

# 第1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26年10月29日（水） 401会議室

第 1 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26年10月29日(水)	開会時間	10時00分
会場	市役所4階401会議室	閉会時間	12時00分
委員の出欠	出席	欠席	
	金子 吉人 塚田 大輔 漆原 康夫 鈴木 清雄 伊藤 敏司 荻野 比登美		建設部長 田中 義久  事務局 建築課 課長 小池 義明 主幹 木村 信幸 課長補佐 嘉藤 高樹 主査 福田 裕子
			傍聴者 0名
議題	和光市分譲マンション問題について		

発言者  
事務局

会議内容

第1回和光市分譲マンション問題検討市民委員会を開催いたします。  
 本日の市民委員会は、和光市分譲マンション問題検討市民委員会設置要綱第4条第2項の規定により委員の半数以上が出席されておりますので、委員会は成立いたしております。  
 議事に入る前に、委員の皆様のご紹介をさせていただきたいと存じます。誠に恐縮ではございますが、自己紹介ということでお願いいたします。

〈委員自己紹介；省略〉

続きまして、事務局の職員の紹介をさせていただきます。

〈事務局紹介；省略〉

それでは、会議を開催します。

委員長が議長を務めることになっておりますが、本日が第1回目でございますので、

委員長、副委員長が空席であります。委員長が選出されるまでの間、建設部長が進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

建設部長 委員長・副委員長が空席でありますので、委員長が選出されるまで議事の進行役を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まずは、委員長の選出をお願いしたいと存じます。和光市分譲マンション問題検討市民委員会設置要綱第3条第3項では、委員長は委員の互選により定められるものとされておりまして、選出をよろしくお願いいたします。

金子委員 和光市の中でも歴史のある諏訪原団地で長きに渡り管理組合運営に関わり、理事長や理事をなさった経験・ベテランということで、伊藤委員が委員長に相応しいと思います。是非お願いしたい。

委員一同 異議なし。

建設部長 それでは、和光市分譲マンション問題検討市民委員会の委員長は「伊藤委員」にお願いすることと決しました。委員長からご挨拶をお願いいたします。

〈委員長挨拶省略〉

それでは、ここで5分間の休憩といたします。再開後の進行につきましては、「伊藤委員長」に交代いたしますのでよろしくお願いいたします。

〈休憩〉

〈会議の再開〉

伊藤委員長 会議を再開いたします。  
それでは、和光市分譲マンション問題検討市民委員会の副委員長の選出を行います。副委員長にどなたか推薦をお願いいたします。

金子委員 先ほどの自己紹介のご挨拶で紅一点・とおっしゃっていましたが、男女共同参画の観点から、是非荻野さんに副委員長をお願いしたい。

伊藤委員長 「荻野」委員。という声がありましたが、副委員長の選出について、事務局の説明をお願いいたします。

事務局 和光市分譲マンション問題検討市民委員会設置要綱第3条第3項では、副委員長は委員長の指名により定められるものとされておりまして、委員長から指名をよろしくお願いいたします。

伊藤委員長 それでは、和光市分譲マンション問題検討市民委員会の副委員長は「荻野委員」にお願いすることといたします。

副委員長からご挨拶をお願いいたします。

〈副委員長の挨拶省略〉

伊藤委員長

それでは、次第に従いまして、「会議の運営について」の議事に入ります。

会議運営上の事務的な事項について、事務局から説明願います。

事務局

和光市分譲マンション問題検討市民委員会の運営につきまして、本日、協議していただきたい事項がございますので、ご説明させていただきます。

第一に、会議録に関することについてでございます。

会議録の記録方法につきましては、条例、要綱等には特に規定されておりません。

市民参加条例第12条の審議会等手続の運用で、「審議会等で会議の全部を記録することとした場合を除き、原則として、要点を記録することにより作成するものとします。」としております。

また、情報公開条例第24条の附属機関等の会議の公開の運用で「会議録は、附属機関等で会議の全部を記録することとした場合を除き、原則として、要点を記録することにより作成する。」としております。特にご意見がなければ、要点記録とさせていただきますと考えております。

また、発言者の氏名につきましては、会議録に表記させていただきたいと考えております。

また、事務局で会議録を作成後、各委員に発言内容等の確認をさせていただき、各委員の了承をいただいた後、会議録を公表してまいりたいと考えております。

なお、皆様の発言は、念のために録音させていただきますが、会議録の作成後に消去(公文書として保存しない。)することで対応させていただきたいと考えております。

会議録の取扱いにつきまして、これでよろしいか決定させていただきたいと存じます。

第二に、会議の公開及び傍聴要領に関することでございます。

会議の公開は市民参加条例第12条及び情報公開条例第24条におきまして、原則公開となっておりますので、会議の傍聴につきまして、ご承諾をいただきたいと思いますと考えております。

また、委員会の円滑な運営を行うために傍聴要領を制定したいと考えております。既に委員の皆様へ配布してあります和光市分譲マンション問題検討市民委員会傍聴要領(案)を和光市分譲マンション問題検討市民委員会傍聴要領として制定したいので、ご承諾をいただきたいと思いますと考えております。

伊藤委員長

ただいま、事務局から「会議の運営について」の説明がありました。質疑がございましたら、お願いいたします。

〈質疑応答なし〉

それでは、「会議の運営について」の確認を行います。

まずは、会議録についてですが、次の四点について確認を行います。

第一に、会議の記録方法は、要点記録とすることよろしいですか。

〈委員に諮って確認〉

第二に、発言者の指名は、表記することよろしいですか。

〈委員に諮って確認〉

第三に、会議録の作成及び公表につきまして、会議録は事務局で作成後、各委員に確認を求め、確認後に公表することよろしいですか。

〈委員に諮って確認〉

録音の取扱いについてですが、録音は、念のため行うものとし、確認後消去することよろしいですか。

〈委員に諮って確認〉

次に、「会議の公開及び傍聴に関することについて」の確認を行います。第一に、会議の公開についてですが、会議の傍聴につきましては認めることよろしいですか。

〈委員に諮って確認〉

次に、傍聴要領の制定についてですが、傍聴要領につきましては、既に委員の皆様へ配付してある和光市分譲マンション問題検討市民委員会傍聴要領(案)を和光市分譲マンション問題検討市民委員会傍聴要領として制定してよろしいですか。

〈委員に諮って確認〉

それでは、議題に入りますが、本日は傍聴の希望者はございませんでした。

次の議題の「和光市分譲マンション問題について」に入ります。事務局から説明願います。

事務局

それでは、和光市分譲マンション問題についてご説明いたします。

今回の会議設立にあたりましては、政策実行計画に位置づけられています。市民によるマンション政策研究の組織を構築し、マンション特有の問題を検討した結果を市長に報告をいただくことにより、市の方針策定に反映させてまいります。なお、この委員会は、委嘱のとおり本日から平成28年3月31日までに市長へ報告をいただけるようお願いをいたします。

次に、市の方針を策定するにあたり、資料として添付しましたが、埼玉県内の分譲マンション実態調査（平成22年度実施）では、居住する世帯のうち世帯主が、60歳以上の割合が、45%（全国平均40%）となっています。

また、建築後30年経過した分譲マンションは、埼玉県の報告では、県内6万4千戸で、10年後2.4倍の15万5千戸と見込まれているなどで、居住者の高齢化と建物の老朽化の課題があります。今後、更に居住者の高齢化と建物の老朽化が進行が想定されます。この課題は、様々な問題を引き起こす要素があり、周辺の住環境の低下を引き起こす可能性があります。

また、市でも今までに、個別相談や意見交換会を実施してまいりましたが、これらの課題解決に向け方針を策定するため、今回の委員会で取り上げていただきたいと考えています。本日は限られた時間のなかですが、「建物の老朽化について」等を題材としてはじめに議論をしていただきたいと思います。なお、今後の新たな課題の提起も併わせてよろしく願いいたします。

伊藤委員長

ただいま、事務局より課題提起をされた「建物の老朽化について」「管理業務のあり方」の内容でご意見をいただいております。よろしいでしょうか。

（順次、6委員の意見）

鈴木委員

Aマンションは44年経っておりますが、老朽化の問題はありますが、定期的に適切な点検、補修を行っており、コンクリートは一説では100年耐久性があると言われてるので、そこそこもつと考えている。その中でどこまでもたせるか、その間に建替えをするのか。設備を管理していくことと考える。

また、次に（住人の）高齢化のことについて、元気なうちはいいが、身体が不自由になると…、数年前から市では、要援護者登録制度が始まったが形ばかりで何もやっていないのが現状と思う。それを現実的にどう利用していくかを検討していかなくてはいけないと思う。居住者の高齢化、建物の老朽化を話し合っていくのですが、全体としてのマンションの問題も触れていきたいと思います。

高齢化と災害時、現実的に消防、自衛隊、市を頼れない時、自分たちの力でどう対応していくか重要な問題と思う。コミュニケーションについて、マンションごとの考えがあると思うし、管理組合としてどのように取り組んでいくのか問題になってくると思う。理事のなり手不足、子どもも少なくなり次世代への魅力あるマンション作り

課題となると考えます。

荻野委員

B マンションは32年くらい経ちますが、人口が減ってくるという夫婦だけの世帯が増えてきて、高齢化のマンションになっている。住まいの対応もあるが、住んでいる方への対応…、B マンションでは、自治会と管理組合は別の組織として動いている。双方が協力しないと難しい。

B マンションは棟毎に共用部のプランの違いにより、居住者が顔を合わせないで生活できるので、住民同士のコミュニケーション不足についての懸念がある。

また、EV改修工事のとき6階でも上り下りが大変だったが、最上階の人は、本当に大変だったと思う。災害時の問題、(若ければなんとかなるが…) 高齢化で更に問題が、深刻と考えます。

漆原委員

私のC マンションは、比較的新しい12年目のマンションで、大規模修繕は来年度に初めて行います。居住者の構成は若い層が多い。(ほとんどいないが) 高齢者もいて、避難訓練で13階の階段を下りる時大変で今後の課題が少ないが見つかった。まわりの高齢化、老朽化のマンションの事例を参考に今後の参考に考えたい。

塚田委員

建築士事務所協会で勉強会を開催している。延長線上にある空家率がクローズアップされている。マンションでも1戸2戸と空家があると設備故障が起こり、防犯、衛生上の問題となる。使い慣れたEVについて、サイズ、仕様により、緊急時、災害時にストレッチャーが入らない問題である。

また、消防関連で、13階建てが一つの目安となっている。はしご車が31mまで届き救助可能となっている。そういったことで、防火、避難規定が31mが区切りになっている。

伊藤委員長

私は、市内でも古いD マンションに昭和43年に入居、理事の順番が来たのは、平成16年で、その当時、居住者の高齢化(65才以上)は既に25%、独居の高齢者世帯が13%でした。

平成24年度は理事長として大規模修繕工事の計画をいたしました。合意形成の難しさを身をもって体験したほか、工事が着工してからも疑問、質問を投げかけてくるなど工事に関する理解が、希薄で管理業務の難しさを痛感しております。

金子委員

私はB マンションに入居して30年経ちますが、この間、理事長や専門委員として、管理組合にかかわった経験から申し上げますと、高齢化、老朽化に対しては、国、市が補助金を出したりいろいろな施策を行っていますが、できることは限られていると思います。2つの老いの課題解決には、マンションの居住者が管理組合の運営にもっと関心を持つことが必要だが、しかしこれが難しい。

この管理組合の運営に無関心な主な要因は、分譲マンションに住むということはどういうことかということ考えずに入居していることにあると思う。そのためにマンション内でいろいろとトラブルを起こしている。これが、高齢化、老朽化の問題にも大きく影響をおよぼしている。したがって、これからは、小さい頃からの「分譲マ

ンションにおける住まい方」の教育が大切になってくると思う。高齢化、老朽化の対応の答えに繋がるのではないかと思う。これを行政がやるべきではないかと思う。和光市は市民委員会を立ち上げたのだから、そういうことを検討していくべきである。

B マンションのほとんどの居住者も区分所有法を明確に理解していない、またこれに基づく管理規約そのものも理解していない、読んでもいない。管理会社との管理委託契約これについてもどういう契約をしているのかを知ろうともしていない。それが実態である。こういうところから、問題を考えていかないといけないと思う。

伊藤委員長

ありがとうございました。私はマンションに住むための基本的なことを解りやすくまとめたマンション管理の適正化の推進に関する法律に基づき、国交省が公表した「マンション管理の適正化に関する指針」を関心ある一部居住者に配布し、勉強会などで活用してもらっております。

他に意見、はありますか。

鈴木委員

市に伺いたい。この委員会は年2回と聞いていますが…、平成28年3月までに何回やりますか。

事務局

今年度2～3回くらい、年3回程度で合計6回と考えております。後ほど次回の日程を決めていただきます。

鈴木委員

いろいろな意見がでましたが、何をするにしても住民が(理解できないことも)わからないことをある程度前提に十羽一絡げにしないで個々の問題もあるので、線引きも必要と思う。住民みなに、共通の問題は、緊急(災害)時の連絡網は、必要になると思う。

(担当課の)危機管理室と連携を取り、何らかの方法で管理組合に情報を流すような体制にしてほしい。

もう一つは、現在30年経過したマンションは14箇所ある。建築基準法(新耐震基準)の規定に合致しているからいいかということもそういうものでもないと思う。

うちのマンションは、市の助成金を利用した耐震診断を実施した第1号で、結果は耐震性能は合格でしたが…、これはあくまで倒壊しないということと理解している。震度6、7では、倒れない…こういう基準と思っている。そういったことで、マンションは倒れはしない。

国(の考え)は、御幣はありますが…、マンションは救助の対象になっていないのではないか。一戸建てが対象であり、管理組合で助け合ってほしい…というスタンスではないか。(危機管理室、市民活動推進課)自治会は情報が流れるので、管理組合も情報共有をしていかないといけないと思う。自治会加入率は44%、50%を超えていない。

若い独身者等自治会に関心がない、(永住でない住民の)出入りが20%あると聞いているし…、市の命題ではないか。

静岡県焼津市は自治会加入率が一戸建て?100%らしい、和光市は特殊性もあるので、そういう担当部署マンション課みたいな…、連絡会、連絡網、情報を流す方法を作ったらいと思う。マンションは1万弱世帯いるが、自治会は1万8千世帯…そ

ういうところに情報を流す施策を構築してほしい。

資料を見ると、埼玉県は耐震化を進めたいように見え、その先には建替えも進めたいと考えているように見える。県にそのあたりの意見があれば聞いておいてほしい。

事務局

わかりました。

伊藤委員長

会議の進め方ですが、残された時間もあまりありません。具体的問題について結論を出すことは難しいので、問題提起をするところまでにいたしたい。事務局それによるのでしょうか。

金子委員

市長への提言をまとめるのがゴールですが…今日はどこまでやりますか？最終回までにどこまでやりますか？次回、何をしますか？ということを決めた方がいい。

伊藤委員長

それでは、今日は問題提起をして、次回から具体的に方向性を決めていきたい。事務局、いいですね？

事務局

結構です。問題提起していただき、また先ほどからお話しただいてる建物の老朽化等、どこまで絞れるか、どういう会議をしていくかみなさんで決めてください。

荻野委員

マンションの実情、問題点が話し合われていますが、和光市分譲マンション問題検討委員会…という名前が付いているとおり、市内のマンションの実態を把握しなければいけないと思います。これが一つ、二つ目は、建物の老朽化と居住者の高齢化の対応は分けて、考えるべきです。

例えば、住民の高齢化に伴って、建物の維持管理でどういう工夫が必要か？などを絞って考えていきましょう。次回には、そのような資料を出してもらって話し合いをして、いろいろな管理組合の人にも知らせることで、管理に生かされるのではないのでしょうか。整理していけば、どういう問題が出てくるかわかりますね。その専門家を呼んで話を聞くこともできますね。

30年経過してくると大規模改修工事を2回ほどやりました…、私のマンションは組織が、管理組合と自治会で分かれているのですが、それをどうするべきか。そういうことも話し合いたい。

金子委員

市で用意された資料のポイントを説明してもらえませんか？

それで今日は、和光市のマンションの現状把握と埼玉県、国がマンション問題をどう考えているのか共通認識を持つこととして、次回から個別の話に入るということにしませんか？

事務局

マンションのデータ等、揃えられる資料を用意させていただきました。資料の説明について、担当から説明を行います。

事務局

〈資料説明〉

それでは、資料1から説明します。資料1のマンション（M）化率についての説明ですが、注目すべきところは、H7～17の増加率で、バブルとリーマンショックの間で低金利政策によるものと思われ、市内マンション戸数の半分弱がこの時期に建設

されています。

あと20年もすれば、このマンション群がほとんど30年超経過したマンションになってきます。

資料2は、新耐震基準前の1981年以前に建てられた市内のマンションをリストアップしたものです。各マンションの意見交換会出席回数は、自分の財産への関心度の指標として載せてあります。

資料3は、全市内マンションをリストアップしたものです。来年3月竣工のマンションが加わると1万戸超えてきます。

資料4は、市の耐震診断、改修助成の補助制度の資料です。改修助成について実績がありません。

資料5は、平成23年3月11日の東日本大震災の被害を受けて、マンションの建替えの円滑化等に関する法律が制定された内容です。耐震性不足のマンションを円滑に建替えられるように、新たにマンション敷地売却制度が創設され、本年度12月に施行されます。それについてまとめてあります。

最後、資料6について、埼玉県マンション施策についてです。資料1で説明したM化率について、県は12.5%ですが、和光市は25.9%と高いです。3ページ目のマンションストックですが、和光市はマンション戸数のベスト10には入っていません。しかし、4ページ目の市内の全住宅戸数に対するマンション戸数のM化率は県内2位となっております。5ページ目の現在から30年後までの県内の戸数は赤字で示してあります。それに対し、和光市は10年後、4006戸、20年後4885戸、30年後8242戸になります。6ページ目は、埼玉県が今年度から新たに始めたマンション関連の事業について3つ列挙してあります。7ページ目、建物の老朽化和光市は40%、居住者の高齢化和光市個別の数字はありません。以上です。

伊藤委員長

ただいま、事務局からお手元の資料についての説明がありました。質疑がございましたら、お願いいたします。

〈質疑〉

事務局

B マンション戸数資料の確認について

鈴木委員

資料6のマンションのストック数とはどういう意味ですか？

塚田委員

最近使われ始めた言葉で、マーケット的に販売対象になっているマンションの戸数です。住宅販売の中で、新築だけでなく、中古住宅を流通させたいマーケット的な言葉です。

金子委員

和光市は県内で、マンションの割合が高いが、これに対しての第4次総合振興計画の中でマンション管理について、何か考えられていますか？

建設部長

第4次総合振興計画では、住宅政策、分譲マンションに特化したものは、明記されていません。第4次総合振興計画は、10年スパンなのですが、中間年に見直しをす

ることとなっており、28年度から後期になるので、来年度27年度に見直しの準備に入ります。そこで、審議を行い見直しを諮るという予定になっています。その中でマンションの問題等、市長も課題ととらえておりますことからこの委員会をお願いしたわけです。マンション問題に対し、市の行政としてできることは、限られてはおりますが、和光市は埼玉県でもマンション化率が高いですし、この委員会で、提言していただき、総合振興計画にリンクできましたらと考えています。

金子委員

是非、お願いします。参考になる資料をありがとうございました。

管理組合に対してアンケート調査、連絡会議などやってはどうか。居住者(市民)にもっと関心を持ってほしい。

12月6日の市主催の「分譲マンションの管理問題に係る意見交換会」において、分譲マンションの問題に対する国や県や和光市のこれまでの取り組みについて私が概要をお話しますので、みなさん、是非、参加してください。

伊藤委員長

質疑がございませんようでしたら、時間も迫っておりますので、次回の日程を決めたいと思います。事務局の提案の1月22日(木)10時からよろしいですか？では次回は、平成27年1月22日(木)10時、会場は(この部屋)401会議室で、お願いします。

それでは以上を持ちまして、本日の議事は終了いたしましたので、閉会いたします。委員の皆様、ありがとうございました。