

## 第3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10月6日（金） 15時30分～17時00分
  - 出席者：中城委員長、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、小林、応用技術株式会社 上田、松本
- 

### 【次第】

- 1 開会
- 2 前回の振り返りについて
- 3 議事  
葛飾区マンション管理適正化推進計画（案）について
- 4 その他
- 5 閉会

### 【資料】

- ・前回の検討委員会議事要旨
- ・葛飾区マンション管理適正化推進計画（案）
- ・コラム
- ・資料編

### 【参考資料】

- ・前回の検討委員会での主な意見と事務局の対応

## 1 開会

## 2 前回の振り返りについて

事務局より前回の検討委員会議事要旨を説明。

## 3 議事

### 葛飾区マンション管理適正化推進計画（案）について

事務局より葛飾区マンション管理適正化推進計画（案）について説明。

<質疑応答>

- 委員 1 ページの 3 行目に 16.9 パーセントという数字があり、その後も何回か出てくる。また、前回は 700 万戸という数字は入れていない。使用する数字が記載箇所によって違う点は修正した方がよい。
- 事務局 もう一度確認をする。
- 委員 この適正化推進計画の対象となるマンションという定義がどこにも書いていない。
- 事務局 これについては、目次の下に記載している。
- 委員 マンションは一般用語のようなイメージがあり、読む人により様々な受け取り方をするのではと思った。賃貸を含むのか分譲のみなのかよく分からない。
- 事務局 マンションの定義については、マンション管理適正化法で初めて決まった。マンション管理適正化法では、2 戸以上の区分所有である。
- 委員 7 ページの実態調査の対象は、地上 3 階建て以上かつ居住用専有部が 6 戸以上の区分所有建物と記載されているので、例えば、主にそういったものを対象にしているという書き方はどうか。区分所有で 2 戸以上となると、果てしないことになってしまう。
- 事務局 2 世帯住宅のようなものを対象外とするために、実態調査は、3 階建て以上 6 戸以上を対象とした。ただ、マンション管理適正化法の対象は、2 戸以上の区分所有の建物なので少しずれているところはある。
- 委員 1 ページに記載のある 700 万戸のマンションは、この計画でいうマンションは同じで整合性が取れていると理解してよいか。何が対象になっているのか。
- 事務局 国の資料には、「中高層、3 階建て以上、分譲共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造、または鉄骨造のマンション」となっている。
- 委員 後半にいろんな施策があるが対象になるマンションについて説明があ

- 事務局  
事務局長  
事務局  
委員長  
事務局  
委員長  
事務局  
委員  
委員  
委員長  
事務局  
委員長  
委員
- る方が分かりやすい。
- 基本は3階建て、6戸以上のものが対象で考えている。なお、東京都の管理状況の届出対象は、3階建ての6戸以上、昭和58年以前に建築されたマンションであるが、このマンション管理適正化法では、2階建てでも対象となる。他の自治体の計画でも、「本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条第1項1号に規定するマンションとします。」と記載している。この計画の目次の下に載せている。計画自体は、適正化法に基づいての計画になるので、対象としては、ここに記載されたとおりになる。
- そうすると対象が2戸からになり、ものすごく増えてしまう。
- 昨年度の実態調査は、民間のマンションデータベースや登記簿情報から抽出した。実態としては、2戸のマンションや3戸のマンションは、ないと思われる。ただ法律では2戸以上とならざるを得ない。
- マンション管理の適正化を推進する国土交通省が、管理適正化法では2戸と言いつつも、自分たちは3階以上を把握しているということであれば、区もそれを参考にするということはあるのではないかと。
- 他の区も大体3階建て6戸以上にしているところが多かった。
- 実質的にはそれでいいと思うが表現方法は注意する必要がある。区として、マンション管理適正化でどのあたりを重点的にやるのか、設定していいと思う。
- 実態調査の922件が対象なので、3階建て、6戸以上である。
- 18ページのマンション管理適正化推進を図るための目標を見ると、今、事務局から話があった922件という数字が冒頭に出てくる。この目標の部分については、922件を設定している以上は、対象を書いた方がよい。
- マンションの定義と、対象にするマンションは、同じではなくていいし、その辺は合理的な判断があっていいのではないかと。
- 1階2階は、例えば事務所をやって、3階が住宅だったら、それも対象にしているのか。
- お見込みのとおり。葛飾の場合は、1階だけが店舗のものが多いと思う。
- 対象にする、しないは、現場で起きてくる気がする。管理適正化法を店舗の人たちは知らないという話になるかもしれない。
- 21ページからの具体的な施策は重要なところである。基本方針1、2、3と分けがされ、分かりやすくなっている。その中で、施策をこの3つに分けることは難しい。例えば、基本方針1①で管理計画認定とあるが、もう一度、基本方針3で出てくる。どちらかで1回出てくれば、混乱はしない。また24ページにまとめた表だが、丸番号の使い方が見にくい。前のページで、丸番号が基本方針1でも①、

②、③、④とあったのが、この表ではなくなっている。丸番号が基本方針の1、2、3に使われている。これは分かりにくいので統一した方が良い。ここにも、先ほどの再掲されている施策があるが複数回出てこない方が良い。その辺の意図はどうか。

事務局

1つの施策が複数の方針に寄与するというので2か所載せている。ほかの区の計画でも再掲という形で記載することがある。

委員

どこにあてはめるか難しい。どちらにも当てはまりそうな施策もある。

委員

再掲という言葉はよく出てくるとのことだが、私はあまりそういう風を感じず、全く同じものが載っていると誤植ではないかと思ってしまう。

委員

2つ出てくるよりは、どちらかに入れた方が良いと思う。

委員

管理計画認定だと、やはり基本方針1の方で載せれば良い気がする。新築マンションの③の方にも★が入っているが、予備認定は最初の1回だけである。管理状況の築年数とは関係ない。だから、やはり管理計画認定制度そのものを考えれば、管理組合による主体的な取組を推進するというところに落ち着くと思う。

委員長

【新規】とあるが、今回、この適正化推進計画そのものは初めてのものである。区として新たに取り組みます、ということだが、新規の意味がわかる方が良い。

委員

基本方針3②の「助言、指導等」が何に対しての助言、指導等であるのかということが書いてあると良い。

委員

21ページの②にマンション管理セミナーとあるが、セミナーを開催することはとてもいいとは思いますが、理事になる方たちというのは、多くが抽選で仕方なくという人たちだ。セミナーをやると言ったところで、わざわざ行くのは厳しいと思う。興味がある人は当然行くのだろうが、そういう人はセミナーをしなくても自分で勉強してくれる。要は、やむを得ず理事になった人たちに知識を得てもらうためには、動画か何かを作って1回目の理事会でそれを流したらどうか。冒頭にこういうことやるというようなことを、マンションも色々あるから、大規模とか、中小規模とか、投資用マンションのような自分が住まない区分所有者がいるような3つぐらいのカテゴリーに分けて、10分ぐらいでざっくりとした動画を、DVDで配布すると設備が大変なのでYouTubeに載せて。それを1回目の時に見てくださいということを管理会社とか管理組合などに知らせれば、結構見てもらえると思う。普及啓発については課題だと思っており、色々なことができると良いと思っている。アイデアとして承っておく。

事務局

委員

今の話、本当に良い。まさに言われるとおりで、ほとんどの人は嫌々役員に就任し、「今年順番来た。なるべく1年間何も起こらないよう

	に」と思っていることが多い。だから心得みたいなところから始まり、最低限の内容で、10～15分ぐらいのものが良い。
委員	22ページの基本方針2のマンション誕生カードだが、届出内容、名称を含めて、できれば検討いただけるとありがたい。
委員	マンション誕生カードは賃貸も含めての制度なのか。
事務局	分譲マンション向けの制度である。
事務局	平成13年頃から分譲マンションに関する情報を収集するためにやってきた制度。リスト化しており、セミナー等の案内を送付する際に使っている。922件のうち大体600件くらいは提出いただいている。住宅マスタープランもこの名称で使っており、そのまま載せている。
委員	住環境整備課の職員がマンションの工事完了時に例えば駐輪場の台数等を確認に行く。その際に、そのカードの提出をお願いしている。
委員	13ページの課題の整理のところ、②の長期修繕計画の作成および見直しとあり、大事なところだと思う。ここに「実態調査では、長期修繕計画を策定していない、適切な見直しをしていないとの回答が一部の管理組合からありました。」とあるが少なく感じる。9ページに円グラフがあって、作成しているのは86.3%。見直しをしているのが70.3%となっている。これを掛けると6割。だから、作成して、見直ししているのは6割しかない。4割は作成していないか、見直していない。単体で見れば、86%作っている、見直しが7割している、残りは一部って思うかもしれないが、両方考えると、やっていないところは4割あるという意味だと思う。そうすると、一部とは言えないのではないか。それと、30ページに、「4.長期修繕計画の作成及び見直し等」とあるが「適時適切な維持管理、維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと」だけしか書いていない。その前に、ちゃんと作成して見直ささいというのがあった方がいいのかなという印象である。例えば「2.管理規約」では、「管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと」になっているので、長期修繕期計画についても同様ではないかと思う。
事務局	国の基本方針がこの内容で出ていて、変えにくい。
委員	この表の中では文言は変えづらいとするならば、他の文章になっているところで、そういったことを見られると良いのかもしれない。例えば、管理会社が、マンションができた時に長期修繕計画を機械的に作るようなことがよくある。実は10年、20年経ったら見直しをしていく必要が本当にある。だけど、ほとんどそのまま踏襲されている。そうすると、よくあるのは初期に大体30年というパッケージで考えるから、エレベーターや、給排水、給水、排水設備なども、30年目あたりに交換が予定され結構な費用が入っている。そのため、長期修繕計画上でマイナスになってしまう。28年目、29年目、30年目あた

りで、計画上は収支バランスがマイナスになってくるというような計画もよく見かける。実際にやっていくと、給水はもうちょっと持つことがわかったり、排水もまだ大丈夫だということで、先送りしたりして、結局プラスにしていく。だが、そういうことがあまりされておらず、7、8年後に大赤字になってしまうような長期修繕計画をこの間見た。こんな赤字になるような長期修繕計画を組んでいるのに、大規模修繕を本当にやっていいのか。でも、マンションの人たちは見直ししましたと言う。見直しして、それはやはりまずいでしょうという風に働きかけているというようなこともあるので、単純に積立額だけじゃなくて、やはり適切な時期にそのマンションに適した修繕計画が立てられているかどうか、そこが大事である。こういう意味合いのことを、何か入れられるといいのかなと思う。先の表で言うと、積立金のことしか書いていないから、そういうニュアンスなことを、どこかに入ると良いのかなという気がした。

委員

今の話は、27 ページにある。25 ページから始まる管理適正化指針の⑤で、「あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある」。また、「長期修繕計画の実効性を確保するためには、資金計画の適正化を図る」とあるので今の話のところは入っている。その指針を受けて、修繕積立金がなければ、計画的にやっているとは思えないということで、指導、勧告する。逆読みすると、当然、その修繕積立金を積み立てておくということは、計画的にそういったものがあるでしょうということの裏返しになるのかなという感じもする。

委員

1 番最後の 31 ページ、前回の本委員会でも多少議論があったところだと思うが、認定を得るための基準のところ、あまりにもハードルが高いものがないか。その他のところで、例えば、組合員名簿とか居住者名簿を備えているというのは、これは一応外してもいいのではという方向だったか。

事務局

意見をいただいていたのは確かだ。しかし国土交通省令で決まっているところで、変えることはできない。

委員長

31 ページ 2.管理規約⑤の 2 行目に、専有部とあるが専有部分の方がいいと思う。用語集も共用部、専有部となっているので、その辺りは、区分所有法の言葉を使った方がよい。

事務局

確認する。

委員長

用語解説資料編の 12 ページだが、もう少し丁寧な方がいい。例えば、共用部分は、戸境あるいは床スラブは共用である。管理の適正化と言うと、リフォームなど色々なことを考えると思うが、そういう時に、単独でいじっていいのか、どうなのかというようなことが分かる書きぶりが良いと思う。専有部というところも、空間となっている

が、これも共用部の裏返しだが、勝手に戸境壁に色々なことをしたり、外壁はクーラーをつっちはいけないとか、そういうことが分かるレベルまで書いた方がいい気がする。宅建士のところは国家資格と書いていてマンション管理士のところにはない。少しレベル感を合わせた方がいいと思う。

委員 コラムの2ページの長期マネジメント計画の下から2行目、「もっと緩い計画になります」というのが、この手の書類としては、表現がどうかという気がする。

事務局 事務局でも、どうするか悩んでたところで、ご覧いただいたとおり、マンション管理センターのページを引用しているという形になっている。引用するとなると加工するわけにもいかず、結局この記載になった。

委員長 このとおり書くのであればそうだが、「参照」くらいにしておけばよい。

委員長 再生の手法も出典どおり書いたということであるが、修繕というのは、たくさん出てくる。「修繕と併せて改修を行う」という、その「修繕」と「改修」。少し説明書きしてあげた方がよいと思う。定義があるわけではないが、「改修」は性能を上げるという修繕。「修繕」は前と同じものを作っているのか。その辺りが伝わると誤解がないかなという気がする。

事務局 東京都のマンション管理再生促進計画には、1番最初のページに改修と修繕と再生の違いを書いている。

委員長 逆に定義があるわけではなくて、みんな思い思いに使っているというものがあるので、公的な資料としてはここではこう使うというのは、ある程度どこかで示した方がよい。

事務局 修正する方向で考える。

委員長 25ページ以降に法律の条項が出てくるが、黒抜きで白文字が少し重い気がする。文字が黒枠の真ん中にないので、もう少し見やすくしたい。カラー印刷するのであれば、ベタ色でなくても良いような気がする。

委員長 24ページの図10はすごく大事かと思う。上下余裕があるのであれば、文字サイズを大きくした方がよい。

委員 町会としては、マンションは自治会に入っていないところと、入っているところがある。そして町会ごとに色々な取組を行っている。マンションは管理組合が管理しているところと、個人で建てているマンションは特にそういうところがないので、町会としてはどうやって加入してもらおうかというところを感じている。

委員 今はマンション単位の自治会があるが、マンションの建築当時は自治会ではなくマンションの中だけで色々なサークル活動やイベントをや

- っていた。地域振興に関して、区は力を入れているようだが、仕組みや考え方を換えれば、格段に加入率は上がるのではないかと思う。
- 事務局 適正化計画の 27 ページにも少しあるが、適正管理と自治町会との関係が記載されており、マンション管理の適正化にマンションのコミュニティや周辺の自治町会との関係とか、良い影響があるというような内容が書かれている。管理組合と自治会はあくまでも少し違うというような書き方になっている。管理組合は、区分所有者が必ず入らなければいけないが、自治町会の方は必ずしも入らなくて良いというところで、うまく運営をしてほしいというような内容で、国土交通省がこういう方針を出している。
- 委員 地域の自治会は、どうやって加入してもらおうかということに非常に困っているらしい。管理組合の理事は 1 年で変わってしまうので、変わらないうちに話をまとめるのが良いと思うという話をした。
- 委員 大きいマンションの場合は、区の方も建てる計画のときから自治会の方には、話をしてくださいということがあがるが、小さなところは自治会に話がない。
- 事務局 最近は大小に関わらず、自治町会に入るような取組をしてください、という形になっているが、中高層集合住宅指導要綱でやっていたところもあり、なかなか思うような形にはなっていない。
- 委員 建てるときであり、いわゆるデベロッパーにお願いをするしかない。それを、義務であるというようにできない。
- 事務局 自治町会の会員が法人とか任意の団体ということはあるか。
- 委員 自治会によるが、住民だけではなくて、会社とか商店とかが自治会になっているところはたくさんある。
- 事務局 管理組合自体が自治町会の会員になることは可能ということか。
- 委員 自治会のやり方ではあるが、特にワンルームに住んでいるような方の出入は把握できないから、マンションそのものを会員にすれば。
- 事務局 管理組合の総会で、自治町会費を払うということを決めればできるか、できないか。使い方としては駄目か。
- 委員 できない。自治会はあくまでも任意管理。管理費と合わせて込みで徴収することは駄目という判決も出ている。それで 27 ページのような書き方をしている。管理費と自治会費は別に考えなければいけない。

#### 4 その他

- ・事務局から次回の連絡事項を行った。
- ・事務局から令和 6 年度以降に計画の進捗状況等を確認できる場を設けたい提案をし、委員の皆様から了承を得た。(原則年 1 回、計画の見直しの時は年 3 回程度の予定。)

#### 5 閉会