

(仮称) 秋田市マンション管理適正化推進計画(素案) へのご意見と本市の考え方

- 1 意見募集期間
令和5年10月10日(火)から令和5年11月10日(金)まで
- 2 意見提出者数
9名(意見数23件)
- 3 寄せられたご意見および本市の考え方

No	項目	ご意見の内容	市の考え方
1	【2ページ】 3 市内マンションの棟数の状況と課題	2ページの秋田市のマンションの定義に疑問があります。適正化法第2条には、「二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるものとその敷地及び付属施設をマンションという」とあります。この定義は、たとえ秋田市といえども変更することはできないのではないのでしょうか。法律の文章は正確に使用するものだと思いますが如何でしょうか。	ご指摘のとおり、秋田市が「マンション」の用語の定義を独自に変更しているような記載内容となっておりますので、記載内容を改めております。
2		秋田市には昭和56年以前(旧耐震構造)に建てられたマンションは6棟ほど存在しますが、当該マンションの管理実態や現在の抱えている問題を把握し、潜在的課題を明らかにすることが重要だと思いますし、そのための支援の輪を広げていくことが大切です。	旧耐震基準により建設されたマンションにおいては、耐震診断や耐震補強工事等のハード面の課題に加え、老朽化に起因する居住率の低下やそれに伴う居住者間の関係性の希薄化等のソフト面の課題も多くあるものと想定されます。 本計画には各管理組合が抱える様々な問題に対処するための取組として、相談窓口の設置や専門家の派遣等について記載し、計画期間中に実施していく方針です。
3		秋田市内のマンションが98棟もあることにとても驚いた。これらのマンションが順次古くなっていくことを考え、また、相当数の世帯主の合意形成の困難さを推測すると今後様々な難しい問題がたたくさん出てくると思われる。行政がどこまで立ち入ることができるのか、と懸念しつつ、粘り強い指導とアドバイスをお願いしたい。	本市調査の結果では、市内マンション98棟のうち現在6棟ある高経年マンション(築40年以上)が10年後には47棟まで増加することが示されました。今後、各管理組合において、マンションの老朽化や居住者の高齢化に伴う合意形成の難航等の様々な課題を抱えることが想定され、地方公共団体に法令に基づく助言、指導等によるマンション管理への関与が求められるものと認識しております。
4	【3ページ】 4 市内マンションの管理の状況と課題 (2) アンケート調査の結果	アンケートに回答しなかった26棟のマンション管理組合に対して、今後どのようにアプローチをしていけばよいか、検討の必要があると思う。単に回答しなかった、ということではなく、計画がなかったり、組合自体が機能していなかったりという問題を抱えているのではないだろうか。	本市としても今回アンケートに回答がなかった26棟のマンション管理組合の現状を把握する必要があると考えております。 計画期間中には再度、市内全マンションを対象としたアンケート調査を実施する予定ですので、その中で各管理組合によるマンション管理の状況等の把握に努めてまいります。
5		「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」があることに驚き、それだけ高経年マンションの劣化や管理不全が社会問題化していることを認識しました。 アンケート調査の結果は全98棟の内72棟の回答(73.4%)でアンケート回答率は悪くないのかもかもしれませんが、回答なしマンションの管理体制に不安を覚えました。	本市としても今回アンケートに回答がなかった26棟のマンション管理組合の現状を把握する必要があると考えております。 計画期間中には再度、市内全マンションを対象としたアンケート調査を実施する予定ですので、その中で各管理組合によるマンション管理の状況等の把握に努めてまいります。
6	【6ページ】 4 市内マンションの管理の状況と課題 (4) アンケート結果の分析について	6ページのアンケート調査結果の分析についての疑問です。私自身アンケート調査の内容まで見ていくわけではないので、軽々なことは言えませんが、①管理規約を作成しているとの調査で、全国調査を上回っているからと言って良好であるとの判断は早計過ぎるのではないのでしょうか。つまり管理規約を作成しているからと言って、標準管理規約の内容がどれだけ網羅されているのか、組合員がその内容をどれだけ把握しているのか、管理者がどれだけ規約を守って運営しているのか、規約に付随する管理細則は十分にできているのか等を見極める必要があります。従って、もう少し内容を掘り下げたアンケート調査を実施してみる必要があると思いますが如何でしょうか。	ご指摘のとおり、管理規約は作成されているという事実だけではなく、その内容や実効性等についても把握する必要があります。 本計画期間中に実施予定のアンケート調査により、これらの実態をより詳細に把握できるよう努めてまいります。
7		②区分所有者名簿を作成しているとの調査で全国平均を上回っていることですが、名簿があるだけで年一回その名簿が更新されていないと効力がありませんので、それらを実際に行っているかどうかもうチェックしなければなりません。又、災害時等に備え、居住者名簿も作成しているかどうか確認する必要があると思いますが如何でしょうか。	ご指摘のとおり、区分所有者名簿の作成状況だけではなく、その更新状況や有事に備えた居住者名簿の作成についても把握する必要があります。 本計画期間中に実施予定のアンケート調査により、これらの実態をより詳細に把握できるよう努めてまいります。
8	【6ページ】 4 市内マンションの管理の状況と課題 (4) アンケート結果の分析について	③総会への出席率は実出席率なのか、委任状や議決権行使書を含んでいるのか等も見分ける必要があると思います。	今回のアンケート調査では、各管理組合に「実出席率」を回答いただいております。そのことがわかるよう、本計画内に記載いたします。
9		正直、自身は賃貸の集合住宅に住んでいたこともあるが、現在は実家の一戸建てに住んでいるので特に意見も浮かばない。ただ、修繕積立金が全国平均を大きく下回っているのはどういうことなのだろうか。自身の自宅の修理費はもちろん自身で負担しなければならない。マンションの老朽化は全国で問題となっているが、秋田市のマンション居住者はさらに意識が低いのだろうか。	ご指摘のとおり、マンションに限らず自宅の管理は居住者(所有者)自身が行うことが原則ですが、他の居住者と共同で維持保全を行う必要があるマンション特有の事情等により、十分に管理されていないマンションが存在するのが実情です。 本市としても、適正な管理の重要性やその方法等に関して、情報発信を充実させるほか、意識啓発に繋がる取組を検討してまいります。
10		秋田市内のマンション管理状況は①修繕積立金のガイドライン未充足、②管理費等の滞納状況の見劣りなど予想していたよりもひどい状況です。 マンションの管理は居住者による受益者負担が基本。外壁の剥落などで第三者に被害を及ぼさないよう、行政(秋田市)の関与が求められているのではないのでしょうか。 管理状況が芳しくない管理組合、居住者に対しては、毅然とした指導・指示徹底を強化していただきたいです。	ご指摘の通り、マンションは居住者の責任により管理されるのが原則ですが、居住者のみならず周囲の安全確保の観点から地方公共団体による関与が求められるものと認識しております。 本市としても、法令に基づく助言・指導等により、居住者自身によるマンションの適正な管理を推進してまいります。
11		市内マンションの管理の状況と課題の中で、修繕積立金をガイドライン目安額以上徴収している管理組合の割合が2割に満たず、滞納がない組合の割合が5割程度という調査結果に驚きました。これはマンション所有者の認識不足や関心の低さによって生じた問題だと思います。高経年ということは所有者も高齢化してきていると考えられ、高齢で収入が低下し、管理費の値上げや修繕積立金の値上げが困難といった課題も背景にあると想像されますので、施策(3)の専門家の派遣を早期に実施し課題解決を急ぐ必要があると思います。	所有者による当事者意識の醸成や修繕積立金等の適切な徴収の実現は、各管理組合にとって共通の課題であると考えられます。 費用負担の先延ばしを原因とした改修工事の中止や延期等が起こらないよう、専門家の派遣等により、各管理組合が長期修繕計画の作成や修繕積立金の見直し等を適切に行える環境を整備していく必要があると考えております。
12		⑥「修繕積立金をガイドライン目安額(下限値)以上徴収しているか」の回答では目安額以上徴収していると回答した割合が19.4%ととても低い水準。為替や自然災害等で建築資材も高騰してくるなど状況は変わっているのだから、しっかりとその先を見据えたものに整えるよう見直しは重要だと思います。	各区分所有者への費用負担については、将来に負担が先延ばしされることがないよう、可能な限り平準化されることが望ましいです。 そのためにも、修繕積立金の定期的な見直しや、区分所有者による合意形成が円滑に行われるよう、当事者意識の醸成や計画的な改修工事実施の重要性への理解を図ってまいります。

No	項目	ご意見の内容	市の考え方
13	【6ページ】 4 市内マンションの管理の状況と課題 (4) アンケート結果の分析について	【主要な調査結果】から見た秋田市内のマンション管理の特徴 全国調査を下回る項目(④⑥⑦⑨⑩⑪⑫)から時系列に現象を推測。 1. 当初は関心も高く販売会社および契約管理会社が準備した管理規約に基づき順調に運営。 2. 第1回大規模改修工事後の安心感、安定感から惰性が生まれ、区分所有者の関心は管理費・修繕積立金の維持と値上げ忌避意識が強まる。 3. 契約管理会社主導体制が強まり、管理会社の積極的指導もないまま20、30年後の将来に無関心になるとともに、修繕積立金の長期計画が杜撰になり、資金不足は借入金に頼る他力本願意識が広まる。 4. 理事の専門性が劣化、理事会の有名無実化、契約管理会社の提案を鵜呑みする傾向が強まる。 5. この間、国の方針に沿った契約管理会社の善意のない管理が続いたにも関わらず、急速に国、国土交通省の法律、管理の適正化指針等が具体的に進む。 6. 区分所有者には国から直接届く具体手段、啓蒙がないまま区分所有者、管理者等に対する責任のみが強化され、マンション管理士等専門家を利用しなければ達成不可能な逃避策に誘導しつつある。 7. このことから、契約管理会社には、管理業務主任者の選任と同様に、マンション管理士の選任を義務づける必要があると思う。更に言うならばマンション管理士の業務内容の責任を契約管理会社に負わせるべきと考える。 8. 秋田市の当該調査マンションについて契約管理会社の契約比率が高い場合は現状に至った責任の一端は管理会社の指導不足と考へ問題提起した。残念ながら区分所有者および理事会、管理者は時間経過とともに成り行きから契約管理会社を頼りすぎた結果、無力化している。 9. 今回のマンション管理適正化推進計画の推進には契約管理会社を直接関与させる必要を感じる。	新築分譲時に分譲会社や販売管理会社が綿密に作成した長期修繕計画や修繕積立金の積立方式も、適切に見直しを行わなければ、時間の経過とともに形骸化してしまいます。 それと同時に居住者の高齢化や時代の変化に伴う地域コミュニティの衰退が、当事者意識の希薄化を助長し、「マンション管理は管理会社が主体となり行うもの」との誤った理解を広める原因となったものと考えられます。 いずれにしても、マンション管理の適正化には、居住者による当事者意識の向上が不可欠であり、それを実現するためには、法令に基づく助言、指導等を通じた地方公共団体の関与が求められます。 本計画に記載した様々な施策をマンション管理士会等の専門家と連携しながら実施し、官民一体でマンションの管理の適正化を推進できるよう、取組んでまいります。
14	【7ページ】 4 市内マンションの管理の状況と課題 (4) アンケート結果の分析について	⑧管理費や修繕積立金の区分経理については、全国調査を上回っており良好な状況ではあると思いますが、これもまた、その中身を精査する必要があります。特に修繕積立金を乱用する組合も散見されますので、その精査もこれからは実施していかなければならないと思いますか如何でしょうか。	管理費や修繕積立金等の資金管理については、単に区分経理されているだけではなく、各会計における支出状況(資金使途や支出額など)に関しても検証する必要があります。 本計画期間中に実施予定のアンケート調査により、これらの実態をより詳細に把握できるよう努めてまいります。
15		⑨長期修繕計画の作成に当たっては、国交省のガイドライン様式に沿って計画作成されている組合は少ないと思われるので、委託業務を行う管理業者や管理組合には長期修繕計画の作成に当たって、作成のチェックポイントを理解できるように指導を徹底していかなければならないと思いますが如何でしょうか。 さらに、計画の見直しは5年ごとに実施するようガイドラインには明示されています。この点も各管理組合には徹底が図られるように指導していくことが大切だと思います。	各管理組合には区分所有者等がマンションに長期間、安全な状況で居住できるよう、国土交通省が定めるガイドラインや標準様式に準拠した長期修繕計画の作成が求められます。 本市としても、管理組合による適正な長期修繕計画の作成や見直しの実施を支援するため、情報発信体制の充実や相談窓口の設置、各管理組合への専門家の派遣等の施策を講じていく方針です。
16	【9ページ】 6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	「秋田市マンション管理適正化推進計画」は多面的に問題を把握し、その解決策を明確に提示されています。マンションに関する諸問題は多々ありますが、やはり一番の問題は経年による建物の老朽化と思われる。その解決策として大規模改修工事がありますが、それを実施することによりマンションの評価額をアップさせ、寿命の延命を図れます。 しかし修繕積立金も綿密に計算されて徴収されていますが、いざ工事開始となると原材料費の高騰、人手不足による人件費の上昇等で予定よりもはるかに高い工事費になります。 結局、入居者から一時金の徴収や借入金になります。秋田の所得レベルからいって富裕層の方は少ないです。この点が一番のネックになります。いくら立派な目標を掲げても絵に描いた餅になっては困ります。計画も将来の実現性を考慮し、もっと掘り下げた対策が必要かと思われます。	大規模改修工事には多額の費用を要するほか、工事費の高騰や経済情勢の変化など、長期修繕計画の作成時や修繕積立金額の設定時には見えない様々な不確実要因が存在します。 そうした中で改修工事を着実に実施していくためには、定期的な長期修繕計画や修繕積立金の見直し等の先を見据えた取組を管理組合が当事者意識を持って進めていく必要があり、そのためには地方公共団体の支援が欠かせないものと認識しております。
17		管理組合の組合員の一人一人がどれだけ自分たちの住んでいる建物やその環境に関心を払い、積極的に総会に出席し意見を述べ、安全安心のできる居心地の良い生活環境を作ることが大切なことを身をもって感じる大切だと思います。そのためにも、管理組合がマンションの管理運営に必要な専門知識や情報を習得できるように、マンション管理士会等がセミナーや相談会などを通じ秋田市とも協力し合いながら幅広い情報発信に取り組むことが肝要であると思っています。	マンションが適切に管理されるためには、管理組合や組合員の当事者意識の向上が求められます。 本市としても、マンション管理士会等の専門家と連携し、管理組合や組合員への情報提供や意識啓発を通じて当事者意識の醸成に努めてまいります。
18		マンション管理に関する課題は、居住する区分所有者全体の課題である一方で、当事者意識の希薄化により、多くの区分所有者がそれらの課題を適切に把握しておらず、マンション管理は当事者意識を持つ居住者を増やしていくことも問題解決にとっても必要だと思っています。	マンションが適切に管理されていくためには、管理組合や組合員の当事者意識の向上が求められます。 本市としても、マンション管理士会等の専門家と連携し、管理組合や組合員への情報提供や意識啓発を通じて当事者意識の醸成に努めてまいります。
19	【12ページ】 11 その他マンションの管理の適正化の推進に関する必要な事項 (1) 管理計画認定制度について	12ページの管理計画認定制度については、認定の申請パターンと手続きの流れを図示化して説明された方が良かったのではないのでしょうか。認定制度の周知をするときに是非お願ひしたいと思います。そして、事前確認と予備認定があることも説明された方が良かったのではないのでしょうか。更に、適正化法第5条の6に認定の更新についての記載がありますが、その項目も重要ですので記載されていた方が良かったと思います。	詳細な制度内容については、ホームページによる制度内容の説明や配布用のリーフレット作成等により、周知を図っていく方針です。
20		法に柔軟に対応していくことで、マンション価値を押し上げる情報開示や管理計画の認定を受けた管理組合への行政の優遇措置(13ページ記載)は効果的だと思います。	管理計画認定制度については、マンションの管理の適正化やそれに伴うマンションの価値向上に資する有効な制度であり、本計画への掲載のほか、ホームページ等での情報発信により、制度の周知を図ってまいります。
21		13ページの表6には、認定を受けた場合の優遇措置が記載されていますが、管理組合にとっては固定資産税の減額がとても魅力的ですし関心事だと思われるので、その点をもう少しきめ細かに説明する工夫が必要だと思います。	管理計画認定制度とあわせて、認定を受けた場合の優遇措置についても、ホームページ等での情報発信により、制度の利用拡大に繋げてまいります。
22	全体へのご意見	マンション管理の適正化の推進に関する法律の存在や令和4年の改正法、それらをもとに各地方公共団体が計画策定をしていくことがはじめてわかり、また、計画の内容や今後の目指すこと等を知ることができた。 計画の策定は①アンケート調査の実施、②結果の集計、③分析と課題抽出、④計画の策定と目標設定、と順を追ってあたられており無理のない理解しやすい良い計画であると思った。	本計画の策定やホームページ等による情報発信により、今後もマンション居住者のみならず、周辺住民の方々のマンション管理に関する知識の普及に努めてまいります。

No	項目	ご意見の内容	市の考え方
23	全体へのご意見	<p>概括的に申しあげるならば、時々マスコミ等TV放映されたりしており、徐々に社会問題化している事柄であります。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の法改正により、地方自治体が「管理の適正化」の推進を図れるようになり、市が施策することとなった訳ですが、施行細則は、国の趣旨通りのものとなっており、あえて意見を申しあげるべき点は見当たりませんでした。</p> <p>指摘されておるマンションはいわば秋田では第一次ブーム期の建物、都会とは違う地方都市独特のものと考えておりましたが、管理組合への出席率、修繕積立金の滞納率等が全国平均を下回っているのは、意外な印象であります。</p> <p>地方独特の監視社会を想像しておりましたが、逆に都会然としているのか。この件については区分所有者の適正な把握と修繕積立の成否が大きいと思います。</p> <p>所有者が代替わりしている場合は別にして、建物も、所有者も老朽、高齢化していく訳であります。管理の適正化を地道に推し進めてください。</p>	<p>マンションの適正な管理をめぐる事案は近年、全国的に社会問題化しており、秋田市内の各マンション管理組合においても同様の課題を抱えているものと認識しております。</p> <p>当事者意識の希薄化や修繕積立金の適正な徴収をめぐる問題、居住者の高齢化に起因する地域コミュニティの衰退等、対処すべき課題が多い一方で、そのどれもが管理組合単独では解決できないものばかりです。</p> <p>令和4年の法改正により、地方公共団体の権限が強化され、これまで以上に主体的な役割が期待されることから、相談窓口の設置や専門家の派遣、ホームページ等による効果的な情報発信の実施を通じて、市内マンションの管理の適正化に向け、取り組んでまいります。</p>