

- 【会長】 議題「海老名市マンション管理適正化推進計画（骨子）について」事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 （資料1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】 何点か提言と質問があります。
- 1点目は、昨年度実施した分譲マンションを対象とした実態把握調査についてです。先ほどの説明では、未回答のマンションが46管理組合、30%ほどあるとのことで、このまま放置すると管理不全のマンションとなる可能性があり、何らかの対応を取っていく必要があるのではないかと思います。
- 調査票の再送という方法もありますが、一步踏み込んで、定期的に現地訪問して、聞き取り調査を行い、助言・指導をしていく。そして管理計画認定制度への理解と賛同を得るという必要があるのではないのでしょうか。
- 2点目は、区分所有者や居住者の多くは、建物の維持管理に必要な専門的知識や経験がないことが想定されるので、例えばマンション管理士によるセミナーの開催などを実施し、啓発・知識の普及に向けた施策としてはどうでしょうか。また、実態把握アンケートでは、管理計画の認定制度の認識が薄いという説明がありましたので、それらの認識アップのための説明会なども考えられると思います。
- 3点目は、以前より事務局の住宅まちづくり課で毎月実施している分譲マンションの相談会についてです。過去にどのような相談が行われているのか要点が分かれば教えてください。
- 【事務局】 まず、1点目の実態把握アンケートの未回答マンションへの対応についてですが、委員が懸念しているとおりでであると事務局でも認識しています。一方で未回答であるからと言って「すべての未回答マンションが管理不全」と判断できる状況でもなく、まずは、どんな状況なのかを現地訪問などを実施し、把握していく必要があると考えております。助言・指導のお話もありましたが、いきなり管理組合に対して通知等できるものでもなく、状況を確認した上で、必要に応じて助言・指導という措置を取っていきたいと考えています。
- 2点目の啓発・知識の普及についてですが、委員のご認識のとおり、マンションの適正管理を推進していく上では、こちらも重要な要素であると考えております。説明の中でも触れたとおり、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されましたが、その内容があまり管理組合の方で認識されていない部分も多いと感じています。今回、実態把握アンケートで管理組合等とやり取りをさせていただき、繋がりもできていますので、その繋がりを活かして周知等を図っていきたいと考えております。セミナーを実際にやるかどうかは、今後の検討となりますが、情報提供や知識の普及に関しては事務局としても取り組んでいきたいと考えています。

【事務局】

3点目のマンション相談会の相談内容で、実際に問い合わせが多いものは、「長期修繕計画の内容がよくわからない」「管理会社との付き合い方がわからない、難しい」といったものが多く、マンション管理士等の相談員からアドバイスをいただいているところです。専門家への相談機会は今後も必要であると認識しておりますので、引き続き取り組んでいきたいと考えています。

【事務局】

相談内容についてですが、少し補足させていただくと、「管理を委託している管理会社の言いなりで、大規模修繕などにおいて業者の競争性が働いているのか疑問」といったものや「多額になる修繕積立金の管理方法・会計上の透明性の確保に関すること」などの相談事例もあり、そういったことにも不安等を感じている管理組合がいるようです。

【〇〇委員】

素晴らしい資料で、感動しております。お疲れ様です。マンション管理適正化推進計画を住宅マスタープランと一体で運用していくという点も、住宅政策を考えていく上では、非常に重要であると感じました。

いくつかありますが、まず1点目、先ほど他の委員からもあったとおり、実態把握アンケートに未回答の管理組合については、すでに管理組合としての機能を果たしていないのではないか、また、管理不全の一手前まで突っ込んでいるのではないかと思います。そもそも管理不全とはいったい何を指しているのか。国は不動産業界、マンション業者に配慮して表現しており、それをそのまま市の計画にも記載している状況。管理不全のマンションが具体的に何を指しているのか、それがわかりにくくなっていると思っています。計画に載せるかどうかは別として、マンションに対して5段階の等級を設定するのも1つの方法ではないでしょうか。

例えば、海老名駅前でRC造・築30年のマンションが管理不全だったとしても、買う人がいるので誰も困らないのではないかと考えています。古いという観点ではなく、管理という観点から管理不全の等級をつけていけば、おのずと優先順位がつくはずです。また、市場価値でそのマンションの置かれている状況を判断していくことも一つの方法だと思います。管理不全のマンションであったとしても、高齢者夫婦で築40年のマンションに住んでいたとしても、不動産価値さえあれば、マンションを売って老人ホームに入ることもできるわけですので、問題にならないのではないのでしょうか。逆に、RC造でもなく、駅から遠く、修繕積立金も未回収が半分あるようなマンションであれば、ほぼ駄目であるという具体的な例をリアルに示すというのも分かりやすくなって良いのかなと思いました。

2点目は、管理不全と言われるマンションは、あくまで個人の財産であって、何をどこまで行政側が行うのかということです。住宅マスタープランと一体的にやるのであれば、そういった面も含めて考えていく必要があると考えています。

マンションの半数で入居者がおらず、残りの世帯もすべて後期高齢者。そんな状態の中で、修繕が必要だからローンを組んでくださいという話をするのでしょうか。そこまで状況が進んでしまっているのであれば、マンションを生かすのではなく、近所のマンションに転居してもらおうという作戦もあります。積み立てていたお金を原資に転居を進めてもらい、マンションを閉じていくといった終わりを見据えた方法を考えておかないと、泥沼になってしまうのではないかと思います。入口として「マンション管理の適正化」があるわけですが、今日の説明を聞いている限り、出口の話がもう10年ぐらい先には必要になるような気がしています。

【〇〇委員】

3点目です。住宅マスタープランの中で基本目標の1つとして「多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成」があります。これが住宅政策を一体的に進めていく中で、一番重要な部分だと考えています。「業者が売りやすい物件を建てて、売っていく。将来的に人口が減って市場価値がなくなった段階で管理不全です。公金を投入して代執行を行います。」となるのが見えているのであれば、これから建築されるマンションに対して、海老名基準のようなものを設けて、積極的に税制優遇などを行い、コントロールするというのも方法の1つ。難しいとは思いますが、適正なマンションとは何を指している、何を市として目指すのかを整理する必要があるのではないのでしょうか。

今日は問題提起というところで、回答を求めるわけではないのですが、「ある程度目途がついている問題・課題があると思っており、それに対する腹積もり」と「適正なマンションを作っていくこと」この両方をやっけていかないと泥沼になってしまいます。住宅政策審議会でも2回、3回と審議していく中で、すべては無理かもしれないですが、少しでも海老名市の目指すマンションというものが見えてくると、住宅施策がさらに一歩進むと思っています。

【事務局】

様々な視点からのご意見ありがとうございます。まさにマンションに関しては、これから計画を作りながら現状を把握して、それに向けて今後の課題に取り組んでいくといった段階です。住宅マスタープランとの一体的な計画とする意味についても、ご認識のとおりかと思っています。

一方で、市内の住宅戸数の半分を占める戸建て住宅に関しても、昨年審議いただいた通り、空き家の問題があり、取り組むべき課題は多くあるところです。マンションに関しては、今後20・30年後になってくると老朽化も進んでいくところで、出口を見据えつつ、計画の中でどこまで盛り込んでいけるのかは今後、検討していきたいと考えています。

【〇〇委員】

1点だけ補足的な話。マンションの問題は20年・30年ではなく、もう10年の問題だと考えています。マンションに住んでいる高齢者層が、右往左往している中でワンルームマンション投資の詐欺に遭うといったこともあります。何とか売りたいという焦りに付け込む人も出てきているので、この10年というスパンも1つの区切りだと考えています。

【事務局】

ありがとうございます。まず住宅施策全般についてですが、本市ではここ数年でようやく力を入れられるようになってきた状況です。この審議会自体も市営住宅に関するのみを所管する審議会だったものを、住宅政策に関することも審議する今の形に変えて、住宅マスタープランの策定・空き家等対策計画の改定などを行ってきました。そこで、ようやくマンションに関しても手を入れていく段階になったところです。

他の委員からもありましたが、アンケート未回答のマンションについて、気になるというのをご指摘のとおりかと思っています。そのあたりも今後は手を入れていかなければならない部分ではありますが、まずはこの計画自体を住宅マスタープランの中に入れて、全体計画10年間の中で進めていく。そして今後の見直しの中で、今までのお話にあったところも踏まえた上でまた検討していきたいというように考えております。

- 【〇〇委員】 参考資料の1-2として国が示す管理計画認定制度の認定基準を添付いただいております。17項目ほどありますが、海老名市としての独自の認定基準を設定する考えがあるのかをお聞きしたい。
- 【事務局】 先ほどの説明の中でも触れましたとおり、独自基準を定めるかどうかはこれから検討をさせていただく部分ですので、現時点では明確なお答えはできないところです。実態アンケートの結果などを踏まえつつ、必要に応じて設定については検討していきたいと考えています。基準については、いろいろな考え方があると思っております。例えば災害への対策という観点などがあっても良いのではないかと感じているところです。
- 【〇〇委員】 先進市、例えば横須賀市・小田原市・厚木市などでは、独自基準はどのような状態なのか、分かれば教えてください。
- 【事務局】 令和5年4月時点での県の調査結果によりますと、川崎市と相模原市の2つの市で独自の基準を設定しているとのこと。川崎市は、もともと独自でマンションの登録制度を運用しており、そちらに登録していることを条件としています。独自の登録制度については、登録することで様々な支援が受けられるというのが売り文句の制度のようです。相模原市は、防災の関係で基準を設けており、防災計画の作成・防災訓練の実施などを要件としているようです。
- 【事務局】 少し補足をさせていただくと、この認定制度が規定された改正法が施行されたのは令和4年4月であり、まだまだ始まったばかりの制度となります。全国でも認定を受けたマンションは少ない状態ですので、先進事例の基準なども勉強しながら検討していきたいと考えております。
- 市内ではこれから高経年のマンションが増えてくることは確実で、そういった意味でも全体の底上げを図っていききたいと考えています。一方で海老名市は少し特殊で、まだ新しいマンションがどんどん増えていっているという状況でもあります。そういった新しいマンションについては、開発業者を対象とした建設時に事前に認定を受けるという予備認定と呼ばれる制度もあります。管理計画認定制度自体は、認定を受けたマンションが市場で良く評価されることで好循環を生むことが目的で、独自基準を作るかどうかはこれから内部で検討を進めさせていただくところです。いずれにせよ、認定を受けるようなマンションには他のマンションをリードしていただくようにしていきたいと考えています。
- 【〇〇委員】 もし設定するのであれば、相模原市と同様に防災について基準を付加していくことに意義があるのではないかと考えています。地震や火災、台風被害、大雨浸水といった自然災害に対応した防災マニュアルの有無や防災訓練の実施の有無、自治会への加入の有無などの項目は維持管理の物差しとしても考えていくべきだと思います。自治会連絡協議会の中では専門部会が6つあり、その中にマンション防災部会というものもあり、戸建て防災部会とも連携していると聞いています。こういった話は地域コミュニティ、地域住民にも良いお話であると考えますので、もし基準をこれから検討するようであれば、是非検討をお願いします。

- 【事務局】 ご意見ありがとうございます。委員のご意見も踏まえながら、今後の検討につなげていきたいと思えます。
- 【〇〇委員】 マンション長寿命化促進税制については、今回策定を予定しているマンション管理適正化推進計画の中に明記されるのでしょうか。
- 【事務局】 国の制度として既にスタートしている取り組みですので、支援の1つとして紹介することを考えております。
- 【〇〇委員】 その場合は、固定資産税の減額割合まで記載することになるのでしょうか。
- 【事務局】 市税条例にてこの制度における固定資産税の減額割合を規定しており、海老名市では国の参酌基準に合わせて3分の1とさせていただいています。制度の説明の中で減額割合についても触れつつ、ご紹介したいと考えています。
- 【〇〇委員】 築50年くらいのマンションとなると、屋上に貯水槽を設置してそこに1度汲み上げて、そこから各住戸に給水する仕組みをとっているところが多いのかと思います。その場合の水質が心配なのですが、そういったものもマンションの適正管理に含まれるのでしょうか。
- また、築40年くらいのマンションとなると4階建てでエレベーターがない印象があります。どのくらいそういったマンションがあるかはわかりませんが、高齢者が居住していた場合、なかなか外へ出られなくなってしまうと考えられますので、住宅マスタープランと組み合わせて何か考えていただければと思います。
- 【事務局】 貯水槽に関しては、マンションの管理の適正化に関する法律の中では読み切れない認識です。しかし、マンションで生活する上では必要な設備の一部ではありますので、市として何かしら検討ができればとは考えています。
- 2点目のエレベーターについてですが、昨年度の実態把握調査の結果では、4階建ての管理組合は8件あり、そのうち6件でエレベーターがないとの回答を受けています。高齢になると移動が厳しくなるというのは委員のご認識のとおりだと感じています。国の補助制度などもあったように思いますので、そういった制度なども連携しながらそのあたりは対応を検討していきたいと考えております。
- 【事務局】 貯水槽に関しては水道法によって、基準や定期的な検査が義務付けられていると思われるので、そちらで対応することとなると思います。
- 【会長】 ほかにないようであれば、質疑・意見を終了させていただきます。
- 続きまして報告「住宅政策に関する取組状況」について、事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 (資料3に基づき、事務局より説明)

【〇〇委員】

住宅マスタープランの成果指標の空き家数について、資料上は61件増加とされていますが、これは「単純に61件増えた」ということでしょうか。それとも「増減があった中で、増加分の方が多く61件の増加」ということでしょうか。増減しているということであれば、それぞれの要因と結果を教えてください。

【事務局】

空き家数については増減した結果、増加の方が多く、1年間で61件の増加となったところです。あくまで水道の閉栓・開栓情報などを元に判定している数値となりますので、具体的にそれぞれ1件ずつ追えている訳ではなく、どういう理由で空き家が発生して解消しているのかまでは、なかなか見ることができていない状況です。今後その辺りの分析もしなければならない部分だと思っておりますが、今時点でご報告できる内容はありません。

ただ、空き家に関する問合せ・相談状況を見ていくと、高齢になって施設に入所するといった理由でその住宅に住めなくなってしまうことが多いように感じています。逆に解消されている理由としては、建替による空き家解消もかなりの数があるように感じています。

【〇〇委員】

減った理由というのは重要な部分だと考えています。その建替に関して何かしらの手立て・支援があったのかなど、お忙しいとは思いますが、そういった部分についても調査していただければと思っています。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。分析などを行うために設定している指標ではありますので、ご意見のとおり状況の方は可能な範囲で把握させていただき、今後の施策に生かせるようにしていきたいと考えております。

【会長】

他にないようでしたら、質疑・意見を終了させていただきます。
本日の議題は終了しました。進行を事務局へお返しいたします。