

和光市分譲マンション問題検討市民委員会
報告書

平成28年1月

目次

1	基本的事項	
(1)	背景	—2
(2)	目的	—3
(3)	本市における分譲マンション問題の取組	—3~4
(4)	市内分譲マンションの現状と課題	—4
(5)	課題の詳細（検討委員の意見から）	—5~6
(6)	各主体の役割を明確にする	—7
(7)	計画とその位置付け	—8~11
2	今後の方針	
(1)	目標	—12
(2)	方針	—12
(3)	まとめ	—13
(4)	その他 委員からの行政への意見	—13
3	資料	—14

1 基本的事項

(1) 背景

和光市は、都心への交通条件に恵まれた利便性の高い住宅都市として、分譲マンション居住者の比率が高く、市内のマンション化率※は26%と県内でも第2位に位置する比率である。市内分譲マンションの内訳は、総数で棟数165棟、世帯数9,985戸（平成26年10月現在）のうち、建築後30年余りを経過した分譲マンションは、64棟4,006戸となっており、棟数、世帯数とも全体の約4割となる。

また、埼玉県が平成22年度に実施した県内の分譲マンション実態調査では、居住する世帯主が60歳以上である割合が、45%（全国平均40%）と高齢化が進んでいる。分譲マンション居住者の高齢化と建物の老朽化は、様々な問題を引き起こす要素があり、行政もこの状況に係わらざるを得ない状態になりつつある。

これを受け、国は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部を見直しており、県は新たに「埼玉県老朽化マンション管理適正化支援先導事業」をスタートさせた。和光市もこれらの問題を検討するために市民委員会を立上げ、市の施策に活かすものである。

※マンション化率とは、全世帯数に対してのマンションに住んでいる世帯数の割合。

分譲マンション数（平成26年度現在）
全165棟 9,985戸

昭和56年に導入された新耐震基準
未対応分譲マンション数
56棟 3,189戸



(2) 目的

市内の分譲マンションにおいて、建物の老朽化と居住者の高齢化が進む社会状況の中で、安全に住める建物を増やし安心して暮らせるまちを目指し、現状と課題を整理し、計画とその位置付けを明確にすると共に、今後の方針を提示する。

(3) 本市における分譲マンション問題の取組

ア 意見交換会及びセミナー等の実施

マンション住民とマンション管理士・建築士等と共に平成12年6月から開催し、平成27年6月13日（土）に第41回目を実施している。



イ 専門家（マンション管理士）による個別相談

平成22年度から年間5回の個別相談会を実施している。



ウ 市民会議の設立

- (平成26年10月29日 第1回実施)
- (平成27年 1月22日 第2回実施)
- (平成27年 4月15日 第3回実施)
- (平成27年 7月17日 第4回実施)
- (平成27年10月23日 第5回最終)



(4) 市内分譲マンションの現状と課題

和光市は、都心から20kmに位置し、鉄道や高速道路等の交通の利便性が高い一方で、樹林公園、斜面林、豊かな農地等自然環境にも恵まれている。このような地理的なポテンシャルを背景に集合住宅の需要は高く、分譲マンションの建設も順調な伸びを示してきた。冒頭で述べた建築後30年を超えるマンション以降、1984年～2004年の20年間で建設された分譲マンションの棟数は74棟、4236戸となっている。その後は、リーマンショックもあり建設件数は減ってはいるが、マンション化率では、高水準を保っている。

国交省のマンション総合調査の意識調査によると、「住み替えるつもり」と「永住するつもり」が逆転し、永住意識が強くなっているとの結果が出ている。住み続けることにより居住者が高齢化し、管理組合の役員の不足、管理費滞納、空室問題等が生じる可能性があり、建物の適切な維持管理が出来なければ、周辺環境に及ぼす影響等、今後大きな社会問題に発展すると考えられる。

加えて、災害時の避難場所や支援物資の配給等で居住者の不安が広がる可能性があり、周辺自治体や行政との連携・コミュニケーションの強化が必要と考えられる。



(5) 課題の詳細 (検討委員の意見から)

ア 高齢化について

- ① 高齢で身体の不自由な方、独居老人などの実態把握が必要。
- ② 高齢化で理事のなり手がいない。
若い人に住んでもらえるような魅力のあるマンションづくり。
- ③ 高齢化に伴い、居住者への対応は、自治会と管理組合の協力が必要。
- ④ E V改修工事、災害時は、高層階の高齢者にとって深刻な問題。
- ⑤ 高齢化に伴い、管理組合活動の低調、空室も増えている。

イ 防災時の対応

- ① 災害時、消防・自衛隊・市に頼れないとき、居住者（高齢者を含む）の力で対応しなければならない。
- ② 緊急（災害）時に危機管理室と連携を図り、何らかの方法で情報を流すような体制を作ってもらいたい。
- ③ 自治会に情報は流れるが、管理組合にはそれがない。マンション専門の担当で連絡網の構築、情報の提供をしてもらいたい。
- ④ 連絡網が出来れば、管理組合同士の横の連絡も出来るし、アンケート等による調査等もやりやすい。
- ⑤ 今後予想される自然災害において居住者のみならず近隣住民に対しても緊急一時避難場所として貢献できるように検討。
- ⑥ 災害時、防災備品等で、飲食料は自ら一週間分を確保するように努める。

ウ 建物の設備・維持管理

- ① 市内分譲マンションの維持管理が適切に行われているか実態を把握が必要。
- ② 空室が増えると設備の不具合ばかりか、維持管理、防犯、衛生面でも問題が生じる。
- ③ 古いEVは、サイズ仕様により緊急時にストレッチャーが入らない問題がある。
- ④ 建物の老朽化に対応した大規模修繕工事計画における組合員の合意形成の難しさがある。

エ 居住者としての自覚

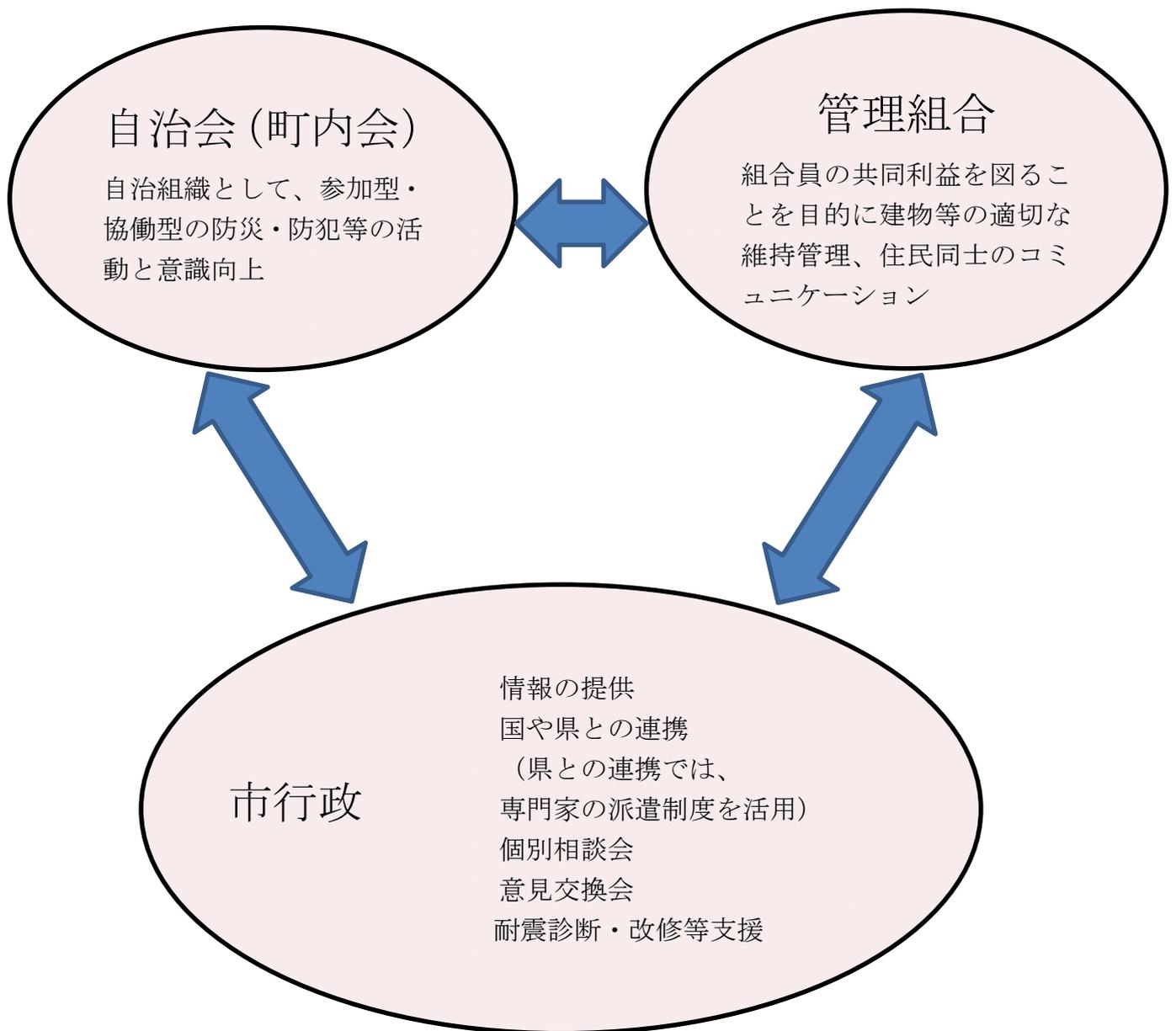
- ① 分譲マンションにおける住まい方の教育が大切。区分所有法、管理規約を理解し、管理組合の運営に関与すること。
- ② 分譲マンションにおける共用部分の維持管理に関し、組合員および居住者に、その重要性を自覚するための啓発活動が必要。

オ その他

- ① 居住者のコミュニケーションについて、管理組合でどのように取り組むか。
- ② 委員会の結果を行政の計画として位置付けし、取り組んでもらいたい。



(6) 各主体の役割を明確にする



(7) 計画とその位置付け

ア 政策実行計画に位置付け

実施概要					
マンション特有の問題に対し、関心が低く老朽化の進んだマンションを対象に啓発活動を行う。					
現状（数値等）	実施期限	目標（数値等）			
マンション意見交換会 2回/年 和光市分譲マンション管理問題に係わる相談業務 5回/年	⇒ 平成28年度まで	マンション意見交換会 1回/年 和光市分譲マンション管理問題に係わる相談業務 2回/年 マンション管理士による派遣業務 5回/年			
実施項目	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	経費内訳
委員会設立準備および実施。 既存制度（県の制度）の利用の調整・検討。 分譲マンションの課題の整理。 要綱の整備。					
派遣する対象のマンションとの調整。 マンション管理士による派遣					個別相談委託費52,500円 マンション管理士派遣 5回×20,000円= 100,000円

イ 第四次和光市総合振興計画基本構想に位置付けする

主担当課名	建築課	関係課名	都市整備課
-------	-----	------	-------

1. 施策名

No.	安心して暮らせるまちづくりの推進
5	

2. 施策の目的

市民、事業者及び行政が協働でまちづくりを進めるとともに、安全に住める宅地・建物を増やし、住みやすく安心して暮らせるまちにします。

3. 現状

平成19年7月にまちづくり条例を施行し、市民、事業者及び行政との協働により安全・安心で快適な活力のあるまちづくりを進めています。特に、事業者が行う開発行為等については、協定の締結基準や開発許可の基準を設け、秩序あるまちづくりに努めていますが、開発行為等の計画によって事業者と近隣住民などとの紛争が発生しています。

市内建築物の耐震化については、土地区画整理事業区域外では古い住宅の建替えを含めた耐震化が進んでいない状況です。

3-2. 平成27年度の現状

築30年を経過する市内分譲マンションは、65棟となり、全体の約4割になります。平成26年度に和光市分譲マンション問題検討市民委員会を立ち上げ、今後建物の老朽化が及ぼす問題について、行政がどのように関わるかを話し合っています。

4. 課題

地区まちづくり協議会の認定や建築協定の締結など地区住民主体のまちづくりに関する制度が市民に十分に浸透していないため、制度の周知を図る必要があります。また、開発行為等の計画によって発生する事業者と近隣住民などとの紛争への対応が求められています。

さらに、建築物の耐震化についても、その必要性が市民に浸透していないため、市の助成制度などについて、情報提供を図る必要があります。

また、分譲マンションについては、建物の老朽化に対し、適正な資金計画、施設の維持管理等が必要になります。

5. 課題解決の考え方と取組

主要課題	住民主体の安心して暮らせるまちづくりの実現
課題解決の考え方	まちづくりに関する市民の理解の醸成
解決に向けた取組	①住民主体のまちづくりに関する情報の提供
課題解決の考え方	開発行為等に伴う関係調整
解決に向けた取組	②紛争の予防と調整の制度の充実

課題解決の考え方	住宅の安全性の向上
解決に向けた取組	③住宅の耐震化の支援
解決に向けた取組	④住宅の分譲マンションの支援

6. 取組内容

①	市民主体のまちづくりに関する情報の提供
<p>地区住民が地区まちづくり協議会や建築協定の締結などのまちづくりに関する制度について十分理解できるよう、広報紙や市ホームページなどによる情報提供のほか、自治会の集会等での勉強会や説明会を通じて、周知を図ります。</p>	
②	紛争の予防と調整の制度の充実
<p>紛争当事者の申出に応じ、相談やあっせんなどを行い、迅速かつ適正な解決を図ります。</p>	
③	住宅の耐震化の支援
<p>無料耐震診断や耐震化への助成などを行います。また、耐震化の必要性など耐震化の情報について、広報紙や市ホームページなどにより周知を図ります。</p>	
④	分譲マンションの支援
<p>分譲マンション問題について、意見交換会の場や相談窓口業務等を設け、管理組合、居住者と行政の意思の疎通を図ります。</p>	

7. 施策指標

指標名			現状値		備考
			H26	H32	
まちづくり条例に基づく協 定締結数（累計）			164	290	指標説明：まちづくり条例適用対象の申請手続は 平成19年7月1日から開始されました。
市内住宅 診断・改修 助成件数 （累計）	戸建て 住宅	診断	69	105	指標説明：平成20年度からの耐震助成累計件数 参考資料：既存建築物耐震改修促進計画 ※国の政策に基づき平成27年度完了の計画を平成 32年度まで延長します。
		改修	31	49	
	分譲 マンション	診断	5	11	
		改修	0	1	

単位：棟

2 今後の方針

(1) 目標

適正なマンション管理による良好な居住環境を、みんなで作るまちづくり。

分譲マンションは、強固な建築物や公開空地など一部に公共的役割を担っているため、地域とのまちづくりを推進する。

(2) 方針

委員からの意見を集約し、方針を次のとおりとする。

ア 連絡網の構築

- ① 事務局（マンション課）及び実行委員会の設立
- ② 防災・防犯の連絡網の構築（危機管理室へ協力を要請）
- ③ 旧耐震マンションへの対策と管理組合へのアンケートの実施

*市民活動推進課や自治連への協力要請、及びセミナーや意見交換会での管理組合の情報を活用して、継続的に実施する。

イ 「分譲マンションにおける住まい方」の教育・研修

ウ 老朽化したマンションの維持管理状況の把握

(3) まとめ

第四次和光市総合振興計画に、新たな施策として分譲マンションの問題を取り組む。

方針に基づいて、分譲マンションの連絡網の構築を推進し、マンションに住む方には、住むための知識を持つことが大切であるため、情報の提供や研修、教育を受ける制度が今まで以上に必要である。

また、老朽化の課題解決のため、築30年を超える分譲マンションには、アンケート調査などの活用により把握に努めたが、今後良好な管理のためにも専門家の派遣等が期待される。その制度の活用の状況等により、国・県と共に市の制度の活用などを検討する。

高齢化については、課題で挙げられた項目について、一つ一つ解決に向けたコミュニティ活動が、大切であり、高齢者の自立・共助も求められる時代である。

(4) その他 委員からの行政への意見

- ① 市役所にマンションの問題で、いつでも相談できる担当があることを要望したい。
- ② 居住者への教育・研修は、管理組合・行政の役目。
- ③ 管理状況を把握した上で、どのように市に係るかを決めなければならない。
- ④ 管理組合に対し、市は自治会と同格に扱うべき。
- ⑤ 市が中心となって、管理組合名簿の作成ができないか。
- ⑥ マンション問題の取り組みや今後の名簿作成などで積極的に市のホームページに掲載をして、IT活用することで若い世代の住民にも広く周知できないか。

3 資料

ア 議事録編

- ① 第1回から最終回 別紙

イ 関係資料編

- ① マンション耐震化マニュアル 国土交通省
- ② マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条に基づく許可に関する取扱方針（平成27年6月18日）

委員会委員リスト

- | | | |
|------|--------|-----------------------|
| 委員長 | 伊藤 敏司 | （市内分譲マンション管理組合推薦） |
| 副委員長 | 荻野 比登美 | （公募による市民） |
| 委員 | 金子 吉人 | （一般社団 埼玉県マンション管理士会推薦） |
| | 塚田 大輔 | （一般社団 埼玉県建築士事務所協会推薦） |
| | 鈴木 清雄 | （市内分譲マンション管理組合推薦） |
| | 漆原 康夫 | （和光市自治会連合会推薦） |