

第7次横浜市住宅政策審議会第1専門部会「マンション」(第1回)議事概要

日 時	令和3年5月27日(木) 10:00~12:05
場 所	WEB 会議方式
出 席 者	<p>部会長 : 齊藤 広子 (横浜市立大学国際教養学部 教授)</p> <p>副部会長: 高見沢 実 (横浜国立大学大学院 教授)</p> <p>委員 : 石川恵美子 (横浜マリン法律事務所 (横浜弁護士会) 弁護士)</p> <p>岡田日出則 (神奈川県宅地建物取引業協会 副会長)</p> <p>(敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順)</p>
開催形態	WEB 公開
議 題	<p>1 本市のマンションを取り巻く現状と課題について (資料3)</p> <p>2 マンション管理適正化法の改正概要について (資料4)</p> <p>3 本市の今後のマンション施策の方向性について (資料5)</p>
議 事 要 旨	<p>(主な意見)</p> <p>1 本市のマンションを取り巻く現状と課題について</p> <p>○マンションの管理について、管理会社等に委託している管理組合はどの程度となるのか。管理会社等に委託していない管理組合のマンションにおいて、管理不全が起きているのではと思われるが、そのような実態は把握されているのか。(岡田委員)</p> <p>⇒令和元・2年度に実施したマンション管理組合実態把握調査では、管理会社へ委託は68%、自主管理は29%である。管理不全との相関性については、後日回答する。(事務局)</p> <p>○建替え事例に掲載されているマンションのうち、建替え後に区分所有者等の戻り率が高くないと聞いている物件がある。デベロッパーへのヒアリングなどを行い、区分所有者が戻らない理由等を把握することで、今後の建替え等における、建替え期間中の仮住まい問題等の参考になるのではないか。(岡田委員)</p> <p>⇒情報が得られるかも含めて確認する。(事務局)</p> <p>○最近、新築のマンションの供給量が落ち着いてきたという説明があったが、本市の人口世帯がまだ増加している状況において、今後、マンションのストック量がどのような状態になれば好ましいと考えるのか。マンションストックがどのような状態であれば好ましいと考えるのか。本市における望ましい住宅ストックのバランスについて、答申までに議論していければと思う。(高見沢副部会長)</p>

○本市には、マンション建設に適した規模の敷地が少ないことから、新たに供給されたマンションの価格は上昇傾向にある。
また、マンションのニーズは安定しているが、築年数の古いマンションの購入にはローンを組むことができないので、うまく流通せず空き家化してしまうのではないか。(岡田委員)

2 マンション管理適正化法の改正概要及び本市の今後のマンション施策の方向性について

○区分所有建物であるにも係わらず、等価交換事業によるマンションなど管理組合が無いマンションが存在する。
建替えに限らず、大規模修繕、修繕積立金の値上げ等々、専門的知識のある管理会社の関与が必要である。特に自主管理では経費削減が目的となってしまうし、日常清掃や定期点検等の状況を把握することも難しい。そこで、管理規約等を市へ報告義務とすること、また、管理会社への委託、又は管理会社にアドバイスを求めることを、市として推奨してはどうか。(岡田委員)

⇒管理方式(自主管理か管理委託)については、管理組合の選択によって考えており、管理委託を推奨することは行っていない。管理規約の提出の義務化や、管理会社にアドバイスを求めるなどのご意見は、今後の検討の参考にしたい。(事務局)

○マンションの附置義務として設けられた機械式駐車場が、マンション管理の重荷となっているケースがある。附置義務以外にも、時代の変化の中でマンションにとって負担となっている事柄がないか、調査する必要があると思う。(岡田委員)

⇒本年2月、横浜市建築基準条例の改正により、竣工から一定期間経過した既存共同住宅において、駐車場の利用見込みがない場合、附置義務の緩和対象となったことを報告する。(事務局)

○建替え事例を見ると、建替え前よりも、建替え後に住戸数が大きく増えている事例がある。マンションを建替えるには、個人負担や事業協力者等のスキームが重要だと思う。(岡田委員)

○管理組合に対し、管理状況の報告を義務付け、適宜指導する場合には、その根拠の枠組が必要となる。国の基本方針の前文において、適切な管理の意義が示されているので、本市の計画においても、このような理念又は行動指針のようなものを示すのがよいと思う。(高見沢副部長)

⇒行政指導のベースは、国の管理適正化指針である。さらに今後策定する横浜市マンション管理適正化推進計画において、横浜市独自の基準を加

	<p>えることができる。(事務局)</p> <p>○マンションを適切に管理し、永く使い続けることを目指すのは良いことだが、現実には、利便性が劣る地域や災害危険区域に立地しているマンションもある。豊かな社会に向けた横浜市としてのマンションストックのあり方を明確にする必要がある。</p> <p>また、管理を狭く捉えるのではなく、若い世代に選ばれて未来へ繋ぐマンションづくりといった視点からも検討する必要がある。(高見沢副部長)</p> <p>⇒マンション再生にあたって、現状回復に留まらず、付加価値を生むことが望ましいと考えている。管理組合が、民間のノウハウ等に接続できるような支援を行っていくのがベースと考える。</p> <p>また、現在、ソフト・ハードの両面で地域全体の防災機能を高めることを前提に、例えば、容積率の緩和等のインセンティブを与える「地域防災力向上マンション認定制度」を検討中であることを紹介する。(事務局)</p> <p>○脱炭素やストック活用が注目されている中、老朽化したマンションに対して建替えを推進するのか、あるいは長寿命化を図るのか、市としてはどう考えているか。(岡田委員)</p> <p>⇒基本的には、建替えや長寿命化の判断は管理組合が行う。環境への負荷なども含めた考え方については、整理していきたい。(事務局)</p> <p>○管理組合が組織されていないマンションでは、誰に対しアプローチしていくのか。市が積極的に関与するためにも、早急に条例化が必要である。</p> <p>また、適切な管理の重要性や外部不経済について、市民・区分所有者への広報が重要であり、そのためにも条例化が必要ではないか。(石川委員)</p> <p>⇒管理組合の無いマンションについては、個々の区分所有者に働きかけ、管理組合結成に向けた支援を行っていく。条例化については、今後、必要性も含め検討する。</p> <p>普及啓発は重要と認識しており、多様な手段で対応していきたい。(事務局)</p>
特記事項	—