

## 建設水道常任委員会視察概要

日 時 平成26年2月6日（木）午後1時30分～午後3時まで

視察先 東京都豊島区

### 豊島区マンション管理推進条例について

豊島区役所第二委員会室において、福原委員長の挨拶の後、園田都市整備部参事より豊島区マンション管理推進条例についての説明が行われた。

#### 【説 明】

##### ○マンション管理推進条例制定の背景

平成21年3月に策定した豊島区住宅マスタープランに本施策の目標と動向があり、長寿命住宅の普及・推進、良質な住宅ストックの形成といった方向性が出されており、議会から一般質問等でマンション管理を専門に取り扱う課が必要だという要望を受けたこともあり、平成22年度にマンション担当課が設立された。職員は、都市整備部参事兼建築課長、事務職3名、建築職1名の計4名である。

豊島区は分譲マンションが4万1,738棟、賃貸マンションが4万8,867棟と、賃貸マンションの方が多という状況である。64.2%がマンション住民であり、これは23区では第12位で、本区がとりわけマンションが多いのでこのような条例を設けたというわけではなく、あまり後手に回らないようにという区長の方針や、人口も27万人を突破した状況で、今後増える要素は戸建て住宅ではなくマンションであると捉えていることから、マンション施策について前向きに取り組まなければならない状況がある。

ワンルーム税も当時取り上げられた。30㎡未満のワンルームマンションは現在13棟以上あり、抑制効果を狙い1住居あたり50万円の税金を課している。ワンルームマンションの入居者は、地域のルールをなかなか守らないことが多く、また、住民登録の割合が非常に低い。税も入らず、当然ファミリーを誘致するべきだが、中古で単身世帯の増が見込まれるので、ワンルームを完全になくすのではなく、バランスをとることが目的である。

緊急雇用促進事業を利用し、平成22年度に分譲マンションの実態調査を行った結果、分譲マンションは937棟であったが、新たに区が把握したものを含め現時点では約1,100棟に増えている。この調査は、目視による調査とアンケート調査を行った。現地訪問できたのが937棟、アンケートを配布したのが796棟である。そのうち回収できたものは329棟で、回収率は41.3%であるが、分母を937棟とすると約35%であり、目標の50%には達しなかった。配布不能マンションが141棟、うち回答拒否が45棟であった。96棟は管理員が不在で、管理組合がない雰囲気であった。区がマンション関係の情報を送っても、必ず返ってくるため、今後問題となってくるマンションであると思う。

賃貸も含めての条例とするのか議論があったところだが、分譲マンションを対象とした条例となった。分譲マンションの抱える問題は、合意形成が難しく、改修は4分の3、建

替えは5分の4の賛成がなければ実施できない。また、管理の担い手が複数にわたっているため、管理責任の所在も不明確であるということや、戸建て住宅と違い建物規模が大規模となるので、維持管理の対応法が難しいという問題もある。また、本区のマンションの90%が何らかの形で賃貸化されており、あるいは、住宅ではなく事務所として使われているという混在型であり、これらが合意形成を難しくしている一つの要因だと考える。分譲マンションはこのような問題を抱えているので、行政の支援もそこで必要になってくるだろうと考え、分譲マンションを対象とした条例とした。

本区では2分の1以上が賃貸マンションであるが、オーナーは貸すことによって利益を得ており、適正な管理を怠れば、入居者が減ることになる。適正な管理に努めていただくということで、普及啓発で十分ではないかということになった。もう少し議論があるかと思ったが、分譲マンションがこういった問題を抱えているということで、議会でも理解をいただいている。

#### ○実態調査からみられた課題

実態調査から浮き上がってきた課題だが、第一に管理組合役員のなり手不足を挙げているのが51%、マンション管理に関する関心の低さを訴えているのが31.7%であり、管理組合が適正管理をしていく上で苦勞されていることがわかる。マンション管理組合は、専門家ではなく一般の方が管理に取り組むことになる。ハードルも高く、書類作りにも労力を要する。関心の低さという点には大きな問題があると思う。特に高齢者には、役員をやりたくないために自治会をやめてしまう方もいる。維持管理を怠ると、自分の財産が価値が下がるということにもなり、関心が低いこととは訳が違う。また、大規模修繕事業についての支援、実施率の低い防災への取り組み、進まない耐震化、建替えの検討、居住者間と地域とのつながりが希薄である。意外だったのは、マンション居住者で町会に加入しているのが65%で、本区全体の町会加入率55%を上回っている。

また、管理組合との接点につかめないマンションがあり、今後区を悩ませていくと思う。接点につかめないマンションの定義は、管理員が不在であり、管理員室がなく、管理組合・管理員用の郵便ポストが設置されていない、管理者または管理会社の連絡先が明記されていないことである。建物の区分所有等に関する法律が改正され、現在新しくできるマンションは管理組合を設置しなくてはならないが、改正前は管理組合は義務規定ではなかったので、組合が存在しないマンションもあり、管理組合を作っていただくことが一つのハードルであると捉えている。

#### ○支援の方向性

この調査で、支援の方向性が定められた。良好な維持管理への誘導・啓発、情報提供の充実・提供手段の検討、相談体制の充実及び専門家の活用、管理組合との連絡体制の構築、大規模修繕・耐震化・建替えの検討への支援、管理組合・居住者組織の活性化支援、管理会社との協力関係である。今回の実態調査で、管理組合は高齢化によりなり手がおらず、それをある程度担ってもらうのは管理会社であるが、管理会社と管理組合との関係は必ずしも良好ではなく、むしろ不信感を持っている場合があることが判明した。原因は、管理会社は委託元である管理組合のために仕事をしなくてはならないが、デベロッパー等の子

会社が行っているケースが多く、親会社のほうを向いて仕事をしているのではないかと考えられる。建物も徐々に古くなり、居住者も年齢を重ねていくと、自主管理も限界が来る。ここで、管理会社との連携が重要になってくる。

マンションを取り巻く情勢としては、区分所有法、適正化法が制定された。先行事例としては東京都の「マンション管理ガイドライン」、東京都中央区の「マンションの適正な管理の推進に関する条例」があるが、豊島区の目指すものとは違うため、独自の条例を作ることになった。また、この条例は既存・新築を問わずすべてのマンションに係る条例である。マンションの定義は適正化法でいう第2条第1号で規定するマンションということで、2戸あればこの条例にかかるという形にした。マンション関係では、新築時に集合住宅条例も適用になる。区長、区分所有者等、マンション代表者等、居住者等、管理業者、宅地建物取引業者、専門家、区分所有者等と、居住者とあるが、本区のマンションの9割は賃貸化されており、混在が見られるので、区分所有者の責務だけを規定するのでは足りず、居住者の責務を明確にする必要があった。マンション代表者とは、基本的には管理組合の理事長だが、管理会社でも代表者等になりうることにしてある。本条例は、管理業者は管理組合に対して正確に情報提供やアドバイスをするという責務、宅建業者は売買時に管理規約を説明し長期修繕計画を正確に説明する責務、専門家は関連する法令に基づき公平適切に助言するという責務を明確にした。

#### ○条例の特徴

この条例は、義務項目が多い条例である。当初はここまで定める予定ではなかったが、マンション適正管理推進会議（会長に千葉大学大学院小林秀樹教授、副会長に弁護士の篠原みち子氏、マンション管理士2名、部長・課長9名で組織）が、非常に前向きなものであり、事務局としては努力義務規定程度に抑えたものが義務規定に変わったものもある。理事会議事録の保管・閲覧、名簿等の作成、設計図書や修繕履歴、長期修繕計画の作成も義務規定とした。平成20年に改正された豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例では、新築マンションに町会加入の協議を義務付けているが、マンション管理推進条例では既存のマンションにも協議の義務付けをした。管理条項を区に届け出ただけという届出義務も課している。

防災・防犯規定については、重要なことであるが、防災については、既存のマンションでは備蓄倉庫等を設けることのできないところが多いため努力義務規定にし、防犯についても暴力団排除条例ではもともと努力義務規定だったため、本条例でも努力義務規定にしたという経緯がある。また、豊島区のような場所になると、暴力団の居住・使用の禁止を管理規約に規定することが重要になってくる。暴力団対策法が改正され、訴えに対し訴訟する場合、暴力団追放センターが代行していただけるようになった。暴力団追放センターによると、管理規約等にうたっていない場合、立証責任が生じるため非常に時間を要するとのことである。努力義務規定ではあるが、暴力団関係の規定を管理規約に定めてほしいということも設けている。

また、この条例はコミュニティ部分を非常に重視したもので、マンション内及び地域とのコミュニティの形成という意味で、町会加入協議を義務付けている。これは、加入自体を義務付けているわけではなく、協議結果の提出を義務付けているもので、これをきつ

けに、例えば災害時の対応について話し合っていたきたいということもある。

パブリックコメントでいただいた意見は23件であった。管理組合と専門家の顧問契約推進、管理会社変更時の管理情報の承継義務規定を設けるべきだとの意見をいただいた。竣工図書がない場合の保管義務適用外にしたのは、施工業者、販売会社から建築図面をいただいていない場合や、図面を探したが、施工者も設計事務所も倒産しているという場合があり、規則で適用外にしている。町会加入協議については、町会がコミュニティの核となっておらず、会計報告をしないなど役割を果たしていない、そこをもっと育成するべきで、管理組合にこのような規定を設けるのはおかしい、など批判的な意見が多かった。

施行規則であるが、管理条件は5年に1度提出していただくことにしている。また、区分所有者名簿および居住者等名簿の作成については、取り扱いに関する細則を設けることを規定している。また、今回の条例は罰則があり、届出義務を怠るとマンション名を公表することになっている。公表の仕方も、掲示板だけではなく、区のホームページ等に掲載していきたいと考えている。どこまで公表するかについても会議で議論になった点であり、結局管理組合の役員が輪番制でやっているところが50%以上あるということで、輪番で理事長をやっている方の名前を公表することはあまりにも酷ではないかということで、マンション名にとどめているが、マンションの財産価値を気にする場合、公表することはかなり効くのではないかと思っている。初年度は罰則規定を使うことは考えておらず、アプローチが必要であるし、提出は5年に1度ということになっているので、その間に未提出のところに区から働きかけをしようと考えている。

#### ○今後の展開

豊島区のマンション管理支援事業であるが、啓発・相談と助成事業の2つに分けている。平成25年7月から始めた事業としては、マンション計画修繕調査費助成として、マンションの劣化診断等を行う費用の一部を助成している。また、専門化派遣事業について、今年度からマンション管理士だけではなく、建築士、税理士の派遣も可能とした。税理士を新たに入れたのは、駐車場の貸し出しによる収益や、自動販売機の売り上げを申告しておらず、追徴課税を受けたマンション管理組合もあるようなので、税理士会と相談し、派遣制度を設けた。利用者は年4回まで無料で利用可能で、区からは管理士や建築士に1時間5千円、2時間分の報酬を支払っている。

平成25年7月1日から届出制度を開始し、届出件数は、1,100件のうち567件であり、50%を超えた。マンション担当課の当初の組織目標は250件であったため、想定以上に理解を得られたと考えている。条例を出すときに心配したのは、管理組合からの反発であった。しかし、こういった条例が出てくるのを待っていたという声もあった。今後の課題は、職員とマンション管理士でチームを作り、残り500棟ほどの未提出者を直接訪問し、条例の趣旨を理解いただいて提出を促すことと、提出された管理状況届出書の分析である。

## 【質疑応答】

- 質 疑 古いマンションについては、所有者イコール居住者でない場合が多く、その居住者も古いため居住せず空室になっているケースがある。マンションの管理組合の方から、所有者に相続が発生した場合に相続人を把握したいのだが、どうすれば良いのかという相談を受けたことがあり、担当者に聞いたところ、誰かが固定資産税を納付していても固定資産税の台帳等は活用できないとのことであった。豊島区でも古いマンションがあるが、名簿の作成について、どのような課題があるか。
- 応 答 名簿については、名簿に載せたくないという理由で作成が進まないことがある。表札そのものを出さない方が多く、郵便受けについても最近ほとんど出されていない。個人情報保護法の関係もあるのだと思うのだが、出したくないということだと、それ以上はなかなか言えない。条例で決まりを作ることで、管理組合が区分所有者へ働きかけがし易くなったと考えているが、管理組合としても、孤独死の問題なども含めて、名簿は少なくとも備え置くべきだろうと思う。また、賃貸化している場合は非常に難しく、特に相続が発生していると所有者を特定するのに時間がかかる。区役所ならば一定程度追跡ができるが、管理組合としては、なかなか追跡しきれないと思う。取り扱いについて、細則で標準的なものを示して欲しいという話もあるので、ガイドラインを作成し、名簿の問題についても取り組んでいきたいと考えている。
- 質 疑 特定緊急輸送道路沿道建築物の補助事業があるが、実際に対象マンションで該当する件数は割り出されているのか。また、それに対する働きかけについてお聞きしたい。
- 応 答 本区の特定緊急輸送道路の沿道の対象建築物で、耐震診断の実施が必要なものは118棟で、そのうちマンションが約36棟ある。耐震化の取り組みも大変難しい問題で、診断の方は国と東京都で補助率は100%だが、本区では改修補助を補助率2分の1に、分譲マンションについては一般の他の用途の建物に比較し助成割合を手厚くし、補助率を6分の5としている。耐震診断は義務化であるが、改修については努力義務規定である。現在の耐震診断の実施率は、118棟中85棟が終了し、実施率は72%である。補強設計については5棟、改修はゼロである。なお、東京都と協力しマンション啓発隊を設置し、各マンションについても個別訪問を行い耐震化を促している。
- 質 疑 町会の加入率について伺いたい。加入率については、地域とのコミュニケーションが大きな要因になっていると思うが、その点についてもどう考えているのか伺いたい。

- 応 答 区全体の加入率は約55%である。マンション住民の方が、なかなか加入しにくい理由は、最近のマンションはオートロックで、町会の方が理事長と会いたいと言っても、管理会社がほとんど止めてしまうそうである。そのような現状があるので、区へマンションの町会加入を増やして欲しいという要望が出された。マンション管理組合の方たちは、常に合意形成を取るということについて苦労されているため、逆にそういったノウハウをもっていると考えている。町会の方については、町会も高齢化が進み、役員が非常に高齢化しているため、新しい人が欲しいわけである。そこで、新しく区民になった方たちが、町会に関わって、持っているノウハウを町会で活かすことでさらに地域コミュニティは活性化していくと思う。戸建住宅に住民とマンション居住者が一体となることで、地域コミュニティはさらに向上すると考える。
- 質 疑 管理状況の義務項目の中に、町会への加入という項目があるが、これは加入を義務付けているわけではなく協議を義務付けていて、その結果、加入あるいは未加入という報告を求めているものだと思うが、例えば、マンションだけで自治会、町内会を作ってしまうという場合でも、その周りの町会とも協議をしなければいけないということなのか。
- 応 答 現在、団地型も含めて、大型マンションで一つの町会と認めている例はない。入居者、世帯数を見れば一つの町会にしても全然おかしくないという規模の大型マンションができたが、結局既存の町会の方に加入されたと聞いている。マンション内で一つのコミュニティが成立しているため、そこで一つの町会として見た方が合理的な場合もある。また、129町会の中には、加入世帯が6,000世帯もあるところから、一番少ないところで30世帯ぐらいしかないところもあると聞いている。本当は、町会の単位を再編や、大型マンションは一つの自治会としてみていく方がいいのではないかと思うが、そこに至っていないのが現状である。
- 質 疑 条例を推進していく上で、住宅マスタープランに位置づけをして、情報を明らかにして進めてきたと思うが、条例が制定されるまでの間に、マンションの管理組合や管理会社への情報提供はどのように行ったのか。また、管理組合の理事長とはなかなか接点がないと思うが、工夫や苦労はあったのか。
- 応 答 実態調査やアンケート調査については、管理員がいれば管理員の方に渡している。また、区で把握しているマンションごとに、調査を行う旨のお知らせ文は配付している。特別に管理組合や管理会社の方に条例制定について話をしたということはない。制定までに約1年かけているが、その間にパブリックコメントを実施した程度である。
- 質 疑 マンションの規模別の割合はどうか。また、管理会社が入っている割合は

どうか。

応 答 実態調査で、建築時期別と建築規模別に分けてその割合を出している。例えば、管理業務の委託または自主管理という質問に対しては91.2%が管理業務を委託、自主管理が8.8%ということである。区の規模別や時期別の傾向については、30戸から49戸程度の比較的小規模なマンションが多く、階数については、6階から10階程度のマンションが多いという状況である。建築時期別では、第1期の1970年以前で築40年をむかえるマンションは32棟だった。また、第2期が1971年から1980年で築30年をむかえるマンションは184棟で、建替えについて検討し始めているというのが、2%程度である。第1期のマンションについては、築40年を超えるものについては建替え検討中が過半を占めている。第3期が1981年から1990年で、住戸数は10から19の小規模で、階数が5以下のマンションが多く建設されている時期で、賃貸住戸の割合は5割を超えている。これは他の時期に比べて非常に高いものとなっている。そして、第4期、バブルが崩壊した以降のものは、賃貸住戸の割合が低く、区分所有者が自ら居住している割合が、他の時期に比べて非常に高い割合となっている。

質 疑 管理組合があると、管理費が月々発生するが、恐らく支払が滞っている方などもいると思うが把握しているのか。例えば、建替えや修繕をしようとする際に、反対する人がいた場合はどうなのか。

応 答 管理費の滞納があることは結構深刻な話である。今回の調査で、管理費修繕積立金について3カ月以上の滞納があるマンションの割合は、35.2%である。滞納者がいると、耐震化や改修に取り組む際に障害になるのは、合意形成はクリアしたとしても、修繕積立金の範囲で工事ができればいいが、足りなかった場合、融資を受けなければならなくなるが、滞納者がいると簡単に融資を受けられないので、各理事長は困っているという現状がある。

質 疑 例えば、ベランダにある植木鉢などが落ちた場合、その部屋の方の責任になるが、外壁などが落ちて事故になった場合、マンションに住んでいる全員の方に責任が及ぶ可能性があるという話を聞いたことがある。古いマンションに住んでいるリスクについて、区民の方は理解しているのか。

応 答 中古マンションは、マンションの管理組合があり、きちんと管理組合が機能しているかどうか購入前にわかるところがいいところだと思う。新築マンションは、これから管理組合が設立され、その管理組合がどうなるかということがわからない。中古マンションは、耐震化など適正管理がされ、管理組合が適正に運営されていれば優良マンションといえるが、新築マンションは、それがきちんとされるかどうか分からないといったリスクはあるのではないかと思う。

- 質 疑 特定緊急輸送道路に関しては、権利関係の整理が難しいことを考えると、例えば、区で基金を作るなどしていかないとなかなか難しいのではないかと。基金化などの予算措置についてお聞きしたい。
- 応 答 住宅基金といえば、ワンルーム税を住宅施策に使うということで基金化している。特定緊急輸送道路に関していえば、耐震診断は、国と東京都で100%補助するにもかかわらず、豊島区の場合、72%である。これは、資金がないからやらないということだけではないと思う。診断できえ、100%達成できないのだから、かなり手厚い補助をしたとしても、取り組みはそう進まないと思う。
- 質 疑 実態調査からみられた課題の中で、例えば、管理組合のなり手不足で51%、マンション管理の関心の低さで約31%とあるが、このような課題に対して、管理組合の組織力の向上に向けた取り組みが、この条例が施行されたことによって必要だと思う。マンション専門員の派遣等の制度もあるが、具体的にこの管理組合の組織力の向上に向けた取り組みというのは、条例が施行されて何かあるか。
- 応 答 マンション管理組合の方へは年2回のセミナーを実施しており、1回に40～50人の参加者がある。なり手不足を解消するためには、一つは、管理組合の背負っているものをどれだけ管理業者、管理会社が担っていけるのか、そこを正常化する必要があると思う。役員になっても、この程度ならできるという形にもっていくというのが一つあると思う。管理者派遣制度については、区がその相談を受けて制度を紹介し、その管理士が直接、相手の現場へ行って建物を見た上で適切なアドバイスをする仕組みである。管理会社に100%信頼がおけないということであれば、専門家を管理組合が直接雇用契約をするなどしてアドバイザーになるというやり方もあるのではないかとと思う。
- 質 疑 現在、1,101棟のマンションのうち567棟、既に半分以上が届出書を提出しているということだが、やはり既に提出をしているマンションは、ある程度、管理がきちんとされているところということなのか。そうだとすると、まだ提出していないマンション組合は、問題があるところが多いのではと感じるが、今後どのように対応されていくのか。
- 応 答 提出があったマンションでも、管理組合を今年設けたなどというところもあるので、必ずしも良好なところから提出されているわけではない。また今回、長期修繕計画の見直しなどの報告も提出されているので、条例の効果はできていると思っている。未提出のマンションについても、提出の意思表示をされているところもかなりある。提出期限を設けないとなかなか提出してもらえないので

締切日を設けたが、その後も提出は増えており、条例が浸透し始めているのではないかと思っている。

以上で、質疑応答を終え、松崎副委員長の挨拶により視察を終了した。