第７次横浜市住宅政策審議会第１専門部会「マンション」（第２回）議事概要	
日　　時	令和３年８月４日（金）10:00～12:00
場　　所	WEB 会議方式
出　席　者	部会長　：齊藤　広子（横浜市立大学国際教養学部　教授） 副部会長：高見沢　実（横浜国立大学大学院　教授） 委員　　：石川惠美子（横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会）弁護士） 　　　　　岡田日出則（神奈川県宅地建物取引業協会　副会長） オブザーバー：梅津　潤（一般社団法人　マンション管理業協会　業務部長） 太田　祐輔（横浜市住宅供給公社　団地再生担当兼街づくり事業課 事業推進担当課長） 櫻井　良雄（一般社団法人　神奈川県マンション管理士会会長） 原　昇（公益財団法人　マンション管理センター　管理情報部長） 松浦　祐介（独立行政法人　住宅金融支援機構　横浜センター長） 吉村　順一（特定非営利活動法人　横浜マンション管理組合ネットワーク　副会長） （敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順）
開催形態	WEB 公開
議　　題	１　（仮称）横浜市マンション管理適正化推進計画の骨子案について（資料３） ２　横浜市マンション管理適正化指針（案）について（資料４）
議事要旨	**（主な意見）** **１　（仮称）横浜市マンション管理適正化推進計画の骨子案について** ○管理組合活動活性化支援を行っているマンションでは、居住者が高齢化しており、ＩＴリテラシーの不足や、区分経理や長期修繕計画の必要性を理解していないだけでなく、福祉的な支援の必要性も感じる。管理組合活動活性化支援やマンション・アドバイザー派遣支援などの既存の支援事業を利用し、専門家を活用してほしいと思う。（櫻井オブザーバー） ○令和元・２年度の実態調査では、対象マンションの特定や現場確認など様々な困難があり、特に行政の情報が管理組合に届くことがまず必要と感じた。神戸市の管理組合ポスト設置費用の補助制度があることなども参考に、具体的な支援策を検討してほしい。（吉村オブザーバー） ○管理組合を適切に運営できていないマンションが、管理適正化のメインタ

	ーゲットになると思う。管理組合に対するアプローチが困難な場合は、視点を変え、自治会・防災・福祉等と連携して居住者等へ接触をはかっていくなど工夫する必要がある。また、管理組合を設立し終わりではなく、マンションの将来像（建替え、敷地売却、維持管理など）の検討まで含めて適正な体制で運営していく必要があるということも理解してもらうことが重要である。そのためにも、管理組合を支援する団体への中間支援も同時並行で考えていくべきである。（太田オブザーバー） 〇管理計画認定件数の目標について、国が既存のマンションの３～４割の認定を想定しているという話であったように思う。その場合、目標 50 件は少ないように思える。（梅津オブザーバー） ⇒国は、既存マンションの３～４割が満たす水準という意味合いで認定基準を定めたと聞いている。基準を満たしていても申請に至らないマンションも多いと考え、50 件を目標とした。（事務局） 〇マンション管理センターでは、全国から年間約 9,500 件の相談を受けている中から、組合員の高齢化、管理に対する無関心、知識不足、担い手不足等が共通した課題として認識している。管理組合自身が運営の問題点に気づいていないこともあるので、適正な管理のための情報等の提供、相談体制の構築、セミナー開催や他の管理組合との情報交換など、啓蒙活動の継続的な実施も重要。また、各管理組合が外部専門家等を活用することも有効ではないかと感じている。（原オブザーバー） 〇マンションの将来像の検討においては、資金計画等の具体的な検討が必要である。住宅金融支援機構では、国交省、マンション管理業協会、マンション管理センター、民間金融機関、弁護士等とともに、高経年マンションの課題に対しての金融支援のあり方を検討し、資金計画診断ツール「マンションライフサイクルシミュレーション」を開発・リリースしたので、ぜひ活用してほしい。また、骨子案２ページの左下にあるように、横浜市、市住宅供給公社、住宅金融支援機構等が協定を締結しマンション再生への取組を行っているが、今回、マンションの管理適正化推進計画においても関係主体による連携をより充実する方向が示されたので、取組をさらに深化させていきたい。（松浦オブザーバー） 〇高経年の団地型マンションも担い手不足が問題となっている。団地再生の方策は複数あるので、高齢化や担い手不足の不安がある今こそ、将来について考える必要があると思う。（吉村オブザーバー） 〇自主管理マンションは特に、担い手問題が重要である。当初は若かった方も高齢になって動けていない場合もありそうだ。（岡田委員）

	○マンション・アドバイザー派遣支援の相談内容を見ると、令和元年度は修繕に関する相談が５割程度と多かったが、令和２年度は管理に関する内容が７割と急増した。コロナ禍により、マンション管理への関心が高まったと感じている。（太田オブザーバー） ○①区分所有者に対して、マンションは適切な管理が重要であるという強力な打ち出しが必要であり、普及啓発のうえに実態調査やその他の施策が展開されるべきと思う。 ②「自主管理」という用語が、問題・課題的に用いられている箇所があるように思うが、一方で、目標３では「自主的な維持管理の支援」と記されており、わかりにくい。用語の使い方で誤解を招かないよう留意してほしい。 ③マンション実態把握調査の目標を 75％としているが、100％を目指すべきではないか。マンションの周辺情報の調査も含めて 100％を目標としてはどうか。 ④本計画の目標年次である５年後に見直しを行う際、経年にともない調査対象マンションが増えるのか不明である。（以上、高見沢委員） ⇒ご指摘③の目標設定については、今後検討する。またご指摘④について、昭和 58（1983）年の区分所有法改正以降のマンションは、管理組合の設立が規定されていることから、管理について一定の水準を満たしていることを期待したいが、状況を把握しながら調査対象を検討していく。そのほかご指摘の、厳密な用語の使用やメッセージ性の確保など、計画の表現を工夫していきたい。（事務局） ○近年供給が増えているシニア向け分譲マンションにおいて、適切な管理運営がされていない事例を見聞きし、将来、問題になると懸念している。マンション管理適正化法の枠内で配慮することは難しいと思うが、心配である。（石川委員） **２　横浜市マンション管理適正化指針（案）について** ○①指導・助言の基準に「監事の監査が適切に行われている」を追加してほしい。 ②認定基準に「管理組合の財務・管理に関する情報の提供」とあるが、これでは抽象的で組合員にわかりづらいため、「会計情報及び組合名義の預貯金等の管理の帳票類がきちんと保管されている」あるいは「会計情報及び組合名義の預貯金等の管理の帳票類が見当たらないことがない」を追加してほしい。 ③認定基準に「管理委託契約書の見直し」も追加してほしい。（以上、石川委員）

	⇒ご指摘の３点について研究・検討したい。（事務局） 〇序文に、横浜市にとってマンションは重要な社会的資産であるから適切な管理が肝要であるといったメッセージを加えてはどうか。（高見沢委員） 〇マンションの適切な管理は、管理組合を構成する組合員（区分所有者）の意識・自覚が必要である。管理組合の実態把握だけでなく、組合員への啓発の取組も必要である。（岡田委員） 〇横浜市の指導・助言基準として「理事会が開催されていない」を入れる場合、認定基準には理事会の開催について言及がないこととのバランスについて、検討する必要があるのではないか。（松浦オブザーバー） ⇒実態として、理事会が開催されていないことが管理不全につながる傾向にあるため、基準に追加した。理事会に関しては、必置の組織ではないため、すべての管理組合を対象とする認定基準には含めないものとしたい。（事務局）
特記事項	―