

第4回和光市分譲マンション問題検討 市民委員会会議録

平成27年7月17日（金） 402会議室

第 4 回 和 光 市 分 譲 マ ン シ ョ ン 問 題 検 討 市 民 委 員 会			
開 催 日	平成 27 年 7 月 17 日 (金)	開会時間	13 時 30 分
会 場	市役所 4 階 402 会議室	閉会時間	15 時 30 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	伊藤 敏司 漆原 康夫 鈴木 清雄 塚田 大輔	荻野 比登美 金子 吉人	建築課 課長 小池 義明 課長補佐 嘉藤 高樹 主査 山根 一彦
			傍聴者 0 名
議 題	報告書案について		
発言者	会議内容		
伊藤委員長	<ul style="list-style-type: none"> ・開会のあいさつ <p>前回 3 回目は皆さんからご提案をいただいた 3 点、意見問題交換会、個別の相談会。県の老朽化マンションに関する調査とそれに伴う派遣。それと審議の途中になっている、鈴木委員からご提案のありました管理組合の連絡網の問題等です。それでは、まとめの方向で本日は進めたいと思います。報告書の素案も出ておりますので、それにつきましても進めたいと思います。</p> <p>なお、本日、荻野副委員長、金子委員は欠席ですが、過半数の出席により委員会は成立しますので、会議を始めます。</p> <p>まず始めに事務局の方から前回議事録の確認をお願いします。</p>		
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・第 3 回議事録の修正確認 		
伊藤委員長	それでは議題に入ります。議題(1)報告書案について、資料 2 の説明を事務局よりお願いします。		
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション問題検討市民会議報告書（素案）の説明 		
伊藤委員長	皆さんにご意見を伺いたいのですが、2 今後の方針の(2)方針のア連絡網の構築が入ってますが、前回の会議で、この連絡網については難しい面もあり、まとまらなかったわけですが、次回のまとめに向けて、今回の素案を一から検討する前に、連絡網の構築について前回に引き続いてもう少し詰めた議論をした方がよいかと思うのですが、提案者の鈴木委員の方から、どのようにお考えかお願いします。		
鈴木委員	現実難しいことだと思いますが、どこかで進めていかないと話し自体が無くなってしまおうと思います。事務局として、市役所にマンション問題に取り組む専門の課、		

	<p>もしくは担当ができないと、これは進めていくことができないと思います。それと準備委員会というのをどこかで作らないといけないと思います。市内のマンションの区分けも、地域で分けても、大規模、小規模とありますし、築年数についても違いがあるので、実際に居住している方々の年齢についても違いが出てくると思います。なので一概には言えません。だからこそマンションに声をかけ、準備委員会の形で来ていただき、そこでご意見をいただいて、準備委員会を結成して、連絡網を構築するという形を取っていった方が、現実的にうまくいくと思います。</p> <p>自治会連合会の事務局において、私は自治会個別に行って話し合いを進めてきました。今回の連絡網構築もそういうやり方をするという一面もないとできないと思います。とは言っても普通の委員の方がそういったことを行うことは難しいと思うので、最初に言ったように市役所において専属の担当が必要だと思います。準備委員会がお手伝いはできると思いますが、そこが難しいところで、事務局がしっかりしてないと、数年経っても進行してないという状況が充分考えられます。</p> <p>準備委員会を作って、自治会など連絡を取れるところから連絡を取って行って、できるだけ様相の違う方々のご意見を伺って、今回策定する今後の方針等も違ったところが出てくると思います。それは見直し可能にして、いち早く情報として発進し、他の方のところに役立てる。また、災害の方に関しては連絡網と同時進行で策定していく。このように進めていかないと、市の側でも困ると思います。市の立場からすると、自治会連合会があつて、マンションの連絡会が出来たとしても、もうひとつどこにも入ってない所があります。独身の方など、日中の主体は他にあつて、マンションには泊まるだけの世帯もあると思います。そういうどこにも属さないところを政策としてどうするのかを考えていかないと、結果的にどうなるのか。どこかで係わっていかないと、そういうところが構築できない。やはり予算を組んで、専属でマンション問題に取り組んでいかないとこのあたりをまとめるのが難しいと思います。</p> <p>伊藤委員長 実態としてどうなのか。管理組合＝自治会としている所と、分離して運営している所、地域の自治会の中に入っている所と、いろいろありますが、漆原委員ご意見をお願いします。</p> <p>漆原委員 マンションに大きくいくつぐらいの枠があるのかわかりませんが、10年経過のマンションと、30年経過のマンションでは、全く違ったところに悩みがあつて、それぞれを情報交換するのに連絡網を作るにしても、おそらくかみ合わないところがいろいろ出てきて、結果的にお互い持ち寄った情報を活用するのは難しいと思いますし、これを成果としてあげるのは難しいという気がします。</p> <p>自治会と管理組合は考え方も運営の仕方も違いますので、そういうものも含めた</p>
--	---

	<p>連絡網の中に今後の課題を解決するための運用していくのは、鈴木委員からもありましたように、考え始めるといろいろ広がっていったとまとめるというのは非常に難しいのかなと思います。</p>
伊藤委員長	<p>これから進めていくにあたって、例えば意見問題交換会の際に、集まっている管理組合の方々に意見を上げて貰うなどはどうでしょうか。</p>
鈴木委員	<p>方法はいろいろあると思います。連絡網という意味を申し上げますと、組織として作りあげていくと先ほど漆原委員からもありましたように、非常に難しいと思います。なので単純に連絡網や連絡会。初めから組織化することはできませんが、まとめる人は必要ですから、そのひとに全部の権限を預けるというのではなく、皆さん共通する問題の災害とか防災の時に連絡を取り合っ、その際に何か問題が出てきたときに話し合いをしていけばいいと思います。実態的には以前から意見交換会をやっているわけですから、そういった時にマンションの方々からのご意見を頂戴する。ただ、今現在意見交換会に来ているマンションはほとんど固定化されていて、団体数で行けば20団体くらいです。もうひとつはマンションで自治会に入っているところもありますから、連絡が取れるはずで。そういうところから始めて、少しずつ連絡網を広げていった方が現実的だと思います。様々なマンションがありますから最初は単純な連絡網で始めていって、最終的に組織化できるならばそれがいいと思います。</p> <p>管理組合としては、市からの情報を連絡網に流してくれれば、連絡網に入っているマンションにはそれが伝わることとなります。まずこれを目指すべきだと思います。それぞれのマンション問題は都度、状況に応じて進めていき、そういうものが出来れば、意見交換会でもこういうことをして欲しいなどと言えるかもしれません。</p>
伊藤委員長	<p>ひとつに連絡網の必要性というものを、マンション居住者に認識して貰う必要があると思います。鈴木委員ご提案の小さな連絡網から始め、少しずつ関心が高まり、その必要性が理解されていくことを期待したいと思います。</p>
鈴木委員	<p>結果的に教育というか、情報提供をしていって、国の方でもだいぶ変わってきてますので、そういう情報を流していけばいいと思います。そういうものが出来てくれば連絡網のひとつの目的として達成できてくると思います。それを母体として、何年か経過したときに、連絡網に入っている団体も増えてきたら、そこで始めて組織化してどうかということになると思います。</p>
漆原委員	<p>今現在マンションの老朽化や居住者の高齢化などの問題を抱えていないマンションも、ゆくゆくは訪れる問題だというように捉えることによって、興味を持つことはできると思います。しかし、そうではない問題については興味を示さないと思</p>

伊藤委員長 事務局	<p>ます。従ってマンションの老朽化に対する取り組み、高齢化による問題点。そういうようなものを大きなテーマにしたような形で、情報を交換しましょうとか、そういうことであれば、結構多くのマンションの人たちがその気になってくれると思います。漠然と連絡網を作るのではなく、具体的な問題点について情報交換するという目的であれば、参加者は増えると思います。</p> <p>具体的に連絡網を作るとなったときに、建築課としてどの程度係われますか。</p> <p>具体的なテーマに絡めて連絡網を作るにあたって、自治会と管理組合で難しさはありますが、市民環境部との連携で、そこからの情報発信でということなら参入できるのですが、建築課が主導権を持って行うのは難しいと思います。</p>
鈴木委員 事務局	<p>市の担当部署がないと連絡網を作るのは難しいと思います。防災なら危機管理室になるなど担当部署は異なります。市民活動推進課が今回の窓口としては今までの延長で出来るのではないかと思います。</p> <p>テーマを決めた連絡網の構築と、担当課を位置づけるべきだという要望を、意見書という形で報告すればよいと思います。</p>
塚田委員	<p>連絡網を構築する手段として、近年のIT化を念頭において、市役所のHPからリンクを貼ったりSNSを活用したりすれば、幅広い世帯に情報が行き易いと思います。そういったものを念頭に進めていけば、案外早く進むかも知れないと思います。</p>
鈴木委員	<p>連絡網構築に関しては、できるところから進めて行くべきだと思います。まず単純に連絡網、それで様々な情報が流れていけばよいと思います。</p>
伊藤委員長 事務局	<p>それでは最初に戻りまして、次回10月23日が最後の市民委員会になりますので、報告書（素案）につきましてご意見ありましたらお願いします。</p> <p>今ここでというのが難しいと思いますので、一定期間の1週間とか10日間くらい検討していただいて、修正案を提出していただければと思います。</p>
伊藤委員長 塚田委員 事務局 塚田委員	<p>それでは7月末を目処に報告書（素案）の修正案を各委員ご提出をお願いします。</p> <p>分譲マンションの位置付けを公共性があるものとして定義し、それを維持管理していくにはという形で報告書に入れた方がよいと思います。</p> <p>今のご意見に関しても今後の方針の目標に入れることもできると思います。</p> <p>災害時に木造家屋が多く倒壊するといった時や浸水災害・大規模火災等の一時緊急避難できるのはRCの建物しかないと思います。そういった観点からも、マンションは公共性の高い建物であるという認識を持った上でこの報告書をあげる方がよいと思います。何かあったときに協力するから、何かあったら協力してというスタンスがよいと思います。</p>

伊藤委員長	1-(4)本市における分譲マンション問題の取り組みについてはマンション管理士だけではなく、建築士も入れた方が、建物の専門的な話しもしているという印象になるのでよいと思います。
事務局	様々な意見があるようですので、それらを踏まえまして修正案の作成よろしくお願ひします。
伊藤委員長	それでは議題(2)の埼玉県老朽化マンション管理適正化支援先導事業の中間報告について事務局の方からよろしくお願ひします。
事務局	<p>老朽化マンション管理適正化支援先導事業スケジュール（案）についての説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スケジュールの流れについて <p>市より築30年越えのマンションへのアンケート調査</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>市によるマンション現地調査</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>県にて実態調査の分析</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>県から市へ要支援マンションへの結果通知</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>市より県へアドバイザー派遣申請</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>県からマンションへアドバイザーの派遣</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>効果検証</p>
漆原委員	老朽化の定義は30年ということですか。
事務局	はい。埼玉県の統一定義として30年です。
鈴木委員	和光市内のこれに該当する物件数はいくつですか。
事務局	組合数で19件です。このうちアンケート回答を得ているのは13件です。引き続きお願ひはしています。現段階では事業に基づく現地調査まで市で実施済みです。
鈴木委員	アンケート未回答のマンションについてはどのように対応していきますか。
事務局	この事業に関しては県の判断になりますが、回答が来ないということは1つには、管理できていないということになり得ると思います。
	以上で議題(2)の報告を終了します。

<p>伊藤委員長 鈴木委員 事務局</p>	<p>それではその他に何かございますか。</p> <p>この会議の今後の流れについて事務局の方から確認をお願いします。</p> <p>この会議は次回10月23日で最終となります。報告書をまとめた後、委員長、副委員長から市長に報告書を提出していただきます。また第四次総合振興計画の中間見直しの際に、分譲マンションについて政策として反映したものになる方針です。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、次回10月23日（金）午前10時から、市役所3階第二委員会室にて行います。</p>
<p>伊藤委員長</p>	<p>本日も長時間ありがとうございました。</p>