

令和5年度
第1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10月12日（木曜日）

時 間 午後2時から午後4時6分まで

会 場 都庁第二本庁舎 10階一般会議室 201・202

午後 2 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。座長が選出されるまでの間、進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

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。

まず、お手元にお配りいたしました資料について、確認をさせていただきます。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ついて」、資料 2 「マンションの適正管理促進に関する検討会設置要綱等」、資料 3 「検討会スケジュール(案)」の計 3 点を配布させていただいております。

次に、議事に関する資料といたしまして、資料 4 「マンションストックの状況」、資料 5 「マンション管理状況届出制度の運用状況」、資料 6 「マンション施策の状況」、資料 7 「検討事項」の計 4 点、合計 7 点を配布させていただいております。

また、参考資料といたしまして、参考資料 1 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組みについて最終まとめ（平成 30 年 11 月 26 日）」、参考資料 2 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例・施行規則」、参考資料 3 「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）とりまとめ（概要）」、参考資料 4 「他の地方公共団体における管理状況届出制度等」でございます。不足等がございましたら、事務局までお願いいたします。

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。

1 民間住宅施策推進担当部長挨拶

○三木課長代理 では、開会に先立ちまして、住宅政策本部の三宅民間住宅施策推進担当部長より御挨拶を申し上げます。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 住宅政策本部民間住宅施策推進担当部長の三宅でございます。

委員の皆様におかれましては、お忙しい中、本検討会の委員に御就任いただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より東京都の住宅行政に御理解と御協力をいただきまして、誠にありがとうございます。

都内の分譲マンションには、総世帯数の約4分の1に上る多くの都民がお住まいでございまして、都民に不可欠な生活の基盤となっております。建設後相当の年数を経た分譲マンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」の進行が課題とされておりましたことから、東京都は管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、平成30年3月から11月にかけて、マンションの適正管理促進に関する検討会の委員の皆様にご意見をいただきました。

行政がこれまでより踏み込んで管理組合を支援することや、管理状況の届出の義務化などを規定した新たな条例を制定することが必要だという意見をいただきまして、東京都は平成31年3月にマンション管理条例を制定いたしております。この条例に基づきまして、令和2年4月から管理状況の届出制度を運用してまいりました。

管理組合や区分所有者の皆様を始め、地元自治体の職員の方々、管理会社やマンション管理士など、専門家の皆様などの御協力をいただきながら、令和4年度末現在で、対象マンションの9割を超える1万440棟のマンションから届出をいただいております。この届出によって得られたデータからは、計画的な修繕が行われていないなど、いわゆる管理不全の兆候のあるマンションが約17%あることが分かってきております。

本検討会では、こうした運用状況を御確認いただいた上で、今後のマンションの適正な管理の促進策について活発に御議論をいただきたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

○三木課長代理 続きまして、本検討会の目的などについて、事務局から御説明いたします。

資料1「マンションの適正管理促進に関する検討会について」を御覧ください。

都は、東京都マンション管理条例に基づき、令和2年4月から管理状況届出制度を運用しており、令和5年3月末現在で、対象マンションの9割を超えるマンションから届出を受け一方で、管理不全の兆候があるマンションが約17%あることが分かってきました。

こうした状況等を踏まえ、これまでの届出制度の運用状況を確認するとともに、今後のマンションの適正な管理の促進策を検討するに当たり、専門家及び関係団体の皆様から御意見をいただくことを目的としたものでございます。

続きまして、資料2「マンションの適正管理促進に関する検討会設置要綱等」を御覧ください。

委員の任期は、委嘱の日から令和6年3月31日までとしております。委員の皆様、これから約半年の間、どうぞよろしくお願いいたします。

また、設置要綱第5条の規定のとおり、本検討会は公開にて行ってまいります。検討会の議事録及び資料も、公開とさせていただきます。なお、議事録に関しましては、発言者の方の氏名も公開となりますので、御承知いただきますようお願いいたします。ただし、個人情報等に該当し、座長が公開を不相当と認める場合は、非公開となりますので、御了承願います。

2 委員紹介

○三木課長代理 今回は第1回目の検討会ですので、委員の皆様を紹介させていただきます。

まず、公益財団法人マンション管理センター 総合研究所長の石原委員でございます。

○石原委員 石原でございます。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 続きまして、一般社団法人マンション管理業協会 業務部長 梅津委員でございますが、本日は所用のため御欠席ということで、代理で、後藤次長においでいただいております。

○後藤委員代理 いつもお世話になります。後藤です。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 北区まちづくり部住宅課長の荻野委員でございますが、本日は所用のため御欠席ということで、代理で松本係長においでいただいております。

○松本委員代理 松本です。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会 会長 柿沼委員でございます。

○柿沼委員 柿沼でございます。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 上智大学法科大学院教授、北村委員でございます。

○北村委員 北村善宣です。はじめまして。

○三木課長代理 横浜市立大学国際教養学部 教授 齊藤委員でございます。

○齊藤委員 齊藤でございます。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 篠原法律事務所 弁護士 篠原委員でございます。

○篠原委員 篠原です。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 昭和女子大学環境デザイン学部 准教授の堤委員でございますが、本日は所用のため御欠席でございます。堤委員に関しましては、事前にコメントをいただいておりますので、事務局から御報告させていただきたいと思っております。

脱炭素の実現に向けた取組やマンション施策については、資料7にあるように、多岐にわたっ

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

資料7について、負担感の大きい制度ですと、やはり答えてもらえなくなるので、管理状況の把握に要する行政コストや届出義務者の負担の少ない制度という視点は大切だと思います。同時に、管理状況を届けることのメリットをマンション管理者の方が感じられるような制度となることを期待しております。

以上でございます。

続きまして、坪内一級建築士事務所 坪内委員でございます。

○坪内委員 坪内と申します。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 青梅市都市整備部住宅課長 福島委員でございます。

○福島委員 福島です。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 一般社団法人東京都マンション管理士会 副理事長 藤江委員でございます。

○藤江委員 藤江でございます。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 東京都立大学都市環境学部 助教 松本委員でございます。

○松本委員 松本です。どうぞよろしくお願いいたします。

○三木課長代理 一般社団法人不動産協会 事務局長 森川委員でございますが、本日は所用のため御欠席ということで、代理で出口事務局長代理においでいただいております。

○出口委員代理 森川の代理で参りました、出口と申します。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。民間住宅施策推進担当部長の三宅でございます。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 三宅でございます。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 マンション課長の山口でございます。

○山口マンション課長 山口です。よろしくお願いいたします。

○三木課長代理 マンション施策推進担当課長の櫻井でございます。

○櫻井マンション施策推進担当課長 櫻井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

3 検討会の進め方

○三木課長代理 次に、本検討会の進め方について御説明いたします。

資料3「検討会スケジュール（案）」を御覧ください。今年度内に4回、検討会の開催を予定しております。

第2回で「中間まとめの素案」、第3回が「中間まとめ」ということで、年度末を目途に最終案を取りまとめたいと考えております。委員の皆様方には、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、ただいまから、令和5年度第1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。

4 議 事

(1) 座長選出

○三木課長代理 まず、議事の1「本検討会の座長の選出」に入ります。資料2の設置要綱第3条第3項で、検討会には座長を置くとしております。

また、第4項で、座長は委員の互選により選出するとしています。委員の皆様方の中で、座長に立候補される方、また、この方を座長にと推薦のある方は、御発言願ひます。

○石原委員 はい。

○三木課長代理 石原委員、願ひします。

○石原委員 今回の検討会につきましては、座長は齊藤委員がふさわしいのではないかと願ひしておりますが、いかがでございましょうか。

○三木課長代理 ただいま齊藤委員を推薦する旨の御発言がありました。齊藤委員に座長に就任いただくことで、皆様、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○三木課長代理 それでは、齊藤委員に座長をお願いしたいと存じます。ここより先は座長に会議の進行をお願いしたいと存じます。齊藤座長よろしく願ひいたします。

○齊藤座長 皆様、改めまして、齊藤でございます。どうぞよろしく願ひいたします。

すばらしい皆様、お力のある皆様でございますので、しっかり意見を聞いて進めてまいりたいと思います。皆様もどうぞ忌憚のない御意見をいただきまして、実効性のある方策を検討していきたいと思ひますので、改めましてよろしく願ひいたします。

それでは、要綱の第3条第4項に基づきまして、座長代理の選出がございまして、篠原委員に

お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、大きくうなずいていただけまして、ありがとうございます。御本人に聞きますが、大丈夫でしょうか。

○篠原座長代理 先生、休まないでください。

○齊藤座長 はい。条件付で引き受けていただきましたので、健康管理をしっかりしていきたいと思えます。ありがとうございます。

(2) マンションの管理状況届出制度の運用状況

○齊藤座長 それでは、まず事務局から議事の2「マンションの管理状況届出制度の運用状況」について、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 事務局の櫻井でございます。

恐縮ではございますが、資料4から資料7まで続けて説明させていただければと思えます。大変資料が多く、駆け足での説明になるかと思えます。どうぞ御容赦いただければと思っております。

それでは、まず初めに資料4「マンションストックの状況」を御覧いただければと思えます。

1 ページでございますが、総世帯数・分譲マンションの総戸数の推移及び区分所有者の永住意識についてのグラフでございます。都内の分譲マンションは、2020年の時点で約191万戸、都内の総世帯数の約4分の1に相当するものとなっております。それから、マンションの居住者の永住意識、これは高まっております、2018年度で見ますと65.3%の方が永住するつもりと回答してございます。

2 ページでございます。着工から40年以上の分譲マンション戸数の推移及び世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合、建築年代別のグラフでございます。着工から40年以上経過したマンションは建替えが進まなければ、20年後の2038年には2018年に対しまして約3.5倍まで急増する見込みでございます。1990年以前に建築されたマンションは、世帯主が「65歳以上の世帯」が5割を超えておりまして、築年数の古いマンションほど区分所有者の高齢化が進行しております。

3 ページでございます。計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定しているマンションの割合及び修繕積立金の積立状況についてのグラフでございます。長期修繕計画に基づき、修繕積立金の額を設定しているマンションは約40%、積立金が計画に比べて不足して

いるマンションは約 25%ということになってございます。

4 ページでございます。高経年マンションにおける修繕不足及び築 40 年以上で大規模修繕が 2 回以下のマンションストック戸数のグラフでございます。築 40 年以上の高経年マンションでは、「外壁等の剥落」、それから「鉄筋の露出・腐食」や「給排水管の老朽化」などの問題を抱えるものが多く、約 3 割で適時適切な大規模修繕が実施されていない可能性がございます。

5 ページでございます。マンション管理事務の委託状況及び建築時期別役員の年代別構成比のグラフでございます。完成年次が古いマンションほど、管理組合が全ての管理事務を行っている割合、それから 60 歳代以上の役員の占める割合が高い傾向がございます。

6 ページでございます。管理者の選任状況及び管理組合の役員就任への対応についてのグラフでございます。「マンション管理業者」を管理者としているマンションは 4.5%、役員就任への対応について「やむを得ず引き受ける」と「引き受けない」を合わせた割合が 25%となっております。

7 ページでございます。マンションの空き住戸の割合、それからマンション内の借家の割合を建築時期別に棟数ベースで見たグラフになります。完成年次が古いマンションほど空き住戸が「ある」の割合が大きくなっているというのが見てとれるかと思えます。借家の割合につきましては、完成年次との関連が読み取れません。

続きまして、資料 5 「マンション管理状況届出制度の運用状況」、こちらを開いていただければと思います。

1 ページでございます。マンション管理条例制定の経緯でございます。

平成 30 年のマンションの適正管理の促進に関する検討会におきまして、さまざま御議論をいただきまして、管理不全の予防、適正な管理の促進のため、管理状況の届出義務化などを規定した新たな条例を制定することが必要、要届出マンションは、管理組合に関する明確な規定がなかった昭和 58 年の区分所有法改正以前に建築されたマンションを対象とするべき、制度を開始後順次、昭和 59 年以降に建築されたマンションも届出対象にしていくことが必要、こういった意見を踏まえまして、平成 31 年 3 月にマンション管理条例が制定されたものでございます。

続きまして、2 ページは管理状況届出制度の運用状況でございます。

本制度は先に述べましたマンション管理条例に基づきまして、令和 2 年 4 月から運用を開始しているものでございます。令和 5 年 3 月末時点で要届出マンションのうち、9 割を超える届出率になっているところでございます。届出率の推移につきましては、右下の表を御参照いただければと思っております。

続きまして、3ページは書面の届出様式となっております。

4ページをお開きください。区市町別要届出マンション数のグラフでございます。要届出対象のうち、約8割が区部に立地してございます。区部を詳細に見ますと、世田谷区や渋谷区などの城西地区、それから港区や大田区などの城南地区に多数立地しているのが見てとれるかと思えます。

では、5ページをお開きください。団地管理組合、それから土地の権利、併設用途についてのグラフでございます。土地の権利を見ますと、「所有権」が最も多く約9割、「併設用途あり」は約4割となっております。

6ページをお開きください。管理形態及び連絡窓口についてのグラフでございます。

管理形態を見ますと、「全部委託」が約58%、「一部委託」が約16%、「自主管理」が約22%となっております。

では、7ページをお開きください。届出マンションの棟当たりの戸数分布のグラフでございます。10戸から19戸のマンションが最も多く、次いで20戸から29戸となっております。棟当たりの平均戸数は43.2戸となっております。

8ページをお開きください。階数別の棟数分布及び建築年別の棟数のグラフでございます。階数別で見ますと4階から5階が最も多く、それから築年数が新しいものほど、棟数が増えていくというのが見てとれるかと思えます。

それでは、9ページをお開きください。9ページ以降は、管理不全を予防するための必須項目についてまとめたグラフが続くことになります。

9ページでございますが、管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項ということで、管理組合、管理者等の有無など7項目の回答状況を示してございます。

必須項目のうち、いずれか一つでも「ない」と回答したマンション、こちらを「管理不全の兆候のあるマンション」と呼んでおりますが、こちらは届出済みマンションの約17%を占めてございます。7項目のうち「ない」の割合が最も高いのは、「修繕の計画的な実施」でございまして、約11%となっております。

10ページをお開きください。「管理不全の兆候があるマンション」につきまして、建築年別、戸数別に表したグラフでございます。まず左側を御覧いただければと思います。1964年以前に建築されたマンションは、管理不全の兆候のあるものの占める割合が約3割と高くなってございますが、それ以降に建築されたマンションにつきましては、2割以下で横ばいとなっております。

それから戸数別の右側のグラフを御覧ください。戸数別に見ますと、小規模なマンションほど

管理不全の兆候のあるマンションの占める割合が大きいことが見てとれるかと思えます。

続きまして、11 ページでございますが、先ほど 10 ページの「管理不全の兆候のあるマンション」を建築年別に区分した上で、項目数別に 100%まで積み上げ、グラフにしたものでございます。

12 ページを御覧ください。こちらと同じく 10 ページの「管理不全の兆候のあるマンション」を戸数別に区分した上で、項目数別に 100%積み上げグラフにして表したものでございます。

13 ページ以降につきましては、適正な維持管理に関する事項、任意事項についてまとめたグラフが続きます。任意事項は必須事項とは異なり、回答が任意とされていることから、「未回答」の割合が 1 割前後あるというのが特徴になってくるかと思えます。

13 ページでございますが、こちらは長期修繕計画の有無についてのグラフでございます。国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画の期間を「2 回の大規模工事を含む 30 年以上」とすることを推奨してございますが、約 6 割のマンションが期間 30 年以上の計画を「未作成」と回答してございます。

14 ページをお開きください。こちらは滞納対応に関するルール及び区分所有者名簿の有無についてのグラフでございます。滞納対応に関するルールが「ない」と回答した割合は約 18%、区分所有者名簿が「ない」と回答した割合は約 5%となっております。

15 ページは、空き住戸の割合及び賃貸化住戸の割合について示したグラフでございます。空き住戸が「ある」と回答した割合は約 3 割でございます。「賃貸化率 20%超」と回答した割合は 4 割となっております。

16 ページをお開きください。こちらは昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準のマンションにつきまして、耐震診断の実施状況等を示したものでございます。令和 5 年 3 月に改定しました「東京都耐震改修促進計画」によりますと、新耐震基準で建築されたものを含めて、全体で 94.4%のマンションが耐震性を満たしているの見込まれているところでございますが、このうち届出制度によって把握された旧耐震基準のマンションにつきましては、5 割以上が「耐震診断未実施」であり、「耐震性なし」と回答したマンションのうち約 7 割が「耐震改修が未実施」となっております。

17 ページをお開きください。こちらは設計図書、修繕履歴の有無についてのグラフでございます。設計図書が「ない」と回答したマンションは約 16%、修繕履歴が「ない」と回答したマンションは約 9%となっております。

18 ページをお開きください。こちらはマンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事

項についての資料になります。防災への取組につきましては、いずれの項目も半数以上のマンションが「ない」と回答してございます。環境への取組につきましては、「共用部分のLED化」では過半数が対応してございますが、他の項目ではほとんどの管理組合が「ない」と回答してございます。

地域コミュニティの形成等の取組については、約45%が「ない」と回答しております。

19ページをお開きください。こちらは管理の適正化に向けた支援策についてまとめた資料でございます。分譲マンションの総合相談窓口設置のほか、アドバイザーの派遣を実施してございます。

中程の表はその実績をまとめたものになります。下の破線での囲みでございますが、こちらは管理不全の兆候が解消されたマンションの事例を紹介するものでございます。「管理組合」、「管理規約」など4項目が「ない」とされたマンションにおきまして、アドバイザー派遣を実施したところ、4項目全ての不全の兆候が解消されたケースを紹介するものでございます。

20ページをお開きください。届出がある場合について、マンション管理条例に基づく事務の流れを示した資料でございます。必須項目7項目のうち一つ以上に「なし」と回答があったものにつきましては、助言を経て、そのうち報告聴取又は調査の必要があるものにつきまして、個別訪問を行い、改善に向けて必要な支援を実施してございます。助言、調査等の実績につきましては、右側の表を御覧いただければと思います。

21ページをお開きください。こちらは届出がない場合の事務の流れを示したものでございます。

まずは未届のマンションへの督促を行いまして、督促に応じないマンションにつきましては、個別訪問とするなど管理状況届出の提出を求めているところでございます。督促、調査等の実績につきましては、右側の表を御覧いただければと思います。

22ページをお開きください。こちらは未届の原因につきまして、区市にアンケートを行った結果をまとめたものでございます。未届の原因といたしましては、代表者、管理者が不明であること、それから督促をしたが、音信不通であることが多いことが見てとれるかと思っております。

続きまして、資料6の「マンション施策の現況」に移りたいと思っております。

こちらはマンション課で行っておりますマンション施策を取りまとめたものでございます。こちらは項目だけ駆け足で説明させていただければと思っております。

1ページでございますが、「マンション管理状況届出制度」、それから「東京マンション管理・再生促進計画」等でございます。

2ページを御覧ください。「東京都マンションポータルサイト」、「分譲マンション総合相談窓口」、

「マンション適正管理啓発隊」等であります。

3 ページをお開きください。「マンション改良工事助成」や「マンション耐震化促進事業」、「マンション耐震化推進サポート事業」等でございます。

4 ページをお開きください。「仮住居支援」、「都市居住再生促進事業」、「マンション管理適正化推進計画」等でございます。

5 ページが最後になりますが、「マンション管理計画認定制度」についての資料をつけてございます。

続きまして資料7「検討事項」を御覧ください。

こちらは本検討会におきまして、委員の皆様へ御検討いただきたい論点等をまとめたものでございます。資料4から資料6までの東京におけるマンションストックの状況や管理状況届出制度の運用状況などを踏まえまして、御検討をお願いしたいとするものでございます。

まず論点でございますが、管理不全の懸念は築年数の経過とともに高まる傾向が見られることから、管理不全の予防、適正管理の促進のためには高経年のマンションにつきまして、できる限り早期に管理状況を把握することが重要とするものでございます。

次が検討に当たっての視点でございます、4点お示ししてございます。

視点1が「修繕積立金・長期修繕計画」でございます。

国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」におきましては、修繕積立金の額の目安は、この10年間で大きく上昇してございます。マンションは経年とともに給排水管やエレベーターの更新など、費用のかかる修繕工事が増加する一方、区分所有者の高齢化も進み、修繕積立金を引き上げることが困難となっております。適切な長期修繕計画がなければ、必要な修繕積立金が積み立てられず、修繕工事費が不足となるおそれがあるというものでございます。

続きましては、視点2でございます、「防災・コミュニティ」でございます。

高層マンションは耐震化している建物が多く、被害が軽微であれば在宅避難は可能となっております。しかし、早期のエレベーター復旧が困難であることや、給排水管等の修理が終了していない場合は、トイレの使用ができないこと、住民同士のつながりが希薄であることなどの問題によりまして在宅避難が困難となり、多数のマンション居住者が避難所に避難することが想定されております。

続きまして視点3「環境」でございます。

東京都では、電力のHTT、「減らす」、「創る」、「蓄める」を推進するとともに、脱炭素社会の実現に向けた取組を加速するため、既存マンションにおきましても省エネ改修や再エネ導入への

取組の推進は重要となっております。

最後に視点4、「行政コスト等」でございます。届出対象を広げるに当たりましては、管理状況の把握に要する行政コストや届出義務者の負担等も考慮する必要があるとするものでございます。

大変駆け足となりましたが、資料の説明は以上となります。よろしくお願いたします。

○齊藤座長 御説明ありがとうございました。

本日は、最後の資料7の検討事項を中心に、御説明いただきました管理状況届出制度の運用状況を踏まえて皆様にぜひ御議論していただきたいわけですが、資料7に入る前に御説明いただきました管理状況届出制度、それがどのように運用されているのか、いま御説明ありましたように、1983年より前にできたマンション、そして6戸以上ですね、いま9割以上の届出があるということでございますが、こういった届出制度の運用を確認した上で、資料の7の論点については御議論いただきたいと思えます。

そこで、まず資料4から資料6につきまして何か確認したいということ、また、御意見等があればお願いしたいと思います。資料4、5、6につきまして、御意見や御質問があればお願いいたします。

○松本委員 よろしいですか。

○齊藤座長 はい、どうぞ。松本委員お願いします。

○松本委員 松本です。賃貸化のところ御質問させていただきたいのですが、資料の4の7ページです。空き家に関しては、年代によって全く違いがあるけれども、賃貸化の方はそれほど違いがないのですが、今回のこの対象の中には、いわゆるワンルームマンションというか、投資用というか、区分所有されている元々賃貸マンションみたいなものが含まれているのかという、数字の読み方として教えて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。

まず、借家いわゆる賃貸になっている住戸ですが、年代別に見ていただいているか、なかなかこれでは傾向はよく分からないということですが、例えば今、松本委員がおっしゃられたように、いわゆるワンルームマンション、賃貸される率が高いようなものも含まれているのかということですよ。

もしかしたら立地によって違うのかもしれませんが、この辺、区分所有のマンションだけれどもいわゆるワンルームマンションのように昔はリースマンションと言われたこともあると思いますが、そういったものが含まれている数であるか、いかがでしょうか。

○山口マンション課長 こちらの調査ですけれども、平成30年のマンション総合調査を基に出しております。抽出したマンションが具体的にどういったものだというのが把握できておりませんので、分からないのが実態でございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。このマンション総合調査を国がやられる中で、東京都分だけなので、属性というか、詳細がちょっと分かりかねるということですね。

○山口マンション課長 そういう話ですね。

○齊藤座長 ありがとうございます。通常は含まれているのではないだろうかと思うのですが。

○山口マンション課長 はい。

○齊藤座長 逆に松本委員に教えていただきたいのですが、東京都内でマンションをいろいろ調査されていて、賃貸率が高いマンションの属性はお分かりになりますか。

○松本委員 一つは、ヒアリングなどをする中で、小規模で古くなったものとか、都心のものか、区部に近いものは賃貸化していると思っています。もう一つは、いわゆる分譲マンションでも当初オーナーの方が例えば20戸のうち10戸くらいを賃貸用に購入したもの、とか、そういった経年で賃貸化されたものだけではなく、そもそもそういう物件もある程度あるのかと私は思っています。

○齊藤座長 ありがとうございます。おっしゃるように年数が経っていて、賃貸になるものと、いわゆる等価交換的なもので、元から賃貸が含まれているものとか、あと、投資用に大量に買われて賃貸にされていくとか。時代とそれから立地による傾向もございますということですね。ありがとうございます。

そのほかに、皆さん、このデータは確認しておきたいというようなことがございますでしょうか。篠原先生お願いいたします。

○篠原座長代理 資料5の5ページ。管理組合の形態とか併設しているかどうか、分かってないと言うか、回答がないのがそれなりにありますね。これは自分たちが分からないということなのか、それがどういうことなのかと。

これと、次のページでは「自主管理」が21.8%で、「全部委託」が57.8%ですよね。こういうものとの関係がどうなっているのかなということが気になります。

全部委託しているのであれば、本来であれば、回答ができていいはずではないかと思うし、自主管理だったら、若干その辺は分からないところもあるのかと思うのと、あとマンションの戸数が少ないところと、そうでないところ、その辺の関係が分かるといいなと思いますけれども、ちょっと難しいかもしれませんが。

○齊藤座長 ありがとうございます。今日は即答できないかもしれませんが、そんな分析も可能かもしれませんが、いかがでしょうか。

「未回答」というのはどういうことなのだという事かと思えます。。自分たちで分からないのか、単に記入漏れなのかということですよ。分からない可能性があるマンションが、自主管理されているとか、そういうことの可能性がないかという御質問でございますが、いかがでしょうか。ちょっと即答は難しいかもしれませんが、そんな分析が可能ですか。

○山口マンション課長 恐らくクロス集計をすることによって、どういった管理形態のマンションが、どういった回答をしたかということは分かると思えますが、現状ではやっていないというのが実態でございます。

篠原先生がおっしゃるとおり、やはり全部委託しているマンションですと、恐らくそういったことはきちんと把握した上で、回答をしているのではないかと考えておりますが、一方で、自主管理のマンションで、理事長が直接お答えになっている場合には、回答がやや難しいといった場合もあるのではないかと推察されます。詳細に申し上げられませんが、以上でよろしいでしょうか。

○齊藤座長 ありがとうございます。

ちょっと不思議なのは、資料の一番下の店舗があるとか事務所があるとか、見て分かるようなことのような気がします。このあたりが回答されていないにも気になります。質問の意図がちょっと伝わらなかったのか、あるいは借地権か定期借地権かというのはご自分たちで自覚されていてそんな気がするのですが、お分かりいただけなかったのか。

あと、団地管理組合というのが、「そうか」「そうでないか」というのもわかりやすいと思えますが、例えば、こういう質問に団地管理組合の解説があったのですか。

○山口マンション課長 様式の書き方についての説明は、きちんと作ってお渡ししています。また、この様式があるのですけれども、そうした部分につきましては、全部埋めてくださいというようにはなってはおりません。恐らく手間がかかるとか、そういった事情によって記入しないまま提出された方もいらっしゃるのではないかなと思います。

○齊藤座長 分かりました。ありがとうございます。

この未回答の原因が分かるようであれば、また教えていただければと思います。よろしく願いいたします。

そのほかにもございますか。

○北村委員 北村でございます。自主管理のところ、これは進んで自主管理をやっているのか、

(管理会社に管理を)断られてしまって消極的に自主管理になっているのか、結果的には自主管理なのですが、「消極的自主管理」というのはかなりまずい状態なので、21.8%の内実というのはどうなのか。都で分からなかったら、関係の団体の方々は何となくお分かりなるかもしれませんので、ちょっと教えてください。

○齊藤座長 ありがとうございます。

自主管理で進んでという言い方と消極的という言い方をしていますが、いかがですかね。

○山口マンション課長 自主管理の理由まではここでは問うていないので、分からないのが実態です。ですので、業界の方に御教示いただければ。

○齊藤座長 そうですね、もし、状況がお分かりであれば、管理業務の委託のことですから、管理業協会様、あるいは管理組合の立場で柿沼委員の方から少し何か補足、データに基づくのがなかなか難しいと思いますから、感覚的なものでもよろしいかと存じます。はい、柿沼委員。

○柿沼委員 柿沼です。今の北村委員の話、能動的というか、積極的な自主管理とそうでない自主管理と2通りございます。

管理会社に見捨てられて、自主管理にせざるを得ないというマンションは実際多くあります。この資料の中にも出ていますがけれども、1管理組合当たりの戸数が少ないのが「消極的自主管理」の特徴です。

ただし、最近、結構一生懸命やっている500戸超の自主管理の組合も「自分たちではもう無理だ」と、今日のテーマのそのままですけど、「二つの老い」でなかなか難しいということで、委託管理に移っているという管理組合もございます。

今のテーマの話はちょっと分かりかねます。自主だからどうのというのは分かりません。

○齊藤座長 ありがとうございます。

自主管理の中にも大きく分けて2つあるだろうと、それから傾向として、今まで頑張ってきて、自主管理でやってきたけど、「二つの老い」ということで委託管理に切り替えるところも出てきているということでございます。

なかなか難しいですね、実態を把握するというのは。ありがとうございます。

その他、お気づき、あるいは情報を共有、こうしたほうがよいということがあれば教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。坪内委員、お願いいたします。

○坪内委員 今日の話にも出てくる維持管理と長期修繕計画の関係のところ、資料5の13ページですかね。長期修繕計画のことを聞いているところですね。この届出制度が始まったのが令和2年4月からだと思うのですが、その1年半後に長期修繕計画作成ガイドラインの方が改定さ

れまして、そこで「30年以上」にしなければならぬとなりました。

実はこの前に出しているところは、25年計画でも「大規模修繕を2回入れているよ」というところがかなりあるのではないかと考えております。

ですので、「6割がだめよ」というのは少しかわいそうかなという気もしてはしまして、必ずしも何年が大事というよりは、ちゃんと「2回分くらいやってきちっと（修繕積立金を）貯めているよ」ということを評価してあげられたらいいなと思っているのですが、いかんせん国のガイドラインができてしまったので、これに合っていないと「ダメ」というところが、いま過渡期で少しかわいそうデータかなと思っています。

○齊藤座長 ありがとうございます。

「2回以上の大規模修繕を含む30年以上」という考え方になっていますけど、2回は含まれているけど、30年になっていないところもありえるということですね。

○坪内委員 そうですね。このガイドラインの前が「25年あればよろしい」ということでしたので。

○齊藤座長 そうでしたね、若干、移行期になっているので、この2つ、「2回以上」と「30年以上」両方クリアできないところがあるけれども、これは皆さん、いま30年に切り替えている感じですか。

○坪内委員 そうですね。ただし、毎年やる仕事ではないので、たぶん次の届出のときにも間に合うかどうかという形かと思えます。

○齊藤座長 何年ぐらいで見直しされているんですかね。

○坪内委員 「数年くらいでしなさい」とは言っておりますけれども、何かイベントがある直前に見直そうというのが実態かと思えますので、やはり数年以上経った後に改定ということもあり得るかなというふうに考えます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

事実関係としては6割が「未作成」ですけど、これが一律にダメよというわけではないということに理解したほうが現実に近いのではないかと、という御指摘をいただきました。ありがとうございます。

そのほかに、お気づきの点やデータの見方などで情報共有しておいた方がいいということがございますでしょうか。何か違和感を感じるというのはないですか。

数字ってわかりやすいですが、誤解を与える可能性もありますね。私は管理不全の兆候のあるマンションが17%あるということに驚いたのですが、そんなにあるのだった感じがしましたが、

いかがでしょうかね。

例えば、資料5の17ページのところに設計図書の設定がありますが、これ「ある」か「ない」かだけを聞いているのですね。例えば、修繕履歴も「ある」か「ない」かだけなのですね。簡単に回答できるようにということだから、そういうことなのですよ、質問が。でも内容も本当にちゃんと整っているかというのは、坪内委員、ありますよね。「ある」と言っているマンションでも必要なものが全部本当に揃っていない場合もあり得ませんか。

○坪内委員 抜けていたりとか、脱落したり、紛失したりっていうケースは高経年マンションではよく見られるものです。

○齊藤座長 ということで、逆に「ない」と回答されたところは、割と少ないなと思ったのですが、本当に必要なものが全部整っているかというのは、分からない部分もあると思って見ておりました。ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

○石原委員 よろしいですか。

○齊藤座長 はい。

○石原委員 資料の5の12ページのところで、予防するための必須項目の戸数のランク別に、さっきも御発言にあったように、「未回答」のところのオレンジ色の部分よりも、むしろ一番小さい規模の6戸から9戸のところ、より管理不全の項目が多いということで、「未回答」の方がむしろ多いようにも思いますけども。やはり小規模なマンションというのは、いろいろ問題のある可能性がより増えてくるのだなと、この図から実感します。

○齊藤座長 そうですね、ありがとうございます。

小規模のマンションのところ、6戸から9戸のところに管理不全の兆候があるというマンションの率が高くなっていると。すると「6戸未満はもっとあるかもしれないな」と、いろいろ不安に思ったりもします。

○櫻井マンション施策推進担当課長 今のところで様式のほうで戸数の記載が漏れていたのが。

○齊藤座長 「未回答」になっている。一番右側の未回答は戸数の記入がなかったものですね。

○櫻井マンション施策推進担当課長 記入がなくて何戸か分からなかったために、分類できなかったものという意味でございます。

○齊藤座長 未回答でもマンション名があつたら、データとして戸数というのは分からないのですか。自主的に届けていただいたとおりに集計しているのでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 そのとおりでございます。

○齊藤座長 時々戸数が違う時もありますね。2つの管理組合が分かれているとか、逆に一つに

なっていることもあるから。でも、ちょっと「未回答」も気になりますね。確かにおっしゃるとおりでございます。ありがとうございます。

そのほかは、皆さんの中でお気づきの点、確認しておきたいということはございますか。大丈夫でしょうか。また、次の議論を進める中で確認ということがあればお願いしたいと思います。

事実の確認をしていただきまして、よろしければ、本日ぜひ御検討いただきたい資料7「検討事項」に進めさせていただきたいと思います。

資料7を御覧いただければと思います。

まずここで、論点が挙げられております。そして視点が4つありますが、いかがでしょうか。この論点の考え方、そして検討する視点ということで4つ挙げておりますが、個別の視点に入る前に、ぜひ全体として検討をするという大前提の内容についての御意見があれば、お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○北村委員 よろしゅうございますか。

○齊藤座長 はい、お願いします。

○北村委員 管理不全ということなのですが、例えばこの前、空家法が改正されましたよね。あれ、「管理不全を未然に阻止しましょう」というような視点から、いろいろと早期に指導ができるようにとか、そういうことだったわけですね。あの空家法の場合は、放っておくとどうなるかという、管理不全の先に、倒壊するという明確なイメージがあるんですね。

マンションの場合は、管理不全の先に何を想定するのかということをはっきりさせておい方がいいかなという気がするのですね。さすがにマンションの倒壊は、地震の場合は分かりませんが、最悪の場合ですね、空き家の場合は「人が死ぬ」と、「通行人の方がまずい」という最悪のシナリオがあるのですが、我々がこれから議論しようとしているマンション管理不全の場合ですね、どういった良くないことを想定して、そこからバックキャストして、だから「こうよ」というふうになるとと思いますが、その認識を共有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。

まさに論点のところの御指摘かと思いますが、東京都でもいわゆる高経年、築年数が経ったマンションが増えてきて、そして「二つの老い」が進行し、管理不全をいかに予防していくかということが非常に重要になってきて、届出制度を運用してきた中で、今後、管理不全を予防し、そして適正に管理をしていくために届出制度を見直していくわけですが、管理不全の次には何が来るのでしょうか。特定空家ではないですか。

○北村委員 いや、お住まいになっていますと空き家にはなりませんので、そういうことにはな

らない。先ほど良くないことってありましたよね。あれを見ると、外壁の剥落、多分唯一、外壁の剥落が敷地外の方に影響与える話で、あと全部マンションの中の話ですね。そうするとちょっと空き家とイメージが違うような気がしております、発言したのはそういう趣旨です。

○齊藤座長 分かりました。空き家の場合は、外壁の剥落とか建物が倒れてくるといった外部不経済があるということで、特定空家とか管理不全空家とか、できるだけ予防するという考え方ですけど、マンションの場合はあまり、それがないという中で、どういうふうにこの行政の関与を考えていくかということですね。

○北村委員 おっしゃるとおりです。

○齊藤座長 こうした趣旨で、管理不全を予防する、あるいはもう少し先のこと、管理不全の先も予防するという意味では、どういう考え方が重要になのかなと思ったのですが、どうでしょう。そこに関して北村委員のほうで何かございますか。

○北村委員 そうですね、だいぶ空き家とはアプローチが違うはずですよ。空き家の場合はそうなるからこそ、行政が権利の中に踏み込んで、「壊せ」と言って壊しているというところまで行くわけです。

しかし、マンションの場合はお住まいになっているという大前提があって、そういうことがあれば、建築基準法の10条3項の話になってくるわけですね。そういうことをせずに東京都は何かをしようかと、こういうふうにアプローチをなさっていますので、その辺の若干やろうとしていることに踏み込み、どこまでいけるのか、という辺りが守るべきものとのバランスで決まるものですから。

こっちに何を載せるのかということですよ。こっちのものが重ければ思い切って行けるわけですよ。こっちに乗せるものが軽いと、「そこまではちょっと」ということになるものですから、その辺の整理が、多分一番最初に必要かなと感じた次第です。

○齊藤座長 はい、ありがとうございます。東京都さんへの御質問ということでよろしいですかね。

○藤江委員 いいですか、今の話で。マンションと戸建てでそういう違いがあるのは分かるのですが、マンションの場合も究極のところまで移ってしまうと、戸建てと同じような状況に陥るのかなと思います。

当然、管理がきちんとされてなく、管理不全の兆候が出てくると、賃貸化率というのは結構高くなってくるのです。実際、区分所有者の方はそこに住みたくないの、外に出てしまって賃貸に出す。管理不全がさらに進むと賃貸に出しても入ってくる賃借人の方がいらっやらない。

そうすると、その部屋がやはり空き家になってしまう。それで空き家でも賃貸でも収入が入ってこないとその区分所有者が修繕積立金とか、管理費を納めなくなったりして。

そうすると、収入が減って、やらなければならない修繕というのができなくなって、マンション自体が荒れ果てた状態になっていって、結局誰も住まないようなマンションだけが残るということも、最後までいった場合ですけれども、戸建ての空き家と同じような状況に陥る可能性は全くないとは考えられないと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。マンションでも全部空き家になっている場合もありますしね。

昨日、聞いた話ですけど、一旦全部空き家になったけど、1軒は戻ってきたと。そこにお住まいだから特定空家にはできないという事例もあります。

戸建てと違う側面もあるし、同じような側面もあるという中で、しかし、管理不全になることを防いでいくということで、この検討の論点という目線で、東京都の方から説明があればお願いしたいと思うのですが、いかがでしょうか。

○山口マンション課長 事務局から説明させていただきます。今回、この視点の中で修繕積立の関係ですとか、防災・コミュニティ、環境を書いております。

先ほど北村委員からお話があったとおり、外壁の剥落ですとか、そうしたものについては適切な修繕などを実施していくことによって、予防することができるといったことがあるかと思えます。

このほか、先ほど社会的機能といったお話もさせていただきましたが、マンションの管理不全が起こることによって、防災や防犯その他の面でも周辺に対して悪影響を及ぼしていくのではないかと考えております。そうした視点から防災やコミュニティといったものについても御議論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、今御説明いただきましたように、行政の管理を強めていくというよりは、むしろ管理不全をしっかり予防していくという意味で、築40年のマンションがどんどん増えていく中で、少しこの1983年という考え方を築40年ならば全部を対象にしていくような、対象を広げていくようなことを考えておられるというか、必要性を感じておられるという理解でよろしいですか。

○山口マンション課長 そうですね、いまおっしゃっていただいたように、やはり長期にわたって建物の不全が起こりますと、外部に影響を及ぼすこともあり得ますから、そうしたことも検討

していきたいと考えております。

○齊藤座長 できる限り早期というか、産まれた時から全部というのものもあるかもしれませんが、多分後で議論になるでしょうけど、それはすごく莫大なエネルギーが必要になるかもしれませんので。できるだけ早期に管理不全にならないように、速やかに把握していきたいということでしょうか。今回はそうしますと、この論点に入る前に対象のマンションをどうしていくかといったことも、委員の皆さんの御意見として伺った方がよろしいということですかね。

つまり、1983年というのは、ちょうどこれを考えたときに大体築40年ぐらいになるということで、「築40年」と「旧耐震基準のマンション」と「区分所有法改正前」が一つに「びたっと」合っていたわけですね。

そこで、一つのターニングポイントになるということで、その設定を1983年と置いてあるのですが、築40年というのは、時とともに動いていくから、「1983年より前」という考え方を、例えばですね、築40年という考え方を導入するとか、対象を広げていくのかというのはいかがでしょうか。

理想かもしれませんが、一気にマンション全部に対象を広げたり、あるいは現実的なところで、少なくとも「こういうマンションを対象にしていったらいかがでしょうか」といった御意見があればということですが、いかがでしょうかね。

○北村委員 この論点なのですが、何を目的とするかということの確認ですが、目的は管理状況の把握ですよ、ということは情報収集ですよ、されたいことは。具体的に「ああせい」、「こうせい」ではなく、建物についてどうこうおっしゃるわけではなくて、現状とか将来の「情報をください」というのが、「ゴール」ということが、重要であるというのが書いてある内容ですね。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 まずはそれを把握してからと考えております。

○北村委員 さっきのバランスと言ったのは、それくらいだったら結構できることはあるんですけども、そのゴールをはっきりとしておきたいという趣旨でした。

○齊藤座長 ありがとうございます。そういう意味で今回の問題意識としては、もう1段公権力を強めようというよりも、管理不全予防のために少し対象を広げてみるとか、目線も視点を増やしてみるとか、結果的には項目を増やすとか、いや、不要な項目は減らさないと未回答は増えていきますから、少し項目を動かしてみて、現実的により管理不全を予防し、いち早く察知し、何か手を打っていけるということと一緒に考えていきましょう、という趣旨かなと理解しております。

○山口マンション課長 条例の趣旨としては変えずに届出の対象といったものをいかに考えてい

くか、届出項目をいかに考えていくかということでございます。

○齊藤座長 そういうことでございます。すいません、北村先生、心配させました。これ以上踏み込んでいくのだったら、もっと強い新しい論理が必要で、いま考えてくださろうとしていたか。

○北村委員 いやいや、そうでしたら私は不適任でやめようかと思っていました。

○齊藤座長 逃げないでください。ありがとうございます。

そういう意味では、届出対象のマンションが1983年で止まっているのですよね。それを築40年のマンションとするのも一つの考え方ですけども、そんなふうには、ある程度じわじわ増やしていくというのもあると思うのですが、いかがですか。

築40年といったら一つのターニングポイントになるのですかね、坪内委員。建築の方がよくお分かりになると思いますので、振りましたが。

○坪内委員 ここに書いてある文言を見ていて、視点1のところ、経年とともに給排水管やエレベーターの修繕工事が増えていくと書いてあるのですが、恐らく築20年くらいのマンションになってくると給排水管工事などは、それほど「大がかりなことをしなくていいよ」という世代にどんどん変わっていくのですよ。

だから、大変なのは40年から上の人、40年よりも経年が高い人達は本当に苦労しているし、2度、3度と工事をやらなくてはいけないこともやっているのだけれど、若いマンションはそこまでかからなくなっていく方向に行くのかな、という気もしています。

今の対象は築40年なので、「給排水管の修繕をやらなきゃだめだよ」みたいなことも言われていますけど、マンションが若くなってくると、また違ってくるなという気はしています。

○齊藤座長 それは単純に築年数ではなくて、建築がされた年によって材料も違うしということですよ。

○坪内委員 スペックが違うということです。しかも古いマンションでも新しい材料に変えたら、そこからすごく長年使えるものになっているので、逆にもうそんなに「心配しなくていいよ」となっていくこともあるのですよね。

○齊藤座長 そうすると建築的な問題もありますけど、一つは先ほどお示しいただいた40年ぐらい経つと永住意識が高いという意味、居住者、区分所有者が高齢化していくという意味では、管理組合の運営にちょうどターニングポイントが来るのかなと思います。30年でくるところもあるかもしれませんが。

篠原先生いかがですか。例えば、どのぐらいになったら急に、というのはないと思いますが。

○篠原座長代理 私はその辺はよく分からないのですが、やはり高経年マンションというのは40年というのを一つの単位として考えているのかなという気がしましたし、それでいいだろうと思います。1983年以降のものもやはり対象にしていけないといけないと思いますし、それからあと戸数が、今は何戸を対象としているのですか。

○齊藤座長 6戸以上ですね。

○篠原座長代理 もう少し下げてもいいかなと思いますが、ちょっと大変ですか。

○齊藤座長 小規模なものに問題があるのは、もう兆しが見えているから、6戸を切っているとどうなんでしょう。ただ把握しにくいのは事実ですよ、小規模なマンション。

○坪内委員 親族だけで持っているような2、3戸のものもあるので、ちょっと状況も違っているかもしれません。

○齊藤座長 じゃあ、2、3戸を外して、4戸以上とか、5戸以上とか。今規模が小さいものは自主的に届出することもできるのですよね、届出も。

○山口マンション課長 そのとおりでございます。

○齊藤座長 でも、なかなかそういう方々に情報が届かないってことですよ。こちらもどこにそういったマンションがあるか分かりにくい。ただ、少しその対象を広げていくというのもあり得るということですが、いかがですかね。

戸数の要件を見直すということもあるし、それから築何年という、いま1983年という切り方をしているのを築何年になったらという考え方もあるのではないかな。いかがでしょうか。

○藤江委員 先ほど、6戸以下のマンションという話で親族が所有しているケースがかなり多く含まれるというようなことでしたが、今現在、6戸以上でも「親族ですよ」というのも結構あるんですね。ですから、それで親族同士なのかというのも、正確には把握ができないところもあって、本当に届出対象かどうかというのを、きっちりと分ける、その分け方も考えないと、なかなか難しいと思います。

○齊藤座長 そうですよ。ちょっと記憶が薄れてきていますが、6戸に線を引いた深い意味があったのでしょうか。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 平成30年の検討会の際の整理を御説明させていただきますと、マンション管理適正化法の第56条で、管理業者が管理業務主任者を置かなければいけないマンションの規模、それが6戸以上となっています。

考え方としましては、多数の区分所有者がいる場合には、その合意形成が難しいと、5戸以下のような比較的小規模なものであれば、合意形成が容易だというような考え方からきているとい

うこととございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。申し訳ございません、思い出しました。

適正化法に「5戸以下」の場合という考え方がありますから、逆に6戸以上の時はしっかり届けてもらおうということですね、分かりました。

どうでしょう、対象のマンションを一気に広げるというのはなかなか難しいかもしれないので、少しずつ増やしていくとしたら、一つは築年数という考え方を導入していく。もう一つは、戸数も状況によって見ていくということもあり得るのではないかとということですが、そのほかに御意見がございますでしょうか。

よろしいでしょうか。次の論点とも関わってくるかもしれませんが、またお気づきの点がございましたら、よろしく願いいたします。

○柿沼委員 戸数の話ではなく、そもそもの理解のことですけれど。管理不全を予防するための必須項目がございますよね、7項目。これも全ては管理組合がどういう考え方を持っているか、この視点がすごく重要ではないかと思えます。

先ほどの都が必要とする管理状況の把握ですけれども、これは結局、管理組合がどんな活動をしているか、運営をしているかということに尽きるので、やはりその辺に関する情報のフィードバックをどのように流していくかということがすごく重要ではないかと。

実際、私は今回の検討会があるので、いくつかの都内の管理組合に聞きました。そうしたら、提出したことは覚えているけど、中身はよく覚えていない。それから案内が来たことすら覚えていない、要するに届出をしたことを覚えていない。それから届出をしていない、というおおよそ3つ。8つの管理組合にしか聞いてないですけれども、「薄いな」という感じがしました。

それぞれ言われたのは、やはりフィードバックされているのかどうかということでした。戸数でいうと多摩地区の800戸くらいの大団地、そこは非常にしっかりしていて、先ほど自主管理はだめじゃないかという話もあったのですけれど、築50年超で玄関ドア、窓サッシの更新、それから、外壁断熱、それから耐震改修もやっている。築50年でやっているということで、ここは「100年持たせる」というビジョンなのですけれど、ビジョンがすごく重要ではないかなと。

ビジョンとコミュニティが重要で、そういったものの中から管理不全を予防するための必須項目が必要であるかどうかというのが見えてくると思えます。築40年で、どう考えるかは重要かと思えます。かつては40年くらいで建替えをしていました。今でもそういう傾向はありますけれど、そうではなくて100年持たせるのだと、そのビジョンがあれば、一生懸命になってここにあるような修繕積立金もいろいろな計画も、ちゃんとやっていかざるを得ないですね。その辺の情報の

フィードバックはもう少しあった方がいいのかなと感じました。

○齊藤座長 重要な御指摘ありがとうございます。フィードバックということは、具体的にどういうことでしょうか。

○柿沼委員 例えば、今言ったこの管理不全の7項目、これが極めて重要であるというようなことを管理組合に直接訴えかけていく。

東京都では、こういう考え方を持ってこの7項目を管理不全の一種の定義にしているのだと。その辺をやはり理解してもらわないといけないのではないかなと思います。管理組合に聞いたときに、そこが乖離しているような気がしました。すぐ届出をしなければいけないから書いたというだけのことで、何のために書いたのかあまり分からないということでした。

○齊藤座長 分かりました。この届出制度が何のためにあるかということ。それからこの7項目の設定はどういう意味があるかということが、分かりやすくお伝えしているつもりですが、それが届いていないこともあるということなのですね。

届出制度は90%以上にきているということなのですけども、ちょっと私は驚いたのです。

今は具体的にはどのように周知徹底されているのですか。まず区市さんを通じてですよ。

○三木課長代理 届出の事務につきましては、区市の方に事務を移譲しております。その中で各区市が未届マンションに対していろいろな周知や調査等をしていただいているので、今の90%以上という高い届出率になっております。

○齊藤座長 区市を通じてということで、区市がもちろん広報をするときには、東京都はバックアップしたり、支援をいただいているということですね。

あと、ホームページみたいなもので、何か情報を発信しておられますよね。あれもありましたよね、DVDみたいなもの。あったような気がしたのですけど。

○三木課長代理 届出制度の案内であったりとか、アドバイザー派遣であったりとか、適宜周知しております。

○齊藤座長 でも、こちらとしては一生懸命情報を出しているみたいだけれど、管理組合から見たらまだまだもっと情報を発信してほしいという問題と、その趣旨も伝わるようにということです。非常に貴重な御意見をありがとうございます。

まずは全体の検討ということで、先ほどおっしゃっていただきましたように、1983年ということで固定してきておりましたが、考えようによっては、例えば、築40年以上という形で届出の対象の幅を広げていくようなことが重要ではないかという点も皆さんと議論をしていただきました。

そして検討に当たっての視点の1つ目、「修繕積立金・長期修繕計画」ということで、こちらに

関して皆さんの御意見を頂戴したいと思いますが、事務局からこの議論をする上での補足がございましたか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 それでは少し補足説明させていただければと思います。必要な修繕積立金を十分に積み立てていくためには、その前提といたしまして、適切な長期修繕計画を作成しておくことが必要でございます。

先ほども御意見いただいたところではございますが、新しい「長期修繕計画作成ガイドライン」では「30年以上」を推奨されておりますが、6割のマンションが未作成でございます。適切な長期修繕計画が作成されていないマンションでは、必要な修繕積立金が十分に積み立てられていないおそれがございます。

現行の届出制度では、修繕積立金につきましては、必須事項とされておりますけれども、その有無と1㎡当たりの月額しか記載を求めておりません。

したがって、現行制度では積立金につきまして不足しているかどうか十分に把握できていないところでございます。長期修繕計画の有無につきましては、現行では任意事項とされてございます。

こうした点を踏まえまして、長期修繕計画、あるいは修繕積立金の状況の把握につきまして、御議論をいただければと思っております。よろしく願いいたします。

○齊藤座長 ありがとうございます。

届出用紙、これ現在使っているものですかね。第1号様式で管理組合の「形態」や「戸数」、「棟数」、修繕積立金が「ある」、「ない」、1㎡当たりの月額を書きなさいということですが、これではなかなか十分に長期修繕計画に基づいてできているかどうか分かりにくいということなので、例えば「均等積立方式」かどうかとか、そういった項目をつくるということですか。

○坪内委員 金額が適正かというのはなかなか難しいですね。長期修繕計画の作成を頼まれて、「本来こういうものも必要ですよ」ということで計画に入れても、とても生活ができなくなってしまうような金額がはじき出されてしまうことも往々にしてありますので。「これは諦めよう」ということで、できるだけ先延ばしにしながらでも、何とか継続していけるようにということを苦勞して計画を立てるのですけれども。

はたしてその額が絶対なのかと言われると、それはそのマンションで「いける」、「いこう」というような取り決め以外の何物でもないというか、誰が正しいという話でもないようなところもあります。参考にこうやって、他のマンションがどのぐらい積立金を集めているのかというのは、重要なデータになると思いますけれども、合っているかどうかと言われると、非常にづらいもの

があります。

○齊藤座長 これ、修繕積立金が「ある」「ない」なんですけど、長期修繕計画が「ある」「ない」というのはどこにありますか。

○坪内委員 (様式の) 裏のほうではないですか。必須ではない。

○齊藤座長 ありがとうございます。これは裏も必須項目ですか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 裏は任意項目です。

○齊藤座長 裏は任意なのですね。そうすると「ある」か「ない」かというのは、任意になってしまっているということですね。そうすると修繕積立金が「ある」、あるいは長期修繕計画も「ある」となれば、長期修繕計画によって、一応それで算出しているのかなという、ちょっと楽天的かもしれない。そんなふうにも読み取れるのですが、そういった意味からするといかがですか。

これは裏の任意項目を表の必須項目に持ってくるということですが、余り増やしてはいけません、そういった可能性もあると思うのですけれど。その金額が適正かどうかということは難しいにしても、長期修繕計画が「ある」か「ない」かを必須項目にするという考え方はいかがでしょう。

○坪内委員 もちろん、そうしていくべきだと思います。計画を作っていくという国の施策にもなっていますし。

○齊藤座長 だから、修繕積立金「ある」「ない」、そして長期修繕計画が「ある」のか「ない」のか。そして金額を聞く、というくらいの流れにした方が実効性が高まるというか、意味がある。

でも項目をあまり増やすと、また未回答の割合が高まる。その意味からしても、全体のバランスから見ても、(必須項目として届出用紙の) 表面に移した方がいい項目という理解かなと、御意見を伺って思いました。

○柿沼委員 我々に、大規模修繕工事や長期修繕計画についての相談をされる管理組合で多いのが、国のガイドラインを見ているのですよね。国のガイドラインの水準に「達していないが、だめなのか」というのがあるのですよね。坪内委員がおっしゃったように、分からないのですよ。その建物の状況とか、全部一緒ではないので、基本工事そのものも全部違いますよ。

なので、平均で言われてもなかなか分からない。ただし、何らかのガイドラインはやはり必要だろうと思います。そこは難しいですけど、要は基本工事と我々は環境改善工事と言っているのですけれど、長く住みたいという人が多くなればなるほど、基本工事以外で環境改善していかないといけないですね。

そういうのが分けられるのが一番いいのかなという感じがします。基本工事は大規模修繕工事

の度にやったほうがいいので、プラス2回目、3回目以降は、環境改善をやっていくというような概念が作ればいいのか。今はないです、そういうのがどこにも。

○齊藤座長 そうしますと、今の柿沼委員の御発言の意図からしますと、裏面の任意項目の中に新しい項目があった方がいいということですかね。大規模修繕を「した」、「してない」ではなくて、現状維持と、もう少し環境改善みたいな工事をやったというような項目もあってもいいのではないかなという意図と理解しましたが。

○柿沼委員 そういう基本があれば、やはり修繕積立金の額が足りなくなるというのは見えるわけですよ。

○齊藤座長 分かりました。そういったことも含めてちょっと考えて、少なくとも長期修繕計画が「ある」か「ない」かは、この必須の中に入れるという考え方もある、少なくともその根拠になる。

そして、その計画が現状維持なのか、レベルアップかみたいなものも分かれば望ましいという御意見かなと思いますが。

その他に御意見はございますでしょうか。はい、お願いいたします、松本委員。

○松本委員 私も理想的にはそういうふうに細かく見ていくのはすごく大事だと思っていますが、小規模マンションなどのヒアリングをすると、例えば10戸くらいのマンションで理事長さんが交代したりすると、そもそも把握はほとんどできていないとか、細かいことにそもそも答えられないとか、あるいは修繕積立金が数千円というか、㎡当たり数十円に近いような、実はそういうところほど管理不全に陥る可能性がある。そういうことを考えると、特に高経年で小規模なマンションというのを恐らく管理不全の予防対象としては一番のターゲットだと思うんですけども、そういったところほど複雑なことに答えられないジレンマがあるかなとは思っています。

そういったところで、皆さんが話しているのは、組合員に納得していただけるというのは、国交省で出している修繕積立金の平均値、と言いながら平均値ではないですし、建物によって違うのですが、やはりその数値というのは理事長さんが組合員の方、要するに、値上げ反対の方を説得するために、「世の中そのくらいみんな取っているんですよ」みたいな、そういうガイドラインに実はなっています。もちろんしっかりした計画があって、それに沿っていることは大事だとは思いますが、一方で高経年になってくると、築50年で「あと30年の計画を立ててどうするの」みたいな意見も一方でありますね。

だから、そこら辺の本当に困っているというか、管理不全に陥りやすいマンションを把握することと、もう少し理想的に将来的なマンションのあり方を考えていくというところを分け

て、小規模、高経年は少しターゲット絞るようなやり方というのも考えてもいいのかなと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。そうしますと、松本委員の発言の御趣旨からすると、この裏面の任意項目をもう少し増やすということですかね。

○松本委員 計画があるかないかは大事だと思いますし、例えば、この㎡当たりのこの分析みたいなのが実際に数値としてどうなっているのか。

○齊藤座長 なるほど。

○松本委員 その辺も見ながら明らかに小規模で低いものもあるのかなと思うのですが。

○齊藤座長 そうしますと、逆に言うと長期修繕計画の「ある」「なし」は、すごい重要だけれども、この㎡当たりの月額を書きいただいていることから、何とか分析ができるとか。

ガイドラインが示している額との比較みたいなもの。それが例えば、長期修繕計画の有無と関係あるのかといったことは、少し項目を増やすのであっても、科学的な根拠があった方がよろしいのではないかというような御趣旨に思いました。歪めていたらごめんなさい。

○松本委員 いいえ、ありがとうございます。

○齊藤座長 本当に難しいですよ。項目はたくさん知りたいけれども、増やすほど回答率が下がれば困りますし。

○篠原座長代理 そうすると今お話があった、修繕積立金、㎡当たりいくらかなんていうのは知りたいところではあるのですが、管理組合の人、これ分かりますかね。

○藤江委員 国交省のガイドラインの㎡単価というのは、今まで貯まっている金額の足し算をして、30年計画なら30年でいくらというのを出すので、理事長さんとか、管理組合の方が書くとなると多分出せないと思います。

○篠原座長代理 積立金のね。そういうことですね。

○藤江委員 多分、届出で書かれているものはそこまでは考えていなくて、自分たちが支払っている金額を割って、単純に出していると思います。必須項目に入れるとすると、そこに長期修繕計画書があるかないかが分かると、長期修繕計画書が最初のガイドラインで合致していれば、何年の時に幾ら必要という㎡単価がずっと出る長期修繕計画になっているので、積み立てた分は別にして、幾らの㎡単価に見直さないといけないというのも分かる。しかし、その長期修繕計画書上の㎡単価と、今集めている㎡単価が結構合致していないマンションがある。計画上は段階積立方式になっている長期修繕計画書が多いので不足しないように見えますけど、実際には乖離してきている。

乖離すると、今度は修繕ができないので、やはり管理不全の方向に行ってしまう。その乖離があるかないかが分かるようなものがあると、ある程度指標になるのかなと思います。

○齊藤座長 分かりました。そうすると、㎡当たりの月額を御記入していただくことにも意味があるということですよね。

○藤江委員 それは計画どおりちゃんとできていますかということを確認できることになります。

○齊藤座長 その検証にも使えて、つまりはデータを届けるだけじゃなくて、この届けていただいたものを使って分析し、東京都の政策に反映していく上で両方その数字は有効だと。

○藤江委員 有効だと思います。

○齊藤座長 その㎡当たりの月額を出す根拠として、その根本として長期修繕計画が「ある」「ない」くらいは届出項目としてあってもいいのではないかと御指摘でございます。ありがとうございます。

視点の2つ目の「防災・コミュニティ」でございますが、ちょっと関連してくるかもしれませんから、一步前へ進めまして、防災・コミュニティに関してということがございます。論点で示しましたが、もし事務局から補足などがあればお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 はい、本年の5月に東京都地域防災計画におきまして、災害発生時におけるマンションでの在宅避難、分散避難等が位置づけられたところでございます。

マンションの防災力を高めるためには、日頃からそこにお住まいの方同士の間をつなぐ確保するということが重要でございまして、そのためには居住者名簿などを備えておくことも必要との声が、我々のところにも届いているところでございます。

さらに、近隣の町会などとの連携も重要になってくるのかなと考えてございます。こういった点を踏まえまして、御議論をいただければと思っております。よろしく申し上げます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

ごめんなさい、もう一回戻って恐縮でございますが、さっきの長期修繕計画のところ、今皆さんは長期修繕計画の項目は追加したらいいかなと言っていたのですが、皆さんのお話を聞いておきますと、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」とは大分違うから、そういった情報も集めた方がいいですかね。

○坪内委員 この言葉は多分分からないと思います、販売時から30年間でこのように「何回か上がるよ」というイメージのものなら分かると思いますけど、実際問題、40年、50年のマンションの案件を手掛けていると、ここで値上げしなければだめだからと、大幅に上がって、そのままいくというケースが多いのですが、これがじゃあ何回上がるのが「段階増額積立方式」なのかとい

うようなところが不明です。

値上げはあるけど、「これ段階というのかな」とか、あと一時金を徴収してどうしても乗り越えなければいけないときというのは、高経年にはあるのですが、こういったものが反映されない言い方になっているので、「均等」と「段階」は、分かりにくいかと思いますが。

○齊藤座長 分かりました。一応解説はつけて今までやっていると思うのですが、今ちょっと御議論の中ですごくお金が足りないということを皆さんが心配しておられているから、そういう項目を少し入れるとか、あるいは過去に増額したことが「ある」とか「ない」とか、将来増額する予定で「ある」とか「ない」とか、例えばですね。さっき皆さんの御意見を聞いていて、このままいけば「足りなくなるじゃないか」、「大丈夫そう」、それも予想ですけど、そういうことも含めて、これは必須にするのは厳しいから任意という項目もあるかと思ったのですが、「そんな項目は混乱するから増やさないほうがよい」というようなこともありますか。

ただ、一応解説が付きますよね。この届出様式に回答の解説みたいなのはないのですか。

○山口マンション課長 解説をつけて、その上で御回答をいただいております。

○齊藤座長 分からない時は分からないという項目がありますから。

○山口マンション課長 確におっしゃっていただいたとおり、普通の管理組合の方が分かりやすい言葉で書くのは非常に重要かと思っておりますので、その辺は事務局としてもいろいろと検討したいなと思っております。

○齊藤座長 ありがとうございます。単純に額を聞いているだけだから、長期修繕計画が「ある」か「ない」かだけだったら、今後、どういう状態になるかということも少し把握したいということだと、そんな項目もあつたらいいかなと。

○藤江委員 いいと思いますね。「均等積立方式」と「段階増額積立方式」では大分違いますからね。聞けるのであれば。

○齊藤座長 ありがとうございます。そして、次の防災・コミュニティについてもぜひ御意見があればということでございますが、いかがでしょうか。

○出口委員代理 不動産協会の出口と申します。

防災のところでは2点お話ができるかなと思っております。一つは、コミュニティのお話ですけども、防災面では日頃のコミュニティ形成が非常に重要というのは、おっしゃるとおりだと思っております。

ただ、この今使っている届出用紙を見ますと、その「地域コミュニティの形成等の取組」のところ、「町会・自治会との共催事業」と書かれているのですが、最近は町会、自治会に

限らず、エリアマネジメントという言葉があると思いますが、エリアマネジメントを行う団体も増えており、そういった団体との共催も増えているので、この2つに限定せず町会・自治会「等」という言い方をしていただけるとありがたいというのが一つございます。

もう一つは、先ほど事務局からの御説明にもございましたけれども、マンションの場合はなるべくそこに留まるように在宅避難が推奨されておりますが在宅避難が進めば、避難所側の負担が少なくなるということになるので、在宅避難のためにマンション側で準備をするということであれば、その支援をぜひ行政側をお願いしたいと思っております。

東京都の場合「東京とどまるマンション」という制度や関連の補助制度も用意はされていらっしゃるようですが、本日の資料を拝見すると実績が6件となっていたので、せっかく作っていた制度をなるべく周知をしていただいて、各マンションでそういった備品なり、設備の整備などをより進めていただくというのが望ましいのではないかなと思っております。

さらに、追加で申し上げますと、最近の新築マンションでは、共用部をマンションの方だけではなくて、地域の方々にも開放してコミュニティを作りつつ、災害時にはそこを、地域の方が逃げ込める場所にしたりという例が出てきております。

作り手の立場でいうと、そういった地域の防災に貢献するようなマンションを作っている場合に、その貢献を積極的に御評価いただくような制度があればいいと思っております。以上でございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。

そうしますと、「地域コミュニティの形成等の取組」というところで、例として「町会・自治会」と書いてあるのですが、この例ではちょっと答えにくいですか。

○出口委員代理 「等」と入れてもらえれば。

○齊藤座長 「例」とは書かれているのですが、例にまだ「等」も必要でしょうか。

○出口委員代理 「例」なので、そうですね、それ以外にもあるのだらうなと思えますけれども。

○齊藤座長 でも、おっしゃられるような多様な連携のタイプがあるということですね。

そして、そういう積極的に地域に寄与しているような取組というのは何か評価していただけるようにとの御指摘をいただきました。

その他に今防災・コミュニティに関しては、任意項目に入っているのですが、地域としっかり連携していく、あるいはもう少しこういったことを促進していくという目線から、こういった項目を増やせばいいというようなこともあれば、ぜひ教えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○柿沼委員 この観点、ものすごく重要だと思うのです。少し前まではコンクリートのマンションは壊れないみたいなイメージがありましたが、阪神・淡路、それから東北の震災があって、それには根拠がないのだということが少し分かってきて、特に首都直下というのが何というのですかね、目の前にわりとあるわけで、もう少し意識を高めてもらう必要はあるのではないかと思います。

ですから、任意ではないところにあってもいい。これは全体の話ですけど、管理状況の把握というのがありますけれども、逆に我々から見ると、「気付き」なんですよ。「気付き」をやはり持ってもらうには一石二鳥の制度だと思うので、その観点でとても重要だと思います。以上です。

○齊藤座長 ありがとうございます。

そうしますと、防災とかコミュニティのところでは何か加えた方がいい項目がありますか。

自主防災や防災マニュアル、備品、これは逆にしっかりとやっているかなと届出させるというのが、いわゆる自己チェックになっていて、啓発につながっていくということであれば、少しこういう目線もあつたらいい。

もっと言えば、地域に寄与するような施設を持っているとか、活動をしているとか、あと地域との連携をしっかりとしているということについても少し評価してもらえると意味では、把握したほうがよいというものもあると思いますので、ぜひ具体的な項目、具体的でなくてもこういった項目が把握できるように、というものがあれば教えていただきたいと思いますが。

○藤江委員 よろしいですか。

○齊藤座長 ありがとうございます。

○藤江委員 マンションの防災の取組というのは、マンション独自でやる場合とあと、地域の町会と一緒に連携してやる場合があるので、まず届出マンションがどちらのタイプなのかということ把握したほうが取組を理解する上ではいいのかなと思います。

マンション自体で自治会などを作ることができる規模のマンションもあれば、町会と組まなければできないところもあるので。また、マンション管理士会でやっている適正化診断サービスでは居住者名簿があるかないかということを見ているけれども、発災時に人命がどうなっているのかを確認するために必要になるものもあつた方がいいのかと思ったりします。

○齊藤座長 なるほど、「居住者名簿」という項目がないですか。

○篠原座長代理 「区分所有者名簿」しかないよね。

○齊藤座長 「居住者名簿」というのは、防災の視点からもあつた方がいい、今おっしゃられた町内会、町会、地元の自治会といったところとの関係も少し分かつた方がいいということでしょう。

うか。

○藤江委員 そのほうがいいと思いますね。

○齊藤座長 それぞれの活動を正しく捉えるには、どうすればよいかということですよ。把握しないとなかなか状況は分からない。

○藤江委員 その取組がいいのか悪いのかという状況の把握、判断ができない。

○齊藤座長 その他防災、コミュニティという目線からどうでしょう。

抜けている、あるいはあった方がいい項目。全部必須にすると厳しいかもしれませんが、そういった項目について、まず今ないものは足していき、そしてあるけれども少し一緒にした方がいいというものがあればということですが、「区分所有者等」の名簿「等」って、「等」が2回になっているんですね。いろんな思いがここに組み込まれているような気がする。

「居住者名簿」みたいなものがあつたらいい、地元との連携、それから町内会などとの連携体制が分かる項目があつた方がより適切ではないかという御指摘もいただきました。

○松本委員 ちょっとよろしいでしょうか。名簿関連の防災への取組のところ、「避難行動要支援者名簿」というのがあるのですけれども、昨今は避難だけではなくて、いわゆる高齢者の見守りの名簿というか、そういう高齢者の把握を行っている管理組合も結構あります。項目を増やすというのはちょっとやりにくいかもしれませんが、そういった視点で、場合によってはそれを含めて、例えば要支援者の名簿みたいな形だけでもいいのかと。

○齊藤座長 「居住者名簿」と「区分所有者名簿」と「要支援者名簿」、板橋区さんは管理計画認定制度を受けるときの要件は3点セットですよ。そういった名簿も組み込んで聞くというものあるかという御指摘をいただきました。ありがとうございます。

次に視点の3、「環境」ということで、少しこの議論の前に、また事務局から再度コメントをいただいてもよろしいでしょうか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 それでは御説明いたします。

東京都では、2050年「ゼロエミッション東京」ということを掲げておまして、その実現に向けては、やはり既存マンションにおきましても太陽光発電設備などを導入していくことが重要であるところでございます。

既存マンションの管理組合が補助金を活用した初期費用や節約できる電気料金等をまとめるといった、省エネ、再エネに係る検討を専門家に委託する経費につきまして、都においても補助を開始しているところでございます。

どうすれば届出制度をこうした支援策のニーズの把握にも活用できるのか、委員の皆様は御検

討いただければと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

○齊藤座長 ありがとうございます。「ゼロエミッション東京」の実現に向けてということで、ぜひ、皆さんの御意見を頂戴したい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 これは本当に必要なことではあるのですが、他にもまず修繕積立金を値上げしなくてはいけないとか、いろいろなことがあって、しかも年金生活者が増えてくると、もうちょっといっぱい、すごく大変なことだと思うのです。

そこをどうするかということですが、これは必須項目にしなくてはいけないのかなとは感じます。ちょっと落ちてしまう管理組合が多いかなと。スケールメリットがあればいいですが、戸数の少ないマンションなんかですと大変かなという気がしますが、反対しているわけではありません。

○齊藤座長 ありがとうございます。環境問題への取組ということですが、この届出用紙ではどこにありますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 届出用紙の裏面を御覧いただければと思いますが、その中程に「社会的機能の向上に資する取組に関する事項」とございまして、その表の2つ目、「バリアフリー化・環境への取組」の中の項目を想定しております。

○齊藤座長 そうすると、「エントランスのバリアフリー化」とか「手すりの設置」、「エレベーターの設置」、これらはバリアフリー化ですね。「共用部分のLED化」、それから「二重窓」、「電気自動車」、そのほかに環境への取組として今だったら「太陽光発電」もちゃんと設置しているとか、そういうことの項目はあった方がよろしいですか。

○山口マンション課長 事務局でございます。座長からお話があったとおり、東京都におきましては、太陽光発電の設置を推進しております。そうした視点が今のところ抜けておりますので、そういった点についてはいかがかということで、御意見をいただきたいと思っております。

○齊藤座長 東京都では大事にしているので、そういった取組状況、項目を入れることで、皆さんチェックするときこういうことが大事なのだなと分かるということに繋げていきたいということですが、いかがでしょうか。

まだ必須ではなくて、任意の項目の中にそういったものを入れていって、東京都としての環境を大事にしていきたいということを反映させたいということがあり得るかということかなと思ったのですが、いかがですかね。

○石原委員 私は東京都らしい届出制度としては、こういう項目が必須事項にまでは厳しいと思いますが、任意の裏面のところにつけ加えるというのは、東京都としてはあり得るのではないか

と思います。

○齊藤座長 東京都らしいということを大事にされている政策かと思いますが、ありがとうございます。その他に御意見ございましたら、ちょっと必須は重いかなというような、他の項目とのバランスも、他は基礎的なことを聞いています。

視点の4になります。「行政コスト等」ということでございます。さて、届出のところ、行政コストに関しても何かございますか。事務局から補足のコメントはございますか。

○櫻井マンション施策推進担当課長 全体を貫く視点というところで、私どもも御提示させていただいております。今まで御議論の中でも、行政コストについても考えるべきだとか、あるいは管理組合の皆様の御負担について考えていくべきだというようなお話、委員の皆様からもございます。そういった視点で全体の論点、他の視点についても御検討いただければ、そういった趣旨でございます。

○齊藤座長 ありがとうございます。理想は全てのマンションにたくさんの項目をとすることはあるかもしれませんが、行政のコストと、答える人のことを考えるとできるだけ絞って、かつ有意義なものである必要がある。そして対象のマンションの範囲も同様ということでございます。

そういったこともトータルで考えても、大事なことがあるのではないかと思いますので、御意見頂戴できたらと思いますがいかがでしょう。

○北村委員 これ高経年のマンションが対象ですよ。

○齊藤座長 今のところです。

○北村委員 原則はですね。太陽光パネルはリアリティがなかなかないけれど、できるだけ早期に把握したいならば、求める情報は少なくなります。時間をかければたくさん来ます。その辺の戦略というのはどちらにしたいのか、時間的に早くゲットとしたいのか、情報量と裾野を広げたいのか、どちらもですか。

○齊藤座長 つまり今どちらが政策的に大事かということでしょうかね。少しにしてたくさんというのもあるし、少しずつ増やしていきながら深くというのもあるという、どちらでしょう。管理不全を防ぐという意味ではどちらがよろしいでしょうかね。

○山口マンション課長 事務局側といたしまして、まず管理不全を防ぐ項目については、きちんと把握をしていきたいというのがございます。また、プラスアルファといたしまして、東京都の施策に資するような内容については負担がない範囲内で項目を増やせれば、若しくは他にいらぬ項目などございましたら、そうしたものと置き換えていくですとか、そうした議論ができればと考えております。

○齊藤座長 ありがとうございます。重要な御指摘でございますが、今どんどん増やすほうの議論になりましたが、これはちょっといらぬのではないかというものもあるかもしれないという意味では、減らすということも重要な論点かと思えます。

その意味で、行政コスト等というタイトルになっていますが、全体像を見ていただいた中で、この届出制度を有意義なものにするために、この辺りで見直した方がいいという御意見があれば頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

○出口委員代理 今の行政コストの話に係るところですけども、管理計画認定制度も今、いろんな自治体が導入を進めているところだと思います。義務化されているこの管理状況届出のほうが認定申請よりも先に行われていると思われるので、届出で把握していることは、認定申請時に省くことなどができないかと思った次第です。別の制度なので難しいかもしれませんが、データベースでこの届出内容を共有されるということなので、今の時代、そういったこともできるのではないかなと思ったものです。

また、それが難しい場合でも、いまのこのフォーマットの中に管理計画認定申請を「している」「していない」とか、認定を「受けている」「受けてない」といったものを書き込めば、この管理計画認定制度というものがあることや、それは受けた方がいいというのが管理組合側に分かると思いますので、項目は増やしたくないですが、そうした項目くらいは増やしてもいいのかなと思います。

○齊藤座長 ありがとうございます。管理組合の目線からしたらそうですね。

「東京都に届出を出したよ」とか、どこかの「行政に認定申請を出したよ」ということで、管理計画の認定制度との連携を考えていくということもある。

今、東京都全体で認定を受けているマンションはどのくらいですか。東京都が認定するわけじゃないから、ちょっと出てこないですかね。

○三宅民間住宅施策推進担当部長 確か56,7件です。そのくらいになっているようです。

○齊藤座長 ありがとうございます。それとの連携、いま数が全然違いますが、それも増やしていくということであれば、管理組の負担も減り、行政の事務的な作業量も減り、かつその制度の周知にも繋がるような形で、何らかの連携ができないかという御指摘いただきました。ありがとうございます。

行政コストの面からもその他、はい、松本委員、お願いいたします。

○松本委員 ちょっと教えたいのですが、これは紙ベースで出しているものなのですか。それとも電子上で出すものなのですか。

○齊藤座長 両方です。

○松本委員 そうすると、特に最初のところというのは一回出せばあまり変わらないところもありますよね。そういった部分は毎回書くような感じなのでしょうか。

○齊藤座長 いかがでしょうか。紙は、表面が変わるかもしれません。

○松本委員 建替えなどで、いろんな名前が変わったり、管理会社が変わることはあると思うのですが、ハード面はあまり変わらないのかなという気はちょっとしたのですけれども。

○齊藤座長 毎回全部書き直しているのでしょうか。

○坪内委員 変更というのはあったような気がしましたけど。

○三木課長代理 変更があれば変更届を提出いただくことになります。

○齊藤座長 ということですので、一回出すとそんなに御負担をかけないかと。

○松本委員 あと、すいません、続けて申し訳ないのですけれども、この届出用紙裏面の長期修繕の下にある滞納対応に関するルールで「あり」「なし」という項目があるのですが、これはどのくらいのことを聞いているのかなというのが、ちょっとよく分からなくて。

特に私のイメージしているのは、比較的小規模なマンションだと、一応ルールみたいなものがあったとしても実際にはできていないとか、それよりは、場合によっては、例えば「半年以上」とか「1年以上」の「滞納者がいる」とか。実際はそういうところで苦勞されている方が行政に繋がる可能性があるのかなという気がしましたので、ちょっと発言しました。

○齊藤座長 ありがとうございます。滞納のルールがあるかではなくて、「滞納者がいるかどうか」の方が有効ではないかということですが、そこはいかがですか。ちょっと柔らか過ぎるというか、もう少し踏み込んだ方が良いということも御指摘ありましたが、いかがでしょうか。

皆さんの御意見はいろいろあると思いますので、また今日で全部決まるわけでございませんので、ほかでお気づきの点等ございましたらどうぞ。

効率的、効果的な聞き方として、制度を作った時はこれがよいと思って設定したわけですが、もう少し時間が経ってきて、状況も変わってきて、実際動かしてみると、改善の余地があるということもあると思いますので、お気づきの点があればお願いいたします。

○篠原座長代理 滞納対応に関するルールなのですが、これは平成30年のマンション総合調査で結構いろいろ聞いているところではないかなと思いますので、その中から東京都のものをピックアップすると、ある程度分かるのかなという気がするのですが。

○齊藤座長 ここであまり聞く必要がないということでしょうかね。

○篠原座長代理 聞いた方がいいと思いますけど、ただ項目がどんどん増えていくのもどうかと

ということなのですね。それと滞納に関するルールもいろいろあると思うので、何とも言えないですけど、管理組合の収入は管理費と修繕積立金しかないわけで、駐車場使用料も大体どちらかに組み込まれている。しかも駐車場は空きが出てくる可能性がある。

そのようなことを考えると滞納に関するルールというのはどうしても必要だし、今後は機動的にそれができるようにならないと、それこそ収入が足りないというような話になってしまうので、聞いてほしいですけど、どうしようかなという。

○齊藤座長 ルールがあるかないかと聞かれても、あると答えられたほうにも、たくさんの詳細で、かつ実践的なルールから一応あるということまで、幅があるということなんです。これは滞納に対するルールで、「ある」は何パーセントだったのですか。「ない」ところがあるのかなと思ったのですけど。

○櫻井マンション施策推進担当課長 お手元の資料をお開きいただければと思いますが、資料5の14ページです。「適正な維持管理に関する事項」の左側でございますが、「滞納対応に関するルールの有無」のグラフを御覧いただきますと、70.7%が滞納対応に関するルールがあるとなっております。

○齊藤座長 そうすると3割くらいはないかもしれないということですね。それからもう一つは篠原先生がおっしゃっていただいた5年に1回、国土交通省が実施しているマンション総合調査をうまく利用すれば、その管理実態が把握できるということもあるので、全てここに載せなくても一つの方法としてはあり得るのではないかとということですね。重要な御指摘、ありがとうございます。

他に何か御意見はございますでしょうか。

○出口委員代理 先ほどのフィードバックのお話になるのだと思いますけれども、こういった届出をしてもらう時に、例えば、理事長さんが管理会社に頼んで管理会社が記入をして理事長さんの名前で出すというようなことが多分行われているのかと想像しています。要は他の組合員さんは全然知らないところで届出だけはされているけれども、それが実際の管理の改善につながるルートがないということになります。その意味ではここで申し上げたいのは、そういった届出をしたことを理事長さんは管理組合の皆さんにお伝えするとか、実際に届出があった時に届出を受け取った自治体の方が、届出したことを皆さんにお伝えしてくださいね、ということを行っているのかどうか。もし言っていないのであれば、言っていただくようにすることに意味がある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。「お宅のマンションは届出をしたマンションです」と、届出

済みマンションなどのレッテルはないにしても、それはお伝えしているのでしょうかということですね。これは区市さんによって違うかもしれません。

○福島委員 相談を受けている自治体では、そこまではやっていないと思います。届け出て、対象であればお受けするというのがこの制度です。

○齊藤座長 届出をするのが当たり前ですからね。「頑張りましたね」という感じではないので、管理計画認定制度とちょっと違いますかね。

○福島委員 ちょっと違いますね。

○齊藤座長 でも、そういう制度がちゃんと届けられていることも周知徹底して、逆に変更があった時に届けてもらうようなことを、体制を整えるということも重要な御指摘ありがとうございます。

○篠原座長代理 今のところですが、私の知る限りで言いますと、管理会社がまず受け取って、こういうものが来たけど、「どうしましょうか」と言ったら、「書いておいてよ」というように理事長から言われるのが普通だと思うのですよ。

でも、それはこういう形で「出しました」ということも恐らく普通の管理会社であればきちんと報告がされていると思いますし、管理業協会様、その辺どうでしょうか。

○後藤委員代理 実際のところ、こういうような届出制度がありますということ会員である管理会社に発信したということまでは協会で行ったのですが、それ以降、ではどういうふうにやっってくださいとか、我々の方で何か把握しているかということについては特段ありません。その辺りが実態です。

○齊藤座長 一般的に理事長さんに「書いておいて」と言われたら書いて出すけれども、このように届出をしましたよというのは、理事会報告事項になりませんか。

○後藤委員代理 一般的な話ですと、なると思います。

○齊藤座長 その確認だったと思いますけど。

○後藤委員代理 そこは先生のおっしゃるとおりです。

○齊藤座長 だから理事とか理事長さんが知らない間に届出をして、どんな内容を届け出たかが分からないことは通常はないと思いますが、という確認でございました。

そこは管理組合と管理会社との間で届け出いただく内容をしっかりと情報共有していただきたいということが大事かと思います。重要な御指摘をありがとうございます。

すみません、予定の時間がまいりました。皆様に第1回目ということで前向きな本当に貴重な御意見をたくさんいただきましてありがとうございます。

予定の時間も超えてしまっておりますので、本日とりあえず議論をここまでにさせていただきまして、また皆様からいただいた御意見も踏まえまして、事務局で中間の取りまとめの素案を整理して、次回の検討会で再度議論していただくということにしたいと思います。

追加で御意見があるという場合は事務局まで、10月19日（木曜日）、ちょうど1週間後になります、メールでお送りいただきたいと思います。

5 その他

○齊藤座長 それでは、最後に「その他」としまして、次回の予定などについて、事務局から御説明をお願いいたします。

○三木課長代理 次回の第2回の検討会は、資料3「検討会スケジュール」にございますとおり、11月下旬の開催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をいたします。それでは、委員の皆様には御多忙のところ恐縮ですが、よろしくをお願いいたします。

○齊藤座長 本日はどうもありがとうございました。

午後4時6分 閉会