

令和 5 年度
第 4 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 3 月 27 日（水曜日）

時 間 午後 4 時 30 分から午後 6 時 05 分まで

会 場 W E B 会議会議（ Microsoft Teams ）
（都庁第二本庁舎 13 階 13A 会議室）

午後 4 時 30 分 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ます、座って進めさせていただきますいと存じます。

本日の御出席者ですが、特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会の柿沼会長でございますが、今日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 及び参考資料 1－1 から参考資料 4 までの 7 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 「『マンションの適正管理促進に関する検討会』における議論の取りまとめ」、参考資料 1－1 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（概要）」、参考資料 1－2 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（本文）」、参考資料 2－1 「資料 2_区分所有法制の見直し」、参考資料 2－2 「資料 3_とりまとめ（取組状況）」、参考資料 2－3 「資料 5_標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する WG の進捗状況について」、こちらは参考 2 から 2－1 から 2－3 までは「第 10 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会（国土交通省）」で使用されたものを掲載しております。続いて、参考資料 3 「第 5 回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する WG_資料 1_管理計画認定制度のあり方について」、参考資料 4 「マンショ

ンの管理の適正化に関する要望について」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。齊藤座長よろしくお願いいたします。

○齊藤座長 御説明ありがとうございました。皆様改めまして、年度末の本当に御多忙のなか、お越しいただきましてありがとうございます。そして今日は夕方くらいからの夜遅い時間の会議になりまして、本当に皆様、御多忙の中会議も続いている方も多いかと思いますが、御協力の方よろしくお願いいたします。

1 議 事

(1) 「マンションの適正管理促進に関する検討会」における議論の取りまとめについて

○齊藤座長 それでは、まず議事の1つ目、マンションの適正管理促進に関する検討会における議論の取りまとめについてということで、事務局から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 施策推進担当課長の櫻井と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

資料1の説明に先立ちまして、委員の皆様簡単に御説明したいことがございます。前回の検討会におきましては2月の中旬から3月の中旬に掛けまして、パブリックコメントを行い、いただいた都民の声を踏まえて都としての最終案を取りまとめて、この第4回の検討会にお示しするという御説明をしてきたかと思えます。パブリックコメントが延期となりましたので、今回委員の皆様御提示いたしますのは、第1回から第3回までの検討会で委員の皆様からいただきました意見、議論を取りまとめたものという位置づけのものでございます。

パブリックコメント延期の理由につきましても御説明したいと思います。

都は、これまで管理状況届出制度に基づきまして、管理不全の兆候のあるマンションに対する支援を行うなど、不全の予防に力を注いでまいりました。

しかし、自主的な再建が望めず、マンションが管理不全に陥った場合、もはや予防対策では対応できませんで、個人の財産権を制限するなど、法的な枠組みによる再建が求められるところでございます。しかしながら、そうした法的な枠組みというのは、国の責任において検討、構築がなされるべきものでございます。

先月、法制審議会は財産管理制度などを内容とする区分所有法の改正要綱を法務大臣に答申いたしまして、国は今後区分所有法の改正の成立を目指しているところでございます。また、国交省におきましても制度改善のニーズ等を把握しながら、マンション管理適正化法のあり方について検討を進めていくとしているところでございます。都といたしまして

は、こうした国の制度改革等の方向を見定める必要があることから、2月中旬に予定しておりましたパブリックコメントを延期したところでございます。

それでは、簡単に資料1について御説明したいと思っております。こちらの議論の取りまとめは、都としての考え方をまとめるものではございませんで、これまでの検討会で出された委員の意見を取りまとめたものという位置づけになります。

内容につきましては、前回の検討会でお示しいたしました。マンション管理状況届出制度の見直しに向けた方策案をベースとしてございます。表紙の報告にありますとおり、全体4章構成でございまして、あわせて参考資料も添付したものととなっております。

まず1枚おめくりいただきまして、1ページ「はじめに」でございます。この資料は、管理状況届出制度の運用状況、社会経済状況の変化を踏まえて、令和5年10月以来、検討会で管理不全の予防や適正管理のあり方についてさまざまな視点から検討を行い、この間の委員の意見を整理し、まとめたものである旨が記載されております。

また、1ページおめくりいただきまして、2ページ以下は「マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性」についてまとめたものでございまして、2ページは制度の見直しの基本的な方針をまとめたものでございます。こちらも前回の検討会で示したものと内容は変わってございません。

届出制度の運用状況や社会経済状況の変化を踏まえて、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ことを記載してございます。1点目が届出対象でございまして、マンションの高経年化を踏まえて対象を見直すというところでございます。

2点目が修繕工事に係る事項でございまして、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。3点目がその他の事項、防災と再エネに関するところでございまして、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。

3ページ以下は、具体的な見直しの方向性と委員の主な意見について記載してございます。3ページでございまして、こちらは届出対象でございます。3ページにございまして、届出対象につきましては昭和58年以前に建築されたマンションから築40年以上の高経年マンションに拡大するとの方向性、それから理由について記載してございます。こちらの記載の中身につきましては、前回の検討会でお示ししました制度の見直しに向けた方策案と内容は変わってございません。

4ページを開いていただければと思います。こちらにはこれまでの検討会で出されましたこの点に関する委員の主な意見について取りまとめてございます。届出対象の築年数につきましては、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である、国交省においても、高経年マンションは築40年が一つの目安、届出対象は築40年以上にすることは良いといった意見を取り上げてございます。

戸数につきましては、小規模マンションほど管理不全の兆候がみられることから、5戸以下を対象に含めた方がよいが、行政コストを考えると届出対象にしないことも考えられる、5戸以下のマンションについては、実態把握は難しい等から義務化は厳しいので、届出を奨励したらどうか等の意見があったことを記載してございます。

5ページを開きいただきまして、修繕工事に係る事項でございます。こちらにつきましては、修繕工事にかかわる事項につきまして、見直しの方向性、理由を記載してございます。こちらにつきましても、前回お示しした見直しに向けた方策案と内容は変わってございません。

1ページおめくりいただきまして、これらの点に関する事項につきまして、検討会で委員の皆様からいただいた主な意見について取りまとめてございます。長期修繕計画につきましては、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という意見を取り上げてございます。

修繕積立金の積立方式等につきましては、「均等積立方式」又は「段階増額積立方式」の選択肢を追加した方がよい、それから選択肢を設ける際には、記入者が迷わずに選択できるように記入等に工夫した方がよいという意見を取り上げてございます。

滞納対応に関するルールにつきましては、滞納状況についても把握した方がよいという意見を取り上げてございます。

また、1ページを開きいただきまして、7ページでございます。7ページにはその他の任意事項について見直しの方向性、主な委員の意見について記載してございます。表の方は、これは前回の見直しに向けた方策案と変わりはございませんので説明を省略いたしまして、8ページをお開きいただければと思います。

こちらにその点に関するこれまでの検討会で出されました、委員の主な意見について取りまとめてございます。防災への取組につきましては、防災の観点から区分所有者名簿だけでなく、居住者名簿もあった方がよい、そしてこうした名簿については管理計画の認定基準としている例もあるので、参考になるのではないか、といった御意見を取り上げてございます。

それから環境への取組でございますが、太陽光発電設備の設置の有無を任意項目に設けるのは東京都らしくてよいという意見を取り上げてございます。

地域コミュニティの形成等の取組につきましては、自治会や町会との関係も把握した方がよいといった意見を取り上げてございます。

また、紙を1枚おめくりいただきまして、9ページでございます。こちらにはその他の主な委員の意見を記載してございます。設計図書、修繕履歴につきましては、計画的に修繕する上で設計図書、修繕履歴は極めて重要であるという意見を取り上げてございます。その他といたしましては、管理計画認定制度と連携して重複事項について記入を省略できるようにすれば、管理組合の負担を軽減できるのではないかと、管理状況を届け出るこ

とのメリットをマンションの管理者が感じられるような制度となることを期待するといった意見を取り上げてございます。

10 ページをお開きいただければ、こちらは検討会の委員の名簿を記載してございます。

11 ページはこれまでの検討会の開催状況。それから 12 ページ以下につきましては、マンション管理状況を届出制度の概要及び運用状況等につきまして、参考という形で添付してございまして、こちらにも前回の届出制度の見直しに向けた方策案と同じ中身となっております。

駆け足になりましたが、資料 1 の説明は以上でございます。議論の取りまとめにつきましては、本日の検討会で最終的に委員の皆様の御確認をいただいた後、ホームページで公開する予定でございます。今後、都におきましては、検討会終了後も管理状況届出制度の見直しを検討していくことを予定してございます。その際には委員の皆様の御意見をしっかりと踏まえ、考えていきたいと思っております。

どうぞ御議論のほどよろしくお願いいたします。

○齊藤座長 御説明どうもありがとうございました。ただいま御説明いただきましたことにつきまして、確認、そして何か修正等、御意見等ございましたらよろしくお願いいたします。『『マンションの適正管理促進に関する検討会』における議論の取りまとめ』というタイトルで、この検討会が意見を取りまとめたということでございます。いかがでしょうか。皆さんと議論してきたことが少しこういうニュアンスではなかったなというようなこともありまして、少しこういうことの方が趣旨に合っているということがあれば、教えていただきたいと思います。いかがでしょうか。お気づきの点があればお願いします。

○齊藤座長 出口委員代理お願いいたします。

○出口委員代理 ありがとうございます。聞こえますでしょうか。5 点ほどございます。今回の届出対象に関しては特に異論はございませんが、2 番目の修繕工事に係る事項に関しては、長期修繕計画有無の届出の義務化をしようという見直しの方向になっており私もその方がよいと申し上げておりましたのでありがとうございます。

なお、届出を義務化した場合に、修繕計画は策定していない、あるいは、策定しているが 10 年前に策定したまま、といった届出もされることになると思いますので、そういった届出があった場合に、区市町村の方でそれをそのままにしておかず、より詳しく実態を把握して必要に応じて組合に対して改善を求めていくことが重要になると考えます。これが 1 点目でございます。

続けて 2 点目ですが、任意事項の中の「耐震化の状況」に関しては、元日の能登地震等から改めて考え直しますと、届出の義務化と義務化に伴う支援制度の拡充が必要ではないかと思われます。現在、この「耐震化の状況」の届出を行うのは、旧耐震マンションということになっておりますので、旧耐震マンションにおいて耐震診断を「する、しない」とか、耐震診断の結果の把握というのは、これこそ必須の情報だと思いますので、届出の義

務が必要かと思います。

また、建替えの決議等の有無まで今回追加して届出いただくことになっていますが、これは、耐震性不足にもかかわらず、耐震改修を実施していない場合、組合としてそれについてどう考えているのかということを聞く主旨かと思われます。そういう意味では、この建替え決議等の「等」の中身が重要だと思われます。建替え以外に、組合として耐震性不足に対してどうしようとしているのかがわかる回答が得られるのがよいと思います。例えば、耐震改修や、取り壊して敷地売却という場合もあり得ますので、そういった耐震性不足の対策全般の選択肢を示して、届出いただいた方がよいと考えます。

3点目ですが、防災の取組については、見直しの方向性に異論はないのですが、名居住者名簿は、既に区分所有者名簿の有無の届出をすることになっていきますので、そちらとあわせて防災とは別のカテゴリーで記載していただいたほうがわかりやすいと思います。また、名簿の有無を届出対象にする場合、その名簿がいつできたものか、いつ更新されたものかということも届出事項にしたらいかがかと考えます。もちろん更新されているものが望ましいので、そういったことを意識してもらうためにも、作成日、更新日を書いていただくのもよいのではないのでしょうか。

4点目、バリアフリー化、環境への取組ですが、特に太陽光発電設備に関してです。マンションにおいては太陽光発電設備の設置は必ずしも容易ではないと考えられています。設置の有無だけではなくて、設置されていない理由についても、届出事項にすればよいのではないかと思います。

単純に「検討していません」という場合もあるでしょうけれども、設置を検討したが、スペースがなかったとか、構造計算の結果、設備を設置するだけの強度が認められなかったとか、いろいろな理由があると思いますので、選択肢を示して、設置されていない理由を届出させて把握することで、都が進めている太陽光発電設備設置の促進策の検討に役立つのではないかと感じております。

最後5点目ですが、地域コミュニティの形成等の取組ですが、私どもから何回か取組が重要である旨をお話させていただいた結果、資料に反映されており、ありがとうございます。災害時の対応だけではなくて、子育てをしやすいコミュニティということもございますので、マンション単体だけではなくて、周辺地域との連携やコミュニティの形成というのは、非常に重要なことと思っており、区市町村にとっても、今後、建替え促進を図るためにも、特に高経年マンションのコミュニティについて把握されるのは重要だと思っております。

前も申し上げましたが、町会自治会以外にもエリアマネジメント団体が活動している例もございますので、届出用紙そのものではなくて、届出の手引書にエリアマネジメントというような文字も併記していただけるとありがたいと思っております。長々とお話ししましたが、以上でございます。

○齊藤座長 出口委員代理ありがとうございます。すみません出口委員代理、確認ですが、まず1点目、長計だったと思うのですが、長計はこのままでいいということで、何か特に修正をするという趣旨ではなかったという理解でよろしいですか。

○出口委員代理 今回、任意事項から必須事項に変えられるということなので、異論なしと申し上げたつもりでございます。

○齊藤座長 2点目の耐震化の状況のところですが、耐震化の状況のところでは、未実施の場合に耐震診断しました、実施済み、それ以外はどうなのよということで、建替えの決議、建替えの方向に進んでいるとか、耐震改修ではなく、ほかの方向へ進むこともあるので、今回捉えましょうということでよかったでしょうか。

○出口委員代理 取壊し売却などもあるほか、改修も耐震改修未実施の場合でも、実施中ではなく、実施する方向で進んでいるといったことはこのままではわかりません。

○齊藤座長 なるほどです。そうしますと未実施だけれども、耐震改修検討中とかあの予定とか検討中とか建替え決議までいかなくても建替えの検討中とか、そういうことがわかるようにということで、「等」ではもったいないから任意のところでは少し項目を挙げて丸をしてもらうようにしたらどうかという御趣旨ですね。

○出口委員代理 今齊藤座長がおっしゃったように、他の項目を選択肢として示された方がより具体的にわかるのでそのほうが良いかと思います。

○齊藤座長 最終的なものになりますので、皆さんでとりまとめ案の方向を明確にしていけないといけませんので、御趣旨確認させていただいたのは大変恐縮でございますが、誤解があってはいけませんので、皆さんの前で確認させていただいております。それから防災への取組のところでございますが、ここは一応、このままでいいという御趣旨でよかったでしょうか。

○出口委員代理 できましたら、名簿類に関しては、作成日、更新日も届出事項にしたかどうかと意見を申し上げたところです。

○齊藤座長 日時を入れるということですね。あとで皆さまにも御意見頂戴したいと思います。そしてバリアフリーのところでは、太陽光発電設備の設置工事「した、していない」だけでなく、むしろ検討したけどできなかったとか、その理由は何なのかということと、それから全く検討していないとか、既に設置しているというのがわかるようにということで、理由が分かるということをお伺いしました。

町会自治会のところは、手引書の説明のところに多様な地域との連携があるので、それも含めて回答できるようにということを御指摘いただきました。以上の理解で良いでしょうか。

○出口委員代理 たしか前回、齊藤座長もこの項目だけ、例が実際の届出用紙に書いてあるので、それは何故かという御質問をされていまして、届出の手引書の方にきっちり書いてもらえればいいと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。どうでしょうか、事務局の方の御意向はいかがでしょうか。御趣旨を踏まえ、できるものは反映する方向ということで、いかがいたしましょうか。

○山口マンション課長 何点かお答えさせていただきたいと思います。まず、今回取りまとめといたしましては、こうしたペーパーでまとめさせていただいております。最終的には、届出の様式なども見ながら決めていく必要があるのですが、その段階で取り入れられるもの、取り入れられないものですね、考えていきたいなと思っております。

ただ、その中でもやはり具体的に御意見をいただいている部分については、手引とかにはきちんと書き込むとか、そうした対応は考えておりますので、今日は具体的に皆様から御意見をいただきましたら可能な限り東京都側で対応するといったことを考えていきたいなと思っております。

○齊藤座長 はい、分かりました。そうしますと、皆様にぜひ前向きな意見をいただければよろしいということですね。

○山口マンション課長 はい、お願いいたします。

○齊藤座長 はい、そして手引きの方へ反映し、届出書にうまくおさまリ、項目があまり多くなって、もう本当に御負担が多くなっていけませんので、その辺のバランスも最終的には考えていただくということで、皆さんより良い方向になるように御意見が頂戴できたらと思います。ありがとうございます。

そうしましたら、他にいかがでしょうか。はい、お願いいたします。手を挙げた管理業協会ですね。梅津さんお願いいたします。

○梅津委員 マンション管理業協会の梅津です。聞こえていますでしょうか。御説明ありがとうございます。今回、取りまとめの内容についてという事ではないのですが、他の委員の方も御意見の中では9ページを御覧いただいてよろしいでしょうか。

○齊藤座長 はい、9ページ、そして画面も変わってくれるとうれしいですね。

○梅津委員 その他のところの丸の1つ目のところですね。認定制度との連携ですとか、そういったことがありますけれど、私どものほうでマンション管理適正評価制度というものがありまして。これが実は管理計画認定とワンストップ申請ということで、適正評価制度に登録することで、そのまま管理計画認定にもいけるというようなシステムを構築しています。ですので、管理組合目線で見ると、いろいろなところで、ここに書いてあるような同じようなことを入力するケースというのが多くあるかと思いますので、そういった点について、もしお力になれるところがあればと思いましたので、御発言させていただきました。以上となります。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますとその他の意見のところ、管理計画認定制度と連携してということに、適正評価制度等まで入れて連携しという一言があったらいいなという御趣旨ですよね。

○梅津委員 非常にありがたいです。

○齊藤座長 項目が共通しているものがありますよね。都民の皆さんのことを思うと、できるだけ小さな努力で大きな効果とってしまうところでございます。ありがとうございます。そして、お手を挙げいただいておりますのは藤江委員ですね。

○三木課長代理 藤江委員です。

○齊藤座長 お願いいたします。

○藤江委員 今の御意見に関してですが、適正評価制度を入れるということであると同様にワンストップサービスを展開しているマンション管理士会の適正化診断サービスも入れなくてはならないので、個別のサービスの内容をここに記載する必要はないのかなど。計画認定制度に包含されているものですから、個別にやっているサービスを認定制度につなぐというだけなので。入れるなら、両方共入れなければならないですし、入れないのだったら両方入れないほうがよろしいかと思えます。

○齊藤座長 わかりました。マンション管理士会の方の制度も入れてくれという御発言ではなく、バランスを考えましょうということですね。ありがとうございます。計画認定制度というのは、法に基づいてのものでございますから、そのような国がやるものと自治体が連携していくのか、その他の民間が主導してやっていただいているものを上手に活用し、というニュアンスで入れていただくのかと思いますので、言い回しは御検討いただきますが、そういった意見があったということをぜひ留めておきたいと思えます。

管理計画認定制度が昨日の時点で全国で 576 件でしたね。それに比べてマンション管理適正評価制度が今、3,000、4,000 とかすごい数でございますのでいい形で連携をしていけたらと切に願います。

○梅津委員 4,100 を超えています。

○齊藤座長 失礼いたしました。すごい数の勢いをもっておりますので、もちろん多いからそちらに便乗しようという訳ではございませんが、そういったお互いに協力し合って連携し合ってという環境がつくれたらなと思えます。

ありがとうございます。その他に、御意見ございますか、お気づきの点、私が発言したけど、ニュアンスが違うぞというようなこともあればお願いします。気になる点があればお願いいたします。はい、マンション管理センターの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。マンション管理センターの石原でございます。今回は最後の委員会と伺いましたので、一応確認の意味を込めて、前回にも申し上げましたが、4 ページ目の届出対象のところですけど、この書かれ方だと小規模なマンションについて検討したことがこのページだけだと読めないで、次のページを見ると意見として挙げていただいていますけど。

届出対象の中でも、年次についてはこうしていきたいというのが読み取れるように書かれたほうがより分かりやすいのではないかと思います。先ほどの冒頭の御説明で、パブ

コメもこれからですし、国のいろんな状況を踏まえて、検討するということでした。そういうことであればまた変わってくるのかなと思います。

それともう1点、これは最初のほうで齊藤座長からもコメントがあったかと思いますが、最近増えている第三者管理の状況なども踏まえて、ちょうど国でも昨日、第三者管理に関して、言い方は外部管理者方式というのかもしれませんが、そのガイドラインをまさに取りまとめようと齊藤座長の御尽力でできてきているところでもありますので、それを直ちに届出制度の様式の中に取り上げるのはなかなか難しいかもしれませんが、そういう状況を把握していくといった、それについての意見が出たということくらいは、例えば一番最後の「(5) その他」のところでもいいですけど、そういった意見があったということを書いていただければよりいいのかと思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。私も議事進行しておりますが、私の意見を忘れてはいけなので、私はこの対象のところで6戸より小さいものをどうするかということに丁寧な議論をしていただいたと思いますので、ぜひこのおっしゃる通り3ページのところで小規模なものに関しては奨励していくというようなことのニュアンスがあって、そして次のページの4ページのところで、これも皆さんと議論を重ねた丸の4つ目、5戸以下のマンションについては現状把握が難しい。

そして親族間所有で合意形成が容易なものも多くと、これも言い切らない方がいいとは思いますが、ということが皆さんの中で議論になったと思うんですが、容易なものもあるということで、でも義務化が難しいので届出を奨励していこうかということでしたので、せっかく皆さんと議論いただいたニュアンスと若干今の資料が違うのかなと思いましたので、再度見ていただけたらと思います。

そして御説明いただきました、昨日国のワーキンググループで当初第三者管理者方式と呼んでいたもの、「第三者」は何だということで、「外部」という言葉を使うようになりました。この点について、東京都も理事会ありきではないと、必要に応じては第三者の管理者、いわゆる外部の管理者という方法もあり得るということもあると思いますが、そこを最後の「その他」というところでこういったことを捉えていく必要もあるのではないかという意見があったということを入れたらどうかということですので、どうぞ皆様、必要がないということであれば、意見頂戴したいと思います。

また、事務局のほう、東京都の御意見はまとめて幾つか聞いてからにしたいと思います。はい、ありがとうございます。石原委員、その他気がつきました点あったらお願いいたします。松本委員お手を挙げていただきました。ありがとうございます。

○松本委員 ありがとうございます。松本です。今の小規模マンションのところについて、齊藤座長がおっしゃったことと同じですが、この4ページの丸4つ目の文言について、親族間所有があることは事実だし、入れていただいた方がいいと思うんですね。

ただし、例えば、3戸くらいのもものというのは、非常に親族間所有が多いと思うのです

が、それが合意形成が容易かどうかという点と、親族間ほど争いが深まるということもあるので、逆にここは誤解を与える場合があるので、親族間所有が多いとか、そういう少し他のマンションとは違うことを指摘しておくに留めた方がいいのではないかと思います。

実際、何回も申し上げますけれども、小規模だから必ずしも合意形成が容易かというと、そうではなくて非常に難しいケースもある。意見が割れてしまうといった可能性がある、ここだけは削除したほうがいいと思いました。

本質的なことではないのですが、1 ページ目のところで、「はじめに」のところの丸二つ目ですが、現在対象マンションの9割をといるところに2 ページ目に書かれている「昭和58 年以前」というのを、一番最初のところに入れていただいた方がわかりやすいというか誤解がないかなと思いました。

他のことについては滞納の話とか長計等を入れていただくというのは、大変私も良いことだと思っておりますので、意見が反映されていると感じております。以上です。

○齊藤委員 ありがとうございます。「はじめに」で対象マンションという3 行目に出てくるけれども、対象マンションは何だということでございますので、ここに入れていただくのはいいかと思います。

それからやはり丁寧な議論をした、4 ページの小規模マンションのところ、我々の議論の中では親族間所有があるというぐらいですかね。合意形成が容易とは言い難いと。親族間所有がある、でも、文書のつながりが悪かったら実態把握が難しいので、義務化が難しい。

ここは文脈と事実がずれていたら、皆さん検討会のメンバーは何を見ていたんだって言われたらいけませんので、よろしくお願いします。その他、今、坪内委員が手を挙げていただいておりますので、お願いします。

○坪内委員 今、チャットに入れたんですけれども、ここで発言することかどうかというのはあるんですが、議論していないことではあるんですけれども、今回都の届出書式の中に支援につながる項目も「追加しました」ということが書かれていまして、それは何かというとアドバイザー派遣の「希望がありますか」という項目が入りますよということを御提案いただいております。

これは非常にいいことだと思うので、委員の意見というよりは、今回見直してそういうことも追加していますよというPRをこの議論の取りまとめのどこかに入れておいたからいいのかなと思うところでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。それは、この取りまとめの中に入っていないけれども、そういう種目が追加される。

○坪内委員 そうですね。そういう支援をするためにこれを活用していますよ、みたいなことがあった方がせつかなので。どこに入るんですかね、私たちが議論した訳ではないんですけど、都のほうで届出制度のフォーマットの見直しになったときに、こういう項目

も新たに入ることを考えていますというようなことを何か。

○齊藤座長 支援を希望されますかどうかとかということで、その支援施策の御紹介とそういったものを入れることがあればということですね。はいわかりました。はい、幾つか御提案、御議論、御意見頂戴いたしましたので、ここまでのところで1回取りまとめて、都のほうのコメントをいただいてよろしいですか。

○齊藤座長 篠原座長代理が手を挙げていただいておりますので、大変失礼いたしました。篠原座長代理、お願いいたします。

○篠原座長代理 2つあるのですけれど、1つは4ページのやはり5戸以下のマンションですけれども、これは親族間だと今まで意見が出たのと同じですけれども、逆に配偶者がつくとかえって難しくなるということも結構ありますし、それからそういう親族間でなくても5戸という、ほとんど毎日顔が見えるし、名前もわかる関係ですね。そうすると却って言わなければいけないことも言いにくいという日本人の性格からして、なかなか難しい問題が出てくるので、この親族間所有でというところは除く方がいいかと思いました。

それから、もう1ついいですか。9ページですけれど、主な意見、委員の意見の中のその他の中の2つ目の丸、管理状況を届けることのメリットをマンション管理者が感じられる制度となることを期待している、これはこれでいいと思うのですけれども、実はこの点について発言は私はしていなかったと思うのだけど、国の政策が今までは何て言うんですかね、管理不全のものを底上げするという状況だったと思うけれども、若干そこから政策の方向が転換してきていて、やはりお金が必要ですと。お金できちっと管理していかないと駄目ですよ、というような方向に向かっていると思うのですね。

そんなことを考えたり、あるいは今区分所有法の改正で恐らく区分所有者の責務というのが定められるようになると思うけれども、要するにちゃんとしないとそれはあなたたちに返ってくるものですよというのは、そのデメリットの面も何か言わないと、何かインセンティブとかメリットとか、そんなのだけでいいのだろうかという気がしましたので。

○齊藤座長 管理状況を届け出ることのメリット、どんな感じに考えればよろしいでしょうか。

○篠原座長代理 メリットとともに区分所有者の責務を十分感じたうえで、適正な管理を心がけるようにとか、そんなようなことかな。

○齊藤座長 区分所有者の責務を果たし、適正な管理をする、なんでしょう。

○篠原座長代理 することを期待しているかな。

○齊藤座長 区分所有者、管理組合が責務を果たすためにきちんと届出をするということが大事だということ。だからやるのは当たり前だというようなことをちゃんと伝えるということですね。はい、わかりました。

すみません。そうしましたら、いくつか御意見頂戴いたしました。その点について、東京都から現段階の御意見、お考えがあればお願いしてよろしいですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 いろいろと御意見ありがとうございます。一つ一つ回答していきたいと思います。まずは「はじめに」のところの2つ目の丸で対象マンションもう少し特定した方がよいという御意見につきましては、それを踏まえて修正案を考えればと思っています。

あと、それから3ページと4ページでいろいろな御意見をいただいたところでございますので、今この場ですぐに修正案というのはなかなかお示しできないんですけれども、5戸以下のものについて奨励していく、あるいはもう少し丁寧な議論をしてきた経緯がちゃんとわかるような書きぶりにする、そういったものについてはこの後検討いたしまして反映できるものは反映をしていきたいと思っております。

それから9ページでいくつか御意見をいただいたところでございまして、外部専門家の活用について検討会の中でも意見が出てきたので、書きぶりについては考えさせていただければと思います。

それから、その他の1つ目の丸のところで、管理計画認定制度以外にもあるというお話でしたので、書きぶりは考えさせていただきますが、何らかの形でそういったニュアンスが入るように工夫をしていきたいと思っております。

最後に篠原座長代理からいただきましたが、区分所有者としての責務というものもきちんと感じながらやってほしいというお話だったかと思います。これを踏まえたような書き方をその他の意見の中で追加したいと思っております、反映できるものは反映していきたいと思っております。

○齊藤座長 分かりました。ありがとうございます。

○山口マンション課長 追加ですみません。アドバイザー派遣の話ですとか、そうしたものをこの届出に合わせてという話があったのですけれども、以前の議論の際にこの届出と併せて、例えばアンケートを取ったり、あとは手引きで紹介していたとか、そういった話だったかなと考えております。

先ほど、その管理計画認定制度のときに適正評価制度ですとか、ワンストップサービスの話とかもありましたし、私ども東京都といたしましては、この届出制度を通じてこのマンション管理に関する各種制度などを管理組合さんに知ってもらうといったことも非常に重要だと考えておりますので、形は考えさせていただきますけれども、ぜひ適正管理につながるような取組にできるように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。届出だけをするのではなく、この管理制度を通じて管理組合とつながって、そして適正な管理につながっていくということで、大事かと思えます。皆さまの前向きな御意見ありがとうございます。

その他にいかがでしょうか。今一度皆様の御意見を頂戴して、東京都のコメントをいただきます。はい、ありがとうございます。堤委員、お手を挙げていただいております。よろしく願いいたします。

○堤委員 ありがとうございます。この制度の中身自体の話ではないんですけれども、この制度が実施された後、また新しいデータがいろいろ蓄積されていくと思うんですね。現行制度でももう既に行っていて、今回の資料の参考資料の中に入れていただいて、現在のマンション管理についてどういう状況なのかというのがとてもわかりやすく、いいデータになると思いますので、少し気が早いんですけれども、次の制度の見直しの機会もあると思いますので、そのためにも引き続き東京都さんの方でも申請内容とか、申請された内容について集計していただいて、どこかで公表したりとか、何らかの形で有効利用していただきたいと思いますので、制度の中身自体と話がずれるんですけども、そういう希望をお伝えできればと思います。御検討をお願いいたします。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。未来に向かっての御発言、どうもありがとうございます。そして、他にございますでしょうか。そうしましたら、いま堤委員からいただきましたコメントについて東京都から、コメントございますか。

○山口マンション課長 東京都から少しコメントさせていただきます。当然、今回、また今後、新しい届出をいただくデータベースにつきましては、今後の施策にぜひ活用していきたいと考えておりますし、公表の方もしていきたいと考えております。

今回は高経年のマンションについての議論だけになっておりますけれども、東京都におきましては今後、マンション全般的な調査なども行いまして施策の展開を考えていきたいと思っておりますので、そのベースとしてこの高経年マンションでしっかりデータを取って、かつもっと新しい年代についてもデータを把握しながらよりよいマンション施策について生かしていきたいと考えております。以上でございます。

○齊藤座長 どうもありがとうございます。考えたら、すごく莫大なデータですよ。そしてそれが施策に生かされて、都民のマンションの管理の質の向上にしっかりつながっていくように、私たちも努力してまいりたいと思います。ありがとうございます。

さて、特にこの議題（１）のほうは大丈夫でしょうか。もちろん問題があればまた戻ってきますし、御発言があれば戻っていききたいと思います。次の議題へ進めさせていただきます。と思います。

（２）その他

○齊藤座長 そうしましたら、次は議事（２）でございますね。その他というところでございまして、マンションの管理の適正化に関する要望についてということで、皆様の方に資料がいつているかと思いますが、そちらの方についての御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 それでは、参考資料の４「マンションの管理の適正化に関する要望について」という紙をお開きいただければと思っております。先ほどもお話ししたかと思いますが、パブリックコメントを延期していく中で、都としては、国の方

で区分所有法改正の動きがある国交省を中心に、今後はマンション管理法制の見直しについても検討を進めていくという動きがある中で、都としてマンション管理の適正化に向けて考えているところをしっかりと要望していこうということで、要望を行ったところでございます。

そのときのペーパーが今、お手元でお開きいただいております資料4になります。まず、総論的なお話ですけれども、東京都では住宅マスタープランという基本計画に基づきまして、住宅政策を総合的に展開しており、その中で「住宅をつくっては壊す」という社会から「いい住宅をつくり、きちんと手入れをして、長く大切に使う社会」への移行を目指しております、マンションにつきましても長寿命化を図ることが極めて重要な課題だと認識してございます。

これまで検討会でも御議論いただきましたとおり、築40年以上の高経年マンションが今後急増していく中で、長寿命化を図っていくためには、適切な積立に基づいて計画的に修繕をしっかりと行って適正管理を行っていく、これが必要でございまして、そのためには何よりも管理組合は自主的な取組の促進が急務であると考えてございます。

ただ、そうはいいながらも、やはり管理組合が機能していないことなどによりまして、管理不全に陥る可能性の高いマンションもございまして、こういったマンションに対して適正化に向けた有効な手立てを確立していくとともに、将来の管理不全を事前に予防していくという観点から、新築時に一定の管理水準を確保していくことも重要だと考えてございます。

こうした問題意識を持ちまして、区分所有法改正、国交省でのマンション政策の検討が進められている中、マンション管理をめぐる課題解決に向けまして、要望したものがこちらでございまして、大きく3点からなっております。

1点目は、新築時における将来の管理水準を確保する仕組みづくりという点。2点目が機能低下した管理不全の兆候のある管理組合につきまして、自主的な管理適正化を促す枠組みの構築。最後にこうした取組によってもなかなか管理組合が機能しない場合に管理適正化を図る枠組みの構築という3点から国に対して要望してございます。

1点目でございます。新築マンションにつきましては、段階増額積立方式を採用する例が多く、将来引き上げの合意を図ることが難しく、修繕工事が積立金不足などの理由からできない恐れがある。新築マンションで均等積立方式が採用されるように、この方式を採用したマンションの購入者に対して税制等の優遇策を講じるなど、実効性ある仕組みの構築を国に求めるものが第1点目でございます。

2点目の機能低下した管理組合に対して、自主的な管理適正化を促す枠組みといたしましては2点ございまして、1点目が助言、指導、勧告にかかわるところというところでございます。国におきましては地方自治体の権限強化の検討をすると聞いておりますが、既に自主条例などにより指導等を行っている自治体の意見をしっかりと聞くなど、制度構築に

当たっては現場実態を十分に把握するなど、自治体の権限が適切に行使されるものとするよう要望するものでございます。

2点目が外部専門家の派遣等に関する事項でございまして、東京都を始めといたしまして、一部の自治体ではマンション管理士など外部の専門家を役員等として派遣し、機能低下した管理組合による自主的な管理適正化を支援する取組を進めております。

今後、管理組合が自主的にこうした第三者管理者方式を導入できるよう、速やかに管理組合向けの優遇融資など、実効性のある枠組みの構築や、必要な財政措置を国において実施されたいという要望でございます。

3番目でございますが、こうした取組によってもその自主的な適正化が期待できないものについては、将来的に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、その適正化を強力に図っていく実効性ある措置が必要だと、東京都としては考えてございます。そうした取組は個人の財産権に影響を及ぼすものであることから、管理不全が一定の水準を超えるような場合には、管理者の設置を義務づけるなど、国の責任と財源において管理適正化を図る法的枠組みを構築されたいと要望するものでございます。

既にこちらの要望につきましては、国土交通省と法務省に要望しておりまして、東京都といたしましては引き続きあらゆる機会を捉えて国に対して要望活動を継続していきたいと考えてございます。

この要望書の方を御覧いただきまして、いろいろと御意見をいただければと思っております。いただいた御意見につきましては、今後の要望活動にぜひとも参考にさせていただきたいと思っておりますので、御議論のほどよろしく願いいたします。説明は以上です。

○齊藤座長 どうもありがとうございました。これは既に国土交通大臣に要望されていることでございます。3点大きくございまして、御説明いただきました。ぜひ3点について御意見を頂戴したいということで、皆様がお好きなところから御意見いただいてもよろしいんですが、もしよろしければ（１）、（２）、（３）と分けて議論が拡散しないようにということをお願い申し上げたいと思います。

1点目、新築マンションで段階増額積立方式が多いということで、将来の修繕積立金の不足という問題があるから、均等積立方式に持っていきたい。これをしっかりと持っていけるように、ここでは税などの優遇策を講じる実効性のある仕組みを構築してくださいということです。

「均等積立方式がいいわね」というだけでなく、均等積立方式に持っていくというようなもう少し強くということでしょうね。バックアップがいるのではないかとということですが、こちらについてはいかがでしょうか。昨日の国のワーキンググループの議論の中でも、できるだけ均等積立方式に持っていってほしいということで議論してまいりました。お手を挙げていただきました。北村委員、ありがとうございます。お願いいたします。

○北村委員 この税制優遇というのは、これが具体的に事務方としては何税のことを念頭

に置いておられたのかということです。一般的に個々の購入者にくるということでありますと我々の固定資産税か都市計画税になると思います。23区については、東京都が固定資産税をとっておりますから、東京都が固定資産税を優遇する都税条例の改正をするつもりがあるのかということを確認しようございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。税制ということで、何の税だということで、東京都さんどうでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 私ども想定しておりますのは、北村委員からもお話がございましたとおり、固定資産税ですとか、不動産取得税というものを念頭に置いておりますが、全国的な制度として構築されたいということでございますので、その財政的な措置についてはしっかりと国の方で行っていただきたいというのが我々の要望の趣旨になります。

○齊藤座長 ということですが、北村委員どうでしょうか。

○北村委員 もちろん、オールジャパンで最終的にするのはよろしいかもしれませんが、何と申しましてもトップランナーの東京都をサポートしておりますので、がんばって都税条例、要項なのかもしれませんが、できることからブレイクスルーをしていただければいいなと思って発言をいたしました。

○齊藤座長 ありがとうございます。税の優遇措置ということは、税の収入が減ってしまうということですね。ということで、ではどこからその分を補填するんだということをトータルに考えていかなければいけないということなんですね。その他いかがでしょうか。

段階増額積立方式をできるだけ均等にといっても、これだけ建設費が上がっていますから、均等のつもりでもまだ値上げが必要になったり、資金が必要になったりするかもしれませんが、いかがでしょうか。当てたら申し訳ないけど坪内委員はいかがですか。

○坪内委員 何名かが先にお手が挙がっています。

○齊藤座長 ありがとうございます、藤江委員ですね。御発言いただいて大丈夫ですか。

○藤江委員 この税制優遇ということで、これはいま国がやっている長寿命化税制等に通じるものがある、均等積立を推進するのであれば、これが一番効果的なのかなと私は思います。

新築マンションにおいては、この積立方式にするか均等にするかというのは、ほぼデベロッパーが決めてしまうものですので、購入する区分所有者が選択することができないので、こういう税制で買う方が優遇を受けられるということは、彼らにとってはそこがセールスに使うことができると思いますので、効果は非常にあるのかなと思います。

今やっている国の管理計画認定制度に準じた予備認定というのは新築でやっていきますけれども、あれは購入者がローンを組むときにローンの金利が下がるということで、積極的にデベロッパーがその認定を取るという効果が生まれているので、効果はあるのではないかと思います。

これともう一つは、これは対象を今新築マンションに限って要望されていて、これが第一段ということであれば、次に出すときに既存マンションについても同じように段階増額方式から均等積立にしたマンションの区分所有者については、優遇措置が受けられるような要望をされると既存マンションも修繕積立金が足りなくて工事ができないことが今往々に起こっているので、それを防ぐためにも有効かなと思います。以上です。

○齊藤座長　ありがとうございます。予備認定を受けているマンションもすごく多いですね。それがなかなか本認定にいかないというのが大きな悩みにもなっておりますが。おっしゃられるようにフラット 35 の金利の優遇は大きいですね。

それをもらうためにデベロッパーさんが予備認定をとっていただくというのであれば、そういった仕組みをつくれればできるだけ均等積立方式にということでございますね。ありがとうございます。そして坪内委員はいかがですか。建築のことがよくわかっておられると思ったものですから。

○坪内委員　不安なのは均等積立方式はもちろんいいですけども、齊藤座長もおっしゃったように、どうしても値上げをしなきゃいけない局面が出てきたときに、「均等でやってきたじゃないか」と。「これを作った者の責任はどうなんだ」というような議論に発展しかねないと正直思っております、その認識が一般の方と値上がりしたことについても、別に均等でやっていくのだからとどう捉えてくれるかが心配なところですよ。

特に税で優遇なんかしてしまうと、そういうマンションだったのに「数年で値上がりするというのはどういうことだ」みたいなことになりかねないので、少し恐ろしいなという気がしています。

○齊藤座長　あと、長期修繕計画の正確さが求められますね。

○坪内委員　そうですね。

○齊藤座長　根拠になる長期修繕計画が適正なものであるか。それに基づいて積み立て、言い方は悪いけど、いいかげんなものにして安くして、「均等割です」と言われたら、意味ないですね。

○坪内委員　逆のパターンもあって、じゃあ不安なので高め、高めでどうしても出さざる得なくなってくるのも実態としてあるので、実務としてやっているほうとしてはドキドキしています。

○齊藤座長　ということで、もちろん均等積立方式がよろしいけど、均等の適正さ、そして均等は永遠に一時金や値上げをしない訳ではないという理解をしっかりと進めながらということを教えていただきました。ありがとうございます。

1 番目に関しては、またあとで関連するので議論を進めていただくかもしれませんが、2 番目の問題がございますが、管理不全の兆候が見られるマンションの指導等について地方自治体の権限強化ということでございます。

さて、この点につきましてもいかがでしょうか。もう少し自治体の権限が強化するほう

がいい、自主条例に基づいて条例があるからといって、何でもできる訳ではないですよ。

この件について皆さんに御意見頂戴したいと思いますが、いかがでしょうか。

○北村委員 北村です、よろしいでしょうか。

○齊藤座長 もちろん、北村委員、よろしくお願いいたします。

○北村委員 ここで第1パラグラフの方の認識ですけど、これは東京都の事務方の御認識を伺いたいですね。これは東京のように先進的にやっているところは現場でもいろいろ苦勞もあるところなので、そういう現場のことをよくわからない国が、適当なことをつくってミスマッチを起こすなという、内角高めの牽制球と承ってよろしいのでしょうか。

○齊藤座長 ということですが、東京都の方、御意見頂戴してよろしいですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 北村委員ありがとうございます。そういうことではあるんですけども、やはり現場実態に即して実際に使える仕組みにしないと、絵に描いた餅になってはいけないと我々は思っておりまして、いろいろと現場でどういう点で苦勞していて、どういうところを補ってあげれば、そこはブレイクスルーできるのか、しっかりとそういう自治体の声を聞いて仕組をつくってほしい。そういう趣旨で今回要望するものでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。なかなか使えない制度がいっぱいあるということですか。それとも、これからもっとしっかり意見を聞いて、いろいろな制度をつくってほしいということでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 そうですね。我々も明確に、こうすれば、全て解決できるというものを用意している訳ではないのですが、現場の中でいろいろ苦勞している点、悩んでいる点をしっかりと踏まえて国の方で議論してつくってほしいと、そういう趣旨でございます。

○齊藤座長 わかりました。今、この制度が使えないとか、全く使えない制度がたくさんあるじゃないか、というようなことではないわけですね。これから向かっての御意見というニュアンスでよろしいのでしょうかね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 そうですね。

○齊藤座長 既に事実上条例に基づき指導を行っている自治体の意見を聞くなどということは、自主条例に基づいて指導を行っていてもなかなか限界があるよというようなことをもっと理解してほしいということですかね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 東京都も検討会でもお示ししたとおり、助言止まりという現状ではあるのですが、ただ、今後いろいろと取組を進めていく中では当然、その先という話にもなっていくかと思えます。どういう観点でいろいろな見直しができるか、実効性のあるものになるのかというのは、しっかりと地方と議論しながら、国としても検討を進めてほしい。

○齊藤座長 ありがとうございます。この次（3）の議論とも関係があるのかもしれない

んが、条例であっても、なかなか法的な根拠がないと難しいということですか、現場としては。

○櫻井マンション施策推進担当課長 繰り返しになるのですが、助言止りというのが、いま東京都の現状ではあるので、具体的なことはなかなか申し上げられないのですけれども、法的なものが後ろにあったときに一步踏み込めるということもあり得ると思います。

○齊藤座長 わかりました。今の質問は他の自治体の方からも同じことを言われたものですから、そういうものなのかなと教えていただこうと思って質問いたしました。

はい、いかがでしょうか。

○北村委員 北村ですけど、(2)は第1パラグラフと第2パラグラフがありますが、第2パラグラフのほうでもよろしいですか。

○齊藤座長 はい、もちろんです。

○北村委員 第1パラグラフは東京都のおっしゃるとおりだと私は思っておりますので、齊藤座長のように国土交通省に影響のある方が国の委員会でも御発言いただくとありがたいかなと思っている次第でございます。それから2パラの方は、本来は管理組合が自主的な管理できちんとすると。これが通常なんですね。難しいので、第三者方式だと。

しかもそこに優遇までするんだということ、一般的に考えればモラルハザードが起こるようなことですね。モラルハザードを起こしても、公金を投入しても政策を進めるということは、よほどその状態が抜き差しならないと、うまくいかないと、そういう状態にあると思うのですね。

ところが我々がやっているものは、未然に止めてやっていこうということをしているはずだと思っておりますので、政策的に一貫していないんじゃないかと、こういうことだと思うのですね。もし誤解があれば御指摘くだされば幸いです。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。2つ目のところですね。俗に言う頑張っていないようなところに対して、管理者を派遣するというようなこともあるかもしれませんが、これ3番目のところにも関連するでしょうかね。

自主的な管理適正化が望めないマンションに対しては、例えば管理者を派遣すると。そういったものに対しても、この3番目はもちろん自治体がするのではなくて、国がもう少し財政的バックアップがほしいということがあり得るわけですが。そういったところにこういう何かサポートする体制を公金を使って行うということの論理も必要かと思いますが。東京都さんで今、北村委員から御質問があったことに対してお考えがありますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 2点目のお話になりますが、私ども実際に第三者管理者方式のモデル事業というのを展開しておりますけれども、これを実際にやっていく中で一つ大きな課題として思っているのは、良い支援、仕組みをつくったとしても、それを受け入れる最低限の管理組合のマンション側の素地がないと、全く機能しないということをお我々は事業を展開していく中で痛感しております。

やはり最低限ある程度いろいろな支援メニューを受け入れてくれないと、せっかくいいものを用意して立て直してもらって、外部不経済を起こさないようにしてもらおうという仕掛けをしていますが、なかなか乗ってこないというところがございます、ぜひとも乗ってくださるように働きかけというんでしょうか、マンション側にも多少のメリットがあって、そういった仕組みを自分たちでもやってみて、自主的な管理の適正化につなげていこうという気にさせていくインセンティブがやはり最低限ないと、支援メニューも機能していかないということを実感しているものですから、今回、こうした要望を考えてございます。

確かにモラルハザードを起こすのではないかと、など、いろいろな議論がございますが、やはり管理不全の行き着く先となると、周りに外部不経済を起こしていくということで、かえって大きな行政負担がかかってしまう。

そういったことを防ぐためにも、我々の方から支援を差し伸べて、それを受け入れてくれて、適正化が図られ、立て直しができるようなマンションであるならば、インセンティブを与えて支援メニューに乗ってもらう方がかえってその行政上のコストは少なくなるのではないかと考えているところでございます。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。北村委員、いかがでしょうか。

○北村委員 わかりました。大変ですね。結局、人間でいえば成年後見とかですね、保佐、補助を強制的につけるといような感じもありますが、それをしないと公益の実現をされないということ、これ自体は、例えばそういう方に対しては、市町村長が成年後見人の申し立てをするということができますので、それはそうなんですが、基本的に被後見人の財産を使って後見人を雇うものですから、これを都民のお金から出すというためには、相当の問題状況になるまで待たないといけないということになっていくと、我々の考えている「もっと前で」というところと合わないんじゃないかという問題意識があったんですね。

おっしゃるとおり、かなり悪いことになっている状態だということであれば、こういう措置も例外的に認められるかと思いました。そういうモデルがあってもいいのですが、現にあるということであれば、それはそれで一つの選択肢かと感じました。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。そしてマンション管理センターの石原委員も御手を挙げておりますか。はい、お願いしていいですか。

○石原委員 先ほどの取りまとめの資料に対する意見に関係するのですが、今後、第三者管理方式、昨日の国の委員会でも「外部管理者方式」という言い方に変わってきたり、いろいろ定義の問題はあるかと思いますが、資料の中で最初の2行は東京都が外部専門家を役員として派遣しといった言い方で、例えば理事の一人として、あるいは民間人として専門家を派遣するといようなことかと読めるのですけれども、次の2行目からの「自主的に第三者管理者方式を導入できるよう」という言葉使いが、かなり1行目から一足飛びに、中には管理会社が管理者になるといようなやり方も含めて、そういうことを導入できるよと、かなり先走ったところまで急に進んでいるように思えて、もちろんきちんと区

分所有者が、昨日の国のワーキングでも意見がありましたけど、区分所有者が管理の主体だと意識を持って、覚悟を持ってしっかりチェックするという前提のもとで適切に運用するのであれば必要な部分は十分あるかと思うんですが、ここの書き方が少し丁寧こういう言い方をする場合は注意した方がいいかなという懸念を感じておりました。

○齊藤座長 ありがとうございます。管理組合が自主的に第三者管理者方式を導入する、この意味は多分管理組合が自らの費用を出して、しっかりと自分たちできるということで、その前段階、何か丁寧な解説がいるということですね。ありがとうございます。

皆さん(2)のところはいかがでしょうか。(2)についての御意見いただきまして、(3)のところの御意見もいただきたいと思います。(3)につきましても御意見、「上記の取組にも関わらず、自主的な管理適正化が望めないマンションについて」ということ、いわゆる外部不経済が大きくなるであろうということで、実効性のある措置、管理不全が一定の基準を超えたら、管理者の設置を義務づけるなど、それを国の責任と財源において管理適正化を図る法的枠組をつくってください、ということですが、こちらに関しても御意見があればお願いいたします。

○北村委員 度々すみません。北村です。

○齊藤座長 はい、お願いします。

○北村委員 確認ですが、個人の財産権というのは、これはマンションの区分所有者ということでしょうか。

○齊藤座長 マンションの区分所有者でしょうか。それとも周辺でしょうかということですかね。いかがでしょうか。両方でしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 マンションの区分所有者を想定してございます。

○齊藤座長 区分所有者だそうです。はい。

○北村委員 わかりました。それを書かれているのは、個人の財産権に影響を及ぼすから、国の法的な仕組みが入る、都ではできないというロジックが前提にあるのでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 さようでございます。

○北村委員 でも問題があったら、都条例で個人の財産権を制約しているはずなのに、何でここではできないと考えたんですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 我々想定しているのが、かなり大きく個人の財産権を制約していくような形で、マンションの管理の適正化を図る仕組みというものですから、それを条例でつくるといえるのはいかなものかというのがまず基本的な認識としてあります。

それから、具体的にどこまで制度を詰めているのかと言われると、なかなか今時点ではそこまで詰め切れてはいないのですが、我々が今想定しているのはフランスのマンションの財産管理の仕組みの中の臨時支配人制度です。かなり強力な権限を持ってマンションを適正化していく仕組みがフランスにあるのですが、そういったものを想定しておりますから、

それは基本的には国会の議決による法律に基づいてつくられるべきものと認識してございます。

○北村委員 わかりました。その考え方は私は賛成できませんけれども、そういう考えであるということはわかりました。都民にとって大事ならば、そして都民がお困りになっていらっしゃるすれば、相対的に個人の財産権の制約が当然であって、条例でできるはずなのですね。できないという理由は理解できません。でもそれは僕の立場ですからしょうがないです。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。他に皆様、御質問・御意見ございますか。はい、篠原座長代理でしょうか。お願いいたします。

○篠原座長代理 (3)のところですけども、区分所有法の改正の予定の中身としては、例えば管理不全共用部分管理制度か、そういったものがつくられるんだろうと思うんですけども、中身を見ていても、管理人にどんな権限があるかという、ほとんど強制力がないんですね。

保存行為とかあととは共有部分の性質を変えない程度の何とかとか、そういうことなので、例えば、ごみ屋敷の問題などもそうですけれども、本人が言うこと聞かない場合に一体どうしたらいいかという、最終的にはもう法的措置をとらざるを得ないということで、この管理人制度もやはり何と言うのかな、所有権がすごく日本は強くて、それを尊重しすぎているところがあると思うんですね。

そういう意味ではできるかどうかかわからないけれども、都の方がおっしゃったようなフランスのマンションの臨時支配人制度ですか。そういうものをつくってもらわないと、結局、周辺にも相当の影響を及ぼすものだし、それから管理不全だけ、みんなが区分所有者いないわけじゃないでしょうし、そうすると、その人たちが全部相続放棄したら自治体が全部お金を負担するのかとか。そういうお話にもなりかねないので、やはりここは最悪の場合を考えて、いろいろ法的な枠組みを構築する必要があるのではないかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。区分所有法の改正の、そうですね、共用部分の管理不全管理人制度がどのように機能していくかというのはまだ見えないところもございますが、ありがとうございます。そしてその他に、この(1)(2)(3)、これに関して皆様の御意見をお願いいたします。出口委員代理、お願いいたします。

○出口委員代理 管理適正化計画を各自治体で作成すれば、助言、指導、勧告までできると理解しておりますが、今のお話ですと助言までしかしていないとのこと、指導、勧告をされていないというのは、どういう状況でどういう理由なのかというのはこの場ですぐお答えいただくのは難しいのかもしれませんが、知りたいと思いました。

さらにそれを超えるために、自治体が自主条例をつくと理解したのですが、国の法律によって定められている権限を超えて条例を定めて指導をしていきたいという理解で正しいでしょうか。

実際に、既に自主条例に基づいて指導を行っている自治体もあるとのことなので、東京都の区市町村で自主条例をつくって指導しているところがあるということでしょうか。その点もわからなかったなので、この場でなくても、教えてもらえればと思った次第です。

あともう一点、先ほどの御説明の中で、法務省にも御要望をと提出されたとおっしゃっていたのですが、まったく同じ文書を法務大臣宛てに出したという理解でよろしいでしょうか。それもお聞きできればと思います。

○齊藤座長 はい、わかりました。ありがとうございます。東京都のほうでお答えいただくことは可能でしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 まず一番最後の点ですけれども、要望書は大体同じ中身で法務省にも要望活動をしております。

○齊藤座長 要望書は渡すだけで説明をするんですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 要望書をお持ちいたしまして、先方の御担当者の方に、御説明して要望書を渡すということになります。

○齊藤座長 すみません、素人の質問をしてしまってすいません。渡すだけならなかなか理解が難しいだろうなと思ったものですから、質問いたしました。先ほどの助言、指導、勧告までできるんじゃないかと、その中でなぜ現実としては助言までしかできないんでしょうか、という質問もあったんですが、いかがですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 助言があり、指導があって勧告があるという過程を経ていくだろうと思うのですけれども、最終的な勧告となるとかなり重いものだという認識が、それぞれの自治体にはおありであると。しかも現状といたしましては、勧告をしてしまうと、その後は全く強制手段というのは現状用意されていない中で、逆にその勧告を出すというのが非常に重い意識でもって取り組んでいらっしゃるという話を聞いております。

○山口マンション課長 一点追加させてください。マンション関係の法令と、東京都の届出制度ですけれども、これは時系列的にほぼ並行して制定されている内容になってございますので、その中で東京都の方の条例につきましては、その届出対象とかをより明確にしていたりだとか、その項目が明確になっていたりだとか、そうしたこともあり、各区市さんにつきましても具体的な項目がある内容に沿って指導とかをする方が多分やりやすいのであろうと感じております。

このため自主条例と書いていますけれども、これは東京都の条例とかに基づきまして、今指導だとか助言だとか、そうしたものを行っていくといったフェーズだという認識をしております。今調べても東京都内、法に基づいて、その指導とか、そういった助言とかやっていくのはあまり聞いていないですけれども、それはそういう事情なのかと思っております。

○齊藤座長 わかりました。御説明ありがとうございます。指導、助言、勧告。確かに勧

告の後何もないですもんね。指導、勧告の後、おっしゃる通りでございます。私もずっと気になったことでした。その他は皆様いかがでしょうか。もう予定の時間が来ております。特にということがなければ、皆様との意見交換をこのくらいにしたいと思います。ありがとうございます。

皆様から様々な御意見を頂戴いたしました、また貴重な御意見も多数いただきました。ありがとうございます。用意しておりました議論、議題はこれで終わりでございますので、まず議論はここまでいたしたいと思います。そのほか、先ほど皆様に多々御意見いただきました前半の部分に関しまして、取りまとめということで、皆様の御指導、御協力を賜りたいと思いますので、御協力の方をよろしくお願いいたします。

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、事務局から説明をお願いいたします。

○三木課長代理 事務局でございます。本日で検討会は終了となります。検討会終了に当たりまして三宅民間住宅施策担当部長より御挨拶申し上げます。

○ 三宅でございます。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、昨年10月から4回にわたりまして本会に御出席をいただき、各専門分野の豊富な知見に基づきまして、貴重な御意見を頂戴してまいりました。

管理状況を届出制度の運用という実務的な側面も考慮していただきながら、マンションの実態に即して現実的で的確な御意見を賜りまして、まことにありがとうございました。お蔭様を持ちまして、委員の皆様方の意見を最終的に取りまとめるという段階に参りまして報告書の方も皆様、今日いただいた意見も反映してまとめる目途が立ってまいりました。

今後、この取りまとめを基にしまして、東京都として検討を深めていき、国の動向を見ながら時期は未定ではございますけれども、実際の制度の見直しにつなげていきたいと考えております。東京都は地元自治体や国、関係団体の皆さんの皆様とも連携を図りながら管理状況届出制度に限らず、マンション施策全般の充実に努めてまいりますので、今後とも委員の皆様におかれましては、私どもに御指導、御鞭撻を頂戴できますれば幸いです。これを持ちまして、閉会に当たっての御挨拶とさせていただきますと思います。どうも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。皆様に議論していただきましたことが、都民の皆さん、マンションに住んでいる皆さんにとって安心してマンションに暮らせることにつながっていきますように、そうしたマンション施策につながっていきますように、私からも皆様、引き続き御指導、そして御協力のお願いを申し上げます。

4回にわたりまして皆様には前向きに御意見をいただき、本当にありがとうございました。

た。それでは、これをもちまして、第4回のマンションの適正管理促進に関する検討会を終了いたします。本当に皆様、御協力ありがとうございました。

午後6時05分 閉会