第１３８回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和４年１２月１９日（月）１８：００～１９：４４

■場所　教育委員会室・オンライン

■出席者　委員１３人、幹事９人

■議題　（１）世田谷区分譲マンション実態調査（中間報告）

（２）マンション管理適正化推進計画について

（３）マンション管理計画認定制度について

■議事経緯

午後６時開会

○幹事　第138回世田谷区住宅委員会を開催する。

　委員の皆様には、お忙しいところご出席いただき感謝申し上げる。本委員会の事務局を担当する住宅管理課長である。

　今回もコロナの感染状況等を踏まえ、オンライン併用の開催とさせていただいた。

　事務局より出席状況の報告、資料確認、オンライン併用に伴うお願い事項などについて説明する。

○事務局　まず、委員の出欠を報告する。委員より少し遅れる旨のご連絡をいただいた。今回、会場での出席が２名、オンライン出席が現在のところ10名、出席委員は計12名であるので、世田谷区住宅委員会規則第６条第２項に基づき本委員会は成立している。

　次に、事前に電子メールと郵送で送った資料を確認する。

〔　資料確認　〕

○事務局　本日はオンライン開催となるので、発言を希望する方は挙手いただき、発言の際は発言者名を言うようお願いする。また、生活音が入らぬよう、発言以外は音声をミュートに設定していただくようお願いする。

　書類や音声等の不備は、オンラインの方はチャットにて報告願う。

○幹事　これ以降の委員会進行は委員長にお願いする。

○委員長　第138回世田谷区住宅委員会、本日は第17期、令和４年の最後となる。遅い時間であるが協力願う。

　次第に沿って進める。今日の議題は３つで、(1)は前回、実態調査の報告があり、その後どうなっているかの報告と、(2)マンション管理適正化推進計画について、(3)マンション管理計画認定制度についてである。

　まず(1)の、前から行っている調査の中間報告について、事務局より説明願う。

○幹事　資料１を参照願う。世田谷区分譲マンション実態調査（中間報告）である。

　スライド２は調査概要である。対象は２以上の区分所有者が存在し、かつ居住用に専有部分が６戸以上のもので、棟数は3130棟となる。

　調査方法は、現地調査とアンケート調査の２種類で、現地調査は、管理組合ポストの有無や外観を目視で確認している。

　スライド３はマンションの供給件数である。1983年をピークに、1980年代前半に供給が盛んであったことが分かる。

　スライド４は戸数規模である。20戸以下のマンションが1227棟、21戸から30戸のマンションが798棟で、合わせると全体の64％が30戸以下の小規模であることが分かる。

　右図の全国比較では、30戸以下のマンションは全国においては約18％であるから、世田谷区は小規模マンションが多く、これが大きな特徴と言える。

　スライド５は現地調査の結果で、まずは外壁や鉄部に何らかの問題がある棟数である。具体的には、さびがあったり汚れが目立つもので、全体では268棟、8.5％が該当した。

　スライド６は、それら問題があるマンションを竣工年代別で見た。1980年代以前のマンションでその割合が多い。

　スライド７は、植栽やマナーに何らかの問題がある棟数で、ごみが散らかっているとか、植栽が隣地に出ている等、問題があるマンションは235棟、7.5％であった。

　スライド８は、これを竣工年代別に見た。前出の鉄部に問題がある等の棟数と同様、1980年代以前のマンションでその割合が多い。

　スライド９は、管理組合ポストの設置割合で、全体の約７割で設置があった。ただ、設置していない３割には、セキュリティの関係で中に入れずに未確認のものも含む。

　スライド10は12月12日現在の回収状況で、回収数664件、回収率21.2％である。ポストの設置有無で分けた後、送付宛先別で集計した。ポストが設置されていない場合も、管理状況届出制度で届出人が分かるものは回収率が高くなっている。このため、管理組合宛てに送付したが回答がないものは、管理状況届出制度の届出状況と突き合わせ、届出人に改めて送付するほか、各管理会社に対しても、直接会社を訪問したり、個別に電話をすることで調査への協力を依頼し、少しでも回収率が上がるよう取り組んだ。

　スライド11は回答者の属性①で、回答方法である。今回は郵送のほかＷＥＢでも回答可としたところ、全体の約35％がＷＥＢ回答となった。

　竣工年代別で見ると、年代が新しいほどＷＥＢ回答の率が高くなっている。

　なお、中間報告では、11月８日現在の回答数533件で分析している。

　スライド12は②、竣工年代別回収数で、年代が古いほど回収率が高くなっている。

　スライド13は③、戸数規模別回収数で、51～75戸で一番多く、21～30戸で一番少ない。

　スライド14は世帯主の年齢区分で、全体では40～64歳の割合が最も多く、竣工年代が古くなるほど65歳以上の割合が大きい。

　ここまで中間報告の主な項目を見たが、スライド15では、今後区でも予定している管理計画認定制度に関わる項目を見たいため、管理計画認定基準について改めて確認する。認定基準の基本項目は大項目で５つあり、１.管理組合の運営、２.管理規約、３.管理組合の経理、４.長期修繕計画の作成、見直し等、５.その他である。

　まずスライド16で管理組合の運営、管理規約について見た。管理組合の有無、年１回以上の総会の開催、管理規約の有無、監事の有無を聞いたが、いずれも80％以上が「ある」と回答しており、現在回収したものを見る限り、管理組合の運営は良好なマンションが多いと推測される。

　スライド17は区分経理で、こちらも80％以上が区分経理をしており、同じく80％以上が３か月以上の滞納住戸はないと回答している。

　スライド18は長期修繕計画の有無で、作成済み、作成予定と回答したものは約77％であるが、作成済みのうち期間が30年以上の計画は52％ほどと少なくなっている。

　スライド19は長期修繕計画の見直しの有無で、全体の６割が見直しており、周期は５年ごとが一番多い。

　スライド20は大規模修繕工事の資金的見込みで、積立金でほぼ賄えるとの回答が全体の約47％であった。

　スライド21は名簿の作成で、組合員名簿、居住者名簿とも作成しているマンションは約７割であるが、そのうち更新している割合は３割以下と大きく減少する。

　スライド22は、これまで見た認定の主な項目の比較と、それらを満たすマンション数を見た。ここでは主な９項目を見ているが、その全てを満たすマンションは29棟で、「長期修繕計画が30年以上」と「名簿があり年１回更新している」マンションは非常に少ないので、これらの項目が今後の認定の壁になりそうである。

　スライド23は、その他の項目として防災面を聞いた。マンション内で防災活動を行っているものは230棟で、活動内容としては、防災訓練の実施が一番多い。

　スライド24はコミュニティについてで、コミュニティ活動の必要性は６割のマンションが感じているが、実際に活動しているものは約２割である。

　スライド25は、コミュニティのうち町会・自治会への加入状況で、約半数が加入していると回答している。

　スライド26は建て替えについてで、建て替えを検討しているマンションは６棟で、ほとんどは検討していない。

　スライド27は、その他の項目のうち耐震診断について聞いた。これは旧耐震マンションのみへの質問で、回答のあった227棟のうち耐震診断を実施しているものは96棟、そのうち45棟で耐震性がないと回答している。そのうち改修を実施したものは24棟であった。

　スライド28は、以上を踏まえ見えてきた世田谷区のマンションの課題である。30戸以下の小規模マンションが多いこと、全国的にもそうであるが、本区でも「２つの老い」が見られ、認定項目では「長期修繕計画が30年以上」、「名簿があり年１回更新している」マンションの件数が少ない、また、旧耐震基準のマンションでは耐震化が進んでいないという課題が挙げられ、これらについて検討していく必要がある。

　スライド29は、今回アンケートを提出していないマンションについての考察である。11月８日現在で、未回収が2597棟、全体の約８割が未回収であり、これらの具体的な状況を分析していく必要がある。その中で手がかりとなる点として、大手管理会社が管理するマンションが1121棟あり、これらについては大手の目が入っているため、大きな管理不全は発生しにくいと考えられる。また、都の管理状況届出制度による届出があるマンションが760棟あり、管理状況を把握することは可能である。したがって、残る937棟が小中管理会社または自主管理のマンションで、届出制度の対象外であるので、これらのマンションを把握していくことが重要と考える。ただ、今回、現地調査による建物外部の確認を行ったところ、チェックが複数あるマンションは６棟であった。

　スライド30では、都の管理状況届出制度について改めて記載した。今年７月31日現在で対象マンション数が1026棟、届出数917棟、届出率は89.4％である。

　スライド31は、実態調査で把握した分譲マンションへの今後の取組みである。現段階で認定基準をおおむね満たしていると考えられるマンション数が29棟あった。今後は認定基準を満たしていないマンションの詳細を分析していく必要がある。アンケートに回答のなかったマンションについては、緊急性などの優先順位をつけ、マンションの実情に応じた取組みを行い、管理水準の維持向上を目指していく必要がある。

　最後にスライド32、今後の分析方針である。地域別の傾向をはじめ、建築年や戸数規模別などの分析のほか、クロス集計などを行っていく予定である。

○委員長　中間報告であるが、今のところの回収率は２割ぐらいで、未回収のところをどうするかの説明もあった。質問や意見はあるか。

○委員　基本的な質問で恐縮であるが、調査の中に「所有者」とある。全部が分譲マンションでも賃貸していたり、フロアによっては賃貸になっていて、上が分譲になっていたりして、区分所有者にいろいろな方がいると思う。今回の調査に当たっては、分譲か賃貸かでの差とか、回答者がどちらかまで把握できているのか。分譲のほうが比較的管理がよく、賃貸人が入ったりオーナーが貸していたりすると管理状況がよくないと聞くので、そのあたりの影響の有無も知りたい。

○幹事　今回はマンションの管理組合か管理者宛てにアンケートを出しているので、その管理者や管理組合が詳しく、どの部屋が分譲か賃貸かを把握していれば、対応して回答していただけるが、一方で居住者名簿未作成のマンションがあるという結果を見ると、なかなか把握できていないところがあるので、全体にどのぐらいの割合が分譲か、賃貸かまではつかめていない。回答の中でどれぐらいの割合かを見た上で、それらへの支援とか、当該マンションの課題は見つけていく必要があると考える。

○委員　居住者名簿は、災害時にどなたがいるのかも含め更新が必要で、項目に入っていることからも、居住者名簿をしっかりつくることは今後の課題になろう。

○委員長　アンケート調査票の問20あたりが該当する。「賃貸されている戸数」等がどのくらい書けているかであると思う。

○幹事　管理者自身も毎年交代していたりすると、なかなかその把握は難しいと思う。

　現時点の集計はあるか。

○事務局　数自体は手元にない。

○委員長　ここにちゃんと書けるようなマンションは問題ないが、多くの場合、多分その把握すら不十分で、そうすると、こちらは聞きたいと思って調査しているが、なかなか難しいと思う。詳細に分析していくときに、この点は気をつけてほしい。

○委員　スライド29の未回収のマンションの把握で、未回収が2597棟、その下の小中管理会社等が約937棟、大手が約1121棟、届出制度が760棟とあるが、数値が合わないのはなぜか。

○委員長　「約」とあることも気になる。

○委員　「約」でも多過ぎる。計算すると221も合わない。

○幹事　届出が760棟あり、大手管理会社が管理するものも当然含まれている。そのあたりの明確な仕分けができないため「約」と表記した。

○委員　了解した。

○委員　２つ質問したい。今回得られた中間報告の結果は大体想像どおりだと思うが、全ての認定項目を満たすマンション数が29しかないことは意外であった。例えば名簿があり、更新しているなどという項目は比較的満たしやすいと思うが、実際の割合は一番低い。９項目中８項目という惜しいマンションはどの項目が足りなかったか、７項目満たしているのに２項目足りないところはどこか等、今後そのような分析をしてほしい。

　もう１つは、町会・自治会の話である。スライド25を見ると「マンション全体で近隣の町会・自治会へ加入」が50％余ある。標準管理規約で自治会と管理組合の徴収は分けることが基本になっていて、一緒に集める場合も自治会員になるかどうかは任意のはずである。実際はどのように集められているのか。「居住者が個々に加入」が多いと思っていたが、私自身は、マンション全体で加入することは非常によいと思う。

○幹事　１点目の認定項目をどれぐらい満たしているかについては資料３に詳細を載せており、後ほど説明する。

　町会・自治会については、新しくマンションが分譲等された場合、その管理組合、管理会社に町会・自治会への加入を勧誘していると聞く。ただ、50％となると、古いマンションも当然あると思う。町会がどういう形で、いつ頃からアプローチしてきたかは把握していない。そのような加入促進の働きかけはしていると聞いている。

○委員　２点とも承知した。

○委員長　世田谷区としては、開発の際などに業者に自治会加入を依頼しないのか。

○幹事　区の都市整備部門に建築調整課という部署があり、新築分譲マンションからは、建てる際の問合せや事前相談を受ける。その際に町会・自治会等への加入のお知らせ等は、区の生活文化政策部と連携して行っている。

○委員長　全部とは言えないが、そういう働きかけをしている自治体はほかにもある。

○委員　町会の関係で、確かに新築のマンション工事がある場合は、建築会社や販売会社から、町会のシステムはどうなっているか等の問合せが来る。そして、この地域は町会活動がこうこうである等と、分譲する際の情報として載せていると聞いている。

　また、スライド25に「居住者が個々に加入」とか「マンション全体で近隣の町会・自治会へ加入」とあるが、これは町会側からすると、全体で管理組合に窓口をお願いしたほうが活動しやすい。個々に加入されると、月１回、２回の回覧版の配布は非常な手間と費用がかかる。例えば200世帯のマンションで１人か２人しか入っていないところにも回覧の配布を要し、年間の会費では、とても合う数字ではない。したがって、町会加入については、町会側からすると大変な問題を抱えている。町会・自治会としては、一括で管理組合にお願いし、管理組合の総会での説明を求めている。実際問題として町会の運営となると、後々非常に難しい問題が出ることがあり、町会運営の中でも非常に頭を抱えている。

○委員　関連して、私のマンションは世田谷区内にあり、最初は町会に入っていた。管理費とともに町会費を徴収され、多分まとめて払っていたと思うが、回覧が遅くなる等いろいろな経過から個別に入ることになった。組合が町会の窓口をやめた後の手続は、居住者にはあまり分からない。実は私も今、自治会に入っていない。このあたりはどうすればよいか、なかなか難しい問題である。

　今の委員の話からも、できれば管理組合は再度、町会・自治会と連携したほうがよいと思う。また、迷惑をかけるが、個々にでも町会には加入したほうがよいと思う。

　多分アンケートの回答者も、マンション全体の個々の加入状態は把握していない。10％が個々に加入しているとなっているが、全員が入っているとは思わない。私のように入っていない居住者もいるから、この結果は注意して見るべきだ。

　このアンケートで、今回いろいろな問題が把握できたと思うが、認定項目をおおむね満たすマンションが29棟であることは意外であった。この結果を踏まえ、各マンションの組合がどう対応すればよいか考えることになろう。

　そのほかに、例えばスライド26の建て替えについて「検討中である」あるいは「過去に検討したが決議までいかなかった」というところは大きな問題を抱えているし、そもそも管理組合とか管理規約がない、総会が開かれていないなど、パーセンテージは少ないが、そのようなマンションを今後どのように支援していくかが大事である。

○委員長　マンションの規模にもよる。大きなところ１棟でばらばらと加入されても困るが、小さいマンションが多いのだから、町会への入り方も一括には扱えないと感じた。

　ほかに質問等がなければ先へ進み、後で気になる点を思い出したら戻りたい。

　それでは(2)マンション管理適正化推進計画について説明願う。

○幹事　資料２、マンション管理適正化推進計画の概要、考え方である。前回の委員会でも述べたが、計画の概要を改めて確認する。

　スライド２は計画の構成で、大きく７項目、①管理の適正化に関する目標、②管理状況を把握するために区が講ずる措置、③適正化の推進を図るための施策、④適正化に関する指針、⑤啓発及び普及に関する事項、⑥計画期間、⑦その他で構成している。

　スライド３は、計画の位置づけと計画期間である。世田谷区では、マンション施策については第四次住宅整備方針に既に記述があり、「マンションの維持・再生支援」を既に重点施策に位置づけているため、今後策定するマンション管理適正化推進計画は、第四次住宅整備方針の一部として位置づけたい。したがって、計画期間は令和６年１月から令和８年３月までとし、令和８年４月からの第四次住宅整備方針の後期方針にそのまま包含する形とする。

　なお計画の始期は、前回の委員会で令和６年４月としたが、少しでも早く開始したいとの声もあったので、３か月前倒しし、令和６年１月からとしたい。

　スライド４は、計画の構成で述べた項目中、目標、状況把握、普及・啓発の手法についてである。先ほど述べたとおり、第四次住宅整備方針にマンション管理の適正化について記載があるので、基本的にこの内容を計画にも当てはめていきたい。

　まず目標は、マンションの維持管理と再生の両面の支援を行い、マンション管理組合自らの経営力と自治力の向上を図ることでマンションの管理不全を予防し、マンションの管理適正化を推進するものとする。

　次に、マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項は、マンション管理状況届出制度及び世田谷区マンション実態調査により区内分譲マンションのデータの作成により正確な管理実態の把握を行う。

　マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項については、マンションの管理に関する講座や相談会を実施するとともに、適切な手法や媒体を活用し、必要な情報提供を行うものとする。

　スライド５へ移り、適正化の推進を図るための施策についてである。大きく２つあるうちの１つ目は、マンションの適正な管理への支援で、管理状況届出制度を活用し、区の支援策や耐震化に関する情報提供、専門家による個別訪問を行う。また、マンション交流会などを通じ、管理組合自らの主体性を醸成していくなどである。

　２つ目は、マンションの再生の支援で、建替え・改修アドバイザー制度の周知を行うほか、改修にあたり融資制度などを周知し、建替えについての情報提供や、関係所管との連携を行うなどとなっている。

　スライド６は適正化に関する指針（助言、指導・勧告）についてで、区が管理組合に対して適正化に向けて助言等を行う。その判断基準の目安には国の定めがあり、「管理者等が定められていない」あるいは「管理規約が作成されていない」等となっている。区の基準もこの国の基準に合わせていきたい。

　スライド７は推進計画に記載する管理計画認定制度における認定基準についてである。こちらにも国の示す基準がある。資料１で示したとおり、記載の内容となっている。区ではこの国の基準を採用したい。

　なお、認定制度については後ほど資料３で説明する。

　スライド８は計画策定に係るスケジュールで、下の表のとおり本日は令和４年度12月の委員会である。来年３月、次回の委員会で計画（素案）をお示しし、令和５年度、９月頃に本委員会で（案）をお示しする。その後、議会報告などを経て、冒頭で述べたとおり令和６年１月に計画の策定予定とする。

　なお、認定制度は３か月後の令和６年４月の開始を予定している。１月から４月を制度の周知ＰＲ期間と位置づけ、申請に係る準備期間とする。

　具体的にはスライド９を参照願う。認定申請にかかる期間を示したが、まず管理組合が申請するに当たっては、その組合での総会決議が必要となる。

　さらに、区に申請する前にマンション管理センターに事前確認をしていただく必要がある。ここまでに約３か月はかかってしまうので、これを準備期間とする予定である。

　最後にスライド11、計画に係る他自治体の状況である。都道府県、政令指定都市等ごとの分類で示しているが、中ほどに東京23区がある。23区では、令和４年度中に計画を策定する自治体が約52％、令和５年度中に策定する自治体が約40％となっている。

　次にスライド12、自治体独自の管理適正化指針である。こちらも中ほどに23区がある。策定済または策定予定が約47％、策定予定なしが約52％となっている。

○委員長　世田谷区のマンション管理適正化推進計画をつくらなければいけないとのことであるが、これについては我々が大分苦労してつくった第四次住宅整備方針の際も、マンションの維持・再生支援について随分議論したし、それを重点として位置づけてきているので、その中で取扱いを受けるような形で考えられているとのことである。

　今年は令和４年であるが、少したつと、もう第四次の後期の部分については、そのときにその適正化計画を組み入れるとのことで、中身については今までここで議論してつくられた整備方針の中のものを踏襲するとの説明であったと思う。

　さらに具体的なスケジュールの話もあったが、何か質問や意見はあるか。これは今日決めるわけでなく、これからこのようにつくっていくもので、今のところ第四次で考えたことを踏襲する方向で進む。来年度に入り、素案をつくっていく際には意見をいただくことになるが、このようなスケジュールでどうか。

○委員　認定を受けた場合、認定通知書を発行するとのことであるが、マンションの管理組合に通知が来ると理解してよいか。よくホテルの入り口に温泉組合の適合マークがあると、そのホテルが適正であると、利用客が安心する。もしこの制度を広めたいならば、世田谷独自になってしまうかもしれないが、マンションの資産価値を上げるとか、分譲で売買するとき、目立つ形で貼ったほうが、あのように貼れるならば、うちもやろうというモチベーションになるのではないか。

○幹事　手続上は通知を出すが、自治体によっては、今委員が言われたように、例えばステッカーのようなものとか、認定したあかしを掲示できる自治体もある。さらに、ホームページに認定されたマンションを掲出する自治体もある。様々な周知、ＰＲの手法は他自治体にもあるので、世田谷区としてもこの辺をどうしていくかは、議論の中で決めていき、実際の認定開始の際には、それが準備できるようにしたい。

○委員長　５年ごとの更新は大変であろう。

○委員　少し戻るが、この認定制度について、世田谷区は大きく見て住居地域である。30戸以下の小規模マンションが６割を占めるのは当然で、ほとんどが住居地域であるので、それほど大きなマンションは建たない。例えば二子玉川駅前など用途が違うところには大きなビルも建つが、そこを賃貸マンションにしてもなかなか採算が取れない。どうしても小さな、30戸以下のマンションがどんどん増えていく。そうすると、大手の管理会社が管理するには小さ過ぎてやっていけないため、自主管理的なものになってしまう。だから、世田谷区がどのようにすべきかも一律に考えてはいけない。国の出した推進計画は大変かっこいいが、世田谷区に合ったものを考えなければいけないのではないか。

○幹事　指摘のとおり、世田谷区の大きな特徴である小規模マンションをどう支援していくか、この計画や認定制度を具体的にどうしていくかが議論せねばならない点だろう。ただ一方で、国が法の中で基本的な認定項目を定めているので、これは踏襲せざるを得ない。したがって、認定だけでなく、実際にその小規模マンションの支援の仕方、施策として具体的にどうしていくかは別途、並行して考えねばならない。計画の策定と認定制度開始と合わせて、こういう実態調査は、これから最終の報告を出していく中で、示された課題に区としてどのように取組むかを考えていきたい。

○委員長　今後、素案をつくっていくあたりまでに、世田谷区として対応しなければいけない点について、住宅整備方針にはないが、ここでどうするかということは少し議論することがあろう。

○委員　１つは質問で、１つはアドバイス的なものである。この計画がＰＤＣＡのサイクルをどう設定しているかが気になる。そもそも数値目標があるのか、その目標達成をどう図っていくのかである。５年たって見直す際、うまくいっていたか、全然駄目だったかの判断基準を今からどう考えていけばよいかが気になった。考え方を示してほしい。

　２つ目は、今も調査をされているが、要はそれぞれのマンションの台帳のようなものをつくることがゴールではないか。一棟一棟について、このときはこのような回答があり、こう働きかけたらこういうリアクションがあり、このような認定計画をつくってきたという台帳をつくっていき、区が割と正確に情報を管理できるような体制をどうつくるかが大変大事だ。ただ、それをやり過ぎると個人情報等の話になるので、その辺のデータの扱い方や組み立て方について考え方を聞きたい。私はなるべく細かいデータがあった方がよいと考えるが、難しいかもしれないので、そこはこれからの議論かもしれない。

○幹事　１点目のＰＤＣＡサイクルであるが、適正化推進計画は第四次住宅整備方針に含めていく。第四次住宅整備方針の中に様々な計画の目標を明記しつつ、かつその進行管理には取り組むので、その中でマンション施策について確認をしていきたい。

　具体的なデータについては、今実際に調査している調査会社と様々なやり取りをしている。今指摘があったような、例えば台帳とか、今後につながるようなデータの活用の仕方について、具体的にどういうものがよいか協議している。ただ、今の委託契約の中では時間的な制約もあるので、その中で活用できるものは活用していきたい。

○委員　断面データと呼ぶが、その住宅が今回の調査ではどうで、５年後はどうでと追えるようにしたほうが圧倒的に役立つ。横断的に集計してしまい、エクセルのグラフをぐるぐる描いていっても細かいことが分からなくなってしまう。それを縦にどうつなげるかというあたりを意識していただけるとよいと思った。

○委員長　先ほどの資料１で見ると、都への届出マンションが1026棟ある。今回3000棟を出したら1026棟は把握できているのだから、そこを除いた部分がうまく見つからないかと思う。資料１のスライド29で、精緻にしてほしいとの指摘があったが、この辺が一回ちゃんと、どういう状況か整理され、台帳と言うと大げさだが、何かきちっとデータとして把握されているとよいと思った。

○委員　前回も述べたが、私は非木造マンションの耐震診断アドバイザーをしているので、具体的な情報をいくつか持っている。先ほど話題に出た30戸以下のマンションに、日曜日に出向いて、理事会に出席することもある。もうこのアンケートの内容以上の情報を持ちうることもある。これは区の防災街づくり課から依頼されているものであるが、その辺の情報共有はどうなっているか。

　もうひとつ、駅前の100戸ぐらいの大きなマンションは去年から、耐震補強まで進むことになり、現在、毎月のように出向いている。先ほどのマンションはまさに22戸、いわゆる図面もない、ひどいケースである。アンケートを見ると、きっと外観から見たものと思うが、駅近くの非常によい立地である。中の人数把握も全部できていて、そういうデータは防災街づくり課に出しているので、この情報の共有はどうしているのかを聞きたい。

○幹事　居住支援課長である。当課では都条例に基づき管理状況届出制度を実施しており、12月15日現在で届出対象1028件のうち957件で届出が出ており、届出率は約93％にまで上っている。届出の中で耐震診断をしているか否かは任意の項目ながら記載があり、実施していないものが518件であるから、約半数が実施していない状況である。こうした情報は防災街づくり課と共有しており、防災街づくり課から耐震化の支援事業等の案内を郵送している。

○委員　委員の指摘のように、耐震化のほうでは、耐震補強が完了すると耐震マークが出され、不動産の売買の際には耐震化ができているため、もちろん重要事項説明になる。それによって価格が５割以上高くなるケースもある。住んでいる方が高齢者が多く、次の世代にどう引き継ぐかが非常に気になっているところである。この認定制度も、ある程度このマンションに対してはこうだというものを出さないと、みんなやる気にならないのではないか。マンションの人たちが自主的に取り組むようにと言う文言もあるが、それではなかなか動かない。そういうものは利用しつつ、今回の認定制度もある程度住民がやる気を起こさせるようなものにしないと意味がないと思う。

○幹事　実際に認定を取ることのメリットは何かについては、本委員会でも述べたとおり、国でも、少しずつでもこの認定制度を利用してもらえるようにと考えているが、まずは管理組合や居住者が、本当に認定を取ってよかったと思えるように考えていく必要がある。最終的には市場価値、資産価値が上がり、皆さんの利益になっていく。全国でもこの認定を取るマンションは少しずつ出始めているが、こういう認定制度が少しでも広がり、そのメリットも理解されるように区として取り組んでいきたい。

○委員　認定制度の基準を見ると、スライド６に助言、指導、勧告という行政の関わり方の記述がある。これは国の法律に基づいていると思うが、マンション管理組合側からすると、名簿をつくるにも個人情報保護法との絡みがあるため、最初はつくるが、なかなか更新ができない。

　先ほど委員も指摘されたが、今後は地域との関わり、自治会に入ることはとても大事になってくる。そういうことを区レベルで、たしか豊島区はマンション管理推進条例のようなもので義務化している。それにどういう効果があるかは分からないが、所有者並びに居住者の名簿をつくり、更新し、地域の自治会への加入もうたっている。自治会への加入はそもそも任意だから、義務化は難しいだろう。世田谷区は条例を持っていないが、そのようなことの推進に向けた条例ができれば、管理組合としても条例による義務化に基づき、推進に向けた気運となっていくと思う。もちろん認定基準リストに組合員名簿、居住者名簿に関する項目があり、価値が上がっていくというメリットもあるが、条例で後押しするような考え方もあるのではないか。他区の実態を調べてほしい。

○委員長　ほかに質問等がなければ、今、認定制度の話になったので、世田谷区で認定制度をどのように進めるかに話を移し、(3)の説明後に、またいろいろ意見をいただけたらと思う。資料３を説明願う。

○幹事　資料３を参照願う。管理計画認定制度について、他自治体の状況と世田谷区の考え方についてである。

　スライド２は、23区のうち、既に認定制度を開始している板橋区と台東区の状況である。板橋区は今年の４月、台東区は11月に開始している。認定件数は、板橋区は２件、台東区は０件である。認定の独自基準について、板橋区は記載のとおり、かなり詳細に規定しているが、台東区に独自基準はない。

　スライド３は横浜市と京都市の状況で、横浜市は11月、京都市は９月に開始しており、認定件数はいずれも１件である。いずれも認定の独自基準はないが、助言・指導について両自治体とも独自基準を設定している。

　スライド４は、今後策定予定の自治体を含めた状況である。23区のうち豊島、品川、千代田の３区で来年４月１日開始予定であるが、独自基準については、豊島と品川で町会加入や防災についての項目を設けている。一方、千代田区や政令指定都市である仙台市や熊本市は独自基準を設けていない。

　スライド５から７は、これまで各自治体で認定したマンションの具体的な状況である。全国でこれまで認定しているマンションは12月６日時点で14件である。この中で、特に建物概要欄で総戸数を見ると、総戸数が多いマンションが大半を占め、特に100戸以上が多い。規模的には戸数が多いマンションのほうが認定を取りやすい傾向がある。

　スライド８はマンション管理に関する周知のチラシで、横浜市の事例を掲載した。

　スライド９からは、世田谷区の認定基準の検討資料である。資料１で述べた実態調査について回答があった533棟が認定基準のどの項目を満たしていないか、未達成項目数がどれぐらいあり、それらに該当するマンションがどれぐらいあるかを示した。項目数はここで10項目挙げているが、全て満たしていない、つまり未達成項目10のマンションが６棟となっている。

　以下、９項目を満たしていないものが７棟、８項目が13棟となり、一番下の未達成の項目０、つまりここに掲げた全項目を満たすマンションは29棟となる。したがって、現段階で認定基準をおおむね満たしていると思われるマンション数は29棟である。

　また、未達成項目の中で、どの項目が一番多いかでは、認定基準の一番右、居住者名簿があり更新しているマンション385棟が該当する。

　また、組合員名簿があり更新をしているマンションは340棟と多いが、資料１で見たとおり、名簿自体があると回答しているマンションは７割を超えているので、あとは更新が課題である。これは比較的くみしやすい項目である。

　しかし、赤枠の344棟は「長期修繕計画が30年以上」の項目で、これをクリアするためには時間や費用がかかることから、これが大きな課題であると思われる。

　スライド11は基準をおおむね満たしていると思われる29棟の考察で、竣工年代別、戸数規模別で見ている。1990年代以降の竣工で、31から50戸の中規模マンションが多い。

　スライド12は、国基準以外で、例えば防災とかコミュニティ、耐震の項目を見ると、防災活動、コミュニティ活動とも行っているマンションが６棟、どちらかを実施しているものが21棟、耐震については、旧耐震のマンションが５棟あり、全て耐震診断を実施しているが、いずれも耐震に問題があるとの結果であった。

　その結果を受け改修工事等の対応を実施したマンションが２棟、未実施が３棟である。

　このように国基準に加え区の独自基準として、例えば防災やコミュニティなどを加えた場合、認定できるマンションはさらに少なくなる。

　スライド13は、この29棟のうちの１事例を掲げた。築47年、24戸であるが、一応国基準の認定項目はおおむね満たしている。しかし、防災活動や耐震診断についてはクリアできていない事例である。ただ、アンケートの中には、認定制度を利用して管理水準の底上げを図りたいとの前向きなコメントが記入されていた。

　スライド14は認定を受けることのメリットの確認である。フラット35や共用部分リフォーム融資の金利引下げ、マンションすまい・る債の利率に上乗せがある。

　スライドの15は、来年度の税制改正に向け、大規模修繕工事を行ったマンションに対し一定の基準を満たすものについては固定資産税を減額するという要望を国交省が出しているとの紹介である。これは新たに国で考えているメリットになると思う。

　スライド16は、改めて独自の認定基準について、他自治体の状況をまとめている。左が既に認定制度を開始している自治体、右が今後開始予定の自治体で、いずれも独自基準はなく、あるいは定める予定なしの自治体が大半であることが分かる。

　スライド17は、各自治体の考え方を確認した。独自基準を設定しない自治体として、仙台市や横浜市は、制度の普及に向けてより多くのマンションが申請しやすくすることを優先するため、独自基準は設けないとしている。

　一方、独自基準を設定した自治体として、板橋区や豊島区は、区独自でマンション条例を制定しているので、条例に合わせて同様の条件として設定をしている。

　最後にスライド18は、認定基準に関する世田谷区の考え方（案）である。管理計画や、計画に基づく認定制度の趣旨が、管理組合や区分所有者が管理に関心を持ち、主体的に関わることにある。しかし、他自治体を見ても、認定申請数が伸び悩んでいる。これは認定制度が始まって間もないこともあるが、基準に達するマンション数が絞られてくることも影響していると考えられる。

　特に基準の一つである「長期修繕計画が30年以上」については、国が今回の法改正に合わせ、25年であったものを30年に延長したこともあり、管理組合がまだ対応し切れていないと考えられる。

　区内のマンションも、基準をおおむね満たしていると思われるマンション数が現在29棟あったが、独自基準を設定した場合、先ほども見たとおり、基準の内容にもよるが、一気に数が減ってしまう。また、実態調査で区内には小規模マンションが多いことが分かっており、小規模マンションは大規模マンションに比べ、資金面などで不利な場合もあり、規定する基準を満たすことは、そのような理由からも難しいと予想される。

　さらに、先ほど紹介した事例のように、認定制度を利用して管理水準を上げようと前向きに考えているマンションが、独自基準を設けることで認定できないことも考えられる。したがって、区としては、小規模マンションであっても広く申請され、この認定制度を利用して管理水準を上げていくためには、まずは間口を広げる意味で、独自基準を設けないこととしたい。

○委員長　今、世田谷区としてはスライド18にあるような形で、認定制度に独自基準を設けず、まず多くの方に申請していただくように進めたいとの提案であったと思う。これについて質問や意見をお願いする。

　委員から最初に質問があったが、これを見てどうか。

○委員　融資とか税制も絡むので、独自基準を設けないという判断は正しいと思う。

　一方、委員も話題にされた町会・自治会の話は重要だ。改めて整備方針を見ると、基本方針３の中で「地域コミュニティのつながりによる防災力や福祉力」に言及している。このことも考慮すると、世田谷区としては何らかの方法で、近隣町会・自治会への加入を進めるべきではないか。私案だが、必須項目ではなく、任意の認定通知書には載るような項目として、コミュニティに関することを含められないか。マンション管理センターが公表するホームページにその情報を載せるのは難しくとも、世田谷区が申請者に発行する認定通知書には書けるのではないか。それによって、仮にそこにバツがついても、次回申し込むときまでに改善しようという意識づけができると考えた。

○委員長　この認定だけでなく、マンションを新しく建てるところでも、開発時に少し対応している「相談に応じる」だけでなく、もう少し何らかの形で、多分建設時には工事が入るので、町会などに説明に回るだろう。そういうときを捉え、町会や地元のコミュニティとつながるような何かをお願いするということは１つあるかもしれない。それをしておけば、古いマンションにはそういうことはできないだろうが、そういうことから両面で行くなり、何らかの手はあろうと思った。

　今の認定項目にはしないが、認定はしつつ、こういうところはこれから頑張ってほしい的な幾つかの項目があれば、認定はするが、世田谷区はこう望むという推奨の項目とか、そのような工夫は考えられるかもしれない。

○委員　質問として、認定はどなたがされるのかということと、要はどれぐらい裏を取るのかが気になる。一番軽いものは、今回のアンケートと同じことにしてしまえば、自己申告してきたところは認定できてしまう。しかし、それは金利が安くなるから、うそをついてしまうかもしれないので、認定作業をどこまで丁寧にするかを教えてほしい。

○幹事　資料２のスライド９を参照願う。区に申請をする前にマンション管理センターで事前確認をする。このときに申請に係る様々な書類、様式は決まっていて、そのあたりの詳細は確認していくので、そこで事前に確認をし、合っていれば適合確認通知を申請者に出し、それを受け、改めて世田谷区に申請をいただくことになる。各自治体に直接申請するパターンもあるが、そうなると自治体側でかなり詳細を確認しなければならず、専門性も必要になってくる。世田谷区はマンション管理センターでの事前確認を必ず求めるようにしている。

○委員　そうなると、世田谷区はほとんど素通りであるのか。また、窓口で「ここを頑張ろうね」とか、そのようなことをいろいろやり取りすることも大事だと思う。だから、世田谷区ではそれができなくなってしまう、世田谷区に経験値が全くつかないようになってしまうが、そのような理解でよいか。

○幹事　実際には、本認定制度についてはこのようなプロセスで申請をいただくこととしたい。しかし、例えば独自基準をつくると、そのあたりは事前に、世田谷区に相談に来ていただくことになってしまう。これから具体的な中身は検討するが、事前確認ができていれば、基本的に世田谷区で認定通知は発行できると思われ、既定の書類が整っているといった一定の確認はする。一方で個別のマンションへの支援は、認定の有無に関わらず施策として対応していくので、そういうところの専門性なりスキルを上げていくことは、やっていけると考えている。

○委員　区で独自基準をつくるとしたら、世田谷区の特徴である、まあまあ古い小規模マンションは、人手も足りないから、認定項目が少し多過ぎると感じる。緩くしてあげる的に緩和はできないのか。やれるとしたら、世田谷区は独自基準をつくってやるとしたら、そういうことかと思うが、どうか。

○幹事　マンション管理センターについては、基本的に審査項目は画一的なもので、基準は一緒であるので、そこをやっていくのだろうと思う。例えば具体的な手続に世田谷区としてどのように対応するか、詳細はまだマンション管理センターと協議していないので、他自治体の状況なども見ながら、そのあたりの検討の余地はあると思う。

　一方で、やはり認定の有無にかかわらず、管理状況届出制度を通じて把握しているマンションについては、区が当然マンション管理士会と連携して対応していくので、その部分については区としても対応はしっかりとやっていけると思う。

○委員長　多分今の質問は、古くて小さなマンションに30年の計画を求めることは難しいだろうから、小さいマンションに対しては認定を少し緩和することはできないかという趣旨であった。国の認定と世田谷版の認定という２段階では考えられないか。

○幹事　基本的に区独自の認定というか、国の認定があって、それとは別に、例えばそれぞれの自治体の認定、あるいは認証するような制度を設けている自治体も確かにある。一方で、それはあくまでも国の認定制度をした上での話になるので、ベースとしては国基準に基づいた形での認定はしなければいけないと思う。しかし、小規模マンションをどうするかは、世田谷区の大きな特徴であり、そこが大きな課題であるので、認定の有無だけでなく、先ほど述べた管理状況届出制度とか、既存の具体的な各マンションの課題に合った仕方で支援をしていく、施策としてそれをしていく必要があると考える。

○委員長　少し世田谷区で、６戸とかの小さいマンションをどうするかという中で、この認定制度にはすぐ乗れないだろうが、ステップがあって認定制度に行くとか、何かうまくそういう人たちの管理へのモチベーションが上がるような手がないかを少し考え、ほかでやられていることを調べてほしい。宿題としたい。

○委員　先ほど委員が言われたように、コミュニティというところはとても大切だと思うが、コミュニティ、自治会との連携以外に、世田谷区にはマンション交流会があり、私はこれをとても買っている。マンション交流会に、今後、認定通知を受けたマンションが出てきたら、マンション交流会で認定通知を受けた人たちの話が聞ける、ノウハウがある等、ここは情報提供とか知識の向上という役割を持たれている。そういう役割も持つことで、マンション交流会に入りたいという意欲づけにもなると思う。マンション交流会の中の方は、ぜひ率先して認定を受けていただき、先導する役割を果たしていただくとよいと思ったが、委員はどう考えるか。

○委員　今の紹介に感謝する。認定制度全体を見ると、大変な内容であり、交流会では何から手をつけてよいかと言っている。

　少し戻るが、小さいマンションがたくさんあるとの指摘は、世田谷区では相続の問題があり、中くらい土地について、親元を離れた息子たちが引き継ぐときに非常にいろいろな問題が出てくる。100坪、50坪ぐらいでも小さなマンションをつくってしまう。

　今、私の知る限り、ある地域では大変広い土地があり、100坪から150坪の家がどんどん出ている。友人に聞いたところ、その家は相続で困ってしまうため、小さなマンションをつくってしまうというが、根には大きな問題があると思う。小さなマンションは幾つできるかと聞いたところ、30棟はできるという話で、大変広い場所である。

　そのような話があるので、根本的に小さなマンションを建てていくのに、今後は少し知恵を使わないと、またそこに次々と新しく小さなマンションができてしまう。

　また、話にあった認定カードは、東京都からの耐震補強をしたというブルーのマークを玄関に貼って、不動産屋は、これに大変な価値があると言う。今回、制度を導入するに当たって、認定カードはある意味で特権事項になるので、どうか事務局で考えてほしい。

　また、高齢化の話であるが、マンションも、もたもたすると100年ぐらいたつので、ある意味では２代目、３代目になってくる。うちのマンションで48軒ある中の６軒が３代目の引き継ぎをした。そのようにマンションのよさを引き継ぐ人に対する何かをつくっていかないと、荒れてくることはどうしようもないと思うので、これも役所で、表彰ではないが、何かヨイショをしてくれればと思う。

　今はそういう３代目の世帯が６軒あるので、ここは絶対に潰さないマンションだということで話を進めているが、何かそのような印があれば本人たちも喜ぶと思う。

　交流会としては、とにかく会員数を増やすことに力を入れており、ホームページが大変きれいにできているので、知人などに声をかけてほしい。

○委員長　建物は耐震診断のマークで、管理は管理組合の認定で、多分ここに入れるとしたら、今の指摘のとおりコミュニティの話だろうか。それをどこで分かるようにするかという話もあると思った。世田谷区には小さなマンションが多く、委員が言われたように、コミュニティとか地域でどのように関わりを持ち、町会との関係などについて、独自基準で認定の中へ入れようとは思わないが、少し世田谷区なりの工夫があってもよいかもしれない。

　委員は認定を早くしたほうがよいとか、大分いろいろ言われていたが、どうか。

○委員　認定項目がかなりあるが、１つでも未達になると認定できない。各委員いろいろ言われていたが、事実、独自の救えるものがあればよいかなと思う。ただ、全国的なものであるので、世田谷だけ緩くしたのでは価値がなくなってしまう。そこは考えていかなければいけない。

　ただ、世田谷区のマンションの実態調査で、未達項目が３個、２個、１個のところがかなりある。ここをどう底上げしていくか考えていけばよいとは思う。

　質問として、重ね重ね良好な29棟の管理形態は自主管理なのか、全部委託であるのか、一部委託であるのか。分かっていれば、そこから糸口が見えてくるのではないか。

○幹事　29棟とも全部委託のマンションである。

○委員　やはりそうなってしまうだろう。自主管理ではなかなか難しい。大手管理会社は、70戸以上であると管理費等で十分採算が合うので、全部委託のほうがより有効であると言う。

○委員長　私は、もっとたくさん認定されていると思ったが、これしかなかったことに驚いた。何かなかなか認定が進まない理由があるのか。

○幹事　例えば、先ほど述べた長期修繕計画が、以前25年であったものが30年に５年延びたところが、今の統計上からも課題としては大きいと思う。もし委員がそのような情報を聞かれていたら教えてほしい。

○委員長　全国的に見ても、認定数が意外と少ない。これを仕事柄どう見られているか。私などは、新しいものはもっとどんどん認定されてもよいと思うが、それも出てこない。

○委員　やはり管理会社であると思う。全部委託されているマンション等であれば、容易に全てがクリアできる。例えば、今はほとんど高齢化と共稼ぎだから、理事会にも出られない。そういうところからして、もう認定基準の１つが欠けてしまう。そういうところが一番のネックになってくると思うので、これは世田谷だけの問題ではなく、どこのマンションも一緒だろう。その辺を考えていかないといけない。耐震などは項目に入っていないが、人間が生活していく上では命に関わることだから、非常に大事である。一つ一つ考えていって、どういうものがよいか、もう一度見直したほうがよいのではないか。このままいってもどうなのか、認定されるマンションがどのぐらい増えていくのかと思う。

　世田谷で29棟が認定できるのであれば、すぐに認定してしまったほうがよい。日本の中でトップになれると思う。

○委員　私も委員の指摘のとおり、世田谷独自のものを何らかの形で示してほしい。マンション交流会の話題が出たが、会長の下、活発に毎月セミナーを開いておられる。私も12月の交流会で初めて勉強した。本委員会でも、あんすこの話題が出ていたが、結構松原地区の事例が紹介されており、地区のマンションをあんすこの方々が把握し、介護とか孤独死の問題に懸命に取り組まれている。ただ、あんすこから管理組合には何らかの手だてがないとアクセスできない。介護等は個人情報に関わるから、あんすこでも、おいそれと情報を渡すわけにもいかないようである。

　そのあたりは指針には全く載ってこないが、地域にとって、あんすこの存在は、そういう意味では心強いと思った。これからのマンションの高齢化、居住者の高齢化を考えると、とても大きな拠点になる。これはある地区だけの特徴かもしれないが、あんすこの活動を支援するようなつなぎがあるとよいと思う。これをすぐ指針にということではなく、そういう手だてにつながっていけばよいとは、今月のセミナーに出て感じた。あんすこは、マンション分布をしっかり調べ、どういう介護ニーズがあるか把握しようと努力されていることだけは、この場で紹介方々、意見を述べた。

○委員長　そのほかに意見はあるか。

○幹事　委員に伺いたい。認定項目の「長期修繕計画が30年以上」を344棟が未達で、区は国の法改正で25年から30年になったことでハードルがより高くなったと考えているが、以前の25年であったら認定できそうだったとか、30年になって困っているという管理組合や管理会社からの話を聞いているか。

○委員　特にそれはない。耐用年数の問題と絡んで、国が出した耐用年数は、たしかマンションで50年ぐらいだと思う。何の根拠からそういう年数が出てきたか非常に曖昧だ。今の耐用年数はどんどん、マンションでも70年とかは全然問題ないとの見解も出ており、25年から30年への影響はないと思う。

○委員長　もともと古い、管理に問題がありそうなマンションは、30年先までは考えられなかったり、計画以前にハードルがとても高いと思った。

　今日のところは、世田谷区の認定基準ということで意見をいただいた。

○委員　先ほどあんしんすこやかセンターの話が出たが、マンションの認定云々について民生委員の立場から見ると、追加で、組合員名簿、居住者名簿等がすごく大事である。若いときに入居しても、だんだん高齢化し、民生委員が関わりを持たなければならない高齢者となるが、いかんせんオートロックのため中に入れない。例えば大規模マンションなどは、中に民生委員がいるとか、その名簿がちゃんとしていることが大切だ。

　災害時には、本当に何も分からなくなってしまう。世田谷区では、介護認定されている方は、介護事業者のほうで把握できているので、生存確認もできるが、介護保険を申請していない比較的元気なお年寄りの把握は、民生委員が５月、６月あたりに、ふれあい訪問で伺い、体調を聞いたりするが、オートロックが非常に大きな関門になっている。大規模、中規模マンションは、その辺を少し加味していただければ、民生委員の仕事とすればやりやすいと心底から思っている。よろしくお願いする。

○委員長　マンション管理だけでなく、コミュニティとの関係とか、今あったあんすことの関係とか、認定制度とは少し違うかもしれないが、そういうところへの取組みなり手だてを考えていくことは大事なことのような気がする。

　今日のところはこのような形で少し意見をいただいたが、今後、これをまたバージョンアップしたものを次回に検討することになると思う。特に今日意見をいただいていない方は、何か意見があれば伺いたいが、なければ３つの議題は一応終了としたい。

　続いて、その他を事務局からお願いする。

○幹事　次回の予定をお知らせする。次第に記載したとおり、次回は第139回で、令和５年３月９日木曜日の14時から16時、会場は区役所第３庁舎３階、ブライトホールにて予定している。日程の１か月前頃に案内を送付するので、予定されたい。

○委員長　開催日程が配られているので確認願う。今日、中間報告であった分譲マンションの実態調査がある程度まとまったものが報告いただけると思う。適正化推進計画について素案、あるいは今日いただいた提案等を少し検討したものを提案いただければと思う。

　それでは本日は夜の遅い時間であったが、参加いただき感謝する。

　前回の会議録が配布されているが、何か意見や修正はあるか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　ないようであれば、公開用として取り扱いたい。

　他になければ、第138回住宅委員会を閉会する。

午後７時44分閉会