

令和5年度
第2回マンションの適正管理促進に関する検討会

期 日 令和5年11月30日（木曜日）

時 間 午後4時から午後6時9分まで

会 場 WEB会議会議（Microsoft Teams）
（都庁第二本庁舎13階 局議室）

午後 4 時 開会

開 会

○三木課長代理 本日は、大変お忙しい中、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、誠にありがとうございます。

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

事務局を務めさせていただきます住宅政策本部民間住宅部マンション課の三木と申します。議事に入るまでの間、進行を務めさせていただきます。

失礼させていただき、座って進めさせていただきたいと存じます。

本日の御出席者ですが、一般社団法人マンション管理業協会さんは、後藤次長に代理出席していただいております。

北区さんは、寺田まちづくり部長に代理出席していただいております。

一般社団法人不動産協会さんは、出口事務局長代理に代理出席していただいております。それ以外の委員の皆様は全員御出席いただいております。

まず、会場参加の委員の方々に御案内します。ご発言をされる場合には、挙手をしていただき、指名されましたら、皆様の前に設置しております集音マイクに向かってご発言をお願いします。

次にWEB参加の委員の方々にご案内いたします。御発言をされる場合には、まずチャット機能を使い、お名前と発言希望の旨を入力してください。進行側から指名されましたら、御発言をお願いします。

なお、WEB会議のシステムの操作方法につきましては、会議のURL等を記載したメールにマニュアルを添付させていただきましたので、そちらを御覧いただければと思います。

次にWEB傍聴の方にご案内いたします。マイクやカメラ、チャット機能を御使用にならないようお願いいたします。

続きまして、本日の資料でございますが、議事次第のほか、画面に表示している資料1から資料3及び参考資料1から参考資料3までご用意しております。まず、検討会に関する資料といたしまして、資料1「検討事項（第1回検討会資料の再掲）」、資料2「マンションの適正な管理の促進策の検討」、資料3「スケジュール」の計3点でございます。

また、参考資料としまして、参考資料1-1「第1回マンションの適正管理促進に関する検討会議事録」、参考資料1-2「追加意見」、参考資料2「東京都マンション管理状況届出書様式」、

参考資料3「他自治体のマンションの管理状況届出書様式」の計4点でございます。

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、WEBで同時配信しております。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 はい分かりました。それでは、皆さん、よろしくお願いいたします。御多忙の中、皆様ご参加いただきましてありがとうございます。それではまず議事の1「マンションの適正な管理の促進策の検討」について、事務局より説明をお願いいたします。

○櫻井マンション施策推進担当課長 資料1「検討事項」から資料3「スケジュール」まで続けさせていただければと思います。初めに資料1の検討事項でございます。資料1は前回第1回の検討会でお示したものと同じでございます。本検討会におきまして委員の皆様により御検討を深めていただきたい論点をまとめたものでございます。第1回の検討会では、資料記載の論点や視点に沿いまして、委員の皆様から広く御意見を賜ったところでございます。改めて御確認いただければと思います。

続きまして、資料の2「マンションの適正な管理の促進策」の検討でございます。こちらは前回の検討会で委員の皆様から頂いた御意見を整理しまして、本日の検討会で御議論をお願いしたい論点をまとめたものでございます。表紙に書かれている項目を検討していただければと思っております。具体的な中身でございますが、1枚紙をおめくりいただきまして、1ページでございます。

届出対象について建築の時期でございます。この点につきましては、現行制度は区分所有法に管理組合に関する規定のなかった昭和58年以前に建設されたマンションを届出の対象としてでございます。前回の検討会におきましては昭和59年以降に建築されたマンションも高経年化が進んでいくが、現行制度では届出対象となっておらず、管理状況が把握できない状況にあります。築40年を基準に届出対象を順次増やしていくのも有効な手法の一つ、それから高経年のマンションといった時、築40年が一つの目安と考えられておきまして、届出対象を築40年以上のマンションとすることはよいのではないかと、といった御意見をいただいたところでございます。そして、本日の検討会におきましては論点といたしまして、届出対象を築40年以上まで拡大すべきか、という点で御議論をいただければと思っております。検討するに当たりましての留意点といたしましては、管理状況把握の行政コストであるとか、届出義務者の負担なども考慮する必要があるのではないかと、という点でございます。

また紙をおめくりいただきまして、2ページでございます。届出対象について戸数でございます。この点につきましては、現行制度は人の居住の用に供する独立部分を6以上有するマンショ

ンを届出の対象としてございます。

届出の対象6戸以上としておりますのは、5戸以下の小規模マンションでは、管理の実施が比較的容易であり、管理不全に陥った場合も周辺への影響は軽微との考えに基づくものでございました。

前回の検討会では、管理状況届出のデータからは小規模マンションほど管理不全の兆候が見られることから、戸数要件を5戸以下に引き下げてもよいのでは、との意見があった一方で、行政コストとのバランス、戸数要件を下げると、届出対象になじまない親族間共有の物件も含まれてくる可能性があるのではないかと御意見もいただいたところでございます。本日の検討会で御議論していただきたい論点といたしましては、5戸以下のマンションを対象に含めるべきか、という点でございます。

検討に当たりましての留意点といたしましては、現行の管理状況届出制度では、小規模なほど管理不全の兆候がみられるが、5戸以下においても、それが同様であるかという点が不明であるということでございます。

次のページは参考資料といたしまして、独自の管理状況届出制度を実施しております横浜市等へのヒアリングの結果ですとか、関連する条項ということで、マンション管理適正化法などを添付してございますので、御覧いただければと思っております。

続きまして、紙を2枚目おめくりいただきまして、5ページをお開きいただければと思います。こちらは必須事項に関することということで、「長期修繕計画」、「修繕積立金」についてまとめた資料となっております。

この点につきまして、現行の制度では「長期修繕計画」については任意事項として、その有無、最新作成年及び計画期間の記載を求めているところでございます。任意事項とされているために、未回答の場合があるということでございます。

「修繕積立金」につきましては、必須事項としてその有無と専有面積1㎡あたりの月額の記事を求めています。しかしながら、「長期修繕計画」との関係が現状では不明となっております。この点につきまして、前回の検討会では長期修繕計画に基づき修繕積立金が積み立てられているかを確認するためにも、「長期修繕計画」を必須事項にした方がよい、「修繕積立金」については、均等積立方式、段階増額積立方式の選択肢を追加した方がよい、とする御意見もいただいたところでございますが、また併せて記入者が迷わず選択できるよう、項目を拡充する場合には工夫した方がよい。こういった御意見もいただいたところでございます。

本日の検討会で御議論していただきたい論点といたしましては、「長期修繕計画」を必須事項に

変更すべきか、「修繕積立金」に係る届出内容を拡充していくかという点でございます。検討に当たっての留意点といたしましては、修繕積立金の額が適切かを把握するために、やはり分かりやすい内容とする必要があるのではないかといた点でございます。

次の6ページ以下は参考資料といたしまして、板橋区、それから名古屋市など管理状況届出書の該当部分を添付してございますので、そちらも御覧いただければと思います。あと、8ページをお開きいただければと思います。前回の検討会におきまして、都内におけるマンション管理適正化推進計画の作成状況や管理計画の認定棟数について、御質問いただいたところでございまして、10月末時点の数値をこちらで記載してございます。

作成状況の方でございますが、19区、18市で作成済み、都内の認定済マンション棟数は72棟でございます。

9ページをお開きいただければと思います。9ページ以降は任意事項に関するところでございます。9ページは防災・コミュニティの1番目といたしまして、名簿関係についてまとめてございます。この点につきまして、現行制度は「区分所有者等名簿等」や「避難行動要支援者名簿」の有無の記載を求めています。

前回の検討会におきましては、防災の観点から区分所有者だけでなく、居住者の名簿もあった方がよい、それから「避難行動要支援者名簿」に関しましては、見守りの対象としている高齢者などを広く含む要支援者の名簿のようにすれば、整備していると回答できる管理組合がかなりあるといった御意見をいただいたところでございます。

論点といたしましては、「居住者名簿」の項目を追加した方がよいのか、それから「避難行動要支援者名簿」をそれに類する名簿に広げた方がよいのか、といった点でございます。検討に当たっての留意点といたしましても、名簿項目を増やした場合に、それぞれの名簿がどのようなものか、管理組合が理解できるようにする必要がある、といった点でございます。

10ページは参考資料といたしまして、板橋区等の管理状況届出書の該当部分を添付してございますので、ご参考にしていただければと思っております。

11ページをお開きいただければと思います。防災・コミュニティの2番目といたしまして、町会・自治体関係についてまとめた資料でございます。この点につきまして、現行制度は「地域コミュニティの形成等の取組」について、例示を挙げて有無の選択を求めているところでございます。

前回の検討会におきましては、防災の取組は町会等と連携した方がよい場合もある、町会等との連携を把握した方がよいとの御意見をいただいたところでございます。本日の検討会で御議論

していただきたい論点といたしましては、町会・自治会への加入状況を追加した方が良いかといった点でございます。

検討に当たっての留意点といたしましては、町会・自治会には必ずしもマンション管理組合単位で加入しているわけではない、世帯区分所有者等が個人で町会等に加入しているかを管理組合が把握できているのか、といった点については留意する必要があるところでございます。

12 ページは参考資料といたしまして、豊島区等の管理状況届出書の該当部分を添付してございます。ご参考にしていただければと思います。

13 ページをお開きください。13 ページは環境でございます。この点につきまして、現行の制度では「バリアフリー化、環境への取組または実施」につきまして、共用部分のLED化など6項目の有無の選択を求めているところでございます。

前回の検討会におきましては、東京都では太陽光発電の設置を推進しており、その有無を任意項目に設けるのは「東京らしくて良いのではないか」といった意見をいただいたところであります。本日の検討会で御議論していただきたい論点といたしましては、太陽光発電設備の設置の有無を追加した方がよいかといった点でございます。

14 ページには参考資料といたしまして、横浜市のマンション登録申請書の該当部分を添付してございます。ご参考にしていただければと思います。

続きまして15 ページでございます。滞納関係についてまとめた資料となっております。この点につきまして、現行制度は「滞納対応に関するルール」について有無の選択を求めているところでございます。

前回の検討会におきましては、「滞納に関するルール」の有無を確認しても、それだけでは実効性があるかどうか不明であること。管理費、修繕積立金が確実に入ってくるように、しっかりと対応しなければならないため、滞納状況を把握した方がよいのでは、といった御意見をいただいたところでございます。

本日の検討会で御議論していただきたい論点といたしましては、滞納状況をどのように把握したらよいかといった点でございます。検討に当たっての留意点といたしましては、滞納対応に関するルールの実効性を把握するために、届出の設問をどのようにするか工夫すべきであるといった点でございます。

16 ページには参考資料といたしまして、横浜市の登録申請書兼登録簿などの該当部分を添付してございます。ご参考にしていただければと思います。

続きまして17 ページでございますが、こちらは耐震化関係というところで資料をまとめてござ

います。この点につきまして、現行制度におきましては「耐震化の状況」について、耐震診断や耐震改修が実施済か否かを選択するよう記載を求めています。

前回の検討会におきましては、マンションを長持ちさせるのか、建替えに備えていくのかなど、マンションの将来的な方向性を問う項目を設けた方がよいのではないか、といった御意見をいただいたところでございます。本日の検討会で御議論していただきたい論点といたしましては、「耐震化の状況」において、耐震化や建替えの意向に関する項目を追加すべきか、といった点でございます。

検討に当たっての留意点といたしましては、管理状況届出制度は管理不全の予防等のため、条例に基づきまして、管理組合に対し管理状況に係る届出を求めるものでございまして、管理組合が耐震化や建替え等の意向を確認するためには、決議が必要となっている点でございます。

18 ページは参考資料といたしまして、墨田区の管理状況届出書の該当部分を添付してございます。以上は届出対象の拡大や届出内容の拡充になりまして、以降は届出項目の削除に関してということで御意見を整理したものでございます。

19 ページでございます。設計書関係でございまして、この点につきまして、現行制度は「設計図書」及び「修繕履歴」それぞれにつきまして有無の選択を求めています。

前回の検討会におきましては、「設計図書」や「修繕履歴」の有無が分かっても、必要な図書や情報が揃っているか不明であり、削除してもよいのではないか、との御意見をいただいたところでございます。本日の検討会で御議論していただきたい論点といたしましては、「設計図書」及び「修繕履歴」の有無を問う項目は削除してもよいかといった点でございます。

20 ページをお開きください。20 ページは届出事項以外でございます。この点につきまして現行制度は、「マンションの概要」の「管理組合の形態」につきまして、団体管理組合がある場合につきまして、棟別管理組合が管理の中心となっているのか、あるいは団体管理組合が中心となって管理を行っているかなどの中から選択を求めています。

前回の検討会におきましては、棟別管理組合、団地管理組合のいずれが中心となって管理を行っているかといった情報は必要ないのではないか、という御意見もいただいたところでございます。本日の検討会におきまして御議論していただきたい論点といたしましては、団地管理組合の管理形態を選択する欄は削除してもよいか、といった点でございます。

21 ページをお開きください。「その他意見」というところでご紹介しております。管理計画認定を受けているかを確認できる項目があれば、管理計画認定制度の周知につながるのではないかと御意見、それから管理状況届出のメリットをマンション管理者が感じられるよう

な制度となることを期待している、といったような御意見をいただいたところでございます。

前者の御意見につきましては、東京都は届出対象に限らず、全てのマンションを対象としまして、区市の制度導入支援や都民向けセミナーの開催等により普及啓発を実施しているところでございます。本年度におきましては、区市が管理会社向けの認定制度に関する講座を開催した場合などにつきまして、当該経費の2分の1を補助する事業を開始しているところでございまして、引き続き管理計画認定制度の普及促進に向けて努めていきたいというところでございます。

後者の御意見につきましては、これまでもマンションポータル等で情報を掲載して普及啓発に努めてきたところではございますが、今回の届出の案内通知に合わせて、分譲マンション総合相談窓口でありますとか、マンション管理アドバイザーの無料派遣などのお知らせを同封し、届出のメリットを周知するなど個別にも対応していければと考えているところでございます。

以上が資料2の説明でございまして、最後に資料3の説明をしたいと思っております。資料3はスケジュールでございまして、本日の検討会の意見につきましては、事務局で取りまとめまして、来年1月中旬ごろ開催予定の第3回の検討会におきまして、中間まとめ案としてお示ししたいと考えております。

第3回の検討会におきましては、中間まとめ案について御議論をいただきたいと思っております。第3回の検討会での御意見を踏まえまして、中間のまとめ案を修正いたしまして、2月中旬から約1カ月間パブリックコメントを実施したいと考えてございます。パブリックコメントでいただいた御意見などを反映して、事務局で最終まとめ案を作成し、3月末の第4回検討会に提出し、最終的な御議論を頂戴したいと考えてございます。駆け足となりましたが、資料の説明は以上の通りでございまして、よろしく御議論のほどお願い申し上げます。

1 議 事

(1) マンションの適正な管理促進策検討

1. 届出対象について

(建築の時期、戸数)

○齊藤座長 はいありがとうございました。ただいま事務局から資料1、2、3の説明がございましたので、それでは資料の2、論点について順番に皆さんに御議論していただき、御意見を頂戴したいと思います。

それでは1ページ目でございます。まず、1点目の議論で、届出の対象とするマンションとい

うことで、現在は1983年、昭和58年は入っていますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 昭和58年は入っています。

○齊藤座長 はい、それ以前につくられたマンションでございますが、これを築40年ということで、毎年見直していく感じですか。毎年対象が増えていく感じでしょうかね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 いまのところそういったイメージです。

○齊藤座長 じわじわ毎年毎年ということで、常に40年以上というような形で進めていくのはいかがでしょうか、ということでございます。築40年以上が義務化の対象、そしてその後のマンションはもちろん任意で自主的に登録していただいてもいいですけど、義務化の対象に関しては築40年以上でいかがでしょうか。御意見はございますか。出口委員お願いいたします。

○出口委員代理 御説明ありがとうございました。届出対象の話を最初にされると思いますので、議論の前にお教えください。戸数と建築時期の両方について議論がございまして、資料2の1ページの一番下に「管理状況の把握に要する行政コスト」を考慮する必要があると書かれていますので、これからの議論の前に、5戸以下のマンションを対象にしたらどれくらい増えるか、築40年以上を対象にするとどれくらい増えるかという棟数の総数を教えてもらえれば、そういった行政コストを踏まえた議論ができるのではないかと考えております。

例えば、戸数の方で申し上げますと、前回いただいた資料によると、築40年のマンションは今の段階では1万1,459棟となっておりますので、それが5年後どうなるのかをお聞きしたいということです。戸数ベースでは、築40年以上の分譲マンションは2023年段階で42.8万戸という別のデータもあり、それが5年後には55万戸になると聞いておりますが、これが棟数ベースでいうと何棟くらい増えるのか。行政コストは、戸数よりも棟数にリンクすると思っておりますので、議論の前に教えていただけるとありがたいと思っております。以上でございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。基本的なことでございますが、行政コストのことを考慮いただいて、例えば、今築40年というところだったら毎年どのくらい増えていくのでしょうか、そのデータはございますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 今後、精査をする必要はあるかと思いますが、当面は1年間で届出対象は約1,500棟増加すると推計してございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。今、既に届出対象はいくつでしょうか。

○三木課長代理 令和5年3月時点で、11,459棟です。

○齊藤座長 11,459棟はすべて対象ですか。

○三木課長代理 対象です。

○齊藤座長 対象が 11,459 棟。

○三木課長代理 届出済みが 10,440 棟です。

○齊藤座長 1年間で 1,500 棟程度増えていく。そういうことで、まずは築年数で見ると、これは行政コスト、もちろんそこも考慮しなければいけないのですが、この 1年間で 1,500 棟程度増えていくということは変な言い方ですけど、業務上の許容の範囲でしょうか。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 そうですね、平成 30 年のときの検討会でも理想的には新築も含めてという御議論もございましたが、今のこのくらいであれば許容できる範囲ではないかと考えております。

○齊藤座長 1年間で 1,500 棟程度増えていくということでございます。もう 1 点が次のところで議論しようと思っておりましたが、6 戸以上となっておりますが、5 戸以下にするとどのくらい増えるのでしょうかということと、もう一つ 5 戸以下のマンションは把握が難しいと思いますが、これらのマンションの存在そのものをうまく把握できているのかという課題もあるかもしれませんが、その点も教えていただくことができますでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 昭和 58 年以前に建築された 5 戸以下のマンション棟数でございますが、約 900 棟弱と推計をしております。

○齊藤座長 戸数が小さいものは把握が難しいと思うのですが、例えば、管理会社さんに委託をしていないとか、自主管理であるとかのマンションが多くなりますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 5 戸以下を届出対象としている区の担当者にヒアリングをしたところによりますと、5 戸以下の小規模なマンションというのは、例えば、登記簿上にマンション名の記載がないですとか、管理組合用ポストがないので通知がなかなか届きにくいとか、オフィス等に住戸が付属していて、実態を見ないとなかなか分からないとか、あと、そもそもワンオーナーになっているケースもあるので、実態を見ないと現地調査やヒアリング等を行っていないとなかなか届出対象かどうかを把握するのは非常に困難であるというようにお話を頂戴しております。

○齊藤座長 出口委員代理いかがでしょうか。今、こういった状況です。

○出口委員代理 ありがとうございます。やはり 5 戸以下は把握そのものが難しいということは分かりました。お話があったとおり、5 戸以下となりますと都心で 5 戸だけで独立しているというよりは、用途が複合になっていて、オフィスビルや商業ビルの上にあるなどで、なかなか実態の把握が難しいので、5 戸以下を足していというものは軽々には申し上げられないと思っております。

ただ、団地の中で、戸数の少ないマンションもあり、今それが要届出となっているかが分かっておりませんが、団地の中でそれだけ除外するというのも変なので、例えば、団地内であれば、5戸以下のものも対象とするといった検討も必要かと思った次第です。

○齊藤座長 ありがとうございます。確認ですけど、この5戸とか6戸というのは、管理組合単位でよろしいですか。1棟が5戸以下という、管理組合として何戸以上になっていて、例えば、1棟の5戸、5戸、5戸となっていて、全体で15戸あって、それが一つの管理組合であったら届出対象になっているという理解でよろしいですか。それとも5戸、5戸、5戸なので、1棟が5戸なので、3棟あっても届出対象にならないという。

○三木課長代理 管理している単位によって変わってきます。団地の中でも団地全体で管理しているところもあれば、棟別で管理していたところもありますので、それによって状況は変わってきます。

○齊藤座長 管理組合として5戸以下のところは単位にならないけど、今みたいに1棟が5戸、5戸、5戸のマンションだと、この「3棟一緒に管理しています」という場合には、6戸以上になっているから対象になるという理解かと思います。

出口委員、団地の中の1棟が5戸以下でもあっても、その団地管理組合として管理をしている場合が対象になっていくということだと思います。柿沼委員よろしくお願ひします。

○柿沼委員 簡単なことですけど、これはやはり築40年経ったら対象にしていきたいと思ひます。そもそもこの届出制度の目的が達成できないのではないかと思ひますので。以上です。

○齊藤座長 ご提示いただいているように、届出対象を築40年以上に増やしていく方がよろしいのではないかという御意見ということです。そのほかに、石原委員よろしくお願ひします。

○石原委員 届出対象の築年数については、昭和58年、1983年で固定してしまうと、どんどん減っていくことにもなりますので、いろんところで高経年の一つの目安として使われるようになってきた築40年というところで、年々増えていくこととなりますけど、先ほど言われているような数であれば、築40年で区切るのが妥当じゃないかと思ひます。

マンションの戸数につきましては、前回の委員会の資料でもありましたように、やはり小規模になるほど明らかに管理不全の兆候の割合が増えているということですので、できればやはりより小規模なものも含めた方がいいとは思ひますけれども、今おっしゃられたような事情で、そこまで加えたとしてもコストばかり掛かり、それほど効果が上がらないということであれば、それは仕方ないかなとも思ひます。

ただですね、前回に6戸以上にした理由が、今日の資料の4ページにも挙げていますマンショ

ン管理適正化法のこの理屈ですけれども、これは確かに専任の管理業務主任者を置かなければならないマンションの規模としては6戸以上という、確かにこれがきっかけだと思うのですが、専任の管理業務主任者を行わなければならないのは、事務管理上の理屈と東京都でこれからきちんと把握したいと考えている管理不全の状況をとられるという事情は必ずしもぴたり合っていないと思いますので、その辺の理屈の説明については先ほど言われたようなコストベネフィットなども含めてより丁寧な理屈づけをされた方がいいかなというふうには思います。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。その他にいかがでしょうか。この対象のところは、築40年以上、5戸以下をどうするかということでございますが。はい、篠原先生、お願いいたします。

○篠原座長代理 築40年以上については賛成です。それから5戸以下をどうするかなんですけれども、たまたま私の高校時代の同級生がちょうど5戸のメゾネットタイプのところに住んでいて、新しい人が入ってくると結構大変だって言っていました。

そこは自主管理しているのですが、ある程度大体顔が分かるし、そこで意見の対立はできにくいんですね、かえって。だからそう考えると、5戸以下を対象に義務づけるかどうかは別にして、「できるだけやってください」という呼びかけをきちっとするしかしょうがないのかなと思います。

○齊藤座長 いかがでしょうか。座長も個人的意見を言っても大丈夫でしょうか。

座長としての意見ではございませんで、私個人も篠原先生と実は同じ意見でございまして、5戸以下は管理が難しいというのがございますので、私も個人的には5戸以下も是非届出してほしいけど、義務化は厳しいので「おすすめ」というか「奨励」というか、ぜひ届出してくださいねということがのぞましいのではないかと考えます。

5戸以下の中にご指摘がありますように、親族間であるとか、登録にあまり必要性がないものもあるかもしれませんので、義務化の対象ではないけど、奨励的な、おすすめという位置づけがよいのではないかと考えておりました。

ありがとうございます。そして皆様もこの対象のところでご意見頂戴できるということで、藤江委員でしょうか。お願いいたします。

○藤江委員 築40年以上のところは私も賛成です。問題の5戸以下のところで、やはり行政コストということを考えると、対象は確かに少ないという今のお話でしたけれども、ただ各自治体さんが今調査している状況でお話を聞くと、やはり届出がされない割合も、戸数の少ないマンションで多い。

先ほど御説明があったように、ポストがなく届かない、あるいは届いたとしてもなかなか届出されない方というのは小さいマンションのほうが多いというお話を聞いております。そうすると5戸以下ですと更にそれが多くなると。

各自治体さんが、その届出されないマンションへ届出を促すような更なるアクションを起こすという、行政コストも掛かってくると思うので、それを踏まえるとそれに見合っただけの効果というのが、実際しつこくというか一生懸命アクセスして、やっと届出されるマンションの代表者の方にたどり着いたとしても、よくよくお話を聞いてみると、それがまた親族同士で持っているものだったとか、結局、届出をしなくても、しっかりやっているんだみたいな話になったりということがあると思いますので、行政コスト的に見合うのかなというのは、私はすごく懐疑的に思います。

○齊藤座長 そうしますと藤江委員の御意見としては、築40年以上に広げることは賛成。そしてご意見としては、5戸以下を義務化するということは、今の御発言の趣旨としては、疑問であるということでしょうか。

○藤江委員 そうですね、行政コストを考えると効果が少ないであろうと思うので、あまりお薦めではないかと思えます。

○齊藤座長 問題があるというのも分かるけれども、ということですね。はい、分かりました。ありがとうございます。出口委員お願いいたします。

○出口委員代理 築40年以上は是非入れるべきだと思っております。また、戸数については、団地の一括建替えの時に棟別要件があるため、小さな戸数の住棟の少数の反対者によって全体の建替えが進まないというお話を聞いたこともございますので、団地の中の少数戸数の棟というのは、先ほどのお話ですと原則含まれているということかと思えますが、必ず含んで状況を把握された方がいいのではないかと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。団地管理組合とされている場合と全く棟別になってしまっていて、団地管理組合がない場合は5戸だったら届出されない可能性もある。という現状をしつかり把握してというご意見だと思います。

6戸というのが本当に6戸でいいかという時に、今のこの一つの根拠としてきたものが本当に適切かという疑問もある御意見もございましたので、何かほかに6戸に決めた適切な理屈というのが、篠原座長代理でございますが。

○篠原副座長 多分ここに書いてあること以外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。でもその点でも皆さんと考えていきたいと思えます。あり

がとございます。

1つ目の論点で対象の築年数と戸数について御意見をいただきました。また、後で関連するということで、御意見頂戴できればということで進めていきたいと思っております。

2. 届出事項について

(長期修繕計画・修繕積立金)

○齊藤座長 続きまして、「長期修繕計画」と「修繕積立金」のところでございます。

これも前回は皆様から御意見を頂戴いたしましたが、「長期修繕計画」を任意の事項から必須の事項に変更すべきか。それから「修繕積立金」に関わる届出内容を拡充すべきか、ということでございまして、まず「長期修繕計画」を任意から必須にするのはどうかということについてお願いいたします。

それから積立金の届出の内容を均等積立方式、それから段階増額積立方式ということを明記する。そしてその額の根拠として、例えば、長期修繕計画に「基づいている」、「基づいていない」という点を合わせて明記をしてもらおう。両方とも必須事項ですね。この点についていかがでしょうか。柿沼委員お願いします。

○柿沼委員 よくあるのが、長期修繕計画を自分たちで作って、自分たちというのは、全く根拠のない長期修繕計画を作って、そこから修繕積立金にしているという管理組合もあるんですね。

必ずしも長期修繕計画がなければいけないということではなくて、正しい長期修繕計画が本当にあるかということが一番重要だと思います。長期修繕計画はやはり修繕積立金の根拠になるので、なるべく正しい適切な長期修繕計画が必要だと思いますので、やはり取り上げていただきたいと思っております。

○齊藤座長 そうしますと、「長期修繕計画」が「ある」、「なし」という項目が入ってくるのは重要ではないかという御指摘ということでしょうか。ただ、自分たちで作成した長期修繕計画というので少し内容が不安なものもあるかもしれないということですが、これを自ら長期修繕計画があると言われれば「あり」になるのですが、その点はよろしいですか。そして長期修繕計画があるかどうかというのは、ぜひ今の御意見は必須にしたらどうだということでございます。そのほかに御意見ございますでしょうか。柿沼委員の方から御意見いただきましたが、そのほかいかがでしょうか。坪内委員お願いいたします。

○坪内委員 今対象になっているのが比較的高経年のマンションなので、恐らく均等積立という

ようなきれいな積み立て方をしているものばかりではないと思います。たまたま長期修繕計画の中に一時金徴収というのが入っているケースもあると思うんですね。

特に築40年以降だと、そういうケースがどうしても「ここで貯めなきゃいけない」ということで集めて、その替わり、後は「段階はしていない」とかいうこともありますので、「均等」、「段階」というきれいな分け方じゃなくて、書きやすい「その他」とか何か作っておいてあげないと答える方が難しいのかなという気はしました。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうすると、今、「均等積立方式」、「段階増額積立方式」、「その他」、困りますね。

○坪内委員 書きにくいかもしれないですけどね。どうでしょうかね。

○齊藤座長 「一時金徴収方式」。そんな方式ないかもしれませんが。

○坪内委員 持っているものが既に一時金徴収してしまって、その後積み立ててそのまま一定という人たちもいらっしゃると思うので、増額「したことがある」、「したことがない」と聞くことで、その辺が把握できるのかもしれませんが、結構、長期修繕計画は色々なバリエーションがありますので、借入れしているのがいいのか、悪いのかとか、そんなことも出てくるかもしれませんが、それが均等とそれだけで判断してしまうのがいいのかどうかというのは悩ましいところかなと思っています。

○齊藤座長 悩ましいですね。現実にはいろいろあるけれども、また複雑にすると答えにくくなるという側面がありますので、他のところを見ますと、例えば、所沢市は「均等積立」か「段階増額」の2つしかないですね。他は名古屋市もそうですね。他がやっているからそれでいいんだということはないですか。

先にやっているところがやはりこの欄に入りにくいというのがあるのかどうかですね。どちらを大原則の考え方でやっているかということかと思うのですが、坪内委員から御意見いただきました。坪内委員、今の御意見、それでよろしいでしょうか。

○坪内委員 大原則はもちろん、どちらかでいいかなと思います。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。松本委員お願いします。

○松本委員 私も坪内委員と全く同じで、比較的郊外の新しいマンションが多ところでは、こういう均等とか増額積立とかというのは理解されやすいかもしれませんが、特に築40年以上の場合は、都心部のある程度小規模であるようなところは、そもそもそういう発想がないというか、実態としてそういうふうを取っていないと思うので、この辺は少し特に高経年のマンションに配慮したような書き方が必要だと感じています。逆に厳密にそこをやると、かえって答えにくいとい

うのが心配としてあると思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。松本委員、何か具体的な御提案がありますか。この2つに入り込まないというのは「その他」とするのか。

○松本委員 一つはやはり借入れとか一時金を徴収したとか、その辺の実態はわりと皆さん把握はされていると思うんですけども、つまりこれまでの大規模修繕しているかどうかによりますけれども、そういった把握方法も、もしかしたらあるのかなと思っています。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。今の修繕積立金の方法を聞いているのですが、過去にどうしたかということによって把握できるということですね。少し概念が変わってきますので、その辺りはこの2つでは答えにくいマンションもあるのではないかと、ということに十分配慮することかと思っています。柿沼委員お願いします。

○柿沼委員 事例を述べておきたいと思います。足立区の約40戸の単棟型マンションなんですけれども、7年くらい前に大規模修繕工事を行いました。お金が不足していて、住宅金融支援機構から借入れをしました。今も返していますけれども、次の大規模修繕工事の計画が2040年、前回から見ると、25年後に大規模修繕工事をやるという計画なんです。これはなぜかという、2040年に大規模修繕工事ができるお金が貯まると。要するに建物の劣化から見るのではなくて、お金が貯まったらやると、その間一切値上げはしないと。先程私も言いましたけど、理事長さんがお作りになった長期修繕計画、要するに専門家が作ったわけでも、何でもなくて。そういうものも含まれてしまうと、少し危険だなということを申し上げているんですね。

実際には段階増額もあるし、いろんなものの組み合わせだと思います。特に高経年、私共の会員の中には築50年のところはいくつもあるんですけども、こういったところではやはり借入れをしたり、一時金はとにかく取らないと。一時金は不幸になるので、少しずつ段階的に上げていくことが実際的だと思います。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。なかなかここになじまないものもあるだろうということかと思っています。既に修繕積立金に関しては㎡当たりの月額を聞いておりますので、非常に低額でやっているかどうかというのは、同時に別のところの情報で理解できるということも皆様ご確認いただけたらと思います。ありがとうございます。様々な視点からご意見頂戴し、ありがとうございます。藤江委員お願いいたします。

○藤江委員 はい、長期修繕計画、修繕積立金の金額を必須項目に入れるというのは、私は大賛成で、今の必須7項目の計画的な修繕が行われていないというマンションが非常に多いわけで、その原因というか、そのマンションのほとんどが長期修繕計画が作られてないから、計画的な修

繕もできないという状況にあると思われまますから、この長期修繕計画が「ある」か「ない」かというの是非常に重要だと思います。それで必須項目にすべきだと思います。

そして今お話があった届出の内容で、一時金の予定をしているところもあるじゃないかと。あと、過去に借入れをしたというのも参考になるだろうという話がありますが、私の経験上、一時金を長期修繕計画の中で予定して最初から書いてあるマンションというのは非常に少ないと思われまます。

一時金が発生するというの、長期修繕計画で計画を立てて、修繕しようと思っても、その時に実際に貯まっていなくて、じゃあその時にどうするのか。借入れにするのか、一時金徴収にするのかというのをそこで初めて議論したりするわけであって、最初から一時金徴収を決めている組合さんというのはまずないと思うので、長期修繕計画のここでその一時金でやるかどうか決まっているかと聞くのは、あまり答えが返ってこない可能性が高いなと思いました。

また、過去に借入れをしたかどうかというのは、それは書いてもらえと思うのですが、ここで問題にしているのは将来どういう計画というか、管理不全になるかどうかを見極めるためのものなので、過去に借りていたことを経験として、今後、修繕積立金の値上げをして、借入れた額を返していくことになっていると思うんですね。そうするとその借入金を返して、将来の修繕をするためにどういう資金計画をしているかというのは、段階増額方式で計画したのか、均等積立で計画したのかというところに表れてくると思いますので、過去も参考にはなりませんけど、そこまで聞くのかなと。今の均等積立と段階増額方式の質問で、私は十分じゃないのかなと思いました。

○齊藤座長 様々な現場に即したご意見頂戴いただきまして、ありがとうございます。修繕積立金のところがございますが、基本的に皆様の中では修繕積立金の項目についてきちんと把握していく。

そして、任意である長期修繕計画をまず必須の方向にして、修繕積立金を長期修繕計画に基づいているかどうかを把握する方針で大丈夫でしょうか。御意見としては皆さんその方向であります。ただし今の形では答えにくく、均等積立方式とか段階増額積立方式に収まらないものはどこに丸をつければいいんだ、というあたりも十分考慮してほしいという御意見かと思いましたが、よろしいでしょうか。はい、篠原委員お願いします。

○篠原副座長 均等積立か段階増額積立云々、これは難しい話だと、言葉遣いが難しいという話が前回あったような気はしたのですけれども。これで分かる人は分かると思うので、例えば、「将来を見越して積み立てている」とか、「必要な時に値上げをしている」とか、そのような聞き方も

あってもいいのかなという気がしました。そんなに統計に基づいて、それに見合う金額を積み立てているかという、なかなかそうではないところも多いのかなという気がしたので、この選択肢としては、この均等積立と段階増額積立以外に「将来を見越して積み立てている」という漠然としたな中身もあっていいんじゃないかという気がしました。

○齊藤座長 「将来を見越して積み立て」というのは、均等方式も段階増額方式も同じだと思うのですが、いかがでしょうか。両方将来を見越していると思うのですが、そこで、均等積立方式、段階増額積立方式、として一つの案として「その他」で括弧して何か書いてもらうのもあるのかなと思いましたけど、いかがでしょうか。

○篠原副座長 なんとか方式と書いてあるから決まってこうなっているみたいに思うのかなというか。

○齊藤座長 その場、その場で適切に考えていくという形ですよ。一時金を集めるのはそうですね。問題が起こって、その場でベストなものを選んでいく。分かりました、ありがとうございます。現場に即した皆さんからご意見頂戴いただきありがとうございます。それでは次の項目について皆様のご意見を頂戴したいと思います。

(防災・コミュニティ ① 名簿関係)

○齊藤座長 9ページのところでございまして、任意事項に関することということでございまして、居住者名簿の項目を追加した方がよいか。それから「避難行動要支援者名簿」、それに類する名簿にまで広げた方がよいかを、ぜひ皆様のご意見を頂戴したいと思います。

○篠原副座長 いいでしょうか。

○齊藤座長 はい、お願いします。

○篠原副座長 私は「居住者名簿」は絶対に必要だと思います。よく分からないのは、次のページにある板橋区のところに「要配慮者名簿」と書いてありますけれども、これとそれから、この何て言うんですか「避難行動要支援者名簿」とか、そういうものというのは違うという前提で、こういう言葉を使ったのか、あるいはそうじゃなくて、避難行動要支援者名簿というのは何か災害対策基本法に基づく言葉のようですけども、要配慮者名簿というより広いのかなと何となく思ったんですけど、そこはどうなのかなと。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。居住者名簿の方は追加した方がいいのではないかと、それから避難行動要支援者名簿という言葉、いろんな言い方されましたが、この言

葉の違いみたいなものが対象者も変わってくるのかということも含めて教えていただけるとありがたいです。避難行動要支援者というときは災害対策基本法に基づくということなんですね。要配慮者とか、いろんな言い方をしますね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 「避難行動要支援者名簿」と言ったときには、災害対策基本法に基づいて区市町村が作成を義務づけられている名簿を指すかと思われます。この届出の中ではその言葉を借りております。この言葉自体が災害対策基本法に基づく言葉と同じものですから、前回ご意見をいただいたところでは、各管理組合においてはそれぞれの組合の独自の取組として、お年寄りなど見守りが必要な方の名簿を備えている組合もある、しかし、現状、「避難行動要支援者名簿」の作成の有無を聞いているとなると、それから漏れてくるケースもあるのではないかとのご指摘をいただいたところであります。そういったご意見をいただいたことを踏まえて、もう少し名簿の名前なども一般的にイメージできるような名前とし、積極的にそういった取組をしている管理組合の取組がこぼれ落ちることのないようにできればと考えています。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。「要配慮者名簿」は何か法律とか制度に基づいている名前ではないのですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 マンション防災という総務局が中心となって作っている冊子があります。マンション向けに災害発生時に避難行動を支援するための名簿を備えるようにということは、ガイドブックに書いてあり、そこでは「要配慮者名簿」ということで要求してございます。「要配慮者名簿」というのが一つの候補なのかなと考えてございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。いざという時に配慮すべき対象者ということですが、この言葉に解説が付いているのですか。一々解説があるのも煩わしい気もしますが。

○櫻井マンション施策推進担当課長 記入の手引きみたいなものもありますけれども、現状のもので、そこまで詳しく書いていません。先ほどいろいろな案をいただいたところでございますので、記入に迷うことがないように次回の作成時はそういった記入の手引きに詳しく書いていきたいと思っております。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。先程、篠原委員の方から確認がございましたが、居住者名簿もあつた方がいいから、これを作っているかどうかを聞いたらいいのではないかとのことですけど、今までは区分所有者等の名簿はあつたのですね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 はい。

○齊藤座長 それを居住者名簿に変えるということは、区分所有者の名簿は「ある」か「ない」は聞かないということですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 所有者名簿も残しつつ、プラスして災害発生時の時にも必要になってまいりますので、居住者名簿の有無を問うと。

○齊藤座長 そういうことですね。所有者名簿は残す。もちろん。そして居住者名簿というのを新しく独立してつける。そして今の避難行動要支援者と言っていたものを要支援者名簿にする、という方針になりますね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 名前についてまたご相談かもしれませんが、例えば、「要配慮者名簿」ですとか、「マンション防災」にも記載されていて、さらになじみが出てくるのであろう名前にした方がいいのかと思っています。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。確認いたしました。松本委員でしょうか。お手上がっておりますね。

○松本委員 御質問のような情報提供のような感じですが、ヒアリングをマンションにする時に、まず居住者名簿は、私もぜひ項目に追加して入れていただきたいと思っているのですが、実際は管理組合では、その場で分からなくて、管理会社に問い合わせれば分かるというのが結構多いです。

つまり、管理会社の方では、賃貸での出入りを把握しているけれども、理事長さんは把握していないというケースが結構あると思います。そういう意味でいうと、これは両方どちらでもいいということなのか、あるいは例えば、災害などを含めて理事長というか、管理組合の現場ですぐ把握できるようにしているのかという辺が、どちらが必要かなというところを、どのように考えているかを教えていただきたい。

もう一つは、要配慮者というときには、ほとんどのマンションでは住民同士ですぐに把握できるというふうに捉えていることが多いと思うので、そこら辺が段階的に分かればいいのかと考えています。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。松本委員は、前半の方のご質問ご意見の方はどういうふうに捉えられていますか。居住者名簿で、管理組合は管理会社が作っているものも含めて「ある」とするのがいいのか。管理組合が独自に作ってないところは「ある」にマルをつけてもらったら困るとお考えなのか。

○松本委員 管理会社の方で一応あればそれも「ある」としておいた方が現実合っているのかと思っています。個人情報扱いが非常に難しいみたいな捉え方も多いので、管理会社ですっかり作っているのであれば、それで「ある」ということで、私はいいと考えています。

○齊藤座長 篠原委員お願いします。

○篠原副座長 管理会社が持っているケースもあるんですけど、管理会社が簡単に何かあった時に居住者名簿を見せるかという、そこは問題があるので、できれば管理組合自体でもこれがないと、例えば、災害のときなんかは管理会社の人たちもやはり被害を受けて大変だということもあるので、できるだけ管理組合の方でもこういうものを持って、その代わりに嚴重にきちっとプライバシーやなんなりが漏れないようにしていますよというルールは必要だと思うんですけども、そういうことが組合でも持っているべきじゃないかなと思いますけど。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。届出だけすればいいんでしょというのではなくて、適正な管理をしていただくために、自分のマンションの届出のために状態をチェックするときに、何かコメント的なものがうまく入っていてセルフチェックしていただき、本当に管理不全を防ぐことに寄与できるように、自己チェックしていただく機会になるようにという御指摘かと思いましたが、「ある」、「ない」だけではなく、工夫があればということかと思えます。

様々なご指摘いただきまして、ありがとうございます。そのほか、居住者名簿を入れるということ、言葉はまた皆様のご指導を得ながら考えていくということですが、配慮を要する方々の名簿を位置づけておくということでもよろしいでしょうか。

これは任意の事項でございます。はい、皆さまご意見ありがとうございます。また、後で全体を通して気になる点があったらいただくということで前に進めます。

(防災・コミュニティ ② 町会・自治会関係)

○齊藤座長 次は11ページのところです。防災・コミュニティというところで、町会・自治会への加入状況を追加した方がよいかということでございます。前は皆さん、この辺大変なかなか現状は様々で難しいよということがございましたが、例えば町会、自治会に加入しているよ。そしてその加入、まあ、その場合にマンション全体が入っている、個別に入っている、というようなことも捉えるというのはいかがでしょうか、ということでございますが、いかがでしょうか。もう1点関連して、地域コミュニティ形成の取組も一緒に聞いた方がよろしいでしょうか。いかがでしょうか。出口委員お願いします。

○出口委員代理 以前も発言いたしましたが、町会と自治会だけではなくて、地域活動をやっているいろんな団体があるので、結論としてはそういった団体も含めて加入状況は追加した方がいいのではないかという意見になります。

板橋区さんの例も載せていただいておりますが、確かに色々な形態で参加しているので、どうい

う選択肢をつくるかという難しいところはあるかもしれませんが、マンションとして参加している場合もあるでしょうし、各住民が参加している場合もあるでしょうし、そういう意味ではこの板橋区さんのものなどを参考に、分かりやすい選択肢をつくってもらって加入状況が分かるようにした方がいいのではないかと考えております。

○齊藤座長 町会・自治会の加入に合わせて、先ほどもご案内ありました、例えば、地域コミュニティの形成の取組、11 ページのところには町会・自治会への加入状況、それとまた独立して、例えば、出口委員が前回おっしゃられたエリアマネジメントとしての取組みたいなものが、マンションの地域コミュニティの形成等の取組みたいなことで捉えるというような案を出していただいておりますが、こういった形でよろしいでしょうか。

エリアマネジメントという言葉を使うかどうかは、そういうふうになっているところもそれほどまだ多くないから一般的ではないかもしれませんが、幅広く捉えるということではよいでしょうか。

○篠原副座長 いいですか。

○齊藤座長 はい、お願いします。

○篠原副座長 私、ここは賛成ですけれども、この地域コミュニティ形成の取組ということで、問題というか、気になっているのは、協力連携イベントの中でお祭りとか運動会というのがあって、実は今年の5月に東京高裁で出た判決で管理組合自体が自治会に入っていたのかな。それを抜けるという人がいて、抜けて、その後、その管理費の中に含まれている自治会費相当額を返せという訴訟をしたんですよ。

そのとき東京高裁の判例がなんていったかというのと、お祭りとか運動会とかそういうものは地域住民の親睦が目的なので、それはだめなんだと言うんですね。今、最高裁にあっていて、どういう結論が出るか分かんないんですけども、それも気になっていて、それが余り大々的にいろいろ宣伝されたりすると、こういうのもやりにくくなるかなという気がして、すごく気になってます。

○齊藤座長 ありがとうございます。そういう意味では気になっているのは、町会・自治会の加入にマンション全体で加入というのはいかがでしょうか。

○篠原副座長 たまたま管理費と自治会費の関係の判例をずっと調べたことがあったんですけど、そうすると、大体、高裁レベルでは管理組合自体が自治会に入ることはいいのだというふうになってですね。

これはどうしてかというのと、標準管理規約にコミュニティ条項はなくなったのですけれど、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向上。それは組合の業務なのだからそれに関係することはいいのだと。

したがって、管理組合がそういう限度で入るのはいいと。だけど、その中にお祭りとか運動会とか、そういうが入っているのはおかしいじゃないか。それは管理組合の業務と自治会の業務を混同するものだという言い方をしているんですね。すごい腹が立つんだけど。

○齊藤座長 はい、そうすると、いま町会・自治会への加入はしていますよ、マンション全体で加入とか個別に加入というこれ聞くこと自体は問題ではないということですね。ここで自治会費を管理費から払っているかどうかは聞いているわけではないので。

ただ次の欄のところ、町会・自治会と共催事業、協力連携イベントをしているということがこれも難しいですね、別に管理組合から費用を払っている訳ではないし、強制している訳ではないけど、何か一緒にやりたい人達はできますよというような取組をしているというくらいなんですけど、問題があるように読み取られる可能性もありますか。

○篠原副座長 管理組合自体が自治会に入っていて、その自治会に必要な費用というのは管理費、みんなの管理費の中から払っているんですね。その自治会でやっている主なことと言えば、お祭りとかいろんなことがあって、その中に防災訓練や清掃活動もやっているんですけど、それはやってもいいんだけど、あまりにもそのどちらかという清掃とか防災訓練なんかよりはお祭りとか、そういうイベントの費用の方が多いいじゃないかということで、今そういうものもいいのかどうかということで、最高裁で判決がそのうち出るらしいです。

○齊藤座長 例えば、防災訓練、清掃活動「等」だったらよいのでしょうか。

○篠原副座長 これは良いとっています、判例でも。

○齊藤座長 そうすると「祭り」、「運動会」を例に積極的に出すんじゃないかと、例として「防災訓練」とか「清掃活動」にしておく方が本来の地域コミュニティという意味からしても、防犯・防災ということなのですけど。柿沼委員お願いします。

○柿沼委員 いくつかあります。またこれも事例ですけど、多摩市では自治会活動というのは、管理組合でやってよろしいということになっています。とても珍しいですが、今言ったような祭りも防災訓練も管理組合と自治会が一緒になってやっています。

幾つかの例があるんですけども、マンションが大きい場合、マンションの管理組合がそのまま自治会の場合もあると、この場合、自治会と管理組合は別々であって活動しているというのがあります。わりと小型のマンションの場合は、周囲の自治会の中の一部になって参加しているという例も多くあります。

この場合は自治会と管理組合は全く違うので、そのお祭りとか何とかというのは管理組合で関与しているわけではないですけれども、ただ管理組合から何て言うんですかね、例えば、お祭りに関してお金を出すというようなことはよくある話ですね。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。確認ですけど、これは管理組合が地域コミュニティをやっているというのではなくて、このマンションとしてやっているということを「ある」か「ない」かということをお答えればいいんでしょうか、マンションとしてと、管理組合としては違いますよね。例えば、さっきの居住者名簿というのも管理組合ではなくて、もしかしたら自治会で作っているのかもしれない時もありますので、マンションとしてこういうものがちゃんとありますか、という問いかけという理解でよろしいでしょうか。

○山口マンション課長 基本的に管理組合と自治会で役割が違うといったことについては承知しております。

今回、届出についても必須の事項と任意の事項と別れていますが、やはり必須の分というのは管理組合で合意形成とかするべきだとか、そういった内容について聞いている部分だと思っていて、プラスアルファの任意の事項で防災コミュニティが、この辺はやはりメインとしては自治会的なものがやる内容かと思っているのですが、届出の内容は、管理組合の方へお聞きしているので、その中で今言ったような話をどうやって整理していくのか、課題はあるのかなと今思いました。なので、そこは皆様のご意見をいただきながら、届出していただく方法を考えていきたいなと思ったところです。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。確認いたしました。大きなマンションだったら、管理組合と自治会の両方あって、管理組合ではなくて、自治会が防災への取組をしている例もあるかなと思ったものですから、それをダメとは言えなくて、それはそれでいいかなと思いましたが、確認いたしました。藤江委員お願いします。

○藤江委員 この議論は今、篠原座長代理が言われたように、裁判上でもどっちにいくのかという非常に微妙なところもあってですね。管理組合が自治会にどれだけ関与するかというところがあるので、御説明にあったように、管理組合が自治会に参加するのか、管理組合として全体で参加するのかということも管理組合なのか、個人なのかということも非常に曖昧なところがあるので、私としてはこの例で挙げていただいている板橋区さんの聞き方がいいのかなと思っています。

マンション内に自治会が独自で「ある」のか「ない」のかということと、あとはそのマンションとして、全体で加入している場合もあるでしょうし、各自が任意で自治会と地域の町会に加入し

ている場合もあるでしょうから、こんなような聞き方が将来、最高裁でどういう判断が出たとしても対応できるような内容なのかなと。

管理組合として全体として加入「しているか」、「してないか」だけだと管理組合がそのまま自治会になるようなものはだめですよ、みたいなことになった時に、ここに回答している組合はどのようなのかなとか心配になるので、板橋区のを例にして、この中で必要のないものは削除するとかっていう方がいいのかなと思ったりしています。一応、参考までです。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。町会・自治会の加入のところに少し工夫があってもいいんじゃないかという御意見かと思います。全体を見ていただいて、また全体とのバランスの中で見ていきたいと思います。

(環境)

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。次が13ページになります。13ページのところでは、前回のご意見がございましたが、「バリアフリー化・環境への取組又は実施」の項目に太陽光発電設備の設置の有無というのを追加したらどうかということでございますが、いかがでしょうか。

今までなかったんですね。太陽光発電の設備の設置というものを追加するのはいかがでしょうか。石原委員お願いします。

○石原委員 前回は発言させていただいたんですが、「東京都らしい」環境への取組としてこういう項目は任意の事項としてはあり得るのかなと思います。

それで思ったのですが、太陽光発電設備をつけると、それに伴って蓄電池のような蓄電設備もつけることが多いんじゃないかと思うんですね。そういったことは単に環境だけではなくて、防災面でも役に立ちますし、東京都の言われているH T Tの最後のTの「ためる」のだと思うんですけども。何か環境のためだけにその項目になっていると「もったいない」という気も若干して、防災にも絡めたような示し方もあるのではないかと思いました。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。前回よりも「東京都らしい」というお声を聞きました。坪内委員お願いいたします。

○坪内委員 はい坪内です。管理組合さんを評価してあげたいと思いますので、ぜひ、こういう項目を入れて頑張っているところは「はい」としていったらいいかと思っています。

ただ、聞き方で気になっていましたのが、「バリアフリー化・環境への取組又は実施」になっていまして、元々あるという方と今検討しているという方が混在しているような気がしたんですね。

データを見ると、エレベータの設置が57%というのは、57%の人たちが新しく新設することを考えたわけではないと思います。ですので、ここをどちらかという、もう既にそういうものが「ある」ということなのか「ない」なのか、「これから設置を検討中」なのかの3項目くらいにした方が組合さんは答えやすいのではないかと思います。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。確かに何か設置と言ったら、自分達で「後で付けました」という設置もあるし、元からあることも設置というのがありますから。

この「ある」に二重構造があって、「元からあるから私達は後から付けたわけじゃないから」ということで「ある」に付けられない可能性があるのではないかと御心配かと思えます。

「ある」の逆が「ない」しかないので、「ない」場合は「ある」につけてくれるんじゃないかなと思ったんですけど、これはありでしょうかね。堤委員お願いします。

○堤委員 はい、ありがとうございます。私も東京都ゼロエミッションとかと太陽光など環境に配慮するような取組をされているので、こういった項目が任意で入っているのはとてもいいと思います。

先程の御議論でもあったように、この申請が管理組合さんにとってチェック项目的な役割を果たすというような点でも「ある」と「ない」と、今後、それを検討している「検討中」というような項目があるのはとてもい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。「ある」、「ない」、「検討中」という「検討中」にも幅がありますからね。気持ちで考えているのと決議をしたというのと、「検討中」にも幅がありますね。その点も含めて考えていきたいと思いますが、その他にいかがでしょうか。松本委員、お願いいたします。

○松本委員 ここでまず現行制度のところ、マンションの社会的機能の向上に資する取組と書いてあるので、「検討中」とかで「ある」だと、「既にある」というのとの違いが分からなくなるので、やはり何を聞きたいかを整理した方がいいのかなと思いましたが、

要するに取組というか、積極的な取組をやっているかどうかというところを聞きたいのであると思うんですけども。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。少し確認しましょうか。取組という意味では、取組に関する事項ということで設置ということに新築時からあったものとか、後で付けたものもあるし、さらには頑張ろうとしていることをくみ取るのであれば「検討中」の項目も入れた方がいいと思いますが、何を捉えればいいでしょうか。それは皆さんにも御意見聞きたいと思えます。

松本委員に、質問した人に返して申し訳ないんですが、この防災への取組なんかは「ちゃんと

がんばっているよ」というように捉えたらいいけど、バリアフリー化とか環境への配慮みたいなことは、もうそういうことを「ちゃんとクリアできているよ」ということで、できているものがどのぐらいあるかという捉え方でよろしいのでしょうかね。

○松本委員 どうなんでしょう、ここは。たぶん、もともとの趣旨としては何かそういう取組をしたということで設問を設けられたようにも見えるんですけども、当初の意図として。

○齊藤座長 はい、「マンションの社会的機能の向上に資する取組」ということで、このバリアフリー化とか環境への取組というのは、私の理解では社会的な水準に合わせて陳腐化していないかということも含めて、しっかりと現状を把握することかなと思っておりました。そのような意味では、新築時からあるとか、あとで頑張っつけて付けたというのも含めて、「ある」という中でとにかく書いていただくと理解していましたし、「検討中」というのも幅があるので、決議したかということまで書くこともないので、現段階が「ある」、「ない」でよいのではないかと。また、そういったことに対してどのように取り組んでいるのか、届け出のデータを見ることによって、東京都のマンションが安心して暮らせるためには今後どういう政策が必要かということも、御検討される基礎的な資料にされるのかなと理解しておりましたが、何かコメントがあればお願いいたしますが、いかがでしょうか。

○山口マンション課長 簡単ですけども、今回こういった届出を通じまして、各マンションさんで、今座長がおっしゃったとおりですね、必要な機能といったものをちゃんと備えていたことをまずチェックしてもらおうといったことが大事で、これに対しまして具体的には補助金だとか、そうしたものもあって、ぜひ改修とかしてもらって機能を高めていってほしいという思いがございます。

なので、届出と併せて、これも他の議論と一緒になんですけども、いろんな政策につきまして、各管理組合に情報を提供することによって、より老朽マンションとかのストックの向上といったものにつなげていきたいと考えております。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。今、太陽光発電設備の設置状況ということ新たな項目に入れる。皆様の御指摘、前回からもございましたように、東京都としての「東京都らしい」ということもありますが、いかがでしょうか。

いまは任意ですね、必須ではないということでございます。できるだけ必須のものは減らして、確実に答えていただきたい、そして新たな政策なども考える上においては、現状を把握することによって、任意の項目にもご協力いただくということでございます。

(滞納関係)

○齊藤座長 次 15 ページのところ、これは滞納ですね。「滞納対応に関するルール」を「ある」か「ない」ということを選択していただきましたが、これは必須ではなく任意ですね。管理費、修繕積立金の「滞納に対応に関するルール」の「ある」か「ない」かだけではなくて、管理費、修繕積立金の収納率といったものを把握するのはどうかということです。

それから、前回御意見ございました滞納に関するルールが「ある」か「ない」かだけでは不十分ではないか、という御指摘もいただきましたが、この点について御意見よろしく願いいたします。松本委員お願いします。

○松本委員 前回私が発言したところでもありますので、それ以降ですね、篠原先生からの御意見とか拝読しまして、まずやはりこの滞納に関してはすごく管理不全に直結するような非常に重要な項目だと思うので、まずその前提としてルールがあるかどうかというのは非常に重要な項目ではないかなと思っていますので、それに関してはぜひ入れていただけるといいかなと思います。もしスペースというか、全体の回答の設計の中で可能であれば、追加として実態みたいなことも把握できれば、なおいいのかなと考えています。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。「滞納対応に関するルール」ということで「ある」「ない」というのは現状ありますが、それを維持し、そしてルールの有無にも、中身が分かるものということですけど、篠原先生、滞納に関するルールはどういったものがありますか。

○篠原副座長 そこまでもしルールとしてあれば立派なものだけど、例えば、管理組合の人にこれ聞いた時に、「自動引き落としで払わなきゃいけませんよ」と書いてあるのもそれもルールだと思ったりしていると、これは相当幅が広いものかなという気がします。

ただ、そこまで聞けるかということ、なかなか難しいと思うので、そういう意味では、この「滞納対応に関するルール」が「ある」か「ない」か。もちろん一番いいのは具体的に半年たったら内容証明郵便を出すことができるとかね。そこまでいくといいし、それぞれから欲を言えば滞納した人は弁護士費用も払わなければいけないとか。

標準管理規約に定めてあるようなことを書いてあればもちろんいいですけど、そこまで聞きようがないかなと。難しいかなと思うので、ただルールが「ある」か「ない」というのは必須項目として書いておくべきじゃないかと私は思います。

○齊藤座長 必須ではなくていまは任意ですね。任意でルールが「ある」か「ない」ということになっていても、中身の細かいルールはないですけど、とにかく「ある」か「ない」か、という

ことですが、あまり細かくすると逆に答えにくいということもあり得るかなとも思いました。

「規約にちゃんと位置づけていますか」も重要ですね。ただし、いちいち規約を見ないと答えられないことは、皆さん答えにくいかもしれないから、どうでしょうか。皆様の方のご意見いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

次に、皆さんから新しい項目としては管理費、修繕積立金の「収納率」を入れたらどうかということで 16 ページにあるような、例えばこの収納率は 30%未満、50%未満、70%未満、90%未満、90%以上ちゃんと集まっているのように、今あるのは滞納などがある場合は「ある」か「ない」かですが、横浜市の例が一つのイメージになるのですが、こういった「収納率」を入れておくというのがいかがでしょうか。はい、柿沼委員、お願いいたします。

○柿沼委員 質問ですけれども、この滞納のタイミングですけれども、期末時点でということによるしいのでしょうか。

それが分からないと、要するに「うっかり滞納」というのもあるんですね。それは「滞納していますよ」と言うわりとすぐに入れてもらえるというのがあるんですけど、そうではなくて「確信的な滞納」、それだと思んですけど、今ここでやっているのは。

そうするといつの時点だというのがないと分かりにくいかなと。期末なんだと思んですけど、そういうことは明らかにしたほうがいいかなと。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。まず「収納率」を聞く場合、「収納率」というのはどの時点のものなんだということと、これ届出は 5 年に 1 回ですからね。5 年に 1 回ですから、届けた数字が変わったからといって、また「届け出なさい」というのは少し厳しいから 5 年間この数字が生きてくるかもしれませんが、この「収納率」というものが直前の期末の時点でよろしいでしょうかということかと思いますが、いかがでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 神戸市の例ですけれども、直近会計年度における 1 年間としているので、そういった意味では「直近の期末」時点の数字を届け出るようなイメージとご理解いただければと思います。

○齊藤座長 はい、届けられるのは、その月の状態ではなく、「直近の期末」という考え方ということですが、それでよろしいでしょうかね。通常、どのぐらいなのでしょう。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 そうですね。確認しないといけません。

○齊藤座長 みんな 90%以上と信じていたんですけど、そうじゃないところもあるので、どのような選択肢が適切か確認が必要ですね。

(耐震化関係)

○齊藤座長 次の項目にいきたいと思います。次 17 ページに進みまして任意事項に関すること、耐震化関係でございます。耐震化、建替えの意向に関する項目も追加したらどうかということでございますが、そういった項目も追加すべきでしょうか。皆様の御意見を頂戴したいと思います。

耐震化、そして建替えですね。イメージしている案としては、次のページの例えば墨田区でしょうかね。「実施済」、「該当しない」。

建替えに関する意向というのは、具体的には建替えしたいと検討しているということですね。どのレベルを検討しているかというのもあるかもしれませんが、皆さんにこの任意の事項で考えがあればお願いします。耐震化や建替えの意向も把握するということがいかがでしょうか。坪内委員お願いします。

○坪内委員 はい、建替えの項目で「検討中」か「未検討」かの2つだと、恐らく検討したけど、「もうやらないことにした」ですとか、そういうところが出てきて答えづらいと思いますので、何か「検討した」、「検討中」、「未検討」くらい方がいいのかなという気がします。

実際に本当に建替えに進んでいく意向があるかどうかを聞くのかどうかというところは、目指したい人と目指したくない人の誰が書くかによっても変わってきてしまうので、決議があれば、そのようなことは書いてもいいのかなと思いました。

耐震の方も恐らく書く人によって進みたい人と止めたい人で答え方が変わってきたりする可能性もあるので、「意向」というと少し難しく、今どういう状況にあるかということで聞くのがいいのかと思っております。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。耐震化に関しましては、今、耐震診断をして評価していないか、耐震改修工事をしたか、していないかということを知っているんですけども、今後、今は建替えの項目がないんですけど、建替えの項目を入れた方がいいという御意見なのか、入れるとしたら、その検討しているとか、そういう決議をしたとかいうことを聞いた方がいいという御意見でしょうか。

○坪内委員 そうですね。決まっているのであれば、印があった方がそのことによって耐震改修が進まないという人たちもいらっしゃると思いますので。

○齊藤座長 そうすると意向というよりか、事実として「やっている」、「やっていない」、あるいは建替えの「決議をした」というのであれば、「決議をした」ということを捉えるという方がよろしいのではないかと御意見だということでもよろしいのでしょうか。

○坪内委員 はい。すいません、追加させていただけると、補強については今、東京都さんの方でも一部分だけの補強についての助成というのをしているケースがありますので、耐震改修済としてしまうと全部やっちゃっているのか、途中なのかが分からなくなりますので、ぜひ部分的な補強までやったということが分かるようにしていただける方がいいかなと思いました。

○齊藤座長 分かりました。そうすると実施済の中に2つ分けるということですか。

○坪内委員 そうですね、結構いるんですよ。一部はやっているけど、どうしたらいいんだらうって印が付けられないというもの。

○齊藤座長 それは「実施済」の中に「全部終了」とか「一部終了」とか、言葉は考えますけど。

○坪内委員 はい、そういうことですね。

○齊藤座長 なるほど分かりました。そういうものですか。

○山口マンション課長 坪内委員がおっしゃったのは、段階的改修とかをやっている時で、「途中段階のものもありますよ」ということでよろしいですよ。

○坪内委員 そうです。はい、印がつけやすいようにしてあげてほしいということです。

○山口マンション課長 ありがとうございます。

○齊藤座長 分かりました。そういうところがどっちにつければいいのか分からなくなるので、ということですね。ありがとうございます。そして、もし建替えのことを入れるとしたならば、決議しているとか事実を把握したほうが良い。簡単にやりたいなと考えているよという方向だけではなく、検討の状態も分かるようにしたらいいのではないかという御意見かと思います。出口委員お願いいたします。

○出口委員代理 ありがとうございます。意向なのか、事実なのかという話がございましたが、今の耐震化の状況だけ聞いている現状のままですと、その後どうなったかは気になるところですし、自治体が何らかの支援を検討する場合でも、そういった情報が必要だと思いますので、意向とは言わないまでも、今その後どうなっているかというのは、追跡できるような回答の項目があった方がいいとは思っています。

今おっしゃったように意向だと不確定なところはありますので、建替えだけではなくて改修等も含めて決議がされていれば、それが浮き彫りになればいいかと思っております。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。出口委員、確認ですが、今は耐震の改修の話でしょうか、それとも建替えの話でしょうか、両方含めた話という理解でよろしいでしょうか。

○出口委員代理 両方です。耐震性に応じて補強で済む場合もありますし、建替えが必要な場合もありますので、耐震性がかなり低いと言われたので、補強ではなくて建替えにしましょう、と

というような決議がされていれば、そういったことが分かればいいかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますと、旧耐震のマンションに関しては、耐震化のところで「耐震診断」、「耐震改修」があるんですが、旧耐震に限らず建替えの状況、それが決議されている、あるいは、推進決議まで把握するかどうか分かりませんが、少しその事実関係も把握した方がいいという御意見ということでよろしいですか。

○出口委員代理 ありがとうございます。耐震診断は旧耐震に限って任意事項になっていますので、「旧耐震である場合のみ回答してください」という文章をなくせばいいのではないかと思います。

○齊藤座長 もう一度教えてください。何をなくせばよいとおっしゃられましたか。

○出口委員代理 「耐震化の状況」のところで、「耐震診断」や「耐震改修」をやった、やらないを答えるのは、旧耐震のマンションのみとなっているので、その限定はわざわざつけなくてもいいのではないかという意見です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。そのほかに耐震化関係でございますでしょうか。柿沼委員お願いします。

○柿沼委員 耐震診断を行って、いわゆる Is 値が低いということで建替えしている例というのはあまりないと思います。建替えするのはそういうことではなくて、みんなでもっとこの団地、マンションを新しいものにしたいということから行われている例が多いですね。

耐震診断をやった結果、Is 値が低いという場合は、耐震改修をやれば大丈夫だというようなことで改修を行っている例が多いですね。それが実態だと思います。

○齊藤座長 はい、分かりました。情報の提供をいただいたということでしょうか。ありがとうございます。耐震化のところ、ご意見頂戴いたしました。

(設計図書関係)

○齊藤座長 設計図書関係でございます。19 ページになりますが、「設計図書」、「修繕履歴」についての有無を問う項目は削除してよいかということでございますが、いかがでしょうか。柿沼委員お願いいたします。

○柿沼委員 これはやはり保存しておく必要があると思います。削除はあまり良くないと思います。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。そして堤委員でしょうか。お願いいたします。

○堤委員 はい、ありがとうございます。私も図面は残しておく方がいいのではないかと思います。

すが、ここで確認させていただきたいのは、ここで言っている「設計図書」とか「修繕履歴」というのが具体的にどういうものを示しているのかというのを確認したいと思っています。

新築で建った時の図面から40年の間に大小色々な修繕もされていて、それらの図面を全て合わせてこの設計図書と言っているのかとか、あと修繕履歴というのは記録が残っていればいいのか、それとも図面まで含めて修復履歴というように示しているのか、その辺はどのようなものを指しているのかというのを確認させていただければと思います。

○齊藤座長 はい、ご意見ありがとうございます。設計図書という場合は、一般的にはマンション管理適正化法で言われる11セット、そして修繕履歴と言ったら、大規模修繕、計画修繕と次の修繕に含めていくものが一般的かなと思いますが、ここであえて何かをご説明されることがございますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 基本的には、今齊藤座長が述べられたとおりであります。

○齊藤座長 もし可能であれば解説みたいなのがあってもいいですね。私は管理適正化法でいう11セットと思っていますが、それを管理組合で確認していただくという意味では、そういう機会にもなったらいいし、修繕履歴というのは計画修繕の履歴を残していただき、次への計画的な修繕につなげていただくということが大事ですので、この情報があるかをチェックすることによって、必要な情報のご理解をいただける機会になったらと思いました。ありがとうございます。

これは残すべきではないかという御意見を積極的にいただいておりますが、逆に「削除してもいいんじゃないの」というご意見もございますでしょうか。北村委員お願いします。

○北村委員 この仕組みはですね、全体として「これからどうしますか」という未来志向の仕組みなので、そこで「ない」といったら「作れ」というわけにいかないわけですね。あった方がいいに決まっていますけど、条例に基づく制度としてこれをどう受けとるかというのは、あった方が「いい」とか「ない」とかいうのは別次元の問題だと私は整理します。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。ということは、今のご意見は設計図書とか修繕履歴が「ある」とか「ない」とか聞く必要はないというご意見ではない、ということですね。

○北村委員 これ「ない」といったら、例えば都庁はどう指導するんですか。

○齊藤座長 「ない」とか「ある」とか把握しない方がいいですか。行政の立場からすると。

○北村委員 未来志向の仕組みなんだから、このデータを踏まえて将来的に何ができるかという観点から項目は考えないといけないので、そうすると、これは必要なのか、必要ならばいいです。いらぬなら入れなくてもいいです。全体の枠組みはそういうものだと質問項目はなっていると

いうように把握しているものですから、発言した次第です。

○齊藤座長 はい、分かりました。ありがとうございます。聞いてどうするんだということですね。何をやってあげられるんだということで、作りましようとかね、しっかり保存しましよう、センターのみらいネットに載せましようとか、PDF化しましようとか、をいうだけでなく、推進のために何が必要かということですね。藤江委員お願いします。

○藤江委員 今北村委員のおっしゃられたのと同じで、私もこれを聞いてどうするんだというに思います。やはり設計図書とか修繕履歴が重要なことは間違いなく、これはなくてはならないんですが、だからといってこの条例で届出の趣旨として聞いて、その行政施策として指導だとか、支援につなげていく項目を聞くべきだと思っていますので、これを聞いても指導とか支援ということにつながっていかないんだろうと思っています。はい、以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。柿沼委員の手が上がっているのは先ほどの御発言でよかったでしょうか。再度の御発言でしょうか。

○柿沼委員 はい、2つあると思うんですよね。一つ、これはこの設計図書というのは「絶対必要ですよ」ということを何て言うんですかね、分かっていたかということですが、実際に設計図書がない管理組合があるんですよ。

それで該当するところの工事をやろうとしたら、もうどうしていいか分からないというのもあるんですね。なので、現時点でどうなのかというと、やはり「ないと困るね」というのを明らかにするためにも、やはりこれが必要な質問だろうと思います。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。そのほかにございますか。はい、ありがとうございます。私座長としてではなくて一委員として、私も設計図書と修繕履歴はあるということは大変重要だと思っています。設計図書等はちゃんと持ってくださいということです。計画的に修繕をする上においては、過去の設計図書、修繕履歴は大変重要かと思えますから、ないということに対して、把握できたら、やはりそれをつくるということを育てていくということが必要です。現在、東京都には図面を作ることに補助するような制度はございますか。

○山口マンション課長 長期修繕計画等に対してアドバイスをするとか、そうした仕組みはありますが、完全図面復元とか、そこまで今あったかどうか確認してみます。

○齊藤座長 はい、分かりました。きちんと図面などを整備する体制を整える、政策も考えることも必要なのかなと思います。

○山口マンション課長 委員おっしゃっていただいたように未来志向といえますか、こうしたものをきっかけに、図書とかについても理解をいただき、それであとは具体的に補修ですとか、そ

ういったものにもつなげいくといったことが大事かと思いますので、改めて私どもの施策を考える機会になればと考えております。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。私個人としての意見を言わせていただきました。ありがとうございます。

3. 届出事項以外について

○齊藤座長 届出事項以外ということでございます。20 ページになります。団地管理組合の「管理形態」を選択する欄というのが今までございました。団地管理組合の場合、「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」ということがありましたが、今回はこの情報は必要ないではないか、ということでございますが、いかがでしょうか、削除するという。団地管理組合であるかそうではないかということは把握しますが、棟別か団地がメインかという項目は削除する方向でいかがでしょうか。

○篠原副座長 はい。

○齊藤座長 はい、お願いします。

○篠原副座長 大切なことではあるんですけども、基本的にはなくてもいいのかと思います。というのは、一般的に民間の分譲マンションで団地ができるようになったのはかなり後で、最初は大体URの分譲団地が多かったわけで、URでは基本的に団地管理組合が棟のことも全部管理しているという状況だったし、それから標準管理規約の団地型もやはり団地管理組合が基本的にみんな管理するという状況になっていますので、聞いてもいいんだけど、敢えて聞かなくてもという気がするし、棟そのものが積極的に管理を行って動いているというケースは私はあまり聞いたこともないので、なくてもいいなという気がしています。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。皆様いかがでしょうか。気になるのは団地で棟別の修繕積立金にしているかとかが気になりますが。いかがでしょうか、柿沼委員お願いします。

○柿沼委員 実態的には篠原先生がおっしゃったようなことかと思えます。まず全体で団地管理組合全体が管理をして、それぞれの棟が修繕積立金だとかをしっかりと管理していると、それぞれの修繕も棟がやっていますけれども、全体は団地管理組合がやっているというのがほとんどかと思えますので、削除していいのではないかと思います。

○齊藤座長 削除の御意見をいただきました。項目が増えるばかりですから、減る方向のものも欲しいなと思ったものですから、大変ありがとうございます。

(2) その他

さて、項目を限って見てみましたが、振り返ってみて全体としてございますでしょうか。21 ページ、「その他」がございしますが、これは大丈夫でしょうか。ありがとうございます。丁寧に一つ一つ見ていただきまして、皆様のご意見を頂戴いたしました。出口委員お願いします。

○出口委員代理 時間が押しているところで申し訳ありません。

全体の話で私からも色々申し上げましたけども、皆様のご意見を踏まえると、どうしても項目が増えていくと思いますので、一旦全部、追加要望ある項目を揃えていただいて、もう一度本当にこの項目が必要かどうかということを検討する、そういったステップを踏んだ上で、進めていただけるとありがたいと思っています。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。そういう目でもう一度全体を見るという重要な御指摘いただきました。北村委員お願いいたします。

○北村委員 全体ということですので、いまの点からですと増えることは全く問題ないんですけども、これまでいろんなことで情報収集をなさって、マンション課の方は具体的に 18 条以降、助言されたとか、19 条の支援されたとか、そういう具体例があれば我々に情報を共有していただきたいと思います。

特に何もしなかったら機能しませんので、「情報を取っているだけだろう」ということがありますので、何か働いているというなら働いているエビデンスを私たちに示してください。これは座長からお願いしてもらってください。

最後ですが、5 戸以下の話があって、あえてそれは任意だからという整理がされたように認識しております。法的義務か否かでいうと、このマンション条例自体が法的義務じゃないんですね。

「ねばならない」とは書いてありますけど、法的義務とはなりません。なぜかという、罰則がないからです。「ねばならない」と書いていますから、それはできませんから、そうでない 5 戸以下のものを、どういう文言でやるのかというのは知恵の絞りどころです。

あの、これは「ねばならない」と書いたら、何となく義務とは思いがちなんですが、裁判所の世界ではそう見てくれませんので、それを踏まえて我々はどう考えるべきなのかという議論をした方が実務的だと思っております。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。石原委員お願いします。

○石原委員 ありがとうございます。1 点だけ。参考資料の 1 の 2 で追加意見として今日配って

いただいておりますけども、どうしてもやはり築40年のような高経年マンションになりますと、最近、高齢化で役員のなり手不足で第三者管理者方式というようなことが話題になりつつありますし、当センターにもいろいろな相談がございますので、この届出制度の届出用紙を複雑にする意図はないんですけども、どこかでこういった新しい状況、理事会がないなんて方も出てきていますので、そういったことに関する質問も何らかの形で東京都としてやられてはいかかかなと思います。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。重要な御指摘ありがとうございます。そういう事情が東京都の場合は高いかもしれません。はい、ありがとうございます。そのほかに大丈夫でしょうか。

時間も過ぎておりまして、皆様に丁寧な御意見いただきましてありがとうございました。本当に総合的に多面的に貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございます。

予定の時間が過ぎてしまいましたが、本日の議論をここまでにしたいと思います。皆様からいただきました御意見を踏まえまして、事務局の方で中間の取りまとめ案を整理していただいて、次回の検討会において議論をしていただきたいと思います。

なお、追加で御意見がある場合は12月7日木曜日までに事務局宛にメールでお送りいただきたいと思います。それでは最後にその他といたしまして、次回の予定などについて事務局から説明をお願いいたします。

2 その他

○三木課長代理 はい、事務局でございます。本日は長い間ありがとうございます。次回、第3回の検討会は、資料3 検討会スケジュールに御座いますとおり、令和6年の1月中旬を予定しております。詳細につきましては、事務局から追ってお知らせいたします。

それでは、委員の皆様には、御多忙のところ恐縮ですが、よろしく願い申し上げます。

○齊藤座長 ただ今事務局から次回の予定についての説明がございました。各委員の皆様、また日程調整等があるということですね。どうぞご協力よろしく願いいたします。

そして次回は来年ということでございます。どうぞ皆様、良いお年をお迎えくださいませ、ということで、本日はこれもちまして、第2回のマンションの適正管理推進に関する検討会を終了したいと思います。活発な議論にご参加いただきまして、どうもありがとうございました。

午後6時9分 閉会