

# 会 議 録

附属機関又は会議体の名称		豊島区住宅対策審議会(第64回)
事務局(担当課)		都市整備部住宅課
開催日時		令和4年9月2日(金)午後6時31分～8時00分
開催場所		議員協議会室(本庁舎8階)
出席者	委員	<学識経験者> 定行まり子(会長)、加藤仁美、佐々木誠、篠原みち子、齋藤浩一、小池武次、広瀬達雄、寺田昇弘 <区議会議員> 磯一昭、石橋正史、高橋佳代子、里中郁男、儀武さとる <区民> 上野洋太郎、木川るり子、栗林知絵子、関口貴子、戸田汎 (敬称略)
	その他	自立促進担当課長、建築課長、都市整備部長
	事務局	住宅課
公開の可否		<input checked="" type="radio"/> 公開 ・ <input type="radio"/> 非公開 ・ <input type="radio"/> 一部非公開         傍聴人数 <u>1</u> 人
非公開・一部公開の場合は、その理由		
会議次第		1. 開会 2. 出欠確認、資料確認 3. 資料説明 4. 質疑応答 5. その他 6. 閉会

# 審 議 経 過

No. 1

●住宅課長 それでは、定刻になりましたので、ただいまより第64回豊島区住宅対策審議会を開催させていただきます。

皆様には、ご多用のところ本日はご出席いただきまして、誠にありがとうございます。この住宅対策審議会の事務局を務めております住宅課長です。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議の進行ですが、第64回豊島区住宅対策審議会次第に従いまして、進める予定でございますので、よろしくをお願いいたします。

なお、本日の出欠確認でございますが、小林委員とふるぼう委員が欠席とのご連絡をいただいております。

なお、本日の住宅対策審議会は、豊島区住宅基本条例第18条第11項の規定に定める定数を満たしておりますので、有効に成立していることをご報告いたします。

また、住宅対策審議会につきましては、本日配付した座席表にあるとおり、区の部課長も出席させていただいております。そのほか、事務局として、住宅課職員及び記録員が同席させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、定行会長のご挨拶をいただきまして、審議会の議事に移りたいと思います。会長、進行につきまして、よろしくお願い申し上げます。

●会長 皆さん、こんばんは。夜の開催になりましたので、なるべく早めに終えたいとは思っておりますが、今日はファミリー附置の共同住宅における中間報告ということが一つあります。専門部会のほうでは、昨年からですからもう数回行っておりますので、でもまだ続きますが、その中間報告があると思います。それから、今日の議題の中では、マンション管理適正化推進計画が大きな内容になるかと思いますが、豊島区では早くからマンションの管理については注目して大切にしてきましたので、さらに議論の中で管理の向上に努められたらいいなと思っています。それでは、今日はよろしくお願いいたします。

それでは、まず傍聴についてですが、事務局にお尋ねいたします。傍聴希望者の方はいらっしゃいますでしょうか。

●住宅課長 1名いらっしゃいます。

●会長 分かりました。傍聴希望者の方がいらっしゃいますので、お諮りいたします。

傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●会長 分かりました。それでは、傍聴が許可されましたので、どうぞ。

(傍聴人入室)

●会長 それでは、これから本日の議事に移りたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

●住宅課長 では、まず資料のほうの確認をさせていただきます。

事前に配付させていただきました、こちら第64回豊島区住宅対策審議会の次第のついた資料が1部。それから、先日お送りした資料の中で、一部数字の修正が間に合わなかったものがございまして、お手元に今回、机上に豊島区マンション管理適正化推進計画の概要（案）というものが1部と、それと豊島区マンション管理適正化推進計画（案）というものがお手元にあるかと思えます。前回配付させていただいたものと、数字は前は2月に取りまとめた数字を使っていたところがあって、今回は3月末というところで、若干数字がグラフ上で変わっているという点でございますので、本日はこちらのほう使わせていただいて、ご説明させていただければと思います。

着座にて説明させていただきます。資料のほうは、皆様よろしいでしょうか。

本日の会議録についてですが、会議録の記載事項のうち、審議経過については、発言者の氏名を記載せず、「委員」という表現になります。また、事務局及び区側出席者につきましては、「職名」になります。会議終了後、事務局でまとめまして、皆様にお諮り、ご確認いただいた上でホームページに公開してまいります。

なお、本日の予定ですが、感染症対策のため会議時間を短縮し、一時間半をめぐりに審議をいただく予定でございます。

また、お手元のマイクの使用方法ですが、ご発言される際はマイクのスイッチを押してからお話しいただきまして、終わりましたら再度スイッチを押して切っていただくようお願いいたします。

それでは会長、進行についてよろしくをお願いいたします。

●会長 分かりました。本日の議事の進行ですが、個々の議題、報告について説明いただき、それぞれに質疑の時間を取りたいと思います。

先ほどもございましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、会議時間を短縮していますので、時間内でできなかった質問については、後日事務局へ届けるようお願いしたいと思います。

では、よろしくをお願いいたします。

●住宅課長 かしこまりました。

それでは、議題1、共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）について説明させていただきます。こちらの資料は、事前に配付させていただきました次第が表についた、こちらの厚い資料のほうでご説明させていただきます。

こちらの下にページ番号を通して、全ての案件に振ってございます。2枚おめくりいただいたところに1ページ目がございまして、こちらから今回のファミリー附置に関する中間報告ということでご説明させていただきます。今回は、こちら中間報告としまして、前

回3月の住対審でご報告した後に、2回開催しました専門部会で議論した内容をご報告いたします。

専門部会では、ファミリー附置を課した場合の具体的な規制案を2にお示しします委員の方々に議論いただいております。3のこれまでの検討経過にお示しするように、令和4年度に入りまして、6月と7月に専門部会を開催いたしました。前回3月の住対審では、今後の検討事項としてお示ししていました内容が、3の(3)の検討事項でございまして、ファミリー附置に関する附置面積や割合などといった具体案と、ファミリーの定義やネーミングについてというものでございました。これらの検討事項のうち、6月、7月の専門部会では、主に附置面積について検討をまいりました。

ページが飛んでしまって申し訳ないんですけども、めくっていただいて7ページ、8ページ目をお開きください。こちらの資料で近隣区の附置面積の状況、それから8ページ目のところで、実際にある物件の面積と間取り、そういったイメージをつかんでいただきながら議論をいたしました。

戻りまして、2ページ目をお開きください。こちらが6月に開催しました第3回専門部会の内容をまとめたものでございます。何平米以上の住戸をファミリー附置の対象とするかというようなことを議題にして議論いたしまして、主に以下のご意見をいただいたところでございます。順に、家族としては、実経験から50㎡以上あったほうが良いというご意見や、豊島区は若い時に一時的に住むという考えもあることから、制限を厳しくせず、近隣区の状況も踏まえて40㎡のほうがよいのではないかと。また、LGBTQやペアなどの考え方もある中で、多様性を目指すということであれば40㎡と50㎡、この二つの面積を混在させてもいいのではないかと。さらには、ワンルームマンションが多いということが、また豊島区らしさというふうにも考えられるので、そもそもファミリー附置というものをやらなくてもよいのではないかとというような様々なご意見をいただいたところでございまして、第3回専門部会の結論としては、40㎡か50㎡、あるいは両方を取り入れた2段階の可能性というものも含めまして、第4回専門部会で引き続き議論をすることとなりました。

続いて、第4回専門部会で議論した内容でございます。引き続き、面積について議論を行ったことと、第3回の開催の際に委員から、豊島区で実際にどのようなマンションが建っているかということを具体的に示してほしいということでご意見をいただきましたので、9ページをおめくりいただきまして、こちら第4回のとぎにつけた資料でございまして、これは令和元年度から令和4年度に豊島区で実際に建設されているマンションのうち、中高層集合住宅条例の対象となるものをまとめてお示したものでございます。こちら、9ページの上の表の黄色塗りにしているところでございますが、こちらは建物の建つ敷地面積ごと、330㎡までというのは100坪、それから331㎡から660㎡までというのは100坪から200坪というように、建坪を100坪単位で分けまして表記したもの

でございます。見ていきますと、各年度とも100坪までの敷地面積に建設されているマンションというのが黄色塗りのところでございますが、こちらのマンションが多くなってございまして、一番右側の欄のところで、割合が43%と。次の下段のところでございますが、次いで100坪から200坪までの、こちらのマンションの割合も35%ということで、こちらのマンションは実際は100坪から200坪というふうには書いてはいるんですが、大体100坪寄りの敷地面積に建っているマンションが多いということで、合わせて大体80%のマンションがおおむね100坪程度の敷地に建設されているということが分かります。

また、下段の表に、これらのマンションの敷地面積、建築面積などの平均を示しております、黄色に塗ったところに、平均で敷地面積が236㎡、建築面積が145㎡、平均住戸が28戸。また、右のほうに戸数の面積内訳を示しております、30㎡未満の戸数が21戸と多くなっております。

そのページの一番下のところに図面を示しております、こちらが平均値に近い、おおむね100坪程度の敷地に建設される豊島区内のマンションの図面でございます。このように、一人暮らしの最低居住面積とされています25平米の住戸が横並びに4戸並ぶマンションが豊島区では多く建設されるマンションのタイプであるということをご説明させていただきました。

また、40㎡、50㎡を混在させるとどういうふうになるかということ、イメージでつかんでいただきたくて、めくっていただきまして10ページの資料にて、ご説明をさせていただきます。

これは、左上のところでお示しします、仮に附置した場合ということで、数式を当てはめまして、戸数を算出したものでございます。このマンション、例えば①という左上にある白塗りのマンションですけれども、①のような11階建ての25㎡の住戸が44戸あるという場合に仮定をしまして、仮の数式に当てはめると、右側の②のような、50㎡の住戸が3戸、40㎡の住戸が3戸設置されるという数式で当てはめると、こういう数字が出てくるんですけども、これを②のように上下に50㎡と40㎡の住戸を混在させると、サイズがいびつということもございまして、容積も使い切れなくなることも、技術的にも難しいということが分かるかと存じます。そのため、下段左の③のように、実際のところは40㎡のところも50㎡にして、50㎡のみのマンションで建設するということが考えられます。また、混在を実現しようとする、右下の④のように、附置義務数よりもかなり多くの部屋をファミリー向けに建設する必要が生じてしまうというふうに考えられますので、現実的には附置面積を混在させるのは難しいのではないのでしょうかというご説明をさせていただきます。

そういったことを踏まえまして、議論いただいた際の主な意見というところでございますが、また戻っていただきまして申し訳ないんですけども、3ページをお開きください。

3 ページの中段のエのところに、主な意見をまとめてございます。

こちらが、40㎡と50㎡の2段階にしてしまうと、豊島区はワンルームマンション税もでございますので、実質3段階になってしまうのではないかとのご意見や、区内の地区によって面積を変えたらどうかと。あるいは2段階は複雑でありますので、1段階でいいのではないかと。ただ、50㎡は業者に対して厳しい規制になるので、40㎡でいいのではないかとのご意見や、40㎡だとワンルームマンション税と10㎡しか変わらないということがございますので、もう少し差をつけたほうがいいのではないかとのご意見をいただきました。

また、除外規定につきましてもご意見をいただいたところでおりまして、コモンルーム、いわゆる集会室とか共有ルームというようなところになろうかと思うんですが、こういったコモンルームを外部の人でも使えるような部屋をつくれれば緩和するなど、地域に開かれることによって、ワンルームマンションに険悪感とかをお持ちになるような方に対しても、良好な関係を築けるようになるのではないかと。また、商業地域以外でファミリー附置を付けてはどうかというご意見もいただいております、区の現状としましては、商業地域でのマンションの建設の申請が全体の4割程度を占めるということもございまして、今後どのように附置をしていくのかということも、引き続き専門部会で検討するとともに、第4回の結論としましては、附置面積は50㎡を中心に考えることと、一方で、割合や除外規定の検討次第で面積を再考する可能性も含めまして、引き続き、検討を行っていくといたしました。

4 ページ目をお開きください。今後の検討事項としまして、50㎡を中心に考えるとしておりますが、附置面積を場合によっては見直すことも含めまして、割合や免除措置、ネーミングを検討することとしております。

最後にスケジュールでございます。今回の住対審でのご報告を経まして、10月から12月にかけて専門部会を開催させていただきまして、引き続き検討を進めてまいります。その後、来年3月の住対審でファミリー附置の方向性をお示しできればと考えております。

大変簡単ではございますが、説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

●会長 ありがとうございました。

今、ご説明いただきましたが、これまで専門部会で検討してきた内容の中間報告ということですが、これからも専門部会で検討していきますので、委員の皆様にはこれまでの検討について、いろいろご意見やご質問などいただきたいと思いますが、専門部会の先生方もいらしていますので、ぜひご意見ください。よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

よろしくお願いいたします。

●委員 専門部会でいろいろとご検討いただいて、本当にありがとうございます。

私が今頭の中にかすんだのは、面積によって、当然これ、分譲マンションで考えてよろ

しいわけでしょう。そうでもないんですか。その辺のところ。

●会長 お願いいたします。

●住宅課長 ありがとうございます。

こちらの分譲と、あと賃貸も含めまして、豊島区の中高層の条例の対象となるマンションということでご認識いただければと思います。

●委員 なるほど。だから、要するに、そこに入りたいという方がいらっしゃるわけですが、ファミリーでということになれば。ただ、やっぱり面積が広くなれば、なるほど単価というのはやっぱり高くなってくるでしょうから、いわゆる豊島区というか、この池袋を中心としたこの辺の地域で標準的な、例えば賃料というんですか、それについては、やはり調査されていると思うんですけど、幾らぐらいから幾らぐらいまでの間隔なのか、教えていただければと思います。

●会長 お願いいたします。

●住宅課長 ご質問ありがとうございます。

ご説明が漏れておまして、申し訳ございません。今回の第3回の資料のところ、6ページ目のところで、実は相場等を。すみません、説明してございませんでしたので、改めてここでご説明させていただければと。

6ページ目の中段ぐらいに、豊島区の家賃相場ということで、これインターネットで調べたものでございますが、相場をお示しさせていただいています。大体ワンルームとか1Kとかそういったところでございますと8万円台。それから、大体広がってきて、2LDKとか3DKとかになりますと19万円とか20万円ぐらいになってくるということで、広くなれば大体30万円とかというところまで家賃があるという状況でございまして、その下段の分譲マンションについてというところでございますと、こちら池袋を中心に、こちらマンションのサイトで分譲マンションの相場を調べたところでございます。例えば、一番上のオープンレジデンス池袋というような物件でございますと、マンションはいろいろ間取りがありますので、平均価格というところで、こちらを調べていますが、500万円台で、平均面積としては47㎡台。次のリビオ駒込妙義というところでありまして7,300万円台で、56㎡というような、金額としてはこのくらいの相場というような状況でございます。

●委員 分かりました。後でまた。取りあえず。

●会長 いかがでしょうか。ほかに何かご質問ありますでしょうか。

委員、お願いいたします。

●委員 本当にご議論いただきまして、専門部会の先生方ありがとうございます。

確かに50㎡って、ハードル的には、豊島区全体見渡してできそうなところもあれば、やはり中心部なんか考えますと、非常に難しいかなというようなことを私も感じましたけれども。

そういう意味では、この緩和というようなことで、除外規定ということで書いてはあるんですけども、これ現実的に、ご提示されているのは11階建てであれでしたけど、このぐらいになると、そういったコモンルームみたいなをつかって、現実的に地域の方がご利用なさっているところもあるというふうに例では書いてあるんですけども、その運用は本当にうまくいくのかなという、一抹の不安もあるんですけども、何かここら辺の点で、もしお話もう少し伺えることがあれば、お聞きしたいというふうに思いました。

●会長 ありがとうございます。

課長からもお願いしたいのですが、専門の委員もいますので、お願いいたします。

それでは、課長。

●住宅課長 ご質問ありがとうございます。

除外規定につきまして、まだ議論が始まったばかりというところで、委員の先生方から、例えば区外でそういったコモンルームを設けた例とか、そういったところをお示しいただいて、実際にうまくいっている例などもございまして、一つそういった区内全部の物件に対して、こういったファミリー附置で絶対に設けなければいけないというふうにせずとも、例えばの考えでそういったコモンルームなどをつくるとか、あるいは共有のキッチンスペースとか、最近できた物件ですと、そういったところも地域に開かれて共有できるようなスペースもございまして、そういったことを設けると、地域の方もご利用できるというような案でございまして、これから附置面積と割合とか議論が詰まってきたら、さらにそういった除外規定についても、これから議論させていただきたいというところでございます。

●会長 せっかくですので、専門部会の委員もいて、そういう提案もしている委員から。

●委員 私のほうで提案をしたんですが、集合住宅って、ともすると日本の場合、特に住戸の中で閉じてしまうのが問題で、特にワンルームだと地域と関わらないということで、ワンルームのマンションを建てるときの反対運動というのも、そういう地域に関わらない人たちがいるということが問題であろうと。ごみ捨ての問題とかですね。それがファミリーになると、子供もできて、地域社会に、自治会に入るとかそういうことで関わってくるんですが、ワンルームに住むような人たちが地域に関わるきっかけみたいなものが何かあれば、地域に歓迎される住まい方をしてもらえるので、ワンルームイコールあんまりよくないものということではなくてというふうに思うんですが。

それが現実的なのかということですが、例えばそれを借りて運営するというときに、事業として合うかどうかという問題もあるんですが、結構郊外ですと、空き家対策ということで、それを福祉の空間として空き家を活用するみたいな事例もあつたりしますし、うまく収益を取る仕組みを設ければ、例えばシェアオフィスとかコワーキングスペースとか、そういうものが持っている会議室というか、集会的な部屋が地域にオープンになって、ある時間帯は使えるというふうにすると、そこが一人暮らしの若者と地域社会が関わるきつ

かけになるということで、それを実際に実施しているようなNPOもあつたりするので、可能性は十分あるのではないかとということで提案をさせていただきました。

●会長 ありがとうございます。

あと数分、時間を取りたいと思うんですが、何かほかに質問はございますでしょうか。これから、今のことも検討していきたいと思しますので、ご意見いただきありがとうございます。

お願いいたします。

●委員 よろしくお願ひします。

ファミリーとかペアの附置をするということですが、例えば私、子育てをしていて、ある小学校のPTA会長もやっているんですけども、子供が増えることは非常に喜ばしいことだというふうに考えております。それで、そんな極端には増えないでしょうけども、例えばファミリータイプのマンションが増えたときに、子供の数が増えてきて、学校のキャパシティにも関わってくると思うんですけども、教育委員会とかその辺の連携というのは住宅課のほうでは取っているのでしょうか。

●会長 ありがとうございます。

お願いいたします。それでは、回答お願ひします。

●建築課長 現在、保育園とか学校教育関係とこういった話を進めながら、延長として話し合いも内部ではしているような状況でございますので。

●会長 子供が増えることによって、教育や保育というのが重要だと思いますので、連携が重要かと思ひます。ありがとうございます。

あと1件ぐらい受けたいと思ひますが、ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご意見いただいたり、ご質問いただきましたので、また専門部会で議論を深めたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。また何かございましたら、ご意見を寄せてください。ありがとうございます。

それでは、議題2について移りたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

●住宅課長 それでは、議題2に移らせていただきます。議題2のマンション管理適正化推進計画についてというところでございますが、先ほどお話ししました、本日お配りさせていただいた、この数値が最新ののものになった概要版のほうと、事前にお配りしました資料でご説明させていただきます。

まず、こちら事前にお配りさせていただきました次第のほうの11ページをお開きいただけますでしょうか。

こちらが「豊島区マンション管理適正化推進計画」というものを、昨年の9月の住対審で計画を作成させていただきたいとご説明させていただいたものでございまして、後ほどご説明させていただきます管理計画認定制度の案というものもできましたので、併せてご説明をさせていただきます。説明が、概要で説明させていただくのですが、時間が20分

ぐらにかかるかもしれませんが、お聞きいただければと思います。

まず、こちらの策定理由、11ページのほうに記載しているところでございます。分譲マンションの所有者に、自身の所有するマンションの管理を適切に行ってもらうことを目的に策定されましたマンション管理適正化推進法という法律が、令和2年の6月に改正をされたところでございます。この法律改正によりまして、各自治体でマンション管理適正化推進計画及び管理計画認定制度というものを策定することが可能になったところでございます。豊島区は、既にマンション管理推進条例がございますので、今回の法律が改正されたことによって大きな変化というものはございませんけれども、推進計画を策定することで、認定制度を定めるということが可能になりまして、この認定制度でマンションが認定を受けると、一定の管理水準を満たしていると判断できることから、市場で適切に評価されることとなります。このことによりまして、マンションの管理水準の向上も期待ができるところです。さらに、これは認定を受けたマンション側のメリットになりますけれども、マンションの共用部を改修する際にフラット35の金利の引下げを受けられるようになります。また、中古でマンションを購入される方には、こういった認定制度を受けているマンションというのが管理状況を把握する一つの目安になるとともに、認定を受けたマンションを購入する際に、同様にフラット35の金利の引下げを受けられるようになるものでございます。

続きまして、本計画の作成内容、項目についてでございますが、こちら国交省の「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」というものが公開されておりました、これにのっとり作成をしたところでございます。

続きまして、本計画の位置づけでございます。ページの一番下に図で示しておりました、こちら一番左から国、東京都、豊島区に分けて記載しております、国の中段のところに記載しております「マンション管理適正化法」の改正によりまして、国でマンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針というものを定めております。その基本方針に沿いまして、本計画を策定するものでございます。また、豊島区内部での位置づけといたしましては、一番右のところ、「豊島区マンション管理推進条例」をより具体的に記載した計画というものでありまして、また「豊島区住宅マスタープラン」とも連携を図って今回計画のほうを立てていきたいというふうに考えております。

12ページをお開きくださいというところでございまして、こちらが今回、概要のほうを新たに配らせていただいたところで、こちらの資料にのっとり説明させていただきます。

こちらは本計画の要点を概要として取りまとめたものでございまして、具体的な内容の要点を絞って説明させていただきます。こちらは本編のほうの概要なんですけれども、ご説明させていただいて、ご意見をいただければというところでございます。

第1章、計画の背景と目的、1-1. 背景と目的でございます。

ご存じの方もいらっしゃるかもしれませんが、豊島区は共同住宅の割合が高く、区内の居住世帯のうち約8割がマンションを含む共同住宅に居住しておられまして、一般的な居住形態として、豊島区では定着をしているところでございます。また、マンションは多様な方々で一つの建物を区分所有していることから、考え方の違いなどから意思疎通が難しく、構造的な、専門的な知識も必要になってくることから、建物を維持管理していく上では課題があるところでございます。さらに今後、竣工後40年以上たったマンションというものが急激に増えていくということから、課題を残したままにしておくと、例えば外壁タイルの剥落とか、そういった深刻な問題を引き起こすという可能性がございます。

このような状況を踏まえまして、国は先ほど申し上げましたマンション管理適正化推進法を令和2年6月に改正しまして、各自治体が推進計画と認定制度をつくることによって、各マンション区分所有者が自身のマンションを適切に管理することが、より一層求められることとなってきております。そこで、豊島区はマンション管理の適正化を推進するため、本計画を策定するものでございます。

下の1-2の計画の位置づけは、先ほどご説明しましたので省略させていただきます。

13ページをお開きください。1-3. 計画期間は、令和13年度までの10年間といたします。

第2章、マンションを取り巻く状況と課題、2-1. 豊島区のマンションの施策の歩みと分析について、下の表でこれまでのマンション施策の歩みをまとめておりまして、豊島区では、平成22年に全国に先駆けて、分譲マンション対策専門の「マンション担当課」を設置しております。その際に、区内全マンションを対象とした実態調査を分析したものが14ページの上の表の①から⑧に示すものでございます。管理組合の成り手不足や、マンション管理に関する情報の不足、関心の低さなどという課題が挙がっております。

次に、14ページの2-2の豊島区のマンションの竣工状況でございます。青と緑の棒グラフでお示ししているように、平成8年頃からおおむね年間1,500戸前後の供給があることが分かります。

続いて、今後急増する高経年マンションについて、15ページをお開きください。上のグラフにお示ししていますように、現在321棟の築40年を超えるマンションが区内にあるのですが、これらマンションが10年後には1.9倍、20年度には2.6倍の842件に急増するため、マンションの老朽化や管理組合の担い手不足が懸念されています。

次に、2-3の円グラフは、実際に管理状況届出書を出していただいたマンションの管理状況を示しているものでございます。まず、届出率ですが、区内対象マンションが分譲マンションでございますが1,205件のうち、令和3年度末で78.8%となっております。届出いただいたマンションの中で、管理規約を有するマンションは94.8%ありまして、ほぼ全てのマンションで管理規約があることが分かりますが、長期修繕計画や修繕の計画的な実施をしているマンションでは70%から80%程度でありまして、残り2

0%程度は計画的な修繕などができていないことがお分かりかと思えます。

これら届出済の950件を分析したところ、次の16ページ、17ページに記載しています五つの課題が見えてきました。

まず、16ページの一つ目の課題としまして、管理組合活動の停滞でございます。総会が何年も開催されていないマンションがあったり、同一人物が長期にわたって理事長を務めていることなどから、理事長が交代した場合、ほかの方にノウハウがなく、一気にマンション管理ができなくなってしまうことが考えられます。

二つ目は、管理の仕組みの未整備です。管理規約や管理組合などといった管理の仕組みが整っていないと、管理に関する課題がどんどん増えていき、最終的にはマンションの管理を再建することか著しく困難になってしまいます。

三つ目としまして、管理組合活動を担う人材の不足です。マンションへの永住志向の高まりによりまして、管理組合が高齢化をしてきています。さらに、小規模マンションの場合は、自治会などを構成する方々も高齢化してしまうため、管理組合活動の引き受け手が不足することが生じてしまいます。

四つ目は、長期修繕計画を策定しないことにより、建物の老朽化が進むことです。下の①から17ページ目の④にお示ししているように、長期修繕計画がないと、修繕の時期やかかる費用が分からないところでございます。そのため、臨時的に高額な修繕金の徴収が発生したり、毎回突発的な修繕が発生するため、工事費が割高になったり、あるいは工事発注も突然やってくるということになりますので、管理組合の業務量が増加するおそれも出てきます。

五つ目のその他の課題ということで、これは区側の課題というところになりますが、こちら管理状況届出書の届出がないと、区がマンションの管理状況を把握、支援ができないのはもちろんのこと、そもそも届出書を出していただくことで、管理組合自ら自身のマンションの管理状態を顧みるきっかけをつくるという意味もございますので、そういったきっかけづくりにもならない可能性もあるというところでございます。また、管理が後手に回るおそれも出てくるということが課題でございます。

そのような課題がある中で、今回、具体的な数値目標まで定めたものが、18ページの第3章、マンション管理適正化の推進に関する基本理念と目標でございます。

まず、基本理念でございますが、これは、これまで豊島区のマンション管理推進条例を検討している頃から言われてきておりました「マンションの管理不全の予防」ということを基本理念といたしました。この基本理念に沿いまして条例を制定して、管理状況の届出の普及を努めてきたところでございます。また、条例を制定する頃から言われておりますが、マンション自体の高年化、区分所有者の高齢化という二つの老いが顕在しております。そのため、こういったマンションが管理不全に陥らないよう、管理不全の予防に基づく施策を状況に合わせて、さらに適用させていきたいと考えております。

次に、3-2としまして、具体的な目標を上げております。

まず、基本目標1としまして、管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進です。

やはり区に届けていただくことで、区内の各マンションの管理状況を把握できるというところがございますので、現状点で届出率78.8%ございますが、さらに実態把握をするためにも、届出制度の周知や支援、また指導の一層の強化をしていきます。

次に、基本目標2としまして、管理組合による自発的な維持管理の促進です。

マンションの維持管理は区分所有者自身の責任で行うことが大原則でございますので、19ページにかけて記載しておりますが、区分所有者がマンションで生じる管理課題を自分にとっての課題というふうに認識してもらえるよう、区では個々の区分所有者を対象に、マンション管理に関する基礎知識を分かりやすく提供、情報発信をしていきたいと考えております。

次に、19ページの基本目標3としまして、管理計画認定制度の利用によるマンション管理水準の向上でございます。

こちらは後ほどご説明します認定制度につながるものがございますが、認定制度を利用してもらうことでマンションの管理水準の向上につながることから、制度の普及啓発を行ってまいります。20ページには、それぞれの目標を具体的に数値化したものを掲載しております。

続きまして、20ページの第4章でございますが、こちらがマンション管理の適正化の促進を図るための施策をまとめております。先ほどご説明しました基本目標1から3に対応する具体的な施策を記載しております。

基本目標1に対しては、見届けマンションに対応する届出督促の強化やチーム派遣を引き続き行っていくなど、取組を進めてまいります。

21ページをお開きください。基本目標2に対しては、本計画の周知・啓発を行うとともに、マンション専門家派遣の利用促進などを行い、管理組合の自主的な維持管理の促進を図ってまいります。

第5章は、第4章の施策に対しまして、啓発や知識の普及に関する施策をまとめたものがございます。第4章と重複するものもございますが、マンション管理に役立つセミナーの年2回の開催やマンション管理の専門家を派遣し、維持管理の支援を行うこと、さらに届出書の集計、分析した報告書を作成しまして、管理組合に配布を行うことで管理組合の意識向上を図ってまいります。

22ページをお開きください。第6章、マンション管理に関わる方々の役割と責務についてまとめております。下のイメージ図のように、マンションの適正管理を実現するためには、管理組合はもちろんのこと、理事長やマンション居住者、マンションに関わる専門家、そして区など、様々な方々が連携することが必要でございます。これまでも豊島区では条例で責務を明確にしておりますが、今回、国の基本方針で新たに項目が追加されたた

め、併せて記載をしております。具体的には、23ページの(7) 宅建建物取引業者の役割と責務、それから(8) のマンション分譲事業者の役割と責務というものを追加してございます。

次に、23ページの下段の第7章、その他の重要事項については認定制度について記載をしております。認定制度で認められた認定期間は5年間有効であること、また、更新しなければ失効してしまうことを記載しております。

24ページをお開きください。第8章は、今後の計画の推進について記載しております。次に、参考と示しております今後のスケジュールでございます。

本日、こちらの住対審に計画の策定についてご説明させていただき、ご意見をいただいた後、議会のほうに報告をいたします。その後、10月、11月にパブリックコメントを行わせていただきまして、その結果を踏まえて、3月の住対審に報告させていただき、その後、施行のほうを予定しております。

ここまでは、マンション管理適正化推進計画についてのご説明でございます。

続きまして、豊島区の管理計画認定制度についてご説明させていただきます。

こちらの先に配布させていただきました、次第についているこちらの厚いほうの25ページのほうをお開きください。こちらが豊島区管理計画認定制度でございます。

まず、本認定制度の概要でございます。下の図のところ、マンション管理適正化推進計画を作成した自治体にマンションの管理組合などが認定の申請を行うと、修繕などの管理に関わる資金計画など、国の定めたもの及び自治体の独自のものなど、一定の基準を満たした管理組合などに対して、自治体が認定することができるというのが本制度の大枠でございます。認定を受けたマンションは一定の管理水準にあることから、市場で適切に評価をされまして、そのことがマンション所有者の意識向上につながります。また、認定は5年間で失効してしまいますので、次の認定に向けて、引き続き適切にマンションを管理することになりますので、この認定制度によりまして好循環が生まれるかと考えております。

26ページをお開きください。こちら、上のほうに図を示しております。これが申請の詳細でございます。細かく書いておりますが、こちら国が示している手順でございまして、大きく色つきの四角で示しておりますパターン1から4までのマンション管理士などの事前審査を経て、区のほうに申請するものと、あと一番右のところ、パターン5で、直接区へ申請するものの二つに分かれております。これは大きく認定を受ける際の申請する流れになります。

また、下段の表は、認定する際の基準とか、審査する際の所要時間についてまとめたものがございます。認定基準としましては、管理者等が定められていること、管理規約が作成されていることなど、国の定めている項目に加えまして、豊島区独自で加えたいと考えておりますのが、27ページの上段の表中の赤枠で囲った項目でございます。この項目は

豊島区マンション管理推進条例に定められているものでございまして、国の基本方針においてもマンション管理適正化指針に照らしまして、適切なものであることということとなっておりますので、盛り込むものでございます。

こちらの今のマンション管理適正化指針というものは、こちらの57ページ以降に記載をさせていただいております。別紙と示しているところから、ここに豊島区マンション適正化推進計画の管理適正化指針ということで、別紙1から別紙3というふうにお示しをしております。

今の認定制度に関わるところで申しますと、こちら別紙2になるんですが、65ページの5のその他というところで、ここで災害時とかそういったときに備えまして、組合名簿を備えることと。また、記載が漏れておりまして申し訳ございませんが、豊島区独自の条例に記載しております町会加入について、町会と協議をしていることという、この2項目を追加をするところでございます。

大変簡単ではございますが、以上で今回の推進計画と認定制度の説明とさせていただきます。よろしく願いいたします。

●会長 ありがとうございます。

皆さんからご意見、ご質問をいただきたいんですが、結構大変です。今日、これで皆さんに質問等をいただいて、手直しして、その後出してすぐ、10月にはパブリックコメントということですね。今日だけでは難しいかもしれませんが、まずはいろいろご意見、質問をいただきたいと思います。マンションの専門の方たちも何人かいらっしゃいますので、いろいろご意見いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

それでは、委員からお願いします。

●委員 質問させてください。先ほどご説明のあった27ページのところに、豊島区の認定基準で追加している項目がございますね。先ほどもご説明ありました町内会、自治会への加入、協議を実施していると。これ、すごく素晴らしいことだと思うんですが、もう一つ、防災に関する取組についてというのがございまして、これ具体的にどういうことをイメージしていらっしゃるのか、それをお聞かせいただけないでしょうか。

●会長 お願いいたします。

●事務局 ご質問ありがとうございます。こちら、防災に関することというところでございますが、例えば災害が起きた際に、マンションに居住されている方へ連絡が取れるように組合員名簿というものを作成いただいていたりとこのところをイメージしております。

●事務局 よろしいですか。

●会長 よろしく願いいたします。

●事務局 事務局です。ご説明、補足させていただきます。

こちらの防災に関する取組について現在検討中ではございまして、明確にはお答えできないのですが、イメージしている内容といたしましては、豊島区の管理状況届出書に防災に

関する取組の項目がありまして、それが例えば防災マニュアルの作成、避難訓練の実施、防災用品の備蓄、その他、避難行動要支援者名簿という項目を設けておりますので、これについて取組がされているかというようなのが確認できればよいのかなというようなイメージでおるところでございます。今後検討していく中で、もう少し詰めていきたいと考えているところでございます。以上でございます。

●委員 分かりました。ありがとうございました。

●会長 ありがとうございます。そのほかございますか。

委員、お願いいたします。

●委員 すみません、この27ページの赤枠の中の上乗せ基準なんですけど、目が悪いんですけど、これは「町会・自治会加入等協議を実施していること」というふうなんですか。

●事務局 はい。

●委員 について協議を実施していること。というのは、これは条例のほうと同じ中身になりますか。

●事務局 はい、ご認識のとおりです。

●委員 そうですか。

●事務局 おっしゃるとおり、条例に沿ったものと同じものでございます。

●委員 そうですか。実はこの条例の当時と、また最近、裁判所の判例なんかを見てみますと、町会、自治会とその管理組合は峻別すべきだということではなくて、下級審の判例なんですけれども、例えばコミュニティ費というのを管理費と別にとってもいいじゃないかと。しかも、そのコミュニティ費で、例えば居住者でハロウィンをやるとか、そういうことも認めるような判例が出ていたりして、最近三つぐらい、いろんな判例が出ているんですね。それを考えると、条例を飛び越して、もっと積極的に書くわけにはいかないというのは分かるんですけれども、やはり少しずつ裁判所もそんなこと言っていますし、大規模災害のことなんかを考えると、やはり自治会、町内会といろいろ連携したり、情報交換したり、中に入ったりしてやっていかないと名簿も充実しないと思いますし、いろんな意味で必要なことになってくると思うので、今後の問題として考えていただくといいかなというふうに思います。

●会長 いかがでしょうか、事務局。

●事務局 ご意見ありがとうございます。現状、委員のおっしゃられるように、条例のほうで町会への協議をすることということで、ここまでの表記というふうにはなっているところではございますけども、今おっしゃいましたそういった裁判の判例とか最新のもの、そういったものもあるということでございますので、また今後、いろいろと周りの自治体の状況とか、あと町会が今、任意団体というようなところの位置づけもありますので、そういったところをより精査をさせていただきまして、研究のほうを進めていきたいというふうに考えております。ありがとうございます。

●会長 よろしいでしょうか、委員。

●委員 もうひとついいですか。

●会長 はい、どうぞ。お願いします。

●委員 それで、皆さんも当然知っていらっしゃることだと思っんですけど、板橋区がかなり積極的な上乘せ基準の中身をつくっていて。それを考えると、豊島区はもういち早くマンション管理推進条例なんかつくったし、マンションに関してはすごく先進的な考えで施策が進んでいるというふうな認識があったので、やっぱり頑張っていたきたいなと思います。

●会長 ありがとうございます。そういう意味でも、皆さんからご意見いただければと思いますので。

●委員 はい。

●会長 よろしくお願いします。

●委員 今の話の続きですけども、私も根っからの町会っ子でね、町会の中で生まれて、それで町会の人にもまれて、それで生きてきたような、そんなような男なんですけれども、当然、私が誕生した頃と今の町会の形というのは全く違うわけですよ。もう非常に、昔は町会長になろうなんていうと、結構派閥みたいなものがあったりとか、そういうがちがちの中であって、今は、逆に言えばもう町会長なんかやりたくないよって。町会はほかの人にやっていただいて、自分はやりたくないよって、それなりの、例えばほかの人から認められて見られるような人でも、逆に言えば、もう町会はノーサンキューだよというような方がすごく多いんですよ。物すごく今変わってきた。商店街も変わってきました。だから、時代のすう勢かもしれないけれども、変わってきているんですよ。だから、やはりこの中でうたっている、やっぱり地域とのマンションの連携というのは本当に大切なことで、これはぜひともやっていくことによって、そのマンションを取り巻く地域というのはますますよくなっていく。それぞれの連携が取れたりしてくると僕は思うんです。だから、この辺のところはしっかりと取り組んでいただきたいなと思っています。

だから、マンションが来たら、例えば町会から声をかけるのか、あるいはマンションのいわゆる管理組合の組合長さんから町会に対して声をかけるのか、その辺のところも少しもめるようなところもありますからね。そういうところは一つ一つ、大事に大事に育てながら、やっぱりマンションが地域に溶け込むことによって、僕はすごくいい地域ができてくる、昔と違う新しい形の町ができてくるんじゃないかなという、すごい期待はあります。

ですから、それをいわゆる今の行政の皆さんが間に立って、そういうことをきちっとやっていくには、その辺のところもやっぱり地域によく説明をして、それで理解をいただけるような、そういった形にしていくことがすばらしい豊島区につながっていくんじゃないかなと、私はそう思いますので、よろしくお願ひしたいと。以上です。

●会長 ありがとうございます。

どうぞお願いします。

●事務局 委員、ありがとうございます。豊島区の各町会さんのほうで、いろいろと年齢のほうは、皆さんがご高齢になられたりとかというお話も聞いたこともございまして、なかなか町会運営というのも大変なのかなというふうに認識しております。

そんな中で、豊島区のマンション管理の、そもそも条例のほうに目的としまして、地域のコミュニティも非常に大事ということも、しっかり記載をされているところでございます。そういった視点も条例のところにありますので、そこも踏まえまして、今まで町会の加入の協議ということで届出書のほうにも記載をしております、またこちらのほうから、例えば区政連絡会とかというのを通じまして、こういうマンションの届出制度のほうに、町会と協議する項目がございますというようなことも関係の部署と連携をより深めまして、さらに町会さんのほうにも、こういう制度があるから、マンションのほうと話をしてみようとか、あるいはマンション事業者のほうにも、こういう項目がしっかりあるのできちんとして協議をするようにということもよりアピールをしていって、町会活動の活性化につながるということを考えながら、周知のほうをより一層図っていければと思います。

●委員 いいですか。

●会長 はい。

●委員 それで、やっぱり思うのは、お互いに、人対人のことですから、どっちが上だとか下だとかって、そんなの関係ないんだよね。だから、マンションに住もうと一般のところに住んでいようと、同じ地域にいるわけですから、やっぱりその方々との意思の疎通はきちんとしていただきたいなと思っているんですよね。だから、やっぱり以前と大分環境というのが変わってきていると私は思っているんで、やはりしっかり考えを持って、行政の方が間に立ってきちんとしてやることが大事だというふうに思いますので、ぜひ頑張ってくださいなというふうに思います。以上です。

●会長 ありがとうございます。

では、どうぞよろしく願いいたします。

●委員 私、民生児童委員なんですけれども、いわゆる連携というと町会だけではないんじゃないかと思うんですね。私たち民生委員さん、全て地域を持っているので、特に池袋の東地区辺りでは、もう高層マンションがたくさんありまして、そこへの情報というのはほとんどありません。ですから、もちろん町会長さんたちにも情報がいないだろうと思うんですけど、協議するのは、できれば民生児童委員もそこに加えていただくと、非常にありがたいなというふうに思います。それだけでございます。

●会長 ありがとうございます。いかがでしょう。

●事務局 ありがとうございます。現状は町会長さん、町会との協議というところになっておりますけども、ご意見いただいた民生委員さんとか、そういったところにも協議といえますか、情報共有できるように何かしら、今すぐ手だてというものは分かりませんが、

どうやったらそういう周知、マンションがこういうことができましたとか、そういったご連絡とかがどのようにすればできるかというところも踏まえて、考えていきたいと思いません。

●委員 1点だけ。町会よりは、恐らく民生児童委員のほうが、どちらかというと生活の関係についてはよく把握しているのではないかなというふうに思いますので、よろしく願いしたいなと思います。

●会長 ありがとうございます。この情報の共有ってすごい重要だと思いますので、ご意見ありがとうございます。

どうぞ、委員。

●委員 すみません、この豊島区におけるマンション管理等の課題の中で、やはり理事長が同じ人物が相当な長期間にわたって担っているとか、あるいは二重の高齢化ということが載っております。確かにそういう面が個々のマンションで見られておまして、基本的にもう所有者であったり居住者だったり、そういう方が高齢化しているので、管理組合の運営にもう任せっきりになっちゃっていて、何か案内が来ても分からなかったとか、私が言ってもどうせ変わらないからというような、自分のものにもかかわらず、管理組合のあの人たちに任せちゃえばいいやというような流れが、もう昨今見られると思うんですけれども、そういった意味では、今回こういうような形で住対審だとか、あるいはこういうマンションの適正管理ということを、今これだけ協議している場合に、例えば管理組合の理事長さんだけに案内を出すんじゃなくて、お金もかかるかもしれませんけれども、全戸配布するとか、そういうふうにして、ああ、マンション管理って大事なんだということを居住者一人一人に分かせないと、なかなかそうやって理事長さんはじめ、役員さんだけに進められちゃうということがあると思うので、全戸配布するなり何かして、周知徹底を図っていただければ、トラブルも少なくなるのかなと思います。

国交省で出しているほうも、民主的に全員の合意というようなこともうたってありますけれども、マンションに住んでいる方、なかなか理解している人がいないんですよ。ましてや高齢化になっていて、共有部分、駐車場の部分の権利もあるとかというの、もう忘れちゃっていて、ごく一部の人たちがそれを流用しているというようなマンションも聞くところがありますので、そういった、せっかく同じ棟の中に共同で住んでいるので、中の人たちの猜疑心が生まれないように、ぜひ行政として何か手だてしていただければ、これから我々もアンテナを広げて、地域の方たちの声を拾っていかうとは思いますが、ぜひ行政のほうもそういう点を考慮していただければありがたいんですけども、いかがでしょうか。

●会長 お願いいたします。周知のほう、重要かと思えます。

●事務局 ご意見ありがとうございます。おっしゃられますように、マンションのハード面の老いと、あとお住まいの方の高齢化ということで、二つの老いというのが大変ちまた

では課題になってきているのかなというところでございまして、実際に区の窓口にお越しになられる方の中でも、そういったマンションの管理運営が心配になっているけども、自分ではどうしたらいいか分からないからというようなご相談とかもあったりしているところでございます。

そういった中で、届出を出してくださっているマンションについては、ある程度区のほうでは把握はできているところでございますが、委員のおっしゃいますように、そういった、恐らくご自身の課題と捉えていないといいますか、マンションの管理については、ほかの人のほうで考えていただくとか、そういったお考えのマンションとかというところが、恐らくまだ届出を出していただけていないようなマンションの中に含まれるのかなというふうに考えております。

そういったマンションに区のほうからもアプローチのほうをしまして、今ある制度でマンションのチーム派遣というもので、区の職員とマンション管理士さんとか、それから建築士さんとか、そういった方々と2人体制で実際に未届けマンションなどを中心に、現地を回らせていただいたりして、そこで連絡先とかは分からないので、行って突撃訪問みたいな形ではあるんですけども、そこでお会いできれば、そこの方にこういった届出制度とか管理のことについてお話をさせていただいたり、あるいはどなたもいらっしゃらなければ、全戸に、まさにポスティングということで、そういったお手紙を配布させていただいたりしているところでございますので、今後、今回こういった計画を策定させていただくことを機に、パンフレットのようなものも作成したいと考えておりまして、そういったものをマンションにまた配布するとともに、そういった居住されている方々にも情報が行き渡るようなことを考えていければなというふうに考えております。

●委員 そのような努力をしていただければ自然と、先ほど言った町会加入だとか、そういうことや何かもうたつてあることが出ているので、ああそうか、町会の行事に参加しようとか、地域のコミュニティとしての参加もしようかというような流れにもなってくると思うんですけども、今もうマンションで自分のところに閉じ籠もっちゃっているという状況が見られると思いますので、そういった部分で発信をしていっていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

●会長 ありがとうございます。ほかにご意見。よろしいですか。

それでは、委員。

●委員 管理適正化推進計画概要案の21ページの第5章、マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する施策に関してなんですが、今、豊島区は外国人の方が物すごく多いということは皆さんも周知の事実ですけど、区分所有者であり、賃貸の方であり、非常にマンションに外国人の方が住んでいる率が多くなってきているんですね。それに関して、豊島区として適正化推進計画に外国人の方の、これどうも読んでみると、全部日本人だけというような感じですけど、今後、非常に状況が変わってきているという

ことは皆さん周知なので、どういうふうを考えられているかって、お聞きしたいなと思うんですよ。

●会長 お願いいたします。

●事務局 ありがとうございます。おっしゃられますように、豊島区には外国人の方々がお住まいというところで、たしか1割ぐらい外国の方がいらっしゃるというふうに認識しております。また、そういった方々もマンションに住まれたりということも往々にしてあるかと思ひまして、現状としましては、先ほどお話ししましたこういったマンションのチーム派遣というもので現地に伺ってということになります。そういった外国人の方々に対しても、情報が届くようにはしていきたいなというふうに思ひまして、例えば外国語表記の何かパンフレットとか、そういったものを考えていくとか、まずはそういったところで対応ができればなというところですけども、お答えになっていますでしょうか。

●委員 例えぼうちなんかの例で、隣のマンションがオーナーチェンジしたことすら知らなかったんですね。どうしてこういうことが起こったか。

ある日突然、すごく台風の後には晴れた日、うちは日本家屋で屋根が物すごく大きいんですけど、そこへ隣のマンションに住んでいるインド人が、ベッドのマットを干したんですよ。それ全然私は知らないで、外から何か池袋消防署にどなたかが電話したらしくて、家の上にマットが飛んできて乗っかっているというふうと言われて、そのときにそれを撤去してもらうにも大変だったんですね。マンションのオーナーに電話しても、私は関係ないと、オーナーなだけであると。それで、管理はどういうふうになっているのかと聞いたら、何かネット上の不動産屋から賃貸契約してやっているみたいで、全然何が何だか分からないわけですよ。その外人も日本語がまだ、日本に来たばかりで全然分からないと。結局、私は消防署に頼みにいって、サシの一番大きいはしごをかけていただいて下ろしてもらったんですけども、大騒ぎになっちゃって。やっぱりそういうようなトラブルがあるので、オーナーさえも分からない、真隣に住んでいる者も分からない。そんな状況が今、実際に起こっています。それから、周りにもマンションのオーナーが日本人じゃない方が、かなり増えています。それは今、板橋の再開発のところでも問題になっているんですけど、だんだんだんだん買われちゃってたりしているので、やっぱりそのことも考えて、長期スパンで考えるんだしたら、やっぱりもう少しそこを一文でもいいですから入れて計画に出してほしいと思っています。よろしく申し上げます。

●会長 ありがとうございます。実態把握が大事かと思ひますので。

●事務局 すみません、豊島区のマンション管理推進条例、基本的にワンオーナーのマンションについては、オーナーの自分の裁量でマンションの管理の質が決まる。すなわち自分の収入にも跳ね返ってくるということで、ある程度、一定水準の管理はできているものということで、豊島区のマンション管理推進条例については合意形成を図る上での難しさということで、分譲マンションを主体とした計画にはなっておりますが、オーナーのマン

ションについても、建物の管理という形は同じ問題抱えている部分もありますので、そういったことも視野に入れながら、併せて周知ができればというふうに考えております。

あと、すみません、今回の条例の計画をつくる趣旨、簡単にこっちのほうで、若干不足していたので説明させていただきます。

私も実際に現場マンションのほうを回っておりまして、やはり現場の区分所有者の方たちのマンション管理に対する意識の著しい低下というか、もうほとんど関心がない。マンションに関する基礎知識もないというものを、非常に多く見てきております。マンションの管理会社が入っているところに関しては、一定の水準の管理は行われているというふうに考えておりますが、それ以外のマンション、最近では特にマンションにお住まいでない方、要するに営利目的で、マンションに居住していない方、豊島区という特性上、そういう方がもともと多いということもありますし、あと、入居している方々が次々高齢化している。規模の小さいマンションに関しては、やはり実際に管理組合の運営がままならなくなってきたというような、先見のある理事長さんからは、最近相談が来るようになりました。ただ、それ以外のマンション、特に未届けマンションで管理の実態がつかめていないという状況で、そういうマンションで実際にどのようなことが起こっているのか。ここに我々はすごく懸念を抱えています。

実際に未届けマンションで相談に来たときに、そのマンションは、こっちのほうでたまたまマークしていたマンションなので、事情を聴きました。専門家派遣を行ったんですが、理事長がいない、管理規約もない、長期修繕計画もない、修繕積立金も不足している。そうすると建物の管理が、修繕が追いつかなくて、どんどん劣化している。マンション管理士を派遣したんですが、実際に課題を聞いて、実際に再建のための手のつけようがありませんというような報告が実際に上がってきた事例というものが、ちらほら出てきております。やはり豊島区の中で古くから建っているマンション、いろいろもう区内、池袋の周辺も含めてかなりありますので、実際、今後そういったマンションの管理がさらに悪くなっていくと。もう10年以上前から、最悪、区内で管理が行き届かなくなったマンションについてはスラム化する可能性があるというような危惧が、もう専門家の中で発せられていますので、そういったことに少しでも至らないように。

今まで条例は、条文なんでなかなか理解していただけなかったということを、今回の国の計画に当たって、できるだけ一般の方に分かりやすく、改めて理解していただきたい。そういう趣旨で、今回の計画をつくった。現場としては、マンションの管理に相当な、特に小規模、届出のないマンションに関しては危機感を覚えているということをご理解いただければと思います。ありがとうございます。

●会長 ありがとうございます。届出のないマンションの今後のスラム化もあるかもしれないという大きな課題があるかと思っておりますので、これをきちっとまた調べていくというのが大事かなと思いました。それから、実際に住んでいるところの居住者の課題ということ

もあると思いますので、結構多くの課題があるんだなというのが、今の中でも見えてきたと思いますので、皆さん、ここでまたこの課題については継続していきたいと思います。

時間がそろそろで、あとお二人の方が手を挙げましたので、よろしいですか。

それでは、委員。

●委員 15ページに、築後40年を超えるマンションの建築物というのが現在321で、10年後には611件、20年後には842で2.6倍ですと。こういう急速に増えるというところと、それから、管理不全を未然に防ぐためにこういう計画を立てられるんですけども、14ページでは、同時にこれ、豊島区マンションの課題の分析ということで、管理組合の成り手不足ですとか、マンション管理に関する情報の不足ですとか、もう皆さん今、議論している問題が①か⑧まで課題がいっぱいあるということなんですけども、先ほど課長や係長からも、こういうことにならないために、マンション管理支援チーム派遣事業を開始している、専門家を派遣していると、管理士を派遣しているというお話がありました。豊島区も平成26年度からやはりやっております、そういう先進的な役割を果たしているんですが、10年後、20年後、急激に増えるわけですので、さらに私は持ち出しも増えていくんだらうと思うんですね。区の負担というか、これも増えていくのではないかなと思うんですけど、そういう点で国がどういうバックアップをしているか。こういう自治体の頑張りを、どういうふうバックアップしているのか。財政的な支援ですとか、今後、国はこういうふうやってほしいということですので、何らかの支援があるかと思うんですけど、今どういうことがありますでしょうか。

●会長 お願いいたします。

●事務局 ありがとうございます。委員のおっしゃいますように、こういった築年数が40年を超えるようなマンションが今後増えていくというようなところで、今回のこういった計画のほうでは、まずマンション所有者さん自身のほうの意識改革という、ソフト面を啓発というようなところを目的として国のほうも動いていて、我々豊島区のほうもこういった計画を作成させていただいているところでございます。財政的な支援というところで、この法律ではないのですが、具体的な法律名が出てこないんですけども、例えばこういった高経年マンションで、もう皆さん管理がどうにもならない、修繕についてもお金がないというようなところについては、例えば建て替えですね。そういったところで、敷地が広いところのマンションであれば、建て替えることによって、税が緩和とか、そういった税制面での優遇とか、そういったところがあるかと思えます。具体的に、こちらの計画ではそこまでは、趣旨はソフト面ということになるんですが、別の法律のほうでそういった手だてというものはございます。

●会長 ありがとうございます。またその整理、もう一回しておいていただいて。時間がありませんので、ぜひお願いいたします。

あと1点だけ、お一人。すみません。

●委員 先ほど説明があった、多分状況を把握するということがすごく大切なんだと理解したんですけど、こちらのマンション管理適正化推進計画案の37ページのところに、届出状況って築年数別なのが載っているんですけど、基本的にはすごく古いやつはすごい届出率が高いなと思っていて。これは区さんが、むしろ古いほうを把握して頑張られて、そっちのほうが高くて、今現状、新しいやつは低いというのは、そういう古いやつをできるだけ、問題がありそうだから把握されているという、そういう認識ですか。

●会長 よろしくお願いたします。

●事務局 これまでやっぱり管理状況届出書の届出率50%ぐらい、平成27年度で頭打ちになった段階で、未届けマンションについては、より危険性の高い高経年マンションのほうに実際にチーム派遣等の比重を移していたがゆえに、特に新しいマンションについては、情報の提供がこれまで手薄だったのは事実です。昨年、議会等でも指摘されていたこともありまして、改めて築10年以内のマンションに関しては、昨年からは、こちらのほうから情報発信を強化しているところでございます。

●会長 ありがとうございます。きっといつできたかによって、問題行動が違うかなと思いますので、その辺も重要かと思います。

申し訳ございません。時間がもう8時近くになりましたので。それでは、まだまだいろいろ課題がありそうなので、ぜひ質問やご意見を事務局のほうにお寄せください。

それでは、最後の課題になるかと思いますが、課長のほう、どうぞよろしくお願いいたします。

●事務局 それでは、次第の3のその他というところでございまして、こちら事前にお配りしました資料の67ページをお開きいただけますでしょうか。

こちら、住宅マスタープランを策定してから今年で4年目ぐらいでございまして、時点修正というものを現在考えておりまして、そのスケジュールのご報告でございまして。

前回の住対審でもご報告しておりまして、それほど前回から何か変わったというところではございませんが、来年度5年を迎えるというようなところで、現在使用している数字的なものが大分新しいものも出てきていたりとか、東京都の住宅マスタープランも改定されたりとか、そういった環境が変わってきたというところもございまして、時点修正というところで数字を新しくしたり、それに伴って、修正するところが出てくれば修正をしていきたいというものでございまして。今年度、業者のほうを決めていきたいと考えておりまして、次回3月の住対審のときに、決まった業者さんのご報告をさせていただければというところでございまして。

続きまして、1ページおめくりいたしまして68ページでございまして。こちらが住宅マスタープランの進行管理というところでございまして、前回3月の住対審のときにお示した数字で、年度末の数字をお示しできなかったところを黄塗りで塗っております。前回の数字とそれほど変わってはいないというところですけども、年度途中のご報告というところ

ころでご参考につけさせていただいております。

その他のご報告としては以上でございます。

●会長 ありがとうございます。

本日の議事の内容は以上となりますが、最後に何かございますでしょうか。よろしいですか。

時間になりましたので、これで最後にしたいと思います。

事務局から、何か事務連絡ございますか。

●事務局 特にはございません。

●会長 よろしいでしょうか。

それでは、これで終わりにしたいと思います。閉会とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

あと、何かございましたら事務局にお寄せください。では、以上になります。

●事務局 すみません、1点、ご報告。失礼しました。

本日、推進計画等々、ご説明を聞いてくださいますありがとうございます。本日短い時間で、また説明も分かりにくかったところもあるかと思っておりますので、また追加でご意見等ございましたら、9月14日までにメールでご連絡をいただければと思います。そういったご意見を踏まえまして、次のパブリックコメントに臨んでいきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次回の住対審は令和5年の3月を予定させていただいております。後日、事務局のほうからご案内をさせていただきたいと思っております。大変失礼しました。

(午後8時00分閉会)

※ 審議経過の記載が2頁以上にいたる場合は、右肩にNo.を付す。

会議の結果	
提出された資料等	
その他	