

第1回 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会議事要旨

- 場 所：葛飾区総合庁舎新館5階 庁議室
 - 日 時：令和5年6月16日（金） 15時30分～17時00分
 - 出席者：中城委員長、熊谷副委員長、青木委員、江國委員、山岸委員、中里委員、津村委員、吉田委員、渡井委員
 - 事務局：角谷住環境整備課長、吉田、鈴木、小林
 - 委託業者：応用技術株式会社上田氏、松本氏
-

【次第】

- 1 開会
- 2 委員紹介
- 3 委員長・副委員長の選出
- 4 計画策定までのスケジュール
- 5 議事
 - (1)マンション管理適正化推進計画に係る法改正等について【資料1】
 - (2)令和4年度分譲マンション実態調査について
 - (3)葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について【資料2】
 - (4)管理計画認定制度等について【資料3】
- 6 その他
- 7 閉会

【資料】

- 資料1 マンション管理適正化推進計画に係る法改正等について
- 資料2 葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について
- 資料3 管理計画認定制度等について

【参考資料】

- マンション管理適正化推進計画策定検討委員会名簿
- 令和4年度分譲マンション実態調査報告書（概要版）
- 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会設置要綱

1 開会

2 委員紹介

事務局より委員を紹介。

3 委員長・副委員長の選出

委員長として明海大学不動産学部教授である中城委員が、また、副委員長として東京理科大学工学部建築学科准教授である熊谷委員がそれぞれ選出された。

4 計画策定までのスケジュール

事務局よりマンション管理適正化推進計画策定検討委員会日程（予定）を説明。

5 議事

(1) マンション管理適正化推進計画に係る法改正等について【資料1】

事務局よりマンション管理適正化推進計画に係る法改正等について【資料1】を説明。

<質疑応答>

委員長 マンション管理適正化推進計画の策定は「任意」となっているが、葛飾区としては実際に計画を作るという方針か。

事務局 お見込みのとおり。

(2) 令和4年度分譲マンション実態調査について

事務局より令和4年度分譲マンション実態調査について報告書（概要版）を用いて説明。

<質疑応答>

委員 アンケート調査の設問に「管理組合の設置状況」とあるが、「ない」と回答した件数が4件あるが、区分所有法ではマンションは必然的に管理組合が出来ることになっている。

事務局 区分所有法の昭和58年改正以降は必ず管理組合があるが、改正以前のマンションの可能性もある。

委員 報告ではマンション数が922件とあるが、2年前の住宅基本計画では683件となっている。この数字の違いは何か。

事務局 住宅基本計画では、住宅・土地統計調査という国の調査で、ある一定のエリアのデータを取って推計している。今回は民間のマンションのデータベ

ースと葛飾区で持っている届出情報、登記簿情報などを突合して重複部分を削除しており、実際の実数に近いのは今回の実態調査である。

委員長

居住者名簿について、委員の皆様にお聞きしたい。昨今は個人情報ということで、表札も出さない、名簿を作らない・作れないという風潮が強まっているように思えるがどうか。

委員

分譲マンションとは若干異なるかもしれないが、自治会の事務局長を長年務めている。以前は自治会の会員の名簿をしっかりと作っていたが、さすがに昨今はそれが出来なくなった。会員も減っていることもあるが、色々なことが難しくなっていており、自治会活動がかなり制限されている状況はある。

委員

ほとんどの町会で町会名簿が作成できなくなっている。マンションに訪問しても表札がなく、番号だけで名前がわからないというところが多々あり困っている。

委員

私の地域の自治会でも名簿は作っていない。転入、転出が多く難しい。ただし、マンションは部屋番号で管理できるので、そこに住んでいる人が自治会の会員ということで対応している。一方、区分所有者は、管理組合の方の仕事になるが、きちんと管理はされていると思う。名簿を作成することが個人情報の関係で非常に難しくなっていると色々なところから聞く。個人情報を集める時には、「自治会活動のみで使います」といった断り書きを必ず入れる等、非常に気を使っている。

委員

区分所有者に外国人の方が多い場合で、その管理する日本の法人が居なくなるケースがある。日本人であれば調べられる場合もあるが、外国人の場合は調べることが困難で非常に困る場合も多いと聞く。

委員

マンション管理組合は、個人情報の絡みもあって名簿を管理することが難しい部分はある。また、最初に名簿を作っても、それを更新していくことは非常にハードルが高い感じがする。それは自治会においても同じであると思う。

委員

実態調査の内容から、葛飾区のマンションの特徴の一つとして、中規模や小規模のマンションが多いと思う。規模として、何戸・何世帯ぐらいのマンションであるか、大変かと思うが規模別に分析を行うなど、クロス集計により規模感が分かるようなものがあると良いと思う。

事務局

後でも出てくるが、クロス集計をしているものがあるので、戸数・規模感の構成についても今後の検討委員会の中で報告できると良いと思っている。

委員長

「総会への出席割合」とあったが、委任状はどちらになるのか。

事務局

「出席」に含んでいる。

(3) 葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について【資料2】

委託業者より葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について【資料2】を説明。

<質疑応答>

委員 パワーポイントの資料はなかなか良いことが書いてあると思った。説明の時間が短かったが、いずれ例えば紙面で資料として提供して欲しい。

事務局 承知した。

委員 1981年に日本の建築基準法が大きく変わり、それよりも古いマンションを旧耐震、そこからの基準を新耐震と呼んでいる。葛飾区では旧耐震マンションが47件あって耐震診断の未実施が34件と、なかなか進んでいないのが事実である。私も旧耐震マンションの方から結構相談を受けるが「今後、このマンションをこのまま使い続けていくのか、どこかで建替えを考えていくのか、どうしたら良いのか。」という素朴な疑問から始まっている。今は、地球環境に配慮しつつなるべく長く使っていこうという時代になってきているので、まずは耐震診断でどこのどの部分が弱いのか強いのかを調べることから始めて、耐震補強の可能性の有無や、どれぐらいの費用がかかるのか、その辺りが一番の関心事である。耐震診断を実施しない理由に多いことが、旧耐震基準のマンションを今の基準で測るので、当然「弱い」という判断になってしまい、売ることを考えたときに資産価値が落ちるということもよく言われる。耐震診断に踏み切ること自体もハードルが高いことも事実である。ただ、補強が出来ないことはないので、まずは診断からやってもらえると良いなという気持ちである。

委員 スライドには色々なネガティブな情報も多くあったが、回答率がこれだけであると、回答のなかったマンションの実態はもっと悪い状況なのかと思ってよいのか。

事務局 区としても、回答がなかったマンションを含め、管理状況をどのように把握していくかということが、1つの課題だと思っている。援助が必要なマンションに、区の情報が届かないということがないように、区がきちんと把握して施策を打てるように目標を挙げている。回答がなかった原因の1つに、管理組合の郵便受けがなく、質問票が届かなかったこともある。

委員 郵便受けが無い件数は86件なので、届く割合は高いと思う。

委員 この回答は強制ではないこともあり、回答率が低いと思う。560件近く回答していないマンションがあるため、大変ではあると思うが何回もアンケート調査を行ったり、周知等をしないと実態が掴めない。

委員 マンションライフサイクルを通した適正管理の支援ということで、建替えや敷地売却も書いてあるが、そこまでフォローするというように読めるがそういうことか。

委員長 「長期に使いましょう」という意味の適正化もあるし、外部不経済を出すようになったら建替えた方が良いついていうこともあると思う。それも管理

の一部だが、その辺りは位置付けがあるのか。

事務局

今回のマンション管理適正化推進計画において、建替えや敷地売却制度については触れるかどうかについても、この検討委員会で検討したいと思っている。推進計画自体には必須ではないがカテゴリーによっては触れなければいけないことを念頭において、皆さんのご意見を頂きたいと思っている。

委員

長期修繕計画はおおむね 25 年とか 30 年ぐらい先までを見越して、かかる費用とそれに見合う積立金を設定する。国交省の中では 5 年ぐらいおきに見直しなさいというようなガイドラインも出ている。

昨今、さらに、「長期マネジメント計画」というような単語も出てきている。「長期マネジメント計画」とは、その建物・マンションが本当に寿命を迎えるまで、ここで言うと、壊して、敷地売却になるのかどうか、建替え等、本当に寿命を全うするまでの計画を意識することが必要である。場合によっては 50 年とか 100 年という単位になる可能性がある。そこまでもなくても、築 30 年を超えるようなマンションであれば、このマンションを本当にどこまで使い続けるのか、どこで壊すということを想定するというを考えていくべきだろうということが言われ始めている。場所が良いところは、大きく建てて、余剰の住戸をたくさん作って、自分たちの負担を減らすというようなやり方もある。立地によっては、住戸をたくさん作っても売れない。その場合は、建替えするにしても、自分たちの負担で考えるしかなく、3,000 万、4,000 万ぐらいかかってしまうこともある。金銭負担ができず、「このままで良い」という人もいるし、合意形成が難しいこともある。今後の人口減少の中では、マンションを作れば売れるという時代ではなくなってくることはもう確実であるので、敷地売却や建替えのことまで含めていった方が良いのかなと思う。

副委員長

マンションは戸建てと比較すると「公」の部分と間に「共」の部分が入ってくるということで自治の難しさ、合意形成の難しさがある。最近が高齢化などとともに、情報管理の難しさもある。マンションを適正に管理していくことを推進する上で、管理組合をしっかり運営しなさいという方向性も大事だとは思うが、大変な側面もある。管理組合が主体的にやっているマンションがあることは良いことであるが、あまりそうでないマンションでも、指針に沿ってある程度やっていけば最低限適正化するというような指針であってほしい。管理組合がどんどん大変になってきて、マンション自体の継続性が難しくなってくると思うので、その辺が難しいと思う。

委員長

第三者管理というのはどんな感じか。

委員

まだ、ケースとしては少ないと思う。第三者管理ということになると、報酬を払うことになる。先ほど、葛飾区のマンション規模の話があったが、私も葛飾区は小規模マンションが多いと思う。葛飾区のマンション件数 922 件の話があったが江戸川区はもっと少なく 700 件ぐらい。ただ、マンションに住んでいる人は葛飾よりずっと多い。ということは、マンション

の規模が江戸川区は大きい。それに対して葛飾は小規模マンションが多い。小規模マンションは、区分所有者の数が少ないため、大規模修繕をすにしても1戸当たりの負担が大きくなる。修繕積立金のガイドラインでは小規模のマンションの負担は高い。100戸とか200戸だとそれなりに負担が軽減されるが、そういう状況があるのでなかなか難しい。第三者管理の話とは、ずれてしまったが、行きつくところはお金の問題で、建築費も高騰しているということで、長期修繕計画を作成するに際しても、それに合わせて修繕積立金は計算上増やしていかななくてはならない。それをやるために毎月の修繕積立金の金額は上げられるか、その辺がやはりネックになっているかと思う。

(4) 管理計画認定制度等について【資料3】

事務局より管理計画認定制度等について【資料3】を説明。

<質疑応答>

委員 管理計画認定の話は、今、色々なところで始まっている。昨年の4月からスタートしているが今年度の4月になってから色々な自治体が出している。23区で言えば今、15ぐらいやっている。葛飾区のスケジュールはどんなイメージをしているのか。

事務局 23区内では18区始めているような状況で、残り5区に入っている。スケジュールは、できれば今年中に計画まで定めて、定めたらすぐに管理計画認定制度を始めたいと考えている。というのも、今年4月から管理計画の認定を取って大規模修繕2回目で10戸以上などの条件を満たしたマンションについては固定資産税が2分の1になる制度が始まり、東京都が条例改正をしているところである。葛飾区内のマンションも次の1月1日で、固定資産税の減額が付けられるような形を考えている。年内に管理適正化推進計画を定め、管理計画認定制度を始めたいと考えている。管理組合の方からもお問い合わせを頂いている。つい先日、ホームページに掲載している状況である。

委員長 管理組合もそうであるし、マンションを売りたいと思う人は管理計画認定があるのとないのとで違うので、区としてもあまりのんびりはしてられない。

委員 葛飾区内は小規模マンションが多く、何をすにしても費用がかかってくる。100世帯、200世帯の大規模マンションだと大規模工事1つ取ってみても、スケールメリットがあり、1戸当たりで言うと、例えば80万で済んだところが、小規模マンションだと1戸当たり100万かかるということがどうしてもある。そういう中で、100世帯以上だと管理人を置けるが、20世帯、30世帯のマンションで管理人を1人置けない。週に何回か、ある時間だけ来てもらうか、ゴミを捨てる時の時間帯だけ来てもらうとかいうよ

うなことをやったりしている。小規模だからこそ、周辺のマンションと一緒に色々なことをやる。例えば管理会社を1社に揃えとか、管理人を共通にすることでコストダウンを図る等をしていたマンションがあると聞いたことがある。そういうところに活路を見出すことが大事なことではないかと思う。

6 その他

会議の公開及び、傍聴人、会議録の取扱いについて了承いただいた。

7 閉会