

令和4年度（2022年度）第1回吹田市住宅審議会 会議録

1. 会議名 令和4年度（2022年度）第1回吹田市住宅審議会
2. 内 容
 - 1 開会
 - 2 今年度の住宅審議会について
 - 3 諮問
(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定にあたっての基本的な考え方について
 - 4 審議
 - 5 その他
 - 6 閉会
3. 開催日時 令和4年5月31日（火）午前10時から正午まで
4. 開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室
5. 出席者 (委 員) 木多会長・越前谷委員・小笠委員・長谷部委員・三原委員
(事務局) 辰谷副市長・清水部長・武田次長・木村室長・笹川参事・大重参事・前主幹・新名主査・正武迫主任・山田係員
6. 欠席者 中山副会長
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 希望者なし

1 開会

(事務局) 定刻が参りましたので、ただ今から令和4年度(2022年度)第1回吹田市住宅審議会を開催いたします。本日はお忙しいなか御参集を賜りありがとうございます。

住宅政策室長の木村でございます。どうぞよろしく願いいたします。

開会にあたり、副市長の辰谷から一言挨拶を申し上げます。

(副市長挨拶)

(事務局) 続きまして、本日の審議にご覧いただきます資料について確認させていただきます。

次第の次に

資料1 吹田市住宅審議会委員名簿

資料2 吹田市住宅審議会規則

資料3 令和4年度住宅審議会等スケジュール(案)

資料4 マンションをめぐる状況について

資料5 (仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定について

でございます。別途冊子になりますが参考資料といたしまして、

吹田市マンション管理適正化推進計画

吹田市住生活基本計画

をお配りしております。以上が、本日の会議の資料としてご覧いただく予定としております。不足等ございましたらお申し出ください。

(事務局) それでは引き続きまして、今年度から新たに委員となられた方もいらっしゃると思いますので、改めて皆様に自己紹介をお願いしたいと思います。

(委員自己紹介)

(事務局) 続きまして、都市計画部住宅政策室長より事務局として参加しております市の出席者の紹介をさせていただきます。

(事務局紹介)

(事務局) それでは木多会長、議事の進行をよろしく願いいたします。

(木多会長) ありがとうございます。

ではまず、本日は5人の方が出席されており、委員6人中の過半数の出席がありますので、住宅審議会規則第5条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことを御報告申し上げます。

次に、傍聴人に関して、事務局に報告を求めます。

(傍聴希望者なし)

2 今年度の住宅審議会について

(木多会長) それでは、引き続き次第に沿って進めさせていただきます。

次第の方の2番目になります「今年度の住宅審議会について」事務局から説明をお願いします。

(事務局説明)

(木多会長) それではただ今の事務局からの説明について、何か御質問や御意見のある方はいらっしゃいますか。

(異議なし)

3 諮問

(木多会長) それでは、次第の3番目に移らせていただきます。

(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定にあたっての基本的な考え方について、本審議会に諮問がありますので、お受けしたいと思います。

(副市長諮問)

(木多会長) ただ今、本審議会に諮問がありました。

なお、副市長は公務により、ここで退席されます。

4 審議

(木多会長) 審議に先立ちまして、今回の諮問にありました内容に関連して、(仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定について、事務局から説明をお願いします。

(事務局説明)

(木多会長) (仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の制定について事務局から説明がありました。条例には管理状況の届出制度なども検討されているようですが、諮問にあるとおり「基本的な考え方について」意見交換ができればと存じます。

それでは、御意見ございましたらどうぞよろしくお願いたします。いかがでしょうか。

(小笠委員) これは届出を義務化するという方針で条例を策定していくということでしょうか。

(事務局) そうです。

(小笠委員) これは届出をして合致していれば認定が受けられるという主旨ではなく、管理水準の低いマンションを把握するために届出を義務化するだけのことで、認定とはまた別になるのでしょうか。

(事務局) そうです。認定の制度は任意の制度になりますが、認定を受けたいマンションは申請していただく、届出制度は届出制度として、皆さんに届出をしていただいて、管理水準を把握するために行っていきたいということです。

(小笠委員) それに対する罰則などももちろん設けていくというイメージですか。

(事務局) 罰則についても併せて御審議の中で御意見を頂戴できればと思っております。

(小笠委員) よくわからないのですが、私のマンションでも周りを聞いていると、所有に対する意識があまりない。賃貸の延長というか、買ったほうが得ですよという感覚で、一室を買っている。だからエレベーターがどうなろうと、雨漏りしようとして、なんとなく関係ないところで話をされているような感じを受けます。管理組合についても、回ってくるから理事長になる、それが何かもわからずに、順番が回ってきたから受ける、といった感じなので、義務化して届出がなければそこは管理水準が低いマンションになるわけですよ、それは意味があるかなと思います。

(事務局) 補足になりますが、認定制度というのは国の法律に基づいて運用される制度になっています。その制度の概要としては、義務ということではなく、認定を希望するマンションが申請をして、審査に合格すれば認定を取れるという、あくまでも自発的な利用を促す制度となっています。認定を受けることのメリットに関して国の方でも議論がされておりますが、現在のところ若干の金

利優遇しかありません。最終的には認定を取ること自体がメリットである、という形にもっていきたいのだろうと考えています。

認定制度は前述のとおりあくまでも任意の制度になりますので、大別するとこれまでとあまり変わらない、手を挙げたところだけが出てくる制度となっています。それ以外の管理水準が低いマンションに関しては、小笠委員の御発言のとおり、全体的に意識が低く、何も考えられないままゆっくりと管理不全に陥ってしまうといったケースが多いと本市としては認識しています。

そういうことから他自治体での先進事例や取組等を見るなかで、届出を義務化して埋もれている管理不全の部分を掘り起こす必要があるのではないかと考えています。その辺は強制力を発揮することになりますので、条例の制定が必須であると考えています。

また、届出の項目に関しては、認定とは全く違うかなり基礎的な7項目を案として挙げています。現時点で管理について非常に無関心なマンションに対し、専門的な項目を立ててそれを義務化していくことには、私どもとしても若干の抵抗があります。そのため、東京都の事例等を参考にしながら、基本的な項目を7項目ほど義務化してはどうかと御提案させていただいています。

その是非に関してや、届出をされなかったマンションに対しての働きかけの方法等、あるいは先ほどの御発言にありましたように、罰則をつけるべきかどうか等、基本的な考え方について御議論、御審議をいただきたいという意味合いを込めて、今回の諮問をさせていただいています。長くなりましたが、以上が事務局の考え方であります。

(三原委員) 先ほど小笠委員がおっしゃったこととつながるのかなと思いつながら私も聞いていたのですが、今回大阪府内でも非常に先進的な取組ですので、とても注目をしています。さらに、地域価値の維持向上にも資する取組だと思えますので、ぜひ他市にとっての参考にもなればという思いで今回出席させていただいています。

その中でやはり重要なのが、届出制度の目的をどう設定しそれをどのように市民の方々に打ち出していくか、コンセンサスを得ていくか、ということがまず議論として大事なのかなと思います。それを踏まえて、どういう項目が必要なのか議論に入る、という具合に流れていくのだと思います。

目的については、資料や御説明の中で管理水準の低いマンションの把握のためということでした。もちろん行政としてはそれが一番の目的になるかと思えます。ただ、現状の御説明の中で問

題を問題とっていないところも多いという現状に対して、管理水準の低いマンションを把握するので届出をしてくださいねと、なかば市民に義務を課すような打ち出しというのが、どこまで御理解を得られるのかなということが若干心配をしているところです。自分のところは大丈夫だと思っておられる管理組合、区分所有の方々の動機づけになるのだろうかということが、私も感覚がわからないので色々御意見をお聞きしたいなと思っています。

たとえば、区分所有者の方々の管理意識の維持向上、自分たちの管理状況を定期的にでもチェックするということで、資産価値を守ることができるのですよ、という打ち出しであるとか。また、今後管理水準が低くなっていくような兆候が見受けられる場合には行政としてアウトリーチをかけていくようなことも考えられますよ、など、そういったことも打ち出しの中ではされてもいいのではないかと思っています。

また、先ほどの話になるかもしれませんが、そういったことを踏まえてどういう項目を設定するかということですが、管理状況や基本的なところだけでもチェックする場合、例えば耐震診断を行っていないマンションが多いというお話がありましたが、そういった耐震性に係ることを意識していただくのかどうか。また、修繕の際の本当に基本となる設計図書の保管状況を知っているのか、知らないのかなどについても届出項目の議論の中では整理しておいてもいいのかなと思いますので、併せて意見を申し添えておきます。

(事務局) 御意見をいただいたなかで、基本的に管理組合が所有者なのだというのを管理組合の方々にしっかりと認識していただくというのが必要であると感じています。例えばパンフレットを作成して配るなど、自分の資産を守ることに必要ということを啓発していきたいと考えています。

耐震性の項目については、項目として加えることは必要になるかなと思っています。

(事務局) 私のほうから一つ、重点的に審議をお願いしたい内容というのが、今回いろいろな説明をさせていただいたなかで、論点はどこにあるのかというのが不明確な状態ではないかと感じています。

資料 5 の中で、条例の主な内容ということで、(1) から番号を振っているところが、事務局として基本的に条例の中に盛り込みたい要素の部分です。果たしてこれ以外に必要な項目はないのかということについても意見を頂戴したいと思います。

そのうえで、先ほどの説明の中で必須な部分ということで挙げておりますのが、まず一つ目に、マンションに関わるそれぞれの主体にかかる責任、それぞれがどんな義務を負いますよということを、吹田市版のルールとしてあえて条例の中で明記させていただく。それに基づいて区分所有者であるとかマンション供給の事業主体、それぞれがやはり自覚を持って責任を全うしていただくよう指導をしていく後ろ盾にしたいと考えています。

二つ目の届出制度の義務化、こちらもなかなか難しいです。最終的に吹田市として達成したいのは、将来 30 年後あるいは 50 年後、今問題になっているように戸建住宅では今にも崩壊しそうな空家がありますが、こういうことが吹田市内のマンションで起こってしまうとおそらく行政でも手を打てなくなってしまう。それを予測しながら見過ごすことはできませんので、何としても食い止めていくような準備を今のうちに進めていきたいということで、管理状況を把握するための情報提供は義務化とさせていただきたいと思います。そのなかで、通常では考えられないような管理をされているところに対しては、先ほどアウトリーチという言葉も出てきましたが、こちらのほうから積極的に押しかけていって指導をしていくことが非常に重要だと思っているため、この届出制度の後ろ盾として、必須項目に挙げています。

三つ目の管理不全の予防については、記載が偏っている感もありますが、基本的に我々が考えていることは、今あるものについてはこれ以上ひどくしないということ、新しく管理不全になるようなものは生まないということ、この 2 本立てで進めるべきであると考えていますのでこの項目も必要だと思っています。

四つ目、実施していくなかでは当然体制が必要となります。先ほど申し上げたような区分所有者だけでなく、分譲会社やマンション管理士、それぞれの方面の専門家の方々等色々な協力体制を持ちながら、今後アウトリーチをかけていく場合もどんな体制が必要なのかということも合わせて考えています。少し条例から逸れてしまう部分かと思いますが、そういうことまでもできるような体制を、それぞれの関係する方々の役割のところに明記し、引き継いでいくという形を今回御提示していますので、この視点が欠けているのではないか等の御意見を頂戴できればありがたいと思います。以上です。

(長谷部委員) 今まで皆さんの意見を聞いて感想なりを述べさせていただきま
す。吹田市は日本でも有数のマンション先進都市であり、これほ

どのストックがあり、資料もかなり立派なものを作られています。今後悩みごとの日本の先進モデルとなるような条例を作っていたきたいと思います。

具体的に申しますと、先ほど室長が述べられた条例の主な内容の1は、当然必要な項目であるとは思いますが、この項目の中の背景として特に吹田市ならではの特徴、困っていることや優位なこと、これらを踏まえて優位なところはより伸ばし、困っているところは改善していく。そういう視点で、所有者、事業者、市、その特徴だけをいかにここに入れ込むか。ここは抽象的なことになりますが、誰にでも作れるものではなく吹田市ならではのことがないという意味がない、そこを加味していただきたい。

2の義務化と把握。これは当然です。老朽化のマンションがあるという実態はよくわかっています。届出と認定制度とがありますが、認定制度というのは、これもメリハリですよね。私が住んでいたマンションなどは、管理組合の人や住民皆さんの意識が高く、売るときのために資産価値を向上させようと考えておられました。そういうところは放っておいても大丈夫だということです。ただ資産価値を上げるためには、ぜひ吹田市ならではのことで、国の施策以上のことで、コストをかけずにできることがあると思います。例えば、ここは認定します、優良マンション認定ですということ以上に、吹田市の特別認定ですということを付加するだけでそのマンションの価値は上がります。住民にとっては売却価格が上がるというインセンティブになるのです。

そういうメリハリをつけて、国の施策と同じではなく吹田市のモデルになり、日本のモデルにもなることに直結するような特別認定のようなことをぜひ条例の中に入れていただきたい、これが飴です。

一方ムチのほうですが、これもどこにでもあると思いますが、まず入りでだいたいわかります。要は建設時期がいつで、どうなっているマンションかというのは、建設基準法の届出を見れば全部わかるはずです。ブラックリストも推測するに明らかで、旧耐震の施設です。既存不適格のようなマンションを残らず改善していけばいいのです。吹田市としてデータを持っているでしょうし、そのデータを見てそのマンション管理がどうなっているのか、やはりだめなのだな、ということを掌握するための穴埋めのようなものであって、届出の結果は最初から分かっているはずで

その答えを見てそういったマンションを改善していく、そういう条例でないといけない。そしてそこからそのマンションがやる気を見せるのであれば、開発から連携して変えていく。例えば、そのマンションが建替えをするのであれば、建替えに資するような施策のオファーをする、道を広げる等、ついでにこれとこれを足してよりいいものにしていく、といった裏の姿勢を、住宅だけではなく都市計画と連結する形で背景をバックアップしながら届出の運用をする。それから次の展開に資するような、空き住戸で大変なマンションを種地にして開発をしてまちの向上に資するような届出制度であってほしいと思います。

3のマンション管理の不全の予防。これもまた自分自身の話ですが、マンション管理の話し合いの中でよく問題になるのは、住み始めは結構あったお金でも、10年後何億という額になったときに修繕積立金は倍になるのかな、と思いながら額を変更する。変更できるマンションはまだいい。これは4と同様かもしれませんが、一番問題なのは初めであって、初めの企画が悪ければ全てがだめになる。優良事業者の優良企画であれば問題ないが、悪いマンションを建てると50年後だめになる。下を底上げしていくような予防策が一番大事であって、上は放っておいたとしても、吹田市の困りごとを解消させるような予防策。これは昨年私が申し上げたように東京都も言っていますね、太陽光を義務化するというような話であれば、50年後のことを考えるとこれから造るなら太陽光であって、違うインセンティブ手法で脱炭素化に資することをここに入れる。もしくはここに入れなくとも背景としては念頭に置いて予防する。一方だめなところは、企画の段階の審査で対応しておかないと建てられてしまったら50年後大変なことになる、というようなことを考えながら、都市計画とリンクしたなかでの住宅政策にする。

次に4の連携については、これも当然のことですが、ポイントは昨年私が申し上げましたように、デジタル化であると思います。昨日資料にざっと目を通しました。講演会など色々されていますが、これからの時代、設営した会場に来てもらうのではなく、半分ほどはZoomを利用したものにして、役員だけでなくやる気や関心のある人に参加していただけるオンラインセミナー、デジタルを使った双方向の意見交換ができるようなものにする。そういうことを念頭におきながら条例を制定していただきたいと思います。以上です。

(事務局) 今おっしゃった入口の部分が大事になるだろうという御意見について、私は開発部局の経験があります。その経験の中では、今まで行政で見てきたものは、法令等に定められた土地の利用、使い方ですとか、建物の配置とか建物そのものがどうかということなどであって、そこに入られる方がどんな生活をされるか、要は管理組合をどう運営されるかというところは全くノータッチであるということです。

広告を見ると修繕積立金は非常に安いのですが、10年目には上がりますと小さな字で書かれてあるというようなことを目の当たりにしました。私もマンションに住んだ経験がありますが、その時期になって、管理組合の中で修繕するときに値上げしようという話をすると必ず反対される方が出てくるというのは、そもそも何のために積み立てているかということすら理解いただけない。小笠委員のお話というのは、私も非常に感じていることです。そういったところを、それなりにしっかり管理されている方々は、資産価値を上げる、大事にしようという思いをお持ちでしょうが、やはり気がついていない方に向けて、全体的な底上げをしたいというのが条例の一番の目的です。

ただ今の段階では、底がどこにあるのかも全く見えない状態です。マンションに対して1件ずつセミナー御案内等は差し上げているのですが、それでも反応がない。やるなら今、ある程度強制力を持った形で情報収集し、実際あなたのマンションの管理ってこうなっていますよと言えるところまで踏み込んでいけるような体制を今のうちに組んでおかないと、ということで今回条例を発案させていただいています。

今頂戴した御意見については、担当からは説明できませんでしたが、全てについて我々も感じていることで、非常に耳が痛い部分です。問題であるとわかっていても今のところ動く手立てがなく、その足掛かりを一つずつ作っていきたいという意味で条例を考えています。色々な視点での御意見をお聞かせいただけたらと思っております。

実際は条例ですので、全ての内容を包含し記載することは難しく、結果的に骨の部分だけになっています。その骨の部分で、吹田市の特徴としてこれだけは必要だということ、先ほど長谷部委員の御発言でありました、吹田市の状況を見てという、そういったところでの御意見を更に深くいただければと思います。

(小笠委員) 一つだけいいですか。先ほど入口のところで予防するという話がありましたが、これは民間事業者に対し行政が介入していくことだと思います。

例えば、100戸のマンションを開発する場合は、初めに修繕積立金としていくら積み立てなければ売却してはならない等、そういったことも可能性としてあるということですか。10年後にいくら上がるのではなく、今の段階でこれだけプールしないと後々成り立たなくなると。

(事務局) 販売戦略上、修繕積立金を一時的に基金として集めるという形が一般的ですが、それをしっかりと購入者に理解させるということが大事だと思います。均等の積み立てでいく、均等での徴収しか認めないという強制力を持たせるかどうかは未定ですが、基本的には均等の積み立てが理想的だと考えていますので、その方向へ持っていく。吹田市としてはそちらでないと困るという話で、今後進めていくべきだと思っています。

ただ、一時的な基金プラス修繕積立金として、ある程度減額してというのであれば、それをどういう風に説明をして理解を得ているかということ、やり方としても見ていく必要があるだろうと思っています。吹田市の場合、開発の前段で事前協議というやりとりがありますが、担当部局は開発審査室になります。具体的な詰めはまだ全然できていませんが、事前協議も開発事業の手続等に関する条例という形で謳っている部分がありますので、そちらのほうとどこまで交わっていけるかということも今回の課題になると思っています。

(三原委員) 今のお話で少し教えていただきたいのですが、私も以前開発許可を担当しておりました。ただ、開発許可や事前協議の段階で、今回の予防策として謳われているような項目のどこまでを捕捉できるのか、ディベロッパーに対して何か具体的に指導ができるかというのが、会社のほうもどこまで詰まっているのかというのを疑問に思っています。

開発の時点では長期修繕計画につながる、具体化につながるまで決まっていけないのではないかという感覚を持っているのですが、どうなのでしょう。

(事務局) いつの時点でそれについて考えられるかということも、私どもには予測できないことではありますが、いずれかの時点では、多分決まっていく、最初にマンションを建設する時のボリュームと実際いくら収益が上がるかというところで計算されるという過程で、

やはり長期的に見てメンテナンス費用がどの程度かかるかということは概算できていると私は思っています。トータルコストという形で。そういった情報は、マンションを建設する場合に、吹田市へ出していただかないと困りますよということを申し上げたい。そのためにも、ある一定の情報については、事前に吹田市に届けていただくという制度が必要と考えています。

(事務局) 事務局としては、開発等の事前協議の受付を入口とっています。そこで一旦捕捉をして、その建設を進めていくなかで、この条例の力をもって協議を進めていく。例えば原始規約そのものを提出させたり、長期修繕計画のたたきのようなものを提出させるなどして、審査するという手法は考えられるかなと思っています。

(三原委員) なるほど。並走していくためのきっかけみたいなものということですね。

(事務局) はい、そうです。

(長谷部委員) 質問なのですが、入口の段階で何年後くらいまでをターゲットにしているのか。例えば10年、15年程度は、健全なマンションであれば通常1回目の大規模修繕はクリアするものです。20年後、30年後の2回目が大変になります。入口の段階でそこまで踏み込んでもらえたら画期的だと思います。30年後の修繕計画まで見据えて現在の積立金をどうするか、また値上げもあるのでしょうか、ひな型が必要になりますね。どこまでを推奨するのかという吹田市としてのスタンス、市としては30年だと安心できるかなと思いますが、自分が開発業者の立場であれば15年程度にしてほしいというのが本音です。

(事務局) 修繕計画は一定周期で見直されるのが当然です。物価の変動等もありますし、見直しは必要であると思います。国のガイドラインとして、どの程度集めていたら通常の維持管理ができるかといった目安がありますので、これが拠り所となってくると思います。

また、どの程度先まで見越すのかということについて、非常に難しいのですが、10年20年では不十分であると我々も認識しています。私としては、次の建替えをどうしますかということまでしっかりと考えてほしいと思っています。

(長谷部委員) そこまでになると大変なことになりますね。

(事務局) と言いますのも、区分所有者はいるが居住者がいない、放置され幽霊マンションのようになってしまうのが、冒頭で申し上げましたが一番困る。やはりそこは真剣に考えていただき、最終的に

はその時点で所有している人が協力して解体し、売却し、それぞれに分配されるというシナリオもあり得ると考えています。

(小笠委員) 今少しずつですが、定期借地権のマンションが増えてきていますね、最終的な段階を見据えて積み立てをしていくという。

(事務局) はい。今後も定借という考え方がもっと普及してくるのではないかと考えています。気がついている方もいらっしゃるかとは思いますが、最後まで持つとどうなるかを考えると私は非常に怖いのです。皆さん平気で住まわられていて、やはり建物が最後はどうなるのかというところまでを、住んでいる方やこれから住もうとしている方に対して、将来的にどうなるのかということを、新しい知識として市として説明させていただく時期に来ているのではないかと考えています。

(長谷部委員) 一般的な市民の立場で言うと、御発言のとおりそうあるべきだと思います。事業者や投資家の目線で見ると、一番のポイントはやはり吹田市の魅力だと思います。50年後も吹田市には魅力があり、価値がある都市であり続けるということが担保できるのであれば、多少悪くても結構維持できるが、衰退していけば計画倒れになる。ぜひ吹田市の魅力に資するようなマンション開発であってほしいと思っています。

(越前谷委員) 今のマンションの話で懸念されるのが、やはり旧基準の古いマンションです。そのまま放置すると空家につながって放置マンションになってしまうので、早めに耐震改修を進めていくための支援をすることが大切だと思います。

あと気になったのは、マンションの管理不全、どのくらい管理不全の件数があるのかということです。

(事務局) 事務局として、現時点で間違いなく管理不全の建物、外観だけでわかるような物件は吹田市では把握しておりません。

ただ、昨年度に計画の策定にあたってアンケートを全管理組合にお送りしたなかで、例えば管理組合宛に送った郵便物が宛先不明で返送されるというようなこともありました。宛先不明のマンションには一軒一軒訪問をして、理事長さんや役員の方にお渡しをしていったのです。しかし訪問するなかで、例えばみんな賃貸になっており所有者がそのマンションにいないとか、そもそも住んでいない、つまり企業や事務所などが入っていて、呼び鈴を鳴らしても出て来ない、居るのか居ないのかさえわからないような状態の事例もいくつかありました。

それが即刻管理不全であるかどうかは判断できませんが、可能性としては高い。統計等ではなく単なる肌感覚ですが、そういうこともあるのではないかと考えています。

(事務局) 吹田市の場合は、マンション管理士を活用して相談事業をさせていただいているのですが、その中で修繕積立金が100万円しかないから修繕できない等の御相談も寄せられています。今担当のほうから申し上げたような管理不全でどうしようもない、今後市が代執行に近いような形で本気で指導を入れていく必要があるような物件は今のところない、と認識をしています。ただ兆候としては、先ほどのアンケートも3割しか回答がなく、残る7割はどうなっているのかという、兆候のある物件は相当数あると想定しています。その辺りの掘り起こし、実際はどうなっているのかというのをまず調べるのが急務かと考えています。

(三原委員) 今おっしゃった兆候という意味では、先程も住んでないというお話がありましたが、事実空家になっていたり、賃貸化しているような住戸が今どの程度あるのか、またそれが増加しているのか等も将来の管理不全の兆候を捉えるのには一つの指標にはなり得るかなと思います。

ただ項目を増やして手間とらせてしまうとしんどいところもあるのですが、そういった項目をどう扱うのかというのも、一度整理が必要ではないかと考えています。

(事務局) 賃貸化や空室化が兆候としては非常にわかりやすいとは認識しています。届出の中で、例えば年1回以上の総会の開催、賃貸ばかりでは多分できないと思います。そもそも管理者がいない状態なので、細かい項目で情報収集するまでもなく大事なところだけ拾うことで、かなりの精度であぶり出しは可能かと考えています。

ただ、付加すると更にいいのではないかとという項目として、先ほど担当のほうからもありました、耐震や耐震診断の有無はなかなか行政でも把握できていない部分ですが、制度的には持っていますので、プッシュしていきたい部分というのがあります。安全に関わることで、他部署にはなりますが、市全体としてマンションに対し支援していくには良い材料になるだろうと考えています。

この項目でほかの視点があれば御意見を頂戴できればと思います。

(長谷部委員) 先ほども申し上げましたが、旧耐震のマンションは結論が出ているのではないですか。

(事務局) はい、年数でピックアップはできます。

(長谷部委員) では、そこを抽出してターゲットを絞っていけば、あぶり出しは容易ではないですか。逆にそこに対してインセンティブを提示するなどして、悪いところは大体見えているのではないかと私は思います。意見を聞くのではなく、わかっていることを確かめる意味での届出とした方が良いと思います。届出の意見を見て進めるのは非常に難しいと思います。統制するわけではなく自由な社会で行いますから。

(事務局) 任意の届出制度となると、恐らくほとんど届出は出て来ない。アンケートに回答した組合しか届出していただけないと思います。

(長谷部委員) 強制でも良いと思います。ただ管理組合自体、何を書いているのか理解していない。こちらが欲しい情報を理解してくれる管理組合なのか、現実的には全然理解していない人が管理組合をしていますから。

もう一点、賃貸化についてですが、賃貸が悪いわけではなくて、例えば投資用マンションでは管理会社が十分な修繕積立金を徴収し、運営している立派なマンションもありますし、それなりの相場家賃でも収益を出しています。そういうところと、当初ファミリー向けだったのに徐々に賃貸化していき、収拾がつかなくなっているようなマンションとは質が違うということです。

概して賃貸が悪いということではなく、そのマンションの管理の中で、どこが悪いのかを掌握していく必要があると思います。

(事務局) 昨年度、吹田市の耐震改修促進計画といわれる計画、10 年計画の 5 年目で中間見直しを行いました。そこで耐震化がどこまで進んでいるのかを調査しています。多数の者が利用する建築物というカテゴリーになるのですが、約 2500 棟の対象となるマンションのうち、耐震性を満たすものは約 1900 棟、という数字を我々は把握しています。その中で、耐震診断を行って耐震性が不十分であると思われるところが全体の約 2%程度に当たる、35 棟ほどということで御回答いただいています。その他の部分というのは、耐震診断を行っていない、もしくはアンケートの回答が返ってこない等、耐震性の有無が未確認となっています。

そういったことが明らかになっていますので、そういう意味では今回耐震化という切り口で見たときに、耐震化促進計画の中でも個別に状況把握をしていこうという動きを、今年度から残りの

5年間で進めていこうと考えています。そこと住宅の計画とのリンクをうまく貼りながら、管理不全に本当につながっているのかいないのか、実数として把握をしていきたいと我々の部としてトータル的に住宅という切り口で取り組む必要がある大きな課題であるということを、計画の中間見直しのタイミングで感じていますので、積極的に進めていきたいと考えています。以上補足として申し上げました。

(木多会長) 今おっしゃった耐震改修促進計画というのは、住宅対象なのか、建築全般のどちらでしょうか。

(事務局) 建築全般です。

(木多会長) 住宅以外はどんなものが対象になっていますか。

(事務局) 商業的な建物等も対象となっています。先ほど申し上げたデータはあくまでも民間の建物が対象となっていますので、商業的な建物を含んでいます。あいにく細かいデータまでは今持ち合わせていないのですが。

(木多会長) それはあくまでも計画の段階で、何か支援等を講じていらっしゃるのでしょうか。

(事務局) 現在まで、耐震診断、耐震設計、耐震改修にかかった費用に対し、一部補助金をお出しする取組を進めています。大阪府北部地震のときは耐震診断の件数が伸びたものの、それ以降伸び悩んでいるのが現状です。

ただ、職員が現地の見回りの際、耐震診断の御案内をポスティングするなどの地道な取組を重ねています。

また、先ほど申し上げたように、耐震性未確認の物件に対しては個別訪問による耐震診断の御案内を進めていくことになると考えています。

(木多会長) 私自身は、都市計画全般、一般的なことが専門であり、マンション管理に関しては専門外とも言える立場から大変恐縮なのですが、都市計画あるいはまち全体として見たときに、まちは色々な建築物でできていて、賃貸の民間の種類等も色々ありますよね。分譲マンションをターゲットにするとしても様々な規模のものがあるし、長谷部委員の御発言のように、最近できたものは造りも立派で、管理会社がしっかり管理しているいわゆる高級マンションで、居住している方々もそれをわかって住んでいます。仮に今回目指す条例の目的が、最低レベルのところを引き上げたり、最悪の事態を防ぐためということでしたら、全部のマンションに届出義務を課すとなると、ほとんど関係ないところまで対象と

なってしまいます。そこにも無理やり出させるのかということが腑に落ちない面があります。

まちは色々なものでできていますから、やはり長谷部委員がおっしゃるとおり、目的を明確にする必要があると思います。条例制定の目的の中に、居住環境形成や本市の魅力と書かれてある、まち全体を考えるのであれば、それなりの考え方があります。本当に最低レベルのところをターゲットにするのであれば、正直にそう書けばいいのではないかと。そうしないと非常にわかりにくくなってしまおうと思います。むしろ民間賃貸アパートのほうが悲惨ではあるけれども規模が小さいので淘汰されている。空家になったら必ず誰かが買って建替えをして事業ができるが、巨大な分譲マンションになると手に負えなくなり、何らかの淘汰がされるとしても非常に難しいものになると思います。それについての考え方がはっきりとわからないため、腑に落ちないことが多すぎて、質問をさせていただきました。

もう一つは、最低なもの、どうしようもないものがあつたとして、そこに何を支援するのかということです。民間の分譲マンションに修繕費を支援するのであれば、地域に貢献しなければお金を出す意味がないと思います。住民は自身でそこを選んで住んでいます。都市というのは公共、民間、コモンズなど色々なもので成り立っていて、基本的に民間はどんどん入れ替わっていくという考え方だと思っています。そこで分譲マンションに対してだけ手厚く支援するのが若干不思議な感じがしています。これは都市計画的な感覚ですから、マンションの分野から言えば大間違った発言かもしれません。それについてはいかがでしょうか。

(事務局) おっしゃるとおり、なぜ分譲マンションだけ、ということになるともう少し踏み込んで考える必要があると思います。

国のほうでも今、分譲マンションにだけ焦点を当てているような状況になっています。日本全国で同じような問題が分譲マンションのみで起こっているという認識は、言い過ぎかもしれませんが方向性としてはそれで間違いないと私は考えています。

そもそも分譲マンションというのは、建物は一つであるにもかかわらず所有者が多数いるということが問題なのだと、今のところ私はそう結論づけています。というのも、同じマンションでも賃貸でワンオーナーのマンションであれば、入居者がいなくなればオーナーの責任で建替えをしたり、改修やリノベーションをすることができる。ここで居住環境の質やレベルに一定の幅が生じ

る。文化住宅のようなものもあれば、広めの賃貸マンションもあり、所有者の責任で変えられます。中には放置されるものもあるとは思いますが、概ね淘汰されて何とかなっているというのが賃貸マンションです。翻って分譲マンションになると、色々な管理の素人たちが住むことになるにもかかわらず、大きな建物の管理をこれからどうするかを考える必要に迫られる。さらに、若い人は今後50年住めるようにと思うでしょうが、比較的高齢の方は、今後10年もしくは20年程度もてばいいから、それ以上のお金はかけたくないと思う人もいるかもしれません。

そうなるとうち合意形成の部分が難しくなるから、マンションに対し支援をする法律が成立したのだらうと考えています。もともとマンション管理に関する支援は、合意形成のまとめ方に対して専門家を派遣したり、相談事業を行うなどして、合意形成のサポートをするというのが、マンション政策の始まりだったのですが、その方法では追いつかなくなったということで、最近、法改正がなされたのではないかと、歴史的なところではそういう理解をしています。

こういった経緯から、現在吹田市としては、条例化をして管理の適正化に向けて、何とか好転していくようなものを作れないかと考えています。マンションを所有しているのはワンオーナーではありませんし、管理組合側には専門的な知見を持っているであろう管理会社とやりとりができるノウハウがない。ワンオーナーであれば、それなりに建築の専門家や建築士等とやりとりを個別にできる。そうしたノウハウを持っていないからこそ、支援を始めたのではないかと考えています。

こういった経緯を鑑みて条例の目的を考えますと、支援策というのも、管理不全で外壁が崩れそうだから、その修繕費を補助金として出すということではなく、管理組合の中でもっとしっかりしていく必要があるのだということ、自分自身のことなのだという考えを、全員に持っていただくためのサポートが必要になってくるのではないかと考えています。

(木多会長) 合意形成を支援することは非常に大切なことだと思います。マンションも戸建住宅も全部社会の一部を作っていますし、その中で色々な人の色々な困りごとがあります。社会の困りごと数多くあり、例えばマンションを維持するか、補修するか、建替えるかどうか、社会の困りごとの一部だと思うのですが、それを行政が合意形成するために支援してあげる、これは非常に大切な

ことだと思えます。そういうことでは、条例制定は意味があると思えます。

(長谷部委員) 冒頭で私が申し上げたように、結局のところ、目的、一番の狙いはどうしようもないマンションをどうするかです。どうしようもないところを見つけて、わからせて、改善させる。どうしようもないところを改善させるには地上げしかないと思っています。

私もマンション管理士の資格を持っていますが、そもそも民法の「共有」というのは、一人ずつ拒否権がありますから、合意は相当困難になります。マンションで相続となると、所有者は更に増え、どうしようもない状態になってくる。そういう歴史があつて支援が強化されてきましたが、それにも限界があります。

予算の限界なのですが、マンションと住宅の施策としてできる予算と、抜本的なまちづくりを進めていく予算とは、都市計画の部局と違うこともあつて非常に困難となります。吹田市全体の地位の向上を目指すには、どうしようもないところがいかにしてフェニックスするかということだと思えます。

そうであるならばこの条例の背景で縦割り行政を排し、まちづくりとして各部局の予算を投じ、どうしようもないところは再生させ地上げする、その足掛かりになる条例でないという意味がないと思えます。

(木多会長) 全部がそうであるとは言いませんが、マンションというのは造りが閉鎖的だと思います。特に高級マンションがそうです。容積率が高く、千里ニュータウンは 150%までに制限されていますが、概して容積率ギリギリで建てて日影があつたりなかったりしています。用途地域によって違いますが、ギリギリかわしている状態です。子供たちも自由にマンションに入られるわけではなく、友達が来たら周辺に家がないと入れてくれないなど、閉鎖的な社会を作り上げている。自身で選択し、その経済性を存分に享受しておきながら、困ったときには助けてほしいというのは違うのではないかと思わざるを得ません。

ですから管理は、もちろん狭義の管理というのは非常に大切だと思いますが、これからの管理というものは地域社会のマネジメントにも繋がっていく必要があると思っています。例えば自治会に入っているとか、マンションの住民がその地域で参加するだとか、あるいは意識が高いとか、地域とのつながりがないのであれば、公共として市がこういう困りごとに支援をするための大義名

分がないような気がするのです。都市空間を食い荒らすマンションに対してです。そういう気がします。

吹田市ではそういうマンションを時々見かけますが、意外に少ない気がします。管理という言葉について、狭義の概念で捉える面と、広い意味で拡張していく面の両方必要であると思います。地域社会をどう作っていくか、マンションの管理組合を元気にするというのは、社会組織を元気にすることでありいいことだと思います。それはマンションだけの話ではなくて、地域社会にとっていいことだと思います。どこか地域と接続していただけたら認定されるといったような手法もあるのではないのでしょうか。

私はかつて大阪市の子育て安心マンションや防災安全安心マンションに関わっていたのですが、実は私の意見で子育て安心マンションをがらりと作り変えていただきました。

約 15 年前、生活環境の質をいかにして評価するかということだったのですが、子育て安心マンションの当時の基準は、子供用のプレイルームの有無程度でした。それを自治会、地域社会と連携する等の色々なことを増やすように作り変えていただきました。

こういったこともこれからは大切だと思うのです。ですからもし東京都等の一部の事例しかない先進事例に挑もうとしているのであれば、やはり地域社会とかもっと広く考えるような条例にする方が吹田らしいと感じます。技術的な狭義の管理をしっかりと進めていく、一方でまちづくりを進めていく、という二つの管理が両面であった方がいいと思います。

(事務局) これまで事務局のほうではそういった視点は欠けていたと思います。まずはどういう手法でその視点を取り入れられるかというところから順番に検討していきたいと思います。

まずは目的の部分になるでしょう。そのうえで届出の項目に含めるかどうか、最終的には(4)、実際に推進していくために必要な支援、施策としてどういったものが考えられるかというところをその視点に即して再考したいと思います。

(事務局) 今回吹田市では、先進事例が少ないなかで条例を作らせていただきたいと御提案いたしました。この条例を作ったから未来永劫このままというのは到底無理であると感じていますし、今のお話を聞いて、やはり地域社会への貢献といった非常に幅広い視点、私も担当同様そこまで考えが及ばなかったというのが正直なところです。しかし、そういった視点を盛り込むことができれば、社

会的な役割としてマンションはもっとうあるべきというところまで踏み込んでシナリオを描くことができると思います。

そのためにはステップを踏んでいく必要があります。一回で最終形を作り上げていくのは難しい部分もありますので、まずは先ほど来申し上げているように、底がどこにあるのか、底を全てすくうところを第一段階として、その後ろ盾としての条例を作っていけたらと考えています。当然この時点で盛り込むことと、将来的にここまでは視野に入れるべきこと、これはまさしく答申でいただきたい内容に関わる部分ですので、これらを切り分けてまた御意見を頂戴できればと思います。

少し話が戻りますが、なぜマンションだけ支援をするのか、という点について、私も同感です。と申しますのも、承知のうえで購入したにもかかわらず、困ったからといってそこに公金を注ぐことに対してはほぼ理解が得られないというものはあるでしょう。

これが 30 年、50 年先、今の状態で放っておくと代執行せざるを得ない状況につながってしまいますので、市にとっての経済的な損失が大きくなることが確実であれば、それは避けたいという思いでしかない。管理組合としてしっかり自覚を持っていただくこと、まず管理者になっている方が知識を持って管理しているかどうかは一つ大きなところだと思っています。理事長さんは本当に理解したうえで管理をされていますかと。

もしできないのであれば第三者管理、マンション管理士等の専門家を入れて管理をお任せするという方法、もともと高級賃貸マンションで採用されている、管理を完全に任せてしまうという一番手堅い方法なのですが、そのような選択肢もあるということは啓蒙する必要があると思っています。情報提供や知識の啓発活動というのが市としての支援、役割になってくると思います。

(木多会長) 吹田市として、どこを目指しているのかを明確にお示しいただけて議論をしやすくなりました。最低レベルのところを狙うのであれば長谷部委員のおっしゃるように狙い打ちで行く方がいいと思いますので、継続して考えていただけたらと思います。

(事務局) 条例の中で、狙う、ということになるとどこまでの範囲でという問題もあります。単発的に行うものではなく、全体を対象にしつつ悪いものをあぶり出してくためのものという体裁にしておく必要があります。

(長谷部委員) いえ、私が申し上げたのは、狙い撃ちするような条例を作れということではなく、それを念頭において、ダイレクトに把握できるような条例にしたほうが効率的だということです。

何か一つのことをしようとするとき、どこに優先順位を置くかという重点指向を持って行い、査証し、それを骨子として進めていくほうが、結果的には行政の効率化と地域の効率化につながるのではないかと御提案しています。

枠を作ってそちらが先というのではなく、最初からわかっているのであればそちらを優先すべきだと思います。当然特定を狙い撃ちするための条例ではだめですし、狙い撃ちの意図を読み取れるような条文も作れませんからね。

(事務局) なかなか表現的に難しいですが、検討させていただきます。

(事務局) おそらく長谷部委員がおっしゃっているのは、条例の中身というよりはそこであぶり出された、掘り起こされた、言葉は悪いですが管理水準の低い底辺のマンションに対する支援、実効的な対策こそ必要ではないかと。

(長谷部委員) そうです。しかしそれは住宅政策だけではないと思う。縦割りを排した総合的なまちづくりチームで進めるべきなのです。様々な補助、支援策を重層的に投入していけば単独ではできないこともできるのではないかと、そういうことも念頭に条例を作ったかどうかと御提案しています。

(木多会長) ほかに何か御意見等ありますでしょうか。それでは本日の審議はこれで終了したいと思いますますが、よろしいでしょうか。

それではこれもちまして、本日の審議を終了といたします。

5 その他

(木多会長) 次第の5番目に、その他と示されていますが、何かあればお願いいたします。

ないようでしたら、次回開催予定はどのようになっていますでしょうか。

(事務局) 次回ですが、7月22日金曜日、午前10時から、開催させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

(木多会長) それでは今お話しいただいたとおり、7月22日金曜日、午前10時からということで、お忙しいところ誠に恐縮ですが、御参集いただきますようお願い申し上げます。

6 閉会

(木多会長) それでは本日の審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。