

## 会議録

### 【会議の名称】

第3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4年（2022年）1月7日（金）18時00分～19時30分

### 【開催場所】

豊中市立生活情報センターくらしかんイベントホール及びオンライン

### 【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. 第2回マンション部会意見と見解について
2. 第2回住宅マスタープラン検討委員会での意見について
3. マンション管理適正化推進計画素案について
4. 防災マニュアルの考え方について
5. その他

<第3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

- ・8名の委員のうち8名が出席されており、有効に成立していることを確認

●案件1 第2回マンション部会の意見概要とこれに対する見解について

資料に基づき事務局から説明

●案件2 第2回住宅マスタープラン検討委員会での意見（マンション関連）

資料に基づき事務局から説明

●案件3 マンション管理適正化推進計画素案について

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・目標3の目標値が「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」としているが、国のマンション管理適正化指針に示された長期修繕計画の計画期間は30年以上とされている。あえて25年以上に設定した意図はあるか。

事務局：

- ・住生活基本計画（全国計画）で成果指標として「25年以上」が採用されており、大阪府の「住まう・ビジョン」やマンション管理適正化計画でも「25年以上」が採用されている。国に確認したところ、75%というのはあくまでも評価指標として扱っており、その元になるデータがマンション総合調査であり、その調査が25年以上という形で調査されているので、当面の間は「25年以上」で設定するということである。本市としても同じ形で設定させていただいている。

委員：

- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上で定着し、指標としても用いることができるようになれば将来的に再検討ということか。

事務局：

- ・その通りである。

委員：

- ・目標4について内容が既存分譲マンションを主な対象として記載されているが、新築分譲マンションに対する支援・指導についても重要だと思う。資料3の素案本編をみると、26頁に「マンションを分譲する事業者は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の適切な設定に努めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。」と書かれているが、新築分譲マンションに対しても認定基

準に沿う形で指導していくことが重要である。概要版でも新築分譲マンションを意識した文言に触れてほしいといった印象を受けた。

事務局：

- ・追記させていただく。

委員：

- ・「(7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項」に記載されている関係団体の連携が重要だと思う。豊中市内の分譲マンションの約 9 割が管理会社に委託をしてマンションの管理運営を行っている。例えば、管理会社から管理組合に管理組合専用のポストを設置しましょうと提言してくれれば設置してくれると思う。
- ・無料相談会でも小規模マンションの管理組合の方等に対して、管理組合用のポストを設置することで行政等からの情報が入手しやすくなるので設置してくださいと伝えている。
- ・現時点ではマンション管理士会とマンション管理業協会との連携はない。市に間に入っていて、定期的に話し合える場を作っていただいたらマンションの管理適正化も進むと思う。

委員：

- ・資料（概要版）に記載していただいている内容は非常に重要な部分ばかりになると思うので、推進していただけたら良い方向に進むと思う。例えば市内分譲マンションのデータベース化を進めるだけでも大変な労力を要すると思うが進めていただきたい。

委員：

- ・気にしている点としては、認定を受けたマンションについては、認定後も認定を受けた時の状況を維持していただきたいということである。認定を受けたマンションが引き続き基準以上の水準を保っているかチェックする体制を整えてほしい。
- ・「(7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項」に記載されている関係団体の連携は重要になってくると思う。高経年マンションでは建替えか大規模修繕などの判断のためにも建築士の意見が重要になってくる。また、トラブルも発生するので弁護士の関わりも必要になってくる。文中に建築士、弁護士といった文言を付け加えることができると思う。

事務局：

- ・認定については 5 年ごとに更新が必要になってくることから、市としては通知等をしていく形になると思う。
- ・現時点ではアドバイザーと記載しており、その中に建築士や弁護士も含まれているが、具体的に例として列挙するかについては検討させていただく。

部会長：

- ・計画期間が 5 年ということは、5 年程度でまたこのような委員会を開催するのか。

事務局：

- ・その予定にしている。

部会長

- ・その時にはきちんと達成状況等から評価する必要がある。

委員：

- ・市内分譲マンションの実態を把握することを施策として定められていたが、令和 3 年度の調査では高経年マンションについては現地調査も実施し、詳細な状況把握を行っていた。政策の観点からも、高経年マンションの管理状況を把握していくことは重要だと思うので、マンション全体より高い割合で調査対象マンションを抽出し、実態把握を進めるといった目標を定めてもよいのではないかと感じた。
- ・他の委員からも関係団体の連携の重要性について意見が多く出されているが、マンション居住者と日常的に接するのは管理人である。管理人には、経験豊かでノウハウをもっている人から、他の仕事をリタイアされた後、再雇用で採用され、研修も十分に受けないまま、管理人になった人まで様々なタイプの方がいる。管理事業者がきちんと研修を行い、それを受けた管理人を現場に派遣すれば、居住者にマンションにはこのような生活ルールがあるといったことを伝えることもでき、マンション管理に対する理解も深まる。そういったことも含めて、定期的に関係団体を集めて議論が出来る場があればと思う。
- ・資料 3 に「知識の向上」という文言が使用されているが、「理解を深める」といった書きの方が良いのではないかと。

事務局：

- ・市内分譲マンションの正確な情報把握は毎年、何らかの形で継続して行っていきたい。
- ・連携の重要性についても関係団体の定期的な情報交換の場というご意見を頂いたので、考えていきたい。管理組合への働きかけは行政とマンション管理業協会やマンション管理士会等と連携しながら進めなければ思ったように進まないと思うので連携をお願いしていきたい。
- ・「知識の向上」といった文言については検討する。

委員：

- ・わかりやすく内容をまとめていただきありがたい。気になる点としては目標 3 の目標値である「長期修繕計画を作成している管理組合の割合」の 89.0%は「※2 R3 マンション実態調査のうち回答があった件数（237 件）に対する割合」の但し書きに当たるか。

事務局：

- ・「※2 R3 マンション実態調査のうち回答があった件数（237 件）に対する割合」に該当する。

委員：

- ・「25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割

合」の75%の目標数値はどこから来ているか。

事務局：

- ・住生活基本計画全国計画に合わせて75%以上とさせていただいている。

部会長：

- ・他にご意見はあるか。

委員：

- ・目標1の市内分譲マンション管理組合の実態把握の推進で、市が市内の分譲マンションの実態把握をすることも重要だが、1年ごとに実態把握を行った場合には、豊中市の分譲マンションの状況についてこんな状況だといったことを周知していただけたらありがたい。自身のマンションの管理状況を比較できるデータを発信していただきたい。

事務局：

- ・データベースの作成についてはどのように毎年調査をおこなっていくか等、委員からの意見も含めて検討させていただく。

部会長：

- ・目標3の適切な維持管理に向けた明確かつ健全な経理の促進の内容はどの施策等に関連してくるか。

事務局：

- ・目標3は修繕積立金等、管理組合の経理の内容は管理組合の適切な管理運営の話であることから施策3が対応する。本編においてももう少し書き込む形で対応させていただく。

部会長：

- ・各目標に向けてどのような取組みをすべきなのかが分かるとよいと思う。委員の皆様からいただいた意見を受けて必要な修正はしていただくが、概ねこの素案を承認させていただく。

#### ●案件4 防災マニュアルの考え方について

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・防災マニュアルにおいて、防火管理者と消防計画の内容が抜けているように思う。マンションには防火管理者が設定されている。また、何年かに一度、消防計画を作成し消防局へ提出している。そのため、防火管理者と消防計画をきちんとチェックする内容を記載してはどうか。

事務局：

- ・防火管理者については確認させていただく。消防計画については 50 人以上の大規模マンションでは消防計画を定めることが法で義務付けられていることから、その確認していただくことが重要なので、そういったことについて記載できたらと思う。一方で 50 人以下の小規模マンションは消防計画の義務付けはないことから、そういったことを認識してもらう形で記載していきたい。

委員：

- ・記載例の中にライフラインの停止の備えとして、ライフラインが止まった時にどうするのかということを書いているが、マンションは大きいことから例えば水がどこから入ってきて、どこに流されているかといったことを理解していない。断水になった時に汚水を流してはいけないといったことも理解していないので 1 階で溢れてしまうなど、災害の被害が無くても、2 次的被害が発生することが多い。例えば自分たちが住むマンションの元のメーターがどこにあって、どのように分かれているかといったことについて図面を作成させて認識できるようにすることも非常に大事だと思う。

事務局：

- ・ライフラインに関する市民からの問い合わせは、地震等で断水が発生した時に、例えばどういった対応すれば水が出るかといった知識がないことによるものが多い。そのため、こういった時にはこのような対応が出来るといった内容をマニュアルの中で掲載することを検討していきたい。

部会長：

- ・各マンションに対してこういうことに気を付ける必要があるといった啓発内容として、また検討していただきたい。

委員：

- ・非常に大規模な災害が発生した時に自助・マンション内共助が基本になることを記載する必要があると思う。
- ・災害時には管理会社も被災者となり、災害が大規模であれば周囲からの支援を期待することを前提とすることは難しい。例えば現地のマンションに管理会社が向かうことが難しいといった状況も考えられるので、マンション内の共助で対応を考える必要があることを打ち出していきたい。
- ・また、今回の管理計画認定の基準として、どこまでの防災マニュアルを求めるか。啓発として本来ここまで考えてほしいといったレベルとは異なると思う。防災マニュアル作成に取り掛かるところまでが腰が重いと思う。取り掛かれれば気になる点も出てくると思うので段階に合わせた啓発資料があっても良いと思う。市として防災マニュアルのひな型がどこのグレードにあるのかを整理していただけるとよい。

部会長：

- ・市としてどのように考えているか。

事務局：

- ・自助・共助については始めに考えを示す必要があると思うので、「防災マニュアル作成のための手引き」の中で記載していきたい。
- ・防災マニュアルについては100点のものでなければ認定しないといったことにはならないと思う。まずは作成してもらうことが大事である。その中で最低限書き込んでもらうところはどこかということが分かるようにし、指導すべきところは指導すべきかと思う。

委員：

- ・知識を高めるという意味では役立つが、読むのが嫌いな人や興味がない人は読まないと思う。マニュアルなのでマンション居住者全員が知っておく必要がある。また管理会社に丸投げして作ってもらう形になってしまう可能性があり、そうなるのが一番の問題である。例えばマンションにワークショップで出前出張として赴いて手引きの説明をしたりすることも必要ではないかと思った。如何にマンション住民でつくってもらうかを考えることも大事である。
- ・また、先ほど委員もおっしゃっていたが、どこまでマニュアルとして作るかの線引きも必要だと思った。

事務局：

- ・内容については、内容が多いと全ての人が理解するのは難しい。管理組合として備えておくマニュアルはきちんと作成してもらって、所有者には簡単なものを配布してもらうといったことを考えていく必要があると思うので、そのような対応も含めて検討をしていきたい。

委員：

- ・自助・共助の話があったが、高齢の方の中には避難が必要になった際に一人では動けない方もおられる。耐震性のないマンションで避難誘導する場合には、こういった要支援者を把握して、必要な手助けを行うべきことを認識してもらっておく必要がある。まずは作成することが重要だが、努力目標としては、実際に避難訓練を進めていただくことも大事だと思う。

事務局：

- ・高齢者については名簿は大前提であり、地域コミュニティ組織との連携も含めて進めていけないかと考えている。また、防災訓練については認定基準に定めるのでぜひ推進したいと思う。

委員：

- ・もう少し柔軟に考えるとすると、誰もが理解しやすく見やすいものにすることが大事である。例えば動画でマニュアルを作成するといったことも考えられると思った。
- ・また、日本人だけでなく外国人への配慮も加えていくべきだと思う。留学生が多いことも豊中市の特徴であることから大事な視点だと思う。

事務局：

- ・まずは4月の認定開始に向けて紙ベースでのマニュアル作成となるが、今後検討していきたい。  
また、外国人への配慮については、関係団体等含めて意見を聞きながらマニュアルの中でどうすべきか検討を進めていきたい。

委員：

- ・お飾りのマニュアルにならないためにも、出来るだけ簡単なものにしていただきたい。マンション管理組合で話し合いながら書き込んでいけるようなもの、コミュニティを誘導できるようなものにしていただけたらと思う。

部会長：

- ・委員の先生から色々な意見をいただいたので、それぞれいただいた意見をもとに市の方で検討を進めていただきたい。
- ・今回の案では災害としては地震のみだが、豊中市ならではの対応内容をきちんと啓発していくための内容と、実用的な部分とがあればよいのではないかと思います。
- ・マンション管理適正化計画及び防災マニュアルの作成項目は、本日議論いただいた内容を踏まえた修正を事務局にて行った上で、本部会における審議を取りまとめたものとして、1月20日に開催予定の第3回住宅マスタープラン検討委員会において、私から報告させていただく。

## ●案件5 その他

事務局から説明

以上