

## 第 2 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 6 年 2 月 8 日 (木) 10 時 00 分～11 時 00 分

場 所 市役所 403・404 会議室

### 出席者

(●参加者) 岡 絵理子、佐野 こずえ、坂根 一匡、寺岡 春恵、有江 正太、野村 善彦、岡 廣樹

(○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、松本

清水建築課長、井上建築課課長補佐、内海建築課主幹

### 案 件

1. パブリックコメント案について

### 配布資料

資料1 第2期 生駒市空家等対策計画(パブリックコメント案)

参考資料1 第2期 生駒市空家等対策計画(資料編)

参考資料2 スケジュール

### 開 会

### 案 件

1. パブリックコメント案について

事務局より資料1について説明

(意見交換)

●:PI 「『いこま空き家流通促進プラットフォーム』を設立し、多くの空き家の売却や賃貸を支援してきた」という表現が、設立当初の趣旨にそぐわない印象を受ける。単に売却・賃貸を支援してきたのではなく、所有者に対して利活用等を働きかけた結果として、売却や賃貸につながったということだと思う。表現を再考してはどうか。

○:承知した。

- :P25 「その他周辺の生活環境の図るために～」の文章は誤りではないか。
- :「その他周辺の生活環境の『保全を』図るために～」が正しいので、修正する。
- :この①～④は国のガイドラインに基づいて分けているのか。
- :そうである。
- :第3章は1ページだけだが、第3章と第4章を分けている理由はあるのか。
- :第3章で「基本方針」の全体像を示し、第4章で各方針の詳細を記載するほうが分かりやすいと考えた。
- :他章とのボリュームの関係もあると思うので、同章で「節」として分けてはどうか。検討されたい。
- :承知した。
- :P31 「マンションの管理形態」に、「一部委託も含めると、ほぼすべてのマンションが『管理組合』に管理を委託しています」とあるが、『管理会社』の誤りである。
- :P37 予備認定取得マンションに対して、本認定に関する情報を提供することはもちろん大切だが、開発時の指導要綱等にそれらを盛り込むなど、もう一步踏み込んだ対策ができるが良い。
- :強制力を持たせることは難しいが、何ができるかも含め、今後検討していきたい。
- :現状、新築時に予備認定を取るマンションは半数程度である。デベロッパーの考え方による部分も大きい。予備認定を取得しないマンションは、今後課題を抱える可能性も高いという捉え方をおこななければならないと思う。
- :別の視点であるが、良いものを選んでいこうとする消費者教育も大切だと思う。
- :マンション購入者は、マンション全体として、将来的に課題を抱える可能性があることをどの程度認識しているか。
- :多くのマンション購入者が気にしているのは、月々の収入とローン支払額のバランスだと思う。
- :多くの人は、初めて理事になった際に問題の大きさに気づく。管理組合が最初に直面する課題は、新築から10数年後の大規模修繕工事である。新築時の保証期間内に適切に対応していれば良いが、多くのマンションでは後回しになり、管理組合が対応せざるを得ないケースが多い。そのためのセミナーや広報が大切である。
- :当然ではあるが、管理会社も自社の利益を重視している。管理会社の提案が正しいかどうかを相談する窓口はあるのか。
- :ほとんどない。そもそもプライバシーの観点で、管理会社だけが知っていて管理組合が知らされ

ていないこともある。「生駒市でマンションを買うと、行政がしっかりとフォローアップしますよ」とアピールする方法もあるが、個人の資産なので、バランスが難しい。

- ：基本となるのは区分所有法。区分所有法の中で縛られている限りは解決できないこともあるので、分譲マンションについては別の法律を作らないと難しいという側面もある。
- ：困難な問題にどこまで踏み込むのかは難しい。ひとまず、本計画で対象とする生駒市の今後10年を考えると、既存マンションの管理をどうすべきか、これから新築されるマンションについては、予備認定の取得を促進していくことが大切である。
- ：国が示す管理計画認定基準では、長期修繕計画は一律30年とすることになっているが、実態にそぐわない。例えば、築40年のタイミングで、60年まで住むことを見据えると、残り20年の計画を策定するのが普通である。新築・高経年マンションともに、一律で30年を求めるのではなく、どこかで区切りを付けることも必要ではないかと思う。
- ：国の方針によるところが大きいですが、本計画のマンション管理適正化指針でも「長寿命化」等の記載もあるので、今後の課題としてもらいたい。
  
- 築40年以上でアンケートの回答が無かった6件のマンションの実態は把握できているか。
- ：築年数に関わらず、ある程度は確認できている。詳細は、次年度以降に調査する。
- ：1983年以降に建築されたマンションは、区分所有法で管理組合の設立が義務化されているが、それ以前のマンションは管理組合が無い可能性があり、調査の優先度が高い。
  
- ：今年の能登半島地震を見ていると、戸建てでも新耐震、旧耐震問わず、地盤が揺らぐと倒壊する可能性が高い。消費者は耐震性を気にしていると感じるか。
- ：取引するうえで、耐震性が無いことがネックになるようなことはあまりない。
- ：耐震の問題で、戸建ての築古物件の利活用を進めて良いのか悩んでいる自治体も多い。
- ：本市の戸建ての耐震化率は、現状90%程度と高く、95%を目指している。特殊な物件を除き、そのまま利活用するよりも建て替える方向になると思う。建て替えにより耐震化率が高まっているのが実情である。分譲マンションも同様に90%程度が耐震化されている。地震に備えて管理組合の体制を強化し、安全な生活を目指していく。
- ：阪神淡路大震災を機に、分譲マンションを再建するためだけに会社を立ち上げた人もいるので、よければ参考にしてほしい。
  
- ：立地適正化計画は策定しているのか。
- ：来年度から着手し、令和7年度末頃に策定予定。そこに防災関連のことも明記していく。

- :P29 管理不全空家等の数について、現状 0 件となっている。これまで丁寧に取り組み管理状態を改善してきた成果でもあるが、それをどう表現するか悩ましい。
- :特定空き家等に該当しない空き家の対応について、悩んでいる自治体も多い。生駒市は早くに条例を制定し取り組みを進めてきたので、どこかでもう少しアピールしても良いと思う。
- :5 章では、一般的なフロー等を重点的に記載している。条例を制定時は、危険な空き家も多かったが、解消してきた。
- :現状値に、「解消数」を記載しても良いかもしれない。
- :どこに何を記載するかも含め、再度検討する。
  
- :P28 戸建ての場合は浄化槽がガレージの下に設置されているケースも多い。定期的な入れ替えが必要だが、工事費用も高い。浄化槽問題が空き家につながっているケースはあるか。
- :取引するうえでは、あまり浄化槽が問題になったことはない。