

**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
第2回マンション分科会 会議要旨**

日時 令和5年11月14日(火)9時30分～11時00分

場所 生駒市コミュニティセンター 205会議室

出席者

(●参加者)佐野 こずえ、岡 廣樹、野村 善彦

(○事務局)澤都市計画課長、内蔵住宅政策室長、金丸住宅政策室主幹
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、藤原

案件

1. 計画素案について

配布資料

資料1 空家等対策計画(素案・マンション関連のみ)

参考資料1 第1回マンション分科会 会議要旨

参考資料2 スケジュール

開会

案件

1. 計画素案について

事務局より資料1について説明

(意見交換)

- P25 の区分所有者等の「等」は、区分所有者と標準管理規約(団地型)に規定された団地建物所有者を含める意味ではないか。再度確認してほしい。
- 補足説明することも検討してほしい。
- 区分所有法改正について、法務省の法制審議会で議論中であり、国土交通省でもワーキンググループで具体化に向けた議論をしている。これらとの兼ね合いが気になる。

○概ねの方向性はわかっている。新しい認定基準等の内容を見据えて、それらを包含できるような表現で記載する。

●ワーキンググループで示された具体的な項目との突合せはしておくべき。

●法改正後に計画を改定する可能性があるのなら、その旨記載しておくべき。

○計画としては大きな方向性を整理しておき、細かい内容は状況をみながら対応していきたい。

●管理する上での困りごとで多くみられる「資金不足等で適切な修繕ができていない」に対しては、設備を含めた建物の維持管理を適切に行うための方策が重要である。

●水準d(管理不全可能性)と判定されたマンションについて、資金面の問題はるか。

○ほとんどのマンションは、長期修繕計画を作成していないことが、水準dの原因である。

●管理計画認定制度の普及だけでなく、全体の管理水準を少しでも上げていく視点が重要。管理不全の可能性のあるマンションに関する対策も必要である。

●資金不足の解消は難しいが、解消されないと目標値は達成されない。

●資金不足は高齢化が進むマンションに多い。長期的な視点を持ちにくく、修繕積立金の値上げに反対が起こる。消費税率アップに対応した値上げすら難しい。

●管理会社からのアドバイスがないため、標準管理規約の改定を反映せず、原始規約のままのマンションも多い。管理計画の認定に必要な項目だけを改定した、切り貼りのような管理規約になっているところもある。

●そもそも規約がないマンションもある。国土交通省も、高経年マンションが一番の課題だと認識している。制度を運用する自治体のほうが方策を打ち出しやすいのではないか。

●高経年マンションは、経済的なことも含め、根本的な対策が必要。所有者が手放すくらいの方策を考えないと解決しないのかもしれない。

●管理はすべて自分たちでやらなければならないと思われており、理事のなり手が少ない原因となっている。管理組合が決定権を持つことが大事であり、管理を外注しながら、役員が議事録や清掃などの作業をチェックするのも自立化の一つである。

●水準dのマンションに築20年程度の比較的築年数の浅い物件が含まれている。

○理事長などの回答者が管理状況を正確に把握していない可能性がある。施策を進めるにあたり、改めて確認していかなければならない。

●奈良の地域性か、元々農地だったところに建つ10戸未満の小規模な物件が多い。元の地主

が所有権を持って住んでおり、管理組合の合意形成に影響を与えているケースがある。

○生駒市にも小規模マンションは多いが、賃貸マンションがほとんどである。

●地域性を踏まえた対策を盛り込まないといけないのかもしれない。

○床面積が増えないので、コスト的に建替えられないという相談を受けたことがある。

●今はほとんどのマンションが同じ状況である。

●新たな仕組みをつくって生駒モデルとして示せたらよい。

●行政主導で進めるのであれば、再開発的な手法を取り入れないと難しい。

○リーダーシップのある区分所有者に頼っている管理組合もある。住民も高齢化しており、後継者を心配する声も聞いている。

●居住者が入れ替わらないと後継者は出てこない。特定の人に依存するのではなく、システムとして対応することができるとよい。

●管理適正化に向けては、管理を外部に発注しながら管理組合がそれを確認する形を市として示していくのがよい。

●賃貸マンションを含む今後の方針をどう考えているのか。

○特に、転入時に求められている賃貸マンションが増えるとよいと考えている。

●分譲マンションを賃貸化することも考えられる。

●個々に賃貸化した分譲マンションでの管理組合の運営は難しい。

●P25に「マンションの寿命を意識した上で」とあるが、どう意識するのか。

○あと何年維持できるか、どのタイミングで建替えるのかについて意識するということである。

●マンションを長寿命化して、何年まで寿命を伸ばすのかというガイドラインはない。

●マンションは歴史が浅いが鉄筋コンクリート造の建物については、昭和初期建設でまだ使っている建物もある。まずその説明をすればわかりやすい。生駒市にそういう古い建物はないのか。

○生駒市が発展したのは昭和になってからなので、そこまで古い建物はない。

●居住者の意識で建物の寿命は変わる。長期修繕計画を作成する際に、維持したい年数を話し合った上で、解体費まで計上して、大規模修繕を進めながら期間を延長していくような取組をすべきである。60年など長い期間の長期修繕計画を作成している管理会社もある。

●販売時に、分譲会社が管理費・修繕積立金を低く設定するのが一番の問題である。維持管理費が年々かさむ可能性を販売時から提示すべき。

●購入検討者は、ローンを組み収入の範囲内で負担を抑えて買うことをまず考える。

- 購入者に対しても将来まで見据える意識づけが必要。
- 管理計画認定基準について、生駒市独自の基準は盛り込まないのか。
- 認定基準は国の基準と同じである。助言、指導等の基準は国の基準に「長期修繕計画を作成すること」を追加している。
- 国の基準改定に応じた見直しは必要になるだろう。
- 管理計画の認定にあたって、マンション管理士はその時点の情報で審査するが、行政は将来を見通して認定しない場合もある。生駒市の姿勢はどうか。
- どちらがマンションのためなのか。不認定とする場合は何が問題かを示す必要がある。認定するが、5年後の更新までに改善するよう促す方法もある。
- そういった形になると思う。