

第5回住宅対策審議会

「長野市マンション管理適正化推進計画（素案）について」主な意見

番号	発言者	資料・箇所	意見・質問等	回答・対応
1	倉石委員	資料3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 説明文等について明朝体かと思いますが、UDフォントを使われた方がよろしいかと思います。 ・ 3ページの【図-2】の表の区分について、「築10年未満」と「築10年超～20年」となっておりますが、「築10年未満」を「築10年以下」にした方が切れ目がなくなるのでその方がよいかと思ます。 ・ 3ページの【図-3】についても「10年未満」を「10年以下」とされた方がよいかと思ます。 ・ 9ページの【図-15】の表の区分についても「10年未満」となっていますので、3か所は訂正された方がよいと思ます。 	<p>そのような形で訂正させていただきます。</p> <p>・ ご指摘をいただき、全体的に内容を確認しましたところ、説明文の中でも「超え」「以上」「未満」が混同していましたので、改め訂正いたしました。</p>
2	池森委員		<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理を適正にしていかなければいけないということは十分理解できましたが、構造についてはRC造なのか、木造なのかその辺りの規定が出てきませんが、どのような区分、規定されているのでしょうか。 ・ その構造に対して、マンション自体の耐用年数はどれくらい持つことを想定してマンション管理適正化計画をつくるのか教えていただきたい。 ・ また、具体的なマンション管理のものを見たことがないので、こういう形でできていると審議会で提示していただければ、計画を検討していく上で、より理解も深まると思ますので、検討していただきたいと思ます。今回、マンションを長期間使用していくということと建替えの2本立てとなっていくと思ますが、区分と耐用年数について把握しておきたいと思ます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造に関しては、全ての分譲マンションを本計画の対象としております。耐用年数については30年を一区切りとし、その後更に30年ということで60年が基本となります。そこから更に伸ばすかどうかということになっていくかと思ます。 ・ 耐用年数について規定はありません。 ・ 大規模改修というものは30年置きに実施する必要があると想定して本計画を作成しております。
3	池森委員		<p>公共建築物ですと、木造、RC造それぞれ何年という耐用年数があると思ますがどうなっていますか。</p>	<p>公営住宅ですと、耐用年数は70年となっております。市ではもう少し長く使えるように長寿命化を進めていきたいと思っております。</p>
4	池森委員		<p>管理をして、2回長寿命化を進めていくということですか。</p>	<p>その後、改築に向けてどう動くかということになるかと思ます。</p>
5	池森委員		<p>概ね90年程度を持つと考えているということですか。</p>	<p>90年持つかどうか断言はできません。</p>

番号	発言者	資料・箇所	意見・質問等	回答・対応
6	池森委員		また、どういう形で計画していくのか、具体的な形でお示しいただきたいと思えます。	次回、どのタイミングで、どんなことをやっていくのかお示しさせていただければと思います。 【資料2-1、2-2参照】
7	金子委員	資料3	9ページの【図-14】のグラフの下の説明文の2つ目の2行目で、「修繕積立金の目安を定めているとありますが、平均額と目安は違うものと思いますが、平均額が国土交通省で算出している平均額なのか、それとも今回の調査で提出されたものの平均額という意味でしょうか。	国土交通省が定めているガイドラインの中では、地上回数や延べ面積によって、上限値と下限値というものがあります。例えば20階未満で5,000㎡未満ですと1月あたり235円～430円と下限値と上限値が設定されており、平均額が335円となっております。
8	金子委員		目安の中の平均額という意味でよろしいですか。	そういうことになります。表を添えた方が分かりやすいでしょうか。 【資料3 9ページ参照】
9	柄澤委員	資料3	9ページの【図-14】のグラフの下の説明文の2つ目の2行目の平均額はいくらかですか。	280円程度です
10	柳澤委員	資料3	<ul style="list-style-type: none"> ・7ページの【図-10】の長期修繕計画の有無の中で作成している割合が79%ということですが、かなり多くの管理組合等が作成していると思いましたが、9ページの【図-14】の修繕積立金の積立金額とはどういう関係があると考えているのか。あまりにも金額が低いがどのように連動しているのか。 ・また、【図-15】の大規模改修工事の実施の有無について66%が実施しているが、修繕積立金の積立金額ではとてもできる金額ではないと思いますが、特別徴収という形をとられているのでしょうか。 ・13ページの【表-1】の長期修繕計画の作成目標を90%としておりますが、積立金額の設定は何か基準があるのでしょうか。 ・修繕計画と積立金額は関係してくると思いますが、全体的にみるとどのようになるのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・目標の部分についてどのように区分していくかということになるかと思いますが、長期修繕計画については現状79%になっておりますが、全国平均よりも少ないという状態になっておりますので、積立金額は別として、長期修繕計画の作成目標を90%まで上げたいということがございます。 ・30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合は、国の積立金の目安がありますが、それに関わらず、30年以上の長期修繕計画を作成するマンションを増やしていきたいということがございます。もっと長期的な計画に基づいた分譲マンションの長期修繕計画を作成してほしいということがございます。
11	柳澤委員		30年以上の長期修繕計画に基づいた積立金額の設定の基準はありますか。	先程ご説明いたしました、国の積立金の目安というものがございます。改めて次回の審議会でお示ししたいと思います。 【資料3 9ページ参照】
12	池森委員		計画素案は既存のマンションの管理について規定していますが、これから新築するマンションについては、義務化をしていった方がよいと思いますが、新築分についてはどのように考えていますか。	アンケート調査の結果によりますと、近年建設されているマンションは全部委託されているマンションとなっております。マンション管理士が入っており、全部管理しているということは、マンションの長期修繕計画が作成されている状況です。

番号	発言者	資料・箇所	意見・質問等	回答・対応
13	池森委員		市として民間の方のご負担がないということであれば、市として義務化すると規定してよいか分かりませんが、作成する際に新築マンションについても入れた方がよいと思います。	義務化については、国でも基本的に自主的に管理していくという趣旨であり、他の自治体でも少ない状況です。義務化できるかどうかは改めて確認してまいりたいと思います。
14	柄澤委員		空き家だと相続人が分からないという問題が出てくるのですが、本計画でも取り組んでいくのですか。	<p>空き家対策については、本計画ではなく、別に庁内で連携して取り組んでいきたいと思っております。</p> <p>(補足) マンション管理計画認定制度の認定の基準に、「管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること」とあります。 今後、所有者の所在を明確にするためにも、マンション管理計画認定制度を取得してもらおうよう管理組合等に啓発してまいります。</p>
15	高村会長	資料3	14ページの3番の耐震化の啓発の中で、マンションの耐震診断及び耐震化改修工事に要する費用の一部を補助するとありますがどれくらい補助してもらえるのか。	<p>・耐震改修工事については、対象経費については4/5となっております、分譲マンションについては対象経費の1/2となっております、1戸あたり上限が100万円となっております。</p> <p>・耐震診断については1棟あたり120万円が限度となっております。</p>
16	高村会長		耐震診断はいくら位かかるのですか。	<p>次回までにお調べしたいと思います。</p> <p>・建築指導課での実績はありませんでした。 ・(一社)日本耐震診断協会HPで確認した費用の目安は 【RC造】延床 1,000㎡～3,000㎡の建物 1,000円/㎡～2,500円/㎡ 【S造】延床 1,000㎡～3,000㎡の建物 1,000円/㎡～3,000円/㎡ でした。</p>