

**第2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3年10月28日（木）9：55～12：05

場所：天神ビル1 1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
野口 秀昭	福岡県建築都市部住宅計画課長
矢羽田 正男	福岡市住宅供給公社総務企画課長
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
仲野 誠二	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

■会議次第

1. 開会
2. 議事
 - (1) 第1回委員会の意見について
 - (2) 計画素案
3. 計画素案のパブリックコメント実施
4. 事務連絡ほか
5. 閉会

■議事要旨

1. 開会

事務局 : (開会あいさつ)

2. 議事

(1) 第1回委員会の意見について

事務局 : (資料1、2にて説明)

※質問、意見なし

(2) 計画素案

事務局 : (資料1、2にて説明)

委員 : 資料2、2ページの「マンションの管理状況の分類モデル図」は非常によくできていて、施策との連動もよくできているが、縦軸と横軸の言葉に違和感がある。2ページの本文中では、管理能力の低下の課題が生じる主な要因として、区分所有者の高齢化を挙げているが、高齢化すなわち管理能力の低下なのかという疑問がある。管理組合運営の一番の障害は、管理意識の希薄さである。分譲当初から若い世代がいるが、仕事や子育てで忙しく組合活動に参加する余裕がなく意識も低い。高齢化だけが管理能力低下の主な原因ではないと思う。新しいマンションは大きなトラブルが少なく、管理意識が低くても問題になりにくいのが、早期に対策をせずに高経年化すると様々な問題が発生する。図の構成からすると、縦軸は高齢化でなく、管理意識が高いか低いかという表現が適切だと思う。施策についても、情報提供や啓蒙により管理意識を高めて、管理能力の向上を図ることが大切だと思う。縦軸は管理意識、横軸は老朽化という表現が良いと思う。管理意識を高めてメンテナンスすれば老朽化しない。

事務局 : 軸の取り方は事務局でも議論になったところである。ご指摘の通り、高齢化が全て管理能力の低下に繋がるわけではなく、管理意識の低さが問題だと思う。図の作成にあたっては、資料2、1ページの課題をベースに軸を設定するとともに、前回委員会における高齢化と老朽化が主な課題であるというご意見を踏まえ、高齢化を主な要因として整理している。高齢化が全て問題であると考えているわけではないが、例えば、管理組合役員の担い手不足等は、高齢化によって生じると考えられるため、代表的な言葉として、高齢化を使用している。具体的な表現方法は、本日のご意見も踏まえて検討したい。

委員 : 先ほどの意見と同様、築年数が古いイコール管理不全とは考えていない。高齢化も便利な言葉であるが、管理運営に無関心イコール高齢化ではなく、高齢者が多い組合の方が組合運営に対して熱心だという実態もある。むしろ、若い人は忙しくて管理に携わっていない。高齢化イコール管理不全という表現は違和感があるため、一般的に受け入れやすい表現を使用すると、分かりやすくなると思う。

委員 : 私も全く同様の意見だ。再生・建替えが上手くいった現場では、管理組合に3～4名のリーダーがいるが、重要なのは時間を費やすことができるかどうかだ。大変な作業であり、検討等に時間を費やすことが現役世代にとっては難しいところがある。モデ

ル図では、高齢化や管理組合の担い手不足は、矢印軸の延長上にあるイメージだ。担い手不足が大きな問題であることは間違いないが、問題のひとつであり、図の内側から外側に移動して良いと思う。

委員 : 私も各委員のご意見に同意で、軸について提案したい。軸には時間軸が設定されているが、「管理能力の低下」と「建物の老朽化」を軸にすればすっきりすると思う。高齢化は矢印の先の括弧内にいれるか、青枠内の箇条書きに記載すればよいと思う。

委員 : 私も同感だ。補足すると、高齢化が必ずしも管理能力の低下に繋がるというわけではないが、役員の担い手が不足するのは、高齢化による体力的な問題という側面もある。大事なのは管理意識を高め、管理能力を向上できるかということだと思う。年齢は特に言わなくても良いと思う。

委員 : 新しいマンションであっても、管理意識が低ければ、建物、人が高経年化、高齢化したときに、問題がじわじわと顕在化する。問題の本質は、年齢でなく、区分所有者がマンション管理の重要性や必要性について若いうちから関心を持っているか、これに収斂される。

委員 : 横軸はハード、縦軸はソフトで構成され、分かりやすいと思う。この資料を管理組合に見てもらい、自分の組合の立ち位置がどこであるか分かるようにすることが目的だと思う。それぞれの枠内も細かく分類し、縦軸、横軸のうち、どこが自分たちの課題なのか分かるようにすれば、より活用されると思う。施工会社や管理会社、マンション管理士会等から、管理における不具合の状況を情報提供いただきながら枠内を分類し、自分たちの課題を明らかにして課題解決に向けた検討ができるような資料とすることが大事だと思う。

事務局 : 高齢化と表現していたが、管理能力の低下が一番の課題であるというご意見が多かった。図の修正案として、括弧内の言葉を軸を示す項目とするとともに、枠内の「管理意識の希薄化」が大事だというご意見を踏まえ、希薄化の順序を先にするなどの修正を行いたい。

また、高齢化という表現が無くて良いか、この場で確認いただきたい。国の基本方針において、「建物の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況を踏まえ、施策を講じていく必要がある」とされていることから、高齢化も管理能力低下の一因であるという考えに基づき整理が必要だと考えている。

あわせて、ご指摘のように、市民や管理組合に見てもらい、活用していただけることが重要だと思う。そのために加えるべき言葉があれば、ぜひご指摘いただきたい。

委員 : 資料2、4ページの施策の「専門家による支援体制の充実」、「関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進」にあるように、専門家の知識を積極的に利用しましょうと書かれている。素案を読むと、マンション管理士に期待することが非常に大きいと読み取れる。マンション管理士はとても重要な役割を持つと思うが、質的にどうか、量的にどうか、重責を担うことができる状態なのか実情が分からない。マンション管理士の数はそれほど増えているわけでもなく、名称独占だが、業務独占資格ではない。市はマンション管理士の実情を把握した方が良いと思う。また、NPO法人福岡マンション管理組合連合会（以下、福管連）もあり、管理組合が福管連に加入し、意見をもらう仕組みがある。福管連にはマンション管理士もおり、特に福管連理事長

は、全国マンション管理組合連合会の会長も務めている。管理組合を支援している実態があるため、福管連の役割も計画に含むべきだと思う。

委員 : マンション管理士会の役割が大きい点については、マンション管理士が国家資格であることを背景に国として記載しているところがあると思うが、国の基本方針のパブコメ結果において、NPO 法人の役割や連携についても新たに内容が追加されている。また、福管連が福岡市のマンション施策において果たす役割も大きいことから、計画の中に併記すればよいと思う。

委員 : マンション管理士会としては、国家資格なので、個々の力量を図ることが難しいところもあるが、研鑽に向けた研修等を行っており、資質向上に向けて取り組んでいる。福管連は、正会員が約 670 組合あり、うち 20 組合で、理事や顧問に就任し、運営改善に取り組んでおり、当会の理事や顧問の約 3 分の 2 はマンション管理士である。福岡市マンション管理支援機構を中心に、管理士会等と協力して支援活動に取り組みたい。管理組合のうち、SOS を発する管理組合は改善に向けた期待が持てるが、SOS を発しない組合が問題だ。福岡市においても、アンケートの提出がない管理組合をピックアップしているが、そこをどう拾い上げるかが重要で、我々もそうした管理組合を拾い上げるようにしなければならないと考えている。

事務局 : 市ではマンション管理士の数を正確には把握していないものの、これまでの長い取組みの中で、管理士派遣に協力していただいている経緯もあり、対応が不十分だったこともない。今後も取組みを拡充して手厚い支援を実施したいと考えている。また、資料では、福岡市マンション管理支援機構の活動推進において、関係団体のひとつとして福管連を位置付けていたが、個別に書き起こすべきかについては、議論を踏まえて検討したい。資料 3、23 ページ、福岡市の役割においても、NPO 法人等に協力を求めながら効果的に施策を進めると記載しており、これは国の基本方針を準用している。このように計画に位置付け、これまでと同様、連携した取組みを進めたい。

委員 : 国では、福管連のような管理組合の団体が無い地域もあるため、具体的な名称を記載できない。一方で、福管連があるのは福岡市の特徴であるため、せつかくだから記載を検討してはどうか。

事務局 : 資料 3、37 ページに「福岡市マンション管理支援機構の活動推進」とあるが、活動内容が列記されていないため、ここで関係団体の名称や活動内容を記載することも検討したい。

委員 : 資料 2、3 ページに基本目標 1、2、3 があり、4 ページの基本施策 1、2、3 と対応している。通常であれば、基本目標 1 を達成するための施策として、施策 1、2、3 と整理されると思うが、基本目標 1 と基本施策 1 が対応していることについて、意図があるのだろうか。また、基本目標 3 は「良質なコミュニティの形成」とあるが、基本施策 3 では「良質な住環境の形成」となっている。変更した意図があれば、教えていただきたい。また、4 ページに※印で「今後の事業化に向けた取組み」とある。「検討」としている施策について※印をつけているようにみえるが、基本施策 1、施策 4 で「検討」があるが、※印がついていない。※印の使い分けの意図、事業化や予算化の見込み、次年度から開始なのか、計画期間中の開始なのかなど、分かる範囲で教えていただきたい。

- 事務局 : 基本施策という表現は、施策について記載していることから、基本施策と表現している。「コミュニティ形成」と「住環境の形成」の表現は、包含した記載方法として整理したところだが、表現方法をもう少し整理したいと思う。また、事業化に向けては、予算化と制度設計が必要であり、財政部局と予算化に向けた協議を開始したところだが、議会の承認が必要であるため、明確に事業化できると言えないところがある。支援策は国の制度開始にあわせ、来年度からのスタートを考えており、財政協議と制度設計を同時に進めたいと考えている。ご指摘の認定制度の運用検討に※印が付いていないのは、確実に実施が決まっているわけでないため、※印が必要かと思う。
- 委員 : 実施が決まっていないものを記載しているのは、しっかり取組みを進めたいということを示すためか。
- 事務局 : その通りである。※印を記載すべき箇所は、全体的に確認したい。
- 委員 : 基本目標3が「コミュニティの形成」、基本施策3が「住環境の形成」となっているが、できれば、「コミュニティ」を「住環境」に変更してほしい。防災力の話は「住環境」という表現が適切だと思う。
- 事務局 : ご意見を踏まえ検討したい。
- 委員 : 福岡県に質問だが、市以外の郊外の自治体に対して、同様な働きかけを実施する予定か。福岡市のように事業化が大事だと思うが、いかがか。
- 委員 : 福岡市は実態調査を定期的実施していたこともあり、先行して国のモデル事業として計画策定に取り組んでいる。県は実態調査ができておらず、今回の法施行に併せて、来年度の実態調査、その後の計画策定を検討している。市の計画は市が、町村部の計画は県が策定することになっている。政令市では既に計画策定に向けた動きがあるが、他の市にも計画策定に取り組んでいただけるよう、策定の促進に向けた情報提供等を引き続き行う予定である。
- 委員 : 住宅金融支援機構では、国交省と管理計画認定マンションをどのように普及するか検討を行っており、認定マンションにおいて「すまい・る債」の買取利率の引き上げを検討している。資料3、33ページの表において、「すまい・る債」は③（建物の維持修繕に課題があるマンション）、④（管理不全マンション）に○が付けられているが、認定マンションの利率の引き上げという方針を考慮すると、①、②に○がつくと整合が取れると思う。また、リフォーム融資制度について、管理不全マンションに対して融資を行うこともあるが、管理不全の④に○があるよりは、課題があるマンションを適正化するという意味では、③に○がある方が、市民にとって分かりやすいと思う。表の○を見直ししていただきたい。
- 事務局 : ご指摘を踏まえて見直したい。その他、○の内容について、関係団体から気が付いたことがあれば、ぜひご指摘いただきたい。
- 委員 : 資料2、4ページ、基本施策2の施策2について、※印「今後の事業化に向けた取組み」がついた支援制度の検討しか施策が位置付けられていないのは少し問題だと思う。施策1に記載されている補助制度の活用促進が必要なので、施策2の中で施策1に該当する補助制度についても「補助制度の活用促進」として、記載した方が良いと思う。
- 事務局 : 他の施策に位置付けた取組みの中には、質の向上に資するものもあるため、重複を考

慮して再掲とするか、活用促進とするか、記載方法を検討したい。

- 委員 : 資料2、4ページと5ページにマンションの再生という言葉がある。高経年マンションを再生すべきと考えているが、現在の日本では、新しいマンションをどんどん建設し、古いものから朽ちていくような状況であり、高齢者が住んでいる高経年マンションが取り残されてしまっている。再生を若返りと読み替えると、マンションが良好な住宅としての機能を維持しつつ所有者が若返ることが、高経年化の解決に一番有効だと思う。マンションを建設したら、できるだけ長く維持して活用することは、スクラップアンドビルドでない、脱炭素社会の実現に繋がる考え方として、問題意識を持つべきだと思う。高齢化しても管理に関心を持つとか、古いマンションは修繕するといった考え方ではなく、マンションを再生させ、若い人も良いと思えるように再生させるという考え方が重要だ。管理計画認定によって資産価値の向上も目標としているため、価値を向上させるとともに、若い人が入ることで若返る、そういう発想も必要だと思う。悪い状態にならないようにしようという考えは、積極性がない。
- 委員 : ご指摘の通りだと思う。実際の現場では、ハード面の改修、大規模修繕を行い、住民も含めて若返りする再生か、危険なマンション、バリアフリーができていないマンション等を建替える再生、このどちらかでの相談対応が多い。このように、若返らせるのか、建替えにより生まれ変わらせるのかの方法があり、さらに、建替えできないケースでは敷地売却の方法も考えられる。再生と言っても、改修、建替え、敷地売却の3つがあるため、定義づけを想定しておく必要がある。
- 事務局 : 再生の手法については、ご指摘のとおり様々な再生手法が想定されるなか、大規模修繕・改修を行うか、建替えるのか、その検討段階における支援について計画に位置づけることが必要だと考えている。資料3、42ページの通り、建替えや改修等の検討を行おうとする管理組合に対して、維持修繕等、再生に向けた手法を決めるまでの専門家相談を支援する制度の検討を位置付けた。なお現在の案では、再生自体はハード側の問題として整理しており、区分所有者の若返りまでは施策に位置付けていない。
- 委員 : 住民の若返りという意味での再生は便宜的に使った言葉である。資料3、42ページでは、質の向上、建物の長寿命化といったことが書かれている。建物が老朽化したら解体するという発想でなく、造った建物は長寿命化の方向で考えるべきであり、そうすれば、高経年化の問題ではなくなるし、区分所有者の高齢化の解消にも向かうという指摘だった。若者向けの大規模修繕を行うこともあり得るということだ。
- 委員 : 大規模修繕により資産価値を上げることには課題がある。資産価値は目に見えないもので決められており、現状は不動産事業者によって、駅に近いといったことが重要視されている。海外では、築100年を超えるマンションの価値が向上しているものもある。いくら改修をしたとしても、駅に近いという理由だけで価値が決まると、何も変わらない。修繕が適切に行われているなど、マンションの価値を決める判断基準を変えなければならない。これは民間側の課題だと思う。
- 委員 : マンション再生の事例をご紹介したい。全20戸のうち、雨漏りで住めない住戸や空き住戸も多い中、新しく取得した区分所有者らが管理規約を作成して、管理組合を立ち上げた。区分所有者の1社が賃貸住宅のリノベーションが得意な事業者であり、新管理規約に基づき大規模改修工事の決議を採って共用部を若者向けにしつつ、内装も

希望する区分所有者負担により今時のデザインに改修している。外観が刷新されて蘇った印象が強く、家賃を4万円台から6万円台に上げたが、今年9月終わりの募集後すぐに、16戸中12戸で入居者が決まったそうだ。このような再生の方法は、今後も出てきてほしいと期待している。

- 委員 : 資料2、7ページの認定基準に管理費と修繕積立金の区分経理があるが、過去に繰り入れしていないかも確認するのか。単年度で見ると、繰り入れは起こりうることだと思う。
- 事務局 : 7ページの別紙1、2は、国の基本方針で示された内容を準用している。その背景はまだ具体的に示されていない。今後、国のガイドラインが示されたときに、内容を確認し、対応を判断したい。
- 委員 : マンション管理業協会では、マンション管理適正評価制度の運用に向けた取組みを進めており、国の認定基準が厳しすぎるという思いから、区分経理の確認を過去1年以内として、評価することを検討している。国から目安が示されないのであれば、過去3年以内、過去1年以内など、ハードルを落とした方が良いと思う。
- 事務局 : ご意見を参考にしたい。
- 委員 : 資料2、3ページの目標では、25年以上の長期修繕計画とあり、7ページでは長期修繕計画の計画期間が30年以上とある。また、資料1で、計画の期間は建て替え時期が明確な場合は考慮しないとの記載もあり、長期修繕計画の期間の重要性がよくわからない。目標の設定で長期修繕計画の年数を設定する際は、ガイドラインが示された段階で再度検討した方が良いのではないかと。
- 事務局 : 事務局においても同様の疑問があり、国に確認したところ、それぞれの考え方にに基づき設定されているという主旨の回答があった。今のところ、国の基準を準用したいと考えているが、ガイドラインを踏まえたうえで、年数を合わせた方が良い場合は検討したいと思う。
- 委員 : 資料2、6ページ、9-1(4)に「管理者等」とある。実際には、管理組合の理事長と呼称されることが多い。外部専門家に委任する場合も理事長と呼ばれている。国が示した表現だと思うが、一般の人が読むと、管理者等を管理人のことと間違えることが多々あると思うため、誤解を招かないように説明を加えられないか。
- 委員 : 日本のマンション管理は管理組合が運営しているが、区分所有法で示されているのは管理者であり、管理組合という言葉は存在していない。実情としては、理事長が管理者を兼ねている。管理者という言葉を使うときは注意するべきで、この場合は役員等といった言葉に変えた方が良いと思う。
- 事務局 : ご指摘や国の基本方針を踏まえ、注意書きを行うなど、対応方法を検討したい。
- 委員 : 資料3、48ページのコミュニティ形成の促進として、自治会・町内会加入の促進がある。しかし、あくまでマンションという社会において、マンション管理の円滑化を目的としたコミュニティ形成が重要であり、個人の自由である自治会・町内会の加入促進を掲載するべきではないと思う。
- 事務局 : 自治会・町内会加入が任意であることは承知している。コミュニティ形成は、まず、自らで良好なコミュニティを作っていただくことが前提である。自治会加入は強制ではないため、「努めます」など、程度を落とした表現としている。また、行政の立場と

して、市民に自治会加入を促進していることも踏まえ、掲載方法を検討したい。

委員 : 管理組合が自治会費を徴収したことで裁判も起きており、管理組合が強制的に自治会費を徴収することは否定されている。マンションのコミュニティと自治会は分けておくべきだ。

事務局 : ご指摘の通り、自治会と管理組合はイコールではない。連携協力を努める相手としての役割を担うことから、別の組織として、自治会を推奨できればと思う。

委員 : 自治会への加入についてはデリケートな問題であり、注意すべきである。

委員 : 今のご指摘は、資料2、4ページの「自治会・町内会加入の促進」の部分だと思う。5ページの施策2では「区分所有者等や居住者間での良好なコミュニティ」とある。6ページ(7)に「自治会及び町内会等は、管理組合と異なり」とあることから、4ページの表現に違和感があるというご指摘だと思う。管理組合は建物管理の団体で、自治会は地域社会の連携団体であり、別物だということは注意しなければならない。整合性が取れていれば良いと思う。

資料2、7ページに管理計画認定の福岡市独自基準として、防災関連の事項がある。防災訓練は、大きなマンションだと実施しているかもしれないが、私の住む小規模なマンションでは実施していない。実施していないことがだめだとすると、管理計画が認定されないことになる。防災訓練は、努力しても人が集まらない場合もあると思う。この基準について、消防計画を立てていたら適合、防火管理者がいたら適合、防災訓練をしていなければ非適合など、どこまで想定しているか、具体的に分かるようにしてほしい。

事務局 : 自治会の件は、市民局が定める指針等の表現も参考にしながら再考したい。認定基準は、ご指摘を踏まえ、ガイドラインの運用において参考にさせていただきたい。

委員長 : 最後に、本日の議論のとりまとめを行いたい。

- ・ マンションの管理状況に関して、新たなモデル図が提示され、多くの意見があった。管理の実情をふまえて適切に軸を設定すべきという意見、管理能力、管理意識の低下を考慮すべきという意見、高経年化に限定せず老朽化が進んでいるという状態を重視すべきというご意見があり、更なるブラッシュアップを事務局に求めたい。また、モデル図を管理組合が見た場合も考慮して、自分たちのマンションがどの位置にあるか分かりやすいように整理し、活用しやすいものにすべきという提案があった。管理組合の現状認識に役立つこと、さらに現状に応じてどのような手段が活用できるか、それが分かりやすいよう整理できると良いと思う。
- ・ また、施策体系に関連して、それぞれの施策とモデル図の4分類の対応について、もう少し丁寧に整理する必要があるというご指摘があった。
- ・ 計画全体の構成について、基本目標と基本施策が3つずつあるが、その文言を整理すべきというご指摘があり、具体的には、コミュニティ、住環境の表現についてご意見をいただいた。
- ・ コミュニティという点では、管理組合におけるコミュニティ形成の役割と、自治会の役割を整理して、混同しないように表現すべきというご意見があった。
- ・ 防災について、防災計画や防災訓練などの内容が分かるようにすべきというご意見があり、管理計画認定の基準について、細かく詰めなければならない点が指摘された。

内容が分かりやすいように整理していただきたい。

- ・ 私からのまとめは以上だが、多岐にわたる意見をいただいたため、改めて事務局にて整理して、まとめていただきたい。

3 計画素案のパブリックコメント実施

事務局 : (資料4の説明)

本日の意見、議会報告結果を反映して、パブリックコメントの資料を作成する。資料の確認は、委員長に一任いただきたいと考えているが、必要に応じて、個別の確認を相談させていただきたい。

4 事務連絡ほか

事務局 : 第3回の検討委員会は、2月を予定しており、改めて日程調整をお願いしたい。

5 閉会

事務局 : (閉会あいさつ)