

第1回 マンションの適正管理促進に関する検討会

日時 平成30年3月29日（木）

13時30分から15時30分まで

場所 都庁第二本庁舎31階 特別会議室24

午後1時29分 開会

開 会

○平岩統括課長代理 まだ定刻より1分ほど早いですが、皆様おそろいですので、始めさせていただきますと思います。

本日はお忙しい中、マンションの適正管理促進に関する検討会に御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます、都市整備局住宅政策推進部マンション課の平岩と申します。どうぞよろしくお願いたします。座長が選出されるまでの間、進行を務めさせていただきます。失礼して、座って進めさせていただきますと思います。

まず、お手元にお配りいたしました資料について確認をさせていただきます。

まず、検討会に関する資料といたしまして、次第をめくっていただきまして、資料1が「マンションの適正管理促進に関する検討会の設置について」。資料2として「マンションの適正管理促進に関する検討会 設置要綱」。それから、資料3は「検討会スケジュール（案）」。計3点を配付させていただいております。

次に、議事に関する資料といたしまして、資料4が「マンションストックの状況」。資料5が「マンション管理の実態」。資料6が「マンション管理の適正化等に向けた行政の取組」。資料7が「制度化に向けた検討事項」。計4点。

合計7点を配付させていただいております。また、机上に「良質なマンションストックの形成促進計画」の冊子をお配りしております。不足等がございましたら、事務局までお知らせください。——よろしいでしょうか。

次に、留意事項でございますが、本検討会は公開の会議とさせていただいております、プレスの方も入っております。プレスの方にお願いですが、カメラの取材は冒頭のみとさせていただきます。ペンの取材は検討会終了までということをお願いいたします。

本日の検討会は、会議次第でございますように、おおむね15時30分の終了を目途に進められればと考えております。

1 都市整備局理事挨拶

○平岩統括課長代理 では、開会に先立ちまして、都市整備局住宅担当理事の今村より御挨拶を申し上げます。

○今村住宅担当理事 住宅担当理事の今村でございます。

本日は、皆様お忙しい中、本検討会の委員に御就任いただき、また御出席を賜り、まことにありがとうございます。また、日ごろから東京都住宅行政に御理解・御協力を賜り、あわせて感謝を申し上げます。

御案内のとおり、都内には分譲マンションが今、約177万戸ありまして、総世帯数の4分の1に達しております。また、最近の都民の方々の趣向を見ますと、マンションを「終の棲家」と考える方が非常に増えておりまして、一時代前の「住宅すごろく」で言うところの途中のところだったのですが、今は最後のところと考える方が増えておりまして、都民の方々の考え方もやや変わってきているのかなと感じております。

さらに、大事な点といたしまして、東日本大震災を契機といたしまして、特に防災の面から、マンション居住者と周りの地域の方々のつながりを大切にしたいという趣向を持つ方も非常に増えてございまして、こういう点も行政としては留意していかなければいけないのかなと考えております。

こういう状況の中、今、築40年以上のマンションが増えておりまして、また居住者の方々の高齢化も実態として進んでいるという現状がございます。こうした建物と居住者の、いわば「二つの老い」とよく言われているのですが、それが進むことにつれ、マンションの管理上の問題の増加が今、懸念されているということでございます。あちこちで、ニュースでも報道されているとおりでございます。このままではやはり、居住環境はもとより、周囲の生活環境ですとか、より広く市街地環境にも悪い影響を及ぼすことが懸念されております。

顧みれば、日本で共同住宅という住宅が誕生して既に久しくなりますけれども、その長い歴史の中で、社会状況の変化に伴い、例えば区分所有法ですとかマンション管理適正化法など、管理に関する法律が各種制定され、改正されてまいりました。東京都は、これらの法律等を踏まえまして、これまでガイドラインの作成やアドバイザー派遣などの制度を設けまして、管理組合の取り組みの支援をしてまいりました。

しかし、管理組合に自主的な取り組みをお願いするだけでは、やはり限界に達している部分があるというのが正直なところだと思います。こうしたことに対応していくために、今後、管理不全を予防し、マンションの適正な管理を促進するために、これまでより一歩

踏み込んだ施策を、今のうちから東京都として検討し、実行していく必要があると感じております。この検討会は、その意味でお集まりいただいたものでございます。

一昨年、住宅政策審議会からの答申に基づき、ここに御出席の委員の方々にも御尽力いただきながら、この「良質なマンションストックの形成促進計画」をつくらせていただいておりますけれども、この中に書いてあることからさらに一歩踏み込んで、実効性のある施策を、この検討会で御意見をいただきながら作り上げていきたいと考えております。

その意味で、委員の皆様には非常に重責を担っていただくことになると思いますけれども、公開の場ということもあり、ぜひ自由・活発な議論をお願いしまして、実りの多い委員会とさせていただければ大変ありがたく存じます。

どうかよろしく願い申し上げます。

○平岩統括課長代理 ありがとうございました。

なお、今村理事は、この後、別の公務がございますので、これで退席させていただきます。

(今村理事退席)

○平岩統括課長代理 それでは、続きまして、本検討会の目的などについて、私から説明させていただきます。資料1「マンションの適正管理促進に関する検討会の設置について」をごらんください。

本検討会は、今し方の今村理事からの御挨拶の中にもございましたが、マンションの管理不全を予防して、マンションの適正な管理の促進に向けまして、管理組合の機能強化を図るための、より踏み込んだ施策、具体的にはマンションの管理状況の把握及び管理状況に応じた助言や支援等の施策を検討するに当たりまして、専門家の皆様及び関係団体の皆様からの御意見をいただくために設置させていただいたものでございます。

続きまして、資料2「マンションの適正管理促進に関する検討会 設置要綱」をごらんください。

皆様、委員の任期は、委嘱の日から平成31年3月31日までとしております。委員の皆様におかれましては、これから約1年の間、どうぞよろしく願いいたします。

また、設置要綱第5条の規定のとおり、本検討会は公開にて行ってまいります。検討会の議事録及び資料も公開とさせていただきます。なお、議事録に関しましては、発言者の氏名も公開となりますので、御承知おきいただきますようお願いいたします。ただし、個

人情報等に該当して、座長が公開を不相当と認める場合には非公開となりますので、御了承いただきたく思います。

1枚おめくりいただきますと、委員名簿がございます。

2 委員紹介

○平岩統括課長代理 今回は第1回目の検討会ですので、委員の皆様を御紹介させていただきます。

まず、株式会社 HITOTOWA 代表取締役の荒委員でございます。

○荒委員 よろしくお願ひします。

○平岩統括課長代理 続きまして、特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会会長の川上委員でございます。

○川上委員 川上です。よろしくお願ひします。

○平岩統括課長代理 上智大学法科大学院教授の北村委員でございます。

○北村委員 北村でございます。よろしくお願ひいたします。

○平岩統括課長代理 江東・マンションふおーらむ21会長の小林委員でございます。

○小林委員 小林でございます。よろしくお願ひいたします。

○平岩統括課長代理 横浜市立大学国際総合科学部教授の齊藤委員でございます。

○齊藤委員 齊藤でございます。よろしくお願ひいたします。

○平岩統括課長代理 篠原法律事務所弁護士の篠原委員でございます。

○篠原委員 よろしくお願ひいたします。

○平岩統括課長代理 一般社団法人マンション管理業協会事務局長の鈴木委員でございます。

○鈴木委員 よろしくお願ひ申し上げます。

○平岩統括課長代理 公益財団法人マンション管理センター企画部長兼業務部長の高田委員でございます。

○高田委員 高田でございます。よろしくお願ひします。

○平岩統括課長代理 一般社団法人不動産協会事務局長の森川委員でございますが、今日は所用のため御欠席ということで、代理で、飛田事務局長代理においでいただいております。

- 飛田委員代理 飛田と申します。よろしくお願いいたします。
- 平岩統括課長代理 一般社団法人東京都マンション管理士会副理事長の若林委員でございます。
- 若林委員 若林です。よろしくお願いいたします。
- 平岩統括課長代理 続きまして、事務局の職員を御紹介させていただきたいと思っております。まず、住宅政策推進部長の佐々木でございます。
- 佐々木住宅政策推進部長 佐々木です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 平岩統括課長代理 民間住宅施策推進担当部長の栗谷川でございます。
- 栗谷川民間住宅施策推進担当部長 栗谷川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 平岩統括課長代理 住宅政策課長の小野田でございます。
- 小野田住宅政策課長 小野田でございます。よろしくお願いいたします。
- 平岩統括課長代理 マンション課長の小林でございます。
- 小林マンション課長 小林でございます。よろしくお願いいたします。

3 検討会の進め方

○平岩統括課長代理 続きまして、本検討会の進め方について御説明させていただきます。資料3「検討会スケジュール（案）」をごらんください。

第2回以降、平成30年度内に5回程度、検討会の開催を予定しております。第1回から第3回までで施策の検討を進めまして、第4回で中間まとめの素案、第5回が中間まとめということで、11月を目途に最終案として取りまとめたいと考えております。委員の皆様方には、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第1回マンションの適正管理促進に関する検討会を開会いたします。

4 議 事

(1) 座長選出

○平岩統括課長代理 まず、議事(1)、本検討会の座長の選出に入ります。

資料2の設置要綱第3条第3項によりまして、検討会には座長を置くとしております。また第4項で、座長は委員の互選により選出するとしております。委員の皆様方の中で、座長を立候補される方、またはこの方を座長にと推薦のある方は御発言をお願いします。○高田委員 今回の検討会につきましては、座長は齊藤委員がふさわしいのではないかと考えておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○平岩統括課長代理 では、齊藤委員に座長をお願いしたいと存じます。

これより先は、座長に会議の進行をお願いしたいと存じます。では、齊藤座長、よろしくお願ひいたします。

○齊藤座長 齊藤でございます。

今回のこの検討会は、本当に多くの専門家の皆様がおられまして、皆様の忌憚のない御意見をいただきまして、実効性のある方策を皆様と一緒に検討してまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、第3条第4項にございますように、座長は委員の互選、そして座長代理は座長の指名により定めるとございますので、座長代理を篠原委員をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○齊藤座長 ありがとうございます。よろしくお願ひいたします。

(2) マンションの適正管理促進に向けた施策について

○齊藤座長 それでは、まず事務局から、議事(2)マンションの適正管理促進に向けた実効性のある方策の検討についての説明をお願いいたします。

○小林マンション課長 事務局の小林でございます。

恐縮ですが、資料4「マンションストックの状況」から、資料7「制度化に向けた検討事項」まで、続けて御説明させていただきます。資料が多いので、早足での御説明になりますけれども、どうか御容赦ください。

それでは、資料4「マンションストックの状況」をごらんください。

1ページ、分譲マンション戸数の推移でございます。都内の分譲マンションは、1986年に約50万戸だったものが、2016年には約177万戸となりまして、都内の総世

帯数の約4分の1に相当してございます。

2ページは、全住宅戸数と分譲マンションの戸数の比較でございます。右下になりますけれども、2013年の時点でマンションが約22%を占めているという状況でございます。

3ページをごらんください。3ページは、昭和58年の区分所有法改正前後のマンションの戸数を示したものでございます。区分所有法改正前のものが24.3%ということになってございます。

4ページは、規模別の状況になります。1棟当たりの戸数は、20戸以下が最も多いということになっています。また1棟当たりの平均戸数でございますが、34.7戸ということになってございます。

続きまして、おめくりいただいて、5ページをごらんください。これはマンションの地域別戸数の分布です。マンションの9割近くは区部に立地していることになってございます。

それから、下の6ページは、高経年マンションの状況です。着工から40年以上ということで切っておりますけれども、2013年時点で12万6,000戸だったものが、2018年で24万5,000戸、2023年には42.8万戸ということで、急増する見込みとなっております。

次に、資料5「マンション管理の実態」をごらんください。この資料は主に、東京都が行いました実態調査の結果になります。実態調査の回答率は約17%という状況でございます。

おめくりいただきまして、1ページには、管理組合・管理規約の有無などを書いてございます。小規模なマンションほど「管理組合・管理規約がない」と回答したマンションの割合が高く、また右上のグラフのとおり、約3割のマンションが「管理規約を改正したことがない」と答えてございます。

下の2ページは、総会・理事会の開催状況でございます。ほぼ全てのマンションが年1回以上総会を開催しておりますが、0.5%のマンションからは「開催していない」という回答を得てございます。また、小規模なマンションほど役員会とか理事会の開催をするのが少ないという傾向が見られます。

3ページをごらんください。また4ページにつきましては、修繕積立金ということで、管理費と修繕積立金の有無、それから戸当たりの負担額を書いたものでございます。管理

費につきましては3.2%、修繕積立金につきましては5.5%のマンションが設定していないということになってございます。

おめくりいただきまして、5ページは、管理費と修繕積立金の滞納についてでございます。これは国のマンション総合調査によるものですが、3カ月以上滞納している住戸があるマンションは約4割となっております。また、築年数の経過したマンションほど滞納のある住戸の割合が高いという傾向がございます。

6ページは、長期修繕計画の有無、また計画年数について書いたものでございます。小規模なマンション、築年数の経過したマンションほど長期修繕計画が未作成となっております。

7ページをごらんください。大規模修繕工事についてでございます。約3割のマンションが大規模修繕工事を実施していないという状況です。

続きまして、8ページ、日常管理の問題についてでございます。右のグラフになりますが、築年数の経過したマンションほど管理への無関心化が進んで、役員のなり手がいないなど、管理上の問題が多い傾向がございます。右のグラフは、棒グラフごとに築年が書かれてございまして、一番下のものが古いマンションということになってございます。

おめくりいただきまして、9ページは、居住者の状況です。国の調査になります。世帯主の年齢が60歳以上の割合が増加しているという状況が見てとれます。また右下の表にありますように、居住者の永住意識は高まる傾向です。

10ページは、東京都の調査でございます。左下の円グラフになりますが、マンションの管理状況を行政へ届け出ることについて行った調査でございますけれども、「賛成」また「届け出る情報が厳選されれば賛成」を合わせますと、6割以上の方が賛成ということで、回答を得てございます。それから、右のグラフになりますが、管理不全マンションに対する指導・勧告の必要性について聴いております。これにつきましては、9割以上の区分所有者が「必要」という回答をしてございます。また、行政の対策ということで、右下に書いてあります棒グラフですが、管理組合の適正管理に向けた責務の明確化であったり、あとは指導・勧告というふうなものが、行政の対策として求められているというのが、このグラフから読み取れます。

続きまして、資料6「マンション管理の適正化等に向けた行政の取組」について御説明いたします。

表紙をめくっていただきますと、まずは都の取り組みを書いております。

2ページをごらんください。2ページは、平成28年3月に策定いたしました、先ほども紹介が挨拶の中にごさいましたけれども、「良質なマンションストックの形成促進計画」でございます。この計画は、「東京都住宅マスタープラン」を上位計画といたしまして、分譲マンション施策に関する分野別の計画という位置づけになっております。計画では、下に書いてありますように、マンションの適正な管理の促進、それからマンションの再生の促進、この2つを柱にしておりまして、それぞれ3つの目標を定めております。本日御議論いただきますのは、アンダーラインが引いてございます、目標2「管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善」の部分に該当すると考えております。

3ページをごらんください。3ページには、このマンション計画の策定の経緯を記載してございます。東京都は平成26年7月に、住宅政策審議会に、住宅マスタープランの改定に向けまして、今後の住宅政策のあり方について諮問をいたしました。住宅政策審議会では、新たにマンション部会を設置いたしまして、御議論いただきました。分譲マンションに関する部分につきましては、全体の答申に先行いたしまして、平成27年9月にいただいております。このマンションに関する答申の中では、「マンションは多くの区分所有者が共有しており、個々の区分所有者だけでは意思決定できないという特殊性がある。また、地域のまちづくりやコミュニティー形成にとって重要な要素であるとともに、都市の魅力や活力・防災力の形成とも密接に関係しているなど、高い社会性を有している」ということが記載されてございます。その上で、「マンションの適正な管理や再生の促進に向けて、公共性の観点から、行政の適切な関与が必要であり、特に管理不全の恐れがあるマンションなどについては、周辺市街地の環境に悪影響を及ぼす恐れがあるために、行政が積極的に働きかけることが必要」といった提言がされております。

行政が関与するための具体的な施策といたしましては、中段から書いてございますが、マンションの所在地や建物概要など、必要最小限の基本情報をデータベースとして登録する制度。あともう1つは、管理不全に陥っているマンションなどを把握するために、管理状況を定期的に報告する制度。この2つを創設するということが示されております。また、把握した情報により管理不全と認められますマンションなどにつきましては、「助言や支援・指導を行うことや、条例を制定し、管理組合に対する管理状況報告の義務づけや、行政の権限を定めることについて検討すべき」という提言がされております。この答申を受けまして、都として策定いたしましたのがマンション計画になります。

4ページをごらんください。4ページは、マンション計画の内容についてでございます

けれども、審議会の答申とほぼ同じで、マンションの基本情報を把握する制度、また管理状況を把握する制度を設けるとしてございます。管理状況報告の対象は、高経年マンションに限定する。それから、報告の義務化について検討する。報告内容から管理不全が疑われるマンション、また報告してこないマンションに対しては、行政が調査などを行うことができる仕組みを整備する。この他にも、把握した情報をもとに管理状況の判定を行い、管理不全の兆候があるマンションなどに助言や支援を行うということ、この計画の中に記載してございます。これらの2つの制度は、平成30年度を目途に創設するというのも、この計画の中に書いてございます。

5ページをごらんください。まず左側ですけれども、東京都は、先ほどデータで申し上げましたが、平成23年に都内全てのマンション約5万3,000棟で実態調査を行いまして、管理組合等にアンケートにより活動状況を伺ってございます。しかし、実態調査の回答率は、先ほど申し上げましたとおり、約17%と低く、約82%が未回答というものでございました。実態といたしましては、大多数のマンションは管理組合の有無すらわからず、任意での実態把握というのは困難といった課題が、ここの調査からもわかってまいりました。

6ページは、この23年の実態調査に未回答だったマンションへの補足調査を行った結果を書いてございます。右に円グラフがございすけれども、実態調査では「管理組合はない」と回答したマンションが6.5%でございました。一方で、未回答だったマンションへの補足調査では、15.9%が「管理組合はない」と回答してございまして、ある意味、調査に協力的でなかったマンションほど管理組合の運営上深刻な状況なのかなということがわかりました。

それから、7ページからは、管理組合の運営や計画的な維持管理に対する啓発、また支援のために東京都が行っている取り組みを記載してございます。一番初めから、「マンション管理ガイドライン」、それから「マンション管理アドバイザー制度」、その他「専門相談」、「マンションポータルサイト」、「マンション再生セミナー」、おめくりいただきますと「マンション改良工事助成」、そして、建物自体の性能とあわせて管理面でも一定の基準に適合するマンションを認定・登録する「東京都優良マンション登録表示制度」を紹介してございます。適宜、御参照いただければと思います。

11ページをごらんください。11ページは、2013年度に行いました管理組合活性化モデル事業でございます。管理組合活動が不活発であるマンションを、東京都で5棟選

定いたしまして、都の管理アドバイザーとなっているマンション管理士さんを派遣いたしまして、管理組合の活性化に向けて支援を行いました。

12ページの表には、字が小さくて恐縮でございますけれども、支援した5つのマンションの取り組みと成果をまとめてございます。おおむね半年間、マンション管理士さんを派遣いたしまして、管理規約の策定や、これまで集めていなかった管理費だったりとか、あとは金額の改定といったものを行いました、改善に向けた成果が得られたということが、成果として出てございます。

続きまして、13ページをごらんください。昨年度行いました基本情報登録の試行の結果でございます。これは、文京区、板橋区、調布市の3区市さんの協力を得まして、3区市にあります全分譲マンションを対象に、マンション名や所在地、戸数、建築年月など、基本的な情報を行政に登録する試行を行ったものでございます。登録した場合のメリット、優遇策といたしましては、「マンションみらいネット」の登録料を無料にする。それからもう1つは、東京都のマンション管理アドバイザー派遣というものがありますけれども、これを無料で派遣するというにいたしました。しかしながら、結果でございますけれども、督促を行ったにも関わらず、回収率は5.1%という状況でございました。また、メリットの利用状況ですけれども、みらいネットの登録が7件、アドバイザー派遣が3件という状況でした。

また、この登録とあわせまして、アンケートによりまして行政への登録の義務づけについて聴きましたところ、14ページにございますが、「賛成」が20%くらい、「支援があれば賛成」が44%、「反対」が約14%という結果になりました。反対の理由といたしましては、「登録の目的が不明である」、「登記簿情報などで行政が把握していれば、登録は必要ないのではないか」といった御意見、また「管理組合に負担がかかる」といった御意見もございました。

おめくりいただきまして、15ページをごらんください。15・16ページは、「管理状況報告の試行」というものでございます。先ほどは「基本情報」ということで、マンション名とか基本的な情報でございましたけれども、この管理状況につきましては、もう少し踏み込んで、質問項目を増やして聴いてございます。中央区、新宿区、品川区の協力を得まして行いました。3区内の5,616棟のマンションに報告を求めました。回収率は、督促を繰り返し行ったということもございまして21.5%という結果でございましたけれども、これでも未回答が8割近くあるという状況でございます。報告事項は、先ほど申

上げました基本情報に加えて、管理組合の運営状況、管理費であったり修繕積立金の状況といったことも聴いてございます。この辺は「2」の項目に書いております。回答いただけなかったマンションにつきましてヒアリングを行ったところ、「義務でなければ協力しない」と。任意であれば協力しませんというお話。それと「調査の意図がわからない」、「個人情報の漏えいが心配」、「アンケートの負担が大きい」といった声がございました。

また、この調査の結果を受けまして、マンション内での話し合いの場である管理組合を組織していないとか、話し合いの場であります総会を開催していない、管理に不可欠な管理費や修繕積立金を集めていない、あと、通常であれば大規模修繕を2回程度実施している時期にも関わらず25年を過ぎても大規模修繕を実施していないといった項目に該当するマンションを抽出いたしました。そうしますと、重複を除きますと約100棟ということになってございます。全体で言いますと、8%くらいということになっています。回答が1,209棟でございますので、そのような数値になります。

これを、16ページの表がございましてけれども、区分所有法が58年に改正されてございますので、その前後で分けてみました。そうしますと、表にありますように、58年以前のマンションは、管理不全の疑いがあると思われるような項目があるものが14.3%、59年以降は5.6%と、58年以前のマンションのほうが管理不全の疑いがある割合が高くなっているという状況でございます。数値で見ますと、約2.5倍ということになります。

続きまして、17ページをごらんください。17ページは、建築基準法に基づく定期調査・検査報告制度でございます。これは、建築基準法に基づきまして調査を行った結果を特定行政庁に報告するというものでございます。都内では、共同住宅については、延べ床面積が1,000㎡を超える、かつ5階以上のものが報告の対象となっております。調査・検査する内容は、表の中に書いてございますけれども、建物の外壁だったり、防火設備など、建物自体に関するものでして、管理組合の運営状況というのは、建築基準法でございまして当然入っていないということになりますが、こういったものが報告制度としてございます。

続きまして、18ページをごらんください。18ページからは国の取り組みということで、資料をまとめてございます。

おめくりいただきまして、19ページをごらんください。19ページは、「建物の区分

所有等に関する法律」——区分所有法の御説明でございます。この法律は、一つの建物を区分して複数の人が所有するときの基本的なルールを定めております。3条では、「区分所有者全員で管理の団体を構成し、集会を開き、規約を定めること」を定めております。また、「4 管理者の選任（第25条）」といったところであったり、あとは、集会を少なくとも1回以上開催するという規定が書いてございます。

20ページには、区分所有法の制定・改正の経緯を書いてございます。分譲マンションが急増していく中で、管理運営の障害とならないように改正がされてまいりました。この中で、右の「3」に書いてございます58年の改正でございますが、区分所有者の団体が、これまでは「ある」ということが明確ではなかったのですけれども、この58年の改正で、区分所有者の団体は当然成立しているということが明確にされました。この他にも、複数の所有者が存在するという特殊性から、全員同意で物事を決めていくという仕組みから多数決主義の制度に改めるということが、この58年の改正で規定されております。

おめくりいただきまして、21ページをごらんください。21ページは、マンション管理適正化法でございます。「3」のところの第5条に記載がありますように、ここでは、国及び地方公共団体の役割が書いてございます。役割といたしましては、管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めることが規定されております。求められたら提供するといった制度になっております。

22ページから24ページまでは、標準管理規約や管理標準指針、それから長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン、あとは、マンション管理センター様が運用します「マンションみらいネット」などを紹介してございます。この中で、マンション標準管理規約につきましては、区分所有法の改正とほぼ同時期の57年に、国で初めて示されたということになってございます。

25ページをごらんください。25ページは、平成27年5月の総務省の通知でございます。東日本大震災を契機に、災害対策など、コミュニティーへの関心が高まりまして、「マンションと地域との連携が重要」といったことが記載されております。

26ページからは、区市等の取り組みについて記載してございます。

おめくりいただきまして、27ページをごらんください。27ページは、都内の区市のマンション管理に関する取り組みを書いてございます。実態調査やセミナー、また相談窓口とかアドバイザーといったものを、やっているところとやっていないところがございますけれども、書いております。

28ページをごらんください。先進的な区市の取り組みの一つとして、豊島区のマンション管理推進条例を紹介してございます。まずは、条例の目的でございますけれども、マンションの良好な維持・管理を行うための合意形成の円滑化と、居住者間等及び地域とのコミュニティの形成を推進し、安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成に資するというものでございます。この目的の実効性を確保するために、マンション管理者等に管理状況の届け出を義務化しております。また、届け出をしないマンションや、届け出の内容が条例に適合していないといったマンションにつきましては、豊島区が指導・勧告の上、マンション名を公表するという規定も置かれてございます。現在のところ、そういった例はないと聞いております。現在の条例の施行の状況でございますけれども、右下に表で書いてございますが、今年2月末現在で報告率は約67%ということでございます。現在、豊島区では、届け出がないマンションに対しまして、職員やマンション管理士等が個別訪問して、届け出をお願いしていると聞いてございます。あわせまして管理状況を聞いて、管理で困っていることがあれば管理アドバイザー派遣につなげるといった支援事業を行っているということでございます。

おめくりいただきまして、29ページをごらんください。29ページは、墨田区の方譲マンションの適正管理に関する条例でございます。昨年4月に施行されまして、現在、報告率が40.7%と聞いてございます。条例の目的や内容は、豊島区の条例とほぼ同じでございますけれども、墨田区では条例の対象となるマンションを3階建て以上・6戸以上ということで、規模を絞っております。

30ページをごらんください。30ページは、板橋区の条例でございます。昨年末に制定されまして、今年の7月に施行されると聞いてございます。内容は、ほぼ豊島区と同じでございます。

31ページをごらんください。中央区の方譲マンションの適正な管理の推進に関する条例でございます。これはかなり前につくられたものでございまして、平成21年の制定と施行というものでございます。この条例は、適正な管理を行うために、新築時の基準であったり、建築主の責務について主に定めております。また所有者に対しましては、適正な管理を推進するための努力義務ということで課しております。

32ページをごらんください。32ページは、大阪府の方譲マンションの管理適正化推進制度でございます。これは昨年2月から開始されてございまして、マンションの管理情報を府に報告するという、任意の制度でございます。管理状況を報告した管理組合に対し

ましては、適正な管理のために必要な情報の提供や、専門家のアドバイスといった支援を行っているということでございます。

33ページをごらんください。これは京都市の取り組みです。高経年マンションの実態調査というものを2012年3月に公表したものでございまして、市内の分譲マンションを管理状況に応じて、右にありますようにグループに分けてございます。このうち、「要支援マンション」グループ3・グループ4というのがございますけれども、こういったものが支援の必要なマンションということで位置づけされてございます。

34ページには、この要支援マンションにつきまして、ヒアリング調査を行って、専門家派遣または管理組合への役員派遣というものを支援していると聴いてございます。この結果、改善されたマンションがあるというふうに、京都市さんからは聴いております。

続きまして、資料7「制度化に向けた検討事項」について御説明いたします。

おめぐりいただきまして、1ページ。適正な管理を進めるための取り組みの方向性の案を、答申とマンション計画を踏まえて記載しております。また、方向性案について御議論いただく際に考えられる論点を、この資料の中で記載しております。

本日は、この資料7について御議論をいただければと考えております。それでは、資料の1ページから御説明させていただきます。

最初に、マンションに対する行政の関与についてでございます。現状は、マンションの実態で説明いたしましたとおりなので省略させていただきますけれども、課題のほうから説明いたします。建物と居住者の「二つの老い」の進行に伴いまして、管理上の問題が増加しているという状況があります。しかし、都の実施してきた施策は、管理に関心のない管理組合には届かない、管理組合の運営状況というものは外からはわからないといった課題もあります。この他、多くの分譲マンションにつきましては、管理組合の有無すらわからないといった課題もあると考えております。また、管理上課題があつたとしても、改善には区分所有者間の合意形成などが必要なために、相当の時間を要して、管理組合の自主的な取り組みだけでは限界があるという状況だと思っております。こういったことを踏まえますと、マンションの居住環境だけではなく、今後、地域の生活環境や市街地環境に悪影響を及ぼすような管理不全マンションの発生というものが懸念されております。

こうした状況も踏まえまして、管理不全の予防・改善のために、管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策を実施するということを、方向性の案に記載させていただいております。具体的には、(1)・(2)と2つ書いてございますが、1つが、行政がマン

ションの管理状況を把握して管理不全の兆候などを確認すること。それから、もう1つが、把握した管理状況に応じて助言や支援を行うこと。これを方向性として記載させていただきます。ここでの論点といたしましては、マンションに対して行政がどの程度関与すべきなのか。むしろ、管理組合の自主的な取り組みに任せるのが本来ではないかという点を挙げております。この他にも、論点といたしましては、マンション管理適正化法の条文では「行政は管理組合の求めに応じ、情報提供に努める」とされてございまして、求められた場合に対応するとされております。こういった中で、行政がより踏み込んで関与することが法との関係からよいのか、どう考えるべきかということ論点として挙げております。また、管理不全の兆候があると申しあげましたけれども、一体今こういうのはどういった状況なのかということの定義づけが今後必要になってくるのではないかと考えてございませぬ。

2ページには、都が管理上問題のあるマンションの事例を、これまで調査してまいりました。幾つか例として書いてございませぬけれども、建物自体の状況といたしましては、外壁が剥落して隣家の通路に落ちこちてしまった例があるということ。あとは、エレベーターの点検を全くしておらず、目的階でドアが開かないといった可能性があるよという貼り紙があるというようなものであったり、エレベーターがそのまま使われずに開いたままで置いてあるようなマンションもあるということが、例としてございませぬ。この他、外壁がツタで覆われておりまして、ムカデが発生していると。聞いたところ、このツタをとってしまうと雨漏りしてしまうからとれないんだといったマンションも現実にあるということがわかりました。

今度は、建物自体ではなくて、ソフト的な管理面の問題になりますけれども、長期修繕計画がなく、不具合は各区分所有者が自己負担で、自分に関係のある箇所のみ修繕を行っているというもの。この他、清掃がされず、居住者の私物が放置されているとか、たばこの吸い殻が散乱しているとか、異臭が発生しているといった不衛生なものがございませぬ。

このような例がある中で、管理不全の定義としてですけれども、例として書かせていただいております。「管理不全」といたしましては、例えば、維持管理や修繕が適切に行われず周辺にも悪影響を与えている状態というのが考えられないかということで、お示しております。また、「管理不全の兆候」というのは、周辺へ悪影響を与えるまでは行っていないけれども、維持管理が適切に行われていない状態。これを定義の例として挙げさせていただきます。

こういった管理不全の兆候があるといったときに、ではどういったもので判断するのかということでございますけれども、都の管理状況の試行で使いました抽出項目、ここでは6つ挙げてございますけれども、管理組合・管理規約がない、総会が開催されていない、管理費・修繕積立金が集められていない、大規模修繕工事が実施されていないといったものを、例として挙げさせていただいております。

3ページをごらんください。取り組みの一つとして（1）管理状況の把握について記載してございます。課題といたしましては、任意の管理状況の調査ということでは、一部の管理組合しか協力が得られない。調査に協力していないマンションとか回答のないマンションほど、実態を見てみますと問題が多いということが傾向として見られるということがあります。これに加えて、昭和58年の区分所有法改正前に建設されたマンションほど、管理規約がないなどの問題が多いといった課題もあると思います。

こういった状況を踏まえまして、方向性の案でございますけれども、管理組合等が管理状況を報告する制度を設け、行政が管理不全の兆候を把握する。そして、対象は、区分所有法改正前に建設されたマンションとして、報告を義務づけるといったことを書いてございます。

4ページには、報告対象のイメージを記載してございます。都内には約5万3,000棟の分譲マンションがございますけれども、このうち、区分所有法改正前のマンションが約1万5,000棟ございます。これを、イメージとしてですけれども、報告対象ということで記載してございます。しかしながら、米印に書いてございますように、報告対象外であっても、例えば外見から管理不全が疑われるようなマンションにつきましては、59年以降のものであっても報告を求めるということもイメージしてございます。

お戻りいただきまして、3ページの「論点」にまいります。管理組合等に対して管理状況報告を義務づけることは妥当であるのか。区分所有法改正後の昭和59年以降に建築されたマンションについても情報の把握が必要かどうかといった点。それから、義務化した場合に、階数や戸数など、対象となるマンションの規模をどうするのかといった点を挙げてございます。

また、次の方向性の案では、3つ目のマルになりますけれども、報告の内容は管理不全の兆候を判断するための情報として、管理組合は報告内容に変更があった場合は、変更の報告をするというふうにしております。この論点といたしましては、報告事項はどういったものが適切であるのか。管理組合の負担に配慮しながら設定する必要があるのではな

いかといった点でございます。また、報告内容に変更がある都度、もしくは数年おきに定期的に報告を求めるなど、報告の頻度をどうするのかといったことも挙げております。

その下には、また方向性の案でございますけれども、未報告マンションへの対応を記載してございます。未報告マンションへの報告督促、指導の実施を書いております。ここの論点といたしましては、報告率を上げるために、立入調査、マンション名の公表、過料などが必要かどうかということ。それから、虚偽の報告をした管理組合等への対応を挙げております。

5ページをごらんください。取り組みの2つ目に挙げました、(2)管理状況に応じた助言・支援等について書いてございます。都では、マンションの適正な管理が進むように、マンション管理ガイドラインやセミナーなどにより支援を行っておりますけれども、管理組合がないマンションや管理に関心のない管理組合には支援が届かないといった課題がございます。こういったことから、方向性の案といたしましては、行政が管理状況を確認し、管理組合に結果を通知するとともに、管理状況に応じた助言を行うこと。それから、管理不全の兆候があるマンションには、個別訪問などによりまして支援を行って、管理の改善を促すというふうにしてございます。その際の論点といたしましては、管理不全の予防・改善のために行政はどういった支援を実施すべきか、費用をどうするのかといった点を挙げております。また、行政が支援しても改善が見られないマンションに、指導・立入調査を行うことも方向性と書いてございます。この場合、指導・立入調査まで踏み込んで行うことは妥当なのかどうかということ、また建物が著しく劣化したマンションへはどのように対応すべきかということ論点として記載してございます。

6ページには、今申し上げました助言・支援、また管理状況報告に関する流れというもの、イメージとして記載してございます。管理組合から行政に管理状況報告をする。それを、行政がマンションのデータベースとして把握するとともに、管理状況を確認して、助言が必要なマンションには、助言などを行っていくといったことを書いております。

早足になりましたが、説明は以上になります。

○齊藤座長 どうもありがとうございました。ただいま、資料4・5・6・7を御説明いただきました。

今日は、資料7について皆さんに御議論していただきたいわけですが、4・5・6は事実関係の説明なのですけれども、まず、ここに御質問があればお伺いするというので、疑問があるままでは前に議論は動きませんので、もし資料4・5・6で確認しておきたいこ

とや御質問等ございましたら、お願いいたします。

——私から1点だけよろしいでしょうか。調査を2つされていて、補足調査というところでございます。

例えば、資料6の6ページ。管理組合の有無で、「実態調査」というものと、右に「補足調査」がありますが、これはアンケートが返ってこなかったものに対して補足調査をしていただいたということで、そうすると実態調査の中にはこの277は入っていないと思えばよいのですか。いわゆる、1回目調査、2回目調査と理解すればよいでしょうか。

○小林マンション課長 入っていないですね。

○齊藤座長 では、1回目調査をしました。7, 933に答えていただいたら、こうでした。それで、答えていただけていないところにだけ行って答えてもらいましたというのが、277で、2回目調査の結果ですね。

○小林マンション課長 そういうことになります。

○齊藤座長 というと、この2つを足すと、やや現実的な、全体の縮図に近づいていくと思えばいいのですね。

○小林マンション課長 実態調査だけよりは近づくということになります。

○齊藤座長 そういうことですね。右の2回目調査だけを見ていると、1回目の調査でご回答いただけなかったマンションの方の回答結果になるということですね。

○小林マンション課長 はい。ただ、実際にヒアリングを行った上で、それでも協力いただけなかったところもありますので、そういったところも含めると、そういったものが、もしかするとより深刻なのかなということもあるとは思っております。

○齊藤座長 そうですね。そうすると、アンケート票を出し、ずっと書いてくださっているとところの結果は比較的良いことにはなりますが、比較的良いと言いながらも、「管理組合がない」とか、「規約がない」とか、「総会がない」とか、驚くような事実もはっきりしています。ですから、1回で答えてくださらないところは、もっとひどい状態である可能性があると思えばよいのですね。

○小林マンション課長 はい。

○齊藤座長 ありがとうございます。すみません、ちょっと事実関係を確認いたしました。

これから議論していく中で、皆様が共通の認識をしておいたほうが良いので、何か御質問があれば、よろしくお願いいたします。

○荒委員　すごくシンプルな質問なのですが、実態調査の中で、アンケート投函というのは全戸に投函されたのでしょうか。組合がない場合、要は管理事務室の投函とかがないわけじゃないですか。もう少し調査方法のディテールを教えていただけるとありがたいなと思います。

○齊藤座長　ありがとうございます。管理組合調査が具体的にどのような方法で、宛名は誰で行われたのでしょうか。

○小林マンション課長　この実態調査自体は2013年から行いまして、まず登記簿を調べました。その中で、区分所有のマンションについてリストアップいたしまして、そこに対して郵送でお送りいたしました。

○齊藤座長　宛名は何とされましたか。

○小林マンション課長　宛名は、管理組合の理事長様宛てという形で。ですから、そういうポストがあるとか、管理人室があるとか、そういうところには届いたと思うのですが、実際は、あて先がなく戻ってきってしまうものもあったということです。

○荒委員　ありがとうございます。

○齊藤座長　戻ってきたところには、実際に足を運ばれたのでしょうか。

○小林マンション課長　棟数が多いものですから、全部を捕捉できないのですが、幾つか行ってみたりはしております。

○齊藤座長　そうすると、今のお話によりまして、アンケートが到達しないところがあって、そういうところだけ調査すると、また別の、より深刻な状況が出てくる可能性もあるということですね。ありがとうございます。

その他に何か御質問はございますか。

○鈴木委員　資料6の既存の調査の中で、豊島区さんの28ページでございまして、こちらは25年7月施行で、現在、報告率67%です。それで、残りのところは、マンション管理士さんや区の職員さんが実地に赴いてフォローをかけているという御説明がございまして、これからの議論の論点になるであろう、管理組合がない、総会が行われていないというような、宛先も訪ねようもないマンションさんに対して、この30%の中に当然多く含まれていると思いますが、相手方がないというところに対して実際に豊島区さんほどのような働きかけをされているのか。それが大いに参考になると思うのですが。

○小林マンション課長　聴いているところでございますけれども、直接訪問して、本当にわからないところについては、各部屋を一軒一軒訪ねて、それでどなたか区分所有者の方

に会えたら、そこでお話しするというのをやっておられたと聴いております。

○鈴木委員 そうすると、任意の区分所有者さんに「ちょっとこのマンションのことを教えてよ」と言って、知っている限りのことを書いてもらうみたいな話ですかね。

○小林マンション課長 そうです。伺っていると聴いています。いらっしゃらない場合は「御支援・御協力をお願いします」という形をとっているということで、1回だけではなく、2回とか3回というような取り組みもされていると聴いています。

○齊藤座長 ありがとうございます。

「管理組合がない」という中でアンケートが返ってくると、一体誰が書いてくれたのだろうと、すごく疑問に思いました。そういうことなのですね。だけど、「管理組合がない」ということは今後管理不全に陥りやすいのではないかと予想されるという意味では、そこにどうアプローチしていったって、正しく把握していくかということが大事だと思いますので、重要な御指摘、ありがとうございます。

その他に、御質問とかございませんでしょうか。

そうしましたら、議論を先に進め、質問があればその時にお受けすることにして、資料7の論点に進めたいと思います。今御提示いただいたけれど論点が13項目くらいありましたので、本来は的を1つずつ切りたいところですが、そうしますとなかなか全体像の議論になりませんので、今日は1回目でございます。これから、回を重ねて議論の論点をどんどん詰めていきますので、本日は、気になったところからお話いただきたいと思いますので、資料7をベースに、「論点」というところに対して御指摘または御質問・御意見があれば、よろしく願いいたします。

○川上委員 すごくいろいろな幅広のテーマがあって、どこから入れればいいのかよくわからないのですが、「管理不全の兆候」というところは、すごく大事な論点かなと思っているのですが、3カ月くらい前に依頼されて、区は言いませんけれど、ある区の居住者の方から依頼があって、私と1級建築士の方と2人でそのマンションを見に行っただけなのですが、何か雨漏りをちゃんと直してくれないというようなことで。ところが、2人で入っていったら、玄関から一歩も中に入れないのです。というのは、ごみ屋敷だったのです。ものすごいごみ屋敷で、廊下も歩けないくらいで、現場も見られないくらい。ごみの間をよじ登って見たのですけれど。そのような状況で、管理組合の理事長さんをお呼びしていろいろ聴いたのですけれど、「ちょっと特別な方なんだ」ということで、マンション全体の管理不全ではないのだけれど、部屋だけが全然だめということもあるの

だなどいうことで。多分、そのマンションはそういう方が何人もいらっしゃるわけではな
いけれど、1軒そうなるともう……。管理組合の理事長さんも投げやりな表情だったので。
なかなか難しいですね。全体が管理不全というか、1軒だけが非常にそういった状況にな
ると。管理組合の理事長さんもどこから手をつけていいのかなというふうに戸惑っていた
のですけれども、その後「相談があれば私も協力しますから」ということで、まだ縁は切
っていないのですけれども、事例を知ってしまうとなかなか難しい問題があるのだと思
いました。

「兆候」という部分で言うと、管理組合がないとか、規約がないとか、当然管理費も集
めていないとか、いろいろあるのでしょうけれども、それ以前に、どうやったら立ち直る
かなと思っていろいろやるのですけれども、やはりリーダーがいないとだめですね。満遍
なくお話ししても、管理組合の方に「こうやってこうやれば立ち直っていただけますよ」と言っ
ても、誰かリーダーがいないと、どこに、誰に話をしているかわからないし、僕らも指導
のしようがないので、立ち直るにはリーダーの存在というのが絶対に必要だと思っていて、
「そんなリーダーなんかいないよ」と言われるかもしれませんけれど、リーダーを現実
につくっていくようなことまで踏み込まないと、管理不全マンションを立ち直らせるとい
うのは——立ち直るといふか、もともとだめなのかもしれませんけれど、立ち直らせるのは
物すごく難しいかなということ。リーダーがあらわれれば、自立するにはどうすればい
いか、自分たちでやるにはどうすればいいかということをいろいろ話ができるのですけれ
ども、東京都さんに頑張ってほしいけれど、かなりレベルが下がってしまったマンション
を上げるには、相当踏ん張らないと難しいなど。僕らみたいな団体は現場をよく知ってい
るので協力申し上げてもいいのですけれども、なかなか現実には、いろいろな居住者の心理だ
とか、居住者間の人間関係というところまで入っていかないと、なかなか難しいのではな
いかなと、実感として思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。

2点ほどありました。まず、初めの事例は、マンション全体ではなく1住戸が管理不全
の場合です。そうしたケースは今回の議論の対象になっていないけれども、そういうのも
含めて考えていく必要があるのかという問題提起であると思います。管理組合としてどう
しようもないから SOS が来たわけですが、そうしたところに対しても、どういうふうに
関わっていくのか。いや、それは関わるべきかではないのかも考えてはどうかという御提
示かと思います。

それから、もう1点目のご指摘は、御経験上、リーダーが必要であるということですが、リーダーが中にいない場合には、外部から行って、誰か、例えばマンション管理士さんとか、リーダーシップをとっていくという可能性はありますか。

○川上委員 後で若林さんにも聴きたいけれど、管理士さんもそこまで泥だらけになって突っ込んでいくという覚悟は多分ないのではないかなと思うのですよね。だいたい、一銭にもならないしね、やっとの思いでやったってね。場合によっては、こちらも泥だらけになりますよね。ごみ屋敷を通過するだけでも全身真っ黒になってしまいますよ。そのようなところに踏み込んでいけるのかどうか。若干、都からペイをもらっても僕は……。相当なことではないかなと思うので。

先ほど小林さんが、ドアを開けて区分所有者さんの誰かからお話を聴くと言っていたので、その辺をもっと突っ込んでいって、少し碎けた職員さんが行って「どうなのよ？」とか言って入らないと、非常に形式ばった言い方で言っても、まず心を開かないじゃないですか。そこまでやらないと、管理不全状況になっているマンションというのは、だいたいみんなもうやる気がないから投げやりになってしまっているわけです。「こんなマンションなんか別にどうでもいいんだ」という発想だから、そこに突っ込んでいくわけなので、相当な覚悟と、「金銭なんか度外視して、やるよ」というくらいの構えで行かないと難しいかなと思いますね。何となく理路整然とこういうスケジュールでやれば行けるのではないかという……。先ほど、いろいろな制度をつくってという、まあこれは大変いいのですが、それ以前の問題のことを言っているわけで。

僕は割と現場に行って話をするのは好きなのですが、最近、特に都内の割と高級住宅地みたいなところでそういう現象もあらわれ始めてしまったのが怖いなど思っているのですけれども、例えば、最近「億ション」でもごみ屋敷というのが発生しているのですね。だから、すごく深い問題で、これから論議しながら、かなり具体的な対策まで打ち出すのでしょうかけれども、そこまで突っ込まないと、ちょっと怖いかなという気がします。

○齊藤座長 ありがとうございます。簡単に、1回程度、マンション管理士さんが行ったくらいではなかなか解決できない問題があり、マンション管理不全になるとそういう傾向があるという御指摘かと思いました。ありがとうございます。

○若林委員 川上委員のおっしゃるとおりで、マンション管理組合におけるリーダーシップというのは重要な要素だとは思いますが、しかし御承知のように、マンションも一つ一つ全部属性が違うわけですよね。もちろん構造も違えば、そこに住んでいる組合員の経

济格差もあれば、考え方の違いもある。それから、建物設備が本来持っている固有の特徴だとか、組合の運営状況だとか、一つ一つ全部異なるということで、もちろん管理不全の兆候を取り出してそれをパターン化するというは我々もやっていますけれども、しかしそうは言っても、実際は個々のマンションに踏み込んでいって支援しない限り、なかなかうまくいかないところがあるのではないかなと。

我々は仕事柄それを、ある程度使命感を持ってやっておりますので、それなりの報酬があれば、やることはやります。やることはやるのですけれども、しかし、それぞれのマンションにおいて核となる人間がない場合、それをどうやって育てるか、あるいはそこにどうやって情報をフィードしてレベル以上の管理に持っていくかというところさえある程度やれば、それをやってもできないところもあるかもしれませんけれど、まあまあ管理、合格点の管理はできるのではないかなということを信じてやっております。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他に何か御意見・御質問ございますか。

○篠原座長代理 今のお話に関係しますが、マンション管理士さんや外部の人が、どの程度入ってどの程度のことまでやれるのかという話はあるのですけれども、それにも限度があるでしょうし、都のほうでも、あるいは自治体でも、考えている程度の関与をしてもだめだというような場合はもう、例えば罰則をつくるかどうかということも検討が必要になると思います。いずれにしても、そういうふうな問題なのだとということで一応、ある程度手をかければ立ち直ってくれる、あるいは活動状況が少しよくなってくれるという前提で考えていくしかないし、そこから外れるのはやはり、公表とか何とか、そういうことをどうするかということかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他に何か御質問はありますか。

○小林委員 ちょっと前に戻るような感じになると思うのですが、管理不全というところに住んでいらっしゃる居住者の方が、自分の住んでいるところをどう思っているのかというアンケートはないわけですね。

○小林マンション課長 はい。

○小林委員 ですから、嫌だとか、引っ越したいとか、その辺もわからない。先ほど川上委員がおっしゃっていましたが「管理不全でもいいんだ」という方もいらっしゃるということになると、管理不全で空室率がどうなるのかとか、全然わからない。ただ「管理不全だ、

管理不全だ」と言っているだけでして、実際には管理不全というのは、住んでいる方がどう思っているのかというのが一番だと思うのですよ。住んでいる方が管理不全だと思っていなければ、基本的には管理不全ではないのですよ。例えば、壁が剥がれていようがこれでもいいんだと言えばそれまでですし、資産価値が落ちてでもいいんだと思えばそれまでですし、そういうふうに見ていかないと、ただこちらから一方的に管理不全だと言うのは押しつけになってしまいます。一番大きいのは、災害が起きたときとか地震になったときに倒壊するとか、そういうのが一番困るわけですね。管理不全というのを、住んでいる方がどう思っているのかなという形が一番かと思うのですよ。

私の経験ですと、ある都心のマンションに住んでいる方から御相談がありまして、先ほどの川上さんと同じですけれど、行きました。そうしましたら、結構世帯が多くて、50以上ありますけれど、設計図書がないのです。全くないのです。30年間1回も工事していないということで相談を受けまして、私もこういう性格ですから全て無料で、診断から、5・6人で行きまして図面から全部拾いまして、やってあげましたけれど、結局工事には至りませんでした。要するに、そこは工事もしたくないということで、やらなかったです。基本的には、先ほどお話ししました20戸以下のマンションですと、管理事務室がない場合がある。そうすると、そこにストッカーもない。図面を置く場所もない。理事長が持ち回りでそれを持っている。いつの間にかそれがなくなってしまうということがあるのです。ですから、管理不全マンションは、先ほど御説明があったように小さいマンションにも多いですよということで、小さいマンションを助けるのは、そういう「ハード」の面をやらないとできないのではないかなという気がするのです。余計なことですけど。

○齊藤座長 ありがとうございます。

そうしますと、資料7で、2ページに管理不全の定義がございますが、例えば「維持・管理や修繕が適正に行われず、周辺にも悪影響を与えている状態」を管理不全と呼んではどうかということですが、こういった定義に関してはいかがでしょう。

○小林委員 別に構わない。

○齊藤座長 これでよいということですね。でも、こういう状態なのだけれど、管理組合の住んでいる人たちが「いや、うちのは管理不全ではない」と言われても、管理不全と認定してよろしいですか。

○小林委員 しょうがないでしょうね。住んでいる方がいいと言うなら、それだけの話だと思いますけれど。

○齊藤座長 管理不全の定義、考え方を確認いたしました。事務局から何かございますか。

○小林マンション課長 例えはですけれども、資料5の8ページのところに書いてございますが、これは先ほども申しあげました東京都の実態調査で、日常管理の問題について聴いた項目でございます。管理不全があるのかどうなのかというところは、調査に回答された方がどう考えるかというところがあるとは思うのですけれども、実際にこの中を見ますと結構、防災面に不安があるとか、積立金が少なくて不安があるとか、ルールがしっかりされていないと不十分だなという御認識を持たれているということで、住まれている方としてやはり何がしかの不安を抱えているかなというところは、お答えになっているかはわかりませんが、あるのかなというところは、ここで少し挙げさせていただいております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

小林委員の御指摘は、管理不全だといえる客観的な基準で判断し、その事実をお住まいの方々が御認識していただけていないという場合にも問題があるから、御自覚いただいて、支援していくということが重要ではないかという御指摘に聴こえました。ありがとうございます。その他、御質問や御意見はございますでしょうか。

○北村委員 よろしゅうございますか。

まず、何を実現したいのかというのが決定的に重要なことだと思います。資料7の1ページのところで、課題を6つ掲げてございまして、最後の課題、「こうした現状のままでは……」というところに幾つかの項目があります。居住環境の悪化というのは、御本人たちの問題ですから、大きなお世話といえば大きなお世話です。その次の、防災、防犯、衛生、生活環境といえますのは、いわゆる外部性です。これと御本人にとっての居住環境が悪くなるという——いわゆる敷地内の問題と敷地外の問題は違うので、これは区別すべきでしょう。

行政が介入していくのは、やはり公共的関心事が問題にならないといけない。これを切り分けて、この後半部分にどう関係するか。それは多分、グラデーションがあります。見目が悪いところから、外壁が落ちて歩行者を直撃するところまで、かなりグラデーションがあります。そうすると、軽い問題には軽い対応しかできないけれども、かなりシリアスなほうだとすれば、それとのバランスで、かなり踏み込んだ対応もできるよねと。こういう相場観というのがあります。これは、よく法律の言葉で「比例原則」と言ったりしますが、いわゆるバランスがとれていなければいけないと。これを基本

的に考えればいいかなと思っております。

資料1から資料6までのお話をいただき、また委員の方々の実態を承ると、これはかなり、結果として「ほっといてくれ」というセルフネグレクトの状態ですよね。ごみ屋敷でセルフネグレクトが問題になるわけですが、本当に十中八九、御本人に疾患があるわけですね。マンション全体の場合、これは個人ではなくて、管理組合は法人であるといえはあるし、ないといえはない、微妙な存在なのですけれども、その組織が機能していなくてこうなっているというセルフネグレクトの状態をどうするかという問題です。居住もされているわけですから、空き家というよりも、ごみ屋敷に近い発想が要るのかなと。そうなってくると、「寄り添う」というふうに、ごみ屋敷の場合はなってきます。相手をつくるのが先決ということで、私もそれは同感です。

例えばE評価のマンションでも、相続人の方が目覚めて、頑張っって汗をかいてV字回復しつつあるという例もあるところと聴いておりますし、そういうモデルをつくっていくのが一つの方向性かなという気がしておりました。ただ、対応が遅れば遅れるほど、かなりまずい状態になってまいります。これは区分所有ですし、基本的には共有ですから、万が一外壁が落下して歩行人を直撃したとなりますと、これは篠原先生の御専門ですけれど、どう考えても共有者全員の工作物責任ということになります。不真正連帯でございまして、全員が責任を負わされるのですが、そうしたことですらリアリティーなく受けとめられて、問題を先送りということになっているわけです。

「終の棲家」とするということは、結局もう何も投資しないということになる。そうだとすれば、万が一負債を負ったとしても、「相続人は相続放棄するからいいよ」と、そういうどうしようもない状態になってくるころまで行くかなと思って、そういう方々への対応ということになってくる。

歩行人云々となると、例えば外壁が落ちるところが敷地内だったら別にいいのですが、敷地外だった場合、都道だったら都の責任、区道だったら区の責任、国道だったら国の責任という、いわゆる道路管理者の責任になってくると、都は都道だけをという話になってまいりますよね。しかし、恐らくそうではなくて、「都内の道路を通行していらっしゃる方々」と広く捉えて、だからこそ都が行くという理屈になってくるのかと思います。したがって、区市町村との関係をどうとるかということも非常に重要でございまして。なぜ都がやらないといけないのかということも関係するかなと思っておりました。

空き家との違いは、除却ができないということですよね。決定的に違います。なかなか

悩ましいのは、では応急措置をとりあえずして、改善を待つというのが現実的だとすれば、例えば、よくあるのは全面ネットをかけて対応すると。これだけでも、規模が大きくなれば数百万の代執行になってまいりますので、その代執行費用を請求しないといけなくなりますから、そんな金があるのだったら改善に回したほうがいい。財布は一つしか管理組合にはございませんので、そのあたりの措置負担をどう考えるか。行政費用であればモラルハザードとなって、都民の批判を受けるのは目に見えておりますので、そのあたりの費用の分担のあり方というのも考えどころかなというように、今のところまでで聴いておりました。

○齊藤座長 ありがとうございます。

一番最後の論点は、資料7の5ページのところの、論点の1つ目でしょうか。「管理不全の予防・改善に向けた支援策、費用負担」に当たりますか。

○北村委員 はい。

○齊藤座長 そうですね。いざというときに何か応急処置する、あるいは、除去まではなかなか想定できない、そういったことを行政がかわりにする。その費用をどう回収できるかを議論していかなければいけないということですね。ありがとうございます。

今の御指摘は、資料7の1ページのところの「マンションに対する行政関与」は状況に応じてできるだろうし、問題の程度によって関与の程度も変わってくるということでしょうでしょうか。

○北村委員 はい。

○齊藤座長 その他に、御指摘・御質問ございますか。

○川上委員 また「兆候」にこだわるのですけれども、管理不全マンションの築年数がよくわからないのですけれども、最近、外壁タイルが落ちる——これは事故にはあまりつながっていないのですけれども、検証があつて、非常に怖いなと思っていますけれども、私どもが調査したケースで、これは横浜のケースなのですけれども、かなり大きな150戸くらいのマンションで、50年間で一度も大規模修繕をやらなかったという特殊なケースで、それを我々が調査させていただいたのですけれども、50年何もやっていないので、マンションだけれど木製サッシがはまっているところもあったり、中には居住者がアルミに変えたりとか、サッシはばらばらだけれど、基本的には何もやっていない。でも、コンクリートの劣化は、中性化があまり進んでいなかったもので、倒壊だとかそういう危険は全くなかったのですけれども、大規模修繕をやっていなかったというのは、あまり断定的なこと

にはならないのかなと、僕はそれを見て思ったのですけれども、見た目が汚くてもコンクリートが劣化していなければということで、大規模修繕だけを——まあ見ていないですけど、大規模修繕工事の実施というのは7の2ページで出てきますけれども、むしろそういうことよりは、管理組合がある・ないとか、規約がないとか、総会も開かないとか、管理費・修繕積立金をちゃんと集めていないというところが一番問題で、そういったマンションにどうやって話をつけて、ちゃんと軌道に乗せましょうねというのが大事で、その点で、先ほど僕が「リーダー」という表現を使って失敗したのですけれども、むしろ話を聴いていただける住民の方が1人か2人いらっしゃるといことなのですね、僕が言いたいの。リーダーなんて大げさなものではなくて。そうすると、そこから少し解けていって、「あなた、隣の人とも話してね」とやっていくと、「そうか、マンションってそういうふうやっていくのかよ」ということで、解けていくのかなと思うので。時間はかかりますよ。そんなすぐに、1週間・2週間では話をつかないので、じっくり、マンションというのは集合住宅なので、みんなでやるんだよと。みんなで管理するんだよと。みんなでお金を出してやっていくんだよということを、その基本的なところから説いていかないと、もう崩れてしまっているの、そこを一個一個立て直していくというか、これはすごく重い作業です。でも、それをやらないと、東京の一番重い管理不全に近いマンションというのは、手間暇かけてやらないとだめだと思うのです。

京都の例が出ていましたけれど、京都の場合は行政がかなり踏み込んでやってしまうのですけれども、住民から反発を食らう。「そこまで行政が踏み込んでくるのかよ」と。そういう反発もあるみたいですけど、京都さんは非常に乗り気でやっている行政ですよ。よくは知りませんが。

京都型で行くのか、あるいは、じっくり構えて時間かけてやる東京独自スタイルで行くのかという分かれ目になると思うのですけれども、僕は、東京というのは「大東京」だから、じっくり型でやらないと、例えばいろいろな条例をつくったりするのは非常に賛成なのですけれども、ベースはじっくりやらないと……とと思っていますけれどね。難しい課題に東京は踏み込むのだなという、同情するわけにはいかないけれど、同情というか賛成するのですけれども、これも非常に重い課題です。僕らみたいに手弁当でやっている団体もこういう問題に一部絡んでしまっているの、すごく重いですね。

○齊藤座長 ありがとうございます。

今の御指摘に関して、まず1つ目は、2ページにありました管理不全というものを予防

していく、あるいは解消していくという大きな目的の中で、管理不全まで行かない管理不全の兆候のあるマンションをまず把握しましょうということがあって、管理不全の兆候を判断する例として、例えばということで、2ページの一番下のところに①～⑥を提示していただいているのですが、⑥は要らなくて①～⑤でもいいのではないかと御指摘かと思いました。「管理不全」及び「管理不全の兆候」の考え方を、皆さんのほうから御指摘・御議論いただきたいと思えます。

2点目の御指摘は、管理不全のもの、あるいは兆候のものに対して、どういう対応をしていくのかということに対して、「じっくり型」というふうに言われましたが、今、具体的には、報告をしてもらうとかを検討していこうとしておりますが、そういった行為に対しては支援をしていきましようということでしょうか。大きな流れとしては、5ページあたりに、どうしようもないような場合には指導・立ち入りまで行いましようということですので。これには、時間的なスケジュールは特に設定していませんが、そのあたりもぜひ皆さんの御意見を聴かせていただけたらと思えます。

○篠原座長代理 まず、管理不全の兆候と判断される事項の中で、⑥が要るかどうかの話なのですが、これは例えば、30年・40年たったマンションで、まだ大規模修繕工事を実施していませんというのだと、これは結構問題なのではないかというふうに思えますので、一応の基準として入れておくことは必要なのではないかなと。この支援が築何年たったマンションを対象にするのかということと関係しますけれども、⑥はあっていいかなと思えます。

それと、もう一つ言うと、これは総会の開催と関係するのですけれども、理事長がいないという一つの現象を、この中に入れたらどうかな。要は、その人がキーマンかどうかは別にして、代表者がいないということは、「誰に何を言ったらいいの？」ということになるし、行政も「誰に声をかけたらいいの？」という話になるので、ちょっと検討には値するかなと。誰が理事長かわからないとか、理事長がいないということも考えていいかなと思いました。

○齊藤座長 管理者でもいいですか。

○篠原座長代理 もちろん、管理者でいいです。

○齊藤座長 組合がないため、理事長はいないと想定していましたが、理事長や管理者が選定されている可能性もありますので、重要な御指摘ありがとうございます。

その他にご質問やご意見がございますか。

○荒委員 今回の論点の中で、個人的にやはりすごく重要だと思っているのが、行政関与の程度かなと思っておりまして、まずそもそも言うのと、その報告を取りまとめたりとか、助言をするパワーは非常に大変なのだろうなというのが、まず1点あります。そのときに、先ほど北村さんもおっしゃっていたのですけれども、管理不全といってもグラデーションがあるのかなと思っておりまして、明らかにその周辺に悪影響を与えているものであれば、報告義務というよりは、即立ち入るほうがコストもかからないのかなと思うのが1点、意見です。

一方で、難しいのが、管理不全の兆候があるものをどう定義して、どこからを「公共」として私有財産に対して踏み込んでいくのかというのは、非常に議論していきたいなと思っていて、この2点目に関して、ぜひ他の委員の方々に御意見を伺いたいです。

今の定義ですと「次のいずれか一つ以上がない」とあるのですが、素朴な疑問として、例えば、管理費はあるけれど管理組合はないとか、そういうことはあり得るのですかね。何が言いたいかというと、管理不全の兆候にもやはりグラデーションがあるとは思っています。そのグラデーションをうまく把握できれば、いろいろやりやすいのかなと思ったのですが、そもそもその実態把握の実現完成を含めて、御意見というか、御示唆いただければなと思いました。

○齊藤座長 御意見ありがとうございます。

調査結果を見て、管理組合がない場合と、管理規約がない場合のと、総会を開催していない場合、これらがそれぞれが一体なのか、ばらばらなのかというのは、多分、数字から見てもわかりませんが、必ずしも一体ではないというケースもあるということですね。

○小林マンション課長 レベルがあるというお話もありましたけれど、マンションの管理状況の把握の試行を昨年度行ってございます。今年度は、それを受けまして、約100棟、この項目に該当するものについて個別に訪問したヒアリング調査を、マンション管理士会さんの協力も受けながらやってございますので、そういったものをまとめた上で、次回以降、できるだけ早い段階でまとめたときに御報告したいと思ってございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

そして、関連して、ぜひご意見がある方はどうぞおねがいたします。

○若林委員 さきの荒さんの御質問に関してですけれども、まだ我々の調査の途中経過ですけれども、発見されてきたことは、管理不全になる要因というのは一つではない。複合要因なのだ。いろいろな要素があって、それぞれのマンションにとって、こういうこと

があるからこうなってしまったのだと。それぞれバリエーションがあるわけですから、一概に定義づけるのは難しいと思います。

もう一つ補足ですけれども、東京という地価の高い土地において、高経年マンションで、結構な割合で管理不全の兆候がある、あるいは既に管理不全になっているマンションの多くは、小型ですけれども、例えば等価交換で建てられたマンション。それから、一親族で所有していたものを切り売りしてしまって分譲になってしまったもの。あるいは、投資型専門のマンション。それから、分譲会社が倒産してしまって、管理が放り投げられてしまったもの。そういうものというのは結構多いというのが徐々にわかってきたのですけれども、それは調査報告書の中で明らかになっていくと思うのですけれども、そういう要素というのも考えなければいけないかなと思っています。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。

調査の結果がまとまって、次回くらいに御報告いただけたら、より、その部分の議論ができるのではないかと思います。ありがとうございます。

その他に、皆さん御質問・御意見はございますか。

○高田委員 7の3ページのところから、管理状況の把握の仕方の具体策が幾つか載っているのですけれども、先ほど、管理不全の兆候にしても何にしても、グラデーションというのがいろいろな面であるなというのは、やはり認識できます。特に今回の調査の対象といたしますか、管理状況の把握の対象として、58年というのを一つの区切りとして——これは区分所有法の改正ですとか、あるいは耐震ですとか、そういったいろいろなものがそこら辺で変わってきているのは確かにあるのですけれども、ところが一方で、それほど築年数がたっていないものについても、最初の報告のところでも若干心配だなという結果が調査上出ているものもありますので、新築からそれほどたっていないものについても、何らかの兆候というのを把握できるのであれば、ある程度調査対象に、あるいは管理状況の把握の対象に加えられないものかなと。この58年というところで本当に線を引いていいのかなと、ちょっと心配になっているところです。

○齊藤座長 ありがとうございます。

ちょうど3ページの論点に御提示いただいているように、一つは、58年より前のものは報告義務という案ですね。そして、58年より後ろのものは、今のところ義務ではないから、任意とか自主的というような形があり得るかなという形で読み取れるのですけれども、この点の御指摘ということでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

○篠原座長代理 もちろん、都のほうに余力があるのであれば、比較的新しいものでも、いろいろ調査したり、状況を把握していただきたいと思います。そのほうがいいと思います。

それと、58年で区切るのがいいのかどうかという問題はあるかと思うのですが、例えば裁判例を見ていると、58年以降は、管理組合が複数あって、そこでもめているということは現実になくなっていくのです。それ以前は、第1組合をやめて第2組合に入ったりとか、自分は管理組合を脱退したとか、そういうものが多いので、58年で区切るというのは区分所有法が大改正されて管理組合が法的に裏付けられたこともあり、一つの考え方として、私は反対しないなあと考えています。問題はむしろ、報告義務対象マンションの規模で、「階数と戸数など」と書いてあるのだけれど、この辺をどうするか、「階数または戸数」というふうに分けてもいいのか、その辺の議論も必要かなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

58年以前に建設されたマンションで、「反対はしない」というのは、賛成はしてもらえないのでしょうか。

○篠原座長代理 賛成ということです。

○齊藤座長 賛成ということですね。ありがとうございます。

どうでしょう、昭和58年で1つの線を引くという考え方ですが、旧耐震基準かどうかで切ったらどうかという建物側に視点を当てる考え方もありますが、「58年」という考え方が御提示されておりますが、現場をたくさん見られている方、ご意見はどうでしょう。

○飛田委員代理 今まさに齊藤先生からお話があったと思うのですが、旧耐震で56年というのは一つのメルクマールとしてあるかなと思ったのですが、今回のメインのテーマとしては、管理不全だというのは重々承知した上で、今回の論点のままで行くと、耐震性のないマンションについて、あまり行政からの働きかけみたいところが残念ながら抜けているのかなと。それがもしあると——それこそ東京都さんの余力があればという話だと思ってしまうのですが、本当はそちらがあると望ましいのではないかと考えております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

耐震性が低いということは行政関与のより強い理由になっていくという意味では、そこに一つ線を確実に引いて、さらに58年まで広げるという理解でよろしいでしょうか。

○小林マンション課長 貴重な御意見ありがとうございます。

昭和58年といいますと、建築確認を入れると通常、建築に1年とか2年かかると、56年くらいに建築したものが58年に竣工というところ、ほぼ同時期かなというところがございまして。また区によっては、耐震性の有無というところを報告事項の一つとして設けてございますので、そこで指導するとか指導しないという話はまた別として、報告事項の中に盛り込んだ中でやっていくのは、御意見を伺いまして、あるのだろうなと思ってございます。

○北村委員 それにも関わるかと思うのですけれども、干渉というか、悪いマンションに対して、「対応」という言葉が書いてあります。この「対応」というのは、単純に言えばソフトな対応なのかハードな対応なのかということがございますね。恐らくこれは、マンション法が引き合いに出されているところからもわかるとおり、ソフトな対応をどうしようかということなのだろうなと承っているところです。他のところでも基本的にはそういうことになっておりますよね。

とすると、管理不全の内容としての「保安」——いわゆる外壁劣化でどうこうするというのは建築基準法の10条の話ですが、我々の議論の前提として、23区とか、東京都も含めて特定行政庁は、10条の権限を適切に行使できるのだと。だからここでは考えなくていいという前提に立ってよろしいのかどうか。

実は、空き家条例のところでも、現実には無理だという前提で空き家条例ができた。ですから、建築指導課ではなくて危機管理担当が空き家条例で代執行までやっているということがあるのですね。ここはマンション課が所管されますから、10条の話ではないだろうなとは思いつつも、そこをどうするのかというのを、ある程度整理しておいたほうが、内容的にもよろしいのではないかという気持ちを持っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 10条の話になりますと、確かに北村先生のおっしゃるように、基準法で、例えば木造建築であれば、傾いて倒壊の危険性があるとなれば10条という話が出てくるかもしれませんが、鉄筋コンクリート造のマンションですとなかなかそこまでは至らないと考えております。ですから、特定行政庁との連携がありますけれども、今回の管理適正化という中ではなかなかそこを、特定行政庁のほうにバトンタッチするといいますか、そちらの役割だというのはなかなか難しいかなとは、今のところ考えてございます。

○齊藤座長 よろしいですか。

○北村委員 ということは、逆に言えば、ちょっとくらいその辺のところまで出張していくことは、あり得べしということかと。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そうですね。そういったことで、立ち入り権限とか指導権限というものを、この中で行政の関与として考えていきたいとは思っているのですが。ですから、今回いろいろ御議論いただいている中でも、まずは報告をいただくということの義務づけというところを、行政として、そこをいろいろと議論していただければと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他に御意見は。——はい。

○鈴木委員 先に走っている区の調査の統計との関係なのですけれども、調査を受ける側にとってみて、区に報告する、都に報告するという重畳的なものは、多分ますます不可になってくると思いますので、そこの連携をうまく組み合わせていただく必要があるかなと思っております。

○齊藤座長 区と、より連携をしていくということですか。

○鈴木委員 動きやすいといったら、区のほうが動きやすいのではないですか。

○齊藤座長 管理組合からしたら身近なところがよいという考えがあると思います。ここで議論したことを区にどのように実践していただくのかということかと思えます。事務局の方で、何かお考えがございますか。

○小林マンション課長 ありがとうございます。

確かに先行している区もございますし、今、座長から、身近な区という話もございましたので、そういったところも重要な課題であり論点だと思っております。

○齊藤座長 まだ今後、議論していかなければいけないところかと思えますが、その他に何かお気づきの点・御指摘がございますでしょうか。

○川上委員 2ページにこだわってしまうのだけれど、「管理運営状況（ソフト面）」というところを改めて読むと、これはよく書かれているなど改めて思いました。こういうところからどんどん「このマンションはおかしいぞ」というのが出てくるので、ここから、上のハード面に発展していくのではないかなと思うので、こちらも大事なかなと。ソフト面でこういう状況があらわれてきたらば、放っておくと上のハード面みたいな現象につながってくるので。このソフト面というのは、日常生活に極めて関連することですよね。こう

ということが見られてくると、「やっぱり」というふうになるので。このハード面の見た目も、外壁剥落、エレベーターが止まってしまっている、高架水槽が壊れそうだとか、ここまで行くと明らかに周辺の住民も気がつくし、「危ないから何とかしてね」という声がある。いろいろ行政に届くのではないかなと思いますけれども、ソフト面というのはマンション内部の人にしかわからないので、ここをきちんとチェックしていくと上のにつながるぞというのがわかるので、僕らとしては、このソフト面をむしろ重視したいですね。

状況がそこまで行かないマンションでも、こういう兆候は出ますけれども、全体にこのようになってしまったら、明らかに管理不全になるので、この辺をもう少し詳しく書けませんかね。ここら辺のソフト面の現象はもっとたくさんあるのかなと思うので、この4つではなくて、多分、例示しているだけだと思うのだけれど、もっとたくさん並べてもらえば、「あれ、うちのマンション、あそこのマンションおかしいぞ」と気がつくのかなという気がします。上のハード面の現象はあまりないのではないかと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

おっしゃるように、今は5つですけど、例えば、昔は管理組合があって今は機能していない、あるにはあるけど機能していないというのがありますし、30年前の管理規約はあるけれど今はそれと別世界になっているというのがありますので、ただ、一番の問題は、管理不全とか兆候になるところに聴く相手がいないという問題なのですよ。たまたま聴いた人が借家人の方だと、また知らないだろうし……ということを探していくことが難しいので、ここでは仮に、わかりやすい、簡潔なものですが、少し捉え方というもの、ぜひ次回からも、今回でもいいですけど、具体的に皆さんのほうから御提案いただけたらいいかと思います。

○川上委員 僕も考えてみますよ。

○齊藤座長 はい、よろしくおねがいたします。

○齊藤座長 議論の時間が限られてきたわけですが、5月・6月と、また皆さんと議論を重ねていくわけですが、この論点を考えていくに当たって、例えばもう少しこういう情報があったら、より具体的に考えられるんだよという御指摘があれば、ご指摘いただければと思います。

○北村委員 では宿題として。ここには、都以外は「区市町村」と書いてございますよね。ところが、報告があったとおり、9割は23区内にあるということになってくると、はたして一般的に区市町村といえるのかということとは多分考えないといけないと思います。都・区関係なのか、都・区市町村関係なのかということですね。

現在、都条例で区に事務を義務づけることはできません。昔と違いますから、機関委任事務はつくれませんから、あくまで先方の了解があって初めて区が事務をやるという立てつけになるわけですね。これに関して、都として、このマンション問題以外にも、都政全体として、都と区関係、あるいは都と大きく分けて区市町村関係に関する枠組みのようなものがあるのかどうか。ここだけの話をするのはなかなか難しく、一般的な枠組みがあるならそこに乗っかれというのが多分、総務関係の発想だと思います。制度設計となつてまいりますと入れ物をちゃんとしておかないと詰め込めませんので、情報提供なりをまとめてくださるとありがたいなと思っております。

○齊藤座長 重要な御指摘ありがとうございます。

実現性のある方策を検討していくという意味では、ここだけで考えをまとめましても動きませんので。どうもありがとうございます。

次回の議論に向けて、私の方からは、

一つは、管理不全マンションの実態調査の結果を教えて頂ければと思います。重要な個人情報的なものは外しての御報告がいただけると管理不全のイメージを共有でき、議論が進めやすいのではないかと思います。もう一つ、それにあわせてぜひ、管理不全マンションの予防の為に、マンションの登録などを検討しておりますが、その対象とするマンションの階数とか戸数の議論を進めていくために、実際の管理不全マンションの戸数、階数などの情報も教えていただければと思います。

その他に、次回以降、より皆さんが実現性のある方策の検討の為に議論をしていくうえで、必要な情報があれば、ぜひ言っていただけたらよいかと思います。

○北村委員 若林さんが先ほど、マンションには一つ一つ顔があって、二つとして同じものはないのだとおっしゃったのが多分すごく大事なことだと思います。

私も勉強したときに伺ったのは、必ずしも住宅ばかりの用途ではないと。事務所用途が混在している場合があって、そうするとその方々はそこに住んでいないのですね。別にお住まいになってくるから、関心のレベルというか種類が全然違うわけで、逆にそのシェアが大きくなればなるほど「どうでもええわ」と。「他のところを借りるし」ということに

なってくるものですから、恐らく、相手方さんも一枚岩ではないとすれば、幾つかのメニューを置いておかないと、うまくいかないのかなと思ひまして、そのあたりもデータとして出てくるならばいいのかなと感じました。

○齊藤座長 どうもありがとうございます。

その他に、今回の議論で何か、次回へのリクエストだけでなく、御質問・御意見がありましたら、あるいはその他にぜひ言っておきたいということがありましたら、ぜひ御発言をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

本日は、皆様からのさまざまな御意見、貴重な御意見をたくさんいただきました。これで時間が迫ってまいりましたので、本日の議論はここまでにしたいと思ひます。本日、皆様からいただきました御意見を踏まえまして、事務局で課題・論点をまた整理させていただきます。次回の検討会にて引き続き施策の内容について議論していただきたいと思ひます。ぜひ皆様も、もう一度資料を御確認の上、御意見をまた頂戴できればと思ひます。

追加で御意見があるという場合は事務局まで、4月5日（木）、ちょうど1週間後になります、メールまたはファックスでお送りいただきたいと思ひます。

5 その他

○齊藤座長 それでは最後に、「その他」として、次回の予定でございます。事務局から説明をお願いいたします。

○平岩統括課長代理 次回、第2回の検討会なのですが、事前に先生方の日程をお伺いいたしまして、皆様の都合がよさそうなのが、5月14日（月）の午後1時30分からということで開催させていただきたいと思ひますけれども、いかがでしょうか。

○齊藤座長 次回は、5月14日の、時間は今日と同じ1時半でございます。また、場所は後日御連絡をいただけるということですね。

○平岩統括課長代理 場所は、また後日お知らせいたしますので、御多忙のところ恐縮ではございますが、よろしくお願ひ申し上げます。

閉 会

○齊藤座長 それでは、これをもちまして第1回マンションの適正管理促進に関する検討会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。

午後3時24分 閉会