

豊 議 議 第 5 3 8 号  
平成30年(2018年)12月5日

豊中市議会議長  
喜 多 正 顕 様

建設水道常任委員会

委員長	宮 地 和 夫
副委員長	弘 瀬 源 悟
委員	大 田 康 治
委員	高 麗 啓一郎
委員	幸 村 直 行
委員	大 野 妙 子
委員	中 岡 裕 晶
委員	福 岡 正 輝

建設水道常任委員会視察調査報告書

次のとおり、視察調査の結果を報告致します。

記

- |                    |  |
|--------------------|--|
| 1. 日 時             | ○ 平成30年11月5日(月)～6日(火)                                      |
| 2. 調査都市<br>及び調査内容  | ○ 東京都板橋区<br>・板橋区良質なマンション管理等の推進に関する条例<br>及び良質なマンション推進事業について |
|                    | ○ 千葉県市川市<br>・市川市多世代家族応援事業について                              |
| 3. 調査結果の<br>概要及び意見 | ○ 別 紙  |

# I. 東京都板橋区 板橋区良質なマンション管理等の推進に関する条例 及び良質なマンション推進事業の取組みについて

## 1. 視察の目的

東京都板橋区では、平成30年度から「板橋区良質なマンション管理等の推進に関する条例及び良質なマンション推進事業」について取り組まれており、現在本市において取り組まれている住宅政策について、施策の参考とすることを目的とする。

## 2. 板橋区良質なマンション管理等の推進に関する条例及び良質なマンション推進事業の取組みの経緯・内容等

### (1) 取組背景

板橋区の住宅総戸数268,180戸の内、分譲マンションは61,970戸（H25年調査時点）を占める。高島平団地を中心とした分譲マンション開発から45年を経て、高経年化するマンションと区分所有者の高齢化が同時進行し、課題が顕在化している。

実態調査から抽出される課題は「管理する組織が無い」「管理規約が無い」「管理組合の役員の成り手がいない」「長期修繕計画を作成していない」「大規模修繕を全く実施していない」「耐震性を満たしていない又は調査していない」など、既に管理不全状態になっているマンションがあることも明らかになった。

一方、これまでのマンションに係る法令（区分所有法・マンション適正化法）では、管理状態などは努力義務とされており限界がある。また、従前板橋区で取り組んできた諸政策でも管理不全の進行を食い止めることができないと判断された。

### (2) 取組内容

#### 条例の概要

#### ① 板橋区が管理状況を把握

詳細なマンションに関する情報の届け出を義務化することで、個々のマンションの管理状況に応じた情報提供や専門家派遣による支援に取り組む。

#### ② 管理組合の合意形成を容易にするための条件を整備

管理組合設置、集会開催、規約設定、区分所有者・入居者名簿作成保管を義務付ける。

- ③ 適正な管理の向上  
設計図書の保管、法定点検・設備点検、清掃等の実施、長期修繕計画作成及び見直しを義務付ける。
- ④ コミュニティの推進  
マンションと地域住民の良好な関係を構築する。
- ⑤ 危機管理や防災対策の推進  
危機管理計画の作成、入居者保護、要支援者の把握と保護、地域住民の避難先など、防災施設としての機能を確保する。
- ⑥ 条例の対象となるマンションの定義  
二以上の区分所有者が存在する物件とする。

### 板橋区良質なマンションの推進事業

- ① マンション管理事業  
管理セミナー、居住者交流会、個別相談、管理アドバイザー派遣、条例に基づく適正管理支援、分譲マンション実態調査などを行う。
- ② マンション建替え事業  
マンション建替えの円滑化に関する法律に基づく建替え・敷地売却事業に関する認可等や除却の必要性に係る（耐震性不足の）認定などを建築指導課を中心に行う。
- ③ マンション耐震化  
耐震アドバイザーの派遣、耐震補強設計助成、耐震改修工事助成

### (3) 効果・課題

- ・本条例の施行は平成30年7月であり、取組みが開始されたばかりである。そのため、効果及び課題については今後の推移を見なければならぬ。しかし、先行する取組みは行われており、H30年7月時点で545件の調査報告がなされている。しかし、区は対象マンション数を完全に把握できていない。
- ・長期修繕計画の策定に際しては、マンション建物の除却・建替え等を考慮することを求めるとともに、長期修繕計画の定期的な見直しまで求めているが、これまで十分な積立てができていないマンションの場合、対応に深刻な課題が生じるのではないかと懸念される。
- ・条例に従わないマンションは名称及び住所を公表するという罰則付きの条例となっているが、意見公募では大きな異論はなかった。今後適用する事態にならないよう指導の在り方が問われる。
- ・マンションの管理にとどまらず、地域コミュニティへの参画を求める内容であり、まちづくりともつながる。マンション居住者の意識喚起が今後の大きな課題となる。

### 3 各委員の所感

○ 1970年代より分譲マンションが増加してきた状況は豊中市も同様であり課題は板橋区と共通する。大阪では府が管理面のサポート事業を行っているが基礎自治体での取組みは未だの状況であり、今後検討されるべき課題である。豊中市としての課題抽出が問われるのではないかと感じた。

○ 老朽化したマンションの適正管理による長寿命化は、区分所有者の金銭的負担の平準化と軽減を図ることができ、また、資産価値を維持することでリセールバリューを高めることも期待され、区分所有者には大きなメリットがある。一方、修繕積立金が不十分であれば、修繕工事の際に区分所有者には大きな負担を強いることになる。以上のことを考えると、条例でマンションの適正管理を推進することは有意義であり、条例案が区議会で全会一致で可決したことも頷ける。

○ 板橋区内のマンションには、築年数が30～40年、中には50年を超えていても管理状況が良いものは住宅として現役で市場に流通しているものがある一方で、管理がしっかりとされていないマンションも結構な数で存在していることがわかり非常に驚いた。補修・改修についても多くの予算がかかり、将来的に全国的な問題となってくることが考えられる。この先進事例を豊中市にも応用できればと思う。

○ 豊中市でも同じ趣旨の条例の制定を検討するか、もしくは長期修繕計画を作成していない、修繕積立金がないマンションがどれ位存在しているのかの実態調査が必要であると考え。それらがやがて管理不全マンションに陥った時に、その住民だけでなく景観上の問題等が周囲にも関わるからである。

○ 本条例の、分譲マンションが管理不全になってしまう事態を防ぎたいという目的は賛同できるものである。翻って、当市の不動産市況や1970年代から1980年代に建築された賃貸集合住宅が数多く存在する状況から、分譲マンションの管理の質の向上で、良質な住宅ストックと流通が形成できるのか一層の研究が必要であると思った。

○ 板橋区における分譲マンションの現状と課題についてお聞きし、条例に至った背景も理解できた。高経年化するマンションと建築当初から入居した区分所有者の高年齢化、修繕費等の財政面や役員のなりて不足など、板橋区のみならず全国的な課題である。特に既存法令の隙間をうめるため

の条例との事だが、管理に消極的なマンションに対して今後行政がどのように支援していくのかが重要であるが、条例を通してまずは市民に意識づける、共有していくことが大事なので、こうした先進的な取組みは今後議会活動に活かしたい。

- 都内では建設後 50 年、60 年と経ったマンションでも立派に市場に流通しており（すなわち、売買の対象となり）、資産価値の維持に成功している事例が多くみられる。こうした物件は、いわゆる空き家問題とは縁遠く問題解決のヒントがあると考ええる。

板橋区においても、「板橋ブランドの構築」のかけ声のもと、分譲マンション管理手法について先進的に取り組んでいた。「適切な管理の促進」、「安心・安全」、「良質な住まいの確保」を進めることで、マンションの資産価値の維持・向上を図り、区でマンションを管理する際の「管理者として守るべき義務」を条例として制定していた。その中では、長期修繕計画策定に関する項目はもちろんのこと、コミュニティ形成にまつわる各種活動も義務化されており、様々な課題があるものの、かなり斬新な手法で課題にあたっていた。こうした点が大いに参考になった次第である。

- 分譲マンションの老朽化が顕在化する中、良質なマンション管理等の推進に関する条例の施行に踏み切った板橋区の先進事例の調査は貴重な経験となった。合意形成や地域コミュニティの醸成は当然のこととして、単一マンションだけでなく街区としての機能向上や経済合理性、まちづくりの観点から都市計画上のテクニカルな手法についても検討すべきと考える。

## Ⅱ. 千葉県市川市 市川市多世代家族応援事業について

### 1. 視察の目的

千葉県市川市では平成28年度より多世代家族応援事業について取り組まれており、現在本市において検討されている多世代家族の同居・近居に関する支援施策の参考とすることを目的とする。

### 2. 市川市多世代家族応援事業の経緯・内容等

#### (1) 取組背景

「市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における課題である「子育て世代の定住促進」のための子育て支援策として、公的支援だけでなく、家族による支えあいを進めるため実施。就学前の子どものいる世帯が住宅を取得する際、市川市を選択することを誘導することなどを目的に平成28年度より32年度までの5年間の時限的事業として取り組まれている。

#### (2) 取組内容

##### ・子育て世帯同居・近居スタート応援補助金

小学校就学前の子育て世帯とその祖父母世帯が、同居・近居（直線距離500m以内）を開始するために住宅購入等を行う費用の1/2（上限 同居100万円 近居50万円）を助成する。

実績	H28年度：同居26件
	H29年度：同居32件 近居21件
	H30年度：同居18件 近居24件
決算額	H28年度：2,600万円
	H29年度：4,250万円
	H30年度：3,000万円

##### ・ファミリーカード事業

18歳までの子どものいる子育て世帯とその祖父母世帯が市内で同居・近居する場合、協賛店舗でカードを提示することで、商品や飲食代金の割引などの各種サービスが受けられるカードを発行。

発行数 H28年度：317枚

H29年度： 94枚

H30年度： 56枚

協賛店舗77店 (H30年3月末)

### (3) 効果・課題

両事業は「市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置づけられた事業のため時限的な取組みである。同居・近居スタート応援補助金は毎年対象期間の改正があるため年度ごとの予算対応となっており、先の見通しがつきにくい施策との側面を持つ。市川市は千葉県内近隣市より不動産価格が高く、市外に住宅購入を考えていた層がこの制度を活用している模様で、子育て世代の定住化に貢献している。利用者の声として「三世同居は子育てに良い」「近くに住んでいるので何かあったらすぐに駆けつけることができ安心」などの声がある。他方、利用者以外からは「富裕層世帯、一部の世帯のための制度なのではないか」との疑問も投げかけられている。

上限として同居に100万円、近居に50万円と給付としてかなり高額ではあるが、近隣他市との差別化を図るためである。また、小学校就学前の子どもがいる家庭に限定しているのは、就学後の移動はほとんどないためとのこと。

5年間の事業終了後の予定は現時点では未定である。市単費の制度でもあり効果検証を踏まえた取組みが求められるようである。

## 3 各委員の所感

○ 子育て世代の支援策としては思い切ってターゲットを絞った取組みで、制度を活用できた市民とそれ以外との公平感に課題がある事業だと思えた。

「保育」を祖父母にカバーしてもらえる事で、社会的に子どもを見守る意識の後退につながらないか心配する側面も感じた。

○ 市川市多世代家族応援事業は空き家購入も助成金対象としているため、豊中市の課題の一つである「空き家対策」の可能性として視察させていただいた。同事業の目的は、市内定住促進と市外への転居抑制とのことであるが、この事業によって結果的に空き家が活用される可能性を確認した。本視察の成果を今後の議会活動に活かしたい。

○ 三世代が同じ屋根の下で、または近居で暮らすことは子育て世代の市民の定住化につながると感じている。しかし、個々のライフスタイルは現代社会では様々であるので、今後の状況分析をしっかりと行っていかなければと思った。

○ 三世代の同居を支援することは市にとって定住人口の確保ができ、市民にとって子育て支援に繋がると考える。ただし、慎重に考えなければならな

(別紙)

いのは、近隣自治体が同様の施策を始めた場合にインセンティブにならなくなり、支援金額の競争を招く懸念があると考えます。豊中市としては、先行自治体の行く末を見ながら判断していくべきである。

○ 子育て世帯の定住を促進する施策であり、待機児童解消など喫緊の対策と合わせて取り組まれ、補助金額などで目玉施策となっている。当市においても、地価など不動産価格等が高い地域では歓迎されうると思われる。しかし、流動人口の定住化は、居住環境の整備や子育てしやすい行政施策などの総合的な魅力づくりが大切であると実感した。

○ この事業は市の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の一環として、子育て世代の定住促進にむけて多世代家族を 2016 年度から応援している。住まい方の選択肢の一つでもある、近居や同居を支援する取組みについてはたいへん勉強になった。実績も着実に伸びているようだが、当初予算から年々増額していかなければならない、補正予算を組まなくてはならないという部分もあり、継続性の見通しについてはどうなのかと思った。一方で、非常に求められ活用されている事業だと思ったので、豊中市についても今後の議会活動に活かしたい。また、空き家の購入も助成金対象としていることも非常に興味深かった。

○ 市川市は、東京都に隣接する自治体で、人口流入や子育て世帯の定住促進を目指すべく、「多世代家族応援事業」を実施している。応援補助金の内容としては、子育て世帯とその祖父母世帯に補助金を出すもので、同居に 100 万円、近居（直線距離 500m 以内）に 50 万円を支出するものであった。単一世帯への補助金としてはかなり高額な印象を受けたが、近隣他自治体との競合関係によって設定された金額ということであった。

市川市にとっては、目下の最優先課題は「待機児童の解消」であり、同居、近居を促すことで祖父母が乳幼児の面倒をみるという副次的効果も一定期待したが、実際は祖父母も就労していることも多く、期待通りにならずジレンマも抱えているとの市当局の見解であった。

豊中市に活かすにしても、財政的な視点だけではない課題が多いように感じた。

○ この事業の神髄は分裂していく家族の歯止めの一助と期待したい。単に待機児童や病中・病後保育の解消だけでなく、家族が日常的に会話し、共通体験の蓄積を通して家族間のコミュニティを形成することが大切である。更に、子育て、高齢福祉、都市計画など部局間の連携協力による相乗効果につながる施策に育てる必要があると思う。