

令和5年度
第3回マンションの適正管理促進に関する検討会

期 日 令和6年1月19日（金曜日）

時 間 午後2時から午後3時35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 2 時 開会

開 会

○三木課長代理 大変お待たせいたしました。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。まだお見えでない方もいらっしゃると思いますが、定刻となりましたので、始めさせていただきます。

事務局を務めさせていただきます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ますたいと存じます。

本日の御欠席者ですが、上智大学法科大学院教授の北村委員は所用のため御欠席でございます。昭和女子大学環境デザイン学部准教授の堤委員は、所用のため御欠席でございます。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。御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御発言をお願いします。

次にウェブ参加の委員の方々に御案内いたします。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。

次にウェブの傍聴の方に御案内いたします。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。

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2及び参考資料1から参考資料2までの4点を御用意しております。

まず、検討会に関する資料といたしまして、資料1「マンション管理状況届出制度の見直しの方策（案）」、資料2「第2回検討会の主な意見と対応（案）」の計2点でございます。

また、参考資料といたしまして、参考資料1「第2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2「マンション管理状況届出書様式」の計2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、WE

B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、ありがとうございます。それでは会議を進めていきたいと思います。改めまして、皆様、御多忙の中御出席御参加いただきまして、ありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

1 議 事

(1) マンション管理状況届出制度の見直し方策（案）について

○齊藤座長 それでは、まず議事の1「マンション管理状況届出制度の見直しの方策（案）」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 マンション施策推進担当課長しております。櫻井です。座って説明させていただきます。

お手元に資料1と資料2があるかと思います。資料1が「マンション管理状況届出制度の見直しに向けた方策（案）」でございます。資料2が「第2回検討会の主な意見と対応（案）」でございます。資料1は、これまでの検討会で委員の皆様からいただきました意見を届出制度の見直しの方策（案）として整理したものでございます。

資料2は資料1以外で、前回の検討会で委員の皆様からいただいた主な意見と、それに対する対応（案）を整理したものでございます。

まず、初めに資料1でございます。表紙を御覧いただければと思います。4章立てで構成されてございます。おめくりいただきまして、「1 はじめに」でございます。こちらはこの間の検討会設置に至る経緯、それから検討会における委員の皆様の見解に基づき、この方策案が整理された旨を記載してございます。

また、ページをめくりまして、2ページ以下でございますが、「マンション管理状況届出制度の概要及び運用状況」についてまとめたところになりまして、2ページは「管理状況の届出制度の概要」でございます。

届出制度は昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が6戸以上のものを対象といたしまして、令和2年4月から運用を開始してございます。昨年度末現在で届出率は91%となっております。

ページをおめくりいただきまして、3ページでございます。こちらは管理状況届出制度運用状

況、その中の「管理基準を予防するための必須事項（7項目）」についてまとめたページでございます。管理組合や管理規約の有無など、必須事項7項目のうち、いずれかが「ない」となっている管理不全の兆候のあるマンションは届出済マンションの約17%となっております。

最も多い事項は、修繕の計画的な実施が「ない」でございます、約11%となっております。修繕工事に係る事項で管理不全の兆候が顕著に読み取れるかと思えます。

おめくりをいただきまして、4ページでございます。こちらは「任意事項」についてまとめたところでございます。長期修繕計画に着目いたしますと届出済マンションの約27%が計画を未作成となっております。また、任意事項と位置づけられていることから、未回答が約8%となっております。

続きまして、5ページでございます。こちらは「管理不全の兆候が顕著な修繕工事に係る届出情報の分析」でございます。こちらは長期修繕計画の有無と、それから修繕工事の計画的な実施、それから修繕積立金についてクロス集計して分析したものでございます。管理不全の兆候として、修繕工事の計画的実施につきまして、長期修繕計画がない場合は3割超で「なし」となっていることが下の表から読み取れるかと思えます。

また、修繕積立金につきましては、長期修繕計画がない場合は約16%と、計画ありの0.8%に比べても高い数値が出ていることが読み取れるかと思えます。いずれの事項につきましても、長期修繕計画がある場合と比べまして、長期修繕計画がない場合の方が「なし」の割合が高いということが読み取れるかと思えます。

次ページをおめくりいただきまして、6ページ以下でございます。こちらはマンションを取り巻く社会経済状況の変化についてまとめでございます。6ページは『『二つの古い』の一層の進行』についてでございます。築40年以上のマンションが今後急増する見込みでありまして、居住者の高齢化、建物の老朽化という「二つの古い」が進行しているということが読み取れるかと思えます。

ページをおめくりいただきまして7ページ、こちらは「工事費用の上昇に伴う修繕積立金の不足の懸念」でございます。修繕価格や人件費の高騰などによりまして、必要な修繕積立金が上昇傾向にあるように、区分所有者の高齢化に伴いまして、必要な積立額の確保が困難となる恐れがございます。

国の調査によりまして、長期修繕計画に比べて修繕積立金が不足していると回答したマンションの割合は約25%となっております。

8ページをお開きください。こちらは「国の動向等」というところがございます。国におきま

しては、マンションの「二つの老い」に伴う様々な課題に対応するため、昨年8月に長寿命化や適切な修繕積立金、適切な修繕工事などの論点につきまして、今後の施策の方向性が取りまとめられたところでございまして、現在具体化に向けてワーキンググループで検討しているところでございます。

また、紙をおめくりいただきまして、こちらは「都のマンションの防災・環境の取組」についてでございます。都におきましては2050年までの「ゼロエミッション東京」の実現を目標として掲げておりまして、既存住宅への再エネの導入が求められているところでございます。また、令和5年5月には地域防災計画を修正いたしまして、マンション防災の強化を行っているところでございます。

10ページをお開きいただければと思います。マンション管理状況届出制度の見直しの方向性について、「見直しの基本方針」について整理したところでございます。

これまで見てきておりますとおり、届出制度の運用状況ですとか、社会経済状況の変化を踏まえまして、管理状況をよりの確に把握することができるよう、3つの基本方針に沿って、届出制度を見直すという整理でございます。

1点目は届出対象でございます。マンションの高経年化を踏まえまして、届出の対象を見直すというものでございます。

2点目は修繕工事に係る事項でございます。計画的な修繕のあり方を踏まえて届出事項を拡充するというものでございます。

そして、最後の3点目でございますが、こちらはその他の事項といたしまして、防災・環境の点でございます。今後の効果的な施策の展開に生かせるよう、届出事項を見直すというものでございます。

この3つの基本方針にしたがいまして、具体化を図っているところでございまして、11ページから具体的な見直しの方向性について整理してございます。

1点目が「届出対象」でございます。届出対象につきましては、現在昭和58年以前に建築されたマンションとなっているところでございますが、高経年化が進んでいることを踏まえまして、築40年以上の高経年マンションに届出対象を拡大するというものでございます。

また、1ページをめくっていただきまして、「修繕工事に係る事項」でございます。「長期修繕計画」につきましては、任意事項とされているところでございますが、これを必須事項に位置づける。「修繕積立金」につきましては、現行の制度ではその専有面積1㎡当たりの月額を求めているところでございますが、これが「長期修繕計画」に基づくかどうか、それから「均等、段

階増額」など積立方式の届出などを追加しているというものとなっております。

それから「滞納対応のルール」に関することについてでございますが、こちらは現行ではルールの有無のみを聞いているところでございますが、管理費・修繕積立金の収納率の届出を追加するというものでございます。

「その他の任意事項について」でございます。13 ページをお開きいただければと思います。耐震改修についてでございます。「実施済」の他に「実施中」の選択肢を追加するとともに、「未実施」につきましては、「建替え決議等の有無」というのを追加するものでございます。

防災への取組についてでございますが、現行、「避難行動要支援者名簿」としているところでございますが、避難行動要支援者以外の支援を要するものも含む名簿の有無について、届出を求めるところと、それから居住者名簿の有無について届出を追加するということとなっております。

環境への取組についてでございますが、「太陽光発電設備の設置の有無」について届出を追加するところでございます。

最後に「地域コミュニティの形成等の取組」についてでございますが、こちらにつきましては、町会・自治会との関わりについて届出を追加するものとなっております。

資料1につきましては、以上でございます。続きまして、資料2の方に進みたいと思います。こちらは資料1のところには盛り込まれなかった第2回の検討会で出た主な意見について、その対応について整理したものでございます。

表紙をおめくりいただきまして、「届出対象（戸数）について」でございます。5戸以下のマンションにつきましては、実態把握が難しい、それから親族間所有で合意形成が容易なものが多く、義務化の対象とするのは難しいが、届出を奨励したらどうかといった御意見をいただいたところでございます。

この点でございますが、マンション管理条例におきましては5戸以下の届出対象でないマンションにつきましても、条例上届出が可能であるということ。それから届出を行った場合でございますが、管理不全の状況が確認された場合は、アドバイザーの無料派遣などに活用できることなど、こうしたところをマンションポータルサイト、セミナーなどを通じまして、今後周知をさらに徹底していくということで、任意の届出を促したいと思っております。

1 ページをおめくりいただきまして、「管理形態」でございます。こちらにつきましては、「第三者管理者方式」を導入するケースが昨今増えているというところから、設問に加えたらどうかといった御意見をいただいたところでございます。

現行におきましても管理形態の欄に記入することは可能になってございますし、今後、届出制

度を見直すに当たって、記入の手引き等の改定も予定しているところがございますので、その中でしっかりとわかりやすく記入ができるなどといったような記載をしていこうと思っております。

またページをおめくりいただきまして、3ページ目の「耐震化の状況」でございます。こちらにつきましては耐震診断の有無等につきまして、現行制度では旧耐震基準のマンションについてのみ回答を求めているところではあるが、限定しなくてもよいのではないか、という御意見をいただいたところがございます。

こちらにつきましては、「東京都耐震改修促進計画」におきましては、令和7年度末までに耐震性が不十分な旧耐震基準の住宅をおおむね解消することを目指しておりまして、届出制度により旧耐震基準のマンションの耐震化の状況を確認することとしたいというところがございます、現状のままと考えてございます。

4ページ目でございます。「届出事項以外」のところになりますが、団地管理組合の管理形態につきまして、団地管理組合が管理の中心になっているか、棟別管理組合が管理の中心となっているかを現行聞いているところがございますが、多くの場合、団地管理組合全体で管理を行っており、削除してもよいのではないかとの御意見を前回いただいたところがございます。

こちらにつきましては、御意見のとおりと考えますので、項目につきましては削除の方向で考えてございます。

5ページ以下でございます。こちらにつきましては、前回の検討会におきまして、管理組合に対する行政側の支援の実施状況について教えてほしいという御要望がございました。

この点につきましては、5ページ以下、無料の窓口の相談件数ですとか、アドバイザー派遣の資料等を改めて掲載しているところがございます、いずれも第1回の検討会におきまして整理をしましたものでございますので説明は省略させていただければと存じております。

駆け足になりましたが、資料1、資料2の説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○齊藤座長 ご説明どうもありがとうございました。ただいま事務局から説明がございました。それでは、本日は資料の1、特に10ページ以降のマンション管理状況届出制度の見直しの方向性を中心に議論していきたいと思っております。

その前にこの9ページ目までのところで御意見、御質問等がありましたら、お願いします。まず、資料の1の9ページ目までですから、この方向が出る背景といたしましたところで、何か確認したいということがあればお願いいたします。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

○松本委員 松本です。確認をさせていただきたいのですが、資料1の4ページの長期修繕計画

の有無に関しては、これは30年ということではなくて、例えば15年とか、そういうものでも「ある」ということでよろしいかという確認でございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。長期修繕計画についての届出制度が参考資料2にございますけれども、これに修繕計画というのはあるのでしょうか。後ろの面に長期修繕計画、任意の項目がありますけど、「ある」「ない」とありますが、これを書いていただくときに何か資料として、「30年以上」とか「大規模修繕が2回以上」とかというような条件があるかという御質問ですけど、いかがでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 こちらにつきましては、そういう前提条件のようなものはなく、単に長期修繕計画について「あり」「なし」というところでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。長期修繕計画が「ある」か「ない」かということ聞いていますよね。おっしゃるとおり、長期修繕計画にもかなり質の違うものがありまして、これも国の委員会でもちょうど議論になっていて、長期修繕計画って何だろうと。ちょっと質が違うものがありますので、厳格に議論するということもありますが、ここではとりあえず修繕の目安として「ある」か「ない」かを聞かれているということでございます。そのほか確認しておきたいということはございますでしょうか。

まずは中身の議論の前に事実関係の確認ということでお願い申し上げます。

わたくしからも、資料2について聞いてもよろしいでしょうか。

5ページ目のところで、管理不全のマンションへの管理アドバイザー無料制度があるということで、52件、令和4年度ありました。そのうち、管理不全の兆候があるものが34件でしたよということですけど、管理不全のときとそうではないときに派遣されるメニューが違うのですか。管理不全の場合には何回も派遣してくれるとか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 管理状況届出制度に届出をいただいたマンションにつきましては1回までは無料、そのうち管理不全の兆候がある場合、必須項目7項目のうち、いずれか1つでもあるマンションにつきましては、5回まで無料派遣の回数があるということです。

○齊藤座長 わかりました。ここに書いてありますね。ということは、管理不全の兆候があるとわかれば5回無料なのですね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 5回無料になりますね。

○齊藤座長 頑張っているところは1回目までですね。でも届出しないと権利は行使できないということですね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 あとは有料になってしまう。

○齊藤座長 そのほか確認ということがあればということですが、特に今ないようでしたら後でお気づきになった際に併せてということもあるかと思しますので、前に進めさせていただきたいと思います。

資料の1の11ページ、「届出対象」について皆様の御意見をお聞きしたいと思います。資料1、9ページまで確認いたしまして、10ページから見直しの方向性ということですが、

もちろん、10ページのところに御意見、御質問があればさせていただいて結構かと思いますが、まずは10ページ、そして11ページのところで、前回皆様の御意見を頂戴しまして、それを十分反映した形でということ載せております。今58年以前に建築されたマンションから今後は「築40年以上」という形に変えていこうということですが、この点についていかがでしょうか。出口委員代理をお願いします。

○出口委員代理 届出対象についての意見になります。対象を広げるということについて異論はございません。なお、現在は、昭和58年以前のを届出対象にしておりますので、今後、対象を拡大するに当たっても、この昭和58年以前に建築されたマンションは、これから順次届出対象になるマンションとは、区別できるようにすべきではないかと考えます。

その理由はいくつかございますが、一つは、区分所有法の改正の前で管理組合に関する規定がなかったということ、もう一つは、旧耐震である可能性が高いということです。昭和56年に耐震基準が変わっていますが、旧耐震でつくられたものが竣工するのは昭和58年前後となるため、昭和58年以前のものというのは旧耐震でできているものが多いと考えられます。そういったことも含めて、現在対象にしている昭和58年以前のマンションというのは区別をした方がいいのではないかと考えております。以上でございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。出口委員代理、ちょっと質問ですが、区別をするというのは、具体的にどういうことでしょうか。

○出口委員代理 わかるようにするということです。昭和59年以降に新築されたマンションに対象が拡大するなかで、このマンションは当初から対象になっていたものだということが何らかの形でわかれば良いと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○出口委員代理 何か枝番を付けるとか。

○齊藤座長 ありがとうございます、わかりました。そうすると届出をしていただいていますから、いつできたかというのは把握できますが、その年数によって分けることはできるわけですから、ある意味分けてきちんと集計ができる、傾向が分析できるということが大事ではないかとい

う御指摘だという理解でよろしいですか。

○出口委員代理 おっしゃる通りです。現在、要届出マンションが1万1,459棟あるとお聞きしておりますので、この1万1,459棟が、今後、届出対象として拡大されるマンションと区別ができればいいと思います。

○齊藤座長 そういった意味では、建築年がわかれば常に区別ができますので、そのような内容でよろしいということでしょうかね。分けるということは、常にそのことが分けられる体制にあるということでしょうかね。はいわかりました。ありがとうございます。そのほかにかがでしょうか。石原委員お願いします。

○石原委員 これは表現の問題かもしれませんが、今の11ページのところで届出対象についてという項目になって、築40年以上のことが出ていますけれども、その内容自体については全く異存はないですけれども、一方で資料2の方で「届出対象(戸数)について」という項目があって、戸数については別途今までの6戸以上を対象としているところをそのままいこうというような話にも、今のところ意見が出てきているところかと思しますので、先程の見直しの方向性の資料のところの11ページで、単に届出対象についてという書き方でこの内容だけを挙げておくと、届出対象として戸数のことも議論してきたことがちょっとここで読み取れないように思われて、11ページのところでは届出対象の中で、要するに築年数の話について見直しの方向性を打ち出していることですので、その辺がわかりやすいような表現に最終的にはされた方がいいのかなと思いました。以上でございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。そうしますと11ページのところに対象の戸数は6戸のみであるという明記。さらに6戸より小さいもの5戸以下に関しても届出してほしいが、そちらに関しては積極的に届けてもらうようなことを進めていきたいということを見直しの理由がわかるように、この中に戸数のことも入れた方がいいのではないかという御指摘だという理解でよろしいでしょうか。

○石原委員 もしくはそこまで書かないにしても、ここで11ページのところでは、その築年数についての届出対象をこう見直すということがわかるような表現を使ったほうがいいと思いました。

○齊藤座長 わかりました。御丁寧にありがとうございます。「届出対象について」となっていますから、届出対象の中の築年数についてということですね。

○山口マンション課長 そうですね。そこは少し表現をどうするか工夫させていただきたいと思っております。おっしゃるとおりで、届出対象については、現状58年以前でかつ6戸以上と明記されてございますので、そのうち年限の部分の見直しであるということがわかるように工夫したいと思います。

います。

○齊藤座長 ありがとうございます。おっしゃるとおりですね。「届出対象について」と書いてありますからね。はいわかりました。御丁寧に見ていただいてありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。11 ページに関して。届出対象ということでございますが、いかがでしょうか。

○篠原座長代理 よろしいですか。

○齊藤座長 篠原座長代理、お願いします。

○篠原座長代理 いまの話なのですけれども、ちょっとこういう理解でいいのかな。今後は6戸までいかないところも対象にできればしてもらいたいということで、たぶん誘導していくのだらうと思います。

そしてそれに乗って届出しますといったマンションは58年以前のもの、それからそれ以降のもの、両方あると思うのですね。それも含めてちょっと検討するとそういう理解いいのでしょうか。

○齊藤座長 という御質問でございますがいかがでしょうか。まず5戸より小さいものについても届出だけ、今回は義務にはならないけどしっかりして奨励していきたいというのはニュアンスが入った方がいいということですかね。

○篠原座長代理 それが両方あり得るわけですよ。58年以前のもの、以降のもの。それはどういう区別をするのか、あるいはそれはそれで別にするのか。

○齊藤座長 一つの考え方は、今後築40年で5戸未満のもの、それは積極的に進めていくとか、考えればありますね。それはどちらをお勧めでしょう。

○篠原座長代理 私は両方ともできれば5戸以下のものもできるだけ奨励して。

○齊藤座長 そうですね。管理不全になりやすいマンションは、一つの傾向としたら古いマンション、もう一つの傾向としたら小規模のマンションなので、今回、小規模なマンションも対象に、そこに関しても積極的に届出してほしいということを、どういう表現にするかは御検討いただければと思います。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 はい。

○齊藤座長 資料2の情報が資料1に入っていないわけですよ。ということは資料1のところに検討した内容と「今までとちょっと違う気持ちになってね」ということが表現されてなければいけないのですよね。資料1のところに見直しのことだけではなくて、そういうことを書くことは可能でしょうかね。

○山口マンション課長 検討させていただきます。まずは今回、この見直しの方向性として、こ

の資料として整理させていただきながら、制度の運用と申しますか、今後のマンションの状況把握のために、そうした戸数が少ないものですか、年限がより若いものですか、そうしたものについてもどうやって東京都としてそれを捉えるかということになるかと思しますので、そこは見直しとは別途対応させていただきたいと考えました。

○齊藤座長 わかりました。例えば、一番うしろに1枚つけていただいて、今後の適正なマンション管理とか管理不全予防のために引き続き行っていくことみたいなことで、ここだけを見直したのではなくて、見直した内容の全体像はこうなっているというニュアンスが伝わったらいいかと思いますが、御検討ください。

○山口マンション課長 御意見ありがとうございます。

○齊藤座長 松本委員お願いします。

○松本委員 気になった点、1点だけでよろしいでしょうか。資料2の方の1ページ目の戸数のところですが、内容のところ書かれている文言が気になりまして、「住戸の少ない小規模マンションは、その管理が比較的容易であることや」と書かれていますが、実は通常管理は比較的容易かもしれないですが、比較的大規模な修繕みたいなものが絡むときは、戸当たりが非常に金額が上がる可能性があったり、いい人材がいなかったり、そういった問題があるので、すこしこの表現は適切ではないかと思いました。

周辺の影響は確かに軽微だと思うのですが、ここら辺はすこし認識も含めて、やはり小規模なマンションの問題だと思うのですが。

○齊藤座長 はい、御丁寧にありがとうございます。「実態把握が難しいほか、親族間所有で合意形成が容易なものが多い」とは限りませんからね。親族間所有とも限らないし。

○松本委員 限らないし、1戸あたりの修繕積立金がやはり高くなるというか、大規模な修繕を行うときに。

○齊藤座長 そうするとマンパワー不足になる。

○松本委員 そういふことがあるので、ちょっとこの文言は削除していただいてもいいかなと思いました。

○齊藤座長 御丁寧にみていただきましてありがとうございます。

○篠原座長代理 いいですか。

○齊藤座長 篠原座長代理、お願いします。

○篠原座長代理 その意見と同じですけど、やはり戸数が少ないということは、お互いに毎日ほとんど顔を合わせるし、わかる関係なのです。そうするとそこで意見の対立はやはり避けたいと

いう気持ちが強くなると思うので、そういうことを考えると、「修繕しないと雨漏りは大変だよ」という場合は別だけれども、大規模修繕工事のような話になると、結構意見が変わってきて、そこでみんな対立するのは嫌だということで黙っちゃうということは結構あると思うので。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。ということで、誤解を生む表現があるということでございますので、御検討いただけたらと思います。ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。オンラインの方もよろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。それでは、次、12 ページに行きましょうか。管理状況の中で、制度見直しの方向性の次のポイントになります。修繕工事に係る事項についてということで、今御説明ありましたように、長期修繕計画を任意事項から必須事項、そして修繕積立金の額の根拠などが届出の項目に追加される。そして「滞納対応に関するルール」に「管理費・修繕積立金の収納率」についての届出を追加するというところでございます。この点についていかがでしょうか。任意から必須、そして項目が増える。

○篠原座長代理 よろしいですか。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。

○篠原座長代理 今後の方向性のところですが、一番上のところは私も必須事項のほうがいいと思うのですが、次のところと特に3つ目のところは気になるのだけれど、自主管理しているマンションだと収納率はどのように計算したらいいかわかるのかしら。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。まず一つ目はよろしいということです。長期修繕計画というものに、今のところは特にこれでなければいけないということはなく、御本人たちが「ある」と言われればある、「ない」と言われればないということですね。その次の3つ目のところ、収納率についての何か説明を付ける予定でしょうか。このように計算してねとか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 見直しに当たりまして、記入の手引についても見直しをかける予定でございますので、その記入の手引で実際に管理組合の方、区分所有者の方が迷うことがないように説明等も加えたいと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。記入の手引の方で収納率を書いていただく。そして今、修繕積立金というものが「ある」か「ない」かと㎡当たりの月額ですから、それプラス長期修繕計画に基づくかどうか、その今の金額をいつ見直したのか、そして「積立」か「均等」か「段階増額」か「その他」というのをプラスされるという理解でよろしいですね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 はい。

○齊藤座長 松本委員お願いします。

○松本委員 この2番目の修繕積立金の額の根拠というところですが、特に古いマンション、あるいは小規模なものに関しては、かなり答えにくいのではないかとというのがちょっと心配になっています。

例えば、一応修繕積立金があって、1万円値上げしたいと考えても、実際に年金暮らしの人が多から、例えば5千円しか値上げできないとか、割とそういうところで修繕積立金が決まってくる。

だから全く根拠がないわけではないけれども、現実問題としては当てはまらないのがある一方、本当に全く計画もなく、「長年1万円ですよ」みたいなところもあって、その辺がどのように書いたらいいかというのも、手引のところでしたっきりわかりやすく、迷わないようにしていただかないと、かなりここは厳しいのかなと、書く方の立場からすると、小規模なマンションとか自主管理ですね、そういったところがわかりにくいかなというのがすこし心配です。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の御意見は、松本委員としてはそちらの時はどっちにマルをつけてもらった方が適切でしょうか。つまり、長期修繕計画があります。本来ならば1万5千円にしなきゃいけない、でも今8千円でしょうと。いきなり1万5千円にいけないよね、1万円にしていきましょうということで、みんなで合意がとれました。この状態をどちらにやっていただくのが適切かというのは、長期修繕計画に「基づいている」あるいは「基づいていない」しかいま選択がないとしたら。

○松本委員 難しいですね、これは。実際にはそういうのがほとんどなので。

○齊藤座長 つまり我々は何を捉えるかということですよ。長期修繕計画に基づいていて、今の予定では一時金を集める予定がないということを的確に捉えたければ、これは長期修繕計画に基づくものに入れないと、くださいねということだけれども、長期修繕計画を一応立てて、自分たちのやらなくてはいけないことをちゃんとイメージしているのだという意味では、全くしてないよりましだから、やらなきゃいけないことをイメージしていて、自分たちがどれだけ足りないかというのも、1度シミュレーションがちゃんとできているというような状態をちゃんと捉えるというのであれば、長期修繕計画に基づいているというものですが、これは政策的に見てどちらが重要でしょうか。

○山口マンション課長 なかなか今お答えしづらい部分ではありますけれども、まさに東京都としてまず求めていることといたしましては、まず「計画をきちんと立てましょう」と、まずそこができていないことには第1歩としては始まらないので、まずそこは大事にしたいと思っています。

ただ、その一方で先生がおっしゃったとおり、これは「管理計画認定制度」の話にもつながってくるかと思えますけれども、議論がありましたので、ここの書き方などについては、勉強させていただきたいと思えます。

○齊藤座長 すこし御検討ください。ただ、足りているかどうかみたいな話は認定制度の方で捉えるという考え方もあるので、こちらの方ではしっかりとそういう計画を作ってくれて、自分たちのマンションの「やらなくてはいけないことを捉えている」という方を重視するという考え方もありますよね。

○山口マンション課長 そうですね。

○松本委員 松本です。つけ加えさせていただくと、実際にマンションの管理組合の方にお話を聞くと、いわゆる計画を立てて、それに従ってお金を集めるのが理想ですが、現実問題はいわゆる家計的な扱い方、つまり収入がこのくらいだから、このくらいの工事をしようとか、収入がこのくらいだから、ちょっと延期をしてこっちを先にやろうとか、そういうやりくりをしているところの方が少なくとも小規模なマンションで圧倒的に多いのですね。

私は管理不全ということを防ぐのであれば、ある程度長期修繕計画を立てた上で、頑張っているところはあまり厳しくしなくてもいいのかなと個人的には思っています。認定制度とはちょっと分けて、要するに管理不全にならないためには、そのように頑張っているところはある程度評価するというか、方向性もよいかと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます、いかがでしょうか。

○藤江委員 今の意見に関連して、藤江ですけど。一般的に長期修繕計画に基づくかどうか、基づいているというのはどういう状況かということ、長期修繕計画がつけられると、例えば令和6年度は修繕積立金が平米あたり幾らですよというのが決まるので、そうすると何号室は70㎡だから幾らですよというのは決まってきます。

その額が実際に入れば、6年度の修繕積立金を集める管理組合の収入として入ってくる額になっていれば、修繕計画を根拠とした金額になっているということであって、それがもし修繕積立金が平米150円となっているところを、令和6年度をその管理組合が130円しか集めていなかったら、それは基づいていないということになるかと思えますので、そこは書き方の説明ということできちんと書いてあげれば、基づいているかどうかというのは皆さん判断できると思えますけれども、基づいていないところをどうしてあげるとか、どういう根拠で基づいていないのかというのを調査するというのは、また別の話になると思えます。

○齊藤座長 出口委員代理をお願いします。

○出口委員代理 質問ですが、今3項目記載されているうち、1つ目の長期修繕計画のところは任意事項から必須事項へ位置づけと書かれていますが、残りの2項目は届出を追加という表現になっております。これは2項目目の修繕積立金は必須事項のまま、3項目目の滞納対応に関するルールのところは任意事項のままという理解でよろしいでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 事務局櫻井です。御指摘のとおりでございます。

○齊藤座長 出口委員代理のおっしゃるとおりでございます、その理解のとおりです。

○出口委員代理 はい、ありがとうございます。

○齊藤座長 坪内委員お願いします。

○坪内委員 今回、額の見直し時期を書いていただくというように書かれているのですが、おそらく組合さんでいつ値上げするというのは、次の総会にならないとはっきり言えないだろうなって思うので。

○齊藤座長 これは先ですか、後ですか。

○坪内委員 書いていただいた日付を集計したりする必要がないのであれば、長計の見直し時期がいつ頃になるかとか、そのくらいの言い方の方がいいかと思えますけど。

○齊藤座長 わかりました、私の理解と違っていました。私は今の金額が過去に直近いつ見直したのかという過去の話で、未来の話ではないと思っていたので、坪内委員は未来を見ておられるということですね。過去ではなく、未来の把握が良いでしょうか。いかがでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 事務局の櫻井です。齊藤先生のとおりでございます。

○齊藤座長 坪内委員、これはこれから見直す時期ではなく、過去に最近いつ上げたかという過去のものを書くということです。

○坪内委員 わかりました。そのようなことがわかる文言にしていいただければと思います。

○齊藤座長 そのほか、いかがでしょうか。全体を通してまた見ていただくということにいたします。そして13ページにいきましょう。その他の任意事項についてということで、大きく、4点見直しがありました。この大きく4点の見直しの中について、お気づきの点があれば、お願いいたします。

耐震改修しましたよ、実施済のほかに建替えを検討しているというのはあるかもしれませんねということですね。それから居住者名簿、それから要支援者名簿ですね。そして太陽光発電設備の設置の有無、そして町会・自治会との関りについてというような項目が追加です。

ですからお手元にあります参考資料2のこれは現状ですから、これプラス追加の項目があるということになりますが、いかがでしょうか。出口委員代理お願いします。

○出口委員代理 ありがとうございます。質問も合わせると3点ぐらいございますが、まとめてお話ししてもよろしいでしょうか。

○齊藤座長 大丈夫です。

○出口委員代理 まず「耐震化の状況」についてですが、「今後の方向性」の欄に耐震診断の記載がないのは、耐震診断は従来同様ということでしょうか。

また、耐震改修未実施の場合は建替え決議等の有無を届けるとのことですが、この「建替え決議等」の「等」には何が入るのででしょうか。改修に関する決議などでしょうか。

もう一つは提案ですが、この耐震化の状況に関する届出のところで、都が進める「とどまるマンション」の登録の有無というのを、任意の届出事項にすることで、制度の普及促進を図ればよいのではないのでしょうか。

○齊藤座長 ごめんなさい、出口委員代理。もう一回何を追加したらいいと届出を。

○出口委員代理 「とどまるマンション」の登録をしている、していないです。

○齊藤座長 わかりました。「とどまるマンション」ですね。

○出口委員代理 2点目になりますけれども、「防災への取組」のところでは、居住者名簿等の有無を届出事項とするとのことですが、この「防災への取組」とは別項目で、「区分所有者等名簿等」の有無が届出事項になっております。名簿について混乱しないように、この「防災への取組」では「避難行動要支援者名簿」と「それ以外の支援を要する者も含む名簿」の有無を届出し、区分所有者等名簿と居住者等名簿の有無は別項目で届け出るという整理をしたらどうでしょうか。

○齊藤座長 以上でよろしいでしょうか。

○出口委員代理 有無を聞く名簿が増えているので、整理をされた方がいいという御依頼になります。

○齊藤座長 はい、わかりました。

○出口委員代理 3点目ですが、一番下の「地域コミュニティの形成等の取組」のところになります。これは以前も御意見を申し上げましたが、地域コミュニティ形成に取り組んでいらっしゃる団体というのは、町会・自治会のほかに、前からお話ししているエリアマネジメント団体もございます。

エリアマネジメントについては東京都さんのほうでも再開発や区画整理後に積極的な導入が進められていると聞いておりますので、防災に関する公共負担の低減や地域連携の深化にも資することから、この届出の文言にも、町会・自治会に加え、エリアマネジメント団体を追加いただき、ご覧になる方にも認識していただくことが望ましいと考えております。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。3点についてございましたが、いかがでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 事務局でございます。聞こえておりますでしょうか。1点目が耐震化の状況のところの耐震診断については特に変わっていないというお話があったかと思いますが、こちらは変わってございません。

あと、もう1点が旧耐震基準に現状は限定しているというところをなくしたらどうかというようなお話だったかと思いますが、それは先ほど資料2の方で御説明しましたが、東京都といたしましては、耐震改修促進計画におきまして、令和7年度末までに耐震性が不十分な旧耐震基準の住宅をおおむね解消するということを目指してございまして、まさにこの施策の観点から届出制度につきましては、旧耐震基準のマンションに限定しまして、その有無の届出を求める方向で整理したいというところでございます。

もう一つが、防災への取組のところ、名簿類の整理をした方がいいのではないかという御指摘だったかと思いますが、こちらは実際に改正する際につきましては御指摘のとおり整理したいと考えてございまして、現状は区分所有者等名簿等のところにつきましては、区分所有者等の名簿に限定する。それから防災との関係の中で、居住者名簿につきましては、防災への取組の中でその回答を求めるという整理にしたいと考えてございまして、いずれにしても実際の制度改正に当たりましては、記入する方が迷うことがないように整理していきたいと思っております。

最後が地域コミュニティ形成の「等」の取組のところでございます。町会・自治会以外にも、エリアマネジメントとの連携もあるというようなお話でございましたが、こちらはやはり例示でございますので、現行のままでもよいと思っております。必要があれば記入の手引等でもう少しその辺具体的にわかりやすく記入するなど、工夫をして対応していければと思っております。以上でございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。

○山口マンション課長 あと、1点追加で、「とどまるマンション」の件でございます。「とどまるマンション」はまず基本的には耐震性があるマンションが前提で、かつ防災活動ですね、備蓄があるとか、訓練しているとか、そうしたものを対象にした制度になっています。

今回、この届出制度の中で耐震性を聞いていて、かつあと任意の項目ですけれども、訓練をやっているとか備蓄があるとか、そうしたものについては別途を聞いてございまして、私どもそうしたデータをもとに「とどまるマンション」の普及について行おうと考えておりますので、「とどまるマンション」の登録状況というお話がありましたが、別途個別の項目について確認した上で、制度の普及については図っていききたいと考えております。以上です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。「とどまるマンション」はどのぐらいの登録があるんですか。

○山口マンション課長 現状ですけれども、150は超えています、ただ、昭和58年以前のマンションは少しまだ件数としては多くはないといった状況です。

○齊藤座長 はい、わかりました。とどまってもらった方がいいのですね。

○山口マンション課長 当然、耐震性があつたりとか、そういった条件がついていますので、安全性が確保された場合には、ぜひ在宅避難をしてほしいなど考えております。

○齊藤座長 ありがとうございます。いま御指摘ありました名簿のところは防災にそろえた方がいいですかね。所有者名簿は防災とあまり関係ないでしょうか。居住者名簿の方はですよ。

○櫻井マンション施策推進担当課長 居住者名簿だけでございます。

○齊藤座長 居住者名簿の方は、こちらだけ、所有者名簿の方は基本的には今のところにあるという。

○櫻井マンション施策推進担当課長 区分所有者に関する名簿、いわゆる組合員名簿と言われているんですけども、こちらにつきましては現行の位置でお聞きするということにした方が良いと思います。

○齊藤座長 そして今まだ数は少ないかもしれませんが、町会・自治会だけではなく、多様な地域組織との連携がありますから、そういったものも捉えられるようにということで、記入の手引きの中に御記入いただけるということかと思えます。

エリアマネジメント組織といったら、またわかりにくいかもしれませんが、すこし工夫をしていただけたら。ありがとうございます。

○出口委員代理 齊藤座長がおっしゃったように、今でも記入の手引きに相当するものがあり、そちらに記載されているいろいろな解説を読んでもらう形で記入する形になっているので、この様式そのものではなくても、その手引きに、今のエリアマネジメントや名簿、さきほどの「とどまるマンション」なども記載いただき、区分所有者の方が届出書を書くときに目にするようにしてもよいのではと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。ちなみになぜここだけ例があるんですかね。今すこし思いましたけれども、ほかのところ特に例はないけど、ここだけ例がありますよね。もう記入の手引きを見ながらというのを原則にするなら、ここに例がなくてもいいかと思えます。

逆に例があるから、これを指しているような誤解を与えてしまうので、御検討ください、改めて見るとここだけ例があつたので。はい、よろしく御検討ください。

皆様、御丁寧に見ていただきましてありがとうございます。その他いかがでしょうか。その他の任意事項のところでは何かお気づきの点があったらお願いいたします。次に行きましょうか。

資料2の方も先ほども御説明いただきました。資料2の方も何か質問があればお願いいたします。私からも1点よろしいでしょうか。

気になったのが2ページ目のところでございます。2ページ目のところで「第三者管理者方式」ということに対する対応のところがなんでしょうけど、現行でも管理形態の欄に記入をすることは可能になっているとありますが、第三者管理方式というのは、管理者が管理組合の中から出ているか、それ以外の第三者かということなどで、管理形態で管理業者に管理業務を全部委託しているか、一部委託しているかというのは、ちょっと次元が違う話だと思いますので、もしここにコメントを書かれるのであれば、この対応をここに書くのではなくて、むしろ管理者が「いますか、いませんか」と聞いて、もし第三者であることを捉えたいのであれば、いる場合に、「区分所有者から選んでいますか、それ以外ですか」といった聞き方にしないと、管理形態ではないということで、皆さんに誤解を与えてしまうので、ここは対応を御検討いただけたらと思います。

現段階において管理者「選んでいますか、選んでいませんか」というのを聞いて、管理者まで聞く必要があるかということですね。よりもよって管理者がまた必須項目ですね。任意項目なら聞いてみようということがあるかもしれないですが必須項目なので、現段階においてあえて区分所有者から選んでいるか、それ以外かということを知る必要はあるかといったら、そこまでないともできると思いますので、そうすると現状でこの資料2の対応のところ、今後そういう捉え方もあるということにコメントしていただけたらいいかと思いました。すこし御検討ください。誤解を与えてはいけませんので。

第三者管理を必ずしも管理会社がやるというわけではなくて、マンション管理士さんでやっていただく場合もありますので、誤解があったらいけないということでお願いします。

はい、そのほかオンラインの皆さん、お手が挙がっておりますでしょうか。そして会場の皆さんからも資料2の方でお気づきの点があればお願いいたします。

さっきの耐震化のところですけど、御質問があった耐震化の状況、耐震改修実施済、未実施、そしてこの参考資料2の後ろに建替え決議済とか、そのように入ってくるという理解でよろしいですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 その通りでございます。

○齊藤座長 はい、わかりました。改修が終わっているのは実施済ですよ。未実施の中に建替え決議があるのかな。厳格にすればするほどわからなくなってくる。そのほかいかがでしょうか。

○篠原座長代理 資料2の4ページ、団地のところですけど、「団地管理が中心とあり、管理を行っていることがほとんどであり、記載まで求める必要はないため項目を削除する」ということだと、私はそれに賛成ですけど、そうすると表のページの管理組合の形態のところ、団地管理組合か普通の管理組合かということを書くとすると、括弧の中の棟別管理か団地管理組合が中心かというのも特にいらなくなるのですね。

○齊藤座長 確認ですが、この管理組合の形態のところ、団地管理組合である、団地管理組合でないの残りますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 残ります。

○齊藤座長 残ります。そして管理のその中の棟別か団地中心かその他というところがとられるので、団地管理組合か団地管理組合ではないというのが残ることなのですけど。

○篠原座長代理 そうすると下の方の枠で管理組合が「ある」、「ない」というのが不全を予防するための必須事項であるのだけど、最初に団地管理組合かそうでないかというのを聞いて、さらに下で管理組合が「ある」か「ない」かを聞くというのは、なんとなく変だと思うので。

○齊藤座長 なるほどそうですね。順番としては戸数、階数、棟数、棟数がないのですよね、ここで先に聞くから。

○篠原座長代理 棟数はありますか。

○齊藤座長 なしでもいいかもしれない。そして、棟数に当たるところに新築年月日、土地の権利、併設用途、管理形態、その次くらいですかね。管理組合が「ある」、「なし」で、そのところに団地管理組合かそうでないかと聞けばいいのですかね。

○篠原座長代理 そうだと思ったのですけど。

○齊藤座長 ここに管理組合「あり」、「なし」、「あり」の場合に団地管理組合かそうでないか。それで、管理組合だといって棟数を聞いています。

○篠原座長代理 棟数なんかいらんないのじゃないのかな。

○齊藤座長 「棟数なんかいらんない」と、棟数がかわいそうではありますが。

○篠原座長代理 すごい大変だと思いますし。

○松本委員 棟数はあった方が私はいいかと思います。

○齊藤座長 今は入っていますね。

○松本委員 この団地管理組合というよりは単純に戸数とか階数とか。

○齊藤座長 棟数も入れたくなりますね。

○松本委員 多摩ニュータウンで団地ばかり扱っているせいかもしれません。

○齊藤座長 「棟数なんかいる？」と言われて。管理上はおっしゃる通り棟がいくつかではなく、団地でやっているのです。

○松本委員 でも棟別管理をしたりしています。

○山口マンション課長 やはり今おっしゃっていただいた棟別管理とか、私自身マンションを捉える時に何戸というように捉える場合と、何棟と捉える場合があるので、もしこの届出でも、何棟というのがあると、何棟ありますかという集計をする際にはやりやすいということがあるので、あったらいいなと思っています。

○篠原座長代理 あえて反対はしません。

○齊藤座長 都の集計は棟単位ですか。管理組合単位というのではなくて統計的に出てくるものが棟単位のものがありますね。順番からしたら管理組合が「ある」、「ない」があって、「ある」場合に団地管理組合かそうでないかと聞く方がスムーズではないかということと、そして棟の数が独立させてもいいということかなと思いました。

棟もまた難しい概念ですけどね。渡り廊下でつながっているとかね。何か建築基準法上だの難しいですが、自分達がどう捉えているかですね。はい。では棟を独立させる場合は、戸数、階数、棟数、ここに来るかは決めていただいてということです。ありがとうございます。

○櫻井マンション施策推進担当課長 今貴重な御意見をいただきまして、まだ即答できる状況ではないですが、実際に具体的に見直しをする際には、いただいた御意見を踏まえながら様式の見直しも含めて、また考え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。

○篠原座長代理 それから棟数はいいと思うのですが、反対はしませんけれども、そうすると「新築年月日」と書いてあるけれども、かなり長期にわたって分譲しているケースがあるのでどうします。

○齊藤座長 これは一番古いものですよ。

○山口マンション課長 そうですね、おっしゃる通りだと思います。

○齊藤座長 目的が管理不全ですからね。やはり一番古い。では新築年月日は複数棟ある場合は、一番古いもの。

○松本委員 すみません、それで今の話で加えると、棟数でも郊外の場合は5階建てと3階建てとか、11階建てと5階建てとか、そういった団地もあるので、その辺はどうするかをやるときに考えていただいたほうがいいのかなど。

○齊藤座長 階数が一番高いものでいかがですか。

○山口マンション課長 建築的には高い方を捉えることが多いですよ。

○齊藤座長 そうですね。細かいことですが、「新築年月日」で「日」までいるのでしょうか。ごめんなさい、細かいことですが、「3月31日」までいるわけですね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 一応、様式上はそうになっています。

○齊藤座長 普通でも「何年何月」までくらいはみんな言えると思うけど、「日」まで入れる必要がありますか。何年というとき、その旧耐震か新耐震かというので、その旧耐震か新耐震かを分けるために何年何月何日までいりますか。

○山口マンション課長 今実際、これまでの届出の話ですと、昭和58年の何月何日までという書き方をしているので、恐らくそれに対応するために多分「日」まで書いてあったかと思うのですが、確かに「月」まで書いてあれば十分に判断はできるので、そこは。

○齊藤座長 「日」までどのくらい入ってますか。ほとんど入っていますか。ごめんなさい。記入の際に書類を見ればよいですが、できれば書類を見なくても空で答えられる項目にしてあげたいなと思っただけで、これだけは書類を見なければいけないというのは、ちょっとストレスかなと思ったのでお伺いしました。

何年何月くらいまでは、よほどでなかったらみんな覚えていますと思いますので、御検討ください。

ちなみに、今、参考資料2を見せていただいている、この「連絡先」というのは理事長さんが多いですか。区分所有者などが多いか、管理業者が多いとか、どの方を書いて来られている事例が多いのでしょうか。

○三木課長代理 あまり区分所有者という方はいらっしゃらないですけど、やはり理事長様か管理業者様が多い。

○齊藤座長 管理業者になるケースが多い。そうすると、窓口のところに管理業者さんの名前があって、その下に管理会社の御担当さんのメールアドレスがくる形が多いですか。

○三木課長代理 そうです。

○齊藤座長 わかりました。このメールアドレスというのは、結構管理業者の個人のアドレスですか、それとも管理会社の代表とか。

○三木課長代理 管理業者様ですと御担当者様のメールアドレスを記載されることが多いかと思っています。担当様が変わったりするとちょっと。

○齊藤座長 それで聞いたのです。

○三木課長代理 いまでもそういう現象はあります。

○齊藤座長 ありますよね。担当者は5年も担当していないと思いますので。そうするとその時は、いちいち届け出の変更をしないで、前の人に連絡がいったら前の人から連絡がいく感じですかね。

○三木課長代理 そういう形が多いですね。やはりこの情報についても、個人情報の面が多いので、ここに記載されている方以外に情報をお伝えすることができないので、変更がある際には「変更届を出してください」と条例でも定めていますので、連絡先も同じで細かい対応ですけれども、連絡先の担当者が変わったら「変更届を出してください」ということを申し上げています。

○齊藤座長 連絡先は重要ですね。理事長さんも変わりますしね。ここは実は一番変わるところかもしれません。分かりました。とても大事なところでありがとうございます。

その他皆様いかがでしょうか。はい、篠原座長代理、お願いいたします。

○篠原座長代理 最終改正年とか、他のものもあるのですが、西暦で記載するようになってますよね。私もそうですけど、私年寄りだし、そうすると西暦で過去のことになると平成になったのは西暦何年だったっけというのが一覧表みたいなものを見ないとなかなか分かりにくいけれど、回答する人は大丈夫なのかしら。それが気になったのですが。

○齊藤座長 どうでしょうか。どちらかで統一するとしたら西暦でしょうか。一覧表を記入の手引きにつけておきますか。

○三木課長代理 実際に届出いただいている区市からは、和暦と西暦とが混乱するという意見ありませんので、理解されて書いていると思われま。

○齊藤座長 わかりました。それに西暦について逐一書いてありますものね。よく「5年」と書かれたときに悩むときがありますよね。何の5年なのか。そうですね。だから西暦って書いてあるので、西暦で見てねと。年のところは全て西暦と書いてありますよ。ありがとうございます。

さっきの旧耐震のところ「1981年5月31日」なので何日までいるのですね。そういうことですよね。やはり残しておきましょうかね、日付を。

そのほか皆様いかがでしょうか。ありがとうございます。

○三木課長代理 先ほどの新築年月日は、特に前回の届出の対象は「昭和58年12月31日」までのものを対象としていたので、特に日付を入れていただくという意図もありました。

○齊藤座長 届出対象かということですね。そのマンションが、旧耐震か新耐震かというのは日付までいるのですね。

○三木課長代理 この「昭和56年5月31日」で見ます。

○山口マンション課長 ただ取決め上は日付まで込みで記載してあるので、多分それに対応して

記載をお願いするならば、多分日付まで入れているという、そういった事情だと思いますけど、単純に目的を達するためには「月」まであれば十分です。

○齊藤座長 ということですよ、分かりました。「日」までというのはなかなか記憶にないので、少し御検討ください。絶対取れと言っているわけではありません。

ありがとうございます。さあ、皆さんに丁寧に見ていただいて、もう一回全体を見ていただいて、御意見ないでしょうか。大丈夫でしょうか。

○篠原座長代理 確認ですけど、いいですか。

○齊藤座長 はい、もちろんです。

○篠原座長代理 資料2の2ページ、「第三者管理者方式」のところで、対応のところで齊藤先生も御意見お話されたかと思いますが、ここはもう一回整理するということでしたか。

○齊藤座長 基本的には、特にそこには対応しないということですね。管理者のところに「いる、いない」、いるときには「区分所有者ですか、それ以外ですか」ということを聞くかどうかなんですけど、ここ必須項目じゃないですか。必須項目で今の段階でそこまで聞く必要があるだろうかということです。

○篠原座長代理 いいと思います。

○齊藤座長 現段階ではここまで聞く必要がないのかなということを御提案申し上げました。あと、数年経てばここは絶対に聞かなくてはいけない項目かもしれないですが、現段階では必要ないかという御提案でございました。すみません。そのほか確認等ございますでしょうか。大丈夫でしょうか。はい、ありがとうございます。

皆様から非常にさまざまな御意見、貴重な御指摘いただきまして、改めてお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございます。そして後日、お気づきになられた場合は本日から1週間後の1月26日金曜日までに事務局までメール等でお知らせいただけたらと思います。

ただし、ものすごく大きな御提案をいただいた場合は、困りますので、皆で審議をする必要がございますので、もし今どうしようかなと思っていることがあれば、今言っていただけるとありがたいということでございますが、大丈夫でしょうか。石原委員、お願いいたします。

○石原委員 はい、ありがとうございます。抽象的な意見で恐縮ですが、今回の見直しというのは、先ほどの資料の11ページにもあったように、まず対象をこれまでのような区分所有法上の組合の規定が明確に出てくる前の昭和58年というある一定のレベル以前のものという捉え方から、築40年以上という高経年のものに対象の捉え方を変えましょうというのが一つの大きな出発点かと思っています。

これは結構大きな話ではないかと思ひまして、今までは区分所有法上の組合のような制度的な基盤がなかったようなものをまずは対象にしなが、そういう場合にいろいろと管理不全の問題があるであろうと関連するような項目を聞くような届出制度になっていたとも考えられるわけですが、今回、高経年ということに着目して、築40年以上のものをまずは対象にしていくなど、今後どんどん増えていくということになった場合、これらについていろいろ考えられる管理不全の項目として、もしかしたら地域コミュニティの形成のような話であまり組合があるかどうかというようなことには関係するかもしれませんが、もしかしたら築年数とはあまり関連がそれほど深くないかもしれませんが、そういうことも含めて、今回いろいろな任意事項も含めて項目を届出制度の対象にしました。

それで、その内容についても改正しましたということが何となくストーリーとしてつながるような説明ができるとよりいいなと感じました。大変抽象的な意見で恐縮です。ありがとうございます。

○齊藤座長 はい、どうもありがとうございます。はい。そのほかにございますか、大丈夫でしょうか。ありがとうございます。そうしましたら、今いただきました御意見をもとに、事務局の方で修正させていただきます。

2 その他

○齊藤座長 それでは、最後に「その他」といたしまして、今後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。

○三木課長代理 今後の予定でございますが、委員の皆様から頂きました御意見と追加意見も踏まえ、事務局で資料を修正し、次回の検討会で確認していただきたいと思ひます。次回の第4回の検討会最終回は令和6年の3月末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、よろしく御願ひ申し上げます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。事務の方から次回の予定ということで3月末、また皆様の御都合を聞いて日程を調整させていただきたいということでございますので、よろしく御願ひいたします。

そうしましたら、各委員の皆様にもまた次回も御協力いただくということで、本日はこれをもって、第3回のマンションの適正管理推進に関する検討会を終了いたします。本日は御参加い

ただきまして、どうもありがとうございました。

午後 3 時 35 分 閉会