

第2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5月14日（月）

午後1時30分から午後3時40分まで

場所 都庁第二本庁舎31階 特別会議室26

午後1時30分 開会

開 会

○平岩統括課長代理 本日はお忙しい中、第2回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。定刻となりましたので始めさせていただきます。

事務局を務めさせていただきます、都市整備局マンション課の平岩と申します。どうぞよろしくお願いいたします。議事に入るまでの間、進行を務めさせていただきます。失礼して、座って説明させていただきます。

本日は、プレスの方が入っております。プレスの方をお願いでございますが、カメラでの取材は冒頭のみとさせていただきます。また、ペンの方の取材は検討会終了までとさせていただきます。

それではまず、お手元にお配りしました資料について確認させていただきます。

次第がございまして、その次に委員名簿。資料1ということで「制度化に向けた検討事項」。参考資料といたしまして参考資料1「マンションストックの状況」、参考資料2「マンション管理の実態」、参考資料3「行政の取組」の計3点です。

また、検討会限りの資料といたしまして「分譲マンションの管理状況の評価基準の検討に係る調査」それから「管理不全と判断したマンションの状況」をお配りしております。

また、机上に「良質なマンションストックの形成促進計画」と「マンション管理ガイドライン」の冊子をお配りしてございます。不足等がございましたら、事務局までお願いいたします。——よろしいでしょうか。

次に、留意事項でございますが、本会議は先ほど申し上げましたように公開の会議とさせていただきます。検討会の資料は公開とさせていただきます。また、議事録につきましても、発言者の名前を記載した上で、個人情報に該当する内容を除き全文公開とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、今回の検討会では検討会限りの資料が情報公開条例第7条に規定する非開示情報に該当いたしますため、委員限りとさせていただきます。検討会限り資料は、東京都情報公開条例第7条第2号に規定します個人に関する情報で、「特定の個人を識別することができるもの」、「又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることによ

り、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの」として非開示情報に該当いたします。非公開資料に基づき議論する部分の公開については、齊藤座長に御判断いただきたいと思っております。いかがでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。

検討会限りの資料ですが、この資料を公開することによりマンションが特定されるおそれがあり、マンションの管理組合の権利利益を害するおそれがあると認められますので、今回の場合は非公開にすることが適当ではないかと考えます。座長代理篠原委員、よろしいでしょうか。

○篠原座長代理 はい、そのとおりだと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○平岩統括課長代理 承知いたしました。

本日の議事の進め方でございますが、議事の（１）「マンションの適正管理促進に向けた施策について」、資料１の説明をまず事務局から行いまして、意見交換を行います。

その後、一旦プレス及び傍聴人の方には退席していただきまして、非公開資料の「分譲マンションの管理状況の評価基準の検討に係る調査」と事例を用いて意見交換を行います。なお、非公開で審議させていただく部分につきましては議事録も非公開とさせていただきます。その後、意見が出尽くしたところで改めて公開で会を再開させていただき、意見交換を行います。このような流れで進めさせていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

1 委員紹介

○平岩統括課長代理 それでは、次第に従って進行させていただきます。

次第をおめくりいただきますと、委員名簿がございます。今回は第２回目の検討会ですが、委員の交代がございましたので御紹介させていただきます。

公益財団法人マンション管理センター総合研究所長の浅見委員でございます。

○浅見委員 浅見でございます。よろしくお願いたします。

○平岩統括課長代理 ありがとうございます。

それでは、恐縮ではございますがカメラ撮影の方はここまでということにさせていただきます。

きます。

それでは、ただいまから「第2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。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。齊藤座長、よろしくをお願いいたします。

2 議 事

(1) 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 ありがとうございます。

それでは皆様、改めまして今回も議論の方をよろしくお願い申し上げます。

まず議事(1)「マンションの適正管理促進に向けた施策について」、事務局より説明をお願いいたします。

○飯塚マンション課長 事務局のマンション課長の飯塚でございます。私の方より御説明させていただきます。以降、着座して失礼させていただきます。

早速ではございますが、議事の1番目「マンションの適正管理促進に向けた施策について」、資料1「制度化に向けた検討事項」をご覧いただきながら御議論をお願いしたいと思っております。また前回、3月の第1回でも若干御説明させていただきましたが、制度化に向けた検討事項のうち本日は大きく2つ、1つは「マンションに対する行政の関与」、2つ目「管理状況の把握」、この2点をテーマに御議論いただきたいと思っております。

なお、参考資料としてお配りしております参考資料1から3ですけれども、これは前回御説明した資料となっておりますが、参考資料1が前回から一部修正させていただいております。参考資料1のページをおめくりいただきまして4ページ目でございますけれども、規模別の棟数・戸数のデータにつきまして、階数別のデータを4ページの右側の方にグラフで新たにお示しさせていただいております。よろしくをお願いいたします。

それでは、資料1にお戻りいただきまして、まずページをおめくりいただきまして1ページ、「マンションに対する行政の関与」についてでございます。

こちらは前回も御説明させていただきましたが、ページ中段の記載でございますけれども、課題といたしまして、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ところが挙げられております。また一方、都の実施する施策で

ございますが、管理に関心のない管理組合にはそういった施策が届かず、また管理組合の運営状況は外見からは把握できない、また大多数のマンションは管理組合の有無すらわからない。さらに区分所有ゆえの合意形成の難しさもあり、管理組合の自主的な取組では限界、このままではマンション自体の居住環境の悪化のみならず、地域の生活環境、市街地環境に悪影響を及ぼす危険性が懸念されている状況でございます。

こうした状況を受けまして、1ページの下段になります。管理不全の予防・改善のため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べきという方向性の案を示してございまして、具体的には(1)、(2)の2つとなりますが、1つが、マンションの管理状況を把握し、現状で維持管理が適切に行われていない状態である、いわゆる管理不全の兆候等を確認するとともに、2つ目、その確認、把握した状況に応じまして助言や個別訪問支援等を実施するなど、管理不全に陥らせないための行政の一定関与を示してございます。

この際の論点としては記載のとおりでございますが、3点。まず1点目でございますが、管理組合によります自主的な管理が本来あるべきところへの行政によります関与の程度につきまして。次いで2点目、マンション管理適正化法上、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いる中で、同法との関係上、行政がより踏み込んで関与することの整合性について。最後3点目、前回資料で、現状で維持管理が適切に行われていない状態を管理不全の兆候、また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を管理不全とする考え方につきまして御説明したところでございますが、行政の関与との関係でその定義づけをいま一度御検討いただきたいと思っております。

続いて2ページに移りまして、管理状況の報告につきましては、これも前回御説明いたしました。ページ上段に記載の課題といたしまして、任意での管理状況の調査では一部の管理組合しか協力が得られず、また調査に協力いただけないマンションほど管理上の問題が多い傾向が見られました。また、管理組合についての明確な規定がなかった昭和58年の区分所有法改正前に建設されましたマンションほど管理上の問題が多いという傾向が見られております。

こうした状況を受けまして、2ページの中段以降になります。方向性の案を大きく3つお示ししてございます。1つ目でございますが、管理組合等が管理状況を報告(届出)する制度によりまして行政が管理不全の兆候を把握する。また、昭和58年の区分所有法改正前に建築されたマンションに対しまして報告(届出)を義務づけるとしてございます。

また、この際の論点といたしまして記載のとおり3点。1つ目は管理組合等に対し管理状況の報告（届出）を義務づけることの妥当性。2つ目、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の情報把握の必要性や目的。3つ目、報告（届出）義務づけられましたマンションの階数、戸数など対象規模について御検討いただきたいと思っております。

続きまして方向性の3つ目でございますが、報告（届出）内容は管理不全の兆候を判断するための情報とする。また、管理組合等は、報告（届出）内容に変更があった場合など、定期的に報告（届出）をするとしてございます。この際の論点としては記載の2点でございますが、1つ目、管理組合の御負担も配慮しつつ報告（届出）の内容はどのようなものであるべきか。2つ目、報告（届出）の頻度として数年おきなどの定期的なものとするのか、あるいは内容に変更のある都度とするのか、御検討いただきたいと思っております。

最後、方向性の4つ目でございますが、未報告ないし未届けのマンションに対しましては、報告（届出）するように督促・指導を行うとしてございます。この際、論点といたしまして2点。1つ目は、立入調査、マンション名の公表あるいは過料などの罰則規定によります報告（届出）率を上げるためのより強い手段の必要性、2つ目、虚偽の報告（届出）への対応等につきまして御検討いただきたいと思っております。

続いて、ページをおめくりいただきまして3ページ。ここまでの御説明をイメージとしてお示ししてございます。ページ左側の管理組合から管理状況の報告（届出）を受けまして、ページ右側の行政はその状況を確認、データベースに入力するとともに、管理不全の兆候があるマンションに対してはアドバイザー派遣等の支援や、さらに支援しても改善が見られない場合には行政指導も実施するイメージとなっております。また、このページの下段でございますが、報告（届出）対象の義務づけ外のマンションについても管理不全の疑いがある場合、行政は報告（届出）の徴収や必要に応じまして助言等を行うことを可能とするイメージをお示ししてございます。

なお、ここまでは前回の検討会の資料でもお示ししてございますが、次の4ページからは、今回新たな資料により若干補足させていただきたいと思っております。

まず、2ページの論点でも挙げました報告（届出）義務づけの対象規模の定義についてでございます。4ページに記載のとおり、先行して条例を制定してございます都内の3区でございますけれども、豊島区・板橋区につきましては、マンション管理適正化法におきまして、こちらのページ下の※1で定義されておりますマンションをそのまま引用してお

ります。

また一方、墨田区につきましては、同適正化法におけるマンションのうち共同住宅の用途を含み、地下を除いた階数が3以上かつ人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるものとしてございます。こちらで適正化法の定義の引用そのままによりますと全てのマンションを対象とすることが可能でございますが、一方、区分所有登記されました二世帯住宅や併用住宅なども対象に含まれる場合があるというところがございます。

一方で、適正化法の定義に規模や用途を付加する場合につきましては、周辺への影響を及ぼし得るマンションを対象を絞ることが可能となりますが、また一方で、対象外となるマンションへの懸念が生じるところでございます。

こうした関係を踏まえまして、4ページの下段でございますが、方向性の案として3つを挙げてございます。1つ目は適正化法におけるマンションのうち、昭和59年1月1日、すなわち昭和58年の改正区分所有法の施行日以前に竣工し、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるものを義務づけ対象としてございます。なお、6以上の根拠といたしましては墨田区の条例と同様でございますが、ページ下の※2のとおりでございます。人の居住の用に供する独立部分の数が5以下のマンションのみの管理事務の委託を受ける管理業者は管理業務主任者の設置が不要となっております。すなわち管理組合が自ら管理すべきものとする適正化法との整合を図っているところでございます。また括弧書きになりますけれども、報告（届出）対象外であっても管理不全の疑いがあるものは報告（届出）を求めることができるものとしていくという方向性を示してございます。

続いて2つ目でございますけれども、制度施行以降に竣工する新築のマンションにつきましては、分譲事業者の協力を得まして基本情報を把握していきたいと考えてございます。

3つ目でございますが、制度施行後、報告（届出）状況を見ながら義務づけ対象の拡大を実施していきたいとしてございます。この際、括弧書きのとおり、例えば築40年以上経過いたしましたマンションにつきましては、次の報告（届出）時期に合わせまして義務づけ対象として追加していくという方向性を示してございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして5ページでございます。

御説明いたしました報告（届出）の義務づけの対象をこちらイメージ図にお示ししてございます。一番外枠でございますが、都の実態調査で把握いたしました都内の全分譲マンション約5万3,000棟のうち、報告（届出）義務づけ対象とする昭和58年以前に建設されたマンションのうち6戸以上のものは約1万4,000棟でございます。

続いて6ページになります。報告（届出）により把握する内容の方向性を案としてお示ししてございます。

まずページの上段、把握する内容は全35項目で、大きく3区分ございます。まず1つ目は、管理不全の兆候を判断する7項目。2つ目、管理を適正に行う上で重要な15項目。3つ目といたしましてマンションの概要や連絡先を含む基本情報13項目としてございます。

まずページの中段、管理不全の兆候を把握する項目でございますが、①から⑦までの有・無等を把握することといたしまして、いずれか1以上「無」の回答があれば管理不全の兆候があるものとして判断したいと考えてございます。また、管理を適正に行う上で重要な15項目でございますが、⑧から⑳まで。続いてマンション基本情報13項目が、ページをおめくりいただきまして次の7ページにお示しするものを想定してございます。

なお、参考資料といたしまして8ページ、9ページでございますが、今し方御説明いたしました方向性の案計35項目と並びまして先行して条例を制定してございます豊島区及び墨田区が設定している項目との比較が可能なようにお示ししてございますので、随時御参照いただければと存じます。

続きまして、ページをおめくりいただきまして10ページでございます。報告（届出）を求める頻度について資料を若干補足させていただいております。

こちらの表の太線枠内に報告と届出の制度的な比較をお示ししてございまして、また参考までに右側には、義務づけまでには至らない場合の任意による登録制度もあわせてお示ししてございます。

まず報告でございますが、適用事例といたしましては建築基準法の定期報告が代表でございます。この場合、定期的にかつ虚偽記載への罰則規定を設けることで最新かつ正確な情報把握が可能となる一方、定期的であるがゆえに報告の更新に追われがちで未報告への対応が困難になりがちであるというところがございます。また、罰則規定を設けるには制度における応分の公益性や他制度との比例原則による均衡が必要となっております。

一方、届出についてでございますが、条例を先行して制定してございまして3区いずれもが適用してございまして、届出事項を形式的に満たせば受理できる、いわゆる形式受理のため行政手続としては簡便などのメリットがありますが、一方で形式受理ゆえに情報把握の正確性が担保されにくく、変更の届出がない限り最新の情報把握が困難となりがちというデメリットがございます。

こうした点を踏まえまして、方向性の案としては2つお示しさせていただいております。まず1つ目でございますが、管理状況の変化に対応するため、おおむねスパンを5年と想定いたしまして定期的な報告または更新期間のある届出としてございます。2つ目でございますが、未報告または未届けのマンションに対しましては督促などの行政指導を実施していくという方向性を示しております。

なお、ページをおめくりいただきまして11ページでございますが、御参考までに施策の実効性を上げるための措置例につきまして、条例を先行して制定しております3区、並びに任意制度ではございますが、大阪府の例を比較してお示ししてございます。いずれも行政が行う調査への協力を責務として定めてございますが、調査のために必要な書類の提出等を求めることができる、いわゆる調査権限が付与されているのは墨田区と板橋区のみとなっております。また、立入調査権限につきましてはいずれも付与されてございません。また、罰則規定につきましては、条例を制定いたしました3区でいずれも罰則的公表の権限を付与してございますが、その他の罰則規定はございません。なお、いずれにおきましても、調査への協力責務に応じまして行政には必要な支援等を講じる努力義務が課せられてございます。

以上、駆け足でございますが、御説明いたしました。よろしく願いいたします。

○齊藤座長 どうもありがとうございます。

ただいま事務局から御説明がございました。御質問、御意見があればお願いしたいと思います。私からはじめに確認してよろしいでしょうか。今御説明いただきました1ページ目、2ページ目のところで、方向性案・論点、そして2ページ目のところも方向性案・論点がございます。この論点のところを今日はしっかりと議論していただければよいということによろしいですか。

○飯塚マンション課長 はい、そのとおりでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

そして、まず1ページ目には論点が3つあって、「管理不全及び管理不全の兆候の考え方・定義」とあるのですが、皆さん議論していただくのに、本日の資料で管理不全と管理不全の兆候の考え方、定義というのはどこに書いてあると思えばよろしいですか。

○飯塚マンション課長 すみません。ページをおめくりいただきまして、6ページをご覧ください。

一番上段のところに「管理不全の兆候（維持・管理が適切に行われていない状態）」と

ありますので、この括弧書きの内容がいわゆる管理不全の兆候とさせていただいているところでございます。

○齊藤座長 そうしますと、管理不全そのものの定義はどうなりますか。

○飯塚マンション課長 管理不全の定義というのは、前回の資料ではお示しさせていただいたところですが、維持管理が適切に行われずに周辺にも悪影響を与えている状態です。

○齊藤座長 そうしますと、既に俗に言う周辺に外部不経済がある、これが管理不全。そして管理不全の兆候はまだ外部不経済、周りに御迷惑をかけていないけれども維持管理が既にもう適切ではないということですね。

○飯塚マンション課長 はい。

○齊藤座長 この定義でよろしいかということでございます。前回はあまりそこまで議論にならないで、皆さんにはいいのではないかと断言していただきましたが、再度お考えいただけたらと思います。

それから、マンション管理適正化法の趣旨との整合性というのは、マンション管理適正化法第 5 条の「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、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なければならない。」とあり、この管理組合又は区分所有者の求めに応じという言葉があるにも関わらず、向こうから来ていないのにこちらから行ってよいかというところが論点になるということでしょうか。

○飯塚マンション課長 さようでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。確認をさせていただきました。

あと、2 ページ目の論点の、皆さんに議論していただきたいところは、1 つめに報告（届出）を義務づけることの妥当性、2 つめには今回の報告（届出）の対象は昭和 58 年より前、改正区分所有法より前にでき上がったものが対象になる。そして今後のことを考えて、新築マンションも対象にしましょうということですが、これでよいかどうか。それから報告義務対象のマンションが 6 戸以上でよいのかというところを皆さんに御議論していただきたいと思います。

それから報告内容のところ、先ほど御説明いただきました 6 ページでございます。22 の項目プラス次の 7 ページの基本情報で、これは多いか少ないかという参考にするのに、既に区で施行されている豊島区と墨田区のものを比較していただいております。皆さんか

ら御意見いただけたらいいかと思ます。

その次に、その報告をどの程度の頻度で行うのか、5年ごとという原案として出されておりますので、これについても御意見を聴けたらと思ます。

最後の論点になりますのは、届出率を上げるためにはどうしたら効果的かということでございまして、催促・指導というのが原則でございまして。立入調査、それからマンション名の公表については今は考えていないのですが、この点も議論していただけたらと思ます。

○飯塚マンション課長 そうですね、こちらで御検討いただければと。

○齊藤座長 また、過料についてもまだ未定でございまして、議論をしていただければよいということですね。

○飯塚マンション課長 そうですね。条例化へ向けた中ではそういった御検討も必要かと思っておりますけれども、今回はその手前といいますか、実効性のある取組の枠組みを御検討いただきたいと思っております。

○齊藤座長 わかりました。ぜひ皆さんに御意見を賜りたいところで、論点が多いのですが、どこか区切りますと皆さん話しにくいかもしれませんので、自由に言っていたいて、もし論点が集中するようでしたら関連する項目で整理していきたいと思ます。

私の方から確認をいたしました、それではどうぞ、御質問、御意見があればお願いしたいと思ます。

○川上委員 1つずつ潰していった方がいいのではないですかね。何かばらばらでいくと話がこんがらがってしまうのではないですかね。

○齊藤座長 ありがとうございます。それでは、方向性案のところの1ページ目のところで、マンションに対する行政関与の程度。関連しますので、マンション管理適正化法の趣旨との整合性、管理不全及び管理不全の兆候の考え方や定義に関しまして、御質問、御意見があればお願いしたいと思ます。

○川上委員 この前第1回のときにこの管理不全の兆候で示されて意見を述べたということもあるのですが、そんなにもう前回は踏まえていいですね、これは。兆候の考え方、定義なんていうのはね。

○齊藤座長 特に前回と変えていないという意味で改めて再掲していないということかと思ます。特にそこに問題はないということですね。

○川上委員 はい。

○齊藤座長 その他いかがでしょうか。

○篠原座長代理 まず行政関与の程度ですけれども、これはある程度積極的に関与する必要性があると考えます。それをどこまでにするのか、条例でどこまでどうするのかという話はあるかと思えますけれども、少なくともマンションの管理に非常に関心が全体的に深くなったとか、あるいは区分所有者の関心も十分になったとか、そういう全体的な傾向というのは特に見られないことと、マンションというのは戸建てと違って固まってそこに住んでいるという状況があるわけですから、そうすると、そこで何か問題が出たら困るということは戸建ての場合より大きいと考えますので、行政関与というのは非常に必要なことだろうと思えます。

それからもう一つ、適正化法の趣旨ですけれども、これは確かに当初は組合とか当事者の求めに応じて云々となっていたと思えます。ただ、適正化法が制定されてから何年になるのかしら。

○齊藤座長 2000年ですから18年ですね。

○鈴木委員 平成13年ですから17年。

○篠原座長代理 もう17～18年もたっているということで、全体的な状況は結構変わってきているのではないかと、それとマンションが非常に増えている。そういう状況を考えると、適正化法の趣旨は趣旨として、その趣旨を生かすためには行政が積極的に関与してこそ初めて適正化法の趣旨も生きてくるのではないかと考えていいのではないかと思います。

あと管理不全と不全兆候の考え方、定義については、とりあえずは、私はそれでいいかなと思っています。

○齊藤座長 どうもありがとうございました。マンション管理適正化法の趣旨と矛盾がないということですか。

○篠原座長代理 矛盾がないと考えます。それと状況も当時とやはり当時と随分変わってきていると思えます。

○齊藤座長 ありがとうございます。その他にこの部分で何か御意見、御質問があればお願いいたします。

○北村委員 マンション管理適正化法ですけれども、求めに応じて受動的に行政が動くと書いてあることが、それ以上はしてはいけないという趣旨だとすれば、それをするのは違法となります。全国的にはこの法律はまだ生きていますから、東京以外のところについて

は何もされないところが多いので、そこはこの法律だけをやっておられるということですね。ところが、東京都の場合はそれだけでは不十分だとお考えでやられて一歩進めましょと、こういう発想をされております。それがこのマンション適正化法の制度趣旨から否定されるのかということ、恐らくはそうではない。マンション管理適正化法は最低限のことをとりあえず国としてやったということでありましょから、必要がある自治体が一歩踏み込むということが、先ほど篠原先生がおっしゃったように程度問題ではありますが、できるのかできないのかということ、否定されているわけではない。このように整理ができようかと思ひます。現に幾つかの区はもう既にやっておられるわけでありまして、それに対して違法だという話はあまり聴きません。そういう整理でよろしいかと思ひます。

次に、管理不全の兆候のことです。これは確認型なので、先ほどお示しになりました7項目について、7項目どれかのようなマンションというのはやはりまずいですね。だいたいこれどこかが欠けているとか複数欠けていると、経験則としてかなり問題状況が多いという前提に立ってよろしいか。これは2点目の質問です。

○齊藤座長 皆さんへの質問ということですね。

○北村委員 私、現場は知りませんので。

○齊藤座長 わかりました。ありがとうございます。まずはマンション管理適正化法の趣旨との整合性ということで、適正化法との関係で矛盾はないというご意見がございました。

そして、マンション管理に対して行政が関わることも問題はないということですね。

○北村委員 はい。もちろん今そういうことを議論しておりますので、程度問題ではありますけれども、何かアプローチをすると。いわゆる行政は受け身で動くだけではないということについては問題なからうと思ひます。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしましたら今北村先生の方から御質問がありました点についてご発言がございましたら、お願いいたします。

○鈴木委員 最初の、行政の関与につきまして適正化法との趣旨というところに関しては、適正化法の目的という部分と、あともうちょっとブレークダウンして適正化指針における基本的な方向として、「マンションを社会的資産としてこの資産価値をできる限り保全し、かつ快適な居住環境が確保できるよう」という大目的が書かれておりますので、まさしくそれに合致したことはないかと思ひております。ちなみにこれはマンション管理ガイドラインの142ページに適正化指針が出ていますので、その基本的方向というところに出ております。

それで兆候というところですけども、管理会社が管理受託する物件というのはある程度というか、管理組合がないと契約もできないので、ここで問題となっているのが管理組合もないような古くて管理主体がはっきりしないようなところだとかがターゲットだと思うんですけども、実際に例えば5戸以下で区分所有関係が生じているのだけど、一人二人の合意によってしっかりとした人がいれば管理組合がなくても古いマンションと言われる集合住宅でそれなりに仲よく管理している物件も想像できなくはないので、そこら辺のところは川上さんのところのお話を伺いたいと思っていますのです。

関係がよければ一人二人の合意で、築40年でもそれなりにお金を出し合ってまあまあの居住環境が成立することは考えられますし、自分のところの古い築40年の親の物件とかを思えば、多分誰かがしっかりしていれば何とかなるのではないのかなと。その辺はどうですか。

○齊藤座長 どうなのでしょう。あまり川上さんのところでは小規模なところはないかもしれません。

○川上委員 いえ、うちの会員だと一番大きいところが1,500なんていうのがあるのですが、実際はそれ以外で何かうちにかければ何でもやってくれるのではないかというので随分電話がしょっちゅうかかってくるのですけれども。

例えばこういうケースがありましたね。地区名は言いませんけど、オーナーさんが初め何となくオーナーマンションもやっていて、オーナーさんが超高齢になって管理ができなくなってしまったので、では自分たちでやろうかという形でやって、でも何の引き継ぎもないので、そこのマンションに幾らお金があるのかみたいなことまでさかのぼって調べ始めて、ある管理会社にお任せでやってくれないですかというお願いをしたら、あまりにもゼロベースなので、とても怖くて引き受けられないとなってしまったのです。それについては少しウォッチングをしていますけれども、声の大きい人がいて、その方が何となく頑張ろうねみたいなことでやっているのが状況で、でも多分、数年後にはいろいろなことが起きてくるのではないかなと思っています。ただし駐車場がないので、それだけ駅に近いということなので、そこの厄介な部分がないということがラッキーですけども、今から管理組合を立ち上げて、管理会社に依頼しようというのが失敗したので、管理規約をつかって、そこからですよ、総会をやったりというような。まず組合をつくらないと理事会も総会も開けないのでということで、そのあたりから今スタートしようかなと思っていますけれども、そのようなマンションは多分都内にはかなりあるのではないのかと僕は思っ

ているのです。非常に駅近で便利なところで、駐車場なんかなくていいよというようなところで本当に便利なのですけれども、管理は突然オーナーさんがいなくなってしまったみたいながあるので、そういうところはもうこういう定義から落ちこぼれてしまうのですけれども、かなりあると思っています。

都心に近いほどあるのではないかと考えていますけれども、そのようなところについて先ほど行政がどこまで関与ということがありますが、僕はだから行政が少し前に出てこないと当事者では解決できないのではないのかなと思うので、むしろこういうスタンスを私は歓迎しているのですけれども、行政がどこかで入ってこないとだめではないかということを考えております。

○齊藤座長 ありがとうございます。その他に、今の議論は2ページ目の議論とも関連してきておりますので、どうぞ2ページ目も含めて議論していきたいと思うのです。

今おっしゃったのは対象のマンションなども関わってくるかと思うのですが、届出義務対象のマンションの規模、階数、戸数などについても皆さんから御意見があればお願いしたいと思います。

関連するかもしれませんので、次の報告の内容あるいは頻度、このあたりも一緒に、御意見があればお願いしたいと思います。

○北村委員 対象の把握の仕方は、恐らく都条例としてどこまでやるのかということと関係すると思うのです。

例えば1つの発想としては、ある程度まで、もう少し大きなところまででとめておいて、あとは特別区の方々がどうお考えになるかに委ねる。いわゆる裾切りを下げるとよく言いますが、そういうことを構想するのか。それとも特別区等はさておいて都条例で完結的にやるのだと。こう考えるかにおいてどこまでできるかと大きく変わってきます。恐らく事務局の発想は都条例で全部やるというのが今までの議論の流れであろうかと思っておりますので、もしもそうだとすればこれぐらいなのかもしれないという気がしています。区条例との関係をどのようにするかというのは決めの問題だと思います。23区もやっているところの方が少ないです。やろうと思ったらできるような内容であるにも関わらずやっていないのかどうか。区としてはあまりそこまではという御判断がされていると考えた方がよろしいようにもみえます。そこは事務局としてどのように整理をなさっているかを承りたいと思います。

○齊藤座長 では、お願いいたします。

○飯塚マンション課長 実はまだ条例化という具体的な検討はこれからでありまして、また北村委員がおっしゃいますとおり、都と区市等との役割分担でしょうか、都として、区、市町村等と同時並行的に協議を進めさせていただきたいと思っていますのでございます。

なお、仮に都が条例を定めて、またそこに区が先行して条例を定めている場合に、二重に行政手続が発生するという事は当然行政の原則からしてあってはならないと考えてございますので、仮に先行して区が条例化している場合において都がそこを後追的に仮に条例化する際も、その辺に齟齬がないようにと考えております。また一方で、既にこの3区が条例化しております内容との整合も当然図る必要があろうかと思っておりますので、今回、方向性案としてお示ししているのは現状においての都のそういった観点と御理解いただければと思っております。

○北村委員 ありがとうございます。杞憂かもしれませんが、都がもしも条例をつくったら3区は条例を廃止を考えるのかどうか。都がセーフティネットをつくってくれるのだったらうちはもういいやというようにして。廃止するのは3区の自由です。

○飯塚マンション課長 そこまでは今のところ都としても想定はしておりません。ただ、いずれにいたしましても、仮に都が条例を制定するとなれば、それに先立って特に先行して条例を定めております3区さんとも協議の方はさせていただきたいと思っておりますし、当然条例を廃止すべきかどうかというのは区さんの判断ではありますけれども。

○北村委員 どのようにされるでしょうね。空家法ができたときに、空き家条例を廃止してしまったところも全国で10自治体ほどあるのです。だから吸収されていると御判断なさった結果、そういう対応をとられているところはないわけではありません。

○飯塚マンション課長 実際に条例を定めるに当たっていわゆる適用除外規定といいますか、そのような規定を盛り込むことも一つあるかと思っておりますので、先行して定めております3区さんとの整合性も図ることは可能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。区市町村との連携をどうしていくかというのは議論の一つのポイントかと思いますが、皆さんの御経験上6戸ぐらいで区切って大丈夫ということですね。いかがでしょうか。

○若林委員 その6戸で区切るかどうかというのはすごく悩ましいところがあって、幾つも6戸未満の分譲マンションというのはあるわけで、だいたいが自主管理の形態で運営されていますので管理不全になっているマンションが多いのですけれども、そうなると、そういうところというのは蚊帳の外になってしまう、そういう危惧はございますよね。だけ

ど、ではその6戸未満のマンションが幾つあるのかというのは統計がございませんので、何とも言えないのですけれども。

○齊藤座長 ありがとうございます。——どうぞ。

○鈴木委員 前提としての定義が、外部不経済があるマンションを何とかしましょうということなので、外部不経済があるマンションとする目安で、たしか墨田区さんの方が、4ページのところに「建物周辺に、ある程度影響を及ぼすと考えられる」という、この外部不経済の考え方からして一応6戸という形で置いている。ただ、6戸というのがこの注釈の※2のとおり適正化法の主任者の設置要件のところで引っ張っているもので、説得力がいまいちないので、ここの適正化法の主任者5の目安を置いた制定時の趣旨をもう一度確認して、何か全然違うではないかということがないことを確認されることが必要かと思っています。一定の数で区切らないともう收拾がつかないので、数値を置くことには賛成です。

○齊藤座長 ありがとうございます。篠原先生。

○篠原座長代理 私も6戸ぐらいでいいのではないかと思うけれども、あとは鈴木委員が言ったことを確認するというのでいいのではないかと。それと都で6戸というのは、そのあたりは必ずクリアしてほしいのだけどという、そういう趣旨の定め方にすればいいわけで、あともう少し細かいとか戸数の少ないところも対応したければ、恐らく自治体の方でそれはやると思いますし、豊島区その他先行して条例をつくっているところはやはり自分たちの区には非常にマンションが多いけれども、そこを何とかしようと思って積極的に都より先にやったことだと思しますので、多分廃止ということはないと思いますし、都の基準まで引き下げてしまおうとか、そういうことも多分ないのではないかと考えます。

○川上委員 先ほど僕が例を言ったのは、実はたまたま6だったですね。5とか6とか、そのぐらいのマンションが意外に古いマンションだと建てやすかったのかなという感じがしますけれども、先ほどの区の条例でたまたま私、おとといある先生と会合でお会いしたのですが、先生は、あれは正常化すればいずれ条例はなくすという話になっているよと言っていましたけれども、正常化というのはいつになるかわからないけれども、オールクリアになれば条例はなくすという話になっているぞなんて言っていましたけれども、本当かどうかは知りませんが、彼の記憶だとそのように言っていましたので。

これは仮定の話だけど都が条例をつくって、それに関わる翻訳するというか意識する、現状に合わせるような条例というのは各区であってしかるべきではないかと僕は逆に思います。区によって下町と山の手とでかなり違うし、それぞれの地域事情というのがあるし、

条例というのは東京都が全体をカバーするのだけれども、区の条例というのがあっていいのではないかなと逆に思っていて。私は世田谷生まれですけども、世田谷区というのは、最近生まれたところに行ってみると、昔は戸建てしかなかったのにマンションがよきよきできていたりして、あれこんな田んぼ、あぜ道に区画して住んでいた戸建てがマンションになってしまったというようなことであるので、区の条例というのはむしろあってしかるべきではないかと思えます。

○齊藤座長 ありがとうございます。6戸で区切っても、それより少ないもので必要があれば、この御説明によると対象外であっても管理不全の疑いのあるマンションに対しては報告（届出）を求めることもあるし、この6戸というラインが永遠ではなく、状況によっては下げていくこともあるということです。

もう一つ、それとも関連しますが報告の内容についていかがでしょうか。報告してもらいましょうという内容が6ページの①から②、そして7ページ目の基本的な情報、これを一覧表にさせていただきますと8ページ、9ページになりますということでございます。比較のために先行している区と比較をしていただきました。

いかがでしょうか。

○篠原座長代理 豊島区の条例ができたのはいつでしたっけ。何年前だったかな。

○飯塚マンション課長 平成24年の12月制定で、翌25年の7月施行となっております。

○篠原座長代理 では、もう5年たっているのですよね。普通に5年と聴くと結構長そうに見えるのだけれども、例えば3年に1回とか毎年とかしたら、これはすごく負担になるし大変だと思うのです。

それとあと1回こっきりというのはちょっとどうかなという気がするので、そうすると5年に1回ぐらいならあまり負担にならないでできるかなという気もしますので、とりあえず5年ぐらいでどうかなと思います。

ただ、ちょっと気になるのは、豊島区でもう条例をつくって5年になるのに、豊島区は何でしたっけ、その先どうしようとしているのでしたっけ。報告は1回だけでしたっけ。

○平岩統括課長代理 資料の方は参考資料3の28ページにございますけれども、今、豊島区では報告率が67.4%と書いてあるのですけれども、現在報告してきていないマンションに区の職員とマンション管理士さんが個別訪問をして、出してくださいということとあわせて何か管理で困っていることはないですかというようなことを聴いて回っている

ということをもう2年、3年ぐらい続けているという状況です。

○篠原座長代理 そうすると、5年たったからまた報告済みのところを別途何か報告してくださいねというのではないのでしたっけ。

○平岩統括課長代理 規則上5年というのがあるのですがけれども、それをどうするかというのはまだわからないと。

○篠原座長代理 まだわからない。

○齊藤座長 ありがとうございます。その他にいかがでしょうか、皆様。

○浅見委員 管理を適正に行う重要項目の中で修繕履歴とか書いてありますが、図書が残っているかどうかだけの確認でしょうか。実際どういう修繕をしたかという中身まで報告に入れるのでしょうか。

○齊藤座長 6ページの⑨の修繕履歴のところの確認で今考えられているのは、まだ決まっているわけではございませんが、履歴の情報があるかないかかと思えます。

○飯塚マンション課長 そうですね、履歴があるかないかを把握したいと考えてございます。

○齊藤座長 ということでございます。

○浅見委員 続いて、⑦の大規模修繕工事で有・無ということですが、58年以前も対象とするのであれば35年以上たっているわけですので、「30年前にやりました」「20年前にやりました」というのではちょっと問題になるのではないかと思います。例えば③の管理規約と同じように最新の実施年を聴いてもいいのかなという気がいたしました。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。情報がいつの情報かということですね。例えば、大規模修繕を20年前にやったけど最近はやっていないというのをどう判断するのか、お考えがあったらお願いいたします。

○飯塚マンション課長 その辺、現実には詳細にはまだ決め切れていないところがありますけど、一般的にこの大規模修繕につきましては10年から20年スパンで実施されているという状況もございますので、基本的にはこの調査時点もしくは近年でそういうものが行われているかというような確認の仕方かと思っておりますけれども、浅見委員が言われたような30年も前の履歴というものは対象外としたいと考えてございます。

○齊藤座長 大規模修繕工事をやったかどうかだけではなく、最近いつやったかという項目を加えたらどうですかという御指摘と思えばよろしいですか。

○浅見委員 はい。

○齊藤座長 修繕履歴の方はいかがですか。

○浅見委員 修繕履歴を事細かに報告させるのは無理だと思いますので、これは確認で図書が残っているかどうかだけの確認ですかという、その確認です。

○齊藤座長 皆さんに議論していただきたい最後のポイントは、せっかくここでも報告いわゆる届出率が上がらないといけませんので、ぜひこういった手段が要るのか、あるいはこのようにしたら報告（届出）率が上がるのではないのという御意見、あるいは虚偽の報告（届出）をした管理組合に対してはこのようにしたらよろしいのではないかという御意見があればお願いしたいと思います。

○飛田委員代理 戻ってしまって大丈夫ですか。今気がついたのですけれども、参考資料1の「マンションストックの状況」の4ページ目のところを見ていると、マンションの棟当たり戸数というのがあって、それで見ると、今日の検討事項のペーパーの5ページ目というところの都内の全分譲マンション5万3,000棟の中で5戸以下は4,000棟しかない。だから、ここを抜く抜かないというのは、抜かなければいけないというほど量が多いわけではないと思いますので、それならいっそ全部やるというのもありなのではないかなと。棟数でいくと1割以下で、さほど大勢に影響がないということも考えられるのではないかと思います。

○齊藤座長 という御意見が出てきましたが、何か御回答がありますか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 58年以前のマンションということになりますと、前回の検討会資料で58年以前のマンションというのは1万5,000棟ありまして、今回6戸以上にしまして1万4,000棟になっております。1,000棟ほど違うということで、1万5,000棟のうちの1万4,000と1万5,000というのは、1,000という違いは大きいのかなとは思いますがけれども。

○飛田委員代理 わかりました。

○鈴木委員 中身でちょっと難しいのですけれども、「管理を適正に行う上で重要な項目」として、6ページで①の地域とのコミュニティ形成や環境への取組とか②の賃貸化住戸数、8ページ上の町会への加入だとかそういう話があって、それが評価項目の要素ですと。そこまではわかるのですけれども、賃貸化が増えているから適正管理から離れていくのか、場合によっては投資大型物件で賃貸化が非常に進んでいて適正管理が行われているマンションもあるわけで、単純に賃貸化が進むと適正管理から離れるか、あるいは町会組織に加入していないから離れていくかということと必ずしもそうでもないので、評価の仕方が難しい

部分については一旦再考を用意された方がいいのではないかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。項目の中で賃貸化住戸数ですね、その他にもありますか。

○鈴木委員 コミュニティですね。外部コミュニティがないから不適正管理なのかという。

○齊藤座長 地域とのコミュニティ形成関係の取組。

○鈴木委員 あるにこしたことはないけど、ないからだめなのという話。それから町会への加入とか、その辺も一緒ですね。

○齊藤座長 町会への加入、これは居住者組織というところでしょうかね。

○鈴木委員 そうですね。

○齊藤座長 居住者組織のところも有・無は難しいですね。小規模マンションであれば地域の組織に加入しますし、防災組織も規模によって違いが出てくるかもしれません。何かお考えありますか。

これをなしだと言われて一概にだめとは言いがたいというものもありますね。

○鈴木委員 結構掘り下げていくと、そうではないだろうという意見が出てきそうですね。

○齊藤座長 その他。

○川上委員 その上の兆候を判断する項目の中で、7番目、「大規模修繕」とございますね。マンションの場合、足というか、エレベーターがとまってしまったりすると住民は動きとれないですよ。2階、3階建てぐらいまでは歩けても、それ以上はなかなか。多分こういう管理不全マンションは高齢者がほとんどだと思うので、エレベーターがとまったりするともう致命的なので、大規模修繕の次ぐらいにエレベーターのメンテナンスとか何と言ったらいいのか、それも入れてあげないと。

マンションでエレベーターがないというのは普通あまりないではないですか。でも、フランスなんかでは管理不全マンションのエレベーターがとまってしまったりということがあって、そこを判断するみたいですけど、日本も多分そのようになるのではないのでしょうかね。管理不全がどんどん進むとエレベーターがとまったままみたいなね。日本だって、それはあり得ますよ。だから、エレベーターのメンテナンスとか管理とかね。

○齊藤座長 そうしますとエレベーターの有無、そしてある場合は動いているかどうかと。それからさらにメンテナンスをしているかどうかみたいなものがあつた方がいいのではないかという御意見ですね。

○川上委員 あつた方が、エレベーターがないマンションはあまりないと思うし。

○齊藤座長 エレベーターがないマンションもあると思います。

○川上委員 旧公団系は4階までぐらいであるけど、それはもう皆さんなれているからだけど、でも、民間のマンションでエレベーターがないというのはあまりないのではないかなと思うので。

○齊藤座長 5階以下であれば可能性があると思いますが。

○川上委員 僕は、個人的にも全部含めて5階建てだって問題だと思っているのです。あるマンションで5階からおりてくるのに1時間かかっておりてくるという居住者がいるのですよ。もう怖いから前に向かって歩けないので、後ろで手すり伝いにおりてくるわけですね。そんなのは問題ですよ。だから、エレベーターにかわる何かを考えてあげないと、あれだけたくさんある公団住宅は住みづらい団地になるのではないかなと思うので、ここは民間と考えてエレベーターのメンテというのをぜひ入れてあげた方がいいかなと。

○齊藤座長 御意見いただきました。

○飯塚マンション課長 お手元の参考資料3の17ページをご覧くださいますと、建築基準法の定期調査・検査報告の制度を載せてございますけれども、今、川上委員がおっしゃったエレベーター関係でございますが、建築基準法の中で毎年の定期報告が求められておりますので、他法令でそういった部分に関しましてもチェックがされていると御理解いただければと思っております。

○齊藤座長 はい、わかりました。できるだけ重なりをなくし、簡潔な項目に選定していただいたということでございます。——お手が挙がっていて大変失礼いたしました。どうぞ。

○小林委員 いいです。今のお話でしたので。

あと、管理を適正に行う上でというような項目、今、鈴木さんの方でお話ありましたが、地域のコミュニティとかそういうものはすごくマンションの場合は難しく、私どもの会でも若林さんなんかにお話し願って、「管理組合と自治会」ということで講演をやったのですが、非常に難しくて。管理組合しかなくて自治会なんかないよというマンション。それから、自治会はあるけど単独でやっている、自治会が町会に入っていると、非常にばらつきがありましてね、私どもも区の方にも言ったのだけど、区は、それはお任せしますということ。

例えば江東区の中でいいますと、湾岸の方は全部マンションそのもので自治会をつくっているのです。古くからのマンションはだいたい町会に入っている。自治会は町会の中の

下部組織になっているのです。ですから町会費を納めている。非常にこの辺は難しいです。私も随分勉強しましたが、なかなかうまくいかないのではないかとことがあります。

あと防災用品の備蓄というものも我々はやっていまして、うちはあるよないよというのがありまして、自助だから最低3日から1週間は自分たちで持てということで、マンションでそこまでやる必要があるのかと、定期的に費用がかかるというようなことですね。そのようなお話もありました。ですから、コミュニティに関する問題はすごく難しいのかなと考えております。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。防災用品の備蓄も例えばマンションによっては各自しっかりやってねということをしっかりPRしているところもあるので、管理組合としてやっているかどうかということの評価だけで判断するのが難しいという御指摘かなと思いました。

○荒委員 内容と、次の議題に恐らく回答率というのが出てくると思うので、その件について意見と質問です。今回の調査では、要は管理不全の兆候があるマンションが回答してくれないと、なかなかこの調査は機能しないということを考えると、管理をちゃんとやっているところだけが回答するような内容になるとよくないのかなと思っています。先ほど齊藤座長がおっしゃっていたように、いろいろなものを調べないと回答できないというものはなかなかすぐわかないのかなと思っています。

またそう考えると、先ほど鈴木委員もおっしゃっていましたが、防災とか地域コミュニティというのは少しはかりづらいですし、回答に困る面もあるのかなと思っして、特に管理を適正に行う上での重要な項目が全部○のところを今回調べるわけではないと思うので、必ず答えなければいけないものと任意回答とか、そういう感じで整理されてもいいのかなと思っしましたというのが1点です。

このまま少し質問させていただいていいですか。あとすごく重要な論点だなと思うのが、回答できないところこそが管理不全になっている可能性が非常に高いということにおいて、その回答がなかったマンションについてどうやって管理不全と特定して誰を派遣していくか、その基準が重要だと思っしています。

そのときに今回管理不全の調査対象に入らないけれども、管理不全の疑いがある場合も必要に応じて訪問調査をするという施策が前提になっていると思うのですけれども、回答していないところ、できないところ、回答が来ないところと、対象ではないけれども管理不全の疑いがあるところをどのように特定して、どのような優先順位として対策を施して

いくのかを議論されてきたりとか、今決まっていることがあれば教えていただきたいなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の時点で何かお考えがあればということかと思いますが、大変難しいところですね。これは今後、皆さんと一緒に議論していけばよろしいですかね。

○飯塚マンション課長 そうですね。事務局で今のところ考えていますのは、これだけの項目数がございますので、有・無で見ていった場合に、無というところを一個一個突き詰めていくというのはなかなか膨大な作業になろうかと思うのですけれども、例えばこの計35項目のうち幾つの項目で回答がないかとか、その数の多寡によっては優先度をつけて取り組むですとか、そんな考え方はあるかと思っております。また今後検討させていただきたいと思っております。

○齊藤座長 ということでございます。どうぞ皆さんもこの意見についてはまた一緒に考えていただきたいと思えます。

その他、方向性案・論点で出されているもので、現時点で御意見とか御質問がございましたらお願いいたします。

○北村委員 6戸の線引きですが、例えば一般的にどこかで線を引くというのは、それを引いて適用対象にならないものの影響があまりないからということで引くわけですよ。これは専門家の方々の御意見を伺いたいのですが、例えば先ほど参考資料にあった何戸だとか数字がありまして、あそこというのはだいたい不適正管理率は同じだという前提で考えていいのか、5戸以下のやつの不適正管理率が高いとなれば、これは適用除外にしているのかというのがありますね。ここが結構線引きの理屈。もちろんそういうのも追っかけていくわけですからいいのですが、このあたりの何か不適正管理率というのかな、そういうのというのはわかりますかね。

○齊藤座長 わかりますね。どうでしょう、これは後の議論を踏まえた方がよろしいですか。

○平岩統括課長代理 参考資料2のところの1ページ、2ページ、3ページ、4ページあたりが実態調査の回答ですけれども、確かに小規模な方が管理状況が悪いというのは間違いなくわかっていますが、これだと「1～20戸」ということで書いてありますので、これが5戸以下だとどうなのか。5戸以下と5～20戸までがどう違うのかというのは数字をよく見てみれば傾向が出るかもしれませんので。

○北村委員 ありがとうございます。多分「6」という数字は条例にするのも条例本則で書くのではないですよ。規則委任するのですかね。あるいは条例本則で書くのだったら議会から、なぜだと、きちっと理由を示せと言われかねないので、規則だったらそこまで厳しくは求められないと思うのですが、それによってエビデンスをどの程度持つておけばいいのかが決まってくるように思っています。

○齊藤座長 どうもありがとうございます。その他に御意見、御質問よろしいでしょうか。2つ目の議論を踏まえまして、また再度皆さんに御意見をいただきたいと思っております。議事(1)の「マンション適正管理促進に向けた施策について」、資料1をもとに議論してきましたが、一応意見が出そろいましたので、ここで一旦議論を切らせていただきたいと思っております。

そして、ここからは先ほど申し上げましたとおり、次は非公開資料に基づいての意見の交換になりますので、大変恐縮ではございますが、プレスの方と傍聴の方につきましては一旦御退席をお願い申し上げたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○平岩統括課長代理 委員の皆様にはここで5分程度休憩をとらせていただきたいと思っております。2時50分から再開ということでよろしくお願いいたします。

※「検討会限り資料」の説明及び意見交換は検討会設置要綱第5条に基づき、非公開とする。

(2) その他

○齊藤座長 わかりました。それでは他によろしいということで、これで非公開部分を終わらせていただきまして、その後、先生方に全体を通してのことがあればお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○篠原座長代理 資料1の6ページです。6ページの真ん中に「管理不全の兆候を判断する項目」として7つあって、これはこれでいいかと思うのですが、その後「管理を適正に行う上で重要な項目」というので⑧から㉔まで書いてあります。これは確かに管理を適正に行う、適正な管理になっているねというためにはこういう項目にきちっと答えるということは必要だと思うのだけど、「管理不全の兆候を判断する項目」と次の⑧以下の項

目の間にちょっと落差があり過ぎてしまって、それと項目が多過ぎて、これに曲がりなりにもある程度回答できる管理組合というのはかなり適正に管理できているマンションではないかという気がする。ここからどれを落としていったらいいのかというのは難しいとは思いますが、項目を絞らないとなかなか厳しいのかなと思いますので、そこは検討した方がいいかなと思います。

それと戸数の問題が出て、ついでに階数はどうしますかという話もあったと思うのですが、仮に戸数を6戸以上という前提として考えるのであれば、6戸だったら最大6階になるでしょうし、あるいは地下があれば5階までになるかもしれない。だから、階数にあまり、基本情報として階数を回答してもらおうというのはいいかもしれないけど、調査対象の中に階数を必須の条件として入れることまではないのかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。ということは、階数は特にそのまま。

○篠原座長代理 なくても大丈夫かなと思います。

○齊藤座長 その他に御意見・御質問大丈夫でしょうか。

それでは予定の時刻はもう過ぎてしまいました。本当に申し訳ございません。本日の議論はここまでにしたいと思います。

本日皆様からいただきました御意見ですと、条例化も含めて施策を前に進めていくということが必要ということかと思っておりますので、事務局で今後の課題をしっかりと論点を整理しまして次回の検討会で引き続き施策の内容を議論していただくということによろしいでしょうか。

追加でまた御意見がある場合は、事務局の方まで5月21日（月）ですから、1週間後までメールまたはFAXでお送りいただきたいと思います。

3 その他

○齊藤座長 それでは、次回の予定について事務局からの説明をお願いいたします。

○平岩統括課長代理 次回、第3回の検討会ですけれども、6月11日（月）午後2時からの開催としたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

○齊藤座長 今日とまたお時間が違います。予定が2時から4時ですね。ということで、皆様大丈夫でしょうか。6月11日（月）です。

○平岩統括課長代理 よろしいでしょうか。それでは、御多忙のところ恐縮ではございま

すが、よろしくお願いいたします。

○齊藤座長 ただいま事務局から次回の予定につきまして説明がございました。各委員の皆様、よろしくお願い申し上げます。

閉 会

○齊藤座長 それでは、これをもちまして第2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40分 閉会