

## 第6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11月26日（月）

14:00～15:48

場所 都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

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、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。

本日は川上委員が欠席でございまして、北村委員はちょっと遅れるという連絡が入っておりますので、始めさせていただきたいと思います。

事務局を務めております都市整備局住宅政策推進部マンション課の平岩と申します。どうぞよろしくお願いたします。議事に入りますまでの間、進行を務めさせていただいております。失礼して、座って進めさせていただきたいと存じます。

本日は取材が入っております。報道機関の方にお願いがございますけれども、カメラでの取材は冒頭のみとさせていただきまして、ペン取材は検討会終了まで結構でございます。

次に、お手元にお配りしました資料の確認をさせていただきます。議事に関する資料といたしまして、ダブルクリップでとめてあるものの次第をおめぐりいただきますと、資料1が「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」に対するパブリックコメントと、都の考え方の概要。資料2が具体的なパブリックコメントの中身の資料になっております。資料3が「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について 最終まとめ案」でございます。また、参考資料といたしまして、参考資料1が「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」、これはパブリックコメントを実施したときのものでございます。参考資料2が「マンションストックの状況」。参考資料3が「マンション管理の実態」。参考資料4が「マンションの管理の適正化等に向けた行政の取組」。計7点を配付させていただいております。不足等ございましたらお申し出ください。

また、机の上に黄色いファイルでとじてありますものが、第1回から第5回までの検討会の資料と、パブリックコメントを実施した際の資料でございます。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ございます。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

まして、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きます。どうぞよろしくお願いいたします。

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いいたします。

本日の検討会は、会議次第でございますように、おおむね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6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、よろしくお願いいたします。

○齊藤座長 それでは皆様、今日もどうぞよろしくお願いいたします。

9月12日に開催されました第5回マンションの適正管理促進に関する検討会では、中間まとめ案をもとに審議を行い、都において基本的な枠組み案が取りまとめられました。その後、基本的な枠組み案について、9月25日から10月24日までの約1カ月間にわたりましてパブリックコメントが行われ、15通、51件の意見が寄せられたと報告を受けております。そこで本日は、この検討会の最終回ということでございまして、寄せられました意見に対して事務局が作成した都の考え方と、パブリックコメントを踏まえて作成した最終取りまとめの報告案ができ上がってまいりましたので、それらをもとに議論を進めてまいりたいと思います。

## 1 議 事

### (1) パブリックコメントの結果と寄せられた意見に対する都の考え方について

○齊藤座長 それでは、議事の(1)になります。「パブリックコメントの結果と寄せられた意見に対する都の考え方について」、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 都市整備局住宅政策推進部マンション課長の飯塚でございます。私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番目でございます。「パブリックコメントの結果と寄せられた意見に対する都の考え方について」ということでございまして、お手元の資料1でその概要をお示

ししますとともに、横遣いの資料2では御意見を番号順に一覧表にしてございまして、左の欄が御意見の概要、右の欄が都の考え方として整理してございます。また、参考資料1に、パブリックコメント募集の際に諮りました基本的な枠組み案を御参考までに添付してございます。御説明は資料1の概要で差し上げたいと思っております。また、主な意見と都の考え方につきましては、逐次、資料2も御参照いただければと思っております。

先ほど齊藤座長からもございましたとおり、パブリックコメントの募集期間は9月25日から10月24日までの30日間。また、寄せられた御意見は15通、計51件ございました。

まず、資料1で、内訳でございますけれども、1番目「各主体の責務や役割に関すること」が10件ございました。

まず、主な意見でございますが、「マンション管理士の更なる活用に関するもの」ということでございまして、こちらは資料2をご覧いただきまして、一番左側に番号が振ってございますけれども、5番から7番までが該当したものでございます。こちらに関しまして、都の考え方といたしましては、マンション管理士を活用した管理組合の支援策を検討していくなどとしてございます。

続きまして、「建築士の役割を追記すべきもの」につきましては、資料2の番号で言えば10番が該当してございます。最終まとめ案に際しまして、御意見の趣旨を踏まえまして加筆してございます。こちらの10番のとおり、いただいた御意見につきまして最終まとめ案に反映しているものにつきましては、その旨を右欄のところに該当ページとともに記述してございまして、薄いグレー色でハッチングしてございますけれども、最終まとめ案に反映している旨を表示してございます。

続きまして、資料1の2番目でございますが、「管理組合が取り組む事項に関すること」が6件ございました。主なものでございますが、まず、「管理組合の執行体制の充実を図るべきもの」につきましては、資料2では12番の御意見が該当しております。都の考え方といたしましては、マンションを適正に管理していく上で重要な事項につきましては、今後作成予定の指針の中で記載を検討していくとしてございます。また、「長期修繕計画の記述を充実すべきもの」につきましては、番号で申しますと13番の御意見が該当してございます。こちらは、最終まとめ案に際しまして御意見の趣旨を踏まえて加筆するとともに、今後作成予定の指針の中で記載を検討していくとしてございます。

続きまして、資料1の3番目でございますが、「管理状況の把握に関すること」が計1

4件ございました。まず、主な御意見で、「要届出マンションの対象に関するもの」についてございました。こちらは資料2で19番が該当してございます。要届出マンションのうち、マンション管理業者に基幹事務を委託しているマンションを対象から外すべきとの御意見でございましたが、管理不全の予防という本制度の目的に照らしまして、管理状況の届出を求めることとしてございます。また、「届出を求める頻度を短縮すべきもの」という御意見に関しまして、資料2で20番・21番が該当しております。5年が長過ぎる、あるいは、1年ごとに求めるべきという御意見でございましたが、こちらは届出を行う管理組合の負担や他の制度とのバランスを考慮いたしまして、5年ごととするとともに、変更があった場合につきましてはその都度届出ができるよう検討していくとしてございます。

続きまして、「届出項目・方法の充実に関するもの」につきましては、資料2の22番～24番が該当してございます。こちらに関しまして、都の考え方といたしましては、届出内容に基づき、管理不全の兆候が疑われるマンションにつきましては、届出内容の確認のための報告徴収や個別訪問の実施。また、修繕積立金につきましては、今後作成予定の指針の中で記載を検討。また、届出における添付書類につきましては、電子申請におきます技術的な課題もございませうけれども、検討していくとしてございます。

続きまして、「未届マンションへの実効性のある対応に関するもの」につきましては、資料2では25番～28番が該当してございます。こちらの御意見に対しまして、都の考え方といたしましては、届出がなされないマンションに対しましては、まずは行政が直接粘り強くアプローチすることが必要でございまして、例えば電話や文書による督促、また、必要に応じまして個別訪問の実施などによりまして当該マンションの課題把握に努めていくこととしてございます。

続いて、資料1で最後の4番目「管理状況に応じた助言・支援等に関すること」が最も多く、計21件ございました。

主な御意見でございませうけれども、まず、「届出内容のみで管理状況は判断すべきではないとするもの」につきましては、資料2の中で31番が該当してございます。こちらに関しましては、まずは個別訪問を行い、管理状況を詳細に把握してから、状況に応じまして助言や支援等を行うこととしてございます。

続きまして、「管理不全・管理不全の兆候があるマンションへの支援の充実に関するもの」につきましては、資料2では32番と37番が該当しております。こちらの御意見に関しましては、第三者が管理者になることの助言・支援も含めまして、マンション管理士

を派遣して管理組合の設立支援を行うなど、状況に応じまして継続的に関与していくこととしてございます。

続きまして、「適正な管理に向けた管理組合等への支援の充実に関するもの」につきまして、こちらは38番～42番が該当してございます。こちらにつきまして、都の考え方といたしましては、都がこれまで実施してきた支援策の運用とともに、さらなる効果的な支援策を検討していくこととしてございます。

続きまして、「マンションの情報開示の仕組みを設けるべきもの」につきまして、こちらは44番が該当してございます。都の考え方でございますけれども、都は平成28年に策定いたしました行政計画の中で、今後の展開といたしまして、マンションデータベース等を活用した情報公開や、東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進などについてお示ししてございまして、これらの施策について今後検討していくとしてございます。

続きまして、「管理が優良なマンションに対する優遇策に関するもの」は45番が該当してございますが、都の考え方といたしまして、東京都優良マンション登録表示制度の改善の検討とともに、支援策についても状況に応じた効果的な方策を検討していくとしてございますが、固定資産税の減免に関しましての御意見につきましては、税制面からの検討が必要としてございます。

最後、「マンションの再生に関する支援の充実を求めるもの」につきましては47番・48番が該当してございます。都の考え方といたしましては、本制度の実施により適正な管理から円滑な再生につなげていくとともに、行政が継続的に関与する効果的な支援の仕組みを検討していくとしてございます。

御説明は以上になります。

○齊藤座長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対する御質問・御意見はございますでしょうか。——ここで受けた方がよろしいですか。それとも、後半と一緒にの方がよろしいでしょうか。とりあえず、ここまでで1回受けてもよろしいですか。

今のところだけで御質問は特にございますでしょうか。確認しておきたいことがございましたら。——はい、どうぞ。

○若林委員 5番でございますけれども、マンション管理士の実務者講習ということですが、当然のことながら、我々管理士会でもマンション管理士の研修プログラムを体系的に整えて絶えず研修を行っておりますので、この辺は御理解いただきたいと思います。

○齊藤座長 マンション管理士会もされているけれども、実務者講習を都がさらにやるという理解でよろしいのでしょうか。御自身が出されているわけではないので、そういう意向であると理解すればよろしいのでしょうか。——はい、わかりました。

その他、今確認しておきたいことはございますでしょうか。パブリックコメントの内容と都の考え方を示していただきまして、それを踏まえまして最終まとめ案になりますので。

そうしましたら、最終まとめ案の御説明を受けて、その上でまたパブリックコメントをどのように理解したのかということがございましたらあわせて聞きたいと思いますので、それでは、最終まとめ案について、事務局より御説明をお願いいたします。

## (2) 最終まとめ案について

○飯塚マンション課長 それでは、続きまして議事の2番目でございますが、最終まとめ案について御説明させていただきます。

資料3のページをおめくりいただきまして、最初に目次が掲載されてございます。章立てといたしましては、I章からIV章までの構成としてございまして、なお、別冊といたしまして、本日、参考資料2～4まで添付してございます資料を、こちらの報告書の別冊としても別途取りまとめということにさせていただければと思っております。

目次の次のページに、こちらの報告書で使用する用語の定義を掲載してございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、ページが振ってございます1ページに、「はじめに」といたしまして、本検討会の設置の経緯や検討の経過を記述してございます。続きまして、2ページが第I章になります。

第I章「マンションの管理をめぐる状況 ～『二つの老い』の進行～」といたしまして、参考資料2に詳細をお示ししてございます。これまで本検討会でも御説明してまいりました統計資料等をもとに、第1節では「マンションストックの状況」。

続いて、ページをおめくりいただきまして、4ページからが第2節「都の実態調査から見る東京のマンション管理の実態」。こちらは、都が平成23年に実施いたしました実態調査によって把握した管理状況について記述したものでございます。なお、詳細につきましては、以前の本検討会でも御説明してございますので、内容については割愛させていただきたく存じます。

続いて、ページが進みまして、7ページをご覧ください。

7ページからが第Ⅰ章第3節「これまでの行政の取組」といたしまして、まず最初に(1)「都の取組」として記述してございます。この詳細については、参考資料4にもお示ししてございまして、本検討会でも御説明してきましたところでございますが、まず、これまでの支援策につきましては一定の成果を上げてきたものの、平成23年の実態調査におきます回収率が17%にとどまっております、管理状況を十分に把握することができていないという状況がございまして、この実態調査の補足調査によりますと、実態調査に回答してい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が、そうした管理組合が不活性なマンションに対しましては、マンション管理士を派遣いたしますモデル事業を実施しましたところ、管理が適正化する一定の成果を得てございます。一方、都は住宅政策審議会からの答申を得まして、平成28年3月にマンション施策単独で初の行政計画でございまして「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定いたしまして、また、具体的な目標といたしまして、管理組合の運営状況等を定期的に報告する制度を創設するとともに、一定の高経年マンションを対象に報告の義務化を検討することを掲げてございます。さらに、管理状況報告の試行によれば、昭和58年の区分所有法改正前に建築されたマンションは、改正後に建築されたものと比べて管理不全の疑いがある割合が高いことが明らかになってございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、9ページをご覧ください。

(2)「国等の取組」ということとございまして、こちらは区分所有法の制定・改正の経緯や、あるいはマンション管理適正化法の制定等につきまして、また、続いて、都内自治体の取組といたしまして豊島区・墨田区・板橋区における先行した条例の制定の状況ですとか、あるいは、10ページには他府県等の取組といたしまして、こちらは任意の制度でございまして、大阪府や京都市の取組を御紹介してございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、11ページでございます。

こちらは第Ⅱ章となっております、「マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方」ということで、本検討会での議論を踏まえて取りまとめしてございます。マンションは都市や地域社会を構成する重要な要素でございまして、高い社会性を有してございまして、その適正な管理を促進することは公共性・公益性の観点からも重要でございまして、これまでの都の施策は一定の成果がございましたが、区分所有者が管理に関心で管理組合が機能していないマンションには届かない課題を抱えてきてございます。「二つの古い」が進行する中、この現状を放置すれば管理不全に陥るマンションが増加し、居住環

境はもとより周辺にも影響を及ぼしかねないため、行政として積極的に働きかけを進めていく必要がございます。このため、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者、その他マンションに関わる者の協力のもと、管理主体である管理組合に対しまして行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理の促進とともに、その社会的な機能を向上させる施策の構築が必要とさせていただきます。これによりまして、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺に及ぼす悪影響の防止を図り、これをもちまして都民生活の安定向上と市街地環境の向上に寄与するというを目的とするものでございます。

続きまして、12ページ、第Ⅲ章でございます。

こちらは具体的な施策について取りまとめたものでございます。これまでの御議論や中間まとめによります基本的な枠組み案での整理をもとに、まず第1節でございます「都、管理組合、事業者等の責務・役割」では、マンションに関わる各主体の責務・役割を明確にしてございます。なお、中間まとめの基本的な枠組み案からの修正事項につきましては、例えば、都の責務・役割のところ、区市町村との緊密な連携や情報共有等を加筆してございます。また、各主体の責務・役割につきましては、法令等の定めるところによりとするとともに、努力義務であることの明示や、今後の条例化を目指す上での文章上必要な細かな修文は行ってございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、13ページの最後には、なお書きといたしまして、建築士や弁護士などの専門家におきましてマンションの管理に関する専門的な知識をもって管理組合等の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めることが望ましい旨を加筆してございます。

続いて、14ページでございます。

第2節「管理状況届出制度の創設」では、届出を求めるマンション、すなわち要届出マンションを、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ございます。なお、要届出マンション以外のマンションでも管理不全の兆候が疑われる場合は届出を求めること、また、自ら届出をすることも可能としてございます。届出の頻度は、建築基準法に基づく特殊建築物定期調査報告の制度が3年おきにしていることを参考にしつつ、また、届出者の負担等も考慮いたしまして5年おきとしてございますが、届出内容の変更は随時可能としてございます。本制度の開始後、順次、昭和59年以降に

建築されたマンションも届出対象にしていく必要があるものとしてございます。

ページをおめくりいただきまして、15ページ。

「届出項目」でございますが、(1)「管理不全を予防するための必須事項」では、中間まとめにおきます基本的な枠組み案でも御提示いたしました必須項目を掲げてございまして、このうちいずれかがない場合は「管理不全の兆候が疑われる」とすべきとしてございます。また、(2)「適正な管理を行う上で重要な事項」につきましては、以前の本検討会で届出書式のイメージにつきまして御議論いただいた経緯も踏まえながら、マンションを適正に管理するための取組とマンションの社会的な機能を高める取組について、主な項目をこちらに記載してございます。

続いて、16ページ。

「届出方法」につきましては、紙ベースとともに電子申請による提出も可能な届出方式が望ましいとしてございまして、また、行政に付与いたします調査等の権限につきましては、届出を行ったマンションや未届出マンションの管理状況に応じまして必要な報告を求め、または建物等に立ち入り必要な調査を行えるようにすべきとしてございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、17ページでございます。

第3節「管理状況に応じた助言・支援等の実施」では、把握した管理状況につきましての必要な助言や、管理不全の兆候があるマンション等に対しましては個別訪問を行うとともに、管理状況に応じた継続的な支援を行うことが必要としてございます。また、都内の全マンションに対しましても、指針の普及などによりまして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うことが必要としてございます。また一方、要届出マンションから正当な理由なく届出がない場合、あるいは、届出内容が事実と著しく異なる場合や、助言及び支援を行っても管理状況の改善が困難である場合につきましては、勧告レベルまでの行政指導を行うべきとしてございます。さらに、管理状態が劣悪であるなど、周辺への悪影響が生じている場合は、他行政と連携して対応することが必要としてございます。

続きまして、18ページでございます。

第4節「運用のイメージ」。こちらは中間まとめにおける基本的な枠組み案でもお示したものと変更はなく、再掲したものでございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、19ページ。第IV章でございます。施策の実施に向けての提言内容を記載したものとなっております。

第1節「条例の制定」では、東京におけるマンションの重要性に鑑み、マンションをめ

ぐる昨今の管理上の問題は東京の問題と言っても過言ではないという状況がございます。マンションの管理は、管理組合の自主的な取組に委ねていたのでは限界があり、管理状況の把握におきましても任意の届出制度では十分に把握することが困難であったことから、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援することが必要であり、施策の実効性を確保するため、管理状況の届出の義務化などを規定いたしました新たな条例を制定することが必要としてございます。

続いて、20ページ。

第2節「条例の制定に当たって留意すべき視点」では、3点の留意点を示してございます。まず、(1)「管理組合がマンションを適正に管理するために取り組む事項の法的性質」といたしまして、管理組合が取り組む事項について規定する場合における区分所有法やマンション管理適正化法の趣旨を踏まえた規定とするべきこと。続いて、(2)「要届出マンション以外に届出を求める際の基準」につきましては、指針等に定めることにより判断基準を明らかにすること。(3)「区市町村との枠割分担」では、都と区市町村が適切な役割分担のもとに連携して取り組むことが必要であり、また、役割分担の手法の一つとして事務処理特例の活用なども考えられるが、その場合には区市町村に委任する事務の内容の設定や、あるいは先行して制定している区条例の取扱いを定めることなどにつきまして、区市町村との十分な協議・調整が必要としてございます。

ページをおめくりいただきまして、21ページ。

「おわりに」といたしまして、最終まとめによる提言の実現に向けた3点の取組を求めるとしてございます。第一に、施策を具体化し、推進するための総合的な計画を策定し、中長期的な目標設定とともに施策を総合的かつ計画的に推進するべきであるとしてございます。第二に、管理の適正化に関する指針を定め、現行のマンション管理ガイドラインにつきましても、本検討会の内容を反映して見直しを図るべきとしてございます。第三に、管理組合におきまして届出をすることがモチベーションとなる、例えば優良な管理が行われているマンションが評価されるような仕組みが望まれるとしてございます。

なお、こちらの報告書の参考資料といたしまして、末尾には本検討会の委員の方々の名簿並びに検討経過を掲載してございます。

御説明は以上でございます。

○齊藤座長 どうもありがとうございました。

それでは、ただいま最終まとめ案についての御説明がありましたので、御意見・御質問

があればお願いいたします。

○篠原座長代理 12ページから13ページにかけてなのですが、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・マンション分譲事業者の役割で、まず単純にボリュームから言うと、マンション管理業者のところが一番ボリュームが多いのです。それ自体は別に悪いことではないのですけれども、本来、管理組合とか区分所有者が権利者であり中心にならなければいけないので、ここの管理組合と区分所有者等というところをもうちょっと厚みを持たせないといけないのではないかと思います。まず、管理組合というのは区分所有者の団体ですから、自分たちの財産を守るのだという自覚を持って維持・保全に努めなければいけないのだということをきちんと書かなければいけないのではないのでしょうか。それから、区分所有者等は、管理組合の構成員として、あるいは居住者も入っているのかもしれませんが、自分たちの財産だということを自覚した上で、その場所を住みよい安心で安全に過ごせるような場所にしなければいけないのだということを書かなければいけないし、そのためには、法令のこともあるのでしょうかけれども、管理不全にならないように努力するというところを書くべきなのではないかなと、このボリュームを見て思いました。それが一つ。

あともう一つ、7ページの一番下に「管理不活性マンション」というのが出てくるのですけれども、この「管理不活性マンション」というのはここに出てくるだけみたいなのだけれども、「管理不全の兆候があるマンション」というのとどう区別するのか。「管理不全の兆候があるマンション」というのは今回のまとめ案で初めて使うから、それで「管理不活性マンション」とここで言ったのか。ちょっとこの意味がよくわからないので、教えてください。

○齊藤座長 ありがとうございます。2点でございますね。まず1点目、12～13ページのところで、もう少し管理組合の役割に厚みを持たせたいかがでしようかということでございます。マンション管理業者の方が厚みがありますものね。このマンション管理ガイドラインから持ってこられるいい言葉があればありがたいなと思って、先ほどから探しているのですけれども。いかがでしようか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 今の、管理組合と区分所有者等の責務のところでございますけれども、今まで検討をずっと進めておりましたが、こういった形でまとまったところがございます、条文といたしましては、管理組合と区分所有者等を一つの条項としてまとめられればなど。例えば、第何条で管理組合についてはこうだと。そして、その

条文の中の第2項で区分所有者等は何々という形でまとめたいて考えてございまして、今の状況で管理組合の内容、区分所有者等の内容について少し膨らませるのはなかなか難しいかなと思ってございます。

それから、「管理不活性マンション」といいますのは、平成25年度に行ったモデル事業で使っている言葉でございまして、参考資料4の12ページにございます。このモデル事業を行ったときに使わせていただいた名前になってございまして、このモデル事業限りと考えてございます。今回の条例化という中では、こういった文言については今のところ使うことは考えてございません。

○齊藤座長 ありがとうございます。まず、「管理不活性マンション」というのは、実は私も読んだときにちょっと引かかったのです。これは前から読んでくると突然出てくるので、「管理不全マンション」や「管理不全の兆候」とどう違うのだろうと。「管理不活性マンション」というのは「管理不全マンション」でもないのですか。「管理不全の兆候があるマンション」でもない。言葉はできるだけ迷わないように揃えられていた方がいいと思うのですけれども、これはあくまで活性化モデル事業の中の説明だからそれでいいという考え方もありますね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そうでしたら、今回の最終まとめ案の中でそのあたりの注意書きをつけるとか。

○齊藤座長 そうですね。どう違うのだろうと。今回の最終まとめ案では「不全マンション」と「不全の兆候がある」だから、広く見ると「不全の兆候」ですかね。例えば、「『不全の兆候』あるいは『不全マンション』を『管理不活性マンション』とし」とか。その3つの関係がわからないからどうなっているのだろうということがあります。そこに補足をいただければいいのかなと。参考資料として確かに参考資料4がつくのですけれども、そこまで総合的に見る人が少ないから、前から見たときにスムーズにわかった方がいいかなという印象を受けましたが、いかがでしょうか。皆様の方からも意見を願います。

○篠原座長代理 もう一つ、ついでに言うと、11ページなのですけれども、2つ目の白丸の下から2行目に「管理組合が機能していないようなマンションには届かないという課題がある」と書いてあって、「管理不活性マンション」というのはこのことを言っているのですか。それともちょっとニュアンスが違うのか。何となくいろいろな言葉が出てくるのでよくわからない。それから、これと参考資料4を見比べて、「『不活性マンション』

というのはこういうものを言うんだ」というところまできちんと普通の人が読めるかというのと、そこまでは多分見ないのではないかと、関連づけて考えないのではないかと思いますので、言葉の使い方を検討していただいた方がいいように思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の7ページに関しては、少し言葉を補足していただくか、わかるようにということでもよろしいですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そうしましたら、参考資料4の11ページの「目的」に書いてございますけれども、「管理組合活動が不活発であるマンション」ですとか、そのことについて最終の報告書に、「管理不活性マンション」とありますけれども、そこを説明する形で書きかえるような方向で検討させていただきたいと思います。

○齊藤座長 そうですね。「管理組合が組織化されていないなど、一定の条件を満たす管理不活性マンション」ですから、「管理不全マンション」と似ていますよね。この段階ではこのように呼んでいましたけれども、今の時点で見ると違いがわからないので、ぜひそこを御検討いただけたらと思います。

もう一つ前に戻って、管理組合のところをもう少し厚みをとというのが、例えばマンション管理ガイドラインの23ページの管理組合編の一番初めのところで、第9のあたりにこういう言葉を持つてくるのは不適切でしょうか。「マンションの管理は、区分所有者が自ら——」というちょっと長めの文章があるのですけれども。

○篠原座長代理 これはいいのではないですか。ここの言葉をうまく持ってきて、「マンションの価値に大きな影響を与えるということを管理組合はよく考えて、今後の維持・保全に努めなければいけない」というふうによくアレンジすればボリュームも出てくると思うのですけれども。マンション管理ガイドラインの23ページの第9という枠の中です。

○齊藤座長 この下から3行目より上のあたりをうまく使っていただくといかがでしょうか。今回の制度は、もちろん体制を整えますけれども、あくまで管理組合がしっかりしてねということを改めて確認するという意味もございますので、何かこれだと脇だけがしっかりしろよと捉えられる可能性もあるように見えます。マンション管理士・管理業者のみがしっかりしなさいという誤解を与えてはいけませんので、まず主体である管理組合、そしてその構成員である区分所有者がしっかりとしてくださいということが再度伝わった方がよいかという御指摘かと思いますが、皆様どうでしょう。

ちょっと御検討いただけますか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 マンションの管理の主体ということで管理組合につ

いては記載しております。また、この中には条例に基づく指針を策定する予定になってございます。その中で具体的に管理組合の責務・役割等については明記していきたいと考えてございます。ですので、今の責務・役割のところでは、「マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理する——」と書いておりますけれども、その内容については、指針で適切に細かく記載していければと考えてございます。

○今村住宅担当理事 少し補足させていただいてよろしいですか。

「マンションの管理の主体として」ということで、責任をまず自ら負うと。それから、「法令等の定めるところに」ということで、マンション管理適正化法も含めて今までのいろいろな基準等があるわけです。それでこれを含んでいるわけです。そこで、「マンションを適正に管理するとともに」ということで、先ほど篠原先生がおっしゃった維持・管理ということが含まれておまして、大変短いのですけれども、全てを包括的にあらわしている文章でございますので、そういう意味で先ほど栗谷川部長から、これで報告書の管理組合のことについてはここで言い尽くしているのということで書かせていただいているのですけれども、ただ、そういう御意見でございますので、ダブリがないかですとか、そういう観点から引き取って検討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。——どうぞ。

○篠原座長代理 逆らうような感じで申し訳ないのだけれども、例えばマンション管理ガイドラインの23ページの上から3行目までのところを持ってきて、「マンションの価値に大きな影響を与えるものであることから、管理組合はマンションの主体だということをきちんと認識して、法令の定めるところにより、マンションを適正に管理することが必要である」とか、そのように上に持ってくれば何のことはないと思うのですけれども。

管理組合と区分所有者等の責務・役割が本来であれば一番重要なはずなので、そういう意味で、これを全体的に見ると、管理組合と区分所有者等がさらっとし過ぎていると思うのです。だから、「管理の主体であって、法令の定めるところにより」と書けば言い尽くしているのではないかという意見もあるかもしれないのだけれども、そこを言い尽くしていると思うかどうかは、なかなか理解しない人もいますし、23ページの上から3行を頭に入れることでうまくまとまると思うのだけれども、そんなにまづい話かなど。

○齊藤座長 どうぞ、委員の皆様も、最終まとめ案の表紙をよく見てください。誰がつくっているかという、我々検討会がつくっていることになっておりますので、皆様の御意見をしっかりと反映していただかないといけませんので、ぜひ皆様からも、御意見があれ

ば積極的に御発言いただけたらいいと思いますが、いかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 東京都に出していただくということと、今回の検討については、ホームページに掲載しておりまして、そこにアップさせていただくことになります。ですから、都民には周知されることになります。

○齊藤座長 そうしますと、都民に対してというより、私たち検討会が都に対して意見を取りまとめるというスタンスでよろしいですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 さようでございます。

○齊藤座長 そうしますと、この一番上に都に対してが来ているのはそういうことですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 さようでございます。

○齊藤座長 ということでございます。それにしても、やはり管理組合と区分所有者等がもうちょっとあった方がいいという御意見がございます。

そうしたら、全体像の中で一度御検討いただけますでしょうか。

○佐々木住宅政策推進部長 その上でということで若干補足をさせていただきますと、今お話のございました管理組合と区分所有者等でございますが、実はこの責務・役割ということ踏まえまして、14ページ・15ページ・16ページに書かれていることの大宗を占めてございますのは管理組合や区分所有者等に行っていただきたい事項でございまして、総論的な部分では12ページに書かれているということではございますけれども、少し具体的な中身につきましては14～16ページに書かれていることですので、決して12ページの文字数だけでここが薄いということでもないのかなと私どもは思ったところでございますけれども、議論を踏まえましてまたいろいろと検討してまいりたいと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。今はそこだけの議論ですけれども、全体を見てバランスの中で御検討いただけたらと思います。「法令等の定めるところにより——努めなければならない」と結構強めの言葉が入っておりますので、そういう意味では、マンション管理ガイドラインより強めかつ明確な役割が示されているかと思えます。

その他にお気づきの点はございますでしょうか。

○鈴木委員 今の篠原委員の御意見に関しましては、東京都で引き取るということですので、ぜひ積極的に御検討いただきたいと思っております。

○齊藤座長 厚みをつけるということですね。

○鈴木委員 それはお任せいたします。

それで、その責務を担うところの、より期待される管理組合へのインセンティブというところに関しまして、21ページの「おわりに」のところでも3つ、これからの取組の話がありまして、「第三に、」として、「管理組合に対する届出の誘導策の検討」ということで、それがモチベーションになりますねということで、「例えば、」と現行の評価制度について言及されています。パブリックコメントでも同じようなインセンティブのところは38～45番に出ておまして、45番で「インセンティブがあまり感じられない」という話があって、「インセンティブの内容をぜひグレードアップしてほしい」ということで財源に関しての言及もしているところでして、回答の方では「なお、」ということでニュートラルな御回答をされているところでございます。当然今後、「なお、」ということで中期的な話ということは了解しつつも、その点についても「第三」のところ、「税制、財政面等における支援策の検討も今後していく」という中期的な話でも結構でございますので、そこにちょっと触れていただくとインセンティブになるなというのは前から申し上げているところでございますが、もし触れていただくのが可能であれば御検討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。という御意見でございますが、いかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 税制面につきましては、パブリックコメントの都の考え方にも示しているとおり、「税制面からの検討が必要であると考えます」と記載しておりまして、なかなか今の最終まとめ案にこれを表現するのは難しいかなと考えてございます。

○齊藤座長 減免をするかどうかということを含めて検討ですから、「する」という方向で検討すると書いてあるわけではないのですよね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 はい。

○齊藤座長 自主的な登録を促す誘導策がもっと見えてくるような、例えば「優良な管理が行われているマンションが評価される仕組みも望まれる」では若干弱いですかね。今の御意見はそういうことですか。

○鈴木委員 現行の先行する区での取組も含めて、より一歩踏み込んだインセンティブがないと、せっかく全都で行う仕組みが絵に描いた餅になっていただきたくないなという思いがありまして、インセンティブに関しては、先行する区よりも踏み込んでいくんだという気概を見せていただきたいなと。精神的な部分でも結構でございますので。こちらが全国に先駆けたパイロット的な施策になるということが、非常に蓋然性が高いわけですので、

ぜひそのところがあると、国の方でも引っ張っていくことにつながっておりますので、その点については期待しているところでございます。

○齊藤座長 届出の誘導策ですね。届出をサポートする立場としても、「ぜひ届出をしましょう。こんなにいいことがあるよ」とわかりやすく御説明する方が、管理組合をわかっただけでいただきやすいかなというお立場もあつての御発言かなと思ったのですが、いかがでしょう。

○若林委員 今のところですが、固定資産税の減免等の大がかりなことを考えるよりも、まず中古住宅の流通の面でメリットがあるという方向へ持っていった方が手取り早いのではないかと考えておりますけれども。

○齊藤座長 ありがとうございます。多分、マンションの評価は市場で評価ということも含めておっしゃっているのだと思うのですが、もう少しメリットのあるように、幅広く評価されるというニュアンスでこのようになっているのだと思います。何か良い表現がありますか。その他、今関連するところでも構いませんし、その他のところでもお気づきの点があったらよろしく願いいたします。——はい、どうぞ。

○若林委員 最終まとめ案の16ページでございますけれども、上から5行目くらいの(1)の7項目というのは、(1)の□の数は5つなのです。・の数は6つなのです。もともと7つというのは、「総会の開催」と「議事録の作成」が別の項目になっていたもので、それが7つだったわけです。それを今6つに集約した形になっているので、これは数を合わせた方がいいのではないかと考えております。

○齊藤座長 ありがとうございます。私も、この「7」はどこから来たのだろうと、いろいろカウントしてみたのですが、いかがでしょう。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 おっしゃるとおりでございますが、15ページに□が5つでございますが、そのうち、「管理組合の運営体制等の整備」で「管理組合の設立」と「管理者等の設置」の2つがありまして、あとは、「管理費及び修繕積立金の設定」が管理費と修繕積立金それぞれを確認することになっておりますので、こちらを2つに分ける形になりますと合計で7つになります。

○齊藤座長 わかりました。管理費と修繕積立金を分けるということですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 はい。参考資料1は前回の「基本的な枠組み案」でパブリックコメントをしたときの資料になりますけれども、7ページに、7項目というのがございます。これと照らし合わせて今回の最終まとめ案の15ページを見ていただきま

すと、「管理費及び修繕積立金」のところは今は1つの・の中に2つ入っております。こちらを2つに分けるとわかりやすくなると思いますので、そのような形で修正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。この7項目がそれに対応するとわかるような工夫があったらいいと思うのですけれどね。例えばA・B・Cとか何でもいいのですけれども、表記だけの問題でございますが、そういう工夫があればいいのかなと思いました。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 番号ですとか符号をつける形にしたいと思います。

○齊藤座長 あるいは、点ではないもうちょっとわかりやすい印にして、「何々の7項目」というのがあればいいのかなと思いました。ありがとうございます。

その他に、お気づきの点・御意見・御質問がございましたらお願いいたします。

○北村委員 具体的には14ページ・16ページのあたりです。管理不全に関して「兆候がある」という表現と「兆候が疑われる」という表現が混在しています。「兆候が疑われる」というのは「ある」よりも前の時点ということに普通はなりますから、より早いときに対応するのかということになりそうですね。しかし、「兆候が疑われる」という定義がないものですから、恐らくこれは「兆候がある」ということをおっしゃりたいようにも見えます。兆候が疑われるときは届け出るということなので、届出を求めるけれども、それは対象ではないマンションについても求めるという話です。しかし、そんなに早いところまで追いかけていくのでしょうか。別に追いかけてもいいのですけれども、そういうおつもりでなければ、「ある」なのか「疑われる」なのか、どちらかだと言ってくださらないと判断がつかねるところです。

○齊藤座長 ありがとうございます。14ページの真ん中より少し下の、「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場合には」というのは、「管理不全の兆候がある場合には」ではまずいのでしょうかということでございますが。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 おっしゃるとおり、14ページの○の4つ目につきましては、「兆候が疑われる」ではなく「兆候がある」という方が適切かと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○北村委員 16ページは？

○齊藤座長 16ページにもありました。失礼いたしました。今の7項目の次のところに、「管理不全の兆候が疑われる」とあります。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 16ページにつきましては、昭和58年以前につい

て報告を義務づける内容になりますので、こちらについてはその届出の内容を見て「兆候が疑われる」という形で表現することが適切かと思っております。先ほどの14ページにつきましては、要届出マニション以外のマニションについては「兆候がある」と判断した上で報告を求めていくという形になると考えます。

○北村委員 ありがとうございます。「兆候がある」というのは冒頭に定義がありまして、「恐れがある状態」と書いてありますので、「兆候が疑われる」は恐れが疑われるのです。別に恐れが疑われても全く問題はないのですけれども、かなり早いという印象を受けただけでございます。

○齊藤座長 「兆候の兆候」みたいな感じですね。

○北村委員 そういことですね。未然防止よりももっと前のどこまで追いかけるのか。ここまで追いかけておけばかなりのものが網にかかってきそうな気がしました。都がなされるわけですから、別にいいですけれども、そのところの整合が気になったところです。私は賛成とか反対とかではないので、一貫してくださればまことに結構だというくらいの話です。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 失礼いたしました。「管理不全の兆候」の最初の定義のところで「管理不全に陥る恐れがある状態」としておりまして、北村委員がおっしゃるとおり、16ページにつきましても、管理不全を予防するための必須事項の7項目のいずれかが1つでもないとなれば「兆候がある」と言う方がふさわしいかなと、改めたいと考えます。

○齊藤座長 ありがとうございます。「兆候」ですからね。「兆候の兆候」になってしまいますからね。言われてみれば、管理不全だと言い切っているわけではないので、不全の兆候があるという意味では、このうちの基本的な項目の何か1つでも「ない」というのはそういうことですね。皆様、非常に重要な御指摘ありがとうございます。

その他、御指摘があればお願いいたします。——はい、どうぞ。

○荒委員 やや感想に近い話なのですが、基本的には資料も事前に送っていただいて拝見させていただいた中で、これまでの議論をまとめていただいて、特段異論とか質問があるわけではありませんが、今回の条例の制定は管理不全の予防・改善につながってこそ意味があると思っております。管理不全がこれだけあるとわかって終わりだと意味がないというところを言うと、条例を制定して今後実際に指導をして改善していくという改善策の質が非常に重要と思っております。そのため、今回条例をまとめて終わりではなく、指導

をどのようにやっていくかという質の向上と計画に関して、引き続き都の方で推進していただければ非常にいいものになるのではないかなと考えております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他にお気づきの点はございますか。

○篠原座長代理 先ほどの16ページの上の方の「なお、」と書いてあるところで、鍵括弧のところを「管理不全の兆候がある」と直すのですよね。そうだとすると、参考資料1の7ページの枠の一番下、「『管理不全を予防するための必須事項』の上記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』とします」というところも、「『管理不全の兆候がある』とします」にしないと平仄が合わなくなってしまう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。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 参考資料1につきましては、9月25日の中間まとめをパブリックコメントしたときの資料でございまして、今回の最終まとめの中で、そこについてはそういう意味では訂正されたという解釈でよろしいかなと思いますけれども。

○齊藤座長 よろしいですか。資料が後ろにつくときに、見る人は一貫して見ますからということですよね。資料として一貫性があるものであった方がわかりやすいのかなという御指摘だったと思うのですけれどもいかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 今回、こちらの資料3「最終まとめ案」を公表する際には、表紙の裏にあるように、別冊としまして3つのものをつける予定でございまして。今回の検討会の中ではこの参考資料をつけさせていただきましたけれども、実際にホームページにアップする際には、この資料については一緒に掲載しない形にしたいと思います。

○齊藤座長 そうですか。別冊というのはそういう意味なのですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 表紙の裏にある「マンションストックの状況」ですとか「マンション管理の実態」、「マンション管理の適正化等に向けた行政の取組」を、9月25日については一緒に掲載しましたが、今回の最終まとめ案をホームページにアップする際には一緒に掲載する予定はございません。

○齊藤座長 別冊という意味は、一緒にアップしないという意味ですか。別冊になっても一緒に見られるようになるのかなと思ったものですから。

○飯塚マンション課長 別冊資料として目次の中で掲げておりますのは、本日お配りしている参考資料2～4まででありまして、参考資料1は中間まとめのものでございまして、

経過的な資料ということで、本報告書には掲載しないということです。

○齊藤座長 ということは、これは載らないということで、一緒に見ても何ら矛盾がないということですね。わかりました。

そうしますと、「管理不全」や「管理不全の兆候」という定義があるのですけれども、そうすると、この届出の項目を見て、どれをもって「管理不全」とか「管理不全の兆候がある」と判断されるのかというのは、この最終まとめ案の中でどこを見ればいいですか。

(1)の7つの項目が1個でもあれば「管理不全の兆候がある」と理解されると。その中で、「管理不全だ」となるには、どういう状態のものが「管理不全だ」ということになるのですか。それは具体的には、この項目が全部だめだった場合ですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 先ほど「管理費及び修繕積立金」のところについて2つに分けるとお話しさせていただきましたけれども、15ページの(1)の部分でございしますが、こちらの7項目のうちいずれか1つがないという場合に「管理不全の兆候がある」という形になりますけれども、参考資料1と比べてなかなかわかりづらいところがあるかと思しますので、表記についてはわかりやすく修正させていただきたいと思えます。

○齊藤座長 「管理不全の兆候」に関しては7項目のうち1つでもなければそうなのですが、「管理不全」と言われるものは、届出いただいた項目がどういう状態だと「不全」と判断されるのでしょうか。

○浅見委員 定義からすれば、「管理不全」というのは「兆候」とは別に定義していて、もう外部不経済を及ぼしている状態を言っているのです。パブリックコメントでも、49番で「管理不全マンションと管理不全兆候マンションとを区別して、管理不全マンションに対してもっと積極的に施策を図るのはいかがか」という御意見が出ていたのですが、それに対する答えを見る限りにおいては、最終まとめ案の17ページの一番下の2行の「既に、管理状態が劣悪であるなど、安全性や生活環境等への悪影響が生じている場合は、他行政と連携して対応することが必要である」というところに反映しているようなので、逆に言うとこれは管理不全に対する施策なのかなと読んだのですが、それが明確ではないのがちょっと気になったところで、これは管理不全に対する対応なのだとということであれば、そうはっきり書かれた方がいいのかなという気がしました。

○齊藤座長 ありがとうございます。

今の御指摘等に対して何かお考えがございませうでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 先ほど浅見委員からお話がありましたとおり、最初

の定義に「管理不全」についてはこういった形で、外部不経済が起こっている状態、外観からもわかるような状態になりますけれども、先ほどの17ページにそのあたりについて、もう少し管理不全に対して記述を盛り込んだ方がよろしいのかなということも今の御指摘から考えられますので、こちらの「指導・勧告」の部分で、管理不全があることについて少し追記させていただきたいと考えます。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますと、この届出の内容だけで管理不全かどうかを判断するわけではなく、いろいろな情報を総合的に判断していくということですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 おっしゃるとおり、現場を確認するというのも必要になってくると思います。

○齊藤座長 そうすると、この届出だけで管理不全を判断するわけではなくて、あくまで管理不全の兆候があるマンションを把握するというところで、現場などで判断していただいて、そして指導・勧告に持っていくという理解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 そのとおりでございます。

○齊藤座長 わかりました。都民の皆様がわからなければいけませんので、一修正をぜひ御検討いただくということをお願いしたいと思います。

「管理不全の兆候があるマンションに対しては、個別訪問を行うとともに、」という表記が17ページにございますので、まずこの届出は、管理不全の兆候があるかどうかをしっかりと把握しましょうという理解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 はい。

○齊藤座長 わかりました。ありがとうございます。

その他に御質問・御意見は。——はい、どうぞ。

○鈴木委員 繰り返しですみません。先ほどの21ページで、「第三に、」というところの「優良な管理が行われているマンションが評価される」というところで、財政とか税制とか、そういうことは言いづらいということは理解しました上で、幅広の評価という意味合いにおいて、「優良な管理が行われているマンションが幅広く評価されるような仕組みが望まれる」という表記はいかがでしょうかというのが、まず1点です。

それから、連動しまして、パブリックコメントの45番の回答で、「また、」以下で、「基本的な枠組み案」については、「全マンションに対しても支援等を講じていくこととしており、今後、効果的な方策を検討していきます」というところと連動していると思われるので、同じ文言を考え方のところに入れていただいて、「支援策を講じていくこと

としており、優良な管理が行われているマンションが幅広く評価されるような仕組みも含め、今後、効果的な方策を検討していきます」という表記に合わせたらいかがでしょうか。

ということに鑑みると、21ページの「第三に、」という方は、「マンションが幅広く評価されるような効果的な仕組みも望まれる」という表記にして、パブリックコメントの12ページの回答の方は主体が都の考え方で、最終まとめ案の21ページの方は検討会が主語になりますので、ちょっと書きぶりは変わりますが、同じ文言となるような書きぶりに合わせていただけたらいいかという提案をさせていただきたいと存じます。

○齊藤座長 ありがとうございます。具体的に考えていただきましたが、いかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そうしますと、21ページにつきましては、「例えば、優良な管理が行われているマンションが幅広く評価されるような効果的な仕組みも望まれる」という形でございますか。

○鈴木委員 はい、そうです。マンションは管理で買えと何十年前から言われていて、実証できないところを今後、都としても力を入れていきますというような意向であってほしいなというところでございます。

○齊藤座長 そうですね、ありがとうございます。「幅広く」というのは、市場の他に、どのようなときに評価してもらえるのでしょうか。市場で評価されるのはイメージしやすいのですが、その他にございますか。

○鈴木委員 定性的な話として、居住者の財産価値が実感できるような場合が考えられます。定性的な部分で、なかなかそれは検証しづらいですけれども。

○齊藤座長 それと、住んでいる人たち自体が満足して管理したくなるようなという意味も幅広く含んでいるのですね。

ちょっと御検討ください。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 検討させていただきます。

○齊藤座長 キーワードは「幅広く」と「効果的」がございましたので、よろしく願いいたします。前向きな御意見、ありがとうございます。

その他にございますでしょうか。——はい、お願いいたします。

○北村委員 17ページの「指導・勧告」のところですか。行政が指導・勧告をする場合として、3つの場合が規定されています。届出がない、いわゆる義務違反の場合、2番目は届出内容が事実と異なる虚偽記載の場合です。この条例のスタンスはサンクションを設け

ないということですので、これはこれで流していくのはよろしいかと思うのですが、3番目の「助言及び支援を行っても管理状況の改善が困難である場合」に指導・勧告をしても困難ですよ。だから、「困難である」というのは少なくとも条例には書きづらい言葉で、単に「改善されない場合」ということで十分ではないかと思うのです。「困難」とお書きになったのは何か理由があるのかなと推測しながら、よくわからなかったのです。無理なことはできないので。

○齊藤座長 「管理状況の改善が困難である場合」に指導・勧告というのは困難なものですね。これは何と表現すればいいのでしょうかね。

○北村委員 法律や条例では、「指導・勧告が使われない」とか、そういう規定ぶりは幾らでもパターンがありますので、「困難」とかややこしいことは書かなくてもいいのではないかなと思ったのです。

○齊藤座長 「管理状況の改善が行われない場合」とか。

○北村委員 それはそうですね。「勧告を行うべきである」と強く書いてありますが、「指導や勧告を行わなければならない」と条例には書きませんよね。「行うことができる」と書くに決まっています。、「べきである」というのも、私どもとしてはやれやれという気がしないわけではありませんが、それも含めた形で恐らく条例ができるのだろうと推測します。そうすると、事務局としては「困難」を消して「勧告ができるようにするべきである」というのがせいぜいのところであって、「行うべきである」というよりは「——ねばならない」と書くのかと考えてしまいました。それはそれで結構なのですが、都条例としてはあまりない表記かなということですよ。

○齊藤座長 ありがとうございます。こ「管理状況の改善が困難なときに指導・勧告」というのはわかりにくいので、「行われない」とかで御検討いただくということでよいでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 こちらにつきましては、「改善が困難」ということではなくて、「管理状況の悪化を防ぐことが困難」という書きぶりに変えさせていただければと。より悪化しないようにということですよ。

それから、最後の「行うべきである」というところは、例えば「勧告できるようにすべきである」とか、そういった表現ではいかがでしょうか。

○北村委員 それは結構です。要するに、判断に当たっては裁量をお持ちになるわけですね。とするならば、現案は多分そうは書いていないと思いますし、それにつなげるような

書きぶりの方が皆様方はお困りにならないのではないかと思います。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 それでは、「管理状況の悪化を防ぐことが困難である場合は、指導又は勧告を行うことができるようにすべきである」といった形で。

○北村委員 「困難」と書かない方が……。 「管理状況の改善がされない場合には、行うことができるとする」とか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 簡潔にですね。

○北村委員 両方ともに、「できる」というところに全部吸収してバルブ操作ができますので、困難とか困難ではないとか、そういう御判断の言葉はない方がむしろすっきりするのではないかなと思います。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 わかりました。「管理状況が改善されない場合は」という形で改めたいと思います。ありがとうございます。

○齊藤座長 困難か困難ではないかが難しくなるポイントということですね。重要な御指摘、ありがとうございます。

その他、お気づきの点がございましたら。——はい、どうぞ。

○若林委員 13ページの網かけのところでございますけれども、後でつけ加えた箇所だと思っておりますが、パブリックコメントで言われているのは老朽化対策に関連した建築士の活用という意見だと思います。それについてここに追加されたと思うのですが、ここに弁護士が入ってきた理由がわからないのですけれども。

それと、この書きぶりだとちょっと中途半端だなと。「なお、」というのがちょっと引かかるので、上と同じように「その他の専門家」とか、そういうくりにする方がいいかなと思うのですが。

○齊藤座長 ありがとうございます。13ページの「なお、」のところですね。網かけがかかっているところで、「その他の専門家」という項目を同じように設けた方がいいのではないかということですね。

弁護士が入っているのは別に問題はないですか。要らないという御指摘ですか。

○若林委員 別に弁護士を否定するわけではないのですけれども、今問われているのは、マンション管理の質の向上という点ですから、直接関係あるのかなというの是一件でございませう。

○齊藤座長 わかりました。ありがとうございます。弁護士は、問題が起こってからではなく、問題が起こらないように専門的なアドバイスをしてくださることもあるので、違和

感を特に感じず、また、問題を御指摘していただいた方は多分、建築の方のお立場から物事を御指摘されたのだと思うのですけれども、これを踏まえて、他の専門家もいるなど理解いたしました。そのほかの専門家として弁護士と建築士を考えさせていただいておりましたがいかがでしょうか。

関連して、ここに御意見があればお願いします。

○鈴木委員 「その他の専門家」というくくりでまとめるなら、複数の専門家が記載されるべきではないでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。いかがでしょう。何かガイドラインにありますか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 具体的には、建築士・弁護士などの専門家につきましては、お話のマンション管理ガイドラインに記載していきたいと考えておりますけれども、例えば今の記述につきましては、「建築士・弁護士」を出さないのであれば、「マンション管理に関わりの深いその他の専門家」とか、そういう表現がよろしいということですか。

○齊藤座長 今、13ページの新しく入れていただいたところに御意見をいただいておりますが、どうぞ皆様、お気づきになったところがあればお願いいたします。

○飛田委員代理 13ページのなお書きのところには実は一つ違和感を持っております。そもそも「専門家」が主語になるのがすごく違和感があって、本来的には「管理組合・区分所有者が専門家を使うよう努めることが望ましい」というたてつけだとすとんと落ちるのですが、第三者の専門家がいきなり主語になるのがすごく違和感があります。

○齊藤座長 ありがとうございます。他のところと書きぶりが違うわけですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 参考資料4の8ページでございますけれども、左上に「専門相談」ということで、「区市における相談体制を補完するため、弁護士、建築士による相談を実施」ということで相談実績も記載してございます。そういったことも含めまして、「なお、建築士や弁護士など」という形でここには記載するのが適切かなと考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。あと、書きぶりですよね。「その他の専門家」という欄をつくるか、今のままなお書きの方がいいかということですよ。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 条例化に当たって、条文につきましてはマンション管理業者、マンション分譲事業者まででございます、その他の建築士ですとか弁護士につきましてはマンション管理ガイドラインといったものの中で記していきたいと考えてご

ざいます。

○齊藤座長 そうすると、今の文章のままということですね。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 はい。

○齊藤座長 あと、ここだけ主語が「建築士や弁護士などの専門家は」となっているのですけれどもいかがでしょうか。

○飛田委員代理 マンション管理ガイドラインの142ページに「マンションの管理の適正化に関する指針」が載っております、これの一の3です。「マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である」と。こういう趣旨に沿って書く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。なお書きのところは専門家を主語にしないで「管理組合は」として、「管理組合は、専門家に——」という書きぶりの方がよろしいのではないかという御指摘なのですけれども、いかがでしょう。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 今、各主体の責務という形で並べてございまして、そういう中で建築士・弁護士を主語にしてございましたけれども、今の御指摘もありますので、その点については「なお、管理組合は——」という形で書き改めることは可能かと思えます。

○齊藤座長 ありがとうございます。初めに篠原先生からも、主体は管理組合や区分所有者であるという御指摘もございました。そういう視線が大事かと思えますから、その点は御検討いただけたらと思えます。皆様、丁寧に見ていただきましてありがとうございます。

その他、お気づきの点がございましたら、どうぞお願いいたします。

○小林委員 直接のことではないとは思いますが、15ページの(2)で「適正な管理を行う上で重要な事項」というところがございまして、そこに「実施されている必要がある」という決めつけ方をしているのです。その中で、1は「マンションを適正に管理するための取組」ということでありまして、ここの「区分所有者等」というのはどういう形で考えた方がいいのか。要するに、居住者と区分所有者は全然違うわけですね。マンションを管理する上で、居住者名簿をどう捉えた方がいいのか。この「等」の中に入ってしまうのか。それとリンクして、次の「マンションの社会的な機能を高めるための取組」で、防災対策とかコミュニティ形成というところにも居住者との関係が入ってくるかと思っているのですけれども、「等」というところに居住者名簿が必要ではないのかどうか、「等」

の中にくくってしまっているのかどうかということです。

○齊藤座長 ありがとうございます。小林委員はどうですか。「等」の中に居住者名簿があった方がいいですか。

○小林委員 実際に管理する上では、ないと困りますよね。

○齊藤座長 ということは、ぜひ「等」の中に居住者名簿も含んでほしいというお気持ちを込めての御質問だと理解してよろしいでしょうか。

○小林委員 そうですね。

○齊藤座長 というお気持ちも込めての御質問ですが、いかがでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 小林委員のおっしゃるとおり、災害対策などでそういった名簿が必要と考えられますので、こちらの「区分所有者等」につきましては居住者も含むものと考えてございます。

○齊藤座長 いかがでしょうか。「区分所有者の名簿、居住者の名簿作成」というふうになってきます。

「以下の事項が整備又は実施されている必要がある」という項目は管理組合の役割に入ってくるのですね。そして次の、防災対策、コミュニティ形成、環境への配慮も、「実施されている必要がある」という項目の中に含まれるのですね。

○小林委員 そのコミュニティ形成のことは難しく、我々もいろいろ交流会をやっていますと、この間の管理組合も町会から脱退したとか、管理組合とコミュニティということで非常に難しい問題があります。たまたまあるマンションで管理組合と自治会があったのですけれども、管理組合から自治会が主催する行事に1万円くらい出したら、「それはやめろ」と。ではコミュニティも全て管理組合がやればいいではないかと言うので、その管理組合では自治会をなくしてしまおうかと。では管理組合が全てやりなさいということで、通常ですと募金活動から何かから、町会組織の中ではよくありますよね。そういうのも一切やめてしまったというのがありますし。ここは非常に不確かな問題だと思っています。難しいです。

○齊藤座長 御意見ありがとうございます。でも現状では、「整備されている必要がある」という項目の中に、適正に管理をする項目と、プラス3つの、防災、コミュニティ、環境への取組というふうにお書きいただいているのですけれども、何か委員の皆様の中で御意見があれば、よろしく願いいたします。

○篠原座長代理 確かに法律論で言うといろいろ難しいところはあるのかもしれませんが、

そんなに神経質になることもなくて、社会的な機能を高めるためにはコミュニティはどうしても必要になると思うのです。それをどういう形で実現するかというのは、それはまた別のことだと考えるしかないのではないのでしょうか。例えば居住者名簿や要援護者名簿を充実していくためにも、コミュニティがなければそれはできないわけで、そのための費用をどこから出すかというのはまた別途の議論になるかなという気がするのですが、これはこのままでいいのではないかなという気がします。

○齊藤座長 ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

○浅見委員 (2)の表題が、「適正な管理を行う上で重要な事項」と言っているのですが、文章の方は「必要である」と言ってしまうので、「重要である」であれば多分誰も異論はないのではないかなという気がします。

それから、「以下の事項が整備又は実施されている」という言い方をされていて、「整備」という言葉を使っているのですが、並んでいる中で整備に該当するものがよく見当たらないという気がしたのですが。「実施」だけでいいのかなと。

○篠原座長代理 「整備」というのは、名簿の作成とか、そういうことが入っているから「整備」という言葉を使ったのかな。

○今村住宅担当理事 これは単純に「整え、備えられている」という意味で使ったのだと思うのですが、わかりづらかったら修正します。

○齊藤座長 「名簿の作成」という言葉がありますから、「実施」でもいいかもしれませんが、ちょっと御検討ください。

「必要がある」という言葉はそのままでいいですか。

○浅見委員 「重要である」と言えばあまり異論はないのかなと。「必要である」と言うと、それをどこまでやるんだということが問われる可能性があるのかなと。

○齊藤座長 ありがとうございます。ここについて、もし他にも御意見があればお伺いしたいのですが、現状でよろしいですか。それとも、少し言葉を今みたいに配慮するかということもあるかもしれませんがいかがでしょうか。

○篠原座長代理 今改めて15ページを見ると、一番上の書き出しのところでは「必要である」と言って、(1)のところも「必要がある」、(2)についても「必要がある」だけども、(2)の網かけの部分は「重要な事項」と書いてあるのです。16ページも、なお書きのところは「するべきである」という書き方なので、この辺を整理しないといけ

ないかなという気がします。

○齊藤座長 ありがとうございます。先ほど、(2)のところで「事項が整備又は実施されている」を「実施」に統一できないかとおっしゃられたのですけれども、(1)の方はやはり「整備」という言葉が要りますかね。先ほど言葉は整理していった方がいいとしたら、こちらも「実施」で大丈夫ですか。「体制等の整備」と書いてありますからね。

以上の御指摘を踏まえて、言葉の問題ですから、ちょっと見直していただいてもよろしいでしょうか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 今の御意見を踏まえまして、(1)番と(2)番につきまして、整合を含めまして見直しさせていただきたいと思います。よろしく願います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他に、お気づきのことがございましたらお願いいたします。

細かいことですが、7ページのところで「実態調査の補足調査」というところがあって、「実態調査に未回答だったマンションのうち444棟を抽出し、」とあるのですけれども、未回答だったマンションはどのくらいあるのですか。急に444の数だけが出てきたものですか。未回答だったマンションのどのくらいですか。10分の1ですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 参考資料4の5ページ・6ページになるのですけれども、5ページの左下に「アンケートの回収率 分譲17.1%」とありまして、送った総数が、左上の「分譲マンション(約5.3万棟)」になってございます。5万3,000棟のうちのアンケート回収が17%ですから、逆に言えば、83%が未回答だったということで、 $5万3,000 \times 0.83$ になるのですけれども。

○齊藤座長 5万3,000×83%のうちの444という意味ですか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 はい。

○齊藤座長 わかりました。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 補足調査ですが、アンケートに御回答いただけなかった中から444棟を抽出して、そのうちの277棟(60%)についてヒアリングができたということになってございます。参考資料4の6ページに記載してございますけれども。

○齊藤座長 わかりました。これをずっと読んでいて「17%にとどまり」と書いてあって、444というのは未回答のうちのだいたいどのくらいをシェアしているのかというの

がわからなかったものですから、お伺いいたしました。ありがとうございます。

読んでいて何かお気づきの点や気になる点は大丈夫でしょうか。非常に御丁寧に皆様に見ていただきまして、少し言葉等をまた再検討していただきたいと思いますが、大丈夫でしょうか。

非常に御丁寧に見ていただきましたので、今御指摘・御意見をいただきましたところは、ぜひまた御検討いただいてということにしたいと思います。皆様の本当にさまざまな、そして貴重な御意見をたくさんありがとうございます。

一応時間も迫ってきておりますので、本日の議論はここまでにしたいと思います。本日の皆様の御意見を踏まえまして、資料を修正・整理し、最終的なまとめにさせていただきます。なお、お預かりしております内容につきましては、座長代理の篠原先生と、事務局で相談させていただきたいということですが、この先、御一任いただけますでしょうか。

(「はい」の声あり)

○齊藤座長 ありがとうございます。御承認いただきましたので、私と篠原先生と、事務局で本案を修正の上、「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枠組みについて 最終まとめ」を取りまとめさせていただきたいと思います。

## 2 その他

○齊藤座長 最後に、「その他」としまして事務局から御説明をお願いいたします。

○平岩統括課長代理 御議論いただきまして、ありがとうございます。本日はいただきました御意見を踏まえまして、都として条例の制定を目指して検討を深めてまいります。改めてパブリックコメントを実施することを現在考えているところでございます。

検討会の終了に当たりまして、住宅担当理事の今村より御挨拶させていただきます。

○今村住宅担当理事 委員の皆様におかれましては、お忙しい中、今年3月より6回にわたりまして専門的な見地から御熱心に御議論を賜り、本日、最終取りまとめを行うことができました。取りまとめの労をいただきました齊藤座長、篠原座長代理を初め、委員の皆様には厚く御礼申し上げます。

最終取りまとめにおきましては、管理不全を予防しマンションの適正な管理を促進するため、より踏み込んだ施策を実施すべきという観点から、行政やマンション管理の関係者

の責務・役割の明確化や、管理状況の届出制度の創設、管理状況に応じた助言・支援等の実施について、各種の御提言をいただきました。あわせて、これらの施策を実効性のあるものにするため、条例を制定すべきとの内容を含んだ御提言もいただいております。今後、都といたしましては、この最終取りまとめを踏まえながら、条例の制定を目指して検討を深めてまいりたいと考えております。現在、この検討会と並行しながら、都議会におきましても熱心にマンション管理についての議論をいただいております。

また、今回の検討会は公開で行わせていただきましたが、各種報道におきましてこの検討会の議論が紹介されることなどによりまして、都民の皆様の間におきますマンション施策に対する関心が、少しずつでございますけれども高まってきたのではないかなという印象を受けております。

私ども行政といたしましては、これを契機としまして、国や区市町村、また関係団体の皆様と引き続き意見交換を重ねながら、マンション施策の充実に努めていきたいと考えております。委員の皆様におかれましては、今後引き続き、御提言の中にありました計画や指針の策定など、都のマンション施策への御指導・御鞭撻を賜りたいと考えておりますので、私ども、至らないところはいっぱいあったと思いますが、引き続きどうかよろしくお願い申し上げます。

これをもちまして、閉会に当たっての挨拶とさせていただきます。まことにありがとうございました。

○齊藤座長 ありがとうございます。

これで第6回ということで、3月から、春、夏、秋、冬に向けて皆様と活発な議論をさせていただきました。正直、もうこの場でお会いできないのが寂しいような気がいたしますが、これを実行していきますので、皆様と考えてきたことでございますので、これからさらなる御協力をお願い申し上げたいと思います。

## 閉 会

○齊藤座長 それでは、これをもちまして第6回マンションの適正管理促進に関する検討会を閉会させていただきます。

皆様、本当にありがとうございました。

午後 3 時 4 8 分 閉会