でないと思う。「区分所有者相互間」という表現に変えた方が良いと思う。

事務局 : 指針に関する表現は、国の基本方針に基づいているが、ご指摘の視点は抜けていた。理事会はほとんどの場合で設立されていると思うが、必ずしも法的に必要というわけでないため、記入すべきか、記入する場合はどのように表現すべきか検討したい。相隣関係についても、国の基本方針の表現ではあるが、事務局にて精査したい。

委員 : 相隣関係という表現は私も違和感があり、検討をお願いしたい。上下左右に隣戸があるといった表現が良く使われると思う。

(4) その他(次年度開始予定の施策について)

委員 : 資料5、②マンション再生等支援事業(仮称)について、再開発コーディネーター協会マンション建替えアドバイザーネットワーク九州にはアドバイザーが50名ほど在籍しているが、今回の補助制度が利用できれば、相談があった管理組合に対する比較検討やシミュレーションの提案がしやすくなると思う。既に取組みが浸透した耐震診断と同じように、危機感を持つ管理組合が管理不全から脱却できるよう、継続支援制度と一体となって、支援できればと思う。

来年度は最大5件、上限30万円での運用開始となっているが、運用の中でニーズが

高まった場合には、補助金待ちで再生検討が進まないということが無いよう、臨機応変に対応いただきたい。

事務局 : これまでの検討委員会でいただいたご指摘も踏まえ、マンション再生等支援事業を検討させていただいた。事業化にあたっては、高経年マンションの管理能力の底上げが大きな課題だと改めて認識したところである。初年度の運用件数の見込みは難しいところがあり、ある程度想定の数ではあるが、今後の活用状況によっては、財政状況次第だが、拡充も含めて検討したい。また、再生の取り組みは1年では終わらず、数年がかかる場合もある。これに対応した支援・制度運用の在り方、要綱の作成等も今後の課題だと思う。できるだけ柔軟に対応できるようにしたいと考えており、今後の検討課題としたい。

委員 : 組合からの相談で補助金申請を行う場合、国のマンションストック長寿命化等モデル事業による500万円と今回の市の制度が両方活用できるかという問題もある。両方の制度のバランスをとりながら検討できるよう、相談させていただきたい。

事務局 : 国と市が住み分けて、両輪で運用できるようにしていきたい。

委員 : 資料5、①管理計画認定促進・普及啓発事業（仮称）について、補助対象経費に「認定の申請に係る合意形成に係る費用」とあるが、具体的にどのような内容か。「申請書作成に係る費用」については、マンション管理業協会が管理適正評価制度をスタートするが、この制度を経由して申請する場合も補助対象となるか。

事務局 : 具体的には、管理計画認定に向けて組合活動に必要な経費や委託費用を補助対象にしたい。適正評価制度との関係は、難しいところがある。管理計画認定制度のための検討と適正評価制度のための検討について、取り扱いが精査できていないため、要綱の詳細検討により分かりやすく示したい。

委員 : 「合意形成にかかる費用」に関連するが、管理士会が行うマンション管理適正化診断は基本無料だが、補助金は何に使われるのか。また、管理計画認定制度は認定までのルートがいくつかあり、福岡市に直接申請する場合もあるし、マンション管理センターを経由する場合もある。マンション管理センターの場合、システム利用料は発生するが、申請手数料は発生しないと思う。管理士会も合意形成に関与すると思うが、何の費用が対象か具体的ではないと思う。

また、資料5、②マンション再生等支援事業（仮称）の補助対象を見ると、おそらく管理組合がコンサルタントに支払う費用の2分の1になるが、かなりの費用がかかると思う。補助対象について、現時点で決まっていることを教えていただきたい。

事務局 : 資料5、①の事業は、策定にあたっての委託費用、集会開催費用など、合意形成のために必要な費用を想定している。申請ルートは様々あると思うが、システム使用に係る経費や申請手続きに関する費用はどちらも対象外としている。

資料5、②マンション再生等支援事業（仮称）は、コンサルタント委託する場合、30万円を上限に、一部を補助するもの。また、認定制度が手数料を徴収することから、手数料条例の議会承認が必要となるため、最短でも6月議会後、7月からの制度開始となる見込み。そのため、現段階で詳細をお示しできない。

委員 : 資料5、③管理不全マンション等継続支援事業（仮称）は、実態調査から対象をピックアップしているが、高経年マンション支援事業と同じような取り組みだと思う。一定

- の管理水準に達するまで、最長何年を想定しているだろうか。
- 事務局：管理士派遣は1回派遣する場合と、高経年マンションに年5回派遣する場合があるが、新たな施策では、年間20回まで派遣できる体制を確保する予定である。1年で改善する場合とそうでない場合があるため、ある程度柔軟に対応できるようにしたい。改善の目標とする管理水準としては、総会が開催されること、管理計画が定められることなど、いくつか要件を整理して、運用する予定である。
- 委員：管理規約の作成支援、長期修繕計画策定支援が示されているが、管理組合が支払う費用は対象外か。
- 事務局：この事業は、管理士等の専門家を派遣する事業であり、管理規約や長期修繕計画等の作成にかかる費用は対象外である。高経年マンションであれば、②の事業と組み合わせできる場合もあるかもしれないが、③の事業に計画策定費用の補助は含んでいない。
- 委員：資料5、③の事業については、アンケートの回答がない組合のうち、管理不全が想定されるマンションに訪問し、管理状況を確認し、何をすれば管理不全から脱却できるか判断し、スケジュール案を作成し、総会の開催から始まり、管理規約の作成などを進めていくことになる。管理規約の作成費用は含まないと説明があったが、月2回管理組合に通って、トータル的な支援を通じて、管理状況を改善し管理不全からの脱却をサポートするものと考えて良いか。
- 事務局：そのように考えている。
- 委員：例えば、長期修繕計画が必要となり、その作成に別途費用がかかる場合や、管理規約の改正が必要で別途費用がかかる場合などが想定されるが、管理士、一級建築士、再開発コーディネーター等の専門家や福岡市と相談しながら、管理不全から脱却するために取り組む施策と考えて良いか。
- 事務局：専門家派遣とは別に委託が必要となる場合については、今回の支援策とは別の問題と考えている。
- 委員：資料5、③の事業では、アンケートの回答がない組合に対して、支援制度案内文書の送付を行うとあるが、アンケートの回答がない組合では、多くの反応は見込めないと思う。令和4年度は違う方法を検討する予定か。
- 事務局：訪問して直接話すなど、管理上の課題を認識していただくために、踏み込んだアプローチも必要になると考えているため、管理士会とも相談させていただきながら、方法を検討したい。
- 委員：管理意識の向上、高齢化対策が課題であり、モデル図にて管理状況を4つに分類し、対応した取組みが整理されているのは分かりやすいと思う。モデル図の②と③は、管理組合の運営が原因で維持修繕が滞ることから、切るに切れない関係にある。運営状況や維持修繕の状況は程度の差があるため、管理状況に応じて支援方法を変える必要がある。管理状況が重症化している場合は、組合からの支援要請もなく、手が付けにくい状況もある。また、管理意識や知識の差や意見の対立から理事会が分裂し、理事会運営停滞により大切な議案の合意形成ができないといった相談も少なくない。支援制度を周知啓蒙するとともに、理事会に対する特別相談や専門家の派遣制度等の件数や予算を確保する必要がある。

- 事務局 : 管理士派遣については、本計画の策定や支援制度の創設等により、関心のある組合からの相談も増えることを想定し、予算を増額する。派遣件数も既存の年間 15 回から 30 回に増やしたり、管理不全マンションに対する支援事業も新設した。管理士会等にはご負担をかけるが、継続的な派遣等により、支援の充実を図りたい。
- 委員 : 管理不全マンションに対する支援を考えていることは良いと思う。しかし、本当に支援が必要なマンションは、アンケートにも回答しない、支援制度も知らないなど、埋もれていると思う。答えにくい質問だと思うが、本当に支援が必要な埋もれた管理組合はどのくらいの数があると想定しているだろうか。それによって、必要な予算も変わってくるだろう。
- 委員 : 委員のご指摘のように、ハードとソフトは密接に関係していることを踏まえ、外壁が落ちそうな状態まで劣化したマンションの数で言えば、肌感覚として、100 件はいかないものの、数十件はあるのではないか。
- 委員 : 昭和 40 年代後半の分譲マンションブームで大量供給がなされ、途中まで販売したが売れ残り、分譲会社が賃貸しているマンション、分譲会社が倒産してしまったマンションなど、様々なケースが存在する。居住している理事長が組合運営しているものの賃貸住戸を所有する大口所有者と対立しているマンションもあれば、逆に大口所有者が危機感を持ち、組合運営に取り組むマンションもある。分譲会社のブランド名がついたマンションは把握しやすいが、「ハイツ」とか「ビル」といった名称のマンションが区分所有建物かどうかについては把握が難しい。アンテナを張って情報収集する必要があるが、管理不全マンションを正確に把握することは不可能に近いと思う。こういう物件からスラム化することに危機感を感じている。
- 事務局 : 行政として知りえる情報は多くない。現状の把握方法としては、実態調査と建築基準法による定期報告である。マンション管理支援機構等での情報共有、継続支援事業におけるアプローチのなかでアンテナを広げて情報収集するなど、管理士会等と連携して実態把握に努めていきたい。
- 委員 : マンション管理は非常に重いテーマであり、今後は重要性が増していくと思う。現在は住宅計画課で取り組んでいるが、この問題に多くの資金と人材が充てられるような組織体制を考えていただきたい。
- 事務局 : 関係団体の皆様と協力しながら、我々としてできる限り尽力させていただきたい。今後、手が回らなくなるようなことがあれば、検討課題になると思う。
- 委員 : 意見と対応にて、再生という言葉の定義づけがされているが、今後はマンション再生の第 3 の道として、リファイニングという手法が注目され则认为している。専有部分の変更を伴うため全員合意が必要であることが難しいところだが、躯体を残した耐震改修で、区分所有者の構成も変わらず、建替えよりもコストや工事期間を抑えられ、スクラップアンドビルドにならない。業界的には実現までの壁が高すぎる状況だが、これに対応した法改正の動きが必ず出てくると考えている。改修と建替えの中間となる解決策がないため、リファイニングのような考えも視野にいれながら将来の施策を考えていくべきと思う。
- 事務局 : ご指摘のように、建替えまではいかない再生手法の需要も出てくるかもしれない。区分所有法に基づく建替え決議についても、現在の 5 分の 4 から 4 分の 3 への法改正が

- 検討されており、国の動向も踏まえつつ、市としての対応も今後の検討課題としたい。
- 委員 : これまでの意見交換を聞いて、長期修繕計画の策定支援の必要性を感じた。マンションの管理計画認定に、計画期間 30 年以上の長期修繕計画が必要になるのであれば、実態調査結果を見ると、計画の見直しが必要な組合が多いと思う。管理士派遣はある意味間接的な支援であるため、今後の展開によっては、新たな取組みも必要かと感じた。
- 事務局 : これまでは長期修繕計画を 25 年以上としてきた組合が多数あると思う。国が管理計画認定基準を 30 年以上としたこと、長期修繕計画作成ガイドラインで 30 年以上を推奨していることから、市としても 30 年以上を目標値として定めた。認定を取得するために見直しが必要となるマンションが出てくると思う。全てのマンションを対象に支援することが難しいことから、施策の対象としては、集中的に手を差し伸べるべきものにクローズアップして取り組むこととしている。長期修繕計画期間を 30 年以上としたことによる影響については、今後の状況を注視して、行政として支援が必要なものを見極めながら、対応を検討したい。
- 委員 : 長期修繕計画ガイドラインが変更され、管理計画認定制度においても、長期修繕計画の重要性が認識されていると思う。これまでも長期修繕計画は策定されていたが、規模に応じた実施時期、実施費用が計上されただけで、計画に根拠もなく、本当にマンションの実態に即しているか分からないものもあった。資金ショートせず、管理不全に陥らない管理組合運営には、実態にあった計画が重要であると認識すること大切だと思う。また、コンクリートの状態を考慮すれば、国が想定するほど費用が掛からないマンションなど、実態にあう資金計画を作成できれば、それほど心配する必要のないマンションもある。費用はかかるが実態にあった計画策定の必要性を組合に認識してもらうとともに、実態にあった管理のサポートも必要になると思う。
- 事務局 : ガイドラインにて長期修繕計画期間が 30 年以上に変更されたことは、まだ広く認識されていないと思う。行政として計画策定を周知するなかで、計画期間についても認識していただけるようにしていきたい。また、ガイドラインにおいて必要費用が総じて増額しているが、実態にあった資金計画策定については、組合で検討いただくことが必要だと思う。策定費用もかかると思うが、一義的に組合運営の必要経費と考えており、指摘のような混乱をきたすことがおきるかどうかも含め、支援制度の対象とすべきか精査していきたい。
- 委員 : ガイドラインに即した長期修繕計画は、マンション管理に携わっている方であれば、費用を無料にしている事業者もあるように、誰でも作成できるものだと思う。ただ、実態に合わせて長期修繕計画を作成するためには費用がかかるため、補助金があると取り組みやすくなると思う。また、マンション管理適正化推進計画を推進するためには、区分所有者の多くが住んでいる組合ではなく、総会に数名しか出席しない投資型マンションの対策も検討する必要があると思う。
- 委員 : 新制度ができたとしても、管理組合が知らなければもったいない。せっかく良い制度を検討されているので、どのように広報、周知する予定か教えて欲しい。
- 事務局 : 管理計画認定制度等の運用開始にあたっては、市民に広く行き届く広報媒体であり、反響も大きい、市政だより等による周知を行う予定である。また、管理業協会等の団

体からのアプローチや、個別の相談対応における周知など、様々な方向から広報・周知を図っていききたい。

委員：ぜひ大々的に広報していただきたい。市政だよりは見ないが、新聞は見るという人もいると思う。

事務局：本市では制度開始の際に記者発表を予定している。紙面で取り上げていただけるように、本計画関連の施策もあわせて記者発表を行いたい。また、別件で、住宅金融支援機構の企画により、委員長の協力も得ながら、マンション施策について西日本新聞の紙面に掲載いただける予定である。できるだけ多くの方法で周知を図りたいと思う。

委員長：最後に、本日の意見のとりまとめを行いたい。
第2回の意見と対応は、特に質問はなく事務局の説明通りとなった。
パブリックコメントの結果についても同様に、事務局の説明通りとなった。
計画案については、理事会や監事の役割、相隣関係といった指摘があり、事務局で検討、整理をお願いしたい。

次年度開始予定の施策について、多くの専門的立場から、対象、費用、運用等について、具体的な指摘があり、大きな期待が伺えた。事務局で内容を検討し、より良いものにしていただきたい。また、制度を運用する中で、実情を考慮し柔軟に対応すべきという意見もあった。

施策対象となるマンションについて、その発見とアプローチをどうするか、多くのご指摘があった。

その他、専門的組織を設けてほしいという意見、再生手法としてリファイニングに備えた法制度の必要性、長期修繕計画の見直しの支援や実態にあった計画策定の重要性について意見があった。

最後に、制度を広く活用できるよう、計画や施策の周知、認識を深めることが重要という指摘をいただいた。

以上の指摘をふまえ、事務局にて今後のとりまとめをお願いしたい。

3. 事務連絡ほか

事務局：事務局にて計画の修正を検討後、委員長に内容確認の一任をお願いしたい。
(一同異議なし)

策定時期は議会報告後、3月を予定している。計画は郵送またはメールで報告予定であり、所属団体を通じて周知をお願いしたい。

4. 閉会

事務局：(閉会あいさつ)