

第6回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日 時> 令和2年9月11日(金) 15:00～17:00

<場 所> 埼玉会館5階5C議室(Web会議)

<出席者> (順不同、敬称略)

座長 大月 敏雄(東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授)

副座長 佐々木 誠(日本工業大学 建築学部 建築学科 教授)

委員 飯田 成寿(公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長(飯田観光開発株式会社代表取締役))

宇佐見 佳之(埼玉県住まいづくり協議会 会長(近藤建設株式会社 代表取締役))

齋藤 逸子(公益社団法人埼玉県社会福祉士会 会員)

藤本 秀一(国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅計画研究室室長)

山本 美香(東洋大学ライフデザイン学部生活支援学科 教授)

専門委員 小林 秀樹(千葉大学 名誉教授)

埼玉県都市整備部住宅課、建築安全課

八千代エンジニアリング株式会社

<議事概要>

1. マンション老朽化・所有者高齢化対策

○小林専門委員による講義「マンション政策の現状と課題」

老朽化・管理不全対策：建物の維持管理の円滑化

- (1) 管理不全の予防のための施策(管理条例の制定等)
- (2) 建替えの円滑化とマンション解消制度の創設
- (3) 団地型マンションの再生に向けた政策
- (4) マンション管理を推進する国の補助事業(維持管理・改修の支援)

その他、修繕等における不適切工事・工事業者への対応

高齢化対策：住民の高齢化・管理組合の弱体化への対応

- (5) 第三者管理の検討

その他、認知症高齢者等の問題が指摘されているが、模索中。

地方自治体の取り組み

- (6) 各自治体におけるマンション施策(まとめを兼ねて)

⇒資料に沿って説明

○他自治体の事例について

大月座長 ・豊島区のマンション管理推進条例で定められている名簿の作成とはどのようなものか。

小林専門委員・災害時等における迅速な対応を目的として、管理組合に対し、区分所有者と居住者の名簿の作成を義務化している。

大月座長 ・豊島区では、届出を行わないマンションにどのように対応しているか。

小林専門委員・管理組合にマンション管理士を派遣し、届出を促している。

藤本委員 ・豊島区の条例では、罰則はどうか。

小林専門委員・管理組合に対する指導や勧告を行い、従わない場合はマンション名を公表する。

藤本委員 ・豊島区ではワンルームマンションのように投資用マンションも多いと思うが、届出に協力は得られているか。

○第三者管理方式について

小林専門委員・ワンルームマンションでは、管理会社が所有者に代わって届出を行う場合が多く、比較的届出が行われる割合は高い。

大月座長 ・管理者がいるワンルームマンションは、第三者管理方式に移行する可能性があるのではないか。

小林専門委員・責任が増すため、管理会社の多くは第三者管理方式に消極的である。

○管理費の使途とコミュニティ形成について

大月座長 ・一般的に、管理費の使途としてコミュニティ形成に要する費用は認められるか。

小林専門委員・マンション管理に何が必要であると認めるかは、相当程度、管理組合自身の判断（総会の決議）に委ねられている。

○空き家について

大月座長 ・管理不全マンションに対する空き家特措法の適用には課題が多いと思うが、学会などでどのような議論がされているか。

小林専門委員・現行の空き家特別措置法を管理不全マンションに適用する場合、全住戸が空き家となっている必要がある。研究段階ではあるが、マンション学会では、マンション版の空

き家特別措置法の原案を作成している。

○地震保険について

大月座長 ・共用部分の地震保険の加入を促進することは、行政が検討すべき課題ではないか。

小林専門委員 ・共用部分の地震保険の加入にあたっては、保険の対象となる内容をよく確認し、保険料に見合ったものかを判断する必要がある。共用部分の地震保険の加入は、基本的に各管理組合の判断となる。

○管理組合のネットワークについて

大月座長 ・管理組合に対する情報提供などの支援が大事になってくると思うが、県内のマンション管理組合のネットワークはどのような状況か。また、マンション管理士のネットワークについてはどうか。

事務局 ・地方公共団体、専門家団体、NPO 団体等を構成員とする「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」において、各地域の管理組合を対象としたセミナーと意見交換会を実施しており、これを通してネットワークにつながればと考えている。
・このマンション居住支援ネットワークには、マンション管理士会にもご参加いただいております。セミナーや相談会は、主にマンション管理士会のメンバーが中心となって開催している。

○マンションに関する係、担当について

大月座長 ・県内の自治体では、マンション政策専門の係や担当を設けているか。

事務局 ・県とさいたま市において、マンション担当を設けている。

○意見交換

飯田委員 ・マンション取引では、マンションの管理形態や管理状況が高いウエイトを占めている。今は皆が情報を集めているので、管理組合がしっかりしていないマンションでは販売が非常に厳しいところがある。
・宅建業協会が主催する相談会では、管理会社のなり手不足や資金不足に関する相談があり、今後も益々増えていくと考えている。

大月座長 ・マンションの管理状況が問題となって、売買や流通に支障をきたす場合はあるか。

飯田委員 ・ごみ置き場や自転車置き場、共用部分などの管理状況を見て購入をやめたという話を聞いたことがある。
・管理状況によってマンションの価値が低下することはあると思う。

- 宇佐見委員 ・自主管理のマンションでは、所有者の高齢化とマンションの高経年化によって、会計の不透明化や長期修繕の不履行、清掃が疎かになるなどのケースが散見される。
- ・一定の要件を満たさない場合は指導するような方向性が必要ではないか。
- 佐々木副座長 ・マンション間の連携やマンションを超えた地域の課題解決のために、県は管理組合の協議会の設立支援に力を入れるとよい。
- ・民間が自立して問題を解決するという時代の流れにも合うものだと思う。
- 山本委員 ・自治会の弱体化に伴い、福祉の観点からも、マンション居住者の自治会への加入や地域との交流を促すことが課題である。
- ・マンション居住者は比較的所得に余裕があるため、福祉への関心が低いようである。
- ・今後は、第三者管理方式やNPOによる管理など、多様な方策でマンションを守っていかなくてはならないと思う。
- 小林専門委員 ・福祉に関しては、認知症の方のマンション内での徘徊が問題となっている。
- ・その場合は、民生委員を中心に対応することになるが、民生委員が居住していないマンションでは、地域との連携が必要となるため、自治会へ加入することが望ましい。
- ・憲法上、自治会加入を義務化することはできないが、豊島区は、自治会へ加入するか否かの協議を行うことを、条例で義務化している。
- 齋藤委員 ・県発行の「分譲マンション維持管理アドバイスブック」に記載されている、相談窓口支援制度の中に、福祉の支援体制を加えていただきたい。
- 藤本委員 ・自治会への加入は、防災関連の役員選出や避難所の運営など、マンションの住民にとって負担に感じるようなことも多い。
- ・県は、マンション管理組合の自治会への加入は、マンションと自治会の双方にとって有益であることを訴えると同時に、情報提供を含めたサポートについても政策に盛り込むとよい。
- ・県がマンション管理組合を適切にサポートしていくためには、実態把握が重要であるが、上手い実態把握の方法があればご紹介いただきたい。
- 小林専門委員 ・マンションの実態把握は、現地訪問が必要になるため、市でないと対応しきれない。
- ・県の役割として、補助金があれば一番良いが、県の財政面を考慮すると、先進的な市の取組をバックアップすることや、良い試みを県内に広めていくことが中心になる。
- 藤本委員 ・マンションに関する先進的な取組を情報共有する場として、管理組合の協議会を設けるようなことか。

- 小林専門委員・千葉県では、自治体の新しい試みを紹介し合う会を設けており、それが県の役割の一つとなっている。
- ・また、市を超えて広域に渡る管理組合連合会があるため、そこでは県の対応が重要になる。
- 藤本委員
- ・鉄道沿線地域などの広域で情報共有や連携を後押しできるとよい。
- 小林専門委員・管理組合協議会では、行政が説明できない優良な大規模修繕業者などについて、情報交換が可能である。
- ・また、自治体に対する要望団体として機能するケースもある。
- 藤本委員
- ・行政に頼らずに、マンション同士の繋がりを緩く支えるマンション連絡会のような組織が大事だと思う。
- 事務局
- ・マンション管理適正化法の改正により、市の役割が明確化されたところであるが、今後市へ働きかけていく上でのアドバイスを頂きたい。
- 小林専門委員
- ・1点目は、県から市に対して人材を派遣し、マンション政策と一緒に取り組むこと。
 - ・2点目は、市の良い取組を相互に情報交換する場をつくること。
 - ・補助金以外であれば、人材派遣が一番よい。

○まとめ

- 大月座長
- ・小林専門委員の資料に示された各自治体におけるマンション施策を振り返り、県としての取組を検討するとよい。
 - ・特に、県として、市との連携と市への支援にどのように取り組むかを住生活基本計画に記載することが重要である。
 - ・マンションの老朽化と所有者の高齢化に対して、地域コミュニティや自治会が課題解決の鍵の一つであるというメッセージを出すべきではないか。
 - ・防災や福祉のように、人が困った状況になった時に、マンション内のコミュニティと地域の繋がりが大事であるということを、今後の施策の中に盛り込んでいくことが重要である。
 - ・マンション管理の実態把握の方法を考えていく必要がある。市がマンションの実態調査を行う際に、市やマンション管理士の団体と協議しながらバックアップしていくとよい。
- 小林専門委員
- ・管理組合団体の設立は、市とともに県も働きかけて推進するとよい。