

【第1部 住宅政策審議会・空き家等対策審議会 合同開催】

【事務局】 会議の進行にあたり、本日は、海老名市住宅政策審議会及び海老名市空き家等対策審議会の合同開催となりますが、議事内容である「海老名市空き家等対策計画の改定」に関しては、海老名市住宅政策審議会においてご審議いただいている経過がございますので、議長については、住宅政策審議会の会長である氏家会長にお願いします。

【会長】 事務局からのご指名ですので、会議の議長を務めさせていただきます。委員皆様のご協力をいただきながら、実りある審議会にしたいと思いますので、よろしく申し上げます。

それでは「(1) 空き家等対策計画の改定について」事務局からの説明を求めます。

【事務局】 (資料1, 2, 3に基づき、事務局より説明)

【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。

(質疑なし)

【会長】 質疑がないようでしたら、質疑を終了させていただきます。

次に「(2) 空家等対策協議会への移行について」事務局からの説明を求めます。

【事務局】 (資料4に基づき、事務局より説明)

【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。

(質疑なし)

【会長】 質疑がないようでしたら、質疑を終了させていただきます。

第1部の審議は全て終了いたしました。

(休憩)

【第2部 住宅政策審議会】 14:45～

【会長】 それでは「(1) 空き家等対策計画の改定について(答申に向けた審議)」を議題といたします。「空き家等対策計画の改定について」の説明及び質疑については、第1部で行われました。本日の審議会において、市からの諮問について答申をしたいと考えております。本日事務局より示された「空き家等対策計画の改定案」は、委員の皆様から出されたご意見が反映されているのではないかと考えており、計画の内容は妥当であると考えておりますが、各委員の皆様はいかがでしょうか。

(異議なし)

【会長】 ありがとうございます。それでは異議なしということですので、答申につきましては、会長・副会長へ一任いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

【会長】 ありがとうございます。それでは、審議会終了後に副会長と相談し、海老名市空き家等対策計画の改定内容については妥当である旨の答申をまとめさせていただきます。
次に「(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について」を議題とします。事務局からの説明を求めます。

【事務局】 (資料5に基づき、事務局より説明)

【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。

【〇〇委員】 事務局の皆様におかれましては、資料のとりまとめ等、お疲れ様でございます。
資料5の5ページにおいて、マンションの管理計画の申請・認定の流れの説明の中で、5年更新とされていますが、それは法定の年限という理解でよろしいでしょうか。また、更新期限を長くしたり、短くしたりできるものなのでしょうか。
さらには、資金管理の面だけ、例えば通帳の写しの提出などを年1回求めるといった条件を追加で設定できるものなのでしょうか。

【事務局】 追加配布いたしました「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」をご覧くださいのですが、条文でいうところの第5条の6で認定の更新について規定をしております。ご質問の更新期限についても、ここで5年ごとの更新が謳われており、自治体の運用において、期間を自由に設定できるものではないと思われま

【〇〇委員】 期限については承知しました。資金管理の観点から通帳の写しを年1回は提出させるという条件を追加するのはどうでしょうか。

【事務局】 ご質問の点につきましては、先行している自治体などを参考に研究しながら、次回以降の審議会に進めていきたいと考えております。

【〇〇委員】 先ほどの委員の「資金管理の観点から通帳の写しを提出させる」というのは、管理計画認定制度の項目にないものですので、別途、写しの提出を求めることは可能かもしれませんが、認定制度とは別に確認していくものになるのではないかと認識しています。

事務局に感謝をお伝えしたいのですが、マンションの実態把握アンケートの回答率が68%ということでしたが、これはすごい数字で、最初は50%以下、現地訪問を行ってやっと60%になるのが一般的です。最初から60%を超えているというのは、事務局の尽力があつてこそだと思います。

【〇〇委員】

マンション管理適正化法の目的は「管理計画の認定制度などによる適正管理を促すこと」と、「管理不全マンションへの対応」と認識しています。一般的に築40年以上のマンションの10～15%が管理不全の兆候があると言われていいますので、管理計画の認定制度のみではなく、そういった管理不全の兆候のあるマンションに対してどういった助言・指導・勧告をしていくのが重要になってくると考えています。

今回のアンケート結果から管理不全となる兆候が見えてくると思いますので、築年数等の様々な項目で分類をしていただき、そのようなマンションの洗い出しも非常に重要だと思います。

今までは管理計画の認定を受けた場合のインセンティブが弱く、人気がないという状況でした。新たなインセンティブとして、管理計画の認定を受けたマンションで長期修繕工事を実施した場合、その翌年度の固定資産税を減額する旨が令和5年の税制大綱に盛り込まれました。そういった面も合わせて事務局にはご検討いただきたいと思います。

【事務局】

委員のお話のとおり、アンケートの結果をどのように活かしていくのが課題である旨は認識しておりますので、委員ご指摘の観点も踏まえながら集計・分析を行っていきたいと思います。

税制についても、税部門から情報共有を受けておりますので、その点も含めて来年度、検討をしていきたいと考えております。

【〇〇委員】

助言・指導・勧告という項目が法改正で追加されたとの説明でしたが、助言・指導・勧告の法的効果というのはどのように謳われているのでしょうか。その点、教えてください。

【事務局】

先ほどの委員の税制優遇に関連してきまして、優遇の対象は正確にお伝えすると、管理計画の認定を受けたマンションのみではなく、自治体からの助言・指導を受けて、長期修繕計画を見直して、長寿命化工事を実施した場合なども対象とされており、今年4月以降に税の優遇措置が制定されます。それ以外については今までなかったところで、今回このような制度の導入に向けて準備が進められている状況でございます。

【〇〇委員】

分譲マンションの審議会ではなく、住宅政策審議会であることを踏まえ「これからの集合住宅がどうあるべきなのか」という観点も合わせて議論していけると良いかと考えています。子どもが小学校に入る前の時期は、50㎡くらいの広さでも問題ありませんが、そこから家を購入しようとなると、分譲を買うのであれば、戸建て住宅が良いという考え方もあり、戸建て住宅しか選択肢がない状況かと思えます。

そこで、民間の事業に口を出すような内容で、政策としてはよろしくないかもしれませんが、質の良い賃貸・分譲マンションを増やしていくことで、「両親と子ども二人の4人家族」が生活しやすい80㎡とか100㎡くらいの部屋が賃貸・分譲でお手頃な価格で住めるとか、1Kで50㎡くらいを5、6万円で借りられるとか、そういったものを目指していくべきなのではないかと考えています。

今、話題となっている分譲マンションは、共有部分の容積不算定で相当なボーナスをもらっているところで、更に適正管理がなされている場合にはインセンティブがもらえるという状況かと思えます。戸建てに対する投資・インセンティブがない中で「そこまで分譲マンションに投資していく必要があるのか」を20年30年後も見据えて、トータルで考え

【〇〇委員】

ていく必要があるのではないかと思います。住宅政策審議会ですので、住宅政策全般を総合的に見た中で「賃貸・分譲を含めた集合住宅のあり方」を前段にしたうえで、分譲マンションを適正に管理してもらう意味をしっかりと考えていくべきではないでしょうか。

先ほどのアンケートの件においては、回答が返ってこないところも管理不全となる可能性が見込まれますので、未回答マンションについても注視が必要だと思います。

また、これから 20 年後を考えていくと、2000 年代に建築されたタワーマンションが、現在の郊外住宅地と同様に火を噴き出すというのは言われていることで、これらの問題は長期的に見れば人の暮らし方、家の買い方とセットになるものと考えています。

私自身も仕事柄、何軒かのマンションに係わっておりまして、居住者等が建物の状況を把握できていない場合も多いですし、高齢者が多ければ面倒になって「死ぬか、マンションが壊れるか、どちらが先か」という考えを持っている場合もあり、合意形成なんて取れない現状があります。

せっかくの住宅政策審議会ですので、広い視野を持って考えていただけると、よりよい提案や発想になるのではないかと思います。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。昨年度、住宅に関する総合計画として住宅マスタープランを策定させていただいている部分もありますので、ご意見の内容も踏まえながら、住宅マスタープランのみならず、都市計画マスタープランや立地適正化計画なども含めて考えていきたいと思っています。また、マンションの適正管理に関しては、先進市がございまして、そちらの状況なども勉強しながら、審議会にお示ししていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【会長】

質疑がないようでしたら、質疑を終了させていただきます。

本日の審議は全て終了いたしました。