

■ 追加意見等（令和 5 年 10 月 12 日から同月 19 日まで受付）

○ 篠原座長代理

・届出書について

管理費等滞納ルールの有無については、必須の記載事項とすべきだと思います。今後は、適正な管理をするために改修その他かなりの費用がいるわけですが、管理組合には、一般的に管理費と修繕積立金の収入しかありません。私は、管理組合の業務の範囲を法 3 条の目的の範囲を狭く考えるのではなく、法の目的を逸脱しない範囲で少し広げておかないと良好な管理は望めないと思っていますが、それは兎も角として、決まりきった収入であっても、それが確実に入ってくるように滞納問題についてはしっかりと対応しなければならないと思っているからです。

- ・もう一つ、任意事項でよいのですが、建て替えを検討したことの有無よりも少し広く、マンションの行く末を検討したことがあるかどうか（つまり、終活についてです。建て替えだけでなく、敷地売却もあるし、できるだけ長持ちさせる等も含めて）を聞いてみても良いのではないかと考えています。立地条件の良いマンションや、周辺との再開発等の可能性があるマンションならともかく、そうでなければ、解体費用の積み立ても必要になるのではないかと思いますし、国交省も解体費用の積み立て等の問題を議論していくようですから、今後の都の対応を考えていくためにも大切なことだと思っています。

○ 石原委員

- ・資料 5 の 9 頁のグラフから、管理不全の兆候の中で最も基本的な項目と思われる「管理組合」や「管理者等」さえも「ない」又は「いない」といマンションが一定程度あることがわかるが、そのようなマンションこそ行政として状況を把握する必要性が高いと思われることから、管理組合や管理者等がない場合の届出についても（条例や様式に）明記するようにはどうか。
- ・高齢化等による役員のなり手不足からやむを得ず第三者管理者方式に移行しているマンションもあり、近年のこうした状況の把握は今後の施策検討上重要と思われることから、届出事項として管理組合や管理者等の有無に加え、「第三者管理方式」の導入の有無に加え、「理事会」の有無、また、第三者管理者方式を導入した場合に重要なチェック機能が期待される「監事」の有無などについてもあわせて聞いてはどうか。
- ・資料 5 の 12 頁のグラフからも小規模なマンションほど管理不全の兆候が多い傾向にあり、所在不明住戸や連絡先不通住戸による組合意思決定への影響なども大きいと思われるため、5 戸以下の小規模マンションについても届出対象として状況を把握できるようになることが望ましいが、一方で行政コスト等の問題も無視で

きないので、(仮に今回は対象範囲の拡大を見送るとしても)、対象範囲を拡大した場合の行政コスト等の推計に基づいて判断することとしてはどうか。

○ 堤委員

- ・脱炭素社会の実現に向けた取り組みや、マンション施策について

資料6や7にあるように多岐にわたって実施されています。その分、情報も多くなると思いますので、マンションの管理にとって、正確で有益な情報が適切な時期にマンション管理者に届くようにするための広報活動や情報整理・発信活動も必要なのではないかと思います。

- ・資料7について

負担感の大きい制度ですとやはり答えてもらえなくなるので、「管理状況の把握に要する行政コストや届出義務者の負担の少ない制度」という視点は大切だと思います。同時に、管理状況を届け出ることのメリットをマンション管理者の方が感じられるような制度となることを期待しています。

○ 藤江委員

- ・検討事項の◆視点4（行政コスト等）について

行政コストや届出義務者の負担軽減として項目の中で削減できるものがないかを考えましたところ、以下の項目については削除して良いのではと考えました。

1 管理組合の形態の

- 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている
- 団地管理組合が中心となり、管理を行っている
- その他()

(理由) 団地管理組合であるか、団地管理組合ではないかが必要な情報であり、中心となって管理を行なっているのがどちらかというのは必要のない情報と思われる。

2 設計図書 ある ない

(理由) ある、ない では必要な図書があるかが不明であり、記入者にどのような設計図書があるかを記入させることは負担が大きすぎるため削除が望ましい。

3 修繕履歴 ある ない

(理由) ある、ない ではどのレベルの履歴があるかが不明であり、記入者にどのような履歴があるかを記入させることは負担が大きすぎるため削除が望ましい。