

第1回 生駒市空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画策定懇話会 会議要旨

日時 令和5年7月27日(木)9時30分～11時30分

場所 市役所 大会議室

出席者

(●参加者)岡絵理子、有江正太、寺岡春恵、佐野こずえ、岡廣樹、野村善彦

(欠席:坂根一匡)

(○事務局)北田都市整備部長

澤都市計画課長、内蔵住宅政策室長、金丸住宅政策室主幹

清水建築課長、井上建築課課長補佐

(株)市浦ハウジング&プランニング)柴田、大庭、藤原

傍聴者 1名

案件

1. 懇話会について
2. 生駒市空家等対策計画の改定と枠組み・進め方について
3. 空き家対策について
4. マンション管理適正化について

配布資料

資料1 生駒市空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画策定懇話会 開催要綱

資料2 生駒市空家等対策計画の改定と枠組み・進め方について

資料3 空き家を取り巻く状況とこれまでの取組み

資料4 「生駒市空家等対策計画」における重点課題と改定のポイント

資料5 マンションを取り巻く状況とこれまでの取組み

資料6 「マンション管理適正化推進計画」における重点課題と策定のポイント

参考資料1 生駒市空家等対策計画

参考資料2 令和4年度 分譲マンション実態調査結果

開 会

北田都市整備部長挨拶

案 件

1. 懇話会について

・事務局より資料1について説明。

生駒市空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画策定懇話会開催要綱第4条の規定に基づき、参加者の互選により、岡絵理子氏が座長に選出される。

・座長・参加者挨拶

2. 生駒市空家等対策計画の改定と枠組み・進め方について

・事務局より資料2について説明。

(意見交換)

- マンションも含め、奈良県の住宅全般の内容が固まっていない。生駒市が先導してほしい。
- 奈良県の住生活基本計画は昨年改定済、マンション管理適正化推進計画は今後策定予定と聞いている。
- 市の空き家対策は評価されている。特に、プラットホームについては、関西でも先駆的な取組として話題になり、視察に来られる自治体も多いが、他都市では実現していない。

3. 生駒市空家等対策計画の改定と枠組み・進め方について

・事務局より資料3、4について説明。

(意見交換)

- プラットホームでは、最終的に更地になるケースもあるが、不動産業の一般的な業務とは異なり、基本的に既存ストックを活用する方向で取り組んでいる。
- 建物の安心・安全に関連して、資料3(P3)にある建物危険度判定と震災時の応急危険度判定との違いを教えてください。
- ほとんど同じである。
- 資料3(P8)の立地の課題について、生駒市は山麓の地形が複雑で道も狭い。擁壁から漏れた地下水の影響で床下の地盤に穴が開き、建物が傾いた住宅の事例を見たことがある。重要事項説明の義務はあるものの、宅地の安全性の調査までは現実的に難しいが、プラットホームでは、どのような対策を行っているのか。
- 擁壁に不安がある、建物が老朽化している等の場合は、宅建士以外に建築士にも見てもらい、改修のアドバイス等を行っている。

- 誰が費用を負担するかという問題はあるが、プラットホームでは安全性を確認し流通させている。これまでも危険な物件はいくつかあった。
- 資料3(P9)の恋文不動産について、どのような人が相談や応募をしているのか。
- 所有者は、計5件(昨年度3件・今年度2件)の応募があった。積極的に売り貸ししようとは思っておらず、活用したい方がいれば固定資産税程度の費用で貸してもよいという意向の方が多い。活用者は、市への問合せも多く、ニーズが高い。昨年度の3件の物件見学会には、10名(5組)程度が参加したが、第一種低層住居専用地域(一低層)でかつ地区計画で用途の制限をかけており、やりたいことができない活用希望者もいた。
- これまでの応募物件は、分譲住宅地外の立地か。
- 昨年度の3件は分譲住宅地内、今年度の2件は既成市街地の物件である。
- 見学会への参加者の現住の居住地はどこか。
- 市内、市外が概ね半々である。昨年度の物件は一低層であり、居住しながらの活用を想定していたため、移住前提の方も多かった。
- 生駒市の政策として移住は看板にしていないのか。
- 移住相談を行うなど、移住促進に取り組んでいる。分譲住宅地、高山町等の田園集落地、既成市街地など、様々なエリアがあるので、好みに合わせて選べるということをアピールしている。
- 10年間ほど、各地で空き家対策を見てきたが、空き家対策の成否は、市場流通性にかかっている。生駒市は、流通性があり、成果が出ているのだと思う。
一方で、最近、生駒市の相談窓口でも、市街地から少し離れた空き家の所有者から、いくらでもよいかから処分したいとの相談がみられる。解体費用が高騰しており、売買価格と逆転する事例が生じる可能性があり、その段階で相続がされていない場合などは、手が付けられなくなる。
生駒市では、複雑な権利関係の案件は少ないが、一般的に旧市街地等では相続登記されずに放置されている例もあり、相続登記を促しても動けないケースもある。空き家特措法の改正で用途規制の変更もイメージされていることから、今後は、自治体のさらなる関与も考えられる。
- 重要なお意見である。近年は、都市計画的に対応しなければならないことも増えている。
- 資料4の方針3に「現時点で国のガイドライン等が示されていないため、その状況に応じて検討を行う予定」とあるが、生駒市として先行して独自のものをつくり、国に提言するべきだと思う。
- 生駒市には現時点で特定空家・管理不全空家はない。管理不全空家にならないように先回りして対応する必要がある。
- 以前から管理不全の空き家に対する相談、指導等進めており、改善につなげてきた。
- 方針1の「居住段階からの空き家化の事前準備」について、生駒市らしい対応として考えていることはあるか。空き家所有者をほぼ把握しており、大変な状況にはないと思う。
- 大変な状況ではない。早い段階で、予防的にもう少し何かできたらさらに良いというイメージである。
- すべての空き家がプラットホームを活用しているだけでなく、普通に流通している空き家も相当数ある。マイナス要因が多い物件が流通しないというものでもなく、バランス、さじ加減が難しい。
- ニュータウンについては現段階では売却、賃貸ともにしっかり動いている。プラットホームには流通しにくいところを多く対応してもらっている。

4. マンション管理適正化について

・事務局より資料5、6について説明。

(意見交換)

●現在、区分所有法制の見直しが行われており、非常に流動的な状況である。

生駒市には小規模マンションが多く、十分な額の積立が難しいが、マンション管理計画の認定基準(国)では修繕積立金が高く設定されている。また、長期修繕計画は30年以上の計画期間、大規模修繕工事を2回実施したうえで最終的に借り入れがないようにすることとされており、非常にハードルが高い。全国マンション管理組合連合会では、認定制度にとられずに、管理不全になる前の段階で食い止める方向で取組もうとしている。

●各自治体で設定できる独自の認定基準として、ハザードマップとの連動も検討していただきたい。

●市として分譲マンションを奨励しているのか。

○現時点では、戸建て住宅への住替えの起点となっている賃貸マンションに、より注力している。

○生駒市の課題は小規模マンションが多いことである。また、古いマンションの場合、大規模修繕ができるのか、適切な管理規約があり管理組合が運営されているのかなど疑問がある。

●今回の実態調査では、管理組合のないマンションはなかったのか。

○アンケートに回答したマンションにはなかったが、未回答のマンションの実態はわからない。

●高経年マンションが増えて老朽化が進む話と、旧耐震のマンションや管理組合が法制化される1983年以前のマンションの話は意味が異なるので、調査・把握する必要がある。

○デベロッパーが分譲マンションを売るときには管理費や修繕積立金を低くした方が売りやすい。修繕積立金等の設定が適正かどうかを判断、審査する機関はないのか。

●ない。マンション管理適正化法制定以前は長期修繕計画の策定義務や修繕積立金のルール等はなく、住宅購入時の銀行の審査でもそれらは考慮されてこなかった。

●管理不全物件を増やさないために、今後の市内の新築物件は、ランニングコストも考慮してほしい。

●3、4年前に県とマンション実態調査を行った。県のデータとも突き合わせて実態を把握してはどうか。

●旧耐震マンション1,176戸について、耐震診断、耐震改修の状況はどうだったか。

●アンケート結果によると、耐震診断済が2件あるが、改修はされていない。

●生駒市の場合、駅周辺以外では15mの高さ制限があり5階建しか建てられない。5階建の壁式構造であれば、旧耐震時代の建物であっても現行の耐震基準同等の強度があると言われている。それ以外の耐震性不足と思われる旧耐震マンションはどれくらいあるのか。

○民間マンションは調査していない。公共建築物については、旧耐震のRC造の公共建築物はすべて耐震診断を行ったが、半分程度はIs値(構造耐震指標)が耐震基準を満たしていた。

○賃貸マンションでは、耐震診断を実施した結果、旧耐震でも耐震基準を満たしている物件もあった。構造はRC造の括りで把握しており、壁式構造かどうかについては調べていない。

耐震診断を実施して耐震性がないと判断された場合に耐震改修をしなければならないので、診断自体をやりたくないとの総会で決まるケースも多いようである。敷地内に複数の構造が含まれたマンションでは棟により診断結果が異なることが想定されるため、総会議決に至らなかったという話も聞い

た。

- 敷地内に数棟あるマンションで耐震診断を実施しようという動きも出てきている。
- 特定建築物の定期報告のデータと突き合せれば、アンケートよりも確実なデータがとれると思う。
- 定期報告のなかでは、構造については、壁式かどうかまでは書いてないケースがある。定期報告で壁に大きなクラックがある等の報告があった場合は個別に耐震診断を促している。
- 耐震診断に携わっているが、Is値が基準値に至っていなくても、基準値に近く、危険度の低い建物が多く、その場合は改修工事をしないことで管理組合が合意することが多々ある。行政としては、旧耐震のマンションの耐震診断を行い、個々のマンションの耐震性を把握した方がよいと思う。
- 戸建て住宅はやっていない中で、マンションにだけ公費を投ずるのかという問題がある。ただ、1983年以前のマンションは、市民の困りごととして受け取る必要がある。また、新築時の対応は非常に重要となる。築40年未満のマンションについて、大規模修繕を実施している事例はあるか。
- ある。ほとんどがきちんとやっている。
- 大規模修繕を実施したことのないマンションについては、今後、修繕費の不足等の問題が生じる可能性がある。建替わったマンションはあるか。
- ない。大規模修繕を経験していても、次の修繕はお金が不足しそうだというマンションもある。
- 生駒市のマンションは投資用でなく、居住用であるため、管理についての啓発が重要である。
- マンションは個人の財産であり、市が耐震診断を行うのではなく、管理組合の意識付けが重要である。耐震診断・改修に対する啓発と補助等を検討していきたい。
- 立地適正化計画では住宅の立地についても位置付けられるが、策定しているか。
- 策定について、検討している。
- 生駒市では駅前や北生駒で20m、その他では15mの高さ制限をしている。15mの高さ制限の地区では、分譲マンションの建設は難しいと思う。
- 住宅都市としての位置付けをわかりやすくしたほうがよい。
- 市のプロモーションとして、自分らしい暮らし・住まい方をしようという発信に力を入れている。
- アンケートに未回答のマンションが重要であり、立地を含め、どういうマンションなのかを整理すれば、問題点が見えてくると思う。管理組合があっても実質的に動いていないマンションもあると思う。