

## 第3回 マンションの適正管理促進に関する検討会

日時 平成30年6月11日（月）

13:58～15:43

場所 都庁第二本庁舎31階 特別会議室25

午後1時58分 開会

開 会

○平岩統括課長代理 定刻より少し早いですが、皆様おそろいですので、始めさせていただきますと思います。

本日はお忙しい中、また天候の悪い中、第3回マンションの適正管理促進に関する検討会に御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます、都市整備局マンション課の平岩と申します。どうぞよろしくお願いいたします。議事に入りますまでの間、進行を務めさせていただきます。失礼いたしまして、座って進めさせていただきますと存じます。

本日はプレスが入っております。報道機関の方をお願いでございますが、カメラでの取材は冒頭のみとさせていただきます、ペンの取材は検討会終了まで結構でございます。

次に、資料の確認をさせていただきます。

ダブルクリップでとめてあります検討会次第が書いてある資料ですが、資料1が「制度化に向けた検討事項」。参考資料といたしまして、参考資料1が「マンションストックの状況」、参考資料2が「マンション管理の実態」、参考資料3が「マンション管理の適正化等に向けた行政の取組」というものでございます。また、今日は机の上に黄色いファイルの、これまでの検討会の資料、それから「良質なマンションストックの形成促進計画」と「マンション管理ガイドライン」をお配りしております。こちらの資料につきましては、検討会終了の際には机の上に置いたままお帰りいただければ結構です。不足等がございましたら、事務局までお願いいたします。——よろしいでしょうか。

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、検討会の資料は公開とさせていただいております。また、議事録につきましても、発言者の氏名の記載をした上で、個人情報に該当する内容を除きまして、全文公開とさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の検討会は、会議次第にございますように、おおむね16時の終了を目途に進められればと考えております。

それでは、恐縮ですが、カメラ撮影はここまでとさせていただきます。よろしいですか。

それでは、ただいまから第3回マンションの適正管理促進に関する検討会を開会いたし

ます。これより先は齊藤座長に会議の進行をお願いしたいと存じます。齊藤座長、よろしくをお願いいたします。

○齊藤座長 ありがとうございます。

本日、第3回目でございます。皆様、今日もどうぞ、議論の方をよろしくをお願いいたします。

## 1 議 事

### (1) マンションの適正管理促進に向けた施策について

○齊藤座長 それではまず議事(1)「マンションの適正管理促進に向けた施策について」、事務局より説明をお願いいたします。

○飯塚マンション課長 マンション課長の飯塚でございます。私の方から資料1を御説明させていただきます。以降、着席して失礼いたします。

お手元配付の資料1をご覧ください。

まず、制度化に向けた検討事項でございますけれども、議事の1番目、「マンションの適正管理促進に向けた施策について」ということで、本資料を御参考いただきながら、本日御議論をお願いしたいと思っております。

また、5月の第2回でも御議論いただきました2点、「マンションに対する行政の関与」並びに「管理状況の把握」に関しまして、委員の皆様からの御指摘や御意見などを踏まえまして、修正事項の御説明を私の方からさせていただきます。新たに本日、「管理状況に応じた助言・支援等」についての御説明の後に、委員の皆様の御議論をお願いしたいと思っております。

なお、添付してございます参考資料1～3は、前回は御提示した資料をそのまま添付してございまして、あわせて逐次御参照いただければと存じます。

それではまず、前回の御指摘・御議論を踏まえた資料1の修正事項等について御説明いたします。ページをおめくりいただきまして、5ページをご覧ください。

資料5ページでございますが、管理不全の兆候を判断する7項目のうち、④総会開催についてということですが、下線がしてございますけれども、年1回以上の開催の有無及び議事録の有無を把握することとしてございます。また、⑦でございますけれども、大規模修繕工事につきましては、こちらも下線部分でございますが、履歴がある場合の工

事実施時期は直近の実施年を記載することとさせていただきます。

続きまして、6ページでございます。

管理を適正に行う上で重要な項目につきましては、分類を大別いたしまして、「管理組合の適正な維持管理」と「その他（マンションの社会的な機能を高めるための項目）」の2つに大きく区分整理してございます。また、その上で、項目ごとの回答のしやすさにも配慮いたしまして、例えばでございますけれども、空き住戸や賃貸化住戸は、実数ではなくて割合数を御回答いただくような方法も考えられるとしてございますが、また、状況把握において、割合数ですと曖昧さが生じるという懸念もございまして、本日この辺の詳細になりますけれども御検討いただければと存じます。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、7ページでございます。

基本情報のうち、連絡先の項目でございますが、管理者または代表者につきましては、報告（届出）の頻度は5年おきとしてございますけれども、その間、組合役員の改選等が想定されますことから、届出事項につきましては個人名ではなく、理事長や自治会長などの属性を回答いただくこととさせていただきます。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、11ページでございます。

前回の資料では、参考としておりました施策の実効性を上げるための措置ということで、先行して条例を制定してございます豊島・墨田・板橋の3区の比較表を示しておりますが、こちらの表で中段になりますけれども、「指導・勧告等」の欄を追加してございます。このうち豊島区におきましては、指導・要請・勧告の3段階、また墨田区・板橋区は指導・勧告の2段階によります督促的な行政指導を規定してございます。また、その下の欄でございましてけれども、前回の資料で「罰則的措置」と表示していた部分でございましてけれども、その内容はマンション名の公表でございましてため、ふさわしい表現として「履行確保措置」に改めさせていただいております。

このような状況も踏まえまして、次の12ページでございましてけれども、方向性の案を4点示してございます。

まず1つ目でございまして、未報告・未届けのマンションに対しまして、督促や指導を実施する。ただし、罰則的措置は行わないこととする。2つ目、未報告・未届けのマンションに対しては、管理組合等の同意を得て、必要な調査を行う。3つ目でございまして、報告（届出）の内容を確認するため、必要に応じ、管理組合等の同意を得て、調査を行う。最後、4つ目でございまして、管理状況に応じて、必要な助言・支援並びに指導を行うと

してございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、13ページ以降でございますが、こちらからは新たに、「管理状況に応じた助言・支援等」についての御説明となります。

まず、現状の課題といたしまして、前回も若干触れさせていただきましたが、管理組合がない、あるいは管理組合があっても関心のない場合、都が行っている普及啓発や支援などの施策が届かない状況でございます。このため、取組の方向性として以下4点を掲げてございまして、1つ目でございますが、管理状況を確認し、管理組合に対して結果を通知するとともに、管理状況に応じた助言を行う。続いて2つ目、管理不全の兆候があるマンションに対しては、個別訪問・アドバイザー派遣等による積極的な支援を行い、管理状況の改善を促す。続いて3つ目、管理不全を予防するため、全てのマンションに対して適正な管理に資する取組を支援する。なお、この際の論点といたしまして、管理不全の予防・改善に向けた具体的な支援策のあり方や、その費用負担などが挙げられ、本日御議論いただければと考えてございます。最後、4つ目でございますが、支援しても改善が見られないマンションに対しては、罰則的措置は行わないものの、行政指導を行う。また、この際の論点といたしまして、立入調査を含む行政指導の妥当性や、あるいは建物が著しく劣化したハード面で管理不全状態にあるマンションへの対応などが挙げられ、本日御議論いただければと存じます。

続いて、14ページでございます。

先ほど申した具体的な支援策のあり方につきまして、方向性案を補足してございます。これまで管理組合の自主的な取組に対し、行政が実施してきた側面的な支援に加えまして、今後は報告（届出）による管理状況の確認後、その結果に応じました公平かつきめ細やかなさらなる支援策の拡充により、管理状況の改善及び適正な管理を促していきたいと考えてございます。その際、考えられる支援メニューは、報告（届出）の有無や管理状況の結果に応じまして、以下（1）から（3）までの3通りが挙げられます。

まず（1）でございますが、管理不全の兆候があるマンションに対しましては、個別訪問を行うとともに、報告（届出）内容に応じました積極的な支援によりまして、管理状況の改善を促すこととしたいと考えてございます。その際、考えられる支援メニューの例といたしましては、4つ挙げますが、1つは、管理規約の作成や管理費の設定を含む、管理組合の設立支援。2点目、外部からの管理者ないし組合役員の派遣。3点目、長期修繕計画や修繕積立金の設定支援。最後、4つ目でございますが、劣化診断の調査費助成や

マンション改良工事助成制度による支援などが考えられます。

続いて、(2)でございます。報告(届出)があったマンションに対するインセンティブといたしまして、管理組合の運営やマンション再生に対する普及啓発や支援によりまして、引き続きの適正管理や今後の建替えなどの再生に向けた検討を促していきたいと考えてございます。その際、考えられる支援メニューは、参考といたしまして、以前、都が試行的に実施いたしました管理状況報告におきましてあわせて実施した支援メニューでございますが、1つは、東京都マンション管理アドバイザーの1回無料派遣。2点目、マンションみらいネットの初回登録料を無料にするなどを試行的に講じてございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、15ページ。最後の(3)でございます。こちらは全てのマンションに対してでございますが、マンションの管理や再生等に関する個別相談や支援によりまして、適正な管理及び再生を促していきたいと考えてございます。この際、考えられるメニューの例として3つ挙げてございます。1つは、各種相談への対応のワンストップ化や適切な助言が可能な総合相談窓口の設置。続いて2点目、現在ある優良マンション登録表示制度を活用いたしまして、登録マンションに対する優遇策などを拡充していく。3つ目、他のマンションや周囲の地域コミュニティとの連携活動に対する支援などが考えられます。

なお、こちらのページの下段には、参考といたしまして、現在、都で実施してございます管理組合等に対する支援策を、普及啓発・技術的支援・財政的支援・市場誘導の4分類で列記してございます。このうち、管理適正化やストック改良に関する主なものは、本日別添えしておりますが、参考資料3の7ページから10ページまでにそれぞれ概要を記載してございまして、本日の御検討や御議論にあわせて随時御参照いただければと存じます。

私からの説明は以上でございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がございました。今日は幅広い議論になりまして、今日の議論を踏まえて、次回は中間案を取りまとめていただくということでよろしいですね。はい、ありがとうございます。

それでは、できましたら前回のところで修正をいただいた点につきまして、何か新たに御意見がありましたら御発言をお願いしたいと思います。

まずは、5ページ・6ページのあたりでしょうか。把握する内容、届出いただく内容でございますが、ラインが引いてあるところを修正していただきました。総会の開催で、年

1回以上開催の有無、議事録があるかどうか、できるだけ簡単にという趣旨でございます。それから、大規模修繕のところで、やったかやっていないかを示し、やったことがある場合に、いつ最近やったのか届け出る。それから、6ページのところで、空き住戸とか賃貸の住戸ですが、これは戸数の実数が良いのか、マンションの大きさによると思いますが、割合が良いのか。ぜひ、積極的にこのあたりの御意見をお願いいたします。その他として、防災対策、地域とのコミュニティ関係の配慮、民泊への対応などの項目が入っております。そして、7ページのところで、連絡先が管理者か理事長かということですが、では誰の連絡先、氏名・住所・電話番号・メールアドレスを届け出ることになればよいのか。あわせて御意見をいただければと思います。

まず、事務局案として、理事長・区分所有者・管理業者・マンション管理士と書き、誰の連絡先を書くことを想定されていますか。

○飯塚マンション課長 7ページに下線を引いてございますけれども、こちらに掲げてございます方々のいずれかの御連絡先がいただければと考えてございます。

○齊藤座長 そうしますと、「理事長」と書きますと、今の理事長の名前・住所・電話番号・メールアドレスを記載することになりますね。ご説明では、個人名ではなく肩書だけとおっしゃったのだけれども、実際には、連絡先をいただくことになるということでしょうか。

○飯塚マンション課長 メールアドレスまではなかなか厳しいかなと思いますけれど、例えば郵送する際に確実に管理組合様の方に到達するような住所といいますか、そういうものをいただければと考えてございます。

○齊藤座長 そうすると、個人名はなくてもよくて、郵便が確実に届く方法を連絡先として記載していただくということでもよろしいでしょうか。あるいはこれも御議論していただいた方がよろしいですか。理事長は毎年変わるのだったら、毎年、内容が変わったら届け出ることになるのですよね。

○飯塚マンション課長 そうですね。ただ、いわゆる持ち回りではないですけど、組合の役員が1年ごとに変わる場合もございますので、その際に1年ごとに変更の届出をいただくのは非常に煩わしいであろうということから、メールアドレスまではなかなか難しいかなと思いますけれども、住所等をいただければ書類等の送付においては差し支えがないのではないかと考えてございます。

○齊藤座長 わかりました。理事長さんの個人住所ではなく、管理事務所宛てでというよ

うなことです。

○飯塚マンション課長　そうですね。そのような場合でも結構かと思います。

○齊藤座長　そうすると、その記載方法もわかりやすく、整理した方が良いのかなと思いました。ありがとうございます。

　まだ、皆様の御意見を聴いて決めていきたいというところもあるようですので、5・6・7ページのあたりで、修正していただきました点について御意見がありましたらよろしくお願いたします。——はい。

○篠原座長代理　ちょうど7ページのところで話ししようと思っていたのですが、基本情報の中に、例えば「管理室の有無」というのをに入れていただいて、あと連絡先も管理室に組合の専用電話みたいなものがついている可能性もあるので、それをまず最初に書いてもらった方がよいのかなと思いますので、これはちょっと改善した方がよいかなと思います。

○齊藤座長　ありがとうございます。そうしますと、連絡先は管理事務所みたいなところを優先して把握した方が、把握しやすいのではないかとということかなと思いました。

　その他に御意見はございますか。——はい。

○若林委員　管理業者というのは、法人という意味ですよね。ということは、ここに会社の名前あるいは代表電話等を記載しても恐らく行き渡らないと思うので、ここはちょっと考えた方がよいのではないかと思います。

○齊藤座長　どうすればいいですか。管理業者名を書いて、支店名を書いて……。

○若林委員　支店名とか担当者になるのですかね。

○齊藤座長　担当者も5年もあれば変わってしまいますよね。

○篠原座長代理　管理会社が変わってしまう可能性が……。

○齊藤座長　そのときの管理会社の名前・支店・連絡先くらい書いていただければよいですか。

○若林委員　それくらいはないと、恐らく社長さん宛てに行ってもしょうがないと思います。

○齊藤座長　よろしいですか。そのような対応で。

○鈴木委員　とりあえず、支店がわかっているならば追いかけることはできるのではないかな。

○齊藤座長　マンション名がわかれば。

○鈴木委員　「うちはもう手放しました」で終わってしまうかもしれないですけど。



○齊藤座長 わかりました。ではまず、連絡先として管理会社のところと、管理事務所、そして今の案ですと理事長さんが管理者の場合に、管理者のところは「理事長」にマルをすればよくて、理事長の個人の住所とか電話番号・アドレスまでは求めない。積極的に書きたい場合はどうぞということですよ。

その他に、いかがでしょうか。——はい、どうぞ。

○川上委員 今おっしゃったのは管理会社の機能なので多分そういうことだと思うのですが、理事長に関しては、名前、固有名詞を書かれた方がいいのではないかなと。結構、マンションから言うと、「いつあの人が理事長をやっていたの？」と後からわからなくなってしまう場合もあるのですよね。「あ、そうか、〇〇さんがやっていたのか」みたいなことで、意外にそこで「あの人だったらこういうことを考えているんだな」みたいなことがわかるので、理事長さんに限っては固有名詞を求めた方がいいかなと思います。企業とは全然違うので。

私も今年、久しぶりに理事長をやっているのですけれども、15年前に3年続けてやったのです。そうすると、いつやったかも自分でも覚えていないので、そのことも含めて、意外に固有名詞というのは後から、管理組合にとっても貴重なデータになるのでいいのかなと、私は勝手に思っているのですけれども、どうでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。いかがでしょう、理事長さんのお名前。理事長さんの住所もですか。連絡先も？

○川上委員 そうですね。

○齊藤座長 いかがでしょう。いいと言う方と、多分それはハードルになるのではないかなと思う方もおられるかもしれませんが、いかがでしょう。御意見がございましたらお願いいたします。

○篠原座長代理 抵抗があるのではないかと思います。

○齊藤座長 どうでしょう。

○川上委員 選択肢にしますかね。

○齊藤座長 マンションに確実に連絡できる方法として、1.郵便物が着くように、2.電話連絡もできるようにということで、管理事務所があれば管理事務所の住所・電話番号。そして、管理会社でも支店でわかるようであればそれでいいと。それもない場合は、誰かマンションの方のお名前・住所ということになっているのですけれども、必ず理事長さんに登録していただいた方がよろしいですか。そうすると、毎年、理事長さんが変わると届ける

ということになっていきますけれどその方が良いですか。

○川上委員 ある年に誰々さんが理事長をやっていたというのは、後からすごく貴重なデータになるのですよ。

ちょっと余談ですけど、マンション学会でマンション管理学会版規約というのを3年前につくって、私も協力したのですけれど、マンション学会では、誰も記憶していないと思いますが、理事長の任期を3年にしたのです。特に私の主張で「3年にしようよ」ということで、全く誰も記憶していないと思いますが、だからそれくらい1年任期というのは、いかにも義務を果たしただけで終わってしまうので、何か具体的なことをやれないのではないかということ、3年にしたのですけれども、そのくらい僕は、毎年毎年ころころ変わっていくというのは、マンションにとってはあまりベターではないのではないかなと思っていますので、そういう思いもあって、少なくとも固有名詞くらい届けてくださいねと思ったのです。

○齊藤座長 ありがとうございます。どうぞ、よくよく現場を御存じの方から、いかがでしょうか。

○鈴木委員 理事長名まで入れると、届出率が非常に悪い方向に働くと思いますね。

別のことでいいですか。

○齊藤座長 はい、もちろんです。

○鈴木委員 6ページの適正維持管理の賃貸化住戸の割合なのですけれども、前回でも若干触れたのですけれども、賃貸化が進んでいるから不適切管理とは限らない。投資用物件とかもありますので。さりとて、投資用物件がどうかという判断は難しい部分だと思いますので、こちらの部分で適正な維持管理が行われているかの判断については、経年推移の変動率をチェックされるという観点がよろしいかと思います。もともと100%に近い賃貸化の物件もありますので、だから不適切ということではなくて、100が90に前後しても別によろしいわけですので、10%の賃貸化だったのが5年後に50%になったとか、そういう変動率に着眼されるのがよろしいのではないかと思います。

それから、空き住戸は、不在届けということになると思うので、捕捉は実際には非常に難しいと思うのですが、一応これは入れておかないと、今後のことがありますから、まず実施をしてみて、実効性があるかを確認するということかなと。この2点について。

○齊藤座長 ありがとうございます。数字は割合の方がいいのか、実数の方がいいのか、どうでしょうか。

○鈴木委員 この場合だと、総戸数は把握しているわけなので、わかる限りだと戸数の方がいい気はします。

○齊藤座長 戸数がいいですか。大規模でもいいですか。1,000戸くらいでもカウントしてもらえますか。

「または」として、割合を答える方が書きやすいですかね。

○鈴木委員 「または」ですね。書きやすい方を書いていただくのですかね。

○齊藤座長 戸数または割合ということですね。

そして今御提案があったのは、変化ですかね。増えているとか減っているとか。

○鈴木委員 もともと100%に近い物件は動きませんのでね。そうすると、危なくなってくるというのは、通常の常住型のファミリーにおける賃貸率が高まってくるということを気にされているのだと思うのです。例えば、5年で10ポイント以上動いたとか、そういうような兆候ではないかなと思いますけれど。

○齊藤座長 「管理組合の適正な維持管理」という項目に入っているからこそ、変化という見方もあるのではないかということでした。

その他に御意見はございますでしょうか。5・6・7ページのあたりで。——はい。

○篠原座長代理 先ほどの、理事長さんの氏名のところは、書きたい人は書けばいいと思うので、任意なのだけれども書けるような欄を設けておいて、自由というふうにしたかどうかというのが1つ。

それから、6ページのところで、下の方の「その他（マンションの社会的な機能を高めるための項目）」で、防災とコミュニティと環境への取組、これは割合普遍的な話だと思うのだけれど、住宅宿泊事業というのはちょっと性質が違ふのと、オリンピックが終わったらどういう感じになるのかというのと、割とトレンドな話なので、同列に扱っていいかどうかというのが、ちょっと私自身も迷うところです。

○齊藤座長 ありがとうございます。ちょっと難しいですかね。

○飯塚マンション課長 すみません、事務局の方から恐縮でございます。

今、篠原委員の方から御指摘いただいた件で、確かに住宅宿泊事業に関しては、この末尾に「など」としてございますけれども、こちらの項目につきましては、5年に1回その時々に応じました課題に対応した形で、私ども行政の方から、あえて追加的に項目を設定することもできるようなことを想定しております。

一方で、トレンドからちょっと外れてしまっているような項目については、その都度こ

の項目を逆に落とすようなこともできるようにして、ある程度フレキシブルに設定できるように、また負担のない程度に追加なり項目削除するなりできれば、私どもとしては大変やりやすいかなと考えてございます。

○齊藤座長 はい。その他に。——どうぞ。

○川上委員 同じ項目のところで、「環境への取組（LED化、外断熱、EV充電設備など）の実施」で、外断熱というのを入れたのは、かなり外断熱を評価しているということで入れたのですか。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。実態として各区市さんで、国の補助金を活用して外断熱等の省エネ効果のある改修工事についても工事助成をやっていると伺っておりますので、こういった取組についてもこの報告（届出）の際に状況を御報告いただければと考えているところでございます。

○川上委員 私は外断熱をすごく評価していて、できれば東京でも外断熱化というのを進めてほしいなと思っていて、ある団体と「東京でも外断熱」というキャッチフレーズを考えて普及活動に邁進しようと思っているのですけれど、なかなか、「東京でも外断熱って、何それ」と言われてしまうのですけれど。北海道とか寒冷地では外断熱化が普通ですけれども、環境負荷だとか住民の健康維持には外断熱化して、部屋の中の年間気温が一定になるというのは非常に素晴らしいことなので、特に東京都さんが外断熱を突然出してきたのが僕にはものすごく意外な話で、これは消さないでください。5年に1回なので、多分外断熱をやっているところはまずないと思いますけれども、あればそれは貴重なデータになるかもしれませんので、よろしくお願ひしたいなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。これは環境への取組を何かやっていたらマルではなくて、一つ一つの項目を聴くイメージですかね。

○飯塚マンション課長 そうですね、そのように考えています。外断熱につきましても、この先、都が直接的に支援するかどうかというのはまた今後の検討かと思っておりますけれども、まずはニーズを把握しておきたいという趣旨というふうに御理解いただければと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他、把握する内容について何かお気づきの点はございますでしょうか。——はい、どうぞ。

○若林委員 今の外断熱ですけれど、既設のマンションにレトロフィットして施工した例というのは極めて少ないと理解しておりますので、むしろここに入れるべきは開口部の遮

熱性能の向上。例えば、窓ガラスとかドアというところの方が、より普遍的ではないかなと思うのですが。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。ぜひお詳しい方から御意見をいただければと思います。もちろん、お詳しくなくても大丈夫です。すみません、お詳しいと言うと話しにくいですね。

○飛田委員代理 詳しいわけではないのですけれど。

事務局さんに質問なのですけれど、この環境への取組というのはちょっと唐突感があるなと思ったのですけれど、これは東京都さんの中の環境局サイドとは何かすり合わせをされていらっしゃるのでしょうか。

○飯塚マンション課長 特にここに記載するという点に関して環境局とすり合わせということではないのですけれど、当然に、例えば環境局さんで取り組まれている内容ですとか、あるいは都の環境局が関与していないところでもまた区の独自の取組ですとか、そのようなこともあるというふうに聴いてございますので、総じて各管理組合さんの方でどのような省エネ等々の対策に取り組まれているかということをごちからで把握したいという考えでございます。

○飛田委員代理 質問させていただいたのは、新築分譲マンションに関しては環境局さんの方に届出をかなりしてしまして、かなり細かいことまで届けをしているので、その項目と屋上屋になるのではないかなという気がいたしまして、それであればむしろ、いっそ不要という判断もあり得るのではないかな。少なくとも新築に関しては、というふうに考えました。

それからもう1つ、7ページ目の管理会社名とか理事長名の話が先ほどありましたけれど、実はそもそもこれで困るのは、そういうのがわからない人をどうするかというところにむしろ着目すべきで、ある意味、管理会社とか理事長とかがしっかりわかっているところに関しては、こう言ったらなんですけれど、そんなに心配しなくていいのではないかなと思います。むしろ、その先のことを考えるべきではないかと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますと、管理会社とか理事長の他、何か連絡がつく人ということですね。

○飛田委員代理 実際に現場の調査でそうされていたと先日もお話しされておりましたので、例えばそういうことではないかと思えます。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の環境のところの項目は、新築時は環境に関して

もっと多くの項目を届けているのですか。

○飛田委員代理 環境局さんのホームページでも、各物件当たり、印刷したら多分6ページとか7ページになるくらいの量を全部届け出ていまして、物件の住所であるとか面積であるとか戸数であるとか、それから環境性能ですね。むしろ外断熱という話よりも、いろいろ環境の方であるそちらの数字について計算したものとか、かなり細かくて、門外漢では多分わからないくらいのところまで提出させていただいています。

○飯塚マンション課長 ありがとうございます。ただいま委員の方から御指摘いただいたとおり、環境局さんの方で制度的にそういった環境配慮事項を届出させるような制度もあるというふうに当然こちらも把握してございますので、こちらで今考えているものは基本的には既存のマンションということでございますけれども、制度的にいわば二重的な届出事項が発生しないようにということは十分配慮していきたいと考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他、いかがでしょうか。——はい。

○鈴木委員 6ページの、地域コミュニティ形成の取組の実施の有無という言い方になりますと、「地域と連携していますか？ そうではないですか？」というのはなかなか答えづらいので、どちらかというと、自治会・町内会の組成状況という聞き方なのかなと。そうすると、「自治会はあるけれど、うちはマンションで完結している活動です」「地域の中の一部として活動しています」みたいな聞き方で、実際的に答えやすくなるのではないかと考えています。

それから、その上の防災対策の実施についても同じく、自主防災組織の組成状況という聞き方で、実際に稼働しているかどうかという観点でお聴かれになった方がよろしいかなと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。防災対策のところは「自主防災組織」。マニュアルとか防災訓練は要らないですか。

○鈴木委員 いや、それも。

○齊藤座長 要らないわけではなく、プラスアルファですね。

そして今の、地域とのコミュニティ形成の取組というところは、ちょっとそれでは抽象的で答えにくいので、町内会・自治会の連携の仕方、管理組合で独自にやるのか、一緒に中に入ってやるのかみたいな形と——それだけでいいのですか。地域と何かコミュニティ活動を一緒にやっているという欄は要らないですか。要る・要らないと言われると困る

かもしれないですけど。

○鈴木委員 費用をどうしているのかというのはありますけれど、あまりそれは関係ないですかね。

○齊藤座長 いろいろ聴きたくなる所をぐっと抑えないと、項目が増えてしまいますしね。わかりました。ありがとうございます。

その他に御意見はございますでしょうか。——よろしいですか。

また後で気がつかれましたら補足していただくということで、ちょっと前に進めまして、次は10・11・12ページのあたりで、「報告（届出）を求める頻度」ということです。とりあえず5年となっておりますが、方向性案が5年を想定しているのかどうかということ。それから、11・12ページについては、12ページに方向性案として4つ出ておりますね。こういった方針でよろしいでしょうか。罰則的措置は行わない。未報告のマンションに対しては、管理組合等の——「等の」というところが、管理組合がない場合もありますから、同意を得て、必要な調査を行う。報告の内容を確認するために、必要に応じ管理組合等の同意を得て、調査を行う。管理状況に応じて、必要な助言・支援、指導を行うという点につきまして、できましたら御意見をお願いしたいと思います。——はい。

○北村委員 先ほど罰則的措置の意味を御報告いただいたところについてです。12ページと13ページに、括弧して「（罰則的措置は行わない。）」と書いてあります。これは要するに、公表はしないということの意味しているのかどうか。先ほど履行確保措置を公表だとなさっているのに、こちらの方がそうになっていない。関係がいま一つ不明確かなと思うので、確認がてら御質問いたします。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。履行確保措置としてマンション名の公表としてございますけれど、これを含めまして罰則的措置は行わない、すなわちマンション名の公表は行わないということで現状考えてございます。

○北村委員 わかりました。含めるということは、公表もそうだし、例えば過料なども、いわゆるサンクシヨンの効果を持つ措置はしないということの意味しているということですね。

○飯塚マンション課長 はい、そのとおりでございます。

○齊藤座長 その他に御質問・御意見はございますでしょうか。——はい。

○北村委員 管理組合側のレスポンスに関してです。同意を得たというときに、この程度

のことでしたら通常の管理行為にもなっていないのかな。要するに、管理組合があったという前提ですが、過半数云々かんぬんという、例の区分所有法の話のようなかたい意味で「同意」と使っているのかどうか。後の助成を受けるとか支援を受けるというのも、受ける・受けないはゼロ・ワンなのですが、受ける前提として、その内部の意思決定を都としてどういうふうにお考えになっているのか、はっきりした方がいいかなと思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。——どうぞ。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。こちらの方向性案のところ「管理組合等」としてございますけれども、この「等」の中に管理組合の意思決定によらないような部分も想定しておりまして、今、委員がおっしゃったような、管理規約に諮ってコンセンサスを得るといふ部分まで及ばないような場合も想定してございます。例えば任意の区分所有者であるような場合も、ある程度想定しているとお考えいただければと存じます。

○齊藤座長 ありがとうございます。管理組合等の同意を得てというのは、総会を開いて皆さんで決議をしてもらうような同意ではないという意味ですね。「いいですか」「いいですよ」というぐらいのことを想定されているということですね。——はい。

○篠原座長代理 そうじゃないとなかなか調査ができないというのはよくわかるのですが、例えば、行ったときにたまたま居住者らしい人が出てきたので、ではその人に「中に入って調べていいですか」と聴くことも想定しているのでしょうか。

○飯塚マンション課長 今後、個別訪問というようなことも考えてございますので、アプローチ先というか、今、委員がおっしゃったような場合も、ある程度は想定しているところでございます。

○篠原座長代理 大丈夫かな……。

その人が、例えば「わかりません。理事長さんに聴いてみます」とか、そういう話があれば、それはそれでいいと思うのだけれど、そうではなくて、単独に「いいですよ」という返事ができるかということ、それは結構難しいというか、本人は嫌なのではないかしら。

○飯塚マンション課長 まさにおっしゃるとおりかと思いますので、任意の方にマンションの管理全般を尋ねるということではなくて、まずは管理組合の有無等も含めまして、実態的にどなたが管理・運営に携わっていらっしゃるのかとか、そういった部分を個別訪問によりヒアリングを通じて徐々に把握していくということで、いきなり任意の方にマンション全般を委ねるということではないと考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。気持ちとしては「強い拒否反応があるときは行かな



いけれども」というようなニュアンスかと思いますが、的確な表現方法があればいいのですけれども、それを管理組合等の同意を得てという表現になっておりますが、同意が難しい場合もあるかもしれませんね。

どうぞ、他に御意見があればお願いいたします。——はい、どうぞ。

○荒委員 今の12ページの上から2つ目のところなのですけれども、未報告のマンションで、例えば明らかに外観上、管理不全の兆候がある場合は、同意を得ずに必要な調査を行うというようなことはできないのでしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局からお答えします。今、委員がおっしゃったのは、いわゆる立入調査権限みたいな、強制的な権限の付与かなと考えるのですけれども、現状そこまでは想定してございません。また一方で、他の行政になりますけれども、例えば建築指導行政ですとか、消防の予防行政ですとか、そういった立入権限を付与されている行政もございますので、委員の御指摘のとおり、例えば外部不経済を及ぼし得るような場合については、そういった他の行政と連携して対応していくということも考えられるのではないかと考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。どうでしょう。——はい。

○鈴木委員 12ページの、「実効性を上げるための措置」として、未報告のマンションに対する手当てということで、後段でいろいろ記載していらっしゃるのですけれども、一番効果が上がるのは、いかに報告することのメリット、インセンティブをつけるかということだと思っております。報告するところというインセンティブが得られるよというような、プラスの側面にも触れた方がいいのではないかと考えています。ただ、そうするとボリューム的に非常に大きくなって大変だなと思うのですけれども、例えば管理不全の兆候のあるマンションに対する支援メニューとして、長期修繕計画や修繕積立金の設定支援とかが出ていますけれども、届出を出す真つ当な管理組合さんでも必然的に5年ごとの長期修繕計画の見直しは行うわけで、それによつては管理会社的には机上の簡単なチェックで済む場合もありますし、数量を拾って別途契約でまき直しして精緻なものをつくるという場合もありますので、そういうところの支援ですとか、そういったようなことも考えていただければなと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。もっと登録・届出のモチベーションを上げるように支援策をとということでございますので、支援策の方の御指摘もございましたので、それでは、ちょっと幅広くなりますが、13ページ以下につきましても、今のように御指摘があ

ればお願いしたいと思います。

○鈴木委員 13ページ以下は、管理不全の兆候のあるマンションの組合に対する支援としていろいろな、管理士さんを派遣して、アドバイザーが相談に乗ってくださいとかありますけれど、真っ当にやっているところでも長期修繕計画の見直しとかは必然的に行うので、そういうところに「インセンティブをつけるから届け出た方が得ですよ」という意味です。

○齊藤座長 はい。ありがとうございます。

○飯塚マンション課長 14ページの(2)としてあるところが、まさに鈴木委員の御指摘の部分かなと考えてございます。ただ、インセンティブを促すメニューとして、ここに過去の試行的に実施した際のメニューは記載してございますけれども、正直なところ、なかなかインセンティブとしてうまく機能していなかったというところもございますので、本日この辺も、アイデアベースでも結構でございますので、何か御提案いただけると幸いかなと考えてございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。今の14ページにございますように、これは届出してもらった場合ですよね。その中で、ちょっと問題があるかなというのは上で、特に問題がないけれどもという場合が下なのですけれど、ここのメニューに長期修繕計画の見直しの支援をいれたらどうかということですね。

○鈴木委員 見直しの場合で、管理会社と別途契約を結んで割と精緻な長期修繕計画の見直し計画を作成するという業務が出てくる場合がありますので、それは管理組合としては別立てでお金を手当てしていく必要があるわけですね。そうしたようなところの補助的なものもインセンティブの中に新たに加えるということをお考えになっていただけないでしょうか。

○齊藤座長 わかりました。今、ご提案いただいている2つのメニューよりも魅力的であるということでしょうか。

○鈴木委員 なかなか、14ページの(2)は実効性が少ないというお話ですので、実効性のあるものとして……

○齊藤座長 メニューを増やすということですね。

○鈴木委員 そうですね。税制まで踏み込んでいただけるといいのですが、なかなかそれは厳しいと思いますので、言いませんけれど。

○齊藤座長 そういったメニューを他にもあればぜひお願いいたします。

その他に、どうぞ御意見を。——はい。

○若林委員 インセンティブなのですからけれども、まず長期修繕計画云々の前に、届出をしたという証左というか、例えば今、管理業協会さんでやっているのは、「民泊禁止マンションですよ」という小さなステッカーがありますよね。それをぼんと貼っておく。それが1つの特定の分野の証明ですからけれども、そういうことよりももっと全般に、管理組合がちゃんと存在して管理をしているんだという証拠みたいなマークを、少しお金を出して配って、それを貼っておく。それが取引にプラスになればいいわけで。

というのは、今、例えばインスペクション制度というのができていますよね。インスペクション制度は専有部分の話だけれども、共用部分も同時に、目視だけれどもチェックするというものになっているはずなのですよ。それから、組合関係の書類なんかも目を通す。それにより、安心R住宅というのを付けて、それが市場でもって評価されて、価値が生まれる。それと同じような仕組みをつくれればいいのではないかなというアイデアですけど。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。「東京都へマンションをちゃんと登録していますよ」というステッカーを貼っていただくということですね。それがあるところは、ちゃんと登録できている印になると。でも、みんな貼っていただけますかね。——はい。

○浅見委員 今のアイデアになのですが、届出証を貼るとするのは現地に行かないとわからないわけなので、もし取引に役立たせようというのであれば、希望するマンションだけでもいいですから、届出済みということを公表する。届け出ていないことを公表するのはいろいろ差しさわりがあるかもしれないのですが、届出済みであることを公表するという方法もあるのかなと思いました。

それから、マンションみらいネットもあまりインセンティブにならなかったという話があったのですが、これに関してはもうちょっと、うちの方もみらいネット自体を見直しして、使いやすいものにしようという努力をこれからしようと思っています。

それから、先ほどの理事長とか個人名の届出の話とも関係するのですが、例えば年に1回必ずマンションに関する情報を送るとか、そういうことをすれば、そういう情報が欲しいところはちゃんと登録するでしょうし、宛先が変わったという届出も東京都の方に来るかもしれないということで、正式な届出としてではないけれども、情報を把握することはある程度可能になるのではないかなと思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。1年に1回、何か情報を発信するということですね。

その情報が管理者に有益であれば積極的に届けてもらえるだろうと。郵便かメールか何かで情報を発信して、そういう有益な情報をお伝えしたいので登録してくださいねということがモチベーションになるのではないかということですね。あるいは、届出済みであることを公表する。それも希望だけという案もあるのではないかということです。ありがとうございます。

ほかに届けていただけるように、モチベーションになるように、何か案はございますでしょうか。今の方向としては、むしろ届けない罰則を与えるのではなく、届けたいくなるような方策を皆さんで御検討いただければありがたいです。いかがでしょうか。

若干戻りまして、10ページのところで、届出をするという方向で皆さんに御議論いただいておりますが、定期的な報告または更新期間のある届出ということで、5年を想定している。5年という単位はいかがでしょうか。どうですか。

○鈴木委員 そんなものじゃないですか。

○齊藤座長 そんなものだとということで、どうでしょうか。川上さんはいかがですか。

○川上委員 5年で適切だと思います。2年とか3年だと目まぐるしいので、5年というのはちょうどいい期間かなと思いますので、これでいいと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

理想を言えば毎年かもしれないけれども、そのバランスですよ。

○若林委員 スピード感が、5年というのではちょっと長いような気がするのですよ。今の時代、既にスマホで、シェアリングエコノミーが全盛になろうとしている時代ですから、組合員だってスマホ1つで操作できるようなシステムをつくっていかないと置いていかれてしまうという懸念をいたしますよね。

○齊藤座長 ちょっと長いということですね。御意見をありがとうございます。届け出る書式は、何となく紙かなと思っていただけ、紙ベースですかね。ホームページからアクセスできるのでしょうか。

○飯塚マンション課長 事務局です。基本的には紙ベースで考えているのですが、昨今の状況でございますので、先ほどスマホというお話もありましたけれども、紙によらずに届けられるような方法も今後検討していきたいとは思っております。

また、報告内容のうち、まさに基本情報といいますか、先ほどの理事長職の交代ですとか、そういった部分につきましては、必ずしも5年に1回の時期によらずとも、必要があれば随時届け出ていただくことが可能なような仕組みにしていきたいと考えてございま

す。

○齊藤座長 ありがとうございます。管理組合は、コンピューターはだいたいお持ちなのですかね。

○川上委員 ちょうど今、管理組合の組合員の方は、団塊の世代の方がOBになって、会社を終えて管理組合にかなり参加してきている時期なのですよ。彼らは非常にパソコン世代なので、理事会が終わると「議事録はこれです」と、ぱっと出てくるような、僕ら旧世代からいうと考えられないようなことが今行われておりまして、かなりのマンションでそのようなことが行われているので。

先ほどの若林さんの意見なのですが、マンションの現場はそんなにスマホでぼんぼんやるほど時代の流れを追いかけるようなものではないのではないかと思っていて、むしろ5年くらいゆったりで、マンションの管理組合の方たちの実情を見れば、僕はそういうタイミングなのではないかと思えますね。本当に僕は理事長をやっている、今まで理屈ばかり言っていて、自分が理事長をやってみたら、「そうだ、こういうことなんだな」ということで、行きつ戻りつやらなければいけないかなと思っているくらいで、「あまり性急なことはもうやらないよ」と皆さんには宣言しているのですが、規約改正なんかも直ちにやろうかなと思ったのだけれど、それはもうやめました。少しじっくりペースで考えていこうと。時代の流れは慌ただしく激しく動いているようではございますけれども、住民の生活というのはそんなにばたばたと動いているわけではないと私は思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。5年でも大丈夫かもしれないと。あと、パソコンの環境が整っているところもあるし、そうではないところもあるということで、どちらかに偏っていると——どちらも使えるのが理想かもしれませんがね。——どうぞ。

○若林委員 アナログ世代の仲間としては非常に共感できるのですが、しかしもう時代はどんどん変わっているから、例えば管理会社ですら今はスマホ1本で支払いの承認とかをやっているわけですよ。そういう中で、我々が5年おきに情報を更新していく、しかも紙ベースでというのは、いかにも遅いと感じます。今はビッグデータの時代ですから、全てのマンションをIDナンバーを打って、全部一覧にして閲覧できるような仕組みもつくるべきだと思うし、それから、GPSの上で全部のマンションの所在地も明らかにするような、そういう情報システムをつくるべきではないかなと考えております。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。いかがでしょうか。——はい。

○篠原座長代理 それはそうなのですが、基本的には管理不全のマンションを対象に

しているということを考えると、今おっしゃったような話はかなりハードルが高いのではないかと、私は個人的に思います。だから、例えば2年とか毎年とか3年に1回くらい情報を出したい人は、それはそれで受け入れられるようにしておけばいいので、基本的には5年に1回くらいじゃないと、特に動きの鈍い管理組合では精いっぱい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。5年ですけれども、変われば自主的に持ってきていただくということで更新ができると。いわゆる最低が5年という考え方もあるのではないかと御指摘でございます。

その他にいかがでしょうか。——はい、どうぞ。

○小林委員 今の話の中で、都の方としまして、マンション全体の把握をするという大前提でやっていらっしゃるのか、管理不全マンションだけをピックアップしたいというものなのか、それによって大きく違ってくるのではないと思うのです。全体のベースをつくるとなると、若林さんがおっしゃったようなシステムをつくらないとだめですし、その辺はいかがなのでしょう。例えば管理不全マンションだけをやるとなると、全区のマンションに郵送したら届かなかったところが管理不全マンションなのか。特に小さなマンションだと管理組合のポストもないのです。そうすると全部届かないのです。ですから、そういう意味で、全体を把握した上で管理不全マンションなのか、そうではないのか。その辺はどうなのでしょう。

○齊藤座長 お願いいたします。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。都といたしましては、今回検討いただいている制度の対象は、昭和58年以前の区分所有法改正前ということでございますけれども、いずれは都としては都内のマンション全体をデータベースとして把握したいと考えてございます。その中に、状況的に管理不全兆候にあるようなマンションもございまして、それらに対しては積極的に支援し、また一方で、現時点で適正に管理されているマンションについても、引き続きそういった管理がされるようにということも当然に普及啓発支援もしていきたいというところでございますので、特段、管理不全マンションに限って重点的にやるということではないと御理解いただければと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますと、全体を捉えるという目的の中に、管理不全をしっかりと把握するということがあって、そこに関しては、しっかりと管理をしていただけるようなサポートをしていくということかと思えます。

その他に御質問・御意見はございますか。

○飛田委員代理 今の視点は極めて重要だと思うのですが、極端なことを言えば、各管理組合に対して東京都さんから管理会社が届けるための費用を補助すれば、届出率は飛躍的に上がると思うのです。ただ、それで届出率が飛躍的に上がったからといって、把握できるのは管理不全マンションではないマンションがほとんどになってしまうというパラドックスがあるような気がするのです。だから、全体を把握したいというお話もごもっともなのですが、フォーカスをどちらかに当てた方がよろしいのではないかという気がします。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうですね。

○飯塚マンション課長 都としては全体を把握したいということはあるのですが、また一方で、マンションたるもの、基本的には各管理組合さんが自主的に管理するところが基本でございますので、あまり行政として総じて広く、より強く関与しようというのもまた限界もあることですし、その辺はまたこの制度自体を運用しながら少しずつ一どこまで行政として関与すべきかというところは、今後も少し整理する必要はあろうかなとは正直思っております。決して今回やろうとしていることが、管理不全の兆候があるマンションに対してのみの支援ということではないということだけは御理解いただければと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。

改めてですが、この登録とか届出の目的みたいなことを書いたところがあるのですかね。ごめんなさい、3回議論をしてきまして、何となく当たり前のように思いながらも、想定しているものが皆さんによって今ちょっとずれてきているような気もしたので。改めてですが、マンションに対する行政の関与があって、登録、管理状況の把握……。1ページ目のところに「管理不全の予防・改善のため、管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策を実施」「マンションの管理状況を把握（管理不全の兆候等を確認）」というふうにございまして、これが目的ということでございますね。ということは、広くマンションの管理状態を把握した中で、管理不全のマンションを確認したいと。でも実際は、そういうマンションがなかなか登録してこないという難しさがあるということになります。そういう意味では、「そこに管理不全があるよ」と言われたら、別ルートからもしっかりと把握していくツールが要るということですね。多分これは、今後議論していく意味では、何のために届出をしっかりしてもらい必要があるのかということをしわかりやすく書い

の方が誤解をされないかもしれませんね。皆さんの御意見を聴いていて、そう思いました。

今、5年というのにも御意見がございましたが、その他、今日一番議論していただきたいのは、14・15ページのあたりから、先ほども出てきておりますが、管理状況に応じた助言や支援のメニューでございますが、どういったものがあれば積極的にやっていたらいいでしょうか。わかりやすく言うと効率的にということですね。たくさんのお金を使えばやっていたらいいかもしれませんが、効率的というか、効果的というか。今いろいろな御提案もございますが、その他に何か、アイデアで結構でございます。——はい。

○荒委員 アイデアということで聴いていただければと思うのですけれども、14ページの(2)番のインセンティブのところなのですけれども、「インセンティブとして、管理組合の運営促進」というふうに書いてありまして、私どもの領域において多いという話なのですが、やはりどの管理組合も総会参加率が低いということに結構悩まれたりしていますので、総会参加率が上がることによって管理組合がより効果的に運営されているということが言えるのであれば、何らかの形で総会参加率を高めるような施策を支援できるのかなと思っています。

例えばなのですけれども、最近では総会後に何らかのコミュニティ活動とかをくっつけて、総会とあわせて展開されているマンションも、我々の領域では増えたりもしていますので、そこに幾らかの金銭支援等を御検討いただければいいのかなと思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。総会の後に何かイベント、コミュニティの行事をして、それを楽しみに、その日は出かけないでマンションにいていただき、そして総会に出た後、みんなで参加してもらおうということですね。

○荒委員 そうですね。アイデアなのですけれど。

というのは、背景といたしまして、少し唐突感があつたかもしれないのですけれど、(3)番で「他マンションや地域コミュニティとの連携活動に対する支援」とあるのですけれども、管理組合の運営促進という観点だと、他マンションや地域コミュニティとの連携活動の前にマンション内の組合員の活性化があるのかなと思ひまして、このバランスも考えると、(2)番のインセンティブにこういったことが入るといいのかなというアイデアです。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他にも何か。——はい。

○小林委員 今のインセンティブの件なのですけれど、先ほどアイデアがございましたシ



ールを貼るとか、どのようなシールかはわかりませんが、そういうことによりましてマンションの価値が上がるのか上がらないのかという感覚があるかと思うのです。よく聴きますと、駅から同じ距離でもこちらは高くてこちらは低いとか、いろいろあるみたいなのです。要するに、リフォームしようが大規模修繕工事をやろうが価値は全然上がらないと。いつも一定だと。その価値をどう見極めるのかというのはすごく難しいので、これは逆に不動産協会さんと一緒になって、こういうシールがあると少しいいマンションだよとか、そういうふうになるのかどうか。それによって多少価値でも上がれば、管理組合さんとしても、うちの価値を上げようということで、こういう報告書を出してくるのではないかという気もするのです。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうなってほしいですね。——はい。

○若林委員 実は、これは私どもの親会の方で主催している仕組みですがけれども、マンション管理適正化診断というのを私どもが行って、その評価によって、特定の保険会社ですがけれども、マンションの損害保険の料率が変わってくるというサービスをやっているのですけれども、それも1つのインセンティブになるのではないかなと。ですから、管理のいいマンションについては低率で保険がかけられる、管理が悪いマンションはそうではない、こういうことになると思うのです。

○齊藤座長 ありがとうございます。その制度をお使いのマンションは結構多いのですかね。

○若林委員 親会の方なのでちょっとわからないのですが、非常に反響は多くて、どんどん増えてはおりますけれども、しかし全ての保険会社がそれに賛同しているわけではないので、シェアはごく一部でございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。補助金ではなくて、できるだけ市場のメカニズムを使うような形もあり得るということかと思えます。

その他に何か支援策はございますでしょうか。——どうぞ。

○鈴木委員 単純に届出のインセンティブを高めるということであれば、アドバイザーの1回無料派遣は「あまりアドバイザーは使わないから、いいよ」という話で利用されないと思うのですけれども、絶対に必要になってくるのは総会開催なわけですよ。総会開催で、中規模マンション以下は集会室とかが自前でないのがほとんどで、近くの公民館や公共施設を借りて総会を開くというのがほとんどです。大規模マンションでも、むしろ集会室という大きなものはあまりなくて、よその体育館とかを借りるのが多いということであ

れば、例えば届出したマンションには総会開催費用として1戸当たり100円補助しますとか、100戸だったら1万円補助しますぐらいのことで、総会を開催するときの足しにしてくださいとか、そういった可能な範囲のインセンティブ。「じゃあとりあえず届出しておこうか。もらうものはもらおうか」というような話に。これは思いつきレベルの話なのですけれど。悉皆的に後押しするような仕組みをつくとよろしいかと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。必ずそのマンション管理組合が使うものを支援したらよいのではないかという御指摘ですね。

○鈴木委員 「とりあえず出しておこうか。何かもらえるんでしょう」という。

○齊藤座長 みらいネットとかアドバイザーは使われない可能性があるけれども、必ず使うものにしておいた方がモチベーションになるのではないかなという御意見をいただきました。いかがでしょうか、その他に。

支援策として、1つは、管理不全の兆候があるマンションに対して考えられる支援メニューというのがございますが、これはいかがでしょうか。管理不全の兆候があるマンションに対して個別訪問を行って、そして報告（届出）内容に応じた積極的な支援により管理状況の改善を促すということで、まずは管理組合をつくりましょう、外部管理者派遣をしましょう、そして長期修繕計画をつくって修繕積立金を積み立てる体制をつくりましょう、劣化診断をしましょうなどでございますが、どうでしょう。マンション管理士としてそういうことをサポートしてこられたご経験からして、だいたいこのようなメニューでよろしいですか。

○若林委員 そう思いますけれども、しかし実際にやってみないと、果たして機能するかどうかというのはわからないところがありますよね。

○齊藤座長 あと、1回で済まないのですよね。複数回行って、マンションに寄り添うというか、そういう態度が必要なのではないですか。

○若林委員 それは相手の状況次第でございますけれどね。右も左もわからなければ、毎回理事会に出て助言・指導していかなければいけないということなのですよ。

○齊藤座長 ありがとうございます。メニューがあっても、それを何回使えるかというのもありますね。全部無料なのか、どこからか有料なのか、初めから有料なのか。支援だから無料を想定していたかもしれませんが、そこら辺の無料・有料を考える必要もあるかもしれません。

その次に、今御議論いただきました報告（届出）があったマンションに対するインセン

タイプとして、参考ということで今幾つかのアイデアをいただきましたが、その他に何か、アイデアレベルでいいですからどうぞ宜しくお願いいたします。

○川上委員 14ページに「考えられる支援メニューの例」がいろいろありますね。管理組合設立、外部管理者派遣、長期修繕計画支援。

○齊藤座長 これは管理不全の方ですね。

○川上委員 そうですね。この前もちょっと言ったのですが、管理不全に陥りそうなマンションを立て直すには、やはりリーダーだと前から思っていて、適切な意欲のある理事長さんをどうやって探し出して、それをどうやって支援していくか、力づけていくかというのがすごく大事で、そのことが日本の今の現状だと忘れられているのではないかなと。

去年の暮れに最高裁で、理事会で理事長を解任できるという判決が出て、現場では理事会がやや委縮してしまっているのですが、理事長をどういうふうに支援していくかというのはすごく大事なことで、このメニューの中にはないのですが、かなり個人的な支援になるのかもしれませんが、このこともぜひ入れてほしいなと思います。自分自身が久しぶりに理事長をやって、すごく孤独ですよ。だから昔の友達を手繰って行って、「おい、ちょっとお前協力してくれよ」みたいなことを今やっている最中なのですが、そのことはすごく大事ですよ。管理不全になりそうなマンションというのは、誰かリーダーを支える人がいないと、「こんなこと、もうやりたくないよ。僕は引っ越すよ」という話になってしまうので、その支援をどう組み立てるかというのが大事です。今、東京都にも随分兆候のあるマンションがあるみたいですが、それは放っておいてもこの程度の支援だと立ち直らないですよ。相当丁寧で強力な支援体制をつくってあげないと、と思います。

それと、管理不全があるマンションをこれから個人的に調べたいと思っているのですが、多分地域の特性みたいなものがかなり絡んでいるのかなと思っていて、地域から見ないとよくわからないのではないかなと思っています。例えば、話が飛んでしまいますけれど、横浜の鎌倉に近い区なのですが、築40年くらいの旧公団団地がすごく高額で売られているのです。取引があるのです。これをマンション学会の方と「研究しようよ」と。「東京まで1時間かかるようなところなのだけれど、古いマンションが高く売れるんだらうか」というので、多分まちの中のいろいろな賑わいだとかがあるので、どうも住民は横浜でもあそこに住みたいという人が増えているんだよねということで、少し壮大な調

査になるかもしれませんが、私も含めて調査をしようかと思っているくらいで、地域から見えていくとマンションの優劣がわかるのではないかなと思います。3年前の委員会で、あのとき誰かが「マンションは簡単に言えば立地ですよ」なんて一言言われて、僕はぎゃふんとなったのですけれど、立地だと切り捨ててしまったら全てそれまでなのですけれども、立地だけではなくて、やはりまちづくりみたいなものが絡んでいて、多分あそこのまちは管理不全マンションがほとんどないのではないかなと思うくらいなので、深く研究しようかなと思っているくらいで。だから、個別のマンションを拾っていくのも大事ですけれど、多分まちの形成で管理不全になりやすい地域というのはあるのではないかなと思っていて、僕もまだ勉強不足ですけれど、そこら辺からアプローチしてみたいなと思っています。余談な話で恐縮です。

○齊藤座長 ありがとうございます。地域との関係ですよ。

その他に皆様の方から御指摘・御意見はございますでしょうか。管理不全のマンション、そして報告（届出）があったマンションにインセンティブ、そして全てのマンションに対してということで、15ページの方にメニューがございます。——はい、どうぞ。

○篠原座長代理 5・6ページを見ると、まず方向性案で、管理不全の兆候があるマンションと、それから管理を適正に行う上で重要な項目が2つ分かれて、要はここを見ると3つくらいの段階に分かれると思うのですけれども、それと今度は13・14・15ページの方向性案の支援等、これは連動しているのかしら。せっかく前の方でだいたい3つくらいに分けているのだけれど、それが後の方向性案のところでもうまく生きていかなと思うと、そういう気もするし、そうでもないような気もする。ちょっとよくわからないので、前半の方の3つを生かすのであれば、方向性案の方にも何かうまく関連づけた方がいいかなと思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。3つというのは、多分1つは管理不全のマンションですよ。2つ目は管理不全の兆候があるマンション。3つ目は兆候がないマンションというか、普通のマンションというか。「いいマンション」というカテゴリーは今のところないので、この3つに対応した支援策が必要ではないかということで、ここでは管理不全に対してというダイレクトな支援策がなくて、むしろ不全の兆候があるマンションと、それ以外ということですね。それ以外は（2）・（3）ですかね。管理不全へのダイレクトな支援策はここでは御提案されていなくて、むしろ不全とそれ以外のものに御提案されていて、不全の兆候があるものが（1）。（2）はその両方を対象にしています。

これは、今の御指摘からすると、管理不全に対しての支援策は別のところで検討するということですかね。

○飯塚マンション課長 事務局でございます。管理不全という状況になった場合において、行政側でどのように指導できるかというのは、基本的には管理不全の兆候があるマンションと同じアプローチかなと思っておりますけれども、ただ一方で、外部不経済があった場合というところにおいては、住宅行政のみならずその他の行政との連携も必要に応じてやっていかなくてはならないというところですので、まず兆候の有・無というのがあくまでもこの報告（届出）における最初のふるい分けというか、そういうようなイメージでございます。そういう意味ではこの報告（届出）内容と支援策というのは当然連携していると考えてございます。

○齊藤座長 ということは、管理不全のマンションに関しては、管理不全の兆候があるマンションと同じ支援のメニューで対応していくという方針で、それ以外のマンションも含めて、モチベーションになるようなもの——（２）番で積極的に届出してもらおう。そして、（３）番は届出していないマンションに対してもこういうことをやりますよという意味では、今の都のマンション施策にプラスアルファでこういったものを考えていきたいというふうに理解すればよろしいですかね。

○飯塚マンション課長 そうですね。この報告（届出）制度の枠組みから（３）というのは外れるのかもしれませんが、全般的な普及啓発策として広く捉える意味でも、このような俯瞰的な視点も必要かなという考えで今回御提示したものでございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

15ページの東京都マンション総合相談窓口というのはないのですか。

○飯塚マンション課長 これも実のところ、まだ私ども行政としてのアイデアレベルの話でございますけれども、いろいろ各種御相談をしていただく中で、言葉が適切かはわからないですけど、いわゆるたらい回しみたいな状況が生じたりですとか、そういうようなものも垣間見られますので、例えば対応のワンストップ化ができるような窓口といったものは本来望まれるところなのかなとは考えてございます。ただ一方で、そういう総合窓口的なものをどこに設置するかということに関しましては、行政内部としてもいろいろと、マンパワーも含めて調整事項でございますので、あくまでも今回御提示したものはアイデアレベルというところで一つ御理解いただければと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。一般の都民からしたら、もっと身近なのは市町村だ

から、市町村の方に行きたいかなと思っているかもしれませんが、これも今後の議論ですけれど、市町村とどういうふうはこのスキームをしっかりと連携していくのかというのが非常に重要な課題かなと、今の御説明を聴いていて思いました。

その他に御意見はございますでしょうか。先ほど、他のマンションや地域コミュニティの連携活動も大事だけれど、その前にマンションの中のコミュニティをしっかりとやった方がいいのではないのかという御指摘もいただいておりますが、その他にございませんでしょうか。——はい。

○浅見委員 アイデアがなくて、皆さんにお伺いしたいのですが、うちに来る相談事例の中にあるのは、規約はある、理事長もいる、ただ横暴で、恣意的に理事会・組合を運営していて、総会も形としてやっているけれども、なおざりだとか。それで、何とかしてくれるところはないのかという相談があつて、それはもう組合内部の話なので解決してくださいよとしか答えようがないのですが、実は本当に、管理運営がまともにしていない組合というのは、そういうところに何らかの手を欲しがっているようなのですね。ただこれは、どこも手を出せないというのはわかっているのですが、そのあたりに何か有効な支援策というのがもしあれば、お願いしたいなと思ったのですが。

○齊藤座長 そういったマンションは、今の調査では管理不全の兆候があると浮き出てこないわけですね。

○浅見委員 そうですね、表面的には。

○齊藤座長 規約がある。それで管理者も選ばれている。総会もある。見た目には何の問題もない健全なマンションに見える。

○浅見委員 でも内部はごちゃごちゃだというものです。

○齊藤座長 そういったマンションはどこで相談を受ければいいのかということですかね。

○浅見委員 外部から何か力をもらえないのかという相談なのです。非常に難しいというのは百も承知なのですが。

○若林委員 市区町村といいますか、市区のマンション管理は相談の窓口があつて、多くの市区では相談会というのをやっていますので、そういうところへまず来られて、実情を訴えると。本当にそれが相談者の思い込みでなく実態なのか、それとも内部抗争の結果なのか、その辺は見極める必要があると思うのですけれど、基本的にはそのマンションの区分所有者で気づいた人あるいはまともにやっている人がそういう相談にあらわれるというのが一番手っ取り早いと思うのですけれどね。

○齊藤座長 電話相談だけではなく、そういうマンションへの直接の相談対応が有益だということですね。そしてその場合に、相談をしましたというだけではなく、その相談によって具体的に支援する方が、マンションに行く管理アドバイザーの1回無料派遣は有効になりますかね。

○若林委員 それはその市区の制度によりますかね。

○小林委員 それとリンクすると思うのですがけれど、先ほど川上さんがおっしゃった理事長を育てるということと、荒さんがおっしゃったコミュニティということとリンクすると思うのです。我々もよく相談があるのですがけれど、極端な例ですと、200戸くらいのマンションで、総会には10人しか来ないと。そうすると、理事長が全部決裁してしまって、理事長の知っている会社に全部工事も発注されていると。委任状をもらっているのに、全て工事ができてしまうのですね。そういう御相談があっても、我々は何も手助けできない。あくまでそれは住んでいる方たちの問題ですから。その場合は理事長が悪いのですがけれど、要するにその中でコミュニティがないと、そういうことが多々起こることです。これは実際に相当な数、そういうのがあります。ですから、先ほどの浅見さんと一緒に、相談を受けたときに何の答えもできない。むしろ、お仲間をつくりなさいと。それが古いマンションだったら老人クラブをつくりなさいと。そういう老人クラブから入って行って、皆さんでコミュニティをつくらない限り変えられませんよというお話をするのでありますが、すごく難しいです。余計なお話ですがけれど、そういうことです。

○齊藤座長 ありがとうございます。今設定している管理不全・管理不全の兆候があるマンション以外にも、本質的に不全のものもあると。そういったものも一緒に支援していくような施策が必要という意味では、今御用意していただいている(2)・(3)のメニューに、そういった人たちが使えるような支援メニューがあれば登録していただけるのではないかとこのふうにもつながっていくと思いました。

その他に、皆様の方から御意見は聴かせていただきましたが、もう一回前に戻っていただきまして、何か言い忘れていたところがあれば、ぜひ御指摘いただきたいと思います。  
——はい。

○荒委員 15ページの(3)なのですがけれども、上から3つ目の「他マンションや地域コミュニティとの連携活動に対する支援」なのですが、項目としてはいいのかなと思う一方で、ちょっと抽象的で、組合としてどういう支援が受けられるのかが少しわかりづらいなと思ひまして、具体的にできたらなと思ひました。どういふふう具体的にしたらいい

いのだろうなと思ったのですが、なかなか難しいのですが、今回、外部不経済という  
か、公益性みたいなところを重視する中で言うと、防災活動を地域と連携するとか、テー  
マ的には防災とかがふさわしいのかなと、ジャストアイデアとしては思っています。いず  
れにせよ、具体的な方が支援を受けられるイメージが湧くのかなと思いますので、他の委  
員の皆様からも御意見をいただけたらなと思いました。

○齊藤座長 ありがとうございます。15ページの3つ目のポツのところ、より具体的  
な――

○荒委員 防災活動とかがいいかなと思ったのですが、ちょっとそれ以外のアイデ  
アが出ていない状況ではあります。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。そのほかにもございますか。

○鈴木委員 東日本大震災の後の手当として、たしか品川区だと思いますけれど、沿道  
の大きなマンションとの連携で、通勤の方々の一時避難所として場所を提供するかわりに、  
区の方から防災備品等の支給を受けるというニュースがあったような気がします。あるい  
は、高知県の方だと、高波が来た場合の避難所としての受け入れを表明することで、県と  
協定を結んで、それに見合うところのインセンティブをつけてもらうといったような事例  
があったように思いますので、例えばということであれば、そのようなことも参考にして  
いただければなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。

その他、全体を通して御意見・御質問等ございましたら、よろしくお願いたします。  
――はい、どうぞ。

○若林委員 15ページの最後に書いてある優良マンション登録表示制度というのは実際  
にあるわけなのですが、これがあまり機能しないから今の優良マンションがどうも  
脚光を浴びないのではないかなという気がしています。この辺は活用していく手があるの  
ではないかなという気がいたします。

○齊藤座長 ありがとうございます。事務局から何か御意見はありますか。なかなか活用  
してもらえない原因はどこにあるとお考えがございますか。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 では、私の方から。

若林委員のおっしゃるように、なかなか登録が増えないという状況がございまして、今  
年の3月に、一部登録基準の見直しを行っております。新築につきましては、既存として  
登録するとき、今までは6年後だったのですが、実態を調べまして、12年後に変える



とか、あとは例えば、高齢者対策等の手すりの設置の義務づけをやめたとか、状況に合わせてそういった工夫はしていますけれども、抜本的な改正が必要かなという状況はございますので、今回15ページに記載していますように、「登録マンションに対する優遇策を拡充」ということで、こちらについてはこの検討会とあわせまして検討を進め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。この優良マンション登録に載るためには、改めてまた違う登録をする予定なのですね。ここに載せたら自然に載っていくわけではないのですよね、項目が違いますし。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 届出があればということではなくて、全く別物でございますので、これをどういうふうに関連していくかという形になると思います。

○齊藤座長 管理組合から見たら、あちらにも登録、こちらにも登録というのは面倒くさいから、一気に登録できたら、すっとつながっていくようになっていって、普通の登録と優良マンションとしての登録みたいなものが連携していて、優良マンションに登録していたら何か優遇策がたくさんあればいいのかなという気がいたしました。

その他に、皆様からの御質問・御意見はございますでしょうか。——大丈夫でしょうか。

だいたい皆様の意見が尽きてきたかと思っておりますので、本日の議論はこのくらいにしたいと思っております。

## 2 その他

○齊藤座長 この後のスケジュールはどうなっておりますか。今日が3回目。4回、5回というのは、どのようなスケジュールになっておりますでしょうか。

○平岩統括課長代理 今日お配りした黄色いファイルの第1回の方を見ていただきますと、資料3に検討会のスケジュールがございまして、次回は第4回、7月で、中間のまとめ素案ということになっております。5回が本まとめで、最後に11月に最終的なまとめと。

○齊藤座長 ありがとうございます。5・6・7月ということで続いて、そうしますと4回目で中間まとめをしていただくということでございますね。そして、4回目が中間まとめの素案で、次が9月になるということでございます。

今まで皆様のいろいろな御意見をいただきまして、事務局の方で取りまとめていただいて、次回の検討会では中間のまとめ素案ということで御議論いただくということでござい

ます。次回はそろそろ条例ということも含めて議論に乗せていただくという予定でございますので、事務局の方ではその御準備もお願いしたいと思います。なお、今日追加で御意見がある場合は事務局まで、6月18日、ちょうど1週間後の月曜日までに、メールまたはファックスでいただけたらと思います。

それでは、最後に次回の予定について事務局からの御説明をお願いいたします。

○平岩統括課長代理 次回、第4回の検討会は、7月18日（水）。時間は、今日と同じ午後2時からということで開催したいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

○齊藤座長 皆様いかがでしょうか。今まで月曜日が多かったのですけれども、水曜日の午後ということで、大丈夫でしょうか。忘れないうちに、手帳に入れておいてください。

○平岩統括課長代理 それでは皆様には、御多忙のところ恐縮ではございますが、次回もよろしく願い申し上げます。

○齊藤座長 ただいま事務局から次回の予定につきまして説明がありましたので、各委員の皆様、くれぐれもよろしく願いいたします。

#### 閉 会

○齊藤座長 それでは、これをもちまして第3回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。

本日はどうもありがとうございました。

午後3時43分 閉会

〈追加意見〉

○浅見委員 資料1の6ページの把握する内容(2)についてですが、検討会でも意見がでていましたが、把握した項目を都の施策とどう関連させるのかの整理が必要ではないかと思います。

今回の届け出対象はストック全体の1/4程度だと思いますが、これらの情報を得て、届出をした個別マンションへの何らかの支援策につなげるつもりなのか、それとも1/4の傾向を把握をして全体的な施策につなげるつもりなのか、その項目を届出対象とする理由が求められると思います。