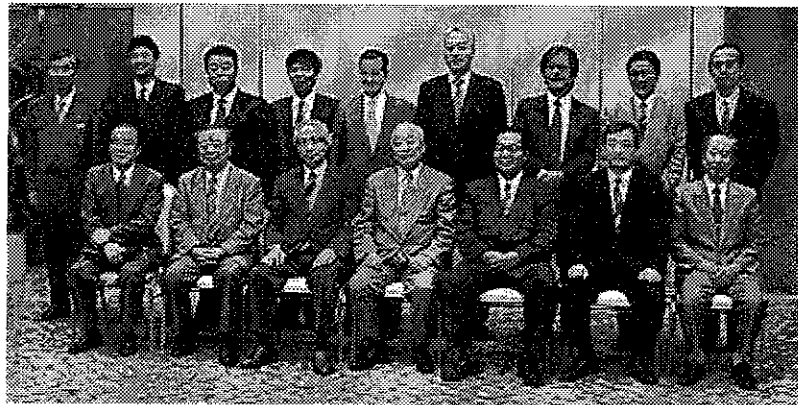


●横浜マンション管理組合ネットワーク/〒224-0001 横浜市都筑区中川 1-4-1 ハウスクエア横浜内 ☎045(911)6541  
浜管ネットのホームページ URL <http://www2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/>  
発行人/松野輝一 : 編集人/柴田中夫

## 「市長と語る会」に参加しました

日時：平成10年10月9日(金) 10時～12時

場所：エルパイン（老松会館・西区）



参加メンバーと記念撮影におさまる市長（前列中央）

### 〔会の趣旨〕

横浜市長は、市内の市民団体メンバーと親しく語ることで、市民活動を理解するとともに、市政への取り組みに活かしていきたいとして、年に6回ほど「市長と語る会」を設けています。

### 〔会の実現経緯〕

横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）の活動が、地域の環境保全や、横浜市の住宅政策のひとつの担い手として、今回横浜市建築局の推薦を得て実現しました。

### 〔会の参加メンバー〕

横浜市からは、市長、建築局長、市の関係者数名が、浜管ネットからは、会長及び理事11名、正会員代表1名並びに賛助会員代表2名が参加しました。

司会：山本常務理事

### 〔会のテーマ〕

市内マンションの維持管理向上をもって、  
良好な住環境及び地域環境保全を目指す。

### 「浜管ネット」の活動内容と マンション管理の実態

#### ＜活動の内容について＞

○松野会長：正会員は市内のマンション管理組合ですが、最近では世に知られるようになり、近隣の市からの浜管ネットへの情報入手希望が多くなっています。これに対して市内は正会員、それ以外は準会員という資格を、昨年度から設けて対応しています。

現在、117管理組合、26,000戸を超えており、市内マンション世帯数の1割を超えたということは、マンションに大きな関心が寄せられていると考えています。

全国的にも各主要都市に、このようなネットワークとか協議会とかがありますが、市と個々の団体が二人三脚で活動しているところは、この「浜管ネット」しかありません。

また、日本マンション学会や各地の管理組合のネットワークなどとの交流を図り、全国的な情報を収集して、より良いマンション管理に努めています。

また、市の建築局や住宅リフォーム促進協議会等とも協力するとともに、独自にセミナーや情報交換会等を企

画、実施しています。

一昨年から市が実施している木造住宅の耐震診断制度を、マンションにも適用する制度についても、この9月から始まったばかりですが、感謝しています。

高齢化に対する住まいの問題並びにマンションの管理の在り方についても話が出てきていますので、これからご相談申し上げることがあるかと思っておりますのでよろしくお願い致します。

### <マンション管理の現状と課題>

#### ～ソフト面を主として～

○江波戸副会長：「浜管ネット」の目的には、良好なマンション・ストックと市民生活の向上に資するという大きな目的があります。

マンションの何が問題かということ、区分所有ということで、どちらかという責任が分散するということがあります。合意形成をするのが非常に難しいので、管理組合の運営管理の問題点があります。

これに少しでも役立てようということで、私どもが実施しているのは、毎月2回、第2、4土曜日の午後、ハウスクエア横浜のスペースをお借りして、無料相談会を行っています。最近では会員外の利用が増えてきており、良いことだと思っています。

会員に対しては、管理組合の一番の問題点である、役員任期の短さをカバーするために、毎年「新任役員研修会」を実施しています。2年任期で半数交替して一貫して管理組合活動を進めることを指導しています。

住宅修繕の中で、まとまったお金の掛かる大規模修繕のやり方のポイントは、お金の貯め方がキーポイントと考えています。修繕積立金についても皆さんの経験の中からノウハウを公開して、少しでも良好な住宅を長く使えるように心掛けて対処しています。

### <主要な相談内容について>

○岩井田専務理事：多くの相談を受けていますが、私が懸念するのは、殊に小規模マンションについてです。

役員が1年交替で、申し送りも何もなく、3歩歩いて2歩下がるのではなく、4歩ぐらい下がるマンションも多くあります。

管理組合の管理規約、管理会社との管理委託契約書、維持管理のための色々な図面、修繕工事の記録などがまったく揃っていないところがあります。ひどいところになると、どこにあるか分からないという状態です。

このような資料が揃って初めて大規模修繕ができるのですが、行き当たりばったりですから、ここを何とかしないと、どんどん新築しても、いつまで経ってもトラブ



ルや問題点が絶えないというのが現在の状態であると思っています。この問題点をどこが解決するかというと、結局は行政と「浜管ネット」が良く連携し、仕組みを作って対応し、新築した時には、既に大規模修繕の計画があり、管理規約や委託契約もきちんとしてきているということが良いと思います。

しかし、現実には建設会社のお仕着せでやっているから、どうしてもトラブルが発生します。7割程度はそのような運営状態です。

### <マンション管理の現状と課題>

#### ～ハード面を主として～

○阿部常務理事：技術者分科会は建築の専門家の集まりです。建築の専門家といっても、マンションの改修という分野は、新築を作るのと違って、独特の改修技術と管理組合の運営等のソフト面を理解した上でないと、なかなか対応できないと思います。

分科会のメンバー8名はベテランと若手とで構成されています。ベテランは建築学会とか建築家協会の分野の方が揃っていて相当強力なメンバーと思っています。

月1回会合を持ち、「浜管ネット」全体の企画の中でセミナーやマンション改修工事見学会の企画、管理組合からのマンション補修についてのコンサルタントをチームを組んで対応しています。また、業務の委託を受けられた場合の調整もしています。

これまでに、市の木造住宅耐震診断を受けて、マンションの耐震診断も必要であるということで、市に要望書を出しました。引き続いて、市のマンション耐震支援制度の調査も実施し、今年9月に市のマンション耐震診断制度が作られました。

耐震支援制度の調査の中で、色々なことが分かってきました。ひとつは、マンションの数、管理組合の数については、市のデータとして2,500ぐらいあるということでしたが、最近始めた50戸以下の小規模マンションの調査では、2,000近い数がデータとして集まっています。これらを考慮すると、更に1,000以上は加わるのではないかと考えられます。管理組合を把握しませんが、行政としても行政の執行や情報の伝達ができませんので、その基礎データになると思います。

耐震調査でも築年数を調べていますが、築10年以上が多く、築20年以上も2割程度になってきています。老朽化に対応してしっかりと維持管理をしていかなければいけません。建て替えという考え方もありますが、建て替え自体の合意形成が難しいし、法律的に見ても容積率がオーバーしているということもあります。とにかく今あるマンションをしっかりと維持、修繕して長く使おうということを、技術者分科会では考えています。

耐震調査の中で、耐震改修の必要のあるマンションは相当数あると思っています。我々メンバーも、阪神淡路大震災の時に実態を見ていますので、市のマンション耐震診断支援制度（予備診断は無料、本診断については一部補助）ができましたので、耐震改修を促進していきたいと考えています。

管理組合としては、仮に耐震診断で問題があると出た時に、その後の莫大なお金の掛かる改修をどうしたら良いか、可能であれば改修工事にもある程度の市の支援を考えていただきたいと思います。

## 快適なマンション住環境と 管理向上に向けて

### <高齢化問題への対応について>

○星川理事：これからは、居住者の高齢化が大きなウェイトを占めてくると思います。それに対するハード面の改修は、公的な施設についてはどんどんなされていますが、マンションについてはほとんど不可能に近い。

高齢化してきますと、改修に掛かる費用の負担能力がどんどん低くなってきます。マンションの建物そのものも高経年化してきます。住む人の費用負担能力は落ちるけれども、維持管理していくための費用はどんどん増えていきます。これをどういう形で維持していくか、将来とも良好に持っていくかということが、マンションが住宅として成り立つのか成り立たないのかということの境目になります。

良好に維持していくところは、そういうことも全部乗り切っていけます。乗り切れないところは、おそらくスラム化するしかありません。これが小規模マンションで一番大きな問題点です。バブル期には建て替えの話もありましたが、現状ではほとんど不可能に近い。高齢化に対する改修も、マンションの場合は大きな制約があります。専有部分ではそれなりに可能ですが、廊下とか階段などの共用部分ではほとんど不可能に近い。

これらは、個人の力だけではほとんど不可能です。管理組合の運営そのものが、たまたまそこに区分所有してたまたま選ばれた理事の方でしか運営されていないとい

う実態があります。現在の区分所有法で今後も運営していけるのかどうか、私は関心を持っています。

○松野会長：ここ20年近く管理組合業務に携わってきました。区分所有法は別にしても、現実には管理組合がありますから、管理組合はひとつのコミュニティを形成して自治会と同じような活動をしているのですが、市役所の窓口に行きますと管理組合を知りませんし、また管理組合の話聞いてくれるところもありません。

今回の「浜管ネット」によって、市の民間住宅課が唯一のパイプ役になっていただいています。自治会の全ては市民局を通じて話がつながりますが、管理組合は未だ社会的な認知がなされていません。

先ほどから話に出ている高齢化問題に対する対応として、ハード面だけではなく、ソフト面における色々な情報交換も何らかの形で実施していかなければいけないと最近感じています。

高齢化住宅改良の手続きは、個人住宅であれば市民局福祉課に行けばしかるべき制度がありますが、マンションの共用部分について制度が適用されるかをたずねますと、個人の申請でないと駄目ですし、共用部分ですから今の制度では適用できませんと断られます。

そのあたりもひとつの課題と認識しています。このようにハード面とソフト面はつながっていて、きちんと割り切れないという問題があります。

☆高秀市長：これからはご指摘のようなことは多くなっていくでしょうが、高齢者のみのマンションであればできます。共用部分を使うのは高齢者のみではありませんから、そのところがまだ割り切れていません。高齢者の人が住んでいる住宅のバリアフリー化に対する補助ですから、その中の定義には入りません。

今議論しているのは、比率、例えば20戸の内、10戸以上が高齢者が住んでいるマンションは対象にするのかとかを議論しています。これからの住宅政策の検討課題の一つと考えています。

### <小規模マンションの立場から>

○根津亨氏（正会員代表）：私のところは小規模のマン



ションですが、理事長の任期が短か過ぎると思います。私の聞いている範囲でも「お金はあるけれども、私が理事長の間は大規模修繕をするのは面倒だからよそう。次の理事長に回そう」という人が多いのです。私は理事長を3年やっていますけれども、3年でやっとなんとか大体の大きな修繕は済んだという状態です。小規模マンションでからの相談は特に多いのではないかと思います。

ハード面ですが、市の耐震診断の件を総会にかけましたら、やめてくださいという意見が出ました。何故かといいますが、もし耐震診断で危険というレッテルを貼られた場合、マンションの値段も下がるし、改修する費用も建て替えに匹敵するようなお金になります。

難しい、大きな問題だと思いますが、その辺を市としてどういう施策を考えておられるのでしょうか。

### <管理基準や維持管理の規制について>

○田辺理事：マンションは私有財産ですから、これに対して市がどう絡むかには難しい問題があります。色々話に出っていますが、自分たちで解決しなければいけない話と、どうしても自分たちでできない、分からない話とがあります。

屋川理事からも、将来のスラム化が心配であるという話も出ています。自分のところは少なくとも心配ないと思っているはずなのですが、現に我々が現地相談に行きますと、居住者も気が付いていないが将来大きな問題になるだろうという事例が、今後かなり増えてくる可能性が高いと思います。

一定の制約はあると思いますが、管理レベルの基準や維持管理の規制をどういうふうに押さえていくか、行政レベルで考えなければいけないと思います。

○阿部常務理事：今のお話との関連です。建築基準法の中でも維持管理の報告義務があります。市としては条例で対象の建物を決めることです。耐震改修法の中でも、建物の対象は条例で決めることになっています。いずれにもマンションは条例の対象として入っていません。その辺のマンションの扱いが、私有財産ではあるけれどもほっておくと問題であるということです。

☆高秀市長：基本的には、マンションに関しては、強制力、例えば管理基準を決めて、それをチェックしてそれに達しない場合はこうこうしなさいと、それを守らない場合は罰則とはなりません。指導をします。

行政の強制力に対しては、弁護士会も含めて全員反対です。なぜ私有財産的な問題に強制力を働かせるのか、まさに規制緩和に逆行することだということです。

戦後、集合住宅がぞくぞくと出来だし、民間がやる、市がやる、県がやる。色々ありました。その時に将来ど

うするのだという制度的議論もないまま、とにかく分譲住宅を作ることだけをやってきました。

どうするのだという議論はかねてからあるのですが、その議論に入ると中々建てることができません。従って先ほども話したように、所有権だけを明確に法的に位置付けるだけで、後のことは将来、将来ということでやってきたのが現状だと思います。

従って、戦後50年、特に大量供給がされて、それが大幅に大規模な修理を要するし、改築にも入ってきているし、あるいは市営住宅については戸当たりの平米数が少ないので大きくしなさいという要望は非常に強いけれども、最後は費用を誰が負担するのかという議論になります。

日本人特有の性格からいって、権利は主張するけれども、皆で一緒になってどうしていくかという発想に欠けています。この辺が非常に難しいのです。しかしとにかく制度を作ってやらなければなりません。

バーミンガム都市サミットに参加し、イギリスを訪問した時に聞いたことですが、今イギリスでは市営住宅を財政の事情から希望者に分譲しています。新築住宅は売却収入が入った分だけで建てていくということをしています。個人が所有するものと、公が所有するものとが混在しています。そういう中で、将来的にはどうするのかイギリスも悩んでいます。

これからは分譲がいいのか、賃貸がいいのか、どちらかがいいかという議論に入らざるを得ないのではないかという感じがします。世界では、どういう制度で取り組んでいるのか教えて欲しいと思います。

### <公的な援助について>

○江波戸副会長：先ほどから建て替えの話が出てきますので、2点お願いがあります。

私の母親が一人で住んでいる住宅（昭和31年建築）に建て替えの話がでています。120戸の内、実際に高齢のために支払い能力に問題があるのは5戸ぐらいです。

良好なマンション・ストックを作るためには、老朽化していますので、建て替える必要があるだろうと思います。その時に、高齢のために支払い能力に問題のある人に、建て替え資金の公的な援助の方法を考えていただけないかと思います。

また、年金だけで所得が非常に少ない方を対象に、建て替え期間中だけでも、市営住宅を利用できないだろうかと思っています。

この2点をお願いしたいと思います。

## <行政との接点について>

○小林理事：行政との接点の問題です。一定規模の団地の場合、自治体に移管する歩道等の用地が有ります。若葉台に住んでいますが、団地内の自転車、歩行者の専用道路の市への移管が完了しました。この道路の樹木が生い茂って、枝葉が住棟へ影響するとか、生い茂っていることで日当たりが悪いことから苔が生えて、滑りやすくなっているという状況があります。

住民はこの道路は管理組合の管理と思っています。道路の改修は、自治会を通してしか対応できないのか、あるいはこういった問題について、積極的な管理をやっていただくには、どういうことをしたらいいのか、ということについて管理組合協議会の会議の中でも問題提起がされています。

積極的に受け答えできるような制度を作り、窓口を明確化していただいて、管理組合からの申し出に対しても対応できるような方向をとっていただければと考えています。

もう一つは、いくつかの管理組合の相談を受けたり、情報交換会で一番問題になるのは、管理会社との間の問題です。規制緩和の時代に規制を進めるということは問題があるということをおっしゃいましたが、理事の任期との関係もあります、積極的に役をこなしている方は、管理会社との間でトラブルもあるし、仲良くやっているところもあります。しかし、毎年理事が替わるような管理組合では、全て管理会社にお任せということで、管理会社が問題を起している事例もあります。

マンションに対する管理の問題については、一定のガイドラインのようなものが必要ではないかなという感じがします。

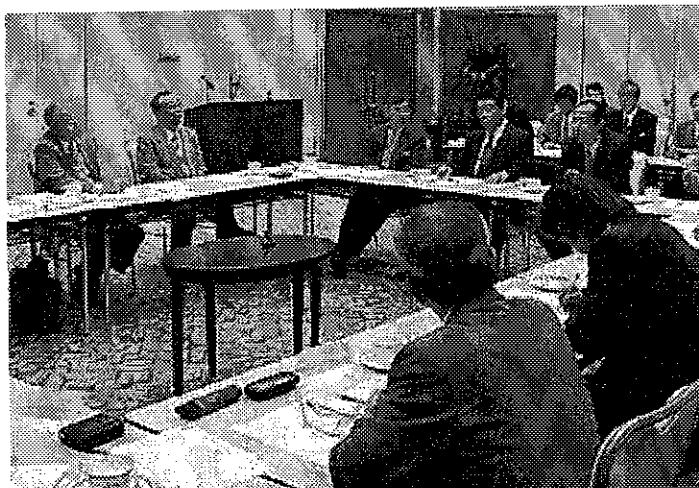
☆高秀市長：市道の街路樹の剪定については、賛否両論があります。「なぜ切ったのだ」という意見が必ず出てきます。住民全体の意思として剪定すべしと言っていたら切ります。難しい問題です。ある一定区域の住民の総意として市に依頼があれば対処できますので、ぜひ意見をまとめて欲しいと思います。

窓口の問題については、管理組合だから対象にならないというのではなくて、管理組合の方々が持って来られる問題の内容によるのではないのでしょうか。

役所は介入するなという話がありますから、問題に入っていくことをしないというのが、市の姿勢であるということをお聞きしたいと思っています。

## <管理会社の意識付けについて>

○高森氏（賛助会員代表）：日本で一番管理戸数の多い



管理会社は、元団地サービスの「JS」です。その次に民間の大手管理会社が3社続き、それから財閥系の管理会社が並んでいます。管理戸数7,000戸以上の会社が80社ぐらいあります。

100戸以下のマンションでは、中小デベロッパー会社が開発し、その関連会社が管理をしているのが圧倒的です。団地型と中小のマンションでは管理に雲泥の差があります。

管理会社が優位性を持つ条件としては、管理会社のフロントマンが、理事会に出席する、決算書の手伝いをするなど、いかに上手に管理組合を引っ張っていくかということです。行政が係わりきれない部分があると思いますので、「浜管ネット」として底辺からの意識付けをどうしていくかということが、小規模マンションを引っ張っていく一番大事な部分と考えます。

☆高秀市長：8年前に市長になってびっくりしたのは、政策の中心は公的住宅の供給だけであり、民間の住宅政策を担当する部門がまったく無かったことでした。

市として、住環境の問題を含めて住宅政策を進めるに当たって、公的な部門と私的な部門とがあるだろうということで、私的な住宅担当部門を作りました。横浜市は全国でも珍しかったのです。

☆内藤建築局長：住宅政策審議会の中でも、民間住宅の問題は市場の論理で解決策を出さなければいけないが、どうしていいのかわからないという時に、その解決策の取っ掛かりの情報提供とか誘導を行政でやってもいいのではないかと考えています。具体的な解決は民事でやってもらにしても、統括することが行政には必要なのではないかという考えです。

## <政治的、総合的に捉える考え方を>

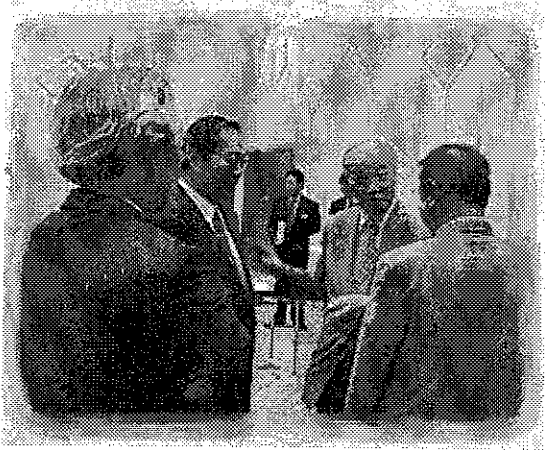
○田中常務理事：行政が民との境目をどこに引くかということが問題ですが、現に目の前にある老朽化しつつあるマンション問題の現実には付き合っていますが、出来上

がったものの尻拭いをさせられているというのが、今のマンション問題に係わる人たちの役目ではないかと考えています。

総合的に問題を解決するためにも、子供の時からこれから大人になって一生住んでいく上で、マンションに住むということは基本的にどうということなのかといった社会的な位置付けを社会教育全般として、不動産業界あるいは教育の世界で教えるというシステムが必要ではないかと考えています。

今、私たちのやっている世界の限界を感じているのが日常ですので、是非今後の課題に取り組んで頂く時に、政治の問題として総合的に捉えるという考え方を採り入れていただきたいと願っています。

☆高秀市長：こういう制度にしないと、申し合わせだけではうまくいかないということを、皆さんの方から実態を踏まえて出していただければ、政治の方でも対応し易いのです。生活に係わる個人の問題は是非皆さんの方から問題点を出していただきたいと思ひます。



テーブルをはずして市長と親しく懇談する

## <情報の積極的発信を>

○柴田理事：広報を担当している立場から見ますと、紙の媒体としての広報紙だけでなく、インターネット等を情報提供の手段として利用していますので、市の関係部局から情報を積極的に出していただいで進めていきたいと考えています。

「浜管ネット」のように、マンションに関する情報を蓄積しているところは、日本国内でもそう多くありません。日本一のシステムにもっていきたいと思ひますのでよろしくご協力お願いします。

○新井氏（賛助会員代表）：業者よりも管理組合の方がはるかに賢くて、しかもしっかり勉強されています。

マンションの修繕等を行ってきて、消耗部品の共通化の必要性を感じています。

○中村理事：私のところでは住民の意識が高く、今までの20数年間に住民のアンケート調査を3回実施しています。その結果を見ますと、高齢化が物凄い勢いで進んでいることがわかります。高齢化への対応を考えていただきたいと思ひます。

## <おわりに>

☆高秀市長：マンションの問題は、コンピュータの2000年問題と同じように、事前に分かっていましたが、これが問題化するのがこれからの10年から15年の間であると思ひます。日本全体がここにきて一気に問題点が噴出してきています。

対応は非常に難しい。しかしそうは言ってられません。行政としてどうしたら良いのか。当事者として、問題点は皆大体分かっていますが、皆さんからも解決策を積極的に出していただきたい。



## ハウスクエア横浜

閉館時間：10：00～18：00  
休館日：毎水曜日（ただし、祝日を除く）  
12月30日～1月3日

交通のご案内：  
（電車）横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分  
（車）第三京浜都筑インターから約10分  
東名高速横浜青葉インターから約10分

駐車場：地下1階に200台収容  
ハウスクエア横浜をご利用の方は、2時間まで無料。  
無料駐車券は1階総合インフォメーションにて発行いたします。  
2時間を超える場合は、30分毎に200円ご負担いただきます。

※「NEWS浜管ネット」の表紙のタイトルは、横浜市長高秀信氏の揮毫によるものです。