会 議 録

【会議の名称】

令和3年度 第一回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会

【開催日時】

令和3年（2021年）9月10日（金）16時00分～18時00分

【開催場所】

オンラインにより開催 ※事務局のみ豊中市立地域共生センターから参加

【事務局】

都市計画推進部住宅課、(株)地域計画建築研究所

【出席者】

〔委員〕

○横田 隆司

長田 康夫

炭谷 晃

佐野 こずえ

鈴木 克彦

檜谷 美恵子

中塚 新一

藤岡 亨

（なお、○は部会長）

〔事務局〕

豊中市都市計画推進部次長 長坂 由貴

豊中市都市計画推進部住宅課長 岩下 歌

豊中市都市計画推進部住宅課主幹 杉本 尚希

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係長 木下 康秀

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 直井 雄輝

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 和田 優希奈

〔その他〕

アルパック（株式会社地域計画建築研究所）岡崎 まり

アルパック（株式会社地域計画建築研究所）太田 雅己

【案件】

1. 住宅マスタープラン検討委員会について
2. 「住宅・住環境に関する基本方針」と「令和 2 年度住宅ストック基礎調査」について
3. 国及び大阪府の取組み状況について
 - (1) 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針」(国交省パブリックコメント案)
 - (2) 「大阪府マンション政策懇話会」
 - (3) 「大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」
4. 「豊中市域におけるマンション実態調査(アンケート調査)」について
5. 意見交換
6. その他

〈第 1 回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会 議事要旨〉

●開会

- ・委員全員が出席しており、有効に成立していることを確認

●案件 1 住宅マスタープラン検討委員会について

資料に基づき事務局から説明

部会長：

- ・大阪府マンション政策懇話会にも参画している関係で、豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会の部会長に指名していただいた。よろしく申し上げます。
- ・傍聴者はいるか。

事務局：

- ・現時点で傍聴者はいない。

●案件 2 「住宅・住環境に関する基本方針」と「令和 2 年度住宅ストック基礎調査」について

資料に基づき事務局から説明

●案件 3 国及び大阪府の取組み状況について

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・大阪府の取組み状況として示されている資料 10 で用いられている再生円滑化の「再生」という言葉はどういうことを含めて使用されているか確認したい。

事務局：

- ・資料 10-2 の 12 ページをみていただくと、「維持修繕等が見込めない場合や、地震に対する安全性の向上等を実現するためには分譲マンションの建替えや敷地売却による再生が必要となることがあります。」と記載されており、建替えや敷地売却による再生を指していると考えます。

部会長：

- ・要は建替えや敷地売却を指して再生円滑化と表現しているようだ。

委員：

- ・念のため確認させていただいた。近年、マンションの大規模なリノベーションで機能改修をされており、研究者の世界ではこれらも再生に含まれると理解している。

委員：

- ・大阪府の政策懇話会の資料を読ませていただいた。非常に活発な議論が行われていたが、その内容をまとめたものが資料 10 の計画案ということか。

部会長：

- ・その通りである。

委員：

- ・国の基準の資料 8 が案の状態であるが、現時点で確定されたものは明らかにされているのか。

事務局：

- ・現時点ではパブリックコメントで示された案の状態である。確定版はまだ公開されていない。

部会長：

- ・他に意見はないか。

委員：

- ・委員にお聞きしたいが、マンションの大規模なリノベーションはどこが主導して行っていくのか。マンション全体のリノベーションというのは実現性があるのか。

委員：

- ・大規模なリノベーションについては区分所有を維持しながら実施することは現行法では難しいと考える。

- ・事業者がマンション全体を買い取ってリノベーションを実施し再分譲するというニーズはあると思う。再生という概念を広げた方が将来的な視点としては良いのではないかとということで質問させていただいた。

部会長：

- ・国、大阪府、豊中市と検討においてなかなかつながっていない部分もある。なるべく連携して進められるようにしていきたい。

委員：

- ・資料を拝見して大阪府の第2回懇話会の資料1の43ページに記載のある、鑑定方法等において、「中古マンションの鑑定評価の手法は取引事例比較法が一般的」と記載されており、次ページに「宅建取引業者による査定では、共用部分、施設、維持管理を反映」と記載されている。疑問に思ったのが宅建業者の方が取引事例により査定し、鑑定評価の方が管理状況や大規模修繕などを反映していると感じている。これについてはどのような話だったのか教えていただきたい。

事務局：

- ・大阪府に確認する。

●案件4 「豊中市域におけるマンション実態調査（アンケート調査）」について

資料に基づき事務局から説明

部会長：

- ・速報なので次回の会議で結果報告をいただいて議論するべきだと思うが、質問等を含めて何かあるか。

委員：

- ・この調査業務を受託した大阪府マンション管理士会の一員として業務に従事した。
- ・アンケート実態調査において受け取り拒否37件、宛先不明65件あった。
- ・また豊中市内のマンションでは複数棟のマンションも多く、それらは団地型のマンションで管理組合が1つであったことから、複数棟にアンケートを配布したが回答は1件だったという例が複数見られた。そのため、それらを除いていけば回答率は30%程度にはなるのではないかと感じている。
- ・マンションが実在してもポストがないだけで、宛先不明で戻ってきた。

部会長：

- ・団地型にはアンケートを1部しか配布していないということか。

委員：

- ・全棟にアンケートを配布したが、管理組合が1つしかないため1件しか回答がなかった。

部会長：

- ・集計の方法によって変わるだろう。事務局で、集計の方法を検討していただきたい。

委員：

- ・調査の速報をみると、小規模なマンションが多いことが豊中市の特徴といえる。計画において小規模マンションへの対応を考えていく必要があると感じた。

部会長：

- ・また検討していきたい。

委員：

- ・昨年、京都市において2,000棟程度のマンション実態調査を行ったので委員のご苦勞が理解できる。小規模マンションで回答率が悪い背景には管理人がいない等で理事長までアンケート用紙が届いていないという課題があることも考えられ、潜在的な課題は小規模マンションのほうが多いため、小規模マンションの状況を把握する必要がある。
- ・また、管理会社によって対応が異なり、管理会社の判断によって回答が変わってくる。事前に管理会社に協力依頼を行うことで、回答率が上がるだろう。
- ・30年以上のマンションは現地調査を実施したとのことだが、現地調査はどういった内容を実施したか。例えばマンション内部にまで入って実施したか。

委員：

- ・築年数30年以上の500弱の物件について、マンション管理士会のメンバー40～50名が現地調査を実施した。アンケートの回答が返ってきていなかった物件に対してはアンケート用紙も持参して管理人や理事長に手渡した。
- ・現地調査はほぼ外観調査であった。郵便ポストの有無、外壁の状況や共用部分にゴミが散乱していないか、エレベーターが作動しているかなどの項目で、あくまでも外観からの目視点検で行える内容であった。マンションの内部にまで入って行ったわけではない。

委員：

- ・京都市の調査では管理人に協力依頼をして建物内部まで入れてもらったが、エントランスはきれいでも、内部に入ると管理状況に問題があるといったものもあった。

部会長：

- ・京都市のマンション実態調査について結果等が公表されたらまた教えていただきたい。

委員：

- ・アンケート結果において築10年未満のマンションの回答が少なかったことに驚いている。管理会

社が回答していないということか。そのため築浅のマンションに対しても留意しながら対策を検討する必要があると感じた。

委員：

- ・管理会社の協力は回答率を大きく左右していると考えられる。横浜市ではマンション管理業協会にお願いし、6割程度まで回答率が上がったと聞いている。

委員：

- ・団地型マンションについて、高経年マンションとなり大規模修繕や建替えが必要な状況になると、管理組合が棟別にも必要となってくる。しかし、そうした必要がない場合は、団地全体で連合的な管理組合の仕組みを作っているところが多い。
- ・アンケートの結果について団地型と単棟型とに分けて分析できるとよい。

委員：

- ・今回のアンケートは管理組合の理事長宛てであるが、管理会社が回答している。調査票の項目に理事長では把握しきれていない内容もあったので、管理会社が回答している傾向があった。

委員：

- ・管理会社の話がでているので補足させて頂きたい。委員がおっしゃったマンション管理業協会の協力の話について、京都市は昨年度、大阪市も一昨年度、実態調査の周知依頼が来ており、関西支部の会員には実態調査実施の旨の情報提供・周知を行っていた。そのため、管理業協会を通じた周知協力は横浜市とあまり変わらないのではないかと思う。
- ・委員が発言されていた管理会社がアンケートに回答しているという実態はその通りだと思う。管理組合のポストに入った書類等については理事長に報告するが、そうすると理事長から役所からの調査なので協力を、と依頼され、管理会社が回答案を作成し、理事長に報告した後に回答する、というのが多くあるケースかと思う。

部会長：

- ・今後、分析をお願いしたい。

委員：

- ・次回詳しく分析を教えていただけたらと思うが、回答が戻ってきていないマンションに特徴はあったか。

委員：

- ・アンケートを配布した時期に管理組合からアンケートに関する問い合わせを受けたが、管理組合も規約もないため、アンケートに記載することがないといった意見もあった。
- ・また、個人情報に触れるような少し踏み込んだ質問もあり、どういったことにアンケートが使用されるか懸念し、管理組合の理事長が回答しないと判断した例もあった。アンケートを実施する

前に、市の広報等でアンケートを実施することについて周知していたらもう少し回答があったのではないかと感じている。

- ・高槻市が独自でマンション実態調査を実施し、その回収率が70%であったと聞いている。なぜ70%も回答があったか詳しく知りたい。

●案件5 意見交換

資料に基づき事務局から説明

部会長：

- ・①管理計画認定基準において豊中市独自の基準をどのように設定すべきかについてご意見はあるか。

委員：

- ・豊中市として大阪府の管理認定基準に独自の基準をプラスしていきたいとか、これは絶対に含めたいといった考えはあるか。また、認定基準は大阪府と同じ内容になるのか。

事務局：

- ・資料12の28ページにある通り、例としてあげている耐震基準の設定を含めるかが議論の1つになると感じている。また、防災についても大阪府と同じ形でなくても良いが基準として含めるかが議論になると感じている。
- ・マンション管理適正化推進計画の策定に際して、例えば国の基準案において総会について年1回開催となっているが、その出席率の基準を加えるなども例としてあげられている。
- ・今回28ページに記載させていただいている内容以外にも考えられることがあればご議論いただきたい。

部会長：

- ・これに対して何かご意見はあるか。

委員：

- ・豊中市は地形的に山が多いわけでもないのに、防災については府内他市と変わらないのではないかと感じており、何か特徴的な点が考えられるのであれば教えてほしいと思った。
- ・③の管理不全に陥るマンションを見極め、予防していくために重要となる視点において気にしていることは、建替えの話が出ているマンションは管理不全に陥りそうになっているマンションが多い。建替えをしようと発言してこれを進めようとする区分所有者と、建替えに消極的な区分所有者の間で初めから対立が生じている。
- ・また建替えに向けてお金を少しでも残したいという考えから修繕積立金を極力使用しないという動きもあり、管理不全に陥るケースもみられる。
- ・要除却認定を受けるまで、管理をしない方が建替えに向かいやすいと考える方が出てくること

懸念される。

- ・そのため建替えも大事だが、マンションのこれからのビジョンを描くことができるような施策ができたらと思う。

部会長：

- ・確認だが管理計画認定基準は良いマンションを認定するというのでよいか。そのため、管理状態の悪いマンションを指導するという話とは別ということよいか。

事務局：

- ・まずは管理の適正化が主題だと思うので、その方策を考えていきたい。資料 8-1 の（別紙二）で国から示されている認定制度の基準において修繕計画について一定程度書かれている。また、30年間の修繕計画がなくても建替えに向けた明確なビジョンがあれば認定ができるとなっている。そのため、まずはマンション管理の適正化に向けた制度の構築を進めたいと考えている。

委員：

- ・適正な管理がなかったら建替えの話が進まないが、進まない状況に陥ったらということを心配している。

委員：

- ・ローンを組もうとしても担保価値がないということで金融機関等からお金を借りられない場合がある。そのため、管理認定制度の豊中市独自の基準として、換金性という切り口で基準を考えられないか。
- ・例えば住宅金融支援機構から大規模修繕等に対して融資を受ける場合にクリアしないといけない基準がある。それらの条件をクリアできないとローンも組めないことから、金融機関や住宅支援機構から融資を受けられるマンションを基準にしてはどうかと思った。

部会長：

- ・それに対して何か事務局としての意見はあるか。

事務局：

- ・認定基準に伴うメリットとして、ローンやその他火災保険を含めて様々な施策があると思っている。
- ・ただ、現時点では国の方で検討している段階であり、プライオリティについてもどういったことが出来るのか国で検討中と聞いている。令和4年4月1日の施行に向けては間に合わないと聞いているが、長期的な形で認定基準に伴うメリットも含めて考えていくと聞いている。

委員：

- ・豊中市独自の基準を設ける場合に緩くするのか厳しくするのかという話があったが、より厳しくする場合に、周辺の市町村が緩い基準で豊中市だけが厳しい基準になるのはどうかと感じた。厳

しい基準にした場合に、豊中市として例えば固定資産税などでインセンティブを与えられるのか。

- ・また、認定されたマンションの情報についてはどこまでオープンになるのか。認定されているかどうかのみの情報になるのか。または詳細な情報である大規模修繕計画が立てられているだとか、管理規約があるといった情報がオープンにされるのか。そういった部分も重要になってくると思う。他の市町村で見られない情報が見られるというのも重要になってくると思う。

事務局：

- ・公表についてはあくまでも認定されているかどうかになると思う。公表されている物件は認定基準に適合していることになる。

委員：

- ・豊中市の認定基準を厳しくした場合、周りが認知していなければ豊中市では認定基準に適合するマンションが少なく捉えられ不利に働くと思う。認定基準を厳しくする場合は認定基準について周知することが重要である。

委員：

- ・国の認定基準案がどれくらい厳しいと映っているのかが知りたい。
- ・国の認定基準案はある程度の項目が網羅されており、今後、中古マンションを購入する人には役に立つように感じる。この国の基準に独自基準をプラスしていくと豊中市だけ適合している物件が少なく映ることが懸念される。このため、基準について、しっかりと周知していく必要がある。
- ・基準は市の施策と連動していけるとよい。豊中市は大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の会員であり、市の施策と連動する形で、個々のマンションがこのシステムに包摂することを誘導することも考えられる。そうすることで、例えば、マンションの管理者の名前について常に最新情報を市で把握できるようになると考えられる。
- ・マンション購入者は消費者としての意識が高い。自身が区分所有者として、一定の役割を果たさなければならないことを理解してもらう必要がある。また、それを市がサポートしていくということが分かる制度になっていくとよい。

事務局：

- ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会について市は構成員となっており、今後も活用していきたいと思っている。
- ・協議会のアドバイザー派遣などを管理組合でご活用いただきたいと思っている。ただしアドバイザー派遣は2回が上限などといった縛りがある。その後については市の役割になってくるのではないかと感じている。管理組合がないところに対してどう対応していくかは、これから府とも協議していくことになる。
- ・豊中市独自の基準については、まず大阪府の基準をもとにどうするかを検討する必要があると思っている。大阪府と同じ基準にするのか、または緩めるのかについて検討していきたい。
- ・大阪府だけでなく、吹田市といった近隣市の状況も確認・調整しながら、次回にはお伝えできたらと思っている。

部会長：

- ・吹田市では認定基準の話聞いていない。また状況を聞いておくこととする。
- ・豊中市だけ基準を厳しくするのは大変かもしれない。

委員：

- ・認定基準を60点以上にするのか80点以上にするか。認定基準は80点以上のものとし優良マンションとして認定し、60点以上は届け出制度で、60点以下は改善するように指導していくという方が望ましいように思う。それが難しければ底上げとして60点以上を認定することになるか。
- ・認定基準を決めるときに、何を目標に進めるかを明確にしなければ方向が定まらない。管理がしっかりできていても住む魅力がないというマンションはある。私は安心して快適に住み続けられるマンションをめざすべき姿だと感じている。
- ・豊中市は住宅都市というイメージが強い。住み続けたいマンションをめざすなど、目標や目的などの視点をはっきりした方が良いのではないか。

部会長：

- ・本質的な意見をいただいた。そのように考えると耐震や防災などは厳しくしなくても良いのではないかということか。

委員：

- ・マンション全体の底上げを行うのであればいい。管理体制ができていない物件については助言・指導を行うことになる。
- ・本来の望ましいマンションということであればもう少し幅広い議論が大事になってくると思う。管理にはつきもののコミュニティの話等であるがどこまでが議論になるか。

事務局：

- ・委員のおっしゃる通りである。住宅都市豊中としてボトムを拾っていくか、またはプレミアを作っていくのか、認定をどう捉えるかによる。大阪府でも明確にしていない。その考えも含めて議論していただきたい。

部会長：

- ・ボトムの方に対しては豊中市が支援をしていく必要があると思うが、資料12の28ページの②分譲マンションに対する取り組み支援等の施策の展開についてご意見を願います。

委員：

- ・京都市では要支援マンションに該当した場合には押しかけ指導をするという要支援マンション再生支援事業があり、積極的に専門家を派遣し適切な管理体制になるように支援している。優良な管理を行うマンションを管理認定制度で認定していく一方で、管理不全の兆候があるものに対してどのように対応していくかということを含めて考えていけたらと思う。

部会長：

- ・押しかけ指導まで行えるとよい。

事務局：

- ・今後の参考にさせていただく。

部会長：

- ・この場で発言したい内容はないか。

委員：

- ・②分譲マンションに対する取り組み支援等の施策の展開について、市独自で無料相談会や出前相談会を行っていただきたい。

事務局：

- ・現時点では市で直接相談会は実施していない。マンション管理士会で定例的にセミナーや相談会を行っていると言っているが連携はしていない。
- ・市独自で行うのか、マンション管理士会等と連携して行っていくのかも含めて、今後、マンション管理の適正化に向けた取り組みとして市の施策を考えていく中で検討していきたい。

委員：

- ・今の連携の話とも関連するが、色々な情報を共有することが大事だ。例えば西宮市ではマンション問題に取り組む NPO 法人が情報共有のためのネットワークを構築しており、そこで市内のマンションの取り組みが分かる仕組みが出来ている。行政もこうした NPO と協力して様々な調査を実施している。
- ・管理組合同士で情報共有や勉強会を促すといったことを促進していけるような仕組みづくりを自治体には期待したい。
- ・認定基準については委員から 80 点以上をめざすのか、60 点以上をめざすのかといった話をいただいた。豊中市内のマンションは他都市のマンションに比べて良好なものが多いのではないかと。もしそうなら、国の基準は楽々クリアするから基準を厳しくする等、実態に合わせるという考え方もある。実態調査を踏まえ、そういった点も含めて考えていくことが出来ればよいのではないかと。

事務局：

- ・例としてあげていただいた西宮市の組織は NPO 法人西宮市マンション組合ネットワークのことだと思う。
- ・豊中市ではマンション管理士会の取り組みやマンション管理組合の有志が集まって実施している取り組みがあると聞いている。これらと連携していくことが課題だと感じている。
- ・認定基準については実態調査の結果が重要になってくると思うので、次回、結果をもとに議論し

ていただきたいと思う。

委員：

- ・認定基準については、あまり市独自の基準は設けなくてもよいと感じている。
- ・国が認定基準に基づいてインセンティブを含め国全体の方針として検討しているので、基準の内容は同じ方がいいのではないか。
- ・防災については、例えば他市において防災マンションという基準を決めて認定しているところもある。大阪府でも防災力強化マンション認定制度があるが、市独自の部分はそういったところだけにすべきではないかと感じている。

部会長：

- ・認定基準の条件に有効期限はあるのか。5年ごとに見直すことは可能か。

事務局：

- ・計画自体は5年ないしは10年計画となることから、その期間の間に基準を変更することはないと思われる。計画の見直しに合わせて認定基準の変更を考えることは可能だと思う。
- ・認定基準については設定すべきかどうか検討が必要であり、当然、独自の認定基準を設定しないという判断もあり得る。また、府の認定基準をそのまま採用するのも検討する必要がある。
- ・例えば総会の出席割合を基準に含めるというのはマンションのコミュニティ形成の話につながるのではないかと感じている。そういった点についても議論していただきたい。

部会長：

- ・一度、認定基準を設定したら5年は変更できないということなので慎重に決めていく必要がある。

委員：

- ・基準は60点か80点かのどちらか片方だけに決めた方がいいのか。60点以上をめざして認定基準を設定した場合に、80点以上になったものを認めていくことはできないか。

事務局：

- ・最低基準とプレミアム基準の2段階の設定が可能か、第2回委員会までに国に確認しておく。

部会長：

- ・国への確認をお願いします。

委員：

- ・②分譲マンションに対する取組み支援等の施策の展開について、資料12の27ページの実施を検討している施策等の主な内容に記載されているプッシュ型支援が重要だと思う。特に認定基準に満たないマンションや認定基準の申請を行っていないマンションにはプッシュ型支援が大事である。

- ・また、情報交換が出来る場づくりも重要である。以前、セミナーの後に意見交換の場を設定したところ、非常に活発な意見交換が行われていたのを覚えている。情報交換が出来る場づくりやプッシュ型支援を行うことで管理組合の管理の適正化に向けた底上げができるのではないかと考えている。

事務局：

- ・検討させていただく。

委員：

- ・管理組合同士の横のつながりは非常に大事であることから考えるべきだと思う。ぜひ検討をお願いしたい。

部会長：

- ・市に検討していただく。
- ・認定基準を 60 点以上とするか、80 点以上とするのか。また 60 点以下のものに対してはどのような施策を行うのか。これらについて事務局から案を掲示していただいで考えていきたい。
- ・2 回目の委員会までにも何か意見があれば事務局をお願いしたい。

●案件 6 その他

資料に基づき事務局から説明

以上