

第5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9月12日（水）

14：01～15：42

場所 都庁第二本庁舎31階 特別会議室23

午後2時01分 開会

開 会

○平岩統括課長代理 お待たせいたしました。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、ありがとうございます。まだお二方お見えになっていない方もいらっしゃいますけれども、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いております都市整備局マンション課の平岩でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。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、この後は座って進めさせていただきたいと思ひます。

本日は取材が入っております。報道機関の方にお願ひでございますけれども、カメラでの取材は冒頭のみということでお願ひいたします。ペンの取材は検討会終了まで結構でございます。

次に、資料の確認をさせていただきたいと思ひます。まず、検討会の資料ということで、資料1が「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案（案）」。参考資料ということで、「マンションストックの状況」と「マンション管理の実態」と「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。また、机の上の黄色いファイルにとじてありますものが第1回から第4回までの検討会の資料、それから「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、合計3点をお配りしております。こちらの資料につきましては、検討会終了時に机の上に置いていただひてお帰ひいただければ結構でございます。不足等がございましたら、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けれども、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、発言者の氏名を記載した上で全文公開とさせていただいております。どうぞよろしくお願ひいたします。

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ひいたします。

○今村住宅担当理事 よろしくお願ひいたします。

○平岩統括課長代理 本日の検討会は、会議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。

では、恐縮ですが、カメラ撮影はここまでとさせていただきます。

それでは、ただいまから第5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。これより先は齊藤座長に進行をお願いしたいと存じます。齊藤座長よろしく願いいたします。

○齊藤座長 ありがとうございます。皆様、今日もどうぞよろしく願いいたします。

1 議 事

(1) 中間まとめ案について

○齊藤座長 それではまず、議事の1つ目として、中間まとめ案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 マンション課長の飯塚でございます。私から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。

本日の議事の1番目でございます中間まとめ案でございますけれども、前回の7月の第4回でお示した、前回は素案でございましたけれども、こちらについての御指摘及び御意見等を踏まえまして、今回の資料1ということで中間まとめ案として取りまとめさせていただきました。この場では、前回の素案から修正した主な箇所を中心に御説明いたします。委員の皆様にお配りした資料には、前回からの変更箇所にアンダーラインを付してございますので、御参照いただければと存じます。

それでは、資料をおめくりいただきまして、まずは3ページの青色の枠線囲みの中でございます。

先般、6月の都議会定例会での知事からの所信表明で、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旨の表明があったことを受けまして、本検討会におきましても条例化を目指して制度を構築するということを明記させていただいております。

また、次の4ページでございます。

本制度の目的でございます。前回、箇条書きの表現だったところがございますけれども、条例化を目指すという観点から文章表現を改めますとともに、また、委員から指摘があっ

たように、これまでの国のマンション管理適正化法における行政のスタンスから一步踏み込むという意図を込めるということで、この「目的」のところ「より積極的に関与」という表現を加筆させていただいております。

次の、用語の定義でございますが、一般の都民の方が理解しやすくなるようにという観点から、「マンション」あるいは「管理組合」という用語の定義を、このページの下注釈によりますマンション管理適正化法あるいは区分所有法といった関係法からの引用とともに詳しくお示ししております。また、「管理不全」という用語でございますけれども、こちらの「周辺にも悪影響を与えている状態」の例として具体的に「外壁が落下するなど」、また「管理不全の兆候」の例といたしましては「管理運営における体制の未整備や資金不足等」といった、具体的にイメージしやすくなるような例を記載させていただいております。

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。

本制度に関わります各主体の責務や役割ということで、まず管理組合につきまして、マンションの管理の主体であるというところを明確にいたしますとともに、防災対策やコミュニティ形成など、社会的な機能の向上に資する取組を行うよう努めるものと記載させていただいております。また、マンション管理士とマンション管理業者につきましては、分けて記述すべきという御指摘も前回いただきまして、管理士は外部からの助言的な立場、一方、管理業者は管理組合からの受託業務の履行であるという立場の違いも踏まえまして、それぞれの責務・役割に分けて記載するとともに、また、分譲事業者につきましては、前回の御議論も踏まえまして、分譲前における原始規約の作成等におきまして管理組合の設立及び運営が円滑に行われるよう配慮したマンションの供給に努める旨を記載させていただいております。

続いて、6ページでございます。

前回、管理組合が取り組むべき事項として計6項目掲げていたところでございます。ただ、委員の御指摘で、管理組合が取り組まなければならない事項と取り組むべき事項というのは分けて記載すべきという御指摘も受けたところでございます。今回、こちらに記載がございます「管理組合の運営体制の整備」から「計画的な修繕の実施」まで、こちらの計5項目につきましては「管理不全を予防するための必須事項」とさせていただきまして、残りの1項目「その他、適正な管理を行う上で重要な事項」につきましては独立した見出しで記載させていただいております。また、マンションの社会的な機能を高めるため

の必要な取組として、具体的に「コミュニティ形成」と加筆してございます。

続きまして、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。

管理状況の把握についての御説明ですが、都民向けにわかりやすさ・イメージしやすさという観点から、実際に届出項目とする内容——こちらで言えば例えば、管理組合や管理規約の有・無など、この検討会の第3回まで御議論いただきました内容を踏まえまして、具体的に主な届出項目を①から⑦まで例示いたしますとともに、これらいずれかが「無」という場合には「管理不全の兆候が疑われる」と定義してございます。

続きまして、8ページでございます。

前回の資料では、要届出マンションにつきましては本制度の開始後、全てのマンションを届出対象にしていくという表現がございましたが、戸数が5戸以下のマンションは要届出対象から外すということでございますため、「全て」という表現が誤解を招くというところもございますので、ここでは「昭和59年以降に建築されたマンション」に修正させていただきます。

また、8ページの下注で、要届出マンション以外のマンションに対する適用につきまして、前回の資料では異なるページに記載していたのですが、それらをこちらにまとめて記載してございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして9ページでございます。

管理状況に応じた助言・支援等につきまして、支援策を具体的に記載すべきという御指摘がございました。行政による関与の例をこちらの括弧書きで例示いたしますとともに、ページの下には注釈といたしまして、これまで都が実施してきた支援策を「普及啓発」「技術的支援」「財政的支援」「市場誘導」の4分類とともに記載してございます。

最後になりますが、10ページでございます。

本制度の運用のイメージ図の中で、前回の資料で、届出主体となる「管理組合」という表現がなかったところを今回明示いたしますとともに、また、前回資料ではデータベースが外部から閲覧可能かのような表現になっておりましたことから、今回は、行政内部で利用し、あくまでもデータベースの情報セキュリティが確保されているというイメージとなるように改めてございます。

なお、この中間まとめ案につきましては、本検討会で御了解いただいた後にパブリックコメントの募集を予定していると前回お伝えしたところでございます。その募集時期につきましては、本中間まとめ案の公表後なるべく速やかに実施すべきものでございます

め、前回は10月ごろから開始したいとお伝えしたところですが、若干前倒しいたしまして、今月下旬より実施したいと考えているところでございます。

御説明は以上でございます。

○齊藤座長 御丁寧に御対応していただきましてありがとうございます。

ただいま事務局から御修正いただきました案についての御説明がございました。「東京における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案」、長いタイトルでございますが、御意見・御質問があればお願いしたいと思います。

○若林委員 5ページの、各主体の責務や役割について、前回の議論を踏まえてマンション管理士とマンション管理業者を区分したということは格段の進歩があったと思うのですが、ただし、マンション管理業者の記述はあまりにも——「管理組合の運営等に対し、専門的見地から提案や助言を行う」では、管理業者さんが受託している業務を超えて管理組合のマネジメント全般に対して提案や助言を行うと読み取れるので、真ん中の「管理組合の運営等に対し」というところを「受託業務に関して」というようなニュアンスで書くべきではないかと考えておりますが、いかがでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。

鈴木委員の方からよろしいですか。

今御指摘いただきましたが、「受託業務を適切に実施するとともに」だから、その横にというふうに読めますから、「管理組合の運営等に対し、専門的見地から提案や助言を行う」ということは、受託業務の他にも……

○鈴木委員 「管理組合の運営等に対し」のところを「受託業務等に対し」というと、前段の「受託業務を適切に実施するとともに」にかぶってしまうような気がしますけれども。

○齊藤座長 このままでもいいですか。

○鈴木委員 これはそんなに違和感なく読んだのですけれども。「管理組合の運営等に対し、専門的見地から提案や助言を行う」というのは、長期修繕計画の見直しであるとか、プラスアルファのバリアフリーの提案とか、あるいは当該マンションの規約に対しての、例えば民泊の条項を加えるという提案ですとか、そのような意味合いでとったので、さほどの違和感は覚えなかったのですが、皆さんいかがでしょうか。

○篠原座長代理 私もここは若干気になっていたのです。委託契約書の中に提案とか助言を行う必要があるものについては書いてあるのだけれど、これだけだと確かに、契約とは直接関係なくてもやらなければいけないみたいに読み取れる可能性があるので、「管理

組合との受託契約に基づいてその内容を適切に行うとともに、必要に応じて専門的見地から提案」とか、何かそんなような雰囲気じゃないかなと思います。

○齊藤座長 「何かそんなよう」と言われると、後できっと事務局は困ると思います。できるだけ今日は言葉を固めていただかないと、後で私たちに返ってきますからね。

○若林委員 では、こういうことでいかがでしょうか。「受託業務を適切に実施するため、同業務に関わる諸問題に対し、専門的見地から提案や助言を行う」。

○篠原座長代理 いや、「契約に基づく提案や助言を適切に行う」ということじゃないかなと思います。

○齊藤座長 わかりました。では、案2は具体的に、「管理組合との受託契約に基づき」ですか。

○篠原座長代理 「受託契約による必要な提案や助言を行い、業務を適切に実施する」かな。

○齊藤座長 では、また後で確認しましょうか。できるだけ今日、言葉を固めていただくとありがたいというか、後で一任されましても、ニュアンスが違うと言われましたら困りますので、できるだけこの場で言葉を固めていただけるとありがたいです。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 すみません、事務局です。先ほど「受託契約に基づく業務を適正に実施するとともに、必要に応じて」という、プラスアルファの部分も加えるというような。

○篠原座長代理 「必要に応じて」というのは、委託契約の中に助言とか提案をしなければいけないというのが入っているから、そういう意味で「必要に応じて」と言っただけなので。

○齊藤座長 このニュアンスが、「受託契約の外にも積極的にやりなさい」ととられた方がいいのかどうか。どちらですか。

○篠原座長代理 それは困るんじゃないですか。

○齊藤座長 そういうことですね。そこを御指摘されているのですよね。受託契約の中をしっかりとやりなさいというニュアンスをまず入れるということですね。

○若林委員 それはそうです。といいますのは、それ以上の仕事をやるというのは本意ではないでしょうから。

○齊藤座長 多分、原案が「ともに」ということは、その横にまた別というニュアンスが見えるので、「受託契約に基づいてしっかりとやりなさい」という方がよろしいでしょう

という御指摘かなと思いました。

○今村住宅担当理事 例えば、「管理組合の運営等に関し」と最初に持ってきて、「受託契約に基づき業務を適切に実施するとともに」、「必要に応じて」と入れるかどうかは別なのですが、「専門的見地から提案や助言を行う」という形ではどうですか。

○齊藤座長 原案をつくっていただきましてありがとうございます。

○篠原座長代理 かなりよくなった。

○川上委員 ちょっといいですか。だから、どうなるのかな。「受託業務を適切に実施するとともに、管理組合との受託契約に基づき、専門的見地から」とつながるのですか。

○齊藤座長 ではもう一回、原案をよろしいでしょうか。

○今村住宅担当理事 私の今伺っての整理の仕方なのですが、「管理組合の運営等に関し、受託契約に基づき業務を適切に実施するとともに、専門的見地から提案や助言を行う」として、中に「必要に応じ」と入れるか入れないかはまた別なのですが、その場合、最初に「管理組合の運営等に関し」と限定されていて、さらに「契約に基づき」と限定されていますので、「必要に応じ」と入れてもさほど違和感はないかなと思うのですけれども。差し出がましいようですが、いかがでしょうか。

○齊藤座長 いえ、まず原案をつくっていただいてありがとうございます。

○篠原座長代理 「受託契約に基づき」というのがあるから。

○齊藤座長 大丈夫ですか。「運営等に関し」が前に出ているから、維持・管理が後ろになるような。それも含んだ概念に見えていますか。

○鈴木委員 「運営等に関し」というと、ソフトの部分だけのようにも思えますよね。

○齊藤座長 思います。そこを心配したのですけれど。

○鈴木委員 だから、「ハードは別にいいのね」というふうに。

○齊藤座長 というふうになったら困りますね。

○鈴木委員 計画的修繕の実施とかハードの部分というのは当然、組合の責務としてあるわけで、でもこの部分が「管理組合の運営等に関し」になると——読めなくはないですけど、一般的には、組合運営というソフトというふうに。

○齊藤座長 「管理組合の運営等に関し」という表現で、誤解がなければいいですけどね。さわればさわるほど悩ましくなってきますね。

○川上委員 管理組合の立場から言うと、大規模修繕だとか日常の修繕とか、そういうハードの部分の仕事は比率が結構多いのです。10年に一遍、大規模修繕をやりますから、

そのときかなりの管理組合は管理会社の助力を得て大規模修繕を実施しているケースが多いので、だから「維持・管理」という言葉が必要なんじゃないかな。大規模修繕というのは維持・管理だからね。「運営」だと、鈴木委員が言うように、日常的な総会だとか理事会運営とかになってしまうので、「維持・管理」というハードな面の表現を入れた方がいいのかなと。

○齊藤座長 わかりました。ありがとうございます。ハードな面のことを入れるか、「管理組合の運営等に関し」をとるかですね。

すみません、そちらに原案ができたみたいです。ありがとうございます。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。お手元の資料の6ページの中で、「管理不全を予防するための必須事項」の「管理費及び修繕積立金の設定」のところの解説で「マンションの管理・維持保全の実態に応じ」という表現がありまして、ここがまさに管理と維持保全ということで、ソフトとハードという意味合いで書き分けしてございますので、この資料の全体の整合性も図る意味から、「維持保全」という言葉で補うような方向で検討させていただければと思いますけれども、いかがでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。具体的に今、「マンション管理業者」で議論しているところの「管理組合の」はどうなるのですか。「マンションの管理・維持保全に関し」となるのですか。

○飯塚マンション課長 そうですね。「管理・維持保全に対し」ではいかがでしょうか。

○齊藤座長 確認ですが、「管理組合の運営等に関し」というところが、「管理組合の運営と維持保全」ということですか。

○飯塚マンション課長 ちょっと語呂が悪いですね。

○齊藤座長 「管理組合の運営等に関し」という言葉があった方がいいのか、「マンションの管理・維持保全に関し」でいいのでしょうか。

○飯塚マンション課長 「管理組合の」と言わずに、先ほどお示しした6ページのとおり「マンションの」として、「マンションの管理・維持保全に対し」でも表現として意味は通じるかなと思うのですけれども。

○篠原座長代理 「マンションの管理・維持保全に関し、受託契約に基づき、専門的見地から提案や助言を行う」。

○齊藤座長 「受託契約に基づき、適切に受託業務を実施する」という言葉は。

○平岩統括課長代理 入ります。

○齊藤座長 そうすると今の案は「マンションの管理・維持保全に関し、受託契約に基づき、受託業務を適切に実施するとともに、専門的見地から提案や助言を行う」。「受託」が2回入っているけれど。「委託契約」かな。「受託」ですね。

いかがでしょうか。御提案いただいた方、御指摘いただいた方、関係者の方。

○鈴木委員 「受託」「受託」で言葉がダブるので。

○齊藤座長 「受託」は整理した方がいいですね。

○鈴木委員 それは「その」とか「あの」とか言えばいいですけど。

○齊藤座長 よろしいですか。

○鈴木委員 契約をきちんとやって必要な提案を行いますよという話ですから、普通の話ですね。

○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でしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。恐縮でございます。

「受託業務」という表現で、契約内外みたいな部分もありますので、こちらは事務局でもいま一度慎重に検討して、表現は今御議論いただいた内容も踏まえまして、よりよい方向で修正は検討してい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。マンション管理ガイドライン91ページによりますと、「マンション管理業者は、受託業務を適切に実施するとともに、管理組合のパートナーとして、管理組合の運営等に対し」、ここで「運営等に対し」となっているのですね。

「専門的見地から提案や助言を行い、管理組合が適正かつ円滑に管理を行える環境を整え、管理組合の活動が活発化するよう努める」。改めて見ますと、かなり踏み込んでいますね。

○鈴木委員 活性化するように何かしなければいけないのか。

○齊藤座長 改めて見ますと、ガイドラインの該当箇所をやわらかく持ってきていただいたのがこれですね。ありがとうございます。

その他にお気づきの点はございますでしょうか。

○北村委員 8ページのところの一番下に、※印の下線部が引いてあるところがあります。要届出マンションは直接届出を義務づけるということになっていきますから、そのカテゴリーに入れば絶対に、問答無用でされるということになりますね。ですから、一般的義務づけということになる。7ページの一番上の「届出を求めます」というのが一般的義務づけという御趣旨ですね。

8ページの一番下は要届出マンション以外のマンションになりますので、これは管理不

全の兆候が疑われるという認定を知事の方でなされた上で、知事が届出を個別的に求めるという御趣旨ということになりますか。とすると、これは技術的助言をするのではなく「届出をしてね」ということになりますから、条例に落とすとすれば恐らく「知事は」が主語になってくるかと思うのです。この求め方としてはどういうものが想定されているのでしょうか。

「管理不全の兆候」についての定義に関して、何をもって「管理不全の兆候」というのかは4ページに定義が書いてある。これは一件一件認定しないとわからないことですので、いずれにせよ個別的な対応にならざるを得ないのです。その求め方ということであります。○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 求め方がどういう形かというのは、具体的に条例の案文という中ではまだ考えていないというところが実情でございまして、実際に外観上で管理不全の兆候が見られるものについて、何らかの形で管理状況の届出を出していただきたいということが入っていくわけでございますけれども、先生がおっしゃっている条文の書き方、求め方というのは……。

○北村委員 書き方はいろいろありえます。情報をどのようにして得るのか。いろいろなところから入ってくるのを見て、その定義に当てはめて、これはちょっとまずいなとなれば、新しいマンションであっても個別に知事が届出を求めることができるという書き方に多分なるのだろうなと思いました。「求める」というのは行政指導なのかなということも含めて質問しました。

○齊藤座長 そうすると、「管理不全の兆候が疑われる」ということをどう認定するかということでしょうか。「管理不全」ではなく「管理不全の兆候」で、かつ「それが疑われる」なので、兆候があるわけではないので、「管理不全の兆候が疑われる」というのはそれをどう判断して、そういう情報をどのように集約して行って、どこでどう判断していくのかということですかね。手続として、何か具体的に決まっていることがありますか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。あくまでも先生がおっしゃるとおり行政における裁量事項になりますので、必要と認められるか否かという部分は行政指導として当然明文化は必要かと思っておりますけれども、現時点では、条例制定事項になるのか、あるいはその下の規則に委ねるのかというところは未整理なので、現段階で具体的にどのようにと申し上げられる段階にはないのですけれども、いずれにしましても、当然そういった部分、この裁量に当たっての規範といいますか、そこは当然明文化したいと思っております。すみません、お答えになったかどうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 あと先ほどの、例えば外観上からですが——対象は昭和58年以前となっておりますので、築35年以上になりますけれども、大規模修繕を行わないまま20年とか経過したもの、そういった場合は外観上の変化から入るということもできますし、また、区分所有者の方から「修繕積立金が実はこれぐらい安いですよ」とか、そういった情報も入れば、行政から「状況はどうですか」と聴くこともできるかとは考えております。

○齊藤座長 ありがとうございます。管理不全の具体的な兆候ではなく、兆候が疑われるものに届出を求めますということですから、どのように判断するかというのが、行政がやるからには非常に重要になるということですよ。

○北村委員 この文言を額面どおり承ると、おそれがあると疑われる状態というのは、結構前倒しでやらなければいけないということになります。そうすると、対象が増えるので、マンパワーとの関係でそこまで大盤振る舞いするのが現実的かどうかということもあろうかとは思いますが。行政指導ですから、義務づけという話ではないにしても、その辺のバランスは法制との調整で文言を選んでくださればいいかと思えます。

また、書くとすれば恐らく、規則事項ではなくて本則事項か、あるいは指針に落とすかどうかです。規則ではないような気がします。

○齊藤座長 ありがとうございます。

マンションの周りの方からそのように言われたからといって、何でも対象にするかどうかということも難しいですね。あそこのマンションは管理不全の兆候があるのではないかと言われただけで対象にすると、どんどん増えていくかもしれないので、何をもって判断基準とするかということですね。言われたマンションは、1回届出を求められると次回からも求められるかもしれないので、「あなたのところは届出をなさいよ」というのは確固たる客観的事実が要るような気がするので、そこら辺は今後検討していかなければいけないということですね。

○佐々木住宅政策推進部長 恐らく、地元の区役所とか市役所との意見交換・情報交換等も経ましてということに、現実にはなっていくのかなとは思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他に御意見は。では、川上委員から先に。

○川上委員 7ページに7つの項目がございますよね。これはすごく大事なことで、多分、これを都が条例化すると、他の自治体もこの7つをそのままそっくりいただくような格好

になるのかなと思って。この①～⑦のいずれかが「無」の場合に管理不全の兆候が疑われるというのですけれど、だからこれはすごく重要なことなのですから、例えば1つなり2つなりでも該当すれば兆候になってしまうのでしょうか。それとも3つとか4つとか、そこら辺の目安はあるのでしょうか。7つ全部該当なのか、それとも1つでも2つでも該当すれば兆候になってしまうのでしょうか。

○齊藤座長 「管理不全の兆候が疑われる」ですね。ありがとうございます。では、御質問に対していかがでしょうか。

○飯塚マンション課長 では、事務局から。今回、あくまでもこの①～⑦の項目の有・無でいずれか1つでも「無」とされた場合については「管理不全の兆候が疑われる」と定義してございます。実際、行政は届出という方法によって各管理組合等の方からこういった申請をしていただくということでございます。一般的に行政の手続で届出というのは形式的に受理するものでありまして、こちらの用意した書式に形式的に記載して、その形式が整っていれば当然行政としては受理せざるを得ないという状況もございますので、まずは届けられた書類に基づいて判断する。当然、実情と異なる場合もあろうかと思えますけれども、まずはこれをもって判断する。次のステップへ至る一つの目安といいますか、判断基準としたいというところでございます。

○川上委員 このところは主観も入ったりして非常に難しいかなと思うのだけれど、例えば大規模修繕を50年間一度もやらなかったマンションだって現にあるのですよ。私は調査に行ったことがありますけれども。でも、人は住んでいるのです。それは多分、今で言う「管理不全のマンション」になってしまうのでしょうかけれども、でもマンションとして生きているわけで、その辺は主観の問題になると思えますけれども。

これはそれぞれに強弱がありますよね。管理組合が「無」というのは全くあれなのだけれど、例えば大規模修繕を直近にやったか、「無」だけど直近にやりましたというファクターが入るとその点もちょっと曖昧になるし、その辺の幅はあまり考えていないですか。あくまでも有・無で考えてしまうのですか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。委員の御指摘のとおり、記入者の主観が入るという懸念は避けられないかなと思うのですけれども、実際の届出の記入に当たっての記入要領的なものですか、記入される方が記載しやすいように、その辺は十分補ってまいりたいと考えてございます。

○鈴木委員 その大規模修繕の「無」のところなのですから、これは昭和58年以

前の古いマンションを対象にしているので、「無」だから兆候が疑われるのはそれはそれとしてわかるのですけれども、任意で届け出るマンションも認めるわけですよね。任意で築浅の物件が修繕工事「無」で出してきた、「無」だからというのはちょっとおかしいので、ここは調整しないと。あと、将来的には築浅物件全般を届出対象とするわけで、「無」イコール「疑われる」というのは何か矛盾してきてしまうので、そこは工夫しないといけないなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。確かにそうですね。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。御指摘のとおりでありまして、実際に条例化・条文化するに当たって、今いただいた御指摘も踏まえて検討してまいります。

○齊藤座長 ありがとうございます。その他にございますか。

○飛田委員代理 先ほどの、8ページの一冊下の「管理不全の兆候が疑われるものには届出を求めます」というところについて、やはりすとんと落ちないところがあって、これは届出を求めると御判断されるのが東京都である以上、恐らく管理不全の兆候が疑われるマンションであるかどうかを御判断されるのは東京都になるような気がするのですが、例えば外観上で判断するというお言葉も先ほどあったと思うのですが、実際に東京都のマンション課の方が現地に行かれて御判断されるという理解でよろしいのでしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。実際にこの制度の運営に当たって都自らが行うのか、都下の区市町村の協力も仰ぐのか、そういったところも同時並行的に今、情報交換ないし協議をし始めるという段階でございまして、都として現地調査に赴くかどうかについては今この場では申し上げられないところがございますけれども、いずれにいたしましても、外見的に判断できない要素といいますか、内部的な要素というのは、こういったもので一つの判断の目安としていきたいというところでございます。

○飛田委員代理 そうすると、確認ですけれど、東京都かどうかはわからないけれど、誰かが必ず見に行って判断するという理解でよろしいのでしょうか。

○飯塚マンション課長 届け出られた内容について、当然これがまず一つの判断としてあるのですけれども、これが1つでも「無」となった場合に「管理不全の兆候が疑われる」として、その後、おっしゃるような現地へ赴いての個別調査等も含めて……。

○飛田委員代理 要届出マンション以外のものについて、どういうきっかけでその届出を求められることになるのかということを確認したいと思っているのですけれども。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 いずれにしましても、最終的には、条例を所管して

ころが欠落してしまっているようにも読めるのですけれども。「等」が入っているから、いいといえばいいのですが。

○齊藤座長 ありがとうございます。今度はマンション管理士の方で、「管理組合の運営等に対し」ということで、「建物の修繕」というのをマンション管理ガイドラインのときは入れました。あるいは、生活に関わるルールみたいなことにも関わられることもあるかもしれないので、あえて狭くする必要はないのかなという御指摘だと思いますが、いかがでしょうか。

○若林委員 おっしゃるとおり、全般に対して我々に関わっていかなければいけないわけですから、そういう誤解を与えないような表現の方がよろしいかと思います。

○齊藤座長 そうしますと、マンション管理ガイドラインと同じように「管理組合の運営や建物の修繕等に関して」の方がよろしいですか。

事務局として何かお考えはありますか。マンション管理ガイドラインとあえて違わせているという意味では。

○飯塚マンション課長 御指摘のとおりかと思しますので、管理業者のところの書きぶりや整合を図るという方向で修正を検討したいと思えます。

○齊藤座長 重要な御指摘ありがとうございます。だんだん業務が広がって困るということがあったら言ってください。

その他に御意見・御質問がありますか。——はい、どうぞ。

○北村委員 恐らく、要届出マンションかどうかに関わらず、管理組合に対しては適正管理を求めることになるかと思うのです。例えば「適正な管理を行うものとする」という書きぶりで求めることになるとしたときに、これは訓示規定なのか、それとも義務づけなのかというのは整理する必要があります。

と申しますのも、適正な管理をしなかったらどうなるかということ、これが「管理不全の兆候」の定義にリンクして、維持・管理や修繕が適切に行われなかったということがそれを求める理由になってきます。ですから、管理不全があるということは、この管理組合の適正管理義務が果たされていないという事実が前提になってくる。となると、そうした状態は違法なのかということが問題になるのです。もしもこれが条例違反だということになると、行政指導をすることになっている。技術的助言とか支援とかを行うことができるようになっていますが、これについて、何人（なんびと）も処分又は行政指導をせよという申立てを東京都行政手続条例の36条に基づいてできます。その前提は、違反があるからなのです。

ですから、管理組合について「適正管理を行うものとする」というのは、訓示規定だから違反とは考えにくいと考えるのか、これは規範だから違反と考え得るのかというのは、これはどちらかしかない。今答えを出す必要は全くないのですけれども、条例の文案等々のところになってくると、一応シミュレーションをしておいていただいた方がよろしいかなと思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。どちらにしておいた方がよろしいですか。

○北村委員 それはお好みのように。

○齊藤座長 その違いによって、今後どのようなことが起こってくるかというシミュレーションをしなければいけないということですね。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。前回までの御説明で、今考えている制度について、いわゆる罰則的な規定は設けない方向と御説明したところでございます。また、実際の条例化に当たって、委員がおっしゃるような訓示的な規定になるかどうかというところは、私どもの現時点での考えでは、まさにおっしゃるような訓示的な規定になろうかとは考えてございますけれども、一方、また、委員がおっしゃるような行政手続法ないし東京都行政手続条例に照らしてそういった行政としての不作為といったものが問われた場合にどう対応するかとか、そういうところも当然に視野に置きながら条例化を具体的に検討してまいりたいというところでございます。

○北村委員 ありがとうございます。ぜひともお願いいたします。

罰則があるかないかというのは、義務づけがあるかないかは全く違う次元の問題です。義務づけっ放しということもあり得るわけですが、しかし、その場合は義務なのです。東京都行政手続条例には「条例等に違反する事実がある場合において」と書いてありまして、要するに条例に違反しているのかどうかというのは、罰則があろうがなかろうが関係ない話ですので、これはどちらかしかない。どちらでもいいですけれども、管理不全状態に対して行政指導をするという条文を置くならば、自分で自分の首を絞めてしまうことにもなりかねない話になる。もともと、やはりきちんとした状態を都民に保証するという観点では、そういうこともあるかなということですね。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○川上委員 いろいろ注文をつけてばかりで申し訳ないのですけれども、全然話は違うのですけれども、築30年・40年のマンションの大規模修繕で、「アスベストを調査しなさい」と東京都もそういう通知を出していますけれども、これはすごく厄介なのです。一番厄介

なのは、「あのマンション、どうも大規模修繕をやったけれど、アスベストの調査をやらなかったみたいだ」という風評被害みたいなものがちらちら出てきているのです。

今度の制度も、「あのマンションは管理不全マンションみたいだぞ」という風評がその地域で広がることのマイナス面というのを相当慎重に考えてあげないと、行政だから事務的にやってしまうのではなくて、何度も言うけれど、僕は管理不全マンション応援団という気分で思っているのですけれど、望んで管理不全になっているマンションはないのです。何か理由があって、あるいはオーナーの無理解でなってしまったとか。だから、そういう根源的なことを考えて、ぜひお願いしたいなと思います。「あのマンションは管理不全のマンションだ」という風評が立つとますます悪くなってしまうので、そのところはぜひ留意していただいて、慎重な運用だとか慎重なつくり方をし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。それは、どのマンションが管理不全だというレッテルが貼られているというわけではなく、あくまでその情報は行政の中であって、決して外に出ていかないという取扱いでいいし、お問い合わせを受けても「それはお答えできません」ということで大丈夫ですか。

○川上委員 そうですね。

そういう情報が外へすぐ漏れてしまって、「あのマンションは」という名指しにならないような慎重な取扱いを。

○齊藤座長 例えば、1対1対応ではないけれど、「今回調査したら1割はそうでした」とか、そういう情報は大丈夫ですか。

○川上委員 そのぐらいならいいと思いますけれども、特定されるようなことになると、本当にそのマンションがダメージを受けてしまうので。だから、むしろ行政としては少しよくなる方向の動機づけとか勇気づけとか資金を支援するとか、そういうことも一方では多分やっていると思うのですけれども、両面があってこういう行政の新しいあり方というのは成立するのだからと思うのです。僕らは管理組合を支援するような性格の団体なので、いつも一番弱い人の立場の視点に立ってやっているという気持ちで——実際にそうできているかどうかはわかりませんが、そのことをいつも思っているので、ぜひお願いしたいなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。今のことに対して、事務局から何かございますか。

○飯塚マンション課長 風評被害という御懸念もございました。当然に個人情報の取扱いについては細心に留意いたしますとともに、また、先ほど罰則的な規定は考えていないと

ということも申し上げましたが、いわゆる公表みたいなことも現時点では考えてございませんので、よろしくお願いいたします。

○齊藤座長 ということでございますので、十分に情報をしっかり管理されるということだと思います。重要な御指摘ありがとうございます。

その他に御質問・御意見はございますか。——はい、どうぞ。

○荒委員 6ページなのですけれども、予防に関しまして2点意見がありまして、まず1点目が「管理規約の作成等」なのですけれども、作成して運用されないのが管理不全につながっていくのかなと思いましたが、「作成及び運用等」にするとよいのではないかなというのが1点目です。

2点目が、「その他、適正な管理を行う上で重要な事項」に入れるとよいのではないかなと思っているのですが、「管理不全の兆候が疑われる場合、マンション管理士等に相談をする」といった事項が入ってくるといいのかなと思いましたが。2点目に関しましては、組合内だけで解決できないこともあるのかなと思いましたが、委員の皆様を含めて御意見を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。

1点目が6ページ、「管理規約の作成」で終わるのではなくて、「作成と運用」という提案でございます。

2点目は、「その他」のところの3つ目に□をつくって、「マンション管理士など、専門家を活用する」という御提案がございました。いかがでしょうか。

事務局に聴く前に、皆さんに御意見を聴いてみましようかね。どうでしょうか。

○篠原座長代理 入れてもいいのですけれど、基本的に、総会の開催とか積立金の設定あるいは修繕の実施というのは、規約の運用に関係してくるのではないかなと私は思うのです。だから、あえて入れなくてもいいかなと思います。

○齊藤座長 もう1点、「マンション管理士などの専門家を活用する」というのはどうでしょう。

○篠原座長代理 それは何でしたでしょうか。

○齊藤座長 「その他」のところの3つ目の□をつくって。マンション管理士だけにするか、建築士や弁護士とか。そうしたらどうでしょうね。

○篠原座長代理 いろいろいるから、どうでしょうね。

○齊藤座長 「適正な管理を行う上での重要な事項」。——はい、どうぞ。

○飛田委員代理 非常に素朴に思うのですが、そういうマンションはお金をあまり使いたがらないと思うので、外部の専門家に相談してくださいと言ったところで実際に機能しないような気がするので、もし書くのだとしたら「東京都に相談してください」という方が現実的ではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

○齊藤座長 わかりました。 どうでしょう、今の御提案に対して御意見などございますか。

○篠原座長代理 この2つ書いてある□とは違う視点になりますね。だから、ちょっと違うかなと。個人的にはこの2つでいいかなと思いますけれど。

○齊藤座長 ありがとうございます。その他に御意見はございますか。

○小林委員 先ほど出たお話で、公表もしませんしデータベースだけだということなのですが、最後の10ページのところで行政としてマンションデータベースがありまして、都とか区市町村でも見られるという中で、例えば墨田区とか豊島区とかはマンション名を公表するという区の条例になっておりますよね。それとの整合性はどのようなのですか。東京都は言わないけれど、各区はやってもいいのかという形になりますけれども。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。今お話にあったように、墨田区は都に先立つ形で区として条例を制定されております。そして、都に先駆けて制定していらっしゃる区の条例の扱いについては、今まさに墨田区を初め当該区とその辺を協議させていただいているところでございまして、現段階では申し上げられませんけれども、可能性で言えば、区がもう既に条例を定めていらっしゃるのです、引き続き区としてその運用がなされるというケースも当然に想定されますので、結果として都の条例の適用除外みたいなイメージになる場合もあろうかとは思いますが、これはまだ協議中でございますので、決定事項ではございませんけれども、一例としてそういう場合もあるということだけ申し上げておきます。

○齊藤座長 ありがとうございます。既にある条例に対しては、尊重するというか、リスペクトするということでしょうか。

○飯塚マンション課長 まだ協議段階でございますので、恐縮でございます。

○齊藤座長 わかりました。

先ほど御提案いただいた2点について、皆様からもし御意見がございましたら。——よろしいですか。皆様の御意見を総合して、事務局で判断していただくということでよろしいでしょうか。

はい、そうしましたら、その他に御意見はございますか。

○鈴木委員 6ページの「管理不全を予防するための必須事項」で5項目あって、それが7ページのチェック項目につながります。できるだけシンプルにしたいというお気持ちは十分承知の上で、計画的な修繕を実施するということは計画的な長期修繕計画が必要なのですけれども、そこは結果としてチェック項目で工事を実施したかしていないかでいいのですけれども、間で長期修繕計画に触れた方がいいのではないかなと思ひまして、6ページの5つ目のところに、例えば「管理規約の作成等」の書きぶりを参考に、「不具合等の発生を予防するため、国が作成している長期修繕計画標準様式を参考に長期修繕計画を定め、一定年数ごとの修繕工事を計画的に実施する」という項目を加えるというのはいかがでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の御提案は、6ページのところに5項目あって、「計画的な修繕の実施」の中に長期修繕計画の策定を入れる。そうすると、7ページの「計画的な修繕の実施」のところに新しく⑦「長期修繕計画の策定」を入れて、⑧「大規模修繕工事」くらいのイメージですか。

○鈴木委員 そこをなるべくシンプルにしたいのだろうなと思って。

○齊藤座長 項目は増やしたくないけれど。では、ここの項目は増やさないけれど、言葉として入れるということですね。

○鈴木委員 はい、それぐらいが落としどころかなと思っているのですけれども。

○齊藤座長 ありがとうございます。でも、先ほど、昭和59年以降につくられたマンションもあるじゃないかと。これから若いマンションが入ってくることがあると、長期修繕計画の項目があった方が判断しやすいということですね。

○鈴木委員 そこは、新しいところも広くとっていくことを視野に入れるのであれば、長期修繕計画の有・無はとても大事だとは思ひます。

○齊藤座長 ということで、どうでしょう。皆さんの中で御意見をいただければと思ひます。

○飛田委員代理 全く同意見で、マンション管理ガイドラインの68ページのところにきちんと「長期修繕計画」と明記してありますので、マンション管理ガイドラインに書いて今回の枠組みに書かないというのは一歩後退に読めるのではないかと思うのですけれども、恐らく事務局からするとそういう意識はないと思うので、私も鈴木委員の意見に賛成です。

○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 事務局でございますけれども、こちらの「計画的な修繕の実施」の最後のところに「修繕工事（大規模修繕工事）を計画的に実施する」という表現にしてございまして、そのあたりで長期修繕計画に基づくというふうに読めないかなと考えるのですけれども。

また、届出書を実際にこの間ドラフトで見ていただいておりますけれども、その中には長期修繕計画の有・無というのももちろん記載がございます。また、7ページにあるような管理不全の兆候の有・無を判断する材料としましては、大規模修繕工事の有・無ということと、直近の実施から判断し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。届出の項目と判断の項目が違うということですね。届出の項目の中には長期修繕計画があるということでございますので。

○鈴木委員 ここで言及しないと、パブリックコメントでいっぱい意見が来そうな気はするのです。飛田委員代理のように、「後退か」というような意見がたくさん来て、それに対応するというのも面倒な話かなと。

○齊藤座長 ここの委員は届出書のイメージを見たから共有してはいますが、これだけで判断する人にそれがうまく伝わるかという御意見かと思えます。かといって、項目を増やすとまたどんどん増えていきますからね。

届出をしていただく項目はつけない方がいいですか。「このような項目を考えています」みたいなものがあるのはいかがでしょうか。

○鈴木委員 「長期修繕計画に基づく計画的な工事を実施する」くらいの書きぶりだったら、もう文章の中で織り込んでいて、結論部分だけで「工事の実施ね」というふうに読み取れるのではないかな。

○齊藤座長 そうするとまずは、6ページの「計画的な修繕の実施」のところに「長期修繕計画」を。

○鈴木委員 織り込んでしまって、「基づき」と書けばいいんじゃないかな。

○齊藤座長 計画的な修繕の実施ですから、「それに基づき」という言葉を入れたらどうでしょうかということでございます。それはいかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そちらについては入れる方向で考えたいと思います。

そして、7ページにつきましては、行政として兆候を判断する基準としましては、この7項目という形で進めていきたいと考えています。

○浅見委員 細かい話で申し訳ないのですが、長期修繕計画に基づいて計画的修繕を行う

のではなくて、長期修繕計画に基づいて必要な資金を確保して——ですから、これはどちらかという修繕積立金の額の方に影響する話だと思います。実際にやるかどうかは長期修繕計画を目安にしますけれども、「基づいて」という言い過ぎかなという気がします。

それと、ここで大規模修繕の実施の有・無を言っているのですが、大規模修繕工事の定義がまた難しく、計画的に行う修繕の中で大きなお金を使うのが大規模修繕だという言い方をしているのですが、外壁補修をやればいいのかとか、建築後相当の年数が経つと給排水など設備の大がかりな工事も必要になってくるとかがあって、これは実際に条例化するときにどう定義するかが大変かなという気がいたしました。

○齊藤座長 ありがとうございます。最近、中規模修繕を繰り返すというやり方もあるみたいで、大規模ではなく中規模を繰り返した方がいいという説も出てきているようでございますので、「大規模修繕」のところはどういう説明をしておくかということですね。

それから、今おっしゃるように、「長期修繕計画に基づき」というのはアバウト過ぎる、もうちょっと厳格にということですね。

○浅見委員 アバウトというか、計画に基づいて工事をやるというと、それに縛られてしまう感じになるので。

○齊藤座長 ということですね。12年たったからやりましょう、必要もないのに。あるいは、必要があるのに12年待ってというふうになってはいけません。

○浅見委員 はい。逆もありますからね。

○齊藤座長 ありがとうございます。皆さんかなり厳格になってまいりましたね。

その他にお気づきの点、御質問はございますでしょうか。

○飛田委員代理 5ページ目の「各主体の責務や役割」のところの「分譲事業者」の2行目です。事務局の思いというのは理解はするのですが、「行政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」という文言が——マンション管理ガイドラインの9ページに実施の主体についての責務みたいなことが書いてあるのですが、こちらでいくと「分譲事業者等は、マンションの供給に当たり、「分譲事業者編」に示す事項を踏まえた対応に努めるとともに、購入者等が、その内容を十分認知できるよう努めること」という義務づけになっているのです。大分踏み込んだというか、内容的に変わってきていると思うのですが、ここについてはどのように整理されていらっしゃるのでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。マンション管理ガイドラインから後退しているよう

に見えるものもあれば、一步踏み込んでいるものもあるように見えるということかと思えます。

○飛田委員代理 三步くらいじゃないかと。

○齊藤座長 一步ではなく三步だと。失礼いたしました。

ということで、ここに具体的な趣旨というか、お気持ち・お考えがあればということですが、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、今、委員のおっしゃったマンション管理ガイドラインに記載している内容と、それに加えて、この間、マンションの分譲事業者もしくは管理業者から新築についても基本情報をいただくというお話をさせていただいたと思いますけれども、そういった観点でこういった内容の記載になっております。

○飛田委員代理 今回、5ページ目の一番下の行を見ると、実際に管理組合が発足して管理主体が組合になった後も分譲事業者が何らかの責務を負いますよというふうにはほとんどの人が読むのではないかなと思ひまして、恐らくそういう御趣旨ではないのだと思うので、少なくともマンション管理士の方と全く文言が一緒というのに私はすごく違和感を感じておひまして、そこはお書き分けいただいた方がよろし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。想定されている分譲会社との連携をもう少し……

○飛田委員代理 限定的にどうか。

○齊藤座長 ということですね、御趣旨は。言われてみれば、マンション管理士と全く同じですね。何か原案はありますか。

○飛田委員代理 一番わかりやすいのは、前回のマンション管理ガイドラインに準じた表記にすることじゃないかと思いますが、その中で、何らかの基本情報について情報提供を求めるみたいなことが読めるような書き方をするとか、あるいは、この「『分譲事業者編』に示す事項」というところの書きぶりを少し変えることによってそういうニュアンスを持たせるとか、そういう方がよろし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。今の御指摘は、「行政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」では幅が広過ぎるということですね。

○北村委員 マンション管理ガイドラインの2ページを見たらわかるとおり、分譲事業者編は「新築マンションの分譲時に」と限定した前提で書かれております。これを超えないということであれば、その趣旨を反映させればいいだけのことではないでしょうか。

同時に、マンション管理士は、もう少し通時的といいますか、その後ということが読み取れるような書き分けにマンション管理ガイドラインの2ページではなっております。それを反映させた文章で両方の役割の違いを、行政との立ち位置の違いが正確に表現できれば問題はないような気がします。

○齊藤座長 ありがとうございます。例えば、「マンション分譲時」とか「マンション供給時に」という言葉が限定的にあればわかりやすいということでしょうか。

○飛田委員代理 わかりやすいですね。

○齊藤座長 いかがでしょうか。今想定していることは分譲時とか供給時なので、そこにむしろ限定した方が、役割が明確になっていくのではないかと。抽象的に書かれていると何をしたい方がいいのかわからないと。むしろマンション管理士と一緒に——ということですね。

○川上委員 あまり細かいことを言いたくないのだけれど、マンション管理士とマンション管理業者と分譲事業者の2行目は、ほとんど同じ表現ですよ。

○齊藤座長 ちょっと違いますね。

○川上委員 ちょっと違うけど、ほとんど一緒なので、つくるときに前の文章をコピーしたのではないかという感じがするのだけれども、どうだろうか。このマンション管理士と管理業者と分譲事業者の2行目は少し工夫した方がいいと思いますよ。ほぼ同じ文章をあてがっているの。

○齊藤座長 そうですね。分譲事業者の方に、先ほど御指摘いただいたような言葉を添えるかどうかということですね。

○川上委員 そんなに難しいことではないので、少し区別するような表現にした方がいいのではないのでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。いかがでしょう、何かお考えがございますでしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。分譲事業者のところの2ポツ目で、先ほど委員の方から、時間軸的な視点というか、分譲時ないし販売時なのかもしれませんけれど、その辺のニュアンスを盛り込むかどうかは検討したいと思っております。

責務や役割ということで、かなり抽象的な表現になっていることは確かかなと思います。実際に条例化に当たりまして、条例に基づく規則あるいは指針等もこれから作成していくというところでありまして、とりわけ指針という部分に関しては、現にございますマンシ

ョン管理ガイドラインがベースになってくるかと思っておりますので、条例の書きぶりであるところの抽象的な表現と、それを補う意味での指針としてのこういったマンション管理ガイドラインのより詳細な記述といたしますか、その辺の書き分けは全体としてバランスをとり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。この2行目のところに、該当者が見たときに我々は何をすればいいのだろうということがより具体的にわかった方が御協力していただけるのではないかと、しやすいのではないかとという前向きな御指摘だと思いますので、ぜひ御検討いただけたらと思います。

その他に御質問・御意見はございますでしょうか。

今日いただいている御意見をもう一回冷静になって全体を見渡して、誤字の修正をいただき、都民の方の御意見を聴いて固めていくということでございまして、これを公表するときにはこの案、そして今日おつけいただいている資料と一緒につく形でございますか。参考資料1・2・3、全部つくのですか。

○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 ということでございまして、資料1の中で、都民等の皆さんが見て足りない情報があれば、またその点を御指摘いただければいいかと思っております。誤解をされて、違うのかと言われたらいけないので、こういう情報も一緒に出した方がいいのではないかとということもあれば、あわせて御指摘いただければと思います。

先ほどちょっと質問しましたが、届けてもらう具体的な項目みたいなものは、今回は出さないということよろしいでしょうか。制度が始まるのだけれど、どのぐらいのものを届け出るのかなとか、そういうことにも御関心があるのかなと思ったのですけれども。だいたい、7ページの項目で推測していただくということよろしいですか。

○飯塚マンション課長 そうですね。今回お示しする内容はあくまでもこの資料ということでございます。

○齊藤座長 はい。

その他、皆様の方から御質問・御意見はございますでしょうか。——どうぞ。

○小林委員 こことは直接関係ないかと思うのですが、今回は昭和58年以前ということの問題ないかと思うのですが、大規模修繕工事ということが入っているのですが、「調査」とか「診断」という言葉は入れなくてよろしいのでしょうか。調査・診断して、それがいいか悪いかによって大規模修繕が入るわけなのですから、大規模修繕は絶

対にやるべきものではないと私は考えているのです。あくまで調査・診断した後にやるべきものだと思っていますが、その辺はいかがなのでしょう。

○齊藤座長 ありがとうございます。それは、「計画的な修繕の実施」のところに入れた方がいいという意味でしょうか。先ほどの「長期修繕計画をつくって、それに基づいて」ではなく、それともう一つ、「調査・診断をして、そして大規模修繕を実施していきましょう」という、調査・診断ということをごここに入れた方がよろしいかという御指摘と理解してよろしいでしょうか。

○小林委員 いや、そうではなく、ここに入れる・入れないではなくて、今回は昭和58年以前ですからいいのですけれど、今後のことを考えるとその辺が出てくるのではないですかというお話です。

○齊藤座長 そうしますと、今回の具体的な案の中にはまだ入れなくていいということですか。

○小林委員 いいでしょうね、別に。

○齊藤座長 わかりました。

その他に御指摘、またお気づきの点、確認しておきたいことがあればお願いいたします。

○飛田委員代理 今日のこの委員からの意見を踏まえて、しかるべき修正がなされた後でパブリックコメントになると思うのですが、パブリックコメントの前に確認をする機会はあるのでしょうか。

○齊藤座長 委員の皆さんに返すかどうかですね。できればこの場で合意をとりたいですね。

○飯塚マンション課長 一案としては、本日いただいた御意見・御指摘を事務局で反映した形で修正させていただきたいと思っています。内容の御確認については、座長あるいは座長代理に、できれば委員の皆様方から御一任いただく形で、事務局としては内容の確認も含めて確認作業をお願いしたいと思っていますところなのですが、いかがでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。できればこの場で合意をとっていただいた方がありがたいと思っております。後で「そんなことはなかった。納得しない」と言われると困りますから。先ほど、できるだけ文章の原案をつくって御確認いただくようなことをしていただきましたが、若干残っている部分に関しましては、大きなポイントはございますかね。

○飛田委員代理 1点どうしても申し上げておきたいことがあるのですが、5ページに分

譲事業者の責務が書いてあるのですが、10ページの「制度運用のイメージ」には「分譲事業者」が出てきておりません。ここについて、多分このままで出すと、私どもの管理会社の分譲事業者から「どうなっているんだ」と私が問い詰められるのではないかと考えておりました。

逆に、この「制度運用のイメージ」のところで明確に、例えば「分譲事業者は分譲時にしかるべき体制を整備するんだよ」みたいな書き方をしておくということがあれば5ページの書き方の理解も限定的になるのかなと思うのですが、もしこの後、特に確認する機会がないということであれば、責務を分譲事業者に負わせるのであれば10ページ目にも「分譲事業者」を入れるべきだと思いますし、それ相応の5ページの書き方にしていきたいと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。具体的には、10ページのところに「分譲時」と書いて、「分譲事業者が届出をする」みたいなものがイメージとして入った方が、責務・役割の2つ目のところがより明確になると。このままでは、どこまで、何をするか、会員の皆さんから大変なことになるかもしれないということですね。

○飛田委員代理 「何で管理の間に」みたいな話を皆さんから受けるのではないかと考えておりました。

○齊藤座長 具体的な提案ありがとうございます。そういったことが今、可能でしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局でございますが、あくまでも分譲または販売時における関わりということですので、若干時間軸的な部分もあるかと思っておりますけれど、何らかの図示で表現できるように工夫は試みたいと思います。

○齊藤座長 多分、今の御指摘は、10ページのところにそれを明確に入れるか、先ほどの5ページのところに言葉を補うか、どちらかにして、分譲事業者が何をすべきかを明確にさせていただきたいということですね。何もかもをやるのではないかと不安が出てくるという御指摘かなと考えております。

○飛田委員代理 そうです。10ページに入れれば5ページを変えなくていいかというところ、望ましくは両方変えればいいのかと考えております。

○齊藤座長 もちろんでございます。分譲事業者の方々がそれを見て、何をすればいいかということが想像できるようにということですね。そうでないと、みんな「何なんだ」ということで不安になってくるという御指摘かなと理解したのですけれど、そこはしっかりと検討していただきたいと思います。ありがとうございます。

その他に御指摘はございますでしょうか。

○若林委員 かつて議論されたかどうかは定かでないのですが、8ページの上の2行目の「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」という定義ですが、「建築されたマンション」というのは区分所有法改正日以前に建築確認申請がなされたマンションという定義でよいのでしょうか。

○齊藤座長 もしかしたら、ここは厳格にしていなかったかもしれませんね。「昭和58年の区分所有法改正以前に建築」だから、「建築」とは何なんだということですね。昭和58年のいつなんだという、2つのポイントがあると思えばよろしいでしょうか。既に何か定義してありますか。

○飯塚マンション課長 事務局でございますけれども、こちらの「建築された」というところは、工事の竣工を一つの区切りとして考えているところでございます。

○齊藤座長 昭和58年のいつというのはありますか。

○今村住宅担当理事 法律の改正日時だけ申し上げますと、昭和58年5月21日に改正されておりまして、施行が昭和59年1月1日になっております。

○齊藤座長 そうですか。昭和59年1月1日。

○今村住宅担当理事 改正自体は昭和58年5月21日です。

○齊藤座長 それで、いつを想定されていますか。そのゾーンにいる人たちは御関心が高いですよ、うちが入るのか入らないのかは。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 届出の対象につきましては、この改正を踏まえまして、昭和58年12月31日以前に竣工したものと考えてございます。

○齊藤座長 昭和58年12月31日までに竣工ですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 はい。存在しているというか、竣工したというふうを考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他にお気づきの点、御質問・御意見はございますか。大丈夫でしょうか。

○北村委員 竣工というのは法的な概念でしたか。

○飯塚マンション課長 委員の御指摘のように、代表的な法令で、例えば建築基準法ですと、竣工という概念はないところでございます。一方、今回は届出で竣工時期とともに要届出か否かを判断するということではありますけれども、ただ、先ほどもございましたけれども、建築確認の取得日ですと、一般的に建築確認を取得して着工してから工事が竣

工するまで1～2年のタイムラグが発生しますので、そういう意味では、今回「竣工」と。

○北村委員 わかりました。ありがとうございます。

竣工というのは、これは一般的な義務づけの対象となるわけですから、東京都の方で何がそうなのか、どのマンションもそうなのかということを確認できないとまずい概念になります。「竣工しました」という届出をするのかどうか存じませんが、行政において捕捉が可能になっているのでしょうか。

○齊藤座長 竣工という情報をお持ちかどうかですね。検査済証を出したとか、そういうのだったら残っているかもしれませんが。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 竣工という意味合いも曖昧でございますけれど、我々が昭和58年12月31日までで判断するとすれば、登記の日付をもってというのが妥当かなと考えてございます。

○北村委員 わかりました。これは刑罰にリンクする話ではありませんので、その辺はややアバウトでも、制度の趣旨として広く網をかけるという、一応合理性があるという程度のことで十分もつ話かと思えます。ただ、どのように判断するのかだけはクリアになさった方がいいです。一番ギリギリやると、12月23日に根切り工事に入ったら、これは法施行前にやっているのだからとか、罰則とリンクする話だとやらざるを得なくなってきましたけれども、そこまでを我々はやろうとしているわけではありません。しかし、厳格におっしゃる方もパブリックコメントでは確実にいらっしゃるはずですよ。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 明確な基準をもって対応したいと思います。

○齊藤座長 皆様、重要な御指摘ありがとうございます。

その他にお気づきの点、御質問・御意見はございますでしょうか。——よろしいですか。大変貴重な御意見・御質問を多数いただきました。ありがとうございます。

そうしますと、本日の議論の内容を踏まえて、資料を修正・整理してパブリックコメントにかけていただくことになります。少し残っております宿題については、私と篠原座長代理と事務局で相談することにいたしたいと思いますが、これは御一任いただいた方がよろしいでしょうか。重要なことに関しては、もう一回確認させていただくということでもよろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

そうしましたら、事務局と篠原座長代理としっかり議論した中で、皆様の意向を酌んだ形で取りまとめさせていただきたいと思えます。

なお、追加で御意見があるという場合は、事務局まで9月18日（火）までにメールか

ファックスで届けていただいて、その後、また全体の意見を見ながら修正させていただいてということになります。

2 その他

○齊藤座長 それでは最後に、今後の予定について事務局からの御説明をお願いいたします。

○平岩統括課長代理 今後の予定について御説明させていただきます。次回、最終回になりますけれども、第6回の検討会は11月26日（月）午後2時からの開催としたいと考えておりますが、委員の皆様方がでしょうか。

○齊藤座長 皆様、大丈夫でしょうか。もし大丈夫であれば、今この場で手帳に入れていただくとうかがいます。ありがとうございます。

○平岩統括課長代理 ありがとうございます。

なお、先ほど来お話しさせていただいておりますように、今日いただいた御意見を踏まえまして修正等をさせていただきます。準備ができましたらパブリックコメントを1カ月間実施させていただきます。次回の検討会では、このパブリックコメントでいただいた御意見を御紹介させていただきますとともに、パブリックコメントを踏まえた最終のまとめ案を作成させていただきます。委員の皆様には、御多忙のところ恐縮でございますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

事務局からは以上でございます。

○齊藤座長 ただいま事務局から次回までの予定も含めましての御説明がありました。各委員の皆様、よろしくをお願いいたします。

閉 会

○齊藤座長 それでは、これをもちまして第5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42分 閉会