

第4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12月15日（金） 15時30分～17時00分

○出席者：中城委員長、熊谷副委員長、江國委員、山岸委員、中里委員、青木委員、
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）

【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
- ・管理計画認定制度周知リーフレット（案）
- ・外観調査の説明

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 江戸川区のマンション管理士会では建築士事務所協会と合同で相談会をやっていると聞いた。マンションの問題は、建築分野やマンション管理士の分野、また、弁護士や税理士の分野もあり、多岐に渡る。1団体だけだと全部に答えられないこともあるので、いくつかの会が連携しながら相談窓口を考えていけたら良いと思った。

委員 31 ページに認定基準が書いてあるが、これは管理会社ではなく、管理会社がないマンションでも区分所有者で申請していいのか。その中身に対しての評価はしないのか。

事務局 認定を受けるには、基準を満たしていることを証明する資料をつけて申請する必要がある。例えば管理規約はどうなっているかということは、管理規約をつけないといけない。誰が申請してもいいのかというところについては、管理会社でなくても管理組合の管理者等で問題ない。

委員 特に長期修繕計画は、10年とか20年という計画を、数字が出てきた中で、これが本当に適正なのかということは、申請した時に評価をするのか。

事務局 事前にマンション管理センターで審査される。

委員 認定制度のチラシの優遇措置の中のフラット 35 の金利引き下げで住宅金融支援機構と調整して 5 年間 0.25% になった。もう少し優遇してもらい 0.3% でもいいのではないか。そのやり取りのようなことができる余地はあるのか。

事務局 交渉の余地はない。

委員 今の質問に関連しているが、個人向けの住宅ローンのフラット 35 と書いてあるが、新築のマンションを買う場合、それから中古でそのマンションを買う場合で、大きく 2 つ考えられる。どちらも、新築時の認定は？

事務局 新築マンションは予備認定制度がある。

委員 そうすると、新築時にデベロッパー等が開発して、新築マンションを作った時に既に認定を受けられそうな場合があるということか。

事務局 新築については予備認定制度になる。新築の場合がこの金利のパーセントかどうかまでは、ホームページにも載っていないかと思う。この管理計画認定制度自体は、既に建っているマンションというか、管理組合があるマンションに対しての制度になり、こちらに記載しているのは、そのようなマンションに対しての優遇措置と考えていただければと思う。

委員 そうすると主には中古でこの認定のマンションを購入した場合のイメージか。

事務局 例えば、3000万借りて中古のマンションを買えば、金利負担が40万円ぐらい安くなるような記載もあったので、おっしゃったような形だと思う。

委員 もうすでに出来上がっているマンションだと区分所有者の理事が、一生懸命、認定を受けようと頑張るが、その時すでに住んでいる人には固定資産税が、少しは安くはなるのかもしれないが、見た感じ次の年だけのよう、今の理事の人はすごく頑張って認定は受けるけども、あまり受けるメリットが少ないのかなという気がする。

事務局 今後、管理計画認定がされているマンションとされていないマンションという形でこの評価の仕方が変わってくると思う。管理計画認定されれば高く売れる可能性があるということで、既存の区分所有者にも、メリットがあると考えている。

委員 メリットの1つに長寿命化促進税制の固定資産税減額があり、長寿命化工事を完了したマンションは、翌年度とある。長寿命化工事には、どのようなものが当てはまるのか。よくあるのが、いわゆる大規模修繕工事、防水とか外壁、給排水管、給水管の更生工事など、多岐に渡る気がして、どういったものなのかと思った。

事務局 国交省のパンフレットによると屋根防水工事や床防水工事及び外壁塗装工事を例示されている。

事務局 2回目の大規模修繕、築20年以上で10戸以上、修繕積立金が基準以上になっていることなど、色々基準がある。そういう条件をクリアできたマンションが管理計画認定を取って減税申請をすると翌年度の固定資産税がおまけになるという制度になるかと思う。

委員 不動産に携わるものとして、中古マンションの売買をしている。今の若い方が、マンションを買うときにインターネット上で調べる。マンション管理計画認定制度やフラット35は、住宅支援機構のホームページに掲載されているか。また区のホームページにも、先々、こういう計画があるということやフラット35を掲載していかないと一般消

費者がマンションを購入する際に、これらの情報が届かないと思う。

事務局
制度自体は、住宅金融支援機構の方に載っている。

委員
その制度の利用の仕方も全部載っているか。

事務局
掲載されている。

委員
フラット 35 を使えるかどうか、一戸建ての場合は、診断士がやっている。やはりマンションでも、そういう風に使える使えないということを一一般の方に訴えることをしないと。これがあることで、マンションの売買の時の価格が上がるなど、そういうことが如実にわかることがあれば、むしろ買う人の方は調べると思う。

事務局
この件については、住宅支援機構のホームページなどを確認する。

委員
固定資産税の話の中で、いわゆる建築系の大規模修繕工事が該当ということで、給排水管とか電気設備とかは長寿命化工事という意味では一応該当しないということか。

事務局
国土交通省が作ってるリーフレットを今、お配りする。

委員
固定資産税の減免は、いわゆるマンションは区分所有の形だから 1 人 1 人が所有ということになる。固定資産税も今、土地の部分と建物の部分とマンションの所有者は払っている。要するに、個人個人の翌年度の固定資産税は半額に限定されるという認識か。100 世帯のマンションだったら 100 人恩恵を受けるのか。

事務局
1 年だけであるが、そうである。

委員
このパンフレットで固定資産税が 1 年間だけということは、どこかで読み取れるか。

事務局
減税額のところで、翌年度支払う固定資産税という、少し確かに分かりにくいのが、記載されている。

委員長
以前、組合名簿はハードルが高いというお話だったが、その辺はそのままか。

事務局
前回もお話したが、国土交通省令のマンション管理適正化法の、施行規則の第 1 条の 5 の 3 項に書いてあり、ここの部分は変えられないところになっている。

委員長
国の方が見直すまではこのままということか。

事務局
見直していただければすぐ変える。当面はその認定を受けようという考えのところは、まず名簿を作るしかない。

委員
この制度が始まって 3 年とか 5 年、10 年は長いと思うが、認定して申し込みが思ったほど行かなかった場合、このメリットを、優遇の方を見直す予定はあるか。

事務局
優遇措置は、今のところ住宅金融支援機構の金利、それから固定資産税、区で決められるところではないものばかりである。国策として、我々から毎年のようにこれから数字を、管理計画認定が何件されているのかという数字や、様々な課題、問題や、委員の皆さんからいただ

いてるお話とか、あげさせていただくが、見直しを国土交通省の方でした方がいいということになれば、こういうものも変わるかもしれない。

委員　　そうすると、地域ごとで、差が出る可能性はある。すごく認定制度を受ける人が多いと優遇制度を良くしようという風にはならないだろう。一律的に少なければ、見直そうということになるかもしれないが。

事務局　　そういうこともあるかもしれない。マンションについては、多くは大都市部に、東京、名古屋、大阪、福岡になっており、ここでの数字がどれぐらい上がってくるかというところが、多分、今後の国策に影響があるのかなと思う。

委員　　認定制度の周知チラシにマンション管理センターのホームページに認定を受けたマンションとして掲載されますとなっているが、これは全部掲載されるのではない。希望した場合ということなので、これだけ見るとみんな掲載されるように読み取れてしまう、掲載したくないというマンションもある。

委員長　　チラシは、色々なところで公表されているものをそのまま掲載しているので、正確だとは思うが、葛飾区が認定するという意味からいうと、事前確認という言葉が、何か所も色々な段階で出ていることと、申請という言葉も重複している。管理認定を葛飾区に申請するというのであれば、申請という言葉は、葛飾区に出す時にだけ使わないと混乱する。2つの意味で、事前確認という手続きと、メインの部分の葛飾区確認、申請するというところの、強弱がよくわからない。逆転していてマンション管理センターに事前確認の方が、やたら大きくなっていて、そういう意味では、区が作ると言っているのが正確ではあるけれども、区が主体となってやろうとする、認定しようとするという趣旨からすると、少し区の影が薄いかなという気がする。

事務局　　工夫をする。

委員長　　区の認定制度だから区に申請するときは、事前確認をしてくださいということが分かるといいかなと思う。事前確認は、何段階かあるのは、これで良いのか。

事務局　　これで合っている。

委員長　　例えばパターン1で事前確認、各マンション管理士は、結局マンション管理センターで事前確認。矢印と事前確認ということが、縦に繋がっていることは、読み取れなかった。

委員　　今のところに絡んで、その事前確認適合書の規則、これを、今は括弧分けになっているが、少し目立たせてもらって実際に区の方に申請をしていただくというところを少し強調してもらいたい。

委員長　　事前に区の相談窓口があったりすると、区の相談機能も、ここに見え

隠れするといひかなという気がする。

委員 結局、この申請には事前確認適合書が必要だよということで適合書を取る方法が4つのパターンがありますよということ。

事務局 必ずマンション管理センターを通し、ここのシステムを使わないといけないという形になっている。

委員長 これが、31ページの認定基準を実際に運用するのは、区ではなくて実質的にはマンション管理センターがこれを適用するということで、事前確認を受けたものが出てきた場合、区が再びこれでチェックするという事はない。

委員長 表紙は11月で良いか。

事務局 将来的には、決定した月にする。

委員 区の制度ができて、早速、認定を取って優遇制度などを使いたいと思うようなマンションがあれば、できるだけ早く色々なものを揃えてとなると思うが、最短ではどれぐらいのイメージか。

事務局 マンション管理センターの管理計画認定手続支援システムは、12月1日から開いている。大体、審査に4週間ぐらいかかると言われているので、これから出てくれば、4週間後ぐらいに事前確認が終わり、終わったというメールが区の方に届いて、我々の方でチェックをさせていただいて、認定をするという流れで、区の認定にはそれほど時間はかからないと思う。

委員 早ければ、1月ぐらいには認定できるかなと思うが、昨日、一昨日チェックしたが、まだ1件もない。他の区では、これまでに10件、15件出てきているところがある。開始が春だったりするが、そのような状況になっている。

委員 いわゆる大規模修繕工事など、設計、管理に関わったりする。区内のマンションもあるので、メリットがあるわけだから、認定を受けてみたらいかがですかと促したいと思う。

事務局 区役所の方にも、お問い合わせの電話は、何本か入っていた。いつから始まりますかという内容である。

副委員長 外観調査の概要というのはどのような感じか。

事務局 まずエントランス、郵便受け、共用廊下、階段室の辺り、外側は自転車置き場、バイク置き場等の状況、あと駐車場。機械式駐車場があれば、その手入れの状況等も確認する。エントランスのドア、ごみ置き場と、エレベーターの中に入れればその中もする。給水施設等、消防設備確認。植栽の状況、外壁、タイル、塗装のシーリング、あと共用廊下といったところである。

委員 何かその記録するシートに記載するのか。

事務局 現在、東京都のマンション管理条例で、外観調査と管理状況調査を行っており、一応同じ方法で確認を進めていこうと思っている。

委員 35件を優先的にということだが、了承を得られたところということだが、本当に欲しいところが漏れると思う。「嫌です」と言ってきたところは、それなりにちゃんとしているのだろうという想像もできるが、本当に調べたいところが漏れないような工夫が必要だと思う。

事務局 この35件の手順として郵便を出す。35件最初に出して、皆さんから、仮に「良い」と言われることもあると思うので、その中でも優先順位をつけることになるかと思っている。まだ正直そこまでの具体的な手順までは決めてはいないが、優先順位をつけて、断られることも想定して、10件ということではなくて、もう少し多めのところに郵送ということで考えている。

委員 多分35件出してもオクケーするのは10件ないと思う。郵便が届かないのがあったり、「調査していいですよ」というのはなかなか少ないという気がする。「いいです」というところは、比較的良いところで、逆に、何も返事がないとか、「いい」と言ってこないところは、本来やるべきところなのかもしれない、そんな感じがする。

委員 元々、令和4年度の実態調査で回答がないところか。

委員 第2便を出したとしても反応なしだろう。最初、この外観調査の言葉を聞いた時に、35件を決めて、先に、中に入れるというか、その範囲だけでいわゆる外観の調査をするのかなという風にイメージしていたが、そうではないか。

事務局 道路から、見えるものについては、そういったやり方で良いし、できることもあると思うが、やはり敷地の中に入っていくか分からないこともある。ご了承無しに入るとするのは難しいと捉えている。

委員 エントランスとか郵便ポストなんかは調査して良い気はする。

委員 調べる対象を1個1個調べるよりは、35件全部を薄く、エントランス、郵便受けだけのほうがまだあるような。

委員 まず、そういうことをやるのも1つの案ではないかなと思う。管理組合宛てに文書を出すとするれば、まず、その管理組合のポストがないと入らないから、みんな遠慮される。

委員長 調査の目的をどこに置くかということだ。実態を知ろうとするのか、調査した次、何か、どんなこと考えているかという。

事務局 予算を組むにあたって考えていたのは、モデルでちょっとやってみたいなと思った。10件にしたのは、ノウハウを構築したい。どうやってやれば、マンションの管理適正化に繋がっていくかなということ、最終的なところを見据えながら、そこにはどういうアプローチをしていけばいいのかということ、やってみたいと思っていた。まだ、こうやってやろうと決めてかかっているわけではないので、色々、試行錯誤をしながら、来年は取り組んで、その後に繋げていき、来年度の上半期で、色々やってみたいなと思っている。今お話いただいたことを念頭において、もう一度、組み立て直しをさせていた

だけたらと思う。

委員 結局、最終的な目的はどこへ置くか。回答の取れない方に支援の手を伸ばしたい。そのために、1つは外観調査をきっかけにしてということである。外観調査だから見える範囲でというやり方もあるが、区分所有された私有物を勝手に見て調査してと言われる可能性もある。まず、取っかかりとして、外観調査をやるということを知をした上で、やらせていただく。ただ、そうなると元々、見てほしくない、回答して欲しくないよという方であるから、良いと言ってくれる方は数的には少ないかもしれない。そうすると、今度はどういう風な形でアプローチをすればいいかということ、色々と手を変え、品を変え考えていかなければいけないのかなという風には思っている。まずは、これをきっかけに、どれくらいの反応があるか試してみたいということかと思う。

委員 パツと見るだけだったら、googleのストリートビューでわかるので、まず35件全部見て、写真を並べて、みんなで検討するとか、そんなのもいいのではと思う。

事務局 できれば10件、どこかの接点を持ちたいな、接点を作りたいなと思っている。東京都のマンション管理条例で、何件か、職員とマンション管理士で訪問をさせていただいて、接点ができているところもあるので、経験も踏まえて、取り組んでいきたいなと思っている。

委員長 最初はどんな文面を考えているか。それ見て引いてしまうかも。いや、渡りに船だと思う人たちもいるかもしれない。令和4年の時には答えなかったけど、実はなんて答えていいかわからなくて困っている、という風なところだと、むしろ渡りに船で、その辺の書きぶりが。

委員 都の調査もそうだが、問が多い。だからもう少しシンプルな方がよい。今回の実態調査も多いと思うが、もう少し回答しやすいような、そんなに量を多くしないで、アプローチできる場所を設けたいというのであれば。

委員 質問はない方がいい。あなたたちのこのマンションは区で選ばれました。そして、我々区としてご協力できることがあるかもしれないので、よろしかったらご相談に伺いますよ、というぐらいで何も聞かない方がいいと思う。

委員 お困り事はありませんかというスタンスで。今までの都条例とか、いわゆる実態調査と同じような問いを投げかけたら返ってこない。返事しやすいようにしたらいいのではないか。調査項目は同じぐらいある。先ほど説明されたエントランスから植栽から駐輪場まで。

委員 まずは会って信頼関係を作らないと何も喋ってくれないと思う。

事務局 少し工夫をさせていただく。

委員 セミナーは年に2回、今もやっている。それとは別に、交流会というのを行うのか。

- 事務局 セミナーのあとに交流会をやろうと考えている。今は、セミナーをやって相談会という組み合わせでやっている。ただ、交流会みたいなことをやってほしいというお声があったり、それから、昨年の実態調査のアンケートの中にも、そういうことをやってほしい、横の繋がりをもちたいというような管理組合もあったので、やってみようかなと思っている。皆さんに来ていただかなければいけないし、参加していただかなければいけないので、何か良いテーマはないかなと考えているところである。
- 委員 最初にセミナーをやると、セミナーのテーマに引きずられるので、セミナーの後、交流会というのはあまりふさわしくない、交流会だけでやった方がいい。例えばテーマを3つとか4つとか決めて、このテーマでの交流会をやりますというように、参加していただける組合を募集する。セミナーを大規模修繕ってやると、大規模修繕に関する人しか来ない。多分、区報を見てこられる方が多いと思うが、今悩んでいるテーマでないとスルーする。そういうことがあって、他の区での交流会に参加したこともあるがセミナーなしである。
- 委員長 複数のテーマ、時間を縦につなげるのか？
- 委員 同時で。そこでやったのは、やはり7、8人、あるテーマ、それで、4つぐらい。テーマは、いくらでもあったと思う。管理会社との付き合い方や役員のなり手不足など。
- 委員 区の方で、マンションの管理形態を管理会社に、専門に頼んでいる住戸と、小規模な区分所有で自主管理だけでやっている数は把握していたか？
- 事務局 昨年の実態調査でそういう問いもある。件数としては少ない。
- 委員 結局、管理専門会社に頼んでいるところは、こういうものについては、そんなに不自由しないと思う。戸数が少なくて自主管理しているところほど、問題が多いということは明白だと思う。自主管理の方では、ご高齢の方が、昔、若かったわけだが、だんだんご高齢になっても責任者をやっていて、その後が全然育っていないということで、悩める方も相当いるはずだ。なかなか自主管理の方で若い人というのが、余裕もないのかしれないが、協力する姿勢がないという話はよく聞く。そういう人たちを、21ページのこの項目に、どういう風にして参加していただくところは心身を折らなくてはいけないかなと思っている。
- 事務局 昨年の実態調査で、自主管理でやっていますというご回答いただいたところは358のマンションのうち9つだった。やはり自主管理は自主管理なりのお悩みがたくさんあると思う。テーマとしては非常に面白い。
- 副委員長 このアンケートの回答で、困っていることとか上位に入ったようなテーマ、トピックを取り上げるということも興味としては共有しやすい

委員

と思った。

テーマの話で言うと、私たちも色々な相談を受けるが、最近よくあるのは、長期修繕計画は見直しが大事と、国土交通省でも5年ぐらいの周期と言っているが、本当に経年が進んでくると、給排水の問題などが必ず出てくる。管種、管の材料によっても、50年という単位で全然大丈夫だというものもあれば、意外とそうでもないものがある。どう長く持たせていくかとかいうことがテーマにもなっている、長期修繕計画とマンションを長く持たせるためには、とか。色々なセミナーで私たちも話していることもある。

4 その他

- ・事務局から最後の挨拶

5 閉会