

# 第2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1月22日（木） 401会議室

第 2 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 2 7 年 1 月 2 2 日 (木)	開会時間	1 0 時 0 0 分
会 場	市役所 4 階 4 0 1 会 議 室	閉会時間	1 2 時 0 0 分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	
	金子 吉人 塚田 大輔 鈴木 清雄 伊藤 敏司 荻野 比登美	漆原 康夫	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
			傍聴者 0 名
議 題	今後の市民委員会の進め方・課題についての行政の取り組み方		

発言者	会議内容
伊藤委員長	(1 開会あいさつ) 第 2 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。
事務局	(2 前回会議録の確認) 資料 1 : 前回会議録
一同	内容は問題なし。議事録の作成に今回のように日数を掛ける必要はないので、次回は要点記録でかまわない。
金子委員	資料 2 : 前回会議のまとめ
事務局	(3 今後の市民委員会の進め方・素案) 資料 3 : 分譲マンション問題検討市民委員会報告書 (素案)
	(4 課題についての行政の取り組み方)

金子委員	資料4：マンションの管理の適正化の推進に関する法律
	資料5：管理組合の自治会みなし（千葉市）
事務局	資料6：マンション管理推進条例（豊島区）
	資料7：マンション情報ネット（草加市）
	<自由討論>
塚田委員	市から指針を出すのか、住民からの要望なのか。 無関心が問題だとしたら無関心なまま条例化するのは問題があると思う。 スタート地点が明確でないといけない。
伊藤委員長	この10年で、マンションの空き家・高齢化が進み、管理組合活動が低調になった。
塚田委員	住民の関心が低いので注意喚起から始めて住民に浸透させないといけない。
荻野副委員長	管理会社に任せきりにして10年くらい経過して問題が生じるようになった。 住民に、みんなで区分所有していることを自覚させるのが行政の役割ではないか。
金子委員	当マンションでは管理会社任せにしていたために、色々な問題が出てきた。そのために約15年前に和光市主催の意見交換会を立ち上げて、市が関わることにした。 同じころ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が制定・施行され、行政が関わることを義務化した。
鈴木委員	災害時の対応等を優先的にするなど、要点を決めて話し合わないともとまらない。 30年超のマンションというのが入り口部分にあるので、老朽化・高齢化対策など。
塚田委員	スタートからゴールまでの道筋を決めて議論すべき。ゴールは条例化？ 市の指針？ 指導要綱？ 何をゴールにするのかを決めて話し合った方がいい。
金子委員	この会議の結果を行政の取組に取り込んでもらわないといけない。 和光市総合振興計画の見直しなのか、マンション条例なのか。 和光市総合振興計画の見直しに取り込むとすると、いつまでに結論を出すのかスケジュールを聞きたい。
事務局	いきなり、条例化は難しいと思う。 千葉市では、分譲マンションの管理組合を自治会として扱うという事例がある。 このようなことも、この会議で話し合ってはどうか。

金子委員  
事務局 和光市総合振興計画の見直しはいつスタートするのか。  
平成27年度中に見直しを行い、平成28年度から後期計画をスタートさせるので、平成27年12月議会にかける必要があると思われる。  
県では、築30年を超えるマンションを対象に、老朽化マンション管理適正化支援先導事業を実施している。これを活用してはどうか。

伊藤委員長  
事務局 県の老朽化マンション管理適正化支援先導事業について、資料の提供と説明をお願いします。  
(資料を配布)  
築30年を超えるマンションを対象にアンケートを行い、その結果をもとに、専門知識を持ったアドバイザーを派遣する事業です。  
5月中旬から公募を開始し、お配りしたスケジュール(案)のとおり事業を実施していきます。  
志木市・朝霞市で実施した際は、アンケートの回収率が低かったので、個別訪問を行うなどして回収率を高めています。  
その結果、志木市では21団地中19団地で回収できました。  
アンケート等の結果により、8・9月頃、管理が不十分なマンションを抽出し、対応方針を決定し、10月以降に専門家を派遣したと伺っている。

金子委員  
事務局 築30年を超えるマンションとは別に、小規模マンションも対象にできないか。  
小規模マンションは管理・運営上の問題を抱え易いので管理状況を知りたい。  
県の事業なので、対象を変えることは難しいが、築30年を超えるマンションの中にも、小規模なマンションは含まれている。

塚田委員  
はじめから築30年以下を除外するべきではないが、全体を見て、その結果、老朽化マンションが問題であるということなら、構わないのではないかと。

鈴木委員  
問題は管理不全マンション。特に災害時が心配。  
災害時を想定というところから入って、マンション連絡会議のようなものを検討してみてもどうか。

伊藤委員長  
自治会へは市から情報提供があるが、マンション管理組合には情報提供が不十分。

鈴木委員 自分は自治会連合会に3年間所属していたが、自治会連合会の中には、マンションは自治会に入れるべきではないという考えの人もいた。  
マンション管理組合の連絡網のような形から始めた方がいいのではないか。  
高度成長期に分譲マンションが増えていく中で、あちこちにマンション管理組合連合会のような組織もできてきたが、現状はどんどん分裂していつている。  
行政と管理組合、管理組合同士で連絡網が作れば、何かあった時に連絡が取りやすい。  
年2回の意見交換会の案内は理事長あてに送っているが、インターネットを使って情報提供ができるといいのではないか。

塚田委員 行政から個々の管理組合に連絡を取るの難しい、特に緊急時には大変。

伊藤委員長 時間も迫ってきたので、事務局から振興計画の見直しについて、今一度まとめを。

事務局 来年度中間見直しできる範囲で反映していくことを考えている。

伊藤委員長 防災のあり方について。鈴木さん、まとめをお願いします。

鈴木委員 最初に防災の位置づけで連絡網の整備を検討しましょう。

伊藤委員長 防災というと自治連との関係も出てくる。

鈴木委員 連絡網が可能という前提であれば、マンション管理組合連絡会ということで自治連に災害時の連絡について要望は出せる。  
自治連では防災防犯部会で、年1回防災指導を小学校などの会場で実施しているが、そういった部会等と連携を取ることできるかもしれない。  
また、連絡網があればアンケート等も取りやすくなる。  
新築マンション分譲時の最初の段階で、自治会と管理組合の関係をきちんと作られればうまく行くが、販売会社は管理組合については全く考慮せず販売している。

荻野副委員長 自治会と管理組合が並列して存在している。  
区分所有者は管理組合に入ることができるが、賃貸で借りている人は自治会がないと参加する場がない。  
新築分譲後、時間の経過とともに、親が所有し子供が居住しているなど、住まい方の変化も出てくる。

自治会と管理組合の関係のすみわけをきちんとしていけない。

うちのマンションの居住者は、全員が自治会に加入しているが、管理組合組合員は、区分所有するマンションに全員が住んでいるわけではない。

伊藤委員長

時間が無くなってきたのでスケジュールを確認したい。

1、この会と振興計画の見直しについて

2、マンションの連絡網を作る

連絡網を作るにあたっては、たたき台必要。

鈴木さん、次回までにお願ひできないか。

鈴木委員

はい。

伊藤委員長

3、次回、管理組合と自治会の関係について議論したい。

金子委員

当マンションは、新築分譲後10年くらいたったころから、自治会と管理組合の関係が難しくなってきた。

平成13年に、私が理事長になったときに、管理組合の理事長と自治会長がお互いの理事会・常任委員会に出席することで意思疎通の改善を図った。それで今日までどうにか続けてきている。

4、県の老朽化マンション管理適正化支援先導事業について

平成27年度に県の事業を活用したい。

次回の会議では、平成26年度の朝霞と志木の事業の実態を把握して、和光市ではどのように対応していくのかを話してほしい。

塚田委員

問題が多岐にわたっていることが分かった。

多岐にわたる問題が発生した時にどういう組織で対応して行くのかという組織づくりを目指してはどうか？

現在も様々な問題が起こっていると思うが、今後も環境問題等いろいろ出てくるはず。新しい問題に対応できる組織づくりが必要。

伊藤委員長

分譲マンションに住むということがどういうことか、全く関心がない住人が多い。

共用部分と専有部分の区別がつかない人がいる。

鈴木委員

12月に間に合わせるため、10月、11月に会の結論を出すということなら、もっと頻繁に会議を開かないと間に合わない。

2か月に1回、会議を開くのもいいのではないか。

事務局

この会議の準備や、会議の後の会議録のまとめ、校正等にもある程度時間が必要なこともあり、2カ月に1度は困難と思われる。

伊藤委員長

次回は4月15日の10時からでいいですか。

事務局

はい。次回の会場は402会議室となります。

荻野副委員長

第2回和光市分譲マンション問題検討市民委員会を閉会します。