第１３４回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和３年１２月２４日（金）１３：３０～１５：２３

■場所　世田谷文化生活情報センター　生活工房セミナールームＡ・Ｂ

■出席者　委員９人、幹事８人

■議題　重点施策２　マンションの維持・再生と適正な管理

（１）区内マンションの実態と検討事項

（２）マンション管理状況届出状況

（３）世田谷区マンション交流会について

（４）マンション管理適正化推進計画について

（５）マンション施策の現状と課題

（６）その他

午後１時30分開会

○幹事　第134回世田谷区住宅委員会を開会する。

　開会に当たり、副区長より挨拶する。

○副区長　本日は、お忙しい中、御出席いただき感謝する。

　本日は第四次住宅整備方針に係る３つの重点施策のうちの１つである「マンションの維持・再生と適正な管理」をテーマに議論いただく。

　先日、令和２年度の国勢調査結果の速報があった。世田谷区の人口は94万3000人余りである。５年前は90万3000人であったので、５年間で４万人の増。今年になってコロナ禍の影響で二十数年ぶりに減少を始めているが、この間、人口増が続いてきた。

　団塊の世代が75歳を過ぎる2025年問題に次いで、2040年問題として、人口減少社会の中で生産年齢人口が大幅に減るため、2040年からバックキャストして自治体の在り方を検討するとの取組みに、総務省が三、四年前に着手した。当時は人口減少により消滅都市が出てくるとともに、東京圏、大都市は若者を吸収しながら老いていくとの指摘があった。2040年には世田谷区も高齢者が大幅に増え、インフラも老いていくと想定し、在り方を検討した。

　本日の幾つかのフレーズとしては、居住者と建物、２つの老いによるマンション管理問題が危惧されている。都内で分譲マンションが一番多い世田谷区である。皆様方の専門的な見識から様々な指摘をいただければと思う。

○幹事　初めに、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がある。

○事務局　本日は委員４名から欠席の連絡があった。会場での出席が８名、オンラインでの出席が１名、出席委員は９名で、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　本日も会場とオンラインの併用開催であるため、発言の際は挙手願う。書類や音声等の不備は職員への声がけ、また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　本日はお集まりいただき感謝申し上げる。

　最初に、今後の日程と前回の振り返りについて事務局より報告願う。

○幹事　資料の第16期世田谷区住宅委員会令和３・４年度開催日程を参照願う。

　今年度は第131回から第133回まで、重点施策１「居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保」について検討した。第134回と第135回で重点施策２「マンションの維持・再生と適正な管理」についての具体的施策を検討願う。次回第135回の一部と第136回、第137回で重点施策３「住宅資産価値向上・活用」と適正な管理についての具体的施策を検討願う。

　令和４年２月８日の開催時刻は18時からに訂正願う。

　前回第133回の振り返りは、属性別の収入と住宅状況、区営住宅の申込みにおける属性ごとの年収、住宅困窮理由、お部屋探しサポート事業における成約・不成約事例で現状を理解願い、その上で具体的施策として、国の住宅セーフティーネット制度にはやや課題があり、制度活用は継続しつつ、新たに世田谷区版登録住宅制度の創出を提案している。

　具体的には、民間賃貸住宅のオーナーへ、安否確認サービスとして見守りや生活相談の提供や、不慮の事故による費用保障などを区が支援することにより、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録してもらい、住まいの確保の充実を図る。

　また、住宅入居者には、緊急時駆けつけのある非接触型による毎日の見守りや、ＬＳＡ（ライフ・サポート・アドバイザー）による生活相談など、既存の福祉サービスの活用を含め、入居者に応じたアセスメントを実施し、お部屋探しサポート利用者等へ登録住宅の紹介を行うようなスキームとなっている。

　委員からは、耐震性の確保、高齢者・障害者・ひとり親世帯の対象の絞り込み、高齢者の支援となるとともに、住宅の質向上につながることも考慮すべき。成年後見人の活用、また、入居者本人が拒否することを減らすため、物理的な条件は譲歩してもらいつつ、アパート等の中のコミュニティや助け合いなどソフト面の付加価値をつけるなどの意見をいただいた。

　「居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保」についての具体的施策は、以上の案で了承いただいた。

　登録住宅の条件や、既存福祉サービスの活用、不動産団体との連携の在り方など様々あるので、今後スキーム策定の段階ごとに、本委員会の意見も伺いながら進めていきたい。

　前回の振り返りについては以上である。

○委員長　議事に入る。今日は重点施策２「マンションの維持・再生と適正な管理」を取り上げる。

　次第の(1)区内マンションの実態と検討事項から(4)まで、事務局から説明願う。

○幹事　今回の資料作成に当たり学識経験者である委員に資料を送付し、施策の提案シート提出を求めた。専門家派遣による自主管理を進めるための支援や、家賃収入捻出のための賃貸化の支援、住戸リフォーム事例紹介、管理に問題のありそうなマンションへの専門家やＮＰＯの派遣制度、高経年マンションへの啓発や助成制度、維持向上・再生のための支援制度の認知向上のための情報提供やＰＲなどの意見をいただいた。後ほど確認願う。

　提案シートにあった質問に回答する。

　委員からの、現在の管理不全マンションへの専門家派遣制度について。東京都のマンション条例に伴う支援策には、アドバイザー派遣制度がある。管理不全の兆候のあるマンションへは、管理組合のつくり方等のアドバイス制度がある。また、資料５で説明するが、利用状況は少なく、周知の関係もあろうが、機能しているとまでは言えない。相談についても制度はあるが、利用率は低い。

　委員から、管理状況届出制度で、管理不全兆候のあるマンションに対して聞き取りや立入検査が必要との指摘がある。実際に面談を予定していたが、コロナ禍の中で面談を断られるケースが多く、現在は区の専門員とマンション管理士によりヒアリングに出向いている。また、届出対象なのに届出のないマンションへは、基本的には督促を行い、今後、直接訪問し、ヒアリング等を実施する予定である。

　委員から、届出制度における「地域コミュニティ」は何を指しているかとの質問があり、本日の資料２の２の最終ページに届出書を添付したので、参照願う。裏面「マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項」の「地域コミュニティの形成等の取組」欄の事例として町会・自治会との共催事業や協力イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等）を挙げている。

　また、マンション交流会への参加促進の指摘があるが、現在の会員は、管理組合の有無は関係なく、区分所有者であれば参加可能であり、会員拡大に向けダイレクトメール送付などを行っている。

　副委員長から、昭和58年以前のマンションが対象の届出制度のマンション数と、平成28年度の世田谷区マンション実態調査の昭和58年までの累計マンション数が違うのはなぜかとの指摘があった。届出対象者数は東京都のデータによるもので、当初は1200棟であったが、賃貸マンションと判明したり、滅失しているものを除いたところ、現在は1020棟となった。都の名簿や区の調査においても漏れ等があったものと思う。

　以下の説明は「第134回資料の概要」に基づいて説明する。

　資料１－１の区の平成28年度マンション実態調査からは、現状として区内マンションストックは、地域別面積と比較した地域別棟数では、世田谷地域が最も多く、次いで玉川地域であり、砧地域と烏山地域は相対的には少ない。区内マンションの高齢化は、世帯主の約36％が65歳以上で、築年代が古いほど高齢化が進んでいる。

　管理組合の運営では「入居者の高齢化」が最も懸念され、次いで「理事のなり手不足」、「修繕・設備に関すること」、「修繕資金の不足」と修繕・資金の課題が多い。

　耐震化・建物の維持管理では、旧耐震基準で建てられた分譲マンションのうち45.8％が耐震診断を行っていない。これは平成28年度時点の数値である。

　資料１－２は、第四次住宅整備方針における重点施策の検討事項として、マンション管理状況届出制度を活用し、実態や課題を把握、分析し、支援策の検討や適切な管理、耐震化に関する情報提供等の支援を行い、管理不全の兆候が確認されたマンションに対しては、助言・指導や専門家による個別訪問等、実態に応じた支援を行うとしている。

　マンション管理適正化推進計画の策定については、実態調査を行い、国の基本方針や東京都の動向を踏まえながら検討するとしている。

　マンション交流会、マンション管理講座やマンション相談会等を通じ、マンション自らの主体性を醸成し、個々の課題解決につなげることとしている。

　資料２－１は、マンション管理状況届出制度の概要である。東京都のマンション条例に基づき、令和２年度に制度が開始し、５年ごとに届出が義務化されている。

　対象は、区分所有法で、管理組合の規定が定められた昭和58年以前の６戸以上の区分所有のマンションである。

　区内の対象は1020棟で、届出は845棟、83％の届出率である。

　管理不全の兆候のあるマンションは、実際に「管理組合がない」など８項目掲げたが、④と⑤は１項目であり、これら７項目に１つでも該当すれば「管理不全の兆候のあるマンション」となる。

　資料２－２では、845棟の届出において管理不全の兆候のある124棟の傾向を分析した。

　「１．管理不全兆候の必須項目の傾向」は、全体の約15％が不全兆候ありで、不全兆候項目が１つだけのものが68％で最多であり、主に大規模修繕なし、総会なし、修繕積立金なしが多く、修繕資金やそのための合意形成に課題があると思われる。なお、大規模修繕なしが最多であるが、管理組合、積立金もあり、かつ大規模修繕をしていないため、今後、面談等で実態を把握すべきであると思う。

　不全兆候５項目以上のものは11棟あり、共通して組合、規約、総会なしが特徴である。

　「２．規模の傾向」は、不全兆候のあるマンションは平均戸数８～11と住戸数の少ないマンションに多く、特に不全兆候５項目以上は平均11～16戸と小規模であり、小規模マンションで不全兆候が発生しやすい。

　「３．管理形態・建築年代・地域性の傾向」は、不全兆候ありのマンションは自主管理に多く、築年代が古いほど発生率が高い状況が見てとれる。

　「４．長期修繕計画・空き住戸・賃貸化・耐震化・コミュニティの傾向」は、賃貸化割合は不全兆候との相関関係があまり見られない。長期修繕計画なし、耐震化未実施は不全兆候と相関関係が強い。

　資料３はマンション交流会の現状で、世田谷区内の区分所有、いわゆる分譲マンションの居住者・管理組合相互の情報交換、ネットワーク構築を目的として、会員による自主的な組織として平成24年３月に設立された。令和２年度はコロナの影響で対面式の実施は難しかったが、会場開催とオンライン開催によって、管理組合に必要なマンションの維持・管理の基礎知識やマンションにおける防災対策、自主管理にする方法などのセミナーや相談会を実施し、事業を継続しており、参加者も増え、広報の充実、ダイレクトメールによる案内によって会員数も増加し、ネットワーク強化を図っている。

　詳しくは後ほど、委員より交流会の目指す方向や取組み状況について伺いたい。

　資料４はマンション管理適正化推進計画についてで、国の法改正で法律等が令和４年４月１日に施行される。マンション管理適正化推進計画は任意計画であるが、認定制度は地方公共団体の管理適正化計画策定が前提となる。マンションの管理組合が作成した管理計画が基準を満たす場合、地方公共団体の長より認定を受けることができる制度である。

　認定基準には、管理組合の運営や管理規約、30年以上の長期修繕計画があり、かつ計画残存期間内に２回以上の大規模修繕が見込まれることや、長期修繕計画において、将来一時金の徴収を予定していないなどの条件を満たせば、認定できる。

　世田谷区では令和４年度に実態調査を実施し、令和５年度中の施行に向けて策定作業を進める予定である。23区では令和４年４月施行は二、三区で予定している。都は町村部分の計画をつくっていて、来年４月からの施行を予定している。多くの区は令和５年度以降、マスタープランの変更に合わせてつくる。新築マンションについては、認定基準に準じ、マンション管理センターで予備認定適合通知を発行することとなっており、この場合には自治体側の推進計画の策定は問わない予定となっている。

　国で考えている認定制度のインセンティブは、現状では住宅金融支援機構の金利引下げとしているが、調整中と言っているので、今後の状況を見たい。

　これら資料１－１から資料４の実態把握や届出の分析を理解願い、現在区等で行っている施策と課題をまとめたものが資料５である。

○委員長　マンション交流会の様子等を委員からお話し願う。

○委員　私は今から12年前、世田谷区マンション交流会を立ち上げた張本人の１人であり、マンションについて非常に悩んだ１人でもある。現区長就任のときに本交流会ができ、初会合に区長が見え、挨拶された。区長とともに歩んできて大変な時代に入った。

　現状約200名弱で動いているが、一番大きな悩みは、人がなかなか集まらない。しかし、この一、二年、会員が結構増えた。マンションを持つ者は苦労がだんだん募り、何とかせねばということが正直なところである。

○委員長　資料３、世田谷区マンション交流会の現状によると、コロナ禍にありながらセミナーや相談会を大分開催されているが、総数5500棟からすると会員が多いとは言えない。多くのマンション所有者は、このような課題をあまり気にされていないのだろう。

　３ページの６、取組みの方向性に(1)会員数の増加や(2)専門家との連携とあり、課題は少しずつ見えているが、そう簡単でない。少しずつ関心を持つ方が増えるとよいと思う。

○委員　マンションで最も大事なものは長期修繕計画である。古くなるほど施工関係の費用がかかる。長計がしっかりでき、財政の計画が伴っている場合はほとんどうまくいく。これを毎年見直していくことも必要である。

　修繕のサイクルを、12年から18年に延ばすところもあると聞いた。さらに、管理会社がそこまで真摯に取り組んでいるか否かもポイントである。今後はこれら財政と長計の課題に加え、管理会社の対応も懸念している。これらを乗り切ることができれば大変よい姿になると思う。他区でもその辺を中心に取り組んでいると聞くので、世田谷区も同様に進んでいきたい。

○委員長　届出対象マンション数1020棟、届出済マンション数845棟で、その分析があった。ここに入っていないマンションは分からないと理解してよいか。

○幹事　２回督促をしたが、届出がないマンションの実態は把握できていない。

○委員長　現状の不全兆候ありの124棟に、未届のマンションから不全兆候ありの棟数が増えると考えてよいか。

○幹事　不全兆候があるため、逆に出さないこともあり得る。督促だけでは出てこないと考えられ、専門委員とマンション管理士とともに訪問して調査を行いたい。

○委員長　届出が出ていないところに出向いて調査をするのか。

○幹事　そのとおりである。

○委員　提案シートで述べたとおり、私は建築家の立場から実際に耐震診断に当たっている。木造の場合、個別に出向き、無料で診断できることを区の担当課も行っていて、現在診断数は昨今かなり増えている。マンションのように非木造の場合は、管理がされ

ある程度の規模のものは恵まれており、大規模修繕をする時に、耐震改修を行う話まで出ている。最も問題となるのは10戸ぐらいの小さなマンションで、我々ＮＰＯにも、近い将来の震災への大きな不安から要請が来ることもあるが、数は少ない状況である。

マンションの耐震については、耐震改修の段階では数千万円以上を要するが、世田谷区の助成制度では戸当たり30万円が助成上限額に加算される制度もある。工事費の負担が少なくなれば住民が合意する機会が増えると思う。耐震改修まですすめば建物の資産価値は上がり、次世代につなぐこともできる。マンション交流会等で意識を高めるべく取り組んでいるようであるが、耐震の必要性をきっかけにしていくのが良いと思う。

○委員長　マンションごと、住民ごとに事情が異なるため、行政が仕組みを提示しても、それにうまく乗るマンションは限られる。個別の建築物、住民の事情に対応せざるを得ない。ただ、5500棟全てには対応できないので、どのくらい対象があるかは気になる。

○委員　委員長と同じ問題意識で、届出をしていない部分が問題である。恐らく届出している方々より、届出していないマンションのほうが問題があるだろう。各委員から指摘のあったように積極的に介入していかない限りなかなか難しいと感じた。

○委員長　では、(5)マンション施策の現状と課題の説明の後、意見交換をしたい。

○幹事　資料５、マンション施策の現状と課題を参照願う。

　まず、区で行っているマンション実態調査は、平成14年に初めて全数を調査した。平成28年には、比較のために平成14年に調査したマンションを対象とした。全棟把握はできていない。来年度、令和４年度に全棟を対象に調査を行う。

　現状・取組み等の欄のとおり、高経年の傾向を分析した。ポストも確認したため、連絡先は明確化している。

　課題は、平成14年度以前のマンションしか調べていないため、マンション管理適正化法に基づく推進計画策定を要するためにも、全棟の実態把握が必要である。回答率の向上も大きな課題である。

　マンションデータベース化の実績は平成28年度調査結果がデータベース化されている。

　取組としては、その後、建築所管等で滅失したもの、追加できるマンションはデータベース化しているが、調査項目については平成14年度以前のものしかないため、その点も含めて令和４年度の調査でデータベース化したい。

　マンション管理状況届出制度は、令和２年度から開始され、届出率は83％である。

　取組み等としては、平成14年度よりは回答率は高い。管理不全兆候マンションの把握と分析を行った。

　課題は、訪問調査、指導、助言が進んでおらず、現在、予約を含め約20棟に訪問した。管理不全マンションを把握できた場合の支援策も今後の課題である。

　組合のないマンションでは、管理不全兆候が見られがちであるので、管理水準に応じた支援策が必要である。

　マンション管理講座は、年３回行っており、昨年は会場とオンラインを併用した。令和３年度参加者は記載のとおりで、11月は特に多かった。初心者向けの内容であり、課題である参加促進を図った。当初は少なかったが、11月の46名にまで増えた。

　専門性のあるマンション交流会セミナーとのすみ分けと連携、開催が年１回であるため、初心者の参加促進が課題である。

　マンション交流会は、ほぼ毎月、コロナ禍で会場とオンラインを併用して開催している。

　会員数は令和３年11月現在で188名である。令和３年度の参加数は記載のとおり徐々に増えている。区民主体の取組みであるが、区が事務局を務め共催している。現在は専門家や企業も会員である。設立当初は会費制であったが、ホームページの広告収入で賄って無料化した。マンションへのダイレクトメールが参加者増につながっている。ホームページをある程度改正し、参加者を募っている。

　対象のマンションは5000棟を超えるため、会員・セミナー参加者数の増は依然大きな課題である。管理水準の低いマンションへの個別支援は求められるが、主体的な参加が前提となるほか、参加者自らが解決策を見いだすための相談機能の充実も要する。来年度は相談会を開催する。弁護士、会計士等との連携も課題である。

　相談事業は、①住宅相談マンション相談を住まいサポートセンターで行っているが、利用率は、建築士相談13％、管理士相談25％と低迷している。

　②マンション無料相談会も、マンション管理講座と併せ年３回開催している。もともと５組であった相談枠を10組に増やしている。

　課題は、必要とするマンションへの周知と専門家との連携である。

　③東京都分譲マンション専門相談は、次項のアドバイザー派遣同様、都の施策である。

　令和２年度実績では、世田谷区民の相談件数は１件であった。都民利用枠の月８枠に対しても月２件にとどまっている。

　東京都アドバイザー派遣は従来からの施策で、①管理状況届出マンション対象は５回まで無料であるが、令和２年度実績は23区で18件であった。

　②一般マンション対象は、令和２年度実績16件、多摩地区８件であった。

　取組みとしては、東京都アドバイザー制度の周知に努めた。

　課題は、両施策とも都内全域で利用率が低い。自己負担分を助成する区市もあるので、併せた周知のほか、必要とするマンションの発掘、周知、専門家との連携も求められる。

　区で行う啓発としては、冊子「じゅうフォメーション」が建築をはじめとした相談関係を網羅している。

　マンションに特化した情報発信が今後の課題である。

○委員長　資料５の上のほうで言えば、何となくマンションが5000棟余りあるとの話から、実態は意外に把握されていないことが確認された。来年度の調査に期待し、それを基に今後の取組が進むものと思う。

　データベース化もこれからとは大変な現状である。小さな市区町村であれば数えられるレベルであろうが、5000棟と聞くと、ぞっとするほど多い。全てが問題を抱えているわけではないだろうが、対象とすべきマンションを把握しなければならない。

　他方、管理講座や交流会へは、現状は不全でない関係者にも参加を求め、財政問題、修繕計画、管理会社との関係等の課題に備えてもらうことも大事であると感じた。

○委員　私も今年、マンション交流会に入会した。私のマンションが２回目の大規模修繕の最中で、コロナ禍で工期も延びがちな上、いろいろな問題を抱えていたため、勉強に参加し、とても啓発された。

　築27年ぐらいで、１回目の大規模修繕は管理会社に任せ切りだったが、中にリーダー的なオーナーが一人二人いて、数年前から修繕委員会的組織を立ち上げ、初の設計監理方式を採用した。私も参加を求められ、信頼し得る建築士に依頼した。それにしても情報は得にくいため同交流会に参加したが、もっと早く参加していればよかった。

　マンション内の交流同様、マンション同士の交流は難しい。実態調査に「地域コミュニティ」なる漠然とした表現があるが、自治会等との協働はうまく機能していない。

　私のマンションは内水氾濫地域で、かつ新しいマンションはバリアフリー的に段差がないので、地下室的なところが被害を受けるなどいろいろな経験をした。それらを地域で情報共有するように展開できればよいと思う。実態はほぼないが、そのような方向で情報発信や交流を続けていければと思う。

　この場で取り上げるべき話題ではないが、マンションを評価するために、マンション管理士の評価システムと、管理業界の評価システムが来年４月頃同時に発足する。国・自治体も同様である。マンションの管理組合としては、どの評価システムを採用すべきか、それぞれのメリット、インセンティブを考えざるを得ない。

　マンション管理適正化推進計画の策定をどの程度進めるかにもよるが、民間の３システムとどのように共存、連携していくか、インセンティブをどうするかにも関係する。

　世田谷区独自の評価基準も設定できるとすると、管理組合が自主的な、ＣＰＤではないが、専門的に自己教育的なことを続けている場合はポイントを上げてはどうか。それがどのようなメリットにつながるかはまだ分からないが、民間であれば損保の保険料が少し安くなるとか、税金となると大変ではあるが、例えば固定資産税上の優遇措置などがあれば、管理向上のインセンティブにつながる。

　住んでいる者の印象として、無関心な人が多い。キーパーソンの一人二人を核と捉え、そういう層に目をつけてもらえるような情報発信をしていくことから始める必要がある。

○幹事　認定制度の話題が出た。国を含め説明には来ており、意見交換の場もあったが、世田谷区としては、居住者にとってのインセンティブがないと、制度をつくっても結局動かないと訴えた。ただ、大本は管理不全をなくすことである。よいところを褒め、こちら側へ移行せよと言っても、管理不全になるところは、お金がないとか計画がないわけで、この認定制度ではそこの発見ができない。

　また、インセンティブは住宅金融支援機構の金利のみである。民間の金融機関はどうするかは疑問に思っており、国へも投げかけたりしている。

　区の中で専門的な基準をつけられるかとの指摘もあったが、国としては耐震性がなくとも、違法建築であっても認定する。これは管理していることのソフト面しか評価しないため、建築のことなどは別の部署が対応することである等の回答をされてしまった。

　大阪市では、耐震基準を認定の要件にしようというような視点を挙げている。

　東京都は説明の中で、要綱などに建築的なものを入れると違法になると、それはできないとまで言っており、ここはまだ確認中である。

　共用部分の改修に金融機関を使うと利子が下がるため、購入者にはメリットがあろうが、入居者には今のところあまりメリットがないため、この認定制度がどこまで進むかは疑問である。しかし、よい点を褒める制度はちゃんとつくったほうがよいので、そこは推進計画を含めて進めていきたい。

　制度としては国の制度であるので、どこまでインセンティブをつけられるかは難しいが、管理不全があるところに対しては、いろいろな支援の中で管理不全をなくす取組みは特に必要であると思っている。

○委員　管理不全は、管理状況届出で把握していくのか。

○幹事　管理状況届出は東京都の条例で、昭和58年以前のみが対象である。ここも東京都に、マンションは毎年できるだろうと求めたが、今のところは考えていないと言われた。古いものほど管理不全が多いので、都はまずそこを潰したいのだと思う。しかし、今後のことを考えると、データを含め全てのマンションを把握する必要はある。

○委員　２番目のデータベース化のことか。

○幹事　そのとおりである。区で対応するとなると、現状もあるが、システムとしてあるわけではなく、職員がエクセルの中で管理しているレベルである。

○委員　地理情報等のシステムではないのか。

○幹事　そのとおりである。新築届も含めてデータベース化できればよいと思うが、対象が膨大になるので、今後の検討課題である。

○委員　いずれにせよ、教育の世界ではボトムアップとピークアップと言われる。ただ、中間領域のボリュームが最も大きいので、そこは推進計画に基づく認定制度などで、委員長も指摘された予防策を普及していけばよいと思うが、本音では何らかのメリットが欲しいと思う。

○幹事　実際は都条例ができる以前、墨田区、板橋区、豊島区で条例をつくって届出を求めていた。そこまでしないと実態の把握はできない。世田谷区は、5000棟となると膨大であるが、そこまでしないと今後、課題として浮き上がってくると思う。本来は国や都がデータベース化をしてほしい。東京都にデータベースがあるので、これを拡大していけば対応できる。都としても新しいものを含めてマンション施策は可能ではないかと提案している。ただ、回答としては、今は考えていないと言われてしまった。

○委員　私も３つの層に分かれると思う。先生が整理されたとおり、放っておいても大丈夫な層、マジョリティである中間層、届出しろと言ってもなかなかできない層がある。

　下の２つはどちらも対象にしなければいけないが、今の交流会や講座や相談は、恐らくマジョリティが対象になっている。義務化されていながら届出もできない一番下の層をどうするかが大きな問題であると思う。

　幾つか質問がある。１つは届出義務違反に何らかのペナルティはないのか。例えば消防署への報告義務違反には罰金がある。先ほどインセンティブの話もあったが、罰則を設ける方向もあると思う。

　もう一つは、管理認定制度について、住宅金融支援機構のローンぐらいしかメリットがないとのことであるが、実態として不動産売買時などに何らかデメリットはないのか。そこで重要事項説明に入ってくるとか、そうでなくとも消費者が選べるような状況になっているのかどうかを宅建関係の委員に伺いたい。

○委員　今の点で、私も認定制度について述べようと思っていた。今のマンション取引の中心は、築10年前後の比較的新しい物件である。来年４月以降、順次、管理計画認定ということで、自治体がお墨つきを出すと捉えられるが、管理組合の運営や経理の状況、長期修繕計画が計画に合致しておれば認定マンションとする。そして国交省が認定マンションを公表したいと言っているようである。マンションの空き家、中古物件の流通に対して間違いなく非常に新しい制度になる。

　この制度が機能すれば、今まで10年前後の新築物件の取引が中心であったものが、15年、20年たってもこの認定を受けていることで価値観が非常に上がる。所有者にとっても資産価値は上がっていくわけで、決してマイナスなことはないと、業者としては捉えた。

○委員　まさに伺いたかったことで、感謝する。認定がないと売買に不利、取っていれば有利となれば、住宅金融支援機構のローンだけでなく居住者にもメリットがあると考えた。

○幹事　ペナルティはないかとの指摘があった。都が届出制度を始めるときに質問したが、まず出してもらうことが前提だとして、ペナルティは全然考えていなかった。区もどこまで届出が出てくるか、20％とか30％ではないかと思っていたが、80％以上の届出があり、逆に驚いている。

　委員から公表の話があったが、マンション管理センターにチェックを依頼することを想定している。チェックできたものを管理センターが公表する。売買する方にはメリットがあろうが、居住者へのメリットについては疑問が残ると事務レベルでは考えた。

○委員　ソフト面の話になってしまうかもしれないが、管理不全と言った場合、管理組合のことと修繕のことが中心になっている。

　私は世田谷で生活環境保全審査会の委員も務めているが、ごみ屋敷問題などもマンション管理上の問題である。本来は審査会の問題かもしれないが、相談が少ない中には、建物のことでなく、今コロナ禍の中で断捨離が増え、その際の物の処分、遺品の処理、親亡き後の空き家状態の継続とか、実家対策を子ども世帯に周知するなど、早めの啓発、部屋の中の管理の相談や説明も大切である。それは資産価値にもつながる。しかし、現状は建築士とか弁護士が担当するため相談しにくい。もう少し簡単なホームインスペクターに相談できるとよいと思う。

○委員長　私は他市で空き家対策に取り組んでいるが、マンション空き家への指摘もあり、この点を懸念している。だから管理不全とならない予防策について述べた。その意味では今の指摘は大変大きい。

　古いマンションの所有者は高齢者である可能性が高く、高齢者ばかりであると管理組合以前の、普通の生活がやっとであるかもしれない。マンションの相談と言っても、現在はハード寄りであるので、もう少し生活相談など、ソフト寄りの相談、衛生の問題、室内の様々な問題も懸念される。

　戸建て住宅には民生委員も対応しているが、マンション内は意外と見えないかもしれない。今の指摘を受け、基礎自治体で取り組むべき相談の在り方は見直す必要がある。

　居住支援協議会等では取り扱わないが、住宅相談等では、最近少し柔らかく住生活と呼んで範囲を広げ、福祉と一緒に相談に応じている自治体もあるので、マンションに直接ではないかもしれないが、もう少し工夫できるかもしれない。

○幹事　今の件で、資料に記載はないが、マンションの法律相談という施策がある。そこは利用率が高い。部屋の中の掃除も含めた部分であると思うが、相続に伴うものやマンションの法律関係の相談は多い。

　新たな相談体制については、福祉所管も含め連携して対応せざるを得ないとは思う。

○委員長　福祉のほうで、マンションで高齢者のいろいろな問題への対応はないか。

　なければ、事務局からの提案について、資料６を配付の上、説明願う。

〔　資料６を配付　〕

○幹事　資料５の現状と課題を含め、先生からも指摘があったが、管理水準のレベルは高い層から低い層がある。先ほどは３分割されていたが、基本的には一定基準を満たすマンション、管理不全兆候のあるマンション、管理不全兆候が多数あるマンションのほか、実際に把握できていない、届出が出ていないマンションの４つに分けてみた。

　一定基準を満たすマンションは、今回の管理計画認定制度を使って評価、公表することで維持してもらう。

　管理不全兆候のあるマンションは、助言・指導により、実際に訪問して話を聞きつつ助言をしたり予防策を取っていく。場合によってはマンション交流会の情報や無料アドバイザー派遣などの支援策の活用を促していく。

　管理不全兆候が多数あるマンションは、自分から出てこないのであれば、アウトリーチ型誘導支援として、専門家と連携して訪問し支援をする必要がある。実際の施策としては、満たすところと若干の不全兆候のあるところに関しては、まずマンションに関する情報発信をする。その中心になるものはマンション交流会と想定している。

　現実的にマンション交流会では、管理水準に合わせた勉強会等を開催し、兆候のあるマンションの参加、管理水準や参加者の熟度に応じた勉強会を開催する。

　セミナーにおいても、無料の相談会を開催する。毎月のセミナーと同時に相談会を開催し、参加者自ら解決策を見出せる相談の体制を取りたい。会員にはマンション管理士も入っており、管理士会と連携した対応ができるものと思う。

　セミナーでは、現在も事例紹介を行っており、好事例やノウハウの紹介で管理水準を高める取組み、例としては、コミュニティの工夫によって合意形成を図るとか、マンションにおいて防災対策を講じたり、大規模修繕の経費を含めた先行事例の紹介などがある。

　管理組合経営能力向上セミナーの実施では、セミナーテーマを体系化し、管理組合自らの経営力向上を図る内容とするような構成となっている。

　今回は実態調査を行うので、その中で管理組合等の住所を含めて把握でき、マンション情報通信の発行で、交流会を中心につくられたものを、会員を含め、受講者を増やしながら、マンション居住者へ伝わる形での発信ができると思う。

　管理不全兆候が多数あるマンションについては、管理不全の原因に応じた支援策を検討するしかない。一番大きいものは中心となる人物の発掘・育成ではないか。どうしても当番で１年頑張ればよいということでなく、マンション全体を通し、代表としては委員であるが、中心にいろいろなことを考えてもらう方を育成する必要がある。その中では無料アドバイザー派遣や、マンション交流会でいろいろなコンテンツを行うので、その中から中心となる人を育てていく。とにかく話を伺って実態を把握し、必要な支援を把握し、相談につなげ、極端な例で古いもので管理不全であれば建て替える、マンション建替法は大規模なマンションが対象になるが、建て替えから、住民は次のところへ移り、マンション自体は売却するような考え方まで、全体的なコーディネートについて、プランナーを派遣し、相談内容を想定した支援制度を検討するようなことが必要になる。

　特に管理不全兆候の把握できていないマンションは、督促のみでなく訪問し、そこで管理状況を把握する必要があり、時間をかけて個別に対応していくことになると思う。

　事務局側で層を４つに分けた対策を提示した。

○委員長　事務局より提案があった。今日の指摘も含めて考えていく必要があるが、質疑、意見交換をしたい。

　事前に説明を受けた際、本当に古くてどうにもならないものがあったら、老後このまま死ぬまでと言われても、危険な場合もある。そういうものについてはトータルに、所有者の人生までは相談し切れないが、そういうことも含めて相談に応じ、処分する方向を目指し、それについての様々な課題にも取り組む必要もあるかもしれないと感じた。

　そう簡単な話ではないが、ここでは実際にアウトリーチ型誘導支援という提案も、世田谷であれば場所によっては、そういう活用によって救われる話もあるかもしれない。そこまでやれるかどうか分からないが、そのような話もあろうかと感じた。

　実際には個々の事情によるので、まず実態を把握し、財政が課題か、担い手が課題か、いろいろある中で、やれること、やれないこと、原因を把握して対応すべきだろう。

　委員のような方が各マンションにいたらどうにかなるのではないかという提案であると思うが、委員から資料６を見た感想や意見を伺いたい。

○委員　実はここにも書かれたような状態であるが、日本のマンションはとんでもないもので、ピンとキリが何でもごった煮のようになっている。なおかつ年を経るごとに売買の基にもなっている非常に複雑なものである。

　私は現役時代、ヨーロッパなどにも行っていたが、ドイツなどはこんなことではなかった。丘の上にきれいに点々と並ぶマンションを見て驚いたし、イタリアへ行けば丸いきれいな建物で、築何年かと通訳に聞いたところ、このマンションは80年で、隣に今アメリカサイズ並みのものを建てているが、それは売れないだろうとの言い方をしていて、ロマンを感じた。

　うちのマンションもそうしたらいいかと思いつつ、実は現役時代は１回も会議に出たことがなく、有名であったが、ある日突然、現役を退いた際、手が空いたなら１年でもやれと女房に言われて、足を突っ込んだ。

　やってみて大変難しい大きな問題として、人も絡むし、金も絡むし、建物そのものも絡むし、大変な努力が必要であると分かって、このような立場になって、最終的には皆さんの資金であるから、それをどう使うかが大きな問題で、借金もしたが、15年たってうまくきれいに返せたのも、長計をしっかりつくったために助かったところである。

　長計と財政がしっかりしていないといけないと考え、昨今の話の中には、立派な会社はそうではないかと。長計を組んで、何をする、そしてこれだけ資金が必要で、それを運転していく運転士も必要であり、その３つが確立しないとマンションは廃ると思う。

　最後の話で、ニューヨークのちょうど今から50年ぐらい前、もう地下鉄がめちゃくちゃで、怖くて乗れなかった。それはブロードウェイから西側に真っ黒のマンションがどんどん出てきて、誰も住んでいない。夜中になると階段などに、そういう人たちが寝床にして、廃れたマンションは山ほどあった。そしてブロードウェイから東側には本当にすばらしいマンションで、いまだにエンパイアステートビルなども100年近くたって、ますます意気高くなっている。

　そういうことで、小さなことかもしれないが、しっかりした財政、しっかりした計画を立て、それを実行していく。よいマンションになるにはそれしかないと思う。あとは悪くなっていくマンションに対する力を、少しずつまたそこへ向けて、本日先生方が話されたようなことを行いながら、１つでも救っていけるようにすれば一番よいのではないかと、勝手な思いを申し上げた。

○委員長　もしかしたら、今４つに分けた上に、もっとすごくよいマンションをつくって、モデルにするようなものを見つけて褒めるということもあるかもしれない。ただの認定制度ではなく世田谷版で、建物も何も含め、非常によくやっているものを広めるような、そういうものもあるかもしれない。

　認定制度も、先ほど指摘があったように世田谷版があってもよい。提案のあったものの上に、いろいろなほかのファクターで、世田谷ならではのものをつけると、またそれが不動産流通の際にもよいかもしれない。

　また、委員の言われたペナルティの話もあってよいかもしれない。８割ぐらい届出があるならば、出すのが当然であるとなってもらうためには、出せないところの問題を感じてもらう必要はあるかもしれない。

　これから、今問題のところに出かけて、いろいろ調べてヒアリングするのだろうから、そこの状況次第であるが、そこについても何か考えていく。なぜペナルティかというと、真ん中辺のものがだんだん悪くなっていくときのことが心配なので、今出されない方に対して何かというよりは、今後続けていく中で出せなくなっては困るので、少しそういうこともあるのかもしれない。

○委員　貴重なお話に感謝する。

　先ほどの委員のお話がとてもしみて、日本でビンテージマンションという言い方をされたこともあったかと思う。一方でそういう管理されているマンションは、少ないかもしれないが、ビンテージマンションとして価値が上がっているところもある。そういうところを５つ目の褒めたたえる層に挙げてもらうと、そのようになりたいという人たちが立ち上がって、よくなってくるかと思う。

　そういうものが流通も含め、今の若い次の世代たちは、割と情報収集にたけているので、そういう方が口コミでどんどん広げていくと広がっていくと思う。ペナルティもあるが、褒めるほうとバランスを取りながら進めていくと価値が上がるのではないかと思った。

○委員長　マンションと自治会の関係は少し微妙であるが、自治会にも入ってほしい。委員はいかがか。

○委員　指摘のとおりで、烏山地区にも昨年あたり、1000世帯に近いマンションもでき、マンションと町会・自治会との関係は非常に難しい。以前に話したこともあったと思うが、290世帯ぐらいのマンションができて、全体で入られて、町会の主催で、そのマンションだけの防災訓練をやってあげたことがあった。そうしたら、参加者は理事長以下３名ぐらいであった。消防署も９階、10階建ての建物であったため、はしご車を使いたいと参加されたが、現実はそのような状況である。

　先ほどから出ていた認定制度の認定を受けるためには、その原資が必要であると思う。恐らく所有者の方々は、資産価値が上がることに嫌と言う人はほぼいないと思う。ただ、そのために資金が要るというところでちゅうちょしているのではないか。したがって、これはアメとムチをどう出せばよいか、非常に難しい問題であると感じる。

　ただ、本日は「マンションの維持・再生と適正な管理」であるのでマンションがテーマであるが、戸建て所有者にとっても、年数がたてば維持費には経費がかかる。そう考えたときに、個々の方々が今までと違う意識、ビンテージ型マンションなどにするためには、自分たちはどう考え、どう進むべきかと。

　また、マンションに管理組合があるのは当たり前であると思っていたが、そうではなく、総会も議事録もないということを聞いて、その人たちは、マンションも自分も年を取る中で、行く先をどう考えてそのマンションを所有していたのかと不思議に感じた。

　烏山の地域は戸建てが多いので、町会・自治会の関係者は戸建ての方が非常に多く、この辺の問題が議題に上がってくることがほとんどない。

　ただ、先ほど聞いたところ、委員は我々の地域の一員であるそうで、今度何かの機会があればその辺について聞きたいと感じた。

○委員　管理組合の話が出ていたが、自分の体験も踏まえて周りの状況を考えると、管理会社にお任せで、管理組合はあるが、管理会社任せであるので、管理会社の在り方がすごく大きいと感じる。

　よく管理会社の選び方なる情報は入ってくるが、管理会社の在り方について、行政との関係は何かあるのか。それは全くなく、民々の関係だから、多分管理組合が自分で勝手に選べということであると思う。大手のマンションはちゃんとしていると思うが、中小になると、安かろう悪かろうではないが、管理会社任せになっている部分は影響していないか。その辺の情報があれば教えてほしい。

○幹事　管理会社はマンション管理の中でも一つの課題になっている。ある程度古くなると積立金が減り、工事の見込みがなくなると管理会社は撤退してしまう。要は工事をすることによるメリットが目当てとされている。

　マンション交流会でもそれを課題として取り上げつつ、自主管理部分と任せる部分を分けることで費用負担を小さくする工夫について、実際に取り組んでいる管理組合を紹介している。そのような工夫を知らない組合がそういう状態になっているので、今後は特にそのような組合に発信しながら引き込んでいくことが重要になると思う。

○委員　よろしくお願いする。

○幹事　また、委員からコミュニティの話が少しあったが、実は管理不全の中で区の訪問に際しては、管理士と区の職員がチームで出向いている。そこで相談しながら、あんしんすこやかセンターにつないだケースもある。管理状況届出のヒアリングに出向いた際にそのような話があり、地域に28か所あるあんしんすこやかセンターにつないだ事例もあり、区の中では関係所管との連携は可能である。

○委員　今、管理会社の話があったが、これは偶然であるが、今年９月12日日曜日の新聞２面にマンション管理の記事が載った。もう管理会社が管理ではもうからないと手を上げてしまっている。では、今まではどうもうけていたかと言うと、少し話があったように工事などの請負を各専門家に出し続け、歩合を得るような業者が大多数であったとの記事である。そのような管理会社が潰れている実態もある。

　そのような大きな流れから見ると、我々マンションは今後どう戦っていけばよいかとの大きな問題になってきて、そのうちに11月13日の記事で１冊全部、マンションは駄目だと書いてある。

　これを題材に11月27日にセミナーで話したところ、大きな拍手をもらい、そうならないためにはどうすればよいか訴えた。課長が言うように、細かいことながらマンション交流会として伝えていき、解決の一助になれればと取り組んでいる。

○委員長　逆にああいうものが出ると、ちゃんと取り組んでいるところが目立ち、私のマンションはちゃんと取り組んでいるマンションであると訴えることができる。また、私は人任せにしている居住者に危機感を持ってもらう一助になると思いつつ記事を読んだ。

　世田谷のマンションがこれらの記事のようにならないために、資料６のような提案をされているが、個々の取組みについては相談しながら進めていくことになろうが、このような方向で考え、進めることでよいか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　では、本日の提案を了解することとした。

　その他の事項について事務局から説明願う。

○幹事　次回の委員会は２月８日火曜日18時から、区役所第１庁舎５階庁議室にて開催を予定している。年明けに改めて出席の確認をしたい。

○委員長　本日の議題は以上で終了した。

　資料中の前回会議録（公開用）について修正の申出がなければ公開したいが、どうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　では、以上で第134回住宅委員会を閉会する。

午後３時23分閉会