

第2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7階 705会議室
 - 日 時：令和5年7月28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、
渡井委員、傍聴人1名
 - 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
 - (1) 葛飾区マンション管理適正化推進計画たたき台について
 - (2) 具体的な施策について
- 4 その他
- 5 閉会

【資料】

- ・前回の検討委員会議事要旨
- ・マンション管理適正化推進計画たたき台

【参考資料】

- ・前回の委員会で要望があった資料

1 開会

2 前回の振り返りについて

事務局から前回の検討委員会議事要旨を説明。

3 議事

(1) 葛飾区マンション管理適正化推進計画たたき台について

事務局から葛飾区マンション管理適正化推進計画たたき台について説明。

<質疑応答>

委員長

14 ページ(4)課題の整理①で、実態調査に基づいて記載されているのでこの通りだと思うが、「関心の低さが見受けられます」という記載については、皆で知識を持っていて、関心高くやっているマンションもあり、誇りを持って運営されていると思うが、そういう人たちの、前向きな取り組みがここでは否定されるようにも取れるので、「関心の低いマンションが見受けられます」というような表現の方が良いと思う。

事務局

ご意見いただいた通り、表現をもう一度見直す。

委員長

16 ページ以降の国の指針を転記されているところで、例えば、① 1) に「区分所有者等で構成される管理組合」とあるが、この「等」というのは、誰を指しているのか。

事務局

次回までに確認しておく。

委員

コラムという形で 21、22 ページに入れてもらったが、(4) のマンション建替えのところ、「鉄筋コンクリート造の場合は 120 年」、「外装仕上げにより延命した場合 150 年」と記載されている。私たちが耐用年数について答えるときに、「適切な修繕を繰り返していけば、50 年、70 年とか、場合によっては 100 年も、不可能ではないと思っている。」という言い方はよくするが、それよりも長い、「120 年」とか「150 年」という数字を初めて見たので、これはなかなかすごいと思った。それから、実際では、単棟型では 37 年、団地型が 43 年と記載されている。現在建っている 40 年、50 年のマンションや団地は、実際にはこのレベルである。私も、マンションや団地からも相談を受けており、築 50 年の団地型で 3 階建ての建て替えを検討している。容積を増やすということは無理な場所で、少し集約をして、土地を余して、土地を戸建て住宅地として売却して、そのお金の一部を使って、自分たちのマンションを建替える取り組みをしているところもある。

る。葛飾区では、マンション建替えの実績があるのか。

事務局 過去に何件か相談はあったが建替わっておらず、0件である。

委員 マンションの建替えのコラムの箇所で耐用年数が、120年、150年と、かなり長期にもつよう書かれているが、少し疑問である。適切に維持管理しないと耐用年数はもっと短し、維持管理すれば、これから本当に伸びるかどうか少し疑問なところではあるが、こういう言い切り方じゃない表現にした方が良いと思う。

委員 コンクリートだけではなく付帯設備がもつことが重要である。付帯設備の管理をしっかりとした場合の耐用年数などを明示した方が良い。

事務局 今のご意見を踏まえて、もう一度検討する。

委員長 委員の皆さんのご指摘の通り、前提条件が色々あり、雨ざらしになっていたりするので、断言すべきではないと思う。

委員 23ページに、管理状況の把握指標が10年後に100%になっているが、今38%なのに本当にできるのか。また、今後10年の間にさらに新築マンションが建つため、100%の把握は厳しいかと思う。条例などで義務付けるなど、そのような縛りでもない限り相当厳しいと思う。

事務局 事務局内で話をしたが、仮に60%としても根拠がない。目標は高くした方が良いということで、100%を目標にしている。あくまでも100%に近づけるようにしたいということで、非常に高い目標ではあるがここを目指して頑張っていきたいと考えている。

委員長 管理状況の把握であるから、今、連絡が全然取れないというようなところから、連絡が取れるようになり、それから、1歩でも2歩でも進めば、管理状況を把握できたという風にできるから、ぜひ目標としてやっていただければと思う。

委員 23ページの、(管理計画認定目標値)93件であるが、これは922件を分母としての93件という風に捉えて良いか。

事務局 予備認定を含めて設定した。大体、1年で10棟か12棟ぐらい新築マンションが建っている。10年だと120棟だが、先ほど計画の期間の説明にあったように、5年後に見直しをしたいと思っている。その時に、出てきた数で、もう1回、目標値については再設定をしようという風に考えている。今は1割の93件にしている。

委員長 これから新規(5年間)に供給されるものも当然、予備認定をしてくださいということか。

事務局 予備認定を取っていただく。それを含んでの93件である。

(2) 具体的な施策について

事務局から具体的な施策について説明。

<質疑応答>

- 委員 27 ページに図があるが、時間軸が（左）古い、（右）浅いとあるが、右と左、これは逆な感じがする。感覚的には、右の方は時間が流れていくようなイメージがある。何か意図はあるか。
- 委員長 第1象限右上があまり問題はないという、その辺もあるのでは。
- 事務局 皆さんがこの表を見ていただいた時に違和感を抱かないようにと思っている。他のものを参考にして、必要があれば修正したい。
- 委員 30 ページの具体的な施策で、マンション計画修繕調査費の助成制度とマンション外観調査の実施検討とある。この費用を助成するということか。
- 事務局 マンション計画修繕調査費の助成については、大規模修繕を行う前にどのマンションも調査を行っていると思うが、その調査費用の一部の助成の検討を、新規で考えている。
- 委員 詳細は今後検討すると思うが、10 世帯ぐらいのマンションから 100 世帯、300 世帯超えなどある。規模によってもかかる費用は相当変わってくるため、上限額の設定などを行うのか。
- 事務局 助成対象は、今後検討する。まず、助成の可否について、庁内で協議をして検討していきたいと思う。
- 委員 この助成はとても良いことだと思う。給排水管の取替など、長期修繕計画にも 30 年あたりに位置付けられていると思う。そのため事前調査をするマンションが結構増えている。そのような時に、こういう助成があるのはとても良い。
- 委員 28 ページの施策のところ management 状態が良好なマンションと、management 状態が一定基準以上、その違いが分かりづらい。
- 事務局 前回の委員会でご要望があった資料の、③の「管理計画認定基準への合致と戸数の関係」という資料をご覧いただきたい。具体的な線引きをはっきり定めているわけではないが、management 状態が良いものが 13 点から 1 点まで記載してある。13 点のマンションは 19 棟、12 点取っているところが 77 棟というように、もう少しで 13 点に達するマンションも多くある。この点数のイメージで、良好なマンションと management 水準が一定以上のマンションという表現を捉えて記載している。ただ、判断がしにくいという部分は確かにあると思うので、もう少し具体的な表現で分かりやすいように記載の方は工夫していきたいと思う。
- 委員 28 ページの施策のところ昭和 58 年 12 月 31 日以前に建築されたマンションとあるが、これは都条例の届出制度を活用するということで、区ではやらないということか。

事務局

都条例の説明はたたき台の32ページにあるように、都条例の対象マンションは、昭和58年12月31日以前に建築されたマンションである。区の事業ではないが、実際、この条例の事務は区の方に下りてきている。区はこの届出を都の代わりに受けており、管理の状況について把握をしている。その中で、管理不全を予防するための必須事項7項目があるが、ここの項目に該当する場合、要は、1つでもきちんとされてないというマンションについては、管理不全の兆候があるマンションということで、マンション管理士のマンションアドバイザーの派遣制度が使える。管理不全兆候のあるマンションは、派遣が5回まで無料という都の制度があり、その案内を、区もさせていただいている。あとはマンション管理士等をお願いして、管理状況の届出がないマンション、管理不全の兆候があるマンションについては、現地調査を行っており、建物の管理状態を、目視で確認し、ご協力いただければ管理組合の資料なども調査をさせていただいている。直接、区の制度ではないが、実際、内容としては区の方で中身も把握しているという形になるので、28ページのところは、こういった記載をしている。

委員

31ページの②重点施策のところで、1行目に届出制度により管理状況の把握を行うとあるが、これも都から全部下りてきているのか。

事務局

東京都の条例で、東京都のシステムを使っているが、実際の仕事は区が行っている。データは東京都と区のほうで共有していくというような形で、運用している。

委員

今般の実態調査も被っていることになるのか。

事務局

対象マンションは被っている。都条例の届出については、1件を除き残りは届出が済んでいる。昭和58年12月31日までのマンションについてはほぼ管理状態が把握できている。

委員

私のところでは、マンションの耐震化に取り組んでおり、マンションの耐震助成や、アドバイザー派遣などを行っている。ただ、マンションについては、今まで、実態の把握が非常に難しく、なかなか実績が上がってこないという課題があった。今回、マンションの届出制度の中で耐震化の状況を届け出ることになっており、耐震側から取り組みを強化したいと思っているので、具体的な施策の中で盛り込めないか、検討をお願いしたい。さらにもう1点、30ページのマンション外観調査の実施検討ということだが、建築基準法の中で、マンションについては、1000平米で5階建て以上については定期報告制度というのがあり、外観については3年に1回、設備系は毎年、専門家による点検と報告義務がある。そういったところも制度としては既存のものがあるので、今後、具体的な施策検討する中で、中身は調整したいと思う。

委員 29 ページの 1 番上の管理状況の把握であるが、新しいマンションが重点的対象で古いマンションが対象というのは、新しいマンションからやっていくように見えたが、古いところはもう全部把握したからということか。

事務局 残り 1 件である。

委員 葛飾区が防災士の資格を取るための費用をほぼ全額助成してくれている。マンション管理士も、資格取得に助成金を出したらどうか。マンションはどんどん増える一方なので、需要はあると思う。もちろん明記はできないと思うが。

事務局 検討する。

委員 33 ページの認定の基準の中で、⑧「積立金会計から他の会計への充当がされていないこと」とあるが、私も関わっているようなマンションで、逆はよくある。管理費がちょっと余ったため積立金に振り入れようということはよくあるが、逆は、ほとんどない。積立金のお金を他に持っていくのはダメだけど、受け入れるのは良いという、そういう意味か。

事務局 お見込みのとおり。

委員 長期修繕計画を作ることがあるが、⑫30 年間に大規模修繕工事が 2 回含まれるように設定とあるが、これは意外と、そうしないこともある。昨今は、材料などがだいぶ良くなっており、修繕の周期が伸びてきている。昔は、10 年に 1 回だったが、今はもう 12 年から 15 年になってきている。

大体見直しは、大規模修繕工事が終わった時に、見直しをする。今回の工事の単価や数量を使い見直しているの、そうすると、2 回含まれないこともある。あと、⑮の長期修繕計画の最終年度において、借入金の残額がない計画になっていることとあるが、計画上マイナスになっていることがある。また、その他のところで、組合名簿とか居住者名簿を備えていること。さらに、1 年に 1 回は確認していること。これは実施できていないマンションが多いのではないか。比較的新しいマンションは、やれているところが多いとも聞くが、古いマンションができていないと懸念される。これらを全て満たしてないと、認定が取れない。もう少し、現実と合わせながら考えていけると良いかと思う。

事務局 この部分については、国土交通省令で記載がある部分である。

委員 30 年で 2 回の長期修繕を入れて、借入がその時になくなるというのは難しい気がする。2 回目が終わった時は、借入残高が多く残っているそうである。

事務局 長期修繕計画を各々のマンションで作っていると思うが、それに合わせてそれなりの金額で修繕積立金を徴収し積み立てて、工事の最終年

度には借入金残高がないようにしなければならない。

- 委員 大規模修繕をきちっとやっている大規模なマンションが、借入れして、その返済計画を、きっちり立てているところは結構多い。
- 委員 今の徴収額だと、溜まっていく直線があって、それをある段階ではもっと徴収額を増やす、折れ線を上げる。10年後には値上げしますよといった感じで。そういう金額だったらマイナスにならない、というように作れということになってしまうのか。
- 事務局 前回、少しお話をさせていただいた長寿命化税制の方も、修繕積立金を上げることが条件ということになっている。上げてほしいということだと思う。
- 委員 大規模修繕にいくらぐらいかかるかということ想定した見積もりを出して、各区分所有者に周知して、本来は、修繕積立金で、大規模修繕をやるのが理想だが、現実はそのはいかない。修繕するための借入をしたときに、最終的に借入を0にするように持っていかなければならないということで、区分所有者の中に理解する人はいいかもしれないけど、理解できない、経済的にもきつい人が出た時に、問題が生じる可能性がある。
- 委員 現在、上げているところはあるのか。そういう場合には、総会などで決めないといけないと思うが、あまり上がったということはない。
- 委員 分譲の時は安くて必ず上がる。上げないとできない。
- 事務局 実態調査で修繕積立金を上げる予定をしているところは53%ある。だから、上げなければいけないと思っている管理組合はある程度存在するという風に考えている。
- 委員長 24ページ以降の具体的な施策というところで、施策という言葉が頻繁にでてきていて、それぞれの関係がうまく整理できない。基本的な考え方が26ページにあり、28ページに(3)施策というのがある、29ページにその表が展開されている。その表の中にも、施策として13項目ぐらいある。30ページを見ると、その施策と重なっているものとそうでないものがあったりする。それから31ページに重点施策というのがある、管理実態の把握ですよということである。読んだ時の整え方というか、少しわかりやすい整理が必要かと思う。例えば、重点調査ということが、東京都の届出に基づくというような、そういう面でわかった管理実態の把握を重点施策にするんだと、これがファーストプライオリティーだと。そういうところで、29ページの表を見ると、1番上に管理状況の把握で、黒星4つ。これに対して、マンションアドバイザー派遣は、新築も含めて黒星6つ。これを見たただけだと、こちらの方がより重点施策だという風に見えなくもない。繰り返しになるが、24ページから31ページを、関連付けるとい

- 副委員長 うことを、少しやるとパッと見た時に見やすいと感じる。
- 副委員長 施策も色々あって、なかなか良いと思っているが、どうやって認定に繋いでいけるかというところのサポートが具体的な効果としては重要だと思った。マンション管理士の派遣であるとか、そういうことは効果があると思うが、例えば管理計画認定の基準として 33 ページにあるが、管理規約がもし作成されていなかったらどうすればいいのかとか、管理組合でノウハウが少し弱い方のために、次何やればいいのかというようなステップが見えやすいと良いと思った。
- 事務局 マニュアルというか、わかりやすいリーフレットや、パンフレットのような、イメージか。
- 委員 とりあえずこれをやればいいのかというようなことが分かると、やる気がちょっと出たり、大変そうだなということがわかる。
- 委員長 35 ページの管理計画の流れはパターンが 4 つもあって、どうしていいかわからない。とっつきにくい感じがする。
- 委員 パターンとしては全部あることはある。でも 1 番スムーズに行っているのは、管理会社のパターン②。だからしっかりした管理会社はこれを取ろうとする。先ほどの、名簿や修繕積立金と借入れの関係も、きちんと作る。そういうところではないとなかなか難しいところはあると思う。管理計画認定の関係で言えば、申請するために総会の承認がいるということと費用がかかることは記載した方がよい。これは 4 ルートで非常に分かりづらい。実際は 5 番目もある。パターン④でやっているところは実際あるが、相当、管理組合が頑張らないとできない。実際、管理組合それぞれの人がそこまでやっているマンションはなかなかない。
- 委員長 何かそのあたり、媒体というか、うまく広報するようなものがあるといいかもしれない。
- 委員 (管理計画認定目標値) 93 件 10%が目標だが、(管理状況把握) 100%に比べると少ない。現実的な数字なのか。
- 事務局 ここは本当にどれぐらい出していただけるかということが、やり始めないとわからない。先行している区は、どこも 1 桁ぐらい。
- 委員 去年行われた実態調査で、管理会社は把握できているのか。
- 事務局 管理組合宛ての調査のため、そこは調査項目には入れていない。ただ、調査の回答をしてきたところが、管理会社のマンションもあった。ただ、自主管理しているか、管理組合に委託しているかということは調査項目には入れている。
- 委員 実態調査を色々ところでやっているが、現実問題として管理会社を把握しないと実態調査ができない。管理組合宛に文章出しても、届かないし、仮に届いてもどうやっていいかわからない。マンションに直接行って、プレートとかを見て、管理会社を調べて、ホームページな

どを見て、それで、管理会社の担当者に当たらないと。これだけの回答、実態調査の回答を得ることは難しい。文章だけで回答くれるところというのは、良好なところしかない。

委員 マンションは、管理組合は法律で設置することが義務付けられているが、理事長が誰とか、そういう届出はしなくてよいのか。作れというだけで、作っているかどうかまでは関係ないのか。

委員 お見込みのとおりである。少し別の話だが、実態を把握するために、今年の7月から名古屋市でマンション届出制度を条例で定めて始めたようだ。そこまで踏み込んで、やるのかどうかというのもあるが、そういうところもある。それで、全部管理するというような形。

都の実態調査は条例に基づくのは古いマンションだけ。

最終的に全体把握するということは、非常に難しいし、エネルギーも相当かかる。マンションに行って管理会社をどこか把握しないと先に進まない。

4 その他

事務局から次回の連絡事項を行った。

5 閉会