

## 第4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7月18日（水）

14：00～15：58

場所 都庁第二本庁舎31階 特別会議室23

午後2時00分 開会

開 会

○平岩統括課長代理 大変お待たせいたしました。

本日はお忙しい中、また大変暑い中、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。

まだお見えになっていない委員もおられますが、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。よろしくお願いたします。議事に入りますまでの間、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存じます。

本日は取材が入っております。報道機関の方にお願いですが、カメラ取材の方は冒頭のみということにさせていただきます、ペン取材の方は検討会終了まで結構でございます。

次に、資料の確認でございます。ダブルクリップでとめてある資料は、次第をおめくりいただきますと、資料1ということで「東京における分譲マンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み素案（案）」です。それから、参考資料といたしまして、参考資料1が「マンションストックの状況」、参考資料2が「マンション管理の実態」、参考資料3が「マンション管理の適正化等に向けた行政の取組」を配付させていただいております。なお、参考資料3につきましては、平成29年度の実績値を入れております。それから、机上の方に黄色いファイルで、第1回から第3回までの検討会の資料と、「良質なマンションストックの形成促進計画」、「マンション管理ガイドライン」の冊子をお配りしております。こちらの資料につきましては、検討会の終了の際には机の上に置いたままお帰りいただければ結構です。不足等がございましたら事務局までお願いたします。——よろしいでしょうか。

次に、留意事項でございますが、本検討会は公開の会議とさせていただいております、検討会の資料も公開させていただいております。また、議事録につきましても、発言者のお名前を記載した上で全文公開とさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

それから、本日は所用のため、マンション管理センターの浅見委員は御欠席でございま

す。不動産協会さんは5分くらい遅れるという連絡が入っております。

なお、本日は、都市整備局住宅担当理事の今村も出席させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

○今村住宅担当理事 よろしくお願ひします。

○平岩統括課長代理 本日の検討会は、会議の次第でございますように、おおむね16時の終了を目途に進められればと考えております。

それでは、恐縮ですがカメラ撮影の方はここまでとさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、ただいまから第4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、よろしくお願ひいたします。

○齊藤座長 ありがとうございます。

それでは皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。

## 1 議 事

### (1) 中間まとめ素案について

○齊藤座長 それでは、議題の1つ目になります。「中間まとめ素案について」ということで、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 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、着座にて失礼いたします。

まず、議事の1番目、「中間まとめ素案」ということでございます。A4横使いの資料1をお手元にご覧ください。

こちらにつきましては、これまでの第1回から第3回までの検討会での議論を踏まえまして、この資料を取りまとめたものでございます。委員の皆様には、これまでの議論並びに方向性等々について、この資料1に集約されているかどうか、いま一度御確認いただければと存じます。

また、今後、この中間まとめにつきましては、この検討会の次回、9月に開催を予定しております第5回で再度御精査いただいた後に、都民向けのパブリックコメントの募集の実施を10月ごろから予定してございます。そのためもございまして、都民一般向けにわ

かりやすい表現あるいは体裁とすることに留意いたしまして作成してございます。つきましては、そのような観点からも、この後の御説明において改善すべき点等ございましたら、御指摘いただければと存じます。

なお、先ほどございましたとおり、参考資料1～3につきましては、前回までも御提示した資料でございますので、あわせて逐次御参照いただければと存じます。

それでは早速、資料1のページをおめくりいただきまして、1ページをご覧ください。

まず、「はじめに」といたしまして、東京におきます分譲マンションの重要性につきまして、データとともにお示ししてございます。具体的にでございますが、まずページ左下の図1でございます。都内総世帯数とマンション戸数の推移をグラフでお示ししてございますが、こちらから明らかなおと、平成29年時点で、都内総世帯数約709万世帯の約4分の1に相当します約181万戸がストック数として形成されておりまして、全国におきますストック数は約644万戸と聞いてございますが、その約3割を占めるに至ってございます。一方、ページの右下、マンション居住者の意識調査におきますこちらの推移にもございますとおり、「永住するつもりである」、すなわち「終の棲家<sup>ついですみか</sup>」とする永住意識が年々高まっているという傾向が見てとれます。

続きまして、2ページをご覧ください。

一方で、分譲マンションにおける建物の高経年化と居住者の高齢化、いわゆる「二つの老い」が進行しているという状況でございます。こちらのページの左下の図3、築40年以上の都内分譲マンションについては、平成25年時点で12万6,000戸だったものが、10年後には42万8,000戸と、約3.4倍に急増する見込みであるという状況でございます。また、ページ中ほどの図4でございますが、こちらは都内における世帯主の年齢が65歳以上の世帯割合でございますけれども、築年数の経過したマンションの居住者ほど高齢化が進んでいる傾向が明らかでありまして、築40年前後のマンションでは世帯主の約半数が年齢65歳以上の高齢者世帯であることがうかがわれます。さらに、ページ右の図5、マンション実態調査におきます日常管理の問題への回答につきましても、築年数の経過したマンションほど管理上の問題が多く、築40年を経過いたしますと「マンション管理に無関心な居住者が多い」あるいは「役員のなり手がいない」などの回答が約半数を占めるなど、適正な管理がなされていない、いわゆるネグレクト状態の進行が懸念されているところでございます。このように、東京におきまして分譲マンションというのは、都民の主要な居住形態でありまして、都市や地域社会を構成する重要な要素であり

ますが、また一方では、適正に管理することが良質なストックの形成に不可欠であるという状況がございます。

ページをおめくりいただきまして、3ページでございます。

これまで、都におきましては、マンション管理組合の自主的な取組を後押しするために、ガイドラインやセミナー、アドバイザー派遣などの普及啓発や支援を行ってまいりました。しかしながら、これらの施策というのは、管理組合が機能していないマンションには全く届かないという課題がございまして、また、平成23年度には任意のアンケート方式による実態調査も実施したところでございますが、その回答率が約17%と大変低くとどまっております。管理実態の十分な把握ができていないという状況がございました。すなわち、管理組合の自主的な取組では限界、また、「二つの老い」に対処することも行政として困難な状況に立ち至っているというところでございます。このような状況が放置されますと、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など、地域の生活環境や市街地環境にも影響する、いわゆる外部不経済を及ぼす要因となりますことから、管理不全の改善・予防のために、行政が積極的に関与いたしまして、管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策が必要とされているところでございます。

先月、一部新聞紙上で報道されましたけれども、去る6月12日の平成30年第2回都議会定例会の本会議の開会日におきます小池知事の所信表明におきまして、老朽化マンションについてでございますが、「管理組合の機能を強化し、適正管理を進めるため、条例化も視野に施策を講じる」という旨の表明がございました。また、本会議の代表質問におきましても、分譲マンションの適正な管理について質疑があったところでございます。こうした状況もあり、また、本検討会におきます検討の状況も踏まえつつ、このたび条例化も視野に制度を構築することといたしまして、1つ目は「行政や管理組合、事業者等の責務・役割の明確化」、2つ目は「マンションの管理状況の把握」、3つ目は「管理状況に応じた助言・支援等の実施」など、制度設計に着手しているところでございます。

続きまして、4ページからが制度のイメージとなります。

まず、本制度の目的でございますが、マンションの適正な管理を促進し、管理不全を予防することによりまして、良質なマンションストック、良好な居住環境を形成することで、都民生活の安定向上に寄与するとともに、あるいは周辺への悪影響を防止することで市街地環境の向上に寄与することを目的としております。また、用語の定義につきましては、マンション管理適正化法からの引用によりますほか、「管理不全」、こちらの用語につき

ましては「マンションの維持・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」、また、「管理不全の兆候」につきましては「マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態」とさせていただきます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、5ページをご覧ください。

本制度の実施におきましては、分譲マンションに関わるさまざまな主体が連携していくことが重要でありますことから、各主体の責務や役割を定めるものでございます。

まず、行政のうち、とりわけ都の責務・役割といたしまして、必要な施策の推進や、そのための基本的な計画・指針の策定としてございます。なお、都と区市町村は適切に役割分担を行いまして、また、都は区市町村に必要な支援を行っていくこととしておりまして、括弧書きにございますとおり、今後、役割分担につきまして協議を進める予定でございます。

また、管理組合や、あるいはその構成員であります区分所有者等につきましても、自主的な管理運営主体であるところを明確にするとともに、あるいはマンション管理士、マンション管理者や分譲事業者など、外部の専門家や関係事業者につきましても、マンションの管理運営への関わりとともに、適正な管理の促進を図る行政施策との連携を定めてございます。

続きまして、6ページ。

特に、管理組合が主体的に取り組むべき事項として細かく記述しておりまして、こちらをもちまして、管理組合自らの責務・役割を具体的に明確にすることとしております。1つ目が「管理組合の運営体制の整備」、2つ目が「管理規約の作成等」、3つ目が「総会の開催等」、4つ目が「管理費及び修繕積立金の設定」、5つ目が「計画的な修繕の実施」、最後6つ目といたしまして「その他、適正な管理を行う上で重要な取組」まで、計6項目を挙げてございます。この6項目につきましては、前回まで御議論いただいた管理状況の届出項目をもとにまとめましたもので、ここで詳細な内容の御説明は割愛させていただきますが、こちらは事務局の方であらかじめ届出様式のイメージを作成しておりまして、まだイメージ段階ではございますが、今お手元にある資料1について一通り御議論いただきました後、また後ほど別途配付させていただきます、御参考までに委員の皆様にご覧いただきたいと考えてございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、7ページでございます。

本制度における管理組合の機能強化を図る施策のイメージといたしまして、1つは①とさせていただきますが、「管理状況の把握」。続いて、8ページが②といたしまして、「管理状況に応じた助言・支援等」の2つを掲げてございます。

まず、7ページの「管理状況の把握」でございます。

上から1つ目の■印でございますが、管理不全の兆候が疑われるマンションを確実に把握するため、5年ごとに届出を求める。

2つ目の■印でございます。届出を求めるマンション、こちらを「要届出マンション」としてありますが、要届出マンションにつきましては「管理組合に関する明確な規定がなかった、昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションのうち、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」としてあります。なお、この6という数字につきましては、ページの下に「※2」で注釈しておりますが、人の居住の用に供する専有部分が極めて少ないマンションの管理組合につきましては、多数の区分所有者が存在し、その管理の実施に当たってこれら多数の区分所有者間の合意形成を必要とするマンションと比較いたしますと、管理の実施が比較的容易とされておりますことから、いわゆる外部不経済を及ぼすおそれは低いために要届出対象から除外設定したものでありまして、また、例えば親子間の二世帯住宅など、親族同士等による所有形態も除くための配慮をしたものでございます。なお、マンション管理適正化法では、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規定されていることも参考としてございます。また、「※3」にございますとおり、要届出マンション以外のマンションにつきましても、管理状況の届出を行うことができるとしてございます。

上から3つ目の■印に戻りまして、本制度の開始後でございますが、届出状況等を見ながら、要届出マンションの対象拡大を今後図っていきたくと考えてございます。

続いて、ページの中段の四角囲みでございますが、上から2つ目の○印でございます。届出がないマンションに対しましては、督促や指導を行いまして、また、管理組合等の協力を得た上で必要な調査を行うこととしておりますが、罰則等は設けないこととしてございます。

また、上から3つ目の○印で、「届出により管理状況を確認し、管理不全の兆候が疑われるマンションを把握する」とございますが、これもページ下の「※4」にございますとおり、6ページの「管理組合が取り組むべき事項」の(1)～(5)のいずれかが行われ

ていない場合につきましては、「管理不全の兆候が疑われる」としてございます。

続きまして、8ページに移りまして、「管理状況に応じた助言・支援等」につきましても、こちらの図にお示ししますとおり、要届出マンションのうち、管理不全の兆候があるマンションにつきましては、この図の中心にありますけれども、(1)個別訪問を行うとともに、管理状況に応じて継続的に関与することとする一方、(4)にございまして、改善が見られないマンションに対する指導も行うこととさせていただきます。なお、この際、周辺に悪影響を与えている管理不全状態にあるマンションにつきましては、例えば建築指導行政や消防の予防行政など、他の法令によって指導権限を付与されている行政分野とも緊密に連携いたしまして対応していきたいと考えてございます。

一方、管理不全の兆候がない健全なマンションにつきましても、(2)管理組合の運営に対する相談・支援を充実させまして、また、ページ下の※印の注釈にもございまして、(2)の相談・支援を利用するために、要届出マンション以外のマンションも管理状況の届出を行うことができるものとしてございます。さらに加えて、(3)のとおり、都内の全マンションに対しまして、マンションの適正な管理及び社会的な機能の向上に関する情報提供を行いまして、普及啓発、支援策の充実に努めていきたいと考えてございます。

なお、支援策の充実につきましては、前回の第3回の検討会でも委員の皆様方にさまざまな支援策のアイデアを御提案いただいたところでございますが、また、先ほど申し述べましたとおり、今後実施予定の都民向けのパブリックコメントでもさまざまな支援策の御提案・御要望が寄せられると考えてございます。また一方で、財政的な支援につきましては、関係部署との協議も必要であるため、総合的な見地から今後引き続き実効性のある支援策の検討を深めてまいりたいという考えでございます。

最後、ページをおめくりいただきまして、9ページをご覧ください。

これまでの御説明を取りまとめました本制度の運用のイメージ図をお示ししてございます。要届出マンションから行政への届出形式は、届出書作成の負担軽減を考慮いたしまして、紙様式と電子様式の双方から選択できることとしております。また、マンション管理者やマンション管理士によります支援等も想定してございます。なお、ページの下に※印で注釈しておりますとおり、要届出マンション以外のマンションであっても、管理不全の兆候が疑われるものにつきましては届出を求めることができるというふうと考えてございます。

御説明は以上でございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。ただいま事務局から、中間まとめ素案ということで御説明がありました。それでは、御意見・御質問があればお願いいたします。

今日、皆様に御意見をいただいて、9月にもう一度議論をして、その後、パブリックコメントをとるということですね。

○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 わかりました。そうしましたら、資料1につきまして、御質問・御意見があればお願いいたします。

○若林委員 1ページの図2でございますが、これは全国の統計だということなのですが、東京都に限って言うところよりも数字が変わってくるのではないかと想像できるのですが、東京都の統計はないのですか。

○齊藤座長 あればいいですね。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。東京都におきますこういう調査結果につきましては、残念ながらございませんので、国土交通省の調査を引用してございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。お持ちの方はおられますか。

東京都だったら、多分もっと数字が上がるのではないかという御指摘かと思えます。そういう意味では、東京都の統計があればありがたいです。

その他ございますか。——はい、お願いします。

○篠原座長代理 5ページと6ページにかけてなのですが、行政の役割と、管理組合、区分所有者、それからマンション管理士、業者、それから分譲事業者の人たちのことも書いてあるわけですが、次の6ページでは「管理組合が取り組むべき事項」と書いてあって、これは例えば、マンション管理士や管理業者、分譲事業者に取り組んでほしい事柄というのは入れないでいいのですか。

というのは、例えば管理組合が取り組むべき事項として「管理規約の作成等」と書いてあるのですが、基本的には、まず分譲事業者が案をつくって、それにオーケーしてもらわないことには、途中から管理組合で規約をつくるといっても、つくれるはずもないし、ごちゃごちゃになってしまうと思うんですね。そういう意味では、やはり初期設定というのを分譲事業者にきちんとやってもらった上でということが必要になると思えますし、そういう意味で、管理組合が取り組むべき事項以前に分譲事業者がやるべき事柄も結構あるのではないかなと思ひまして、それで質問しました。

○齊藤座長 ありがとうございます。——どうぞ。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。ただいまの委員の御指摘でございますけれども、若干先ほど御説明したところなのですけれども、この6ページといえますのはまさに、とりわけ管理組合に主体的に取り組んでいただきたい内容でございます。いわば管理組合自らの責務・役割というものがあるということをあえて明確にさせていただきます、本制度が一定の行政の関与を必要としているところではございますが、まずはマンションの管理組合に、自助・共助ではありませんけれども、やはり主体的に取り組んでいただきたいところを明確にさせていただいているという意図でございます。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 つけ加えますと、今、先生がおっしゃられた分譲事業者の初期設定の部分でございますけれども、5ページの分譲事業者の責務・役割というところの1つ目のポツですが、「マンションの管理運営にも配慮したマンションの供給に努める」というところで、漠然としておりますけれども、原始規約の策定等は、この中に入っていると思っております。

○篠原座長代理 その辺が明確になっているのであればいいかなと思うんです。それで、管理規約の案とか、それからあとは、積立金をできるだけ、途中で値上げするのはもう難しいわけですから、その辺のことも含めて配慮したいろいろなお膳立てがどうしても必要になると思いますので、そういうことがわかるような内容にさせていただければいいかなと思います。

○齊藤座長 どうでしょうか。今、御指摘をいただきました。もう少し踏み込んだ文章にするかどうかということです。「管理運営にも配慮したマンションの供給に努める」というのはやんわりとした言い方ですが、もう少し適正な管理ができるように初期設定をするというところまで、しっかり踏み込むかどうかという御指摘かと思いますが、いかがでしょうか。

どうぞ、他の委員の皆様もぜひ、このことについて御意見があればお願いいたします。

○川上委員 今の説明でよろしいのではないかと思いますけれども、例えば、管理組合の理事長及び役員理事への報酬というのも、僕らは今までそういうことを無視していたのですけれども、これからは大事かなと思っております。全体が高齢化すると、やはり若干の報酬を払わないとなかなか意欲が湧かないというところもあって、最初になるべく報酬制度を設定した方がよくて、5年たったらもう報酬制度に切りかえるのは難しいと思っております。5年間やった人は「僕らは5年無償でやったのに、何で次から有償にするのか」

と、すごく混乱するので、有償ならば最初から有償にする。役員の有償・無償は管理組合が決めればいいのですけれども、「有償にする場合は早めに設定する」みたいなこともあわせてどこかに織り込んでいただくと。これは大事な要素だと思います。だいたい半分くらいのマンションは無償でやっているケースが多いのですけれども、有償化というのも少し課題に挙げないと、管理組合の継続性というのはなかなかしんどくなるのではないかなと思っています。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の御指摘は、分譲事業者のところの「適正な初期設定をする」というような文章のところに、具体的にそういう役員の報酬についてもというような、より深い踏み込みが必要ではないかという御指摘だと思えばよろしいですか。皆様の意見も聴いてみますけれど。あと、先生が手を挙げていましたね。

○北村委員 北村でございます。5ページのところですけれども、ここは各主体のところの書きぶり——分譲事業者のところだけが「努める」と書いてあって、あとは全部言い切りになっている。これは何か深い意味があって、努力義務とそうでないのを書かれたのかどうか。6ページのところは「管理組合が取り組むべき事項」と書いてあって、これは文章ではどういう表現になることが前提になっているのか。最後は、この「管理組合が取り組むべき事項」ということに書いてある(1)～(6)と、例えば、「適正に管理するよう努めなければならない」というのがマンション管理適正化法の第4条第1項なのです。それともし条例化した場合に、条例との関係というのが、例えばマンション管理適正化法の第4条第1項の内容を詳細化して、かつ義務化するというところに位置づけておられるのかどうか。ちょっとここからではわからなかったもので、確認させてください。

○齊藤座長 ありがとうございます。マンション管理適正化法の第4条ですね。「管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない」という法律との関係ということですね。

他に何か。——大丈夫ですか。では、まずはここで何かお考えがあればお願いいたします。

○飯塚マンション課長 まず、篠原委員あるいは川上委員から御指摘いただいた部分につきましては、実際のマンションの管理運営に当たって、望ましい管理のあり方というか、そういった部分につきましては、都といたしましても管理ガイドラインというものを策定して普及啓発をしてきたところなのですけれども、このガイドラインにつきましても、あるいは5ページのところで、行政の役割として2つ目のポツになりますけれども、「必要

な計画・指針を策定する」ということで、この四角囲みの中の2つ目でございますけれども、「基本となるべき指針を定める」とございますので、このガイドラインをもとに発展的に、より適正に管理を行うために必要な指針を定めていきたいと考えてございます。

また、北村委員に御指摘いただいた部分につきましては、やはり5ページのところで、管理組合の責務・役割といたしまして、まさに「法令等の定めるところに留意して」とございますので、基本的にはマンション管理適正化法ですとか、そういったところで努めなければならない努力義務も課せられているところでございますけれども、当然、そちらの法の定めにも留意するとともに、この6ページにつきましては、届出項目との結びつけもございますので、あえて6ページにお示ししていますような取り組むべき事項というものを本制度の中で明確に位置づけたいという思いでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の御回答は、まず、適正に管理を行うための基本となるべき指針をこれから定めていくということですね。その指針の中に詳細に書かれていくというイメージでよろしいのでしょうか。

○飯塚マンション課長 まさにこれから検討しながらというところでございます。

○齊藤座長 今、御指摘いただいた細かい点は、そこの中にしっかり盛り込んでいくので、ここでは大きな概要を述べているという理解でよろしいですかね。

——はい、そういうことでございます。管理組合、区分所有者等、マンション管理士、マンション管理業者、分譲事業者ということで。

この指針というのは、例えば今日お配りいただいている管理のガイドラインと大分、内容が似ていくものでしょうか。

○飯塚マンション課長 そうですね。当然これまでの蓄積でございますので、このガイドラインをもとに発展的に指針類をまとめていきたいと考えてございます。

○齊藤座長 ここでは概要としてなのですけれども、それでも「いや、もう少し書き込んだ方がいいんじゃないの」という御指摘もあればお伺いしたいと思いますが、いかがですか。——どうぞ。

○鈴木委員 いいのではないかとはいよりは、9月にもう1回行った後にパブリックコメントということですがけれども、9月はイメージとしてどのような見せ方をしていただけるのですか。今言った指針なり何なりというものが出てくるというイメージですか。それとも、これをもう1回確認するということですか。

○齊藤座長 今日言われたことが修正されてこれだけを議論するのか、もう少し具体的な

ものが出て議論をするのかという御質問かと思えます。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。今時点では、あくまでも条例化を視野に置いた制度設計という位置づけでございますので、具体的に今後を視野に入れた指針というものも、条例を定めた場合の条例に基づく指針という扱いになるかと思えますので、次回の第5回までにイメージとしてお示しできるかどうかは正直難しいところかなと思っております。ただ、全く現状何もないというところではなくて、まさにガイドラインというものがございまして、そうしたもので、イメージをしていただければと思っておりますのでございます。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 マンション管理適正化法におきましても、マンション管理適正化指針というものを条文の中で定めてございまして、こちらが条例になってもそういったものを参考にさせていただきながら、指針を作成したいと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。そのときのベースになるものがこのガイドラインという理解でよろしいでしょうか。

今の鈴木委員のリクエストは、9月にぜひ、もうちょっと詳しいものがあつた方がいいなという前向きな意見だとお伝えしておきます。

○佐々木住宅政策推進部長 恐縮でございます。今日、中間まとめ素案というのを出示させていただいているわけなのですが、この「素案」というのがとれた形で「中間まとめ」と。これを少し肉づけとブラッシュアップをさせていただくというのを9月に取りまとめるというようなことを私どもで考えてございまして、その上で今後、条例化も視野に検討ということでございまして、条例なのかどうかというのはありますけれども、その辺のところは都としてまとまった後で、都の行政計画として、あるいはその行政計画を踏まえた指針としてということになりますので、9月の段階では、恐縮ではございますけれども、まだ計画とか指針というのは具体化には至っていないという段階であろうと思っております。まずはこの中間まとめというのを、より磨きをかけて、その後の施策展開に結びつけていくということになろうかと思っておりますのでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますと、この中間まとめの今日の議論は非常に重要になるわけですね。

次に、5ページで、マンション管理士とマンション管理業者が一緒になっているのですが、よろしいですかね。

○若林委員 そもそも基本的な役割が違うわけなので、それを一緒に書くのはどうかと

いう印象を持っておりますが、特に第2項で、「都及び区市町村が実施するマンションの適正な管理を促進するための施策と連携する」のは、我々は日常やっておりますけれども、マンション管理業者は果たして、こういうことで拘束されてよろしいのかどうか。私はかなり疑問だと思います。

○齊藤座長 いかがでしょうか、他の方も。マンション管理士、マンション管理業者が、役割が違うけれど同じようにされて、いかがかなという印象を持ったのですけれど、皆様いかがでしょうか。——どうぞ。

○篠原座長代理 これは分けるべきだと思うのです。マンション管理士というのは、組合に対して外部から客観的な立場でアドバイスしたりサポートしたりする立場ですし、管理業者そのものは組合からある程度任されてこういうふうにしてくださいねということを誠実に実行して、さらにその先があればアドバイスをするという立場なので、これはやはり分けた方がいいと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。他の方はいかがでしょう。管理業者とマンション管理士御本人の方々は、相手と分けてくれというのは言いにくいかもしれませんが。——どうぞ。

○川上委員 管理組合団体から見れば、分けた方がいいと思いますね。やはり役割が違うし。マンション管理士はあくまでも管理組合の相談に乗るというたてつけですよ。管理業者というのはもうどっぷり入ってしまっているわけだから、そこはやはり分けた方がいいと思いますね。管理組合から見ると、マンション管理会社が入っていて、なおかつマンション管理士も使うという管理組合もかなり多いのですけれども、役割がはっきり違うので、多分相談する場合も、同時に同じ相談を管理会社に相談してマンション管理士にも相談するということもあるかもしれないけれども、普通は区別してやっていると思いますので、これは分けた方がいいと思います。いいですか、若林委員、そのようなことで。

○若林委員 はい。

○齊藤座長 ありがとうございます。事務局の方、いかがでしょうか。あえて一緒にされていることに意味があれば教えていただければと思います。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。ただいまの各委員からの御指摘を踏まえまして、次回の第5回でお示しする際は、こちらは主体として分けて記述したいと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。ガイドラインでも分かれていますので、むしろその

方が、役割が明確になるのかなという印象を受けました。

その他、6ページの、先ほども話題になりましたが、管理組合が取り組むべき事項として、(1) (2) (3) (4) (5) (6)。逆に、6個しかないわけではないのですが、6個が取り上げられているのですけれど、このあたりは皆様、いかがでしょうか。

○北村委員 早いうちにスタンスを明らかにしておいた方がいいと思います。例えば、マンションという言葉の定義としては、マンション管理適正化法を引用するという事になっていますね。これは恐らく、前の検討会で問題になって議論されたことがあったのですが、マンション管理適正化法における行政の立ち位置というのは、求めに応じて受動的にアクションするというものです。ところが、この検討内容を条例化した場合には、そんなことを言っていたらということで、もう一歩、マンション管理適正化法を思想を踏み越えた形で、小さな世話か大きな世話かは別にして、お世話をしましょうという形なのです。この思想の違いがどこかに書かれていないと、よくないと思うのです。それは、条例化した場合、目的規定に書くのか、前文というのはあまり都条例ではないのかと思うのです。そこの思想は重要な転換と申しますか、マンション管理適正化法とは違うところですので、これは事務局の方でお考えいただいた方がいいでしょう。

○齊藤座長 ありがとうございます。今、どちらかという飛ばしてしまいましたが、特に4ページの「制度のイメージ」の「目的」のところでしょうか。この適正化法が持っているものより一歩踏み込むという言葉がよろしいのでしょうかね。そういったことの必要性と目的について何か加筆があった方がよろしいのではないかとありますが、いかがでしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。3ページの方では、「都の取組と課題」ということで、下から2つ目の四角囲みの中に「より踏み込んだ施策が必要」とございますので、例えばもう少しこの辺の書きぶりを細かくするですとか、あるいは今、北村委員から御示唆いただいたような、適正化法との関係と申しますか、その辺を都民一般に御理解いただけるように、記述の方は工夫していきたいと考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○北村委員 あと、もう1つ。目的規定は非常に大事なところだとは心得ております。その中で、防犯というのはなかなか微妙なところですね。例えば空き家だったら防犯というのは結構接合的なのですが、私たちが今相手にしているのは、お住まいになっているマンションです。と申しますのは、防犯となると、行政が踏み込まなければならない理由が大き

くなってまいります。ですから、景観とか生活環境とはちょっと違う、保護法益とよく申しますけれども、重たくなってくるのですね。このあたりを並列で並べるのか、どうするのか。法制とも恐らく調整をなさることがあろうかと思しますので、結果として、あまりぐぐっと入って——届け出なかったら何かをするということはしないと先ほどおっしゃったわけですね。「防犯」と書いておきながら、そんなことでいいのかという声が絶対に出てくると思いまして、確かに重要な保護法益ではあるのですが、ややバランスの点でどうかという気がいたします。

○齊藤座長 どうなのでしょう。「防犯」がない方がいいということですか。

○北村委員 あってもいいのですが、あつたらもっとちゃんと情報をとれよというようなことになるはずなので、目的とやろうとしていることがやや股裂き状態になるかなと思って、制度設計のときに困られるのではないかと思ったものですから。

○齊藤座長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 事務局でございますけれども、3ページに記載しておりますが、「二つの老い」が進行した上で、このまま現状を放置すると、居住環境はもとより、防災、防犯、さらには衛生というところまで影響が及ぶだろうというところで、前もって今のうちからそれを防止するために、今回のこういった制度を構築したいという意味合いでございまして、例えば空き住戸が増えてくるですとか、また、その敷地内にゴミが散乱するですとか、そういったことが将来考えられるということで、こういったことを入れてございます。

○北村委員 はい、それは結構ですけれども。

○齊藤座長 防犯はちょっと違うということですね。

○北村委員 私が申し上げたかったのは、いいのですけれど、それだけ重たいものが天秤のこちら側に乗せられたら、こちらにももっと重たいものを乗せないとバランスがとれないでしょうと。要するに、特に届出がなくても何もしませんというぐらいでは済まなくなるのではないですかと、そういうことを申し上げたかったのです。

○鈴木委員 マンション管理ガイドラインの151ページの右段の上の方ですけれども、マンションの標準管理規約の第32条に「管理組合の業務」というのがございまして、その第十二号、151ページです。「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」という箇所に該当するものと思っておりますが、こちらなどを御参考に整合させていただければよろしいかと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。確かに、ここに「防犯」という言葉がないのですね。

○北村委員 これは恐らく民民関係においてそういうことをやりましようと言っているだけですが。私たちは条例化も検討しているのです。垂直関係においてそこまでやるのかということですから、そういう規定は重要なのでありますけれども、心としては持ちつつも、ぎらつかせるのかと、要するにそういうことです。

○齊藤座長 ありがとうございます。どうでしょう。御検討いただくということによろしいですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 検討させていただきたいと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。今回は、より文章化して出されるのですか。同じ感じなのですか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。基本的には、今日お示ししたものをブラッシュアップして出していきたいと思っています。

○齊藤座長 パブリックコメントを出すときもこういう感じですか。

○飯塚マンション課長 はい。そのように想定しております。

○齊藤座長 若干、文章を読み取れというようなところ——文章ではなく、こういう感じを出されるということなのですね。わかりました。パブリックコメントを出される形で出てくるということですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 パブリックコメントに当たりましては、都民にわかりやすくするために、もう少し表現をやわらかくしたり、解説をつけ加えるなど、考えたいと思います。

○齊藤座長 わかりました。文章になっているところと、そうではないところがあって、もう少し誰が読んでも同じようにわかるようにというのが必要なのかなと思ったものから、質問いたしました。ありがとうございます。

一番初めに「東京における分譲マンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み素案（案）」とあるのですが、1ページ目のところに「分譲マンション」とあって、2ページ目にも「分譲マンション」とあって、3ページ目から「マンション」というふうになって「分譲」がとれているのですが、何か深い意味がございますか。初めから「マンション」で統一したらいけないですか。タイトルと1ページ、2ページまではずっと「分譲」がついているのですが、4ページも初めから……

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そうでしたら、全て分譲マンションでございます

ので、最初に「分譲マンションとはマンションを指す」とか、そういった形でわかりやすく定義をさせていただければと思います。

○齊藤座長 わかりました。マンションの定義というのがこの順番でいくと4ページに初めて出てくるので、そうすると分譲マンションの定義はないままに終わっていつていきますので、もう「マンション」だったら「マンション」と決めてしまって、早目にマンションの定義をしてしまった方がわかりやすいのかなと思いましたので、そこも御検討いただけたらと思います。

その他、皆様の中でお気づきの点はございますでしょうか。——はい、お願いいたします。

○篠原座長代理 4ページの、「定義」の「マンション」というところなのですが、私たちはマンションの定義はこれで何となくわかるのですが、普通の人が見ると「適正化法第2条第1号に定めるマンションって何だろう」と、多分わからないと思うので、どこか欄外でいいのですが、※印か何かで書いていただきたいというのが1つ。

それからもう1つ。5ページの分譲事業者の役割のところ「マンションの供給に努める」という書き方をしている、分譲事業者だけは何となく努力義務というか、遠慮がちな書き方になっているのですね。それが悪いというわけではないのですが、基本的に、売ったら後はもう管理の問題だから適当にやってねと言われるのは困るので、ここの書き方をもうちょっと変えてほしいのです。例えばなのですが、分譲事業者のところ、「マンションの供給の後に管理運営が適切になされるよう、管理組合のための制度設計を検討する」とか、要は、規約をつくるとか、それから積立金を適正にするとか、そういうものがここに入ってくるよということがもうちょっとわかるようにしていただきたいと思っています。

○齊藤座長 ありがとうございます。できましたら、関連しての御意見がありがたいのですが。

○飛田委員代理 今、篠原先生がおっしゃったところの文章そのもので、そもそもこういう受けとめ方をするのはこの中だと私だけかもしれないのですが、「マンションの管理運営にも配慮したマンションの供給に努める」と書かれると、例えば、管理室の面積をこれ以上にしなさいとか、そういうハード的な面に読めると思うのです。皆さんは多分そうではなくて、今は管理のことを考えているから、そう読まないと思うのですが、これは順番が逆で、「マンションの供給に当たっては、管理運営に配慮するよう努める」と

かだったらまだわかるのかなと思いますし、多分、篠原先生がおっしゃったようなところにもつながるのではないかと思います。

○齊藤座長 「マンションの供給に当たっては、マンションの管理組合運営に配慮する」とか、そういうことですね。

今の感じだったらどうですか。

○篠原座長代理 運営にどうするんですって？

○齊藤座長 「運営に配慮する」。今の文章の改良案でしたら、そうですね。

○飛田委員代理 「マンションの供給に当たっては、マンションの管理運営にも配慮するよう努める」とか。

○篠原座長代理 やはり努力義務なので、もうちょっと積極的に書いてほしいというのが私の気持ちなのですが、最終的にはお任せします。

○齊藤座長 せっかくですから、どうぞ、皆様の方から御意見を。——はい。

○荒委員 今の分譲事業者の点について質問なのですが、以前の議論の中で、新築マンションの件をデータベースに載せる・載せないという議論がありましたが、それによってこの書き方は結構変わるのかなと思いました。結論はどのようになりましたでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 全てのマンションに対して将来的に拡大すると意識しておりますけれども、まず新築マンションにつきましては、基本情報につきまして、我々が情報として知りたいのは、住居表示の付定をした後にそういった情報がいただければと考えてございます。分譲事業者、もしくは管理業者が決まっていれば、その予定受託管理業者からそういった情報を出していただければと考えてございます。

○齊藤座長 決まったわけではなく、「考えております」ということですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 はい、検討してございます。皆様にその辺もまたいろいろと御議論をいただければと思います。

○北村委員 1点確認なのですが、我々がやろうとしていることは、マンション管理適正化法の第1条の目的はだいたい共有しておりますけれども、内容としてもう一步踏み込みましょうということ。そこで、マンション管理適正化法の中で書かれている主体の中で、分譲事業者というのはそこには書かれていない。この都の条例で初めて枠組みに入れるという整理を私はしたのですが、それでよろしゅうございますか。

○齊藤座長 分譲事業者はありますよね。

- 北村委員 どこに入っていますか。マンション管理適正化法に。
- 齊藤座長 図面を渡しなさいというところ。それだけですわね。
- 北村委員 主体としては書いていないでしょう。
- 齊藤座長 なるほど。
- 小林委員 マンション管理ガイドラインの141ページです。
- 北村委員 「設計図書の交付等」のところですね。
- 齊藤座長 そうですね、そこです。だから、管理に関してはございません。
- 栗谷川民間住宅施策推進担当部長 北村先生がおっしゃるように、確かに、マンション適正化法では分譲事業者のことについては触れておりません。「分譲」という言葉は出ておりますけれども、そういった意味では今回、この制度の中で、こちらの方についての責務ですとか、そういったものを記していきたいと考えてございます。
- 川上委員 違う話でいいですか。

管理組合が取り組むべき事項で、あった方がいいのではないかと思うのは、コミュニティの形成のことなのですが、  
「マンションの管理の適正化に関する指針」にもきちんと書かれていて、「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」と書いてあるのですが、3年前に標準管理規約からコミュニティ条項が削除されたことが現場の管理組合にはすごく衝撃で、随分僕らも反対の声を上げたのですが、結局は取り上げられなくて、ただし、国交省は指針にはきちんと残しているのです。国交省のある担当官に聴くと、「こっちが重要なんだ」と言うので、僕はそれを信じて、標準管理規約からは取り払われたけれども、ここがあるので残っているんだなと思って、むしろ最近はこちらを強調して管理組合に僕は物申しているのですが、「コミュニティは非常に大事だよ」と。防災ということにおいてもですね。

この文章を見ると、先週も行ってきたのですが、やはり復旧が早いのはコミュニティが日ごろきちんとしているところしかないのですわね。コミュニティがばらばらなところはまだまだ壊れたままというのが多いですし、東京の場合は30年以内に7割の確率で首都直下型地震が起きると言われているのだから、防災のことをマンションの管理組合の重要な業務に入れたいというのはないと思いますよ。都としても防災は大事だと言いながら、3割がマンションの住民なのに、マンションの管理組合の指針として防災のことを触れな

いというのは何ですかと僕は言いたいですね。国交省もこうしてきちんと指針で指摘しているし、条例に入れるならば、防災とコミュニティの形成というのを入れるべきだと僕は思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますと、今の御指摘は、6ページの「管理組合が取り組むべき事項」の中の(6)のところに「防災対策など」と入っているのですが、そうではなくて、もっと取り上げて、前に出した方がいいのではないかと御指摘ですよ。

○川上委員 入れる箇所は特に言いませんけれども。

○齊藤座長 もっと前に、「防災」と目につくようにということですよ。そういう御指摘かなと。それとも、コミュニティ形成ですか。

○川上委員 コミュニティと防災はあわせてもいいですけども、そのことは大事だと僕は思っています。国交省もきちんとこの指針で言っているし、東京都の全体的な施策の中でも防災というのはかなり上位になっているわけだから、そことマンションのことがリンクしないというのはいかがなものなのかと思っています。

○齊藤座長 ありがとうございます。(6)の「その他」ではちょっと弱いのではないかと御指摘かと思ったのですが。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 今回の御指摘を踏まえまして、(6)の「その他」の部分でございますけれど、「防災対策など」のところに、コミュニティの形成等につきましても工夫して記載したいと思えます。

○北村委員 川上先生の案に盾突くわけではないのですが、整理の問題として、御指摘のマンション管理適正化指針のこの部分というのは、基本的に対内的な話なのですね。マンション敷地内において困りますよと。我々がやっているのは、対外というか外部性に着目した話でやっておりますから、防災・防犯といっても、言葉の意味が違う。これは大事なのですが、条例目的との関係で何を言うかというのははっきりと分けてやらないと、話がごちゃごちゃになるような気がしまして、ちょっと確認がてらに発言します。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 了解しました。先生の今の御指摘も含めまして、少し内容につきましていろいろと工夫して書き加えたいと考えます。

○佐々木住宅政策推進部長 ちょっと補足させていただきますと、6ページの管理組合が取り組むべき事項の(1)から(5)までというのは、いずれも十全に行われませんと、管理不全の兆候が疑われるという性格のものでございます。一方で、(6)の設計図書

保管などは修繕の際にどうしても入り用になってくるということで、関連性はあるのですが、やはりマンションの社会的機能を高めるために必要な取組ということで、川上委員がおっしゃいますように、また、この資料の3ページにも書かれていますように、居住環境とか地域の生活環境や市街地環境にも影響するんだという認識は私どもも一致していると思っております。

一方で、例えば法規範性のあるものにどのように書き込むかということについては、北村委員がおっしゃいますように少し工夫が必要だと思いますし、ここに書いてございますけれども、計画とか指針とかをつくる際には、施策という段階でいろいろと盛り込んでいくといったようなことも考えられるのかなと思っておりますのでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

さて、その他に。先ほどの分譲事業者のところの言い回しは御検討いただきたいということと、それから今御指摘いただいております管理組合が取り組むべき事項。

再度確認ですが、ここで取り組むべき事項として書いているのは、管理不全にならないように、最低限といいますか、基本的に取り組むべきことというスタンスなのですか。取り組むべきことはいっぱいあると思うのですが。管理組合が取り組むべき事項というのはたくさんある中で、ここに上げられている5つ+その他という項目の位置づけをもう一度教えていただきたいです。

○今村住宅担当理事 (1)～(5)と、(6)というのは、先ほど佐々木から申し上げたように若干位置づけが違うと思うのです。ですから、そこら辺を、先生方の意見を踏まえながらも少し書き分けて、ここからここまではこういう趣旨、ここからここはこういう趣旨という形で、次の資料を出すときには少し工夫して書き加えたいと思っております。よろしく願いいたします。

○川上委員 豊島区の条例にもコミュニティのことはすごく強調して書かれているのですよね。そういうことも踏まえていただいて、ぜひ御配慮をお願いしたいと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。管理組合が取り組むべき事項はたくさんある中で、ここに上げているのはどういう位置づけかということがもう少し明確になったらわかりやすいのではないかと思います。

その他に、皆様の御意見は。——どうぞ。

○篠原座長代理 今のお話に関係するのですが、4ページで「管理不全」と「管理不全の兆候」と書いてあって、一応の説明はあるのですが、前回までの検討会のと

きに管理不全の兆候として幾つか項目が挙がっていたと思うので、それがいつの間になくなってしまって、それで管理組合が取り組むべき事項として6ページに(1)～(5)が載っているということになっているので、やはりその関連を、「管理不全の兆候」とか「管理不全」という中身をもうちょっと、簡単でいいのですけれども、何か単語で書いておく必要があるのではないかなと思います。そうすると、6ページの方にもつながっていくかなと思います。

○佐々木住宅政策推進部長 議論、論理の流れとか、そういったものがきちんとトレースできるように、ちょっと丁寧に資料の方を作成させていただきたいと思っております。これを次回のまとめの段階に反映させてまいりたいと思っておりますし、以降、パブリックコメントにも提供する上では必要なことと思っておりますので、対応させていただきたいと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。第3回目のときにあった資料の5ページに「管理不全の兆候を判断する項目」というのが具体的に出ておりましたね。こういったことと連携して先ほどの項目もありますので、「管理不全」という言葉と「管理不全の兆候」という言葉の説明があった方がわかりやすく、今議論していただきました6ページとの関連も明確になるのではないかなと思いますので、御検討をよろしくお願いいたします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 承知いたしました。前回の5ページの資料の、管理組合の有・無とか管理者の有・無、こういったものを※印とかをつけ加える形でわかりやすく記述したいと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他に、皆様の方からの御意見は。——はい、ありがとうございます。

○飛田委員代理 事務局の方に質問なのですが、5ページの「マンション管理士、マンション管理業者」と「分譲事業者」のところに両方に書いてあります「都及び区市町村が実施するマンションの適正な管理を促進するための施策と連携する」。これは、私は正直、意味がわからないのですが、どういったことを指されているのでしょうか。

○齊藤座長 何か具体的にお考えがあれば、お願いいたします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 1つは、先ほどの、新築マンションについての基本情報登録のことがございます。そういった行政の方で今やろうとしています基本情報の届出については、マンション管理業者、もしくは分譲事業者というのがあります。

あとは今後、最後の9ページにございますけれども、制度運用のイメージでございます

けれども、「管理不全の兆候があるマンション等」とか「要届出マンション」がありますけれど、例えば「届出書作成支援等」にはマンション管理業者やマンション管理士が、また、8ページにございますけれども、「管理組合の運営に対する相談・支援」ですとか、「マンションの適正な管理及び社会的な機能の向上に関する情報提供」とか、この辺もまだ具体的な支援策は決まっておられませんけれども、こういったところをマンション管理士、マンション管理業者、もしくは分譲事業者にもいろいろと御協力いただくことがあると思いますので、そういった意味合いも含めて書いてございます。

○飛田委員代理 今まさに、御協力という言葉が出たと思うのですけれど、6ページの(1)の「管理組合の運営体制の整備」のところまさに書いてあるのですけれど、管理組合がマンション管理の主体なのでありますから、今おっしゃっていたようなことの主語に当たるのは管理組合であるべきではないかと思うのです。それで、よくよく9ページを見ると、「制度運用のイメージ」のところも「分譲マンション」とか「要届出マンション」となっていて、マンションが主体かのごとく書いてあるのですけれど、これはマンションの管理組合がやるべきことだということですよ。そこを明確にした方がよろしくて、あくまで主体は管理組合であって、分譲事業者なりマンション管理業者というのはそれに協力するというのであればまだ何となく納得もできるかなとは思いますが、5ページの管理組合のところは1行しか書いていないのに、マンション管理士と分譲事業者の方に多く書いてあるのがちょっと不自然ではないかなと思うのです。そのあたりを御検討いただければと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。委員の皆様からも御意見をいただけたらと思います。

○若林委員 私どもに限って言えば、これは日常やっている仕事でございまして、例えば、行政が行う相談会とかセミナーですとか、そういうのには積極的に協力しておりますので、それを指しているのではないかなとも考えられますけれど。

○鈴木委員 そういう意味だと、よりマンション管理士とマンション管理業者は分けた方がいいという意見が冒頭で出ましたけれど、分けた方がいいと思います。施策と連携する気持ちは、管理業者はみんな持っているのですけれども、仕事を管理組合から受ける立場ですので、主体的に行政の施策と連携して協力したくても、管理組合の同意なしには一歩も進められない立場でございまして、そういう意味で、管理業者が主体的に「届出を出してね」と言っても、管理組合がオーケーしないことには1センチも進まないというのが、実際の管理委託契約の関係でございまして、そこが明確になるような書き分け、管理士

と管理業者は立場が違うんだという意味で、切り分けに賛成でございます。

○齊藤座長 その他に御意見はございますか。

9 ページの制度運用のイメージの中で、主体になるべき「管理組合」という言葉はどこにあるのですか。

○篠原座長代理 書いていない。

○齊藤座長 主体になるべき管理組合がまずあるというのが重要な気もいたしますが、いかがでしょうか。今の議論も、誰が本来やるべきで、それに頼まれて支援をするという立場とすると、主体者の顔が見えないという感じがしてしまうのですけれど、いかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 申し訳ございません。左側の「都内の分譲マンション」のところに「管理組合」ですとか、「要届出マンション」のところにやはり「管理組合」という記述を書き加えるような形にしたいと考えます。

○齊藤座長 そうですね。届出をするのは、ある場合はまず組合ですね。ですから、そういう意味では、本来の主体があって、それをサポートする人がいるということですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 「管理組合等」というような表現とか、工夫してみたいと思います。

○齊藤座長 なかなか難しいですね。管理組合がない場合もあるし。「等」というと、またいろいろ考えるけれど。何かちょっと難しいですね。管理組合と言い切ってしまうと、そうではない場合は該当できないという。御検討くださいということですので、もし皆様の中でいいアイデアがあったら、ぜひ教えていただけたらと思います。

○北村委員 ちょっと違和感があるのは、ずっと前からあるのですが、マンション法で、管理組合が主語になっているのは4条1項だけでしょうか。4条1項には「努めなければならない」と書いてあって、これは努力義務なものですから、ある程度ほんわかしていいといえいい規定なのですね。手元に138ページからしかないものですから、私はよくわからないのですが、要するに、管理組合は絶対になければならないものではないとすれば、根本的には個々の区分所有者の話に換言されるはずなのです。私たちが考えようとしている制度設計の中で、管理組合というのを一応定義するのですけれど、主体としてどのように把握するのかというのは、マンション法よりもはるかに難しい。踏み込んで把握しようとしているものですから、そこが非常に私は曖昧に今なお感じていて、そこをはっきりさせる必要があるのかもしれない。他に先行している条例のことを、今は手元に資

料がなくて語っていますので、先行条例は何か工夫をなさっているのかもしれないなと思いつつ、区分所有法とマンション法、そしてこの我々の制度との関係をもう一つ整理しておきたいなと思ひまして、発言させていただきました。

○齊藤座長 ありがとうございます。届出をする主体は管理組合。各区分所有者ではなく、やはり管理組合ですね。

○北村委員 もちろん。

○齊藤座長 そういうことですね。でも、そのベースに区分所有者としての責任があるということですよ。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。まさに北村委員の御専門分野とも重なるかと思ひますけれども、管理組合というのは一般的に、法人格を有しないような、法律の規定によらないで設立されている団体であることが多いという部分がございます。こういった団体につきましては、いわゆる権利義務の帰属上の主体となるようなことができない団体という関係性もございますので、なかなか定義づけも正直難しいところはあるかなと思ひますけれども、ここであえて「区分所有者等」と定めておりますのも、まさに管理組合の一員となるべき各区分所有者等に対しましても一定の責務・役割を課すことで、管理組合がないところに関しましても、いわばその組成に向けて、行政としては関与し、また、支援していきたいというところでございます。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 管理組合につきましては、区分所有法の第3条で明確に、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、」とあり、こちらからとってございます。こちらに管理組合の当然の設立といひますか、そういったものが規定されております。

○北村委員 それは、最後に「置くことができる」と書いてありますよね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 この部分は、「構成し、」で一回切って、その後の「集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」というのは、その後の「できる規定」という解釈もございますので、管理組合の設立は、そういう意味では、前の部分の「構成し、」で切るということを考えますと、当然の設立というふうに考えるところでございます。

○北村委員 そうなんだ。

○篠原座長代理 「構成し、」で切れるというふうに当時の立法者も言っておりましたので、一応、観念的にはそこでできてしまっているということになる。ただ、具体的に活動

するためには、規約を定めたり、管理者がいたりというふうにしなればいけない、そういう解釈のようです。

○今村住宅担当理事 同じような補足なのですけれども、当時の昭和58年4月の衆議院法務委員会なのですけれども、政府委員がそこをちょうど説明しておりまして、引用させていただきますと、「区分所有者は当然に一つの団体を構成いたしまして区分所有法に従って建物とその敷地を共同管理していくものでありますから、区分所有法（新）第3条におきましては、その趣旨を国民一般の皆さんに理解しやすいようにするために確認的に宣言をしたものであります。現在（昭和58年当時）でも、ただいま御質問にありましたように、ほとんどの区分所有建物におきまして任意に管理組合を結成をするという形をとっておるわけでありまして、この管理組合の結成という行為は、ただいま申しましたような考え方から申しますと、法律上当然のことを区分所有者間で確認し合うものであるというふうと考えられるわけでありまして」となっておりますので、ここは篠原先生がおっしゃったような解釈でとっているものと我々は考えております。ですから、実態としてなくても、法律の解釈としてはある。ただ、機能していない。ですから、それを機能するようになるのが、今回我々が条例化しようとしている目的の一つでもあります。ですから、あえて言えば、区分所有者で結成されるべき管理組合がこの主体だと考えていただければよろしいのかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○篠原座長代理 それで、管理組合が管理の主体であるというのは誰も疑わないと思うのですけれども、既存の管理組合なのだけれど規約がまだできていないということであれば別なのですけれども、管理組合が動き出すためには、やはり分譲事業者が初期設定をきちんとしていかないと、それはまずできにくいというか、ほとんどできないような話になると思うのです。そういう意味では、分譲事業者も行政が定める条例なり何なりの精神とかやり方を尊重して、そして例えば、分譲事業者が届出をしてもいいじゃないですか。どうしてそこが抵抗あるのかというのは、ちょっと私はよくわからないのですけれども。そういうふうにしてあげないと、管理組合に「やってくださいね」と言ってすぐに組合でできるかということ、そんなにすぐにはうまくいかないし、管理業者もまた、間の管理業者にやらせればいいのかといっても、間に業者が一つ入るということは、そこで忘れてたり間接的になったりするのです、やはり当初の、分譲事業者が渡すのがいいように私は思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

先ほどの、法律の解釈はよろしいでしょうか。先生、納得していただきましたでしょうか。

○北村委員 それは、区分所有権が成立したら、観念的に、その瞬間に団体ができているという解釈ということですね。だから、そのふわふわしたものをどう条例でつかまえるのかというあたりは、実体と法的な観念とは別の次元にあるから、そこは整理する必要があるのかなと。単に「管理組合」というだけではうまく表現し切れないのではないのかなというのが私の心配です。私はそう心配します。理事はそうおっしゃらないかもしれないけれど、非常に私は心配です。いろいろなパターンがあることは、いろいろなことで情報を頂戴していますので、同じようなパターンだったら非常に話が早いのですが、どうもそこが私にはしっくりこないです。

○今村住宅担当理事 もう一回引き取って考えたいとは思いますがけれども、主体としては管理組合であって、観念的に成立していれば、法律上は、届出の主体としてそれを規定するのは、私は別に構わないと思っているのですよ。ただ、絶対として届けてくださいと義務化したときに、観念的にあっても実際は誰もやって来る人がいない、あるいは古いマンションなので全然機能していないところであれば届出が来ないわけであって、ではそこに対してどういう施策を加えていくか、お願いしていきなり指導していくかということ、条例にするのであればそれもあわせて決めなければならないというのが我々の問題意識ですので、そこは何ら矛盾しないと思っています。ただ、実際の運用上は大変だなというのは覚悟しております。

○北村委員 この条例は、しょせん二の矢までしか打たないのですよね。最後まで追い詰めて何かをしようと思っているわけでは決してないというものですから、そのあたりの曖昧さでいけると私も思うのですが、整理として大丈夫かなというのが残っているという程度の話です。

○今村住宅担当理事 それはちょっと慎重に検討させてください。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしたら、「管理組合」というものもどこかで定義しておいた方がいいですね。「区分所有者で構成される、管理を行うための団体」という、当たり前のようなことかもしれませんが。「管理組合」と呼んでいないところがあるかもしれない。あるいは、「管理組合」と組織立って活動できていなくても、区分所有者全員で構成される団体のことを言うんだという定義があった方が、今の御心配されている

点も若干つなげられるのかなと思いました。

その他に、皆様の方から御意見・御質問はございますでしょうか。

○小林委員 全然質問が違うかと思うのですが、7ページで、昭和58年の区分所有法改正以前ということで、とりあえずは一回やるという形でございますよね。この辺の、前だとわからないのですが、不動産業者さんに聴きたいのですが、だいたい私どもで把握しているのは、販売して管理会社がいるところにはだいたい最初から管理規約をつかってお渡ししていると思うのですが、その辺は現状いかがなのでしょう。

○飛田委員代理 現状、手前どもの会員会社が分譲マンションを分譲する際は、多くの場合、その子会社の管理会社と相談して、管理規約と長期修繕計画を策定し、購入される方に提示・説明しています。すなわち、管理会社にお渡ししております。

○小林委員 そうですよ。それが最近の実態ですよ。ですから、それ以前がどうなのかというのはわかりませんが、現状、普通の入っていらっしゃる方はだいたい、それが届かれて運営しているかと思うのですが。

○齊藤座長 ありがとうございます。全ての管理会社と全ての分譲会社がこちらに所属されているわけではないという意味から、たくさんの心配もあることでございますので。

ちょうど7ページのあたりを皆さんからあまり御意見をいただいていないので、このあたりについて何か御意見があればありがたいです。「管理組合の機能強化を図る施策のイメージ①」ということで、あるいは7・8・9ページのあたりで、具体的な施策のイメージについての確認事項等があればお願いいたします。

○若林委員 現実の話、5年ごとに届出、見直しというサイクルを設定するとして、多くの管理組合は役員が1年ないし2年でかわってしまうわけですよ。したがって、5年後というのは相当しっかり引き継ぎをしていかないと、それぞれのマンションでは忘れ去られていくような形になりますよね。そのところの対策を何か考えておいた方がよろしいかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。どのような対策がありますかね。毎年お手紙を送りますか。かわったら連絡してくださいねと。

○若林委員 それも一案ですね。特に、3年ごとに行う特定建築物調査は、ちゃんと手紙が来ていますよね。

○齊藤座長 毎年やらなくても、5年ごとにちゃんと手紙を送ればいいですか。届出、今年はその年ですみたいな。

○若林委員 最低限それは必要でしょうね。

○齊藤座長 これは、皆さんが同時に、一斉にはないのですよね。何とか統計調査みたいに5年に一度の年とか、「今年はマンション総合調査の年です」みたいな、全員がではなくて、マンションによってずれていくわけですよね。イメージはどのようなでしょう。

○小林委員 みらいネットは毎年来ますね。毎年私は受け取っていますから。毎年来ています。

○飯塚マンション課長 条例化する場合において、条例が施行された日がある意味、運用上の基準日となりますので、当然、条例の運用に当たってはそこが起算日となりますので、そこから数えて5年というような運用になってくるかと思います。

○齊藤座長 そうしますと、昭和58年より前のマンションは、施行された年がまず……。新しく生まれてくるマンションも一緒に入っていくと、それはみんなずれていくわけですかね。

○飯塚マンション課長 その可能性もありますけれども、そこもいざ条例を施行するに当たっての附則を制定すれば解消される場合もありますので、その辺は検討事項かなと思っています。

○齊藤座長 どちらの方がやりやすいですか。今年は届出の年というのと。

○飯塚マンション課長 事務局としてはやはり、同一の機会の方がやりやすいのかなと。

○齊藤座長 どーんと仕事に来るから大変かなと思ったけれど、逆に、個別に見ていくよりはかはその方がやりやすいですか。

○飯塚マンション課長 そこはまだ具体的にイメージしておりません。すみません。

○齊藤座長 でも、すっかり忘れられないように何らかの対応をお考えいただきたいということですね。ありがとうございます。

その他にいかがでしょうか。

こちらのパブリックコメントをもらう方にはどういう支援策を御用意されているかとか、何か届出をしたくなるようなモチベーションになるようなものについては、ついてこないのですか。これだけだったらやらされる感が出てきて、「どんなメリットがあるんだ」みたいなことを言われるような気もしますが、いかがでしょうか。そこについての情報は一緒に御提供されないということでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 前回いろいろと御提案いただきまして、いろいろと事務局でも精査しているところでございますけれども、条例化という話や財政的な話もご

ございますので、そこも調整させていただきながら、できる限り出していければと考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。今までの議論がありましたように、「届出をして何のメリットがあるの？」みたいなことを言われやすいと思います。何かそこに応えるようなことがあれば御理解していただきやすいのかなと思ったものですから、また御検討をよろしく願いいたします。

その他に御意見はございますか。——はい、お願いいたします。

○荒委員 質問なのですけれども、マンションデータベースは一般的に公開を前提としているのか、行政の中で閲覧できるのでしょうか。今日の資料の9ページ目は中立的なポジションなのですけれども、前回の資料を見直すと行政の中にあるような図式になっていたのも、その点を触れていただけるといいのかなと思いました。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。届出内容につきましては、多分にプライバシーに関する情報も含まれていると理解していますので、基本的には行政上、いわゆる個人情報保護の観点から、利用する対象は行政職員に限られるのかなと考えてございます。

○荒委員 ありがとうございます。そうすると、前回の16ページの方がわかりやすいのかなというのが一点ありまして、それは見た目の話です。前回の資料ですみません。第3回検討会の資料1です。

そうすると何となく、結果の通知とともに支援等も受けられるんだというのが、こちらの図の方が非常にわかりやすいのかなと思いましたので、一意見としてお伝えさせていただきます。

○齊藤座長 ありがとうございます。データベースが外に出ているのですね。なるほど。

○荒委員 そうですね。これを見たときに、閲覧できるのかなと思ってしまったので。

○齊藤座長 みんなが自由に。なるほど。マンションデータベースが行政の外に出ているということですね。中にあるイメージでよろしいでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 失礼いたしました。修正させていただきます。

○齊藤座長 よりよくしようと思ったら、ちょっと違うことになってしまったと。重要な御指摘ありがとうございます。

その他に、皆様の方から御意見、また、確認すべき御質問がありますでしょうか。

8月はお休みなのですね。暑いですがものね。頭を一回冷やして、9月にまた見ていただくということでございますが、何か御質問、2カ月たってしまうと忘れてしまっはいけ

ませんので、今ぜひ、毎月1回やってまいりましたところで詰めてきましたものですから、ぜひ気がついた点を教えていただけたらと思いますが。——はい、どうぞ。

○川上委員 7ページの言葉の表現なのですが、「制度開始後、届出状況等をみながら、すべてのマンションを届出対象にしていきます」とあって、ここは読んでそのとおりなのでしょうけれども、もうちょっと具体的にどういうふうにするのでしょうか。「届出状況等をみながら」というのは、届出の進捗状況をとという意味ですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 その点についてでございますけれども、今は昭和58年以前となっております、昭和58年だと現在築35年くらいになると思います。この制度が施行されるとなると、そう変わらないと思いますが、この制度が浸透・定着すれば、全マンションを対象にしていきたいということを考えております。といいますのは、築年数が浅くても、なるべく早い時期から例えば管理費ですとか、修繕積立金の設定状況ですとか、大規模修繕工事の実施状況なども確認する必要が出てくるかなと思っておりまして、そういうことから、都内のマンションの管理の適正化につなげていきたいという思いがございます。そういった意味では、制度の定着状況を見ながら、全マンションに拡大していきたいと考えてございます。

○齊藤座長 「届出状況等をみながら」と、ちょっとやわらかい表現でございますが。

○川上委員 僕ら管理組合団体は、築40年を超えたぐらいのマンションは非常に気になっていまして、高齢化がどんどん進んでいって、でも、そのマンション全員が80歳・90歳の人たちで構成されるということはある得ないと思うので、世代がうまく循環していけば、どんな高経年マンションでも、高齢者の多いマンションでもつながっていくかなと思っておりますけれども、どうやって次の世代の人が入ってくるのかなというのは、僕らもこれからそのことをすごく念頭に置いてやらなければいけないなと思っておりますけれども、例えばマンションの大規模修繕でも、単なる修繕の繰り返しではなくて、若い人が入ってこられるような大規模修繕のあり方なども考えるとか、それからソフトの面でも、先ほど言ったコミュニティをうまく形成していくやり方——僕のマンションはカフェなどを3年前から始めて、初めは10人くらいしか来なかったのですが、最近は70人くらいの方に毎回参加していただけるとか。若い人が入ってきて、お子さんが当然生まれますよね。そうすると、先週などは大きなプールを3つぐらい広場に置いて、非常に暖かかった気候もあったので、プールの開設を初めてしてみたりとか、非常ににぎやかになったのですが、そのような工夫をしないと、これからのマンションはもたないです

よ。どんどんおじいさん、おばあさんだけになってしまうから。いろいろなことを今僕らは考えているのですけれども、そういったこともあって。だから、この東京都の届出、全体の状況がわかれば、僕らも対策を練れるのかなと思っているので、そういう意味では、この条例化の届出の効果は非常に期待しているのです。ただ、こっそり東京都が抱き締めると、僕らには何も意味がないので、ぜひ公開ということをやっていただきたいなと思っています。

○齊藤座長 ありがとうございます。公開のやり方ですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 統計上の公開というようなやり方もあるかと思いますので、それは検討させていただきたいと思います。

○齊藤座長 そういうことですよね。情報を丸々、誰でも閲覧できるようにするかどうかはまだまだ議論が要るかと思いますが、重要な御指摘ありがとうございます。

さて、皆さんに丁寧に御議論いただきまして、かなりいろいろな御意見を伺いましたが、他にはよろしいでしょうか。

それでは、一通り議論が終わって、また後で気がついたら教えていただくことにいたしまして、先ほど事務局の方からお話がありました届出ということですが、届出の内容とか、書式の案が出てきているということでございますので、それを御説明いただいて、もう少し届出のイメージを共有させていただけたら、より議論が前に行くのかなということで、資料の方は御用意されておりますでしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局の方からただいまお手元にお配りさせていただきますので、よろしく願いいたします。

ただいまお手元にお配りしておりますのは、届出書様式のイメージでございます。先ほど御説明申し述べましたとおり、あくまでも現段階でのイメージではございますが、御参考までに委員の皆様へ配付させていただいております。まだ検討中の内容でございますため、こちらの紙面の右上にも記載のとおり、本資料につきましては今回の検討会の終了後に回収させていただきたいと思っております。

なお、内容をごく簡単に御説明いたしますと、まず「マンションの概要」。こちらにつきましては、所在地やマンション名などの諸元事項を記入いただくというものでございます。

また続いて、中段に「管理状況に係る項目」とございます。これは先ほどの資料1の6ページ、まさに管理組合が取り組むべき事項の(1)から(5)までの項目に該当するも

のでございまして、これも先ほど御説明しましたとおり、これらの項目のうち、いずれか1つが「ない」と回答された場合には、管理不全の兆候が疑われるとするものでございませぬ。

続いての「管理組合の適正な維持管理に関する項目」、また、裏面をおめくりいただきまして、「マンションの社会的な機能を高めるための項目」。こちらにつきましては、同じ資料1の6ページ(6)「その他、適正な管理を行う上で重要な取組」というものに該当するものでございまして、管理状況の把握やその状況に応じた助言・支援等、私ども行政がマンションの管理組合の機能強化を図る上で、施策を展開していく上で必要な情報をこちらで把握するために設けたいと考えてございませぬ。

続いて、裏面に「その他の項目」とございませぬ。こちらに「住宅宿泊事業への対応」というものが例示されております。この欄につきましては、前回の検討会でも申し述べさせていただきましたが、その時々々のマンション管理上の課題に関連しました項目を行政が追加できるということをイメージしているものでございませぬ。

最後、「連絡先」についてでございませぬけれども、これまでの御議論も踏まえまして、例えば役員の改選等によります変更機会が多く、また、個人情報の記載については届出率にも影響するのではというような可能性も御指摘いただいておりますことから、管理者または代表者の個人名までは記載させず、その属性のみを回答するイメージでございませぬ。一番最後の届出者記入欄につきましては、どうしても届出書の様式の体裁上必要となるものでございませぬが、こちらにも注釈してございませぬとおり、理事長ですとか区分所有者の個人名というのは任意記入としているものでございませぬ。

あくまでもイメージでございませぬが、御説明は以上でございませぬ。

○齊藤座長 どうもありがとうございました。皆様に議論いただきました形として、一つ御提案いただいております。

これは今のところ紙ベースですかね。

○飯塚マンション課長 そうですね。お配りしたのは紙ベースですが、同様に、電子様式も今後検討していきます。

○齊藤座長 コンピューター上からも入力できると。

御検討いただいた中で、項目はこうなるということでございませぬ。予定でございませぬので、どの程度の項目をどのくらい届け出のかというイメージを高めていただくために、具体的な内容を御説明いただきました。何か御質問・御意見はございませぬでしょうか。

- 小林委員 「竣工年月」の「階数」は、1棟として考えていらっしゃるのか。例えば、何棟もあるところがあるわけですね。
- 齊藤座長 マンション管理組合単位なのか、棟単位なのかということですね。管理組合が届け出る主体だったら管理組合単位でしょうか。
- 小林委員 ただ、実際に地上5階から14階とか、それが一つの管理組合になっているところがありますので、その辺を書かないと。ただ一番高いところを書けというならそれでいいのですけれど。
- 齊藤座長 まず、届出はどちらの単位か。管理組合単位か、棟単位か。
- 小林委員 棟数も必要ですね。
- 飯塚マンション課長 基本的には管理組合単位で記入をお願いしたいと考えておりますが、ただいま小林委員から御指摘がございましたので、記入欄の工夫とともに、具体的に記入要領も当然用意してまいりたいと思いますので、今後工夫させていただきます。
- 齊藤座長 そうですね。ありがとうございます。
- 小林委員 あと、裏面の「バリアフリー」のところも、スロープがあるとかないとか、最初からバリアフリーであれば、ないのですよね。スロープになっていないのです、最初から平らですからね。私もよそで出すときにいつも、自分のところのマンションでも「うーん？」と考えてしまうのですけれど、もともと平らですからスロープが必要ないので、スロープの有・無という質問はちょっと……。階段があるからスロープがあるという発想なものですから。
- 今村住宅担当理事 もともと必要ないところがあるということですね。
- 小林委員 そうですね。最初からバリアフリーになっているところがありますので、「ない」と書いてしまうと、バリアフリーがないみたいになってしまうので。
- 齊藤座長 これだと、エントランスにはみんな段があるものだと思い込んでいたみたいですね。
- 小林委員 そうなんです。
- 栗谷川民間住宅施策推進担当部長 工夫させていただきたいと思います。実際に、都においてマンションの改良工事の助成を行っておりますけれど、その中でスロープを設置したという管理組合がありましたので参考にさせていただいたのですけれど、ちょっと工夫させていただきます。
- 齊藤座長 確かにそうですね。

その他、何かお気づきの点は。

「町会・自治会への加入」で、イメージとしては、マンションで1個つくっているところは「加入している」にチェックすればいいのですか。例えば、大規模なマンションだったら、そこで自治会が1個あるみたいなきときは。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 はい、そのようになると思います。

○齊藤座長 何かコメントを書くのでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そうですね。そういったことについても、想定されるものについてはコメントを記入要領で記したいと思います。

○鈴木委員 「届出者」のところで、ここの管理者の属性でいけば、理事長、区分所有者、管理業者、マンション管理士、あと可能性としては分譲事業者とか、いろいろな者が届け出ることを想定してみても、いずれの立場になってもちよつと書きづらい欄ですよ。氏名と役職だけだと、法人の場合だったら何を書けばよいのでしょうか。法人名を書くのかとか。マンション管理士だったらどういう属性だと……。氏名を書いて「マンション管理士」と書くのか。どの立場をとっても、帯にたすきにという感じがなくてもいいですね。

○齊藤座長 「届出者」のところの「役職等」というところですね。

○鈴木委員 氏名と役職だけで、想定し得るような者を考えた場合、いずれの立場でも迷ってしまうような欄だなという気はします。

○齊藤座長 どういうふうにすればいいですかね。「役職等」ではなくて立場を書く。理事長としてなのか、区分所有者としてなのか。上に「届出者の属性」と書くような。

○鈴木委員 理事長が書く場合、「甲野鶴男」「役職 理事長」と書くのかなあとか。

○齊藤座長 理事長・区分所有者は名前が要らないとなっていますね。

○鈴木委員 任意記入ということですよ。「甲野鶴男」「役職 区分所有者」。

すごく問い合わせが来そうな感じがします。それぞれ誰が出すかを想定した上で、誰の立場だったらどういう欄だといいかということ整理した方がいいと思います。

○齊藤座長 「管理者又は代表者の属性」というのは、届出者の属性でいいのですかね。

○小林委員 本来なら管理組合が出すわけでしょうから、頭に理事長を持ってきて、その下に、それが書けない場合にどうするかというふうに考えた方がよろしいのではないですかね。管理組合が主体ですから、一番は管理組合だということで、その下に入ってくるというような。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。ただいま御指摘いただきました部分を含め

まして、主としては管理組合が御記入いただく場合と、その委任もしくは代理を受けて、管理業者ないしマンション管理士等々が記入される場合と、場合を分けて記入しやすいように、その辺の説明も含めて混乱のないようにしていきたいと思っております。ありがとうございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他お気づきの点はございますか。

○川上委員 「竣工年月」の次に「階数」「戸数」とありますね。団地の場合は、全部が5階建てではなくて、5階があったり8階があったり、ばらばらになっているところがあったりします。

私どもの会員でも、超高層が1棟あって、その脇に10階建てがあって、5階建てがあるというような複雑な構造になっているところもあるので、「階数」や「戸数」の欄を少し広げていただかないと書き切れないです。一時期、80年代の後半あたりで、階層をばらばらにして分譲した民間マンションもあって、書き切れないと思います。

それから、「戸数」のところに「人口」という欄を入れていただくとありがたいですね。例えば、小さなマンションで10戸しかないというのはだいたい計算がつくけど、大きなマンションだと、超高層なんて人口を書かないとわからないですよ。500戸あるけど、何人が住んでいるのか。

○齊藤座長 ちょっと人口は難しいかもしれません。前向きな御意見に、難しいかもしれませんがと言うのは申し訳ないのですが。人口と言われると、すごいですね。

○川上委員 超高層が増えてくると、「人口」と書かないと。

○齊藤座長 人口という概念が要るわけですね。マンションに人口という概念がぴんとなかったもので。

○川上委員 僕らは最近、人口は何人かを聴くのですよ。

○齊藤座長 「居住者人数」ではなくて「人口」なのですね。わかりました。ありがとうございます。

先ほども御指摘がありました「階数」。これは「棟数」は聴いていないのですね。棟数があった方がいいかもしれませんね。

そして、管理組合単位なので、団地管理組合で団地があって棟別があるときも団地で届けてもらえばいいというイメージですかね。

○川上委員 このシンプルな書き方だと、団地は困るかもしれないね。団地によっては、

第1管理組合、第2管理組合というのがあって、それも非常に大きな管理組合なので、これでは書き切れないね。

○齊藤座長 団地管理組合のときにいろいろなパターンがありますよね。全体が強くて各棟が弱いときと、各棟がすごく強くて全体が集会所くらいしか管理していないみたいなどころがあるのですけれども。一番大事なことは、どこにどのようなマンションがあるかということなので。全体だったら全体で統括して一本でいいというふうに考えればよろしいですかね。そのあたりも御検討いただければと思います。

あと、団地かどうかがわかるために、棟数があつた方がいいかもしれませんね。ありがとうございます。

具体的に形にさせていただきますと、また皆さんからいろいろな意見が出てきますが、いかがでしょうか。

○荒委員 ちょっと細かい点で恐縮なのですけれども、裏面の方で2点ありまして、「防災対策の実施」のところなのですけれども、「災害時要援護者名簿等」とあるのですけれども、近年の災害対策基本法の改正により「要支援者名簿」というのが一般的となっています。

あと、「地域とのコミュニティ形成の取組の実施」ということで、「取組の例」のところ「共催事業」とあるのですけれども、共催事業自体はいいと思っているのですけれども、もうちょっと緩やかに一緒にやっている、共催事業とか言わないで一緒にイベントをやっていたりするケースがあるので、もしよろしければ「共催事業・協力連携イベント」と入れていただくといいのかなと思いました。細かい点ですみません。

○齊藤座長 ありがとうございます。共催していなかったら書けないのかなと。

○荒委員 そうですね。

○齊藤座長 大事なことは、地域のイベントにも管理組合が出ていくとか、そういうことも、広い意味で幅広く捉えられた方がいいかもしれませんね。ありがとうございます。

その他ございますか。

○飛田委員代理 細かい点なのですけれども、「連絡先」の一番上に「管理者又は代表者の属性」というのがありますが、これは連絡先のところで聴くよりも、むしろ前のページの「管理状況に係る項目」に「管理者等 いる・いない」という選択肢があるので、ここで一緒にしてしまった方が、回答者が書きやすいのではないかと思ったのですが。

○齊藤座長 ありがとうございます。ここは、管理者を聴きたいのか、今届けているあな

たは誰かと聴きたいのか、二重になっているので、そこの視点を明確にされた方が分かりやすいかもしれませんね。

その他ございますか。これは、検討会終了後回収だそうですので、皆さんよく見ていただいて、またお気づきの点があれば御連絡いただけたらと思います。

丁寧に御議論いただきましてありがとうございます。他に特にならなければ、皆様からさまざまな御意見、貴重な御意見、たくさんいただきまして、予定時刻も迫ってまいりましたので、本日の議論はここまでにしておきたいと思います。

今回の意見を踏まえまして、事務局で修正をしていただきまして、次回の検討会では中間まとめについて御議論いただきます。

なお、追加で御意見がある場合は事務局まで、7月25日、1週間後の水曜日までにメールまたはファックスでお送りいただきたいと思います。

1カ月お休みになるんですね。それでは、最後に次回の予定について、事務局から説明をお願いいたします。

## 2 その他

○平岩統括課長代理 次回、第5回の検討会は、9月12日（水）の午後2時からの開催としたいと存じますけれども、皆様いかがでしょうか。

○川上委員 場所はこのあたりね。

○平岩統括課長代理 場所は、31階のフロアの会議室になると思います。

○齊藤座長 2時ですね。もう涼しくなっていたらいいですね。

○平岩統括課長代理 それでは、委員の皆様には、御多忙のところ恐縮ではございますが、よろしくお願い申し上げます。

○今村住宅担当理事 今日はお忙しいところ御参集いただきましてありがとうございます。今日の集まりは、今まで検討を重ねてきた中でも非常に大事な集まりだったと考えております。一言一言いただいた意見は全て貴重な意見でございますので、もう一度持ち帰りまして、どのようにすればいいのかということを経理にまで上げて、まとめ直したいと思っております。

あと、今回はシンプルにしたいということがありましたので、薄くなり過ぎたというくらいがありまして、ちょっと不親切だったかなと反省しております。先ほど事務局からも

申し上げましたとおり、実際にパブリックコメントをかけるときには、よりわかりやすく、ある程度詳しく、ここはこういう意味なんだということをきちんとお知らせできるような形でまとめられたらと思っております。

あと、まとめて修正したものは一遍、座長の方に事務局から御相談させていただくと思っておりますけれども、それで仕上がったものはなるべく事前に早く皆様のお手元に届くようにしますので、次回の会議のときには、冒頭からすぐ議論に入れるような形に運んでいきたいと思っておりますので、ぜひ御協力のほどをお願い申し上げます。

今日はありがとうございました。

○平岩統括課長代理 理事、ありがとうございます。

これで資料の方を修正させていただきまして、また次回の検討会に臨ませていただきたいと思っております。

その後のことを申し上げますと、第5回の検討会で中間まとめを行わせていただきまして、その後、先ほど来申し上げておりますように、都民の皆様に対してパブリックコメントを実施したいと考えております。このパブリックコメントは1カ月くらいやることなのですが、その意見を踏まえまして、第6回の最終回で検討会の最終まとめ案というものを作成させていただくという流れにさせていただきたいと思っておりますので、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以降の予定についての説明がございました。各委員の皆様には、引き続きよろしくお願いいたします。

閉 会

○齊藤座長 それでは、これをもちまして第4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。

本日もどうもありがとうございました。

午後3時58分 閉会