

第2回

新宿区住宅まちづくり審議会

平成31年3月20日

新宿区都市計画部住宅課

第2回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成31年3月20日

出席した委員

大方潤一郎、吉田正喜、篠原みち子、石川彌榮子、西山博之、吉良宮子、抜山静子、
大人慶太、宮城清、横山武仁、國谷寛司、恵澤健二、市川貴久、平井光雄、新井建也

欠席した委員

佐藤滋、高嶋寛、中澤良行

議事日程

1. 開会
2. 議題

分譲マンションの管理不全について

3. その他
4. 閉会

議事のおてんまつ

午前9時58分開会

1. 開会

○事務局（小谷住宅課長） おはようございます。住宅課長の小谷でございます。ちょっと若干定刻より早いんですけども、皆さん、おそろいでございますので、始めさせていただきたいと思えます。

平成30年度第2回新宿区住宅まちづくり審議会を始めたいと思えます。

本日、年度末の大変お忙しい中、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、事務局を務めます住宅課長の小谷でございます。よろしく願いいたします。

初めに、きょうの委員の皆様の出欠状況を御報告させていただきます。本日、御出席いただいております委員の皆様は15名でございます。佐藤委員、それから高嶋委員、それから中澤委員につきましては、本日欠席ということでございます。よって、18名中15名ということで、こ

の開催の要件でございます過半数を満たしておりますので、本日の審議会は成立しているということ、御報告させていただきます。

続きまして、きょう、本日お配りしておりますお手元の資料の確認をお願いいたします。

最初に、次第がございます。その次第の次にこの審議会の委員名簿がございます。それから、A4の横使いで資料1、分譲マンションについて区が保有する情報一覧、ございますでしょうか。それから、本日の議題に使用いたします資料といたしまして、資料2、A3の横使いで、区内の管理組合等が機能していない分譲マンションの事例とその課題、お手元でございますでしょうか。不足ございませんでしょうか。

それから、会議中の御発言について御説明をさせていただきます。御発言は座ったまま行ってください。また、大変恐れ入りますが、マイクを御使用の際、このマイクの「要求4」、右から2つ目ですね、「要求4」というボタンを押していただきますと、マイクの先端が、黄色いランプが光ります。光りましたら御発言をいただきまして、また恐れ入りますが、発言が終わりましたら、その一番右端の「終了5」のボタンを押していただきますと消えます。

御協力をお願いいたします。

それでは、引き続いて、本日の議題に入る前に、まず資料1につきまして、事務局のほうから、担当から御説明させていただきます。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局の奥山と申します。よろしく申し上げます。座ったままで説明させていただきます。

資料1をお手元に御用意ください。

資料1は、前回の審議会において、御議論の中で区がどのような区内のマンションについて情報を把握しているのかということを知りたいという御質問がございました。ですので、議題に入る前に予備知識として、この点について資料の1に基づいて御報告いたします。

資料1は、見方としましては、左に上から順に区のほうで持っている情報の種別、例えば1番であれば、平成28年度に実施したマンションの実態調査、2番であれば東京都のマンション台帳の一部ですね。そういったものがございます。

それぞれの情報に対して、どのような項目が記載されているのかというところは、表の上側で左から右に順に並んでいます。項目は、一番左では名称、次に所在地、築年などが出ておりますが、この表に基づいて御案内いたしますと、網羅的になっているのは1番のマンション実態調査でございます。ただし、マンション実態調査は、回答率が20%に達していなかった調査でありますので、情報が全て把握されているものというのは、ごく一部のマンションに限られ

てしまうというところがございます。

2番は、東京都、区ではなく東京都のマンション台帳でございます。これは1番のマンション実態調査のために、東京都が把握しているマンションのデータを、一部をもらったものになります。こちらは項目で申しますと、名称から戸数、一番右端の丸の戸数までは把握できていますが、管理室の有無であるとか、管理状況、管理規約や修繕計画があるなしとか、そういったことについては情報としてはございません。

以降、3番のマンション管理相談は、相談を受け付けたマンションのみの情報。

その下、4、5、6は登記事項要約書、建築確認台帳、あと定期報告書などございますが、基本的にはこれらの情報というのは、建物の外形的な情報、名称から項目で申しますと真ん中あたりの構造の部分までの情報が押さえられているといったところです。

もう一つ、補足で申しますと、このうち6番の定期報告については、床面積が1,000平米以上の建築物に限定されておりますので、例えば3階建てのマンションのようなものについては、この定期報告はなされていないというような状況がございます。

引き続き、7番の登記簿になりますが、登記簿は名称から構造までは押さえられているんですが、各マンションの戸数までは、区分所有ごとの登記簿を全て取り寄せなければ把握は出ないというような状況です。

1番から7番までが、今現在、区が把握しているマンションの情報といえます。

参考に、その下に東京都の届出制度（案）という欄を設けています。これは何かと申しますと、現在、東京都がこの間の議会であったんですが、東京都内の古いマンション、昭和58年以前のマンションを対象として、マンションの管理状況などの届出制度を、これから立ち上げようという時期でございます。その届け出項目が、果たしてどこまでを、この欄の中で網羅されていくのかというところが、実はまだ明らかになっておりませんので、現状としては不明というふうに書かせていただいております。

ただ、説明資料の中を見ますと、私ども新宿区で持っている情報が余りない、この項目でいうと右側のほうですかね、管理室の有無とか、管理状況のあたりのところで届け出をさせるような説明が、説明書の中ではありましたので、そこが、この制度が始まることで、区としても把握できる部分があるのではないかなという現在の見通しでございます。

以上です。

○事務局（小谷住宅課長） では、続きまして本日の次第の項番に、議題に入りたいと思いません。

それでは、**大方会長**、進行のほう、よろしく願いをいたします。

○大方会長 それでは、2に入る前、今の御説明について、もし御質問などありましたらどうぞ。資料1のほうですね。

1つ、伺いたいんだけど、新宿区の場合は固定資産税台帳というのはどういうぐあい、あれはどうやっている。区で持っている。どうでしたっけ。

はい、どうぞ。

○事務局（小谷住宅課長） 固定資産税台帳については、東京都が保有をしておりますので。

○大方会長 ああ、そうなのね。わかりました。一般の人だと、大体あれでわかるんだけど。そうですか。

ほかになれば。

2. 議題

分譲マンションの管理不全について

○大方会長 それでは、議題のほうへ入りたいと思います。

それでは、またこちら事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局から議題に関する資料として、資料の2、区内の管理組合等が機能していない分譲マンションの事例とその課題について、御説明申し上げます。

この資料の御説明に当たりまして、最初に申し上げたいのは、前回の審議会におきまして、審議の対象は分譲マンションの管理不全にすること。区内のマンションの事例をもとに、検討していくことが望ましい。さらに、管理不全の課題から検討していくことが望ましいといった趣旨の御発言をいただきました。

それを受けまして、今回、事務局では、次回以降の審議会において、マンション施策の案をお示しする前提として、まずは本日は資料の2のとおり、区内のマンションの5つの事例を御紹介し、管理不全のその課題を抽出したものとしてお示ししております。

では、資料2の内容について、これから御案内申し上げます。

資料の2は、事例をAからEまでの5つのマンションについて御紹介しております。

上のほうの列は、マンションのまず外形的な情報、竣工年がいつであるか、何階建てであるか、総戸数は幾つあるのか、最も多い世帯はどのようなところなのかというところを御紹介しております。

例えばになりますが、事例Aのマンションは、3階建てで10戸しかない小規模なマンション

といえます。

一方で、事例のCであれば、46戸、地上8階と規模は事例のAより大分多くありますが、賃貸が41戸と、上から3項目めのところの46戸の括弧書きで賃貸は41戸、賃貸が進んでいるというようなことが特徴として挙げられます。

さらに、この表のもう少し下におきまして、管理組合の運営のことであるとか、管理規約の有無のことを網羅的に示しております。管理規約ですが、ここでお示ししている事例の中では、BとCについては管理規約がありますが、残りの3つについてはないという状況ですね。

管理組合のその下、運営にもなりますが、管理組合の運営のところは、事例Aではありません。したがってといえますか、したがって役員、総会の開催状況といった欄は斜線になっております。

一方で、Bの事例をごらんいただきますと、Bの事例は管理組合はないのですが、かわりに自治組合がございます。そして、役員として、会長、会計、監査といったものが設定され、理事会は開催されていますが、総会は開催されていないというような事情があります。また、管理の業務も自主管理となっています。

Cのほうをごらんいただきますと、Cは先ほど申し上げた46戸と比較的大規模になりますが、賃貸は41戸あります。ここについては管理規約はあり、管理組合もあります。そして、理事長などの役員も就任状況があります。総会なども開催されています。そういったことが、外形な情報としてはあります。

以降、D、Eともに管理規約はなく、管理組合もない、基本的には自主管理のマンションとなっております。

これらのマンションの特徴と管理上の問題点というのを、この表の下段のほうでまとめさせていただきます。

今申し上げたことと繰り返しになる部分はあるんですが、例えば事例Aのマンションの特徴としては、小規模であること、管理組合がないこと、修繕計画がないこと。また、ちょっと先ほど説明、漏れておりましたが、管理会社が途中から管理から撤退しているということなどが特徴と挙げられます。

管理上の問題点としては、管理費の額が不服で、勝手に減額して支払う区分所有者がいることであるとか、屋上で雨漏りが既に発生しており、大規模修繕が必要だが積立金がほぼない。また、大規模修繕工事をそもそもどうやって進めていいかわからないということが、問題点として挙げられます。

これらの問題点を受けまして、下側の課題のところでは、この事例Aのマンションは、管理組合がないために管理運営がそもそも成り立っていない。リーダーが不在であること。区分所有者の管理についての当事者意識が低いこと。管理資金が不足していることを課題として、事務局としてまず挙げさせていただいております。

続いて、Bのマンションになりますが、Bのマンションは、やはり管理組合がなく、修繕計画もありません。ただし、自治会が自主管理をしております。その上で管理上の問題点としては、管理組合がなく、自治会のみ。自治会が総会を開催していないということ。また、会計報告もしていないこと。修繕費が不足していること。修繕費の増額を決定する意思決定機関がない、その場がないということなどがあります。

これの焼き直しになる部分もあるんですが、課題としては、管理組合がなく、自治組合では意思決定の場としては不十分であるという課題があります。また、区分所有者の管理についての当事者意識が低いというのは、このBマンションについても、Aマンションと同様なことが言えると思います。同時に、管理資金も不足しております。

続いて、Cのマンションの特徴です。

Cのマンションの一つの特徴は、旧地権者が一棟所有をしていたマンションです。ですが、途中から区分所有権を切り売りしていったという事情がございます。果たしてどの程度、切り売りしていったのかはちょっと不明なんですけれども、実態としては住戸の約90%が、今賃貸となっております。ですが、管理組合はあります。なのですが、修繕計画はない。また、管理会社に委託はしておらず、自主管理となっている状況です。

管理上の問題点としては、旧地権者が勝手に管理、修繕をしているといったところがあります。また、管理規約がなく、管理、修繕も十分にはなされていないという状況ですね。

これを受けての課題としましては、管理組合がありますが、その活動について基本を理解していない区分所有者が多いのではないかと。また、区分所有者の管理についての当事者意識は、あわせて低くなっているのではないかと。さらに、賃貸化が進んでいることから、遠隔地の区分所有者が多く、組合活動が停滞しがちなのではないかとといったことを、課題として挙げさせていただいております。

続いて、Dのマンションになります。

Dのマンションは、まずマンションの特徴として、高経年、もう築50年を超えているということがあります。管理組合がなく、修繕計画もありません。自治会が自主管理をしている状況です。

管理上の問題点としては、やはり管理規約がなく、また管理費と修繕費が分けて計上されておらず、内訳がないそうです。

これらの特徴と問題点を踏まえた課題としては、今ここでお示ししておりますのは、管理組合がなく、自治組合で、意思決定の場が不十分であることと、当事者意識が低いことをまず挙げさせていただいております。

事例Eとしましては、マンションの特徴として、こちら旧地権者が一棟所有から区分所有権を切り売りしたという特徴があります。管理組合は、こちらはありません。修繕計画もありません。自主管理です。

管理上の問題点は、管理規約がなく、組合もなく、計画的な修繕もなく、会計報告もないということです。

こちらのマンションの課題としては、事務局のほうで、管理組合がなく、自治組合では意思決定の場としては不十分。また、旧地権者の権利意識が、今お持ちの区分所有権の権利を越えている。さらに、その他の区分所有者の管理についての当事者意識が低いということを挙げさせていただいております。

この資料上では、課題の欄のところに余白を設けております。本日、この資料に基づきまして、課題の洗い出し、あるいは掘り下げというところを御議論いただきたいと思っておりますので、できましたらこの余白を、そのようなことを書くスペースとして活用いただけたらなと思っております。

私から資料の説明は以上です。

○事務局（小谷住宅課長） すみません、ちょっと補足でございます。

○大方会長 はい、どうぞ。

○事務局（小谷住宅課長） きょう、こういった私ども、抽出した課題というところの中で、この課題の確認と、あるいはきょう、委員の皆様から、こういった課題も隠れているんじゃないか、そういったことを御意見いただきまして、また次回の審議会において、そういった課題を整理した上で、私どもとしてこの新たな支援の施策というものについて、皆様にまた御提示をするような形のものと考えておりますので、率直な課題に対する、御質問も含めて御意見をいただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○大方会長 はい、どうぞ。

○惠澤委員 事例Eの課題で、旧地権者の権利意識が、区分所有者の権利を越えているという

のは、具体的にどういうことなのか。

○大方会長 どうぞ、お願いします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 具体的には、例えば修繕を自分の区分所有している部分の手前だけやってしまうとか、そのとき他の区分所有者の同意を得ていなかったりします。せずつに、自分の好きなところだけ維持修繕をやっていたりします。あと全体ではペットを飼うことは禁止しているのに、その方だけはペットを飼っていたりだとか、そういったことが挙げられます。

以上です。

○惠澤委員 ありがとうございます。

○大方会長 はい、どうぞ。

○篠原委員 まず1つ、新宿区だから余りこういうことないのかもしれないんですが、1つは空室というのの欄がないんだけど、そこはどう考えたらいいかというのが、まず1つです。最近マンションがどんどんふえていくわけで、空室がたくさんでたら、結局、管理費の滞納につながっていったりするんで、それどうするかということです。

それから、それは別として、自主管理というのは、要するに管理会社じゃなくて、自分たちで管理しているという趣旨だというふうに理解していいですよ。そうすると、例えば事例Eを見ますと、大規模修繕工事の実施の有無のところ、エレベーター、外壁、ガス管の改修工事、やっているというのがわかるわけです。そうすると、これはもとの地主さんが勝手にやったというんじゃなくて、やっぱり合理的かどうかはわからないけれども、みんなから費用を徴収してやったんじゃないかというふうに何となく推測されるので、そういう意味ではこの課題の中のこれがこのまんまでいいのかどうかというのが、若干問題になるかなというふうに思います。

それから、B、C、Dは、一応役員がいるんですよ、どうも。ただ、自治会って称しているのかどうか知りませんが、管理組合って言ってないけれども、一応みんな集まって何かやったり、あなたが代表だねと言ったりとか、そういう前提があるのかなというふうにも思えるので、そこがどうなのかということ。

それから、特にBとかDは、これ旧々耐震のマンションになっちゃうと思うんだけど、その耐震性が脆弱なところでは、耐震工事、当然やってないと思うんですけども、そこも今後は激甚災害が想定されることを考えると、非常に重要な部分だと思いますので、何かちょっとあったほうがいいかなというふうに思いました。

とりあえず。

○**大方会長** はい、ありがとうございます。

はい、どうぞ。

○**事務局（小谷住宅課長）** まず、1つ目の空室のほうでございます。なかなかちょっと数的なものの把握等はありませんけれども、やはり空室は出るということはあると思います。ただ、この新宿区内といういろんな利便性を含めて、やはりきょうは不動産関係の方もいらっしやいますけれども、そういった入居に関しては、多分そういった入居もある点もいろいろありますので、私ども逆に言うと、その空室というよりはむしろ、例えば亡くなられて、その後、相続する方がいらっしやらないとか、いろんなそういったほうの空室が、今後、問題なのかなという認識をしているところでございます。

それから、2つ目の管理の特にEのところなんですけれども、ちょっとこれの事例は、あくまで本当にちょっとたった事例の部分と、多少きょうちょっとここでまとめたところのつくりがありますので、実際のところというのはちょっとなかなかあれなんですけれども、ちょっと私ども、要はかつてその一つの地権者がつくって、その後いろいろ切り売りをしてという、そういったパターンも大分幾つかそういった事例も、数をちょっと聞いているところございますので、今後これに対してどういうその後の管理等に問題があるかというのは、ちょっと今まだそういったところで課題の中でも研究をしているという状況でございます。

それから、3つ目の特にB、C、Dで、役員はいるけれども、自治会、この自治会という考え方が、なかなか、いわゆる管理規約に基づく管理組合というきちっとした組織的なものではまだないんですけれども、まだ自治会というものがあるだけ、まだその区分所有者全員の総意をするような総会とか、そこまでは至ってないところがすごい問題だと思っておりますが、まだ例えば支援する先として、自治会という少しそういったメンバーさんがいらっしやるということでお話する、マンションと向き合うときに、そういう方々をターゲットに支援の方向を進められるのかなと、そんな位置づけで考えております。

それから、最後の耐震につきましては、当然ながら耐震前のものについては、私ども住宅課だけでなく、耐震する所管もございますので、いろいろ調査等をやるとか、当然これについては引き続き、そういった耐震性を図るような、そういった形でいろいろ取り組んでいるところでございます。

○**大方会長** はい、どうぞ。

○**市川委員** 今、題名にありますとおり、管理組合が機能していない事例ですよね。これを見

て、どんなところが機能していないんだろうかを、ここからイメージするしかないんだと思っています。

1つには、篠原先生が言われたとおり空室という欄がありません。全般的にいえる一部の自治会という方は、いわゆる世話役だと思います。ところが、世話役の地位にいる人は選ばれた人でも何でもなくて、もともとその土地を持っていた人が、便宜的にその世話役の地位について、家主のごとく振る舞っているんじゃないかという、そんな類推ができると思うんですね。

そこから考えていくと、一部の人が世話役を仰せつかって、ほかの方に対し公平性だとか透明性といった意味でどんな事務処理をやっているのかおおよそわからない。会計報告してないし、空室管理がないということは、各お部屋からの入金履歴の管理が行われていないんじゃないかと思われる5例だと私には見えるんです。

空室で所在が不明ということであれば、毎月の管理費がとれませんし、督促を送る相手先もわからないと、それを調べるのにも相当なパワーがいると思うんですよ。一つ横串を刺すとしたらば、例えば修繕のやり方をどんなふうに決めていますかとか、組合のお金で買った台車などの備品が、実は理事長やここでいう世話役のお宅の私物になっていないか。入金履歴管理がないから、長年にわたって不在のお部屋に関しては、もう5年を超えて時効が成立してようとそのまま、一向に意識していないんじゃないかとか。そんな管理組合として機能していない事例として、この5例を見ることができるのじゃないかなと私は見ていました。

○**大方会長** ほかにいかがですか。

どうぞ、**吉田委員**。

○**吉田委員** 参考の意見でございますけれども、課題のところは、どんな立地でまちづくり上の課題があるかということも、入れられるんだったら入れたらどうかなと思っていて、例えば防災上、重要な道路に面しているようなマンションであるかどうかとか、そういったことをイメージしているんですけれども、将来、施策の優先順位とか効果とかを考えたときに、そういった重要なところに面しているかどうかということも、項目としてあるとわかりやすいのかなというふうに思いました。

以上です。

○**大方会長** ありがとうございます。

はい、どうぞ。

○**宮城委員** 私がちょっとわからないのは、CとEなんですけれども、例えばCの場合、46戸あって、賃貸が41戸。恐らくここは、最初は賃貸で全部出たと思うんですよね。切り売りを

していったという、持ち主がしているわけですから。それで、要するに賃貸が41戸ということは、5戸だけは区分所有で誰かが持っているんだけど、残りの41戸は一番最初の人を持っているのか、あるいは合計で46戸あるのは全部区分所有になって、その区分所有の人が、41人が貸し出ししているのか。Eの場合も同じだと思うんですけども、AとBとDはそうじゃなくて、恐らく分譲マンションを持っている人が貸しに出していると思うんですけども、このCとEというのは、何か初めは賃貸だったのが、要するに切り売りしていったと。それで特にCの場合は賃貸が41戸もあると、賃貸しているわけですね、これ。それはもう最初の人を持っているのか、あるいは買った人が貸しに出しているのか、その辺ってやっぱり対処の仕方で非常に問題があるんじゃないかと私は思うんですけども。

以上です。

○大方会長 何か御説明ありますか。

○事務局（小谷住宅課長） 要は、やっぱり年数がたって、そういった所有者の方が、そういった形で売ったりとかというのが、当然ながら今後そういったケースが非常にふえてくるんじゃないか。私ども、最初に例えば区分所有者さんがきちんとそれぞれいて持っている。そういったところで、管理不全に対してどういう支援するかというのを、きれいな形としてはそういう支援なんですけれども、恐らく実際には今後そういった場合に、今言ったような46回、46のうち41もそういうふうになってしまったとなると、どこに支援の先をお話をいくのかとか、あるいはその残りの41の方の区分所有者、遠隔地にいた場合とかいろいろ考えたとき、どういうふうに当たって、どういうふうにまとめたらいいのかというのは、非常にどういうふうに支援を、あるいは持っていけばいいのか、あるいはどういうふうに進めていけばいいのかというのが、非常にちょっと悩ましく思っているといったところでございます。

○大方会長 ですから、管理組合があれば、それなりにいろいろ指導といいますか、支援といいますか、お手伝いする方法もあるけれども、管理組合すらないようなところを、どうやって区の方から打って出て、管理がうまくいくように指導といいますか、御支援申し上げるかという、まずその前段階で管理組合ないようなところが今どうなっているかという御事情を、ちょっと御説明いただいたんだと思うんですけどもね。

ですから、今回ですと、自治組合がある。これは2つあるけれども、あともう1カ所は管理組合があると、なしとこうなっているわけだけれども、これ管理組合があるというのと、なしというのとでは、そもそもどのぐらい管理状況というのは違っているんですかね。この辺、わかりますかね。意外に変わらないですか、それとも地権者が勝手にやっているから、やっぱ

りだめだというそういう評価になるんですか。

つまり、何が言いたいかというと、実際の管理状況の実態は、現場、ごらんになって何か調査はされているんですか。

○事務局（小谷住宅課長） 今回、このA、Eみたいなアルファベットを使っていますけれども、実際これに類似した形のものを、一度相談を受けて、いろいろ管理士さんと一緒に派遣で行ったりとかしております。

この事例の中で、やはり例えば自主管理しているところについて、じゃその後、当然、管理規約がなければ管理規約をつくるとか、それかやっぱり管理組合は必要だという、当然助言、アドバイスまではしているんですけども、なかなかその次のステップに進んでないという部分も、実際の結果としてはございました。

ですので、なかなか助言だけ、あるいはアドバイス、言っただけで、じゃすぐ管理組合をつくってもらえるか、そういった形が、形成ができるかということ、なかなかどこまで踏み込んで支援できるかというのが、ちょっと私どもまだなかなか見えてないというか、現実には難しいというふうにちょっと感じているところでございます。

○大方会長 いえ、私が伺いましたのは、その制度的な面じゃなくて、あるいは組織的な面じゃなくて、物として、建物として相当ぼろぼろだとか、それなりに何か塗装なんかやっているとか、その辺、ごらんになった上での評価かということを知っているだけですね。そこは相談の内容だけで、現地はごらんになってないということですね。

○事務局（小谷住宅課長） 実際には、ちょっと見ているものと、見てないものがございまして、見ているものについて、ちょっと雨漏りが云々とか、そういうのもあると思います。

すみません。

○大方会長 わかりました。

ほかにいかがですか。

はい、どうぞ。

○西山委員 資料の中に、マンションの構造等の一番下に、最も多い世帯ということで、ファミリー層、夫婦のみ、単身というのがありますが、先ほど相続人がいなくなるケースもあるということでありましたが、ちょっとそれに関連して、人的な面から見ると入居者の年齢層、区分所有者の年齢層はちょっとわからないと思うんですけども、入居者の年齢層も入れておくと、またちょっと別な問題が多分出てくると思うので、ちょっとそこら辺の把握も必要かなと思いました。

○事務局（小谷住宅課長） なかなか前回やった実態調査でも、戸数が幾つ、部屋がある、そういった管理組合あるかないかという調査はできるんですけども、確かに入居者、管理組合に対してのヒアリングになるので、確かに入居者の本当にその細かい部分、世帯層ですか、構成とかというのは、確かに私どもなかなか、まだ把握し切れてないところでございますけれども、今言った相続でというと、当然高齢世帯が多くなったマンションとか、そういったところかなというふうに考えているところで、非常に貴重な御意見、ありがとうございます。

○大方会長 ちょっと確認なんですけど、そもそも今、我々、何を議論しているかということ、これから管理が余り十分でないマンションの管理がうまくいくような施策を、区としてどう考えたらいいかって、そこを議論するわけですね。

そうじゃなくて、マンション、今、区内に2,000棟か3,000棟あるんでしょう。その調査をするという、その企画をしているわけじゃないんですよ。

○事務局（小谷住宅課長） すみません。最終的には施策を区のほうで提示を、私どもで提示をして御議論いただきたいんですけども、最初にすぐちょっと施策というのも、前に本当の課題の整理をきょうはちょっとさせていただいて、もちろん本日、施策についても御意見いただいても当然結構ですけども、課題のもう一度確認なり、整理をした上で、改めてその課題解決に向けての施策ということを、私ども次のステップでまとめてお示ししていきたい、そんな。

○大方会長 課題は大体わかっているわけで、問題はその課題がどのぐらいの量、実態としてあるのかというね、取り組む対象の大きさをきちっと調査する、それを今議論しているのか、そうじゃなくて、もう大体問題はわかっているんで、区として何ができるかという、そこを議論したいのか、そこはどうなんですか。本当に本気で2,000棟か3,000棟、調査やりますか。

○事務局（小谷住宅課長） 前回の審議会でもそうだったんですけども、そのターゲットをどうするかということも、調査をどこにするかということも、御議論といたしますか、いただければと思っていますので、2,300棟、全部をとというわけにはなかなかいかないと思っていますので、まずこういった課題からこういったターゲットが必要なのかといったところも、ちょっと御意見をいただければというふうに考えております。

○大方会長 はい、どうぞ。

○横山委員 本日いただいているこの5例に関してですけども、トータル的に言えるのは、管理業務の委託で自主管理という表示をされていますが、多分これは管理会社が入っていないような場合以外を全て自主管理という表示の仕方をしているんだと思います。業界的にも、そう

いうケースが多いです。

ところが、これは自主管理と表示していますが、区分所有権者が皆さんで管理をしているんじゃないくて、適正な管理がなされてない状況、管理がなされてない状況を称して自主管理という言い方になっているんだと思います。何か自主管理って聞くと、管理会社に依頼していなくて、御自身たちだけで自主的に管理しているように見受けられますが、決してそんなことではないんだと思いますね。

この直近の問題で、Bの11階建てとかCの8階建ては、多分エレベーターがあるんだと思いますよね。Bが47年、Cが40年たっているわけですけれども、この状況でエレベーターがあるとなると、一番、危険を伴うのはエレベーターの内容と保守点検の部分になるかと思いますので、それは急がれるべきだろうと。Aのように3階建てとか、Dの4階建ては、多分これエレベーター、ないんだと思いますけれども、エレベーターがない建築物に関しては、正直言って緊急的な要因は、まだBとかCに比べれば欠けるだろうと。このEの5階建てというのはちょっと微妙、ああこれエレベーターあるんですね。5階建てでエレベーターがありますから、これも修復、保守点検は必要になるだろうと。

耐震に関して、これ多分、Eが昭和56年ですけれども、56年の6月以降の確認、建築が境目になりますから、全てが旧耐震、新耐震ではない建築物と思われませんか。ただ、耐震に関しては管理組合が機能していようが、機能してまいが、耐震工事に着手できる、できない、ほとんどができていないわけですけれども、それは全く別問題で考えないと、管理がかなり優良に行われてても、耐震工事ができていない建物はかなり多いですから、別個の問題かとは思いますがね。

行政として、管理がなされてないから、これこれこういう形で管理をなささいというのは、マンション管理士とか管理会社を紹介することはできても、具体的な方策の指導というのは非常に難しいと思いますね。そのプロの方を紹介して、その人たちと区分所有権者の人が、接点を持って対応していくのかどうかというところの道筋をつくることは必要かと思いますが、具体的な内容に関しては、これをこうしなさい、ああしなさいというのは、対区分所有権者に対して指導するのは非常にハードルが高いんじゃないかなと思います。

以上です。

○大方会長 ありがとうございました。

要するに、これ管理の実態をどうするかは大分先の話で、恐らく今回、東京都が、まだ条例できていませんが、届出制度というのをつくりそうだと。そうすると、区がその届け出を受け

とめなきゃいけないと。要するに、調査をなきゃいけないということですよね。それで、当面、昭和58年以前のものに管理状況を届けさせるんだけど、管理組合もないようなところには、誰に届けさせたらいいかわからんと。どうしろと、とりあえずどうしようと悩んでいるのはそこですよね、まずはね。そのエレベーターどうしようとか、そういうのは大分先の話ですよね。届けが出て、実態がわかって、その上で問題があるところについては指導しようと、こういう段取りだと思うのでね。だから、その辺をまずは議論しようということですよね。

はい、どうぞ。

○市川委員 施策の背景にありますのは、とにかく良質なマンションのストックを確保していく、スラム化を防いで、社会的なインフラの劣化を保っていくか。そういうことのために、今ここで議論しているような、うまく機能していないであろうマンションに対して、もう少し行政のほうで注力していこうということだと思うんですよ。

ですから、先ほどの議論に若干ちょっと戻りますけれども、人のお財布を心配するような話だけでも、とにかく住まわれている方は相当な管理費、修繕積立金をちゃんと納めて、住まわれている人の間で定期的な維持修繕をやってくれさえすれば、社会的なインフラだとか、ストックとか、スラム化の防止を図ってくれるわけなんで、一般のビルならばビルのオーナーに、こうなさいと言えばいいだけだけでも、管理組合、およそマンションに関してはそれが及ばないから、自主管理であれ、管理会社委託であれ、その維持保全をちゃんとやってくださいよということを、行政の力で方向づけるためにどう動くかというのが、きょうの議論だと思うんです。

したがって、まずは一元的には、いかにスラム化を防止するか。余りよろしくない外国籍の方が入られて、日本人が1人も住んでいないような、そういう建物になるかもしれないことを防ぐために、届出案件を調べつつ、返事の来ないところを把握することが、地域の安全や防犯に資することだと思うんです。

まずは現地に行った上で、どういう管理が行われているのか。今お話ししたみたいなスラム化しないだろうかというようにリスク判定を一つずつしていくことだと思うんです。これらのキーワードは、スラム化しないかのリスク判定をどうやってやるかということだと思います。

○大方会長 そもそも日本は、欧米のような住居法というのがないんですよね。賃貸住宅ですら、不衛生かどうかを含めて余り見てないと。一応、法律的には不良住宅改良法、名前、変わって住宅改良法ってありますけどね。だから、そこになかなか行政が介入できない構造があるわけですよね。消防の査察は入るんでしょうけどね。

特に分譲マンションで、持ち家でお住まいの方は、これはある意味、自己責任とも言えるので、勝手にスラム化しなさいというか、スラム化しないというか、住んでいる人は住んでいて、あと空き家になるという問題はあるでしょうけれども、周りは迷惑するということはあっても、住んでいる人は自己責任。

だけど、問題は分譲マンションなんだけれども、だんだん投資家向けになってきて、賃貸住宅になっていると。これがまたひどいものになって、スラム化して、あるいは変な人が入ってきて、隣に住んでいる人が困るとか、そういう業として賃貸住宅をしている、その人たちに管理といいますか、適正な住宅を供給する、本来義務があるというのが、まあ本来ですよ。ですから、そののところで、単なる分譲マンションで管理がうまくいってないねというのは、ちょっと分けて考えなきゃいけないのかなと思うんですね。

特にこれから本気で行政を介入するのであれば、組合がどうか規約がどうかの前に、まず実態として建物がどういう状況なのか、本来、調査しなきゃいけないと思うんですけどね。本来であれば、住宅監視員みたいのを置いてやらなきゃいけないんですが、そういう構想は大正時代にはあったんだけど、結局、日本はできずに今日に至っているわけね。

だから、場合によったら今、新宿区が持っている住宅まちづくり条例に、そういう特に賃貸住宅の管理といいますか、状態を確保するための何か条文を設けて、さらに監視員とか設けて、それで管理相談員とか設けて、そこで本気でやるなら相当なことができると思うけれども、単に今のような相談の体制をもうちょっと強くするというようなことでは、ほとんど効果はないんだろうと正直言っていると思うんですけどね。

どこまで新宿区として、これやる気あるのかという、その覚悟が問われるかと思えますね。もっと端的に言ったら、どれだけ予算かける気があるのかということですよ。その辺、どうなんですかね、お考えは。聞かれても困るかもしれないけれども。

○事務局（小谷住宅課長） 要は、皆さん御存じのように、大体1970年代あたりからマンションが非常に急速に建ち上がってきまして、今2,300あるという中で、先ほどやっぱりその管理がうまくいかないことがあって、いろいろ防災上も含めて、いろんな危険リスクが、建物が出てくるだろうといった中で、行政としてはやっぱりそれを阻止したいという思いはもちろんございます。

ただ、その中で、じゃどこまで区分所有者というか、定義はちょっと別にしまして、マンションにお住まいの方に、この管理の重要性というものに関心を持っていただくかという意識の向上もありますし、またそれに対する支援ということで、予算でどのぐらいかというのは、

ちょっと何とも回答できないところなんですけれども、ただ新宿のまちの85%の形態が、いわゆる共同住宅と、賃貸も合わせてということを考えますと、やはり行政として手を打ちたいという思いはあるところでございます。

○大方会長 いや、それしたいのはやまやまだけど、大体の場合はない袖は振れないと、こんなのが人生ですからね。

それで、伺いたいんですが、さっきの資料1に、一応外観状況、アンケート回答のない1,126棟はやっていると。そういう状況の中で、どれだけ老朽化というか、管理がひどいなどというのがあるんですか、実態として。あったんですか。

○事務局（小谷住宅課長） 実際にアンケートを答えた数は少ないんですけれども……

○大方会長 いや、外観調査した。

○事務局（小谷住宅課長） 外観調査で、およそ外観のひび割れ、目視でひび割れ等があるといったものは、大体50棟近く確認をしております。

○大方会長 逆に言うと50棟ぐらいしかないわけね。1,100のうちの50棟なら、まあまあ5%、しかもひび割れ、そのエレベーターが危ないとか赤水が出ているとか、そういう調査はまだしてないですよ。

○事務局（小谷住宅課長） ええ。

○大方会長 わかりました。

だから、端的に言えば、実際1,100のうち50棟がそのぐらいで、新宿区全体に2,300棟のマンションがあるということですから、5%に問題ありとすれば、約100棟ですかね、問題ありそうなのはね。だから、ターゲットはそのぐらいだと。そのぐらいなら何とかかなりそうな気がしますね。

そういうのが、大体きょう出てきた事例に、C、D、Eみたいな、そういうものだということなんですかね。もっとほかにも問題のありそうなケースというのはあるんですかね、どうですかね。

○事務局（小谷住宅課長） ちょっとひび割れだけ以外に、こういったきょう出した事例は、あくまでも氷山の一角というわけじゃありませんけれども、ごく一部でございますので、やっぱりこうした課題、年間、40件ほど管理相談という形で個別で受けていますけれども、そういった件数から考えても、相当数はもう少しあるんじゃないかというふうに認識しております。

○大方会長 相談に来るようなのは、まだましのほうでしょうからね。やっぱり多少、サンプリングでいいから、何か100棟ぐらいサンプリングして、実際どうなっているかちゃんと調査

しないと、ちょっとわからないですね、これ何ができるかね。どこまでやんなきゃいけないかも。

どうぞ。

○市川委員 2年ほど前にありました。民泊ホットラインじゃないんですけれども、周辺に住まわれている木築のお宅からの、非常に老朽化が進んでいて大丈夫なんだろうかというような苦情、あるいは不穏な動きがあるんじゃないだろうかといった情報があったときに、それを受け入れる窓口を例えば1つ設けるとします。そこを情報源として、問題がありそうな物件であるそのマンションにお訪ねに伺うというような制度を設けるとします。マンションのリストでやっててもだめだから、外観目視という意味でやっぱり地域から情報をもらうしかないんじゃないかと思います。

○大方会長 あとはその周辺の住民さんとか、あるいは賃貸で中に住んでいる方とか、持ち家でもいいですけどね。個別の住民さんから、いろいろ苦情といたしますかね、垂れ込みと言うと言葉が悪いですけども、そういうのじゃなくて、この辺、問題があるんだよというような情報を寄せられるような窓口をつくっておいて、そういうことを周知するとか、そういうことのほうがかえって有効なのかもしれないですね。

○平井委員 新宿区の総合政策部長の平井と申します。

きょう、皆さんのちょっといろいろな意見を聞いて、ちょっときょうの議論の日付とか、あと今後、実際にどうやって何を進めていくのかというのが、ちょっとよくわかんなくなってきたしまっているんですけども、このマンション問題、多分、皆さんいろいろな捉え方をされていて、きょう聞いていると何となくそんな感じがして、きょう出たこの課題に対して、どう整理して、今後どう進めていくのか、ちょっと簡単なスケジュール的なものがわかれば教えていただきたいんですけども、よろしいですか。

○大方会長 どうぞ。

○事務局（小谷住宅課長） きょうお出ししたのは、課題を、こういった実際の事例を出すことで、実際その管理組合、そのマンションが抱えている課題って何なのかというのを、ちょっと実際にこの事例から読み取っていただいて、その中でこのマンションの課題というものを御認識いただくと。それに対して、また今後その課題のぶれがなければ、私どもこの課題に対して、その解決策として、次、マンションの施策ということで、次回の審議会ですういった施策を御提示して、その施策についてまたちょっと御意見をいただいた上で、本格的な区の人口施策というふうに立ち上げたいという、そんなストーリーで考えております。

○大方会長 もともとそれは2年ぐらい前からやっていて、そのために実態調査もやって、やったところでも非常に回答率、低かったと。いろいろ調べてみると、管理組合がないのが2割ぐらいでしたっけ——ということもわかってきて、それでそこに東京都は、今度は届出制度なんか出てきたけれども、管理組合ないようなところをどうしようかという、そこが今、一番問題になっていると思うんですね。管理そのものの問題とか、老朽化をどうやって防ぐかとか、そこは大体わかっていると思うんですよ。その中で一番重要なのは、管理組合がないところを、いかに介入するかという、そこを我々、今議論しているというふうに認識しているんですけども。その先に、管理組合があるところも含めて、さらにどういう支援をするかだけでも、そっちはもっとお金の絡む話になってきちゃうので、耐震補強を含めてね。それ以前の問題かなと思うんですがね。

どうですか、事務局。

○事務局（小谷住宅課長） まさに会長が言っていたように、特に管理組合のないところを、当然そういったところに対して、どう区の支援が届けるようにしていくのかといったところを、当然我々としてはそれに対しての施策をつくりたいというふうに考えているところでございます。

○大方会長 はい、どうぞ。

○大人委員 質問を1点させていただきたいんですけども、そもそも組合の設立に関して決定する方、どなたになるのかという、その辺がちょっとわからないのでお聞きしたいんですが。

○事務局（小谷住宅課長） 要は区分所有法というところ、法律の中で区分所有者の方は、そのマンションの場合、管理組合というそういう組織を立ち上げて、そこでいろいろ資金ですとか維持管理とか運営をするという中で、要は区分所有者の方の合意でそういった組織を、組合をつくるというところでございます。

○大人委員 それはわかるんですけども、では区分所有者全員の合意が必要なのか、過半数なのか、そもそもその意思決定をする場がない状態で、どういうふうに組合として設立するのかというところが知りたいんですけども。

○事務局（小谷住宅課長） 東京都なんかでよく管理組合を結成するときのマニュアルとかもあるんですけども、明確に法律で規定があるわけではないんですけども、当然、区分所有者の数があれば、その数の中で、例えば皆さんが大体、長期修繕というのが十二、三年置きぐらいにありますので、十二、三年置きぐらいに1回交代できるような形で、輪番制をとるような……

○**大方会長** いや、そういう話じゃない。管理組合がないところで、結成するときどういう手続で、要するに組合をつくるということになるわけですが、できますかというそういう話なので、むしろ篠原先生に伺ったほうが早いですね。

○**篠原委員** 区分所有法の3条で、区分所有建物には一応管理組合が前提としてあるということになっているんですね。だけど、活動するためにはルールとか代表者とかいなきゃいけないわけです。そのための活動のルールが管理規約であり、代表者が理事長ということになるわけで、そういう意味では管理組合ありますね、私たち管理組合設立しましょうというのは、多分過半数でいいんだと思うんです。ただ、規約を作成したりというのは、区分所有者と議決権の各4分の3の賛成が必要です。それができれば、中で理事会をつくったり、何かいろいろしていくということになるので、全体の4分の3はやっぱルールが必要だということになります。

○**大方会長** ただ旧区分所有法だと、管理組合はつくることはできるとなっていたような気がする。そうじゃないんでしたっけ。自動的にある前提でしたっけ。どうなんです、これ。

○**篠原委員** 前はつくらないといけなかったんですけども、今の法律ではあるという、組合を構成してなっていたかな、あるという前提です。だけど、あるだけじゃ何も進みませんから、それを……

○**大方会長** 規約がないんじゃない、なくてもあれと同じですね。そうですか。

○**篠原委員** そうです。ということで、4分の3でできると思います。

○**大方会長** そうすると、だからとにかく集まってくださいと呼びかけて、全員、集まらないかもしれないけれども、所有者の4分の3が賛成すればいろんなことができるということですね。

○**篠原委員** はい。

○**大方会長** ということだそうです。

どうぞ。

○**市川委員** 逆に今お話あったみたいな、管理組合の設立の総会を普通決議で開いて、4分の3の特別決議で管理規約をつくって、ルールを決めておかないと、先ほどの議論にありましてとおり、空き家のお宅を持っている方からの管理費の徴収がずっとほったらかされていたり、あるいは立派なお部屋を持っている方からの管理費が異常に少なかったりというお金の集め方の不整合といいたいまいしょうか、そういう本来公平ではない管理について部屋を買った方、あるいは買おうとしている方が、そのマンションの管理実態を知り得たときに、「何だこれは！」ということになって、相談にくる。そういったことが未然に防がれるように、そ

の管理組合を構成に見合った規約を設け、会計の報告をし、それを知らしめるための総会を開くということをやっておかないと、そのマンションはいずれ立ち行かなくなりますよという警告を発しておく必要があると思うんです。

○**大方会長** ありがとうございます。

あと、そのほか何かございますでしょうか。

はい、どうぞ。

○**吉良委員** 私もちよっと地方に持っておりまして、この中でいいますと遠隔にいるオーナーということなんですが、やはりうちは合人社さんが管理組合で、五十何件しか入居者はいないわけですが、大方、地方なんかだとやっぱりオーナーというのは、賃貸として貸し出して、全部いろいろな管理費はオーナーのほうへ請求がまいります、管理組合から。だから、ここでちよっと不思議なのは、これだけ老朽化したような建物なのに、一度も、大きなマンションなんかだと大規模修繕の積み立てや何かでやってもらっていますけれども、一度も、何十年たっても修繕することがなかったのかなと思うと、ちよっと不思議なことだと私は感じております。ですから、これからは安全とか安心とかいう面でも、やはりいろんなことで管理組合をつくるということが一番大事なことだと考えます。

もう一つお聞きしたいのは、最近、マンションが建っているところでは、全部管理組合というのは設立というか、中でつくっていらっしゃるのでしょうか。

○**大方会長** はい、どうぞ。

○**事務局（小谷住宅課長）** 1つ目のその長期修繕が行われている——原則は当然、十二、三年、あるいはそれないしで行う、そのためのものであるというのが普通なんですけれども、確かに現状では長期修繕を、要はお金がなくてできなかったとか、あるいはそういったものが、計画そのものがつくられていなかったというところがございますので、そういったケースがあるのかなというふうに感じております。

それから、2つ目の今できているマンションについては、もちろん先ほど委員のありましたような、組合を設立してというのは、ごく当然のような形では行われているというふうには思っておりますけれども、本当に全てが名前だけなのか、それとも本当に運営しているのかという実態は、必ずしも、最近、建ったマンションが全てそうかというのは、ちよっとまだ私どもも全部確認をとっているところではございませんけれども、定かでない部分があるというふうに考えています。

○**吉良委員** ありがとうございます。

○**大方会長** 特に投資家向けのワンルームマンションなんていうのは、形態的には分譲マンションだけれども、管理組合もきっとあるんでしょうけれども、全然集まったりはできないでしょうから、ほとんどその管理会社さん任せですよ。ただ、そういうところはむしろ管理の実態といたしますか、修繕とかはちゃんとやっているというふうに理解していいんですかね、どうですか、その辺。

○**事務局（小谷住宅課長）** よく管理会社さん任せというのは相談でもありますけれども、管理会社さんがそれなりのアフターサービスなり補償期間とか守って、ちゃんとメンテをやっているというところでは、管理会社がきちんとついてやっていれば、それなりの修繕なり、維持管理はできているかなとは思ってはおりますけれども、どこまで管理会社がそこをやっているかというところまで、ちょっと私ども全部把握しているわけじゃないんですけれども、100%という補償ではないかなというふうに考えております。

○**大方会長** どうぞ。

○**横山委員** 通常の区分所有で分譲するマンションは、最初の段階でその分譲主が50部屋ができるマンションで、将来的にはざっくり言うと50人の区分所有権者が発生するわけですが、最初の段階では分譲主の1人というか1社なわけですね。それを50人に売っていくわけです。

最初の段階で、管理組合の設立において、過半数をもって設立が総会の開催になるわけですが、一番最初はその1者で管理組合の設立ができるわけです。1者しかいませんから。将来的に、将来的にというか、その区分所有件で分譲したことによって、50人の所有権者ができて、スタート時点は1者の判断で、1者しかいませんから、過半数で決めることとか、4分の3で決めるときとか、建てかえで5分の4で決めるときとか、その賛成の比率はみんな区分所有法で決まっているわけですが、最初の段階では1者ですから、それが全部スムーズにいくわけですよ。この区分所有権者が複数になってからは、その総会決議は過半数で成立するとか、建てかえだと5分の4以上必要だとかという人数と賛成の比率で物事が決まってくる。ですから、最初の段階では、通常に分譲の場合は、管理組合というのはまず間違いなく発生、それが適正に運用、動いているかどうかは別問題として、管理組合がないということはないんです。

この事例の最初の段階で、賃貸マンションを1人の方がつくった場合は、それを切り売りした場合には、その50部屋あるマンションでも、1戸の部屋を売った場合には、そのもともとの所有権者が49戸を持って、1戸を誰かに売ったりしても、そこで2人の区分所有権者が発生

しますから、その時点で区分所有建物になるわけですね。そこでは、組合はつくらなくちゃならないと。これはただ、この区分所有法上は事細かく、総会はこういう形でやりなさい、決算報告しなさい、こういう工事のときには、こういうふうにしなさい、これ以上、半分以上の賛成、8割以上の賛成がないとできませんというふうに、事細かく決まっているんですけども、じゃそれがなされなかったからといって、区分所有権者に対しての罰則規定はないんですよ。そこに携わっている管理会社は、行政指導はそういうことをきっちりやらないとだめですよということで、やっていなかった場合には行政指導は受けるんですけども、区分所有権者に対する罰則規定がないから、なかなか先に進まないというのが現状だということと、その建物の老朽化とかに関しては、近隣にも御迷惑が将来的にかかる可能性が高いですから、行政として何かしらの指導はしなくちゃならないかとは思いますが、この入居者の内容に関しては、それが反社会勢力的なものであれば、もう問題外ですけども、入居者管理までは、行政を含めて第三者が介入するのは非常に難しいんじゃないかなと思いますね。

以上です。

○**大方会長** ありがとうございます。

そうすると、ちょっと法律的には、例えば事例、管理組合なしと言っているけれども、これは。

○**篠原委員** 抽象的にはあるんですが、ただ一般的にはそのルールも代表者もいなければ、組合はないねという言い方をしていました。

○**大方会長** ええ、まあ死んでいる状態みたいな格好ですね。わかりました。

あとほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○**大人委員** 課題で言うと、所有者の方のお金の問題と、それから時間という手間だと私は思っているんですけども、これって逆説的に言うと、無料で手間がかからなかったらやるということじゃないかなというふうに思っていて、そういったサービスをするような管理会社を探せばいいんじゃないのかなというふうに思っているのがあるんですけども。

ちょっと弊社が不動産の売買をしまして、そういうサービスを生み出そうと思って、今新しいビジネスに取り組んでいるんですけども、要は価値を維持していくというのと同時に、マンションという建物だとか土地から価値を生み出すというような、そういうところがあれば、例えば無料で自分の持っている所有物の価値を上げてもらえるんだったら、興味を持ってやっていくんじゃないのかなんていうふうに思いました。

意見として。

○大方会長 ただ、その場合、その管理の代行をする、管理組合の事務の代行をするところを無料で引き受けてくれる会社があるのか、そこを区がやるというような話ですけどね。それはどうなんですか。ありそうですか。つまり、結局そこは管理を請け負って、何かそこから利益で回すみたいな、そんなイメージなんですか、ビジネスとしては。

○大人委員 一応、考えているのは、管理費をもう設立とともに、管理費を今まで払っている分の何割かにするつもりで、その分、例えばマンションのスペースを利用させてもらって価値を生み出したりだとか、例えばエントランスとか、目につくところに広告を置いたりですとか、さまざまなサービスができるかなんていうふうに私は思っているんで、そのあたり先ほど予算の話をしていましたけれども、結局、予算どのぐらい使えるかというので、この対策ってある程度決まるのかなって私は思っています、そういう新たなサービスを生み出すというか、既成のものを何とか維持するというだけじゃなくて、その価値を生み出せるような、そういうところに目を向けないと、なかなか所有者の方というのは動かないのかなというのが、意見としてあるんです。

○大方会長 今、無料のビジネスって、雑誌やグーグルとかいろいろありますけれども、そういうことも一つ、検討対象かもしれないですね。

どうぞ。

○横山委員 今おっしゃられたことは、非常に昔から検討されていてまして、区分所有権者の管理費をなくす、もしくは費用負担を圧縮する。同時に、マンション全体としてのキャッシュ・フローを高めて、後々の大規模修繕であるとか、ほかの部分とかにも費用を回すと。ところがどっこい、じゃ駐車場があるマンションで、駐車場を第三者に貸しました。それで収益を上げましょう、積立金にプラスアルファできるでしょうと。商業地だから、屋上のところに看板を出して、看板の広告料を発生させて積立金にしましょうと。もしくは管理組合を法人化して、管理組合として一部屋を持って、そこを賃貸に出して、その賃料を収益によって、それで建物の維持運営をしていこうとなった場合に、これはもう法律の問題になりますけれども、収益が上がるから、そこでの税金が発生するわけですよ。通常管理費と積立金は維持していくための費用だから、そこに収益、経常利益は上がってないですけども、先ほど申し上げたことをやって、マンションのためと思ってやると、今度は税務署からどういう売り上げになっているんですかと。その売り上げを上げるための経費は何ですか、残った分に関しては、これは個人所得ですか、法人所得としての課税ですかというものの申告をしなくちゃならない。何のため

に、では一生懸命、キャッシュ・フローを高めたんだというのが無駄になってしまうから、手を出せないというのが、ここ数十年来の課題ですね。

以上です。

○**大方会長** どうぞ、篠原委員。

○**篠原委員** 話がだんだんちょっと違う方向にいったみたいなんですけど、確かに収益を上げるということは非常に大切なことで、維持管理から収益にいかないといけないというふうにも個人的には思っています。ただ、今はそういう議論ではなくて、まず維持管理をきちっとするために、前提として何が必要かということを行っているわけで、今収益が云々という話も、管理組合として意思決定しなければ、管理会社が勝手にできるわけじゃありません。したがって、まず組合としてきちっとルールをつくって、代表者もいて、それで組合として意思決定したら、管理会社にこういうことを頼もうねとか、そういう順序になるわけなんで、余り先の議論を今してもというふうに思います。

○**大方会長** ただ、だからおっしゃりたいことは、要するに組合の理事長さんとかなかなか大変だと。その事務のサポートというか、代行を無料で引き受けるような方法はないかと。だから、区がやればそれでもいいわけなんですけど。なかなかそうもいかないという、そんな話ですよ。

どうぞ。宮城委員。

○**宮城委員** この事例で、要するに管理会社、あるいは管理組合も何もないと。初めからなかったのか、それでもなければ最初はあったんだけど、なくなっちゃったのかというのは、それぐらいはここでわかると思うんですけども、例えば現実に管理組合がなくなっちゃった、あるいは初めから管理組合がないというときに、例えばこういうので区のほうが応援して、応援といたってお金を出すわけでも何でもなくて、こういうふうにしたほうがいいですよといったようなことをやって、管理組合が立ち上がったという例ってあるんですか。

○**大方会長** あるんですか。

○**事務局（小谷住宅課長）** ちょっと今、数のデータはありますけれども、実際に立ち上がったというところはございます。

○**宮城委員** そういうところに聞いてみたらいいんじゃないですか。何で、どうやって立ち上げたんですかって。

○**大方会長** それは区が、だから相談員さんと相談していろいろやったわけでしょう。

○**事務局（小谷住宅課長）** そうですね。

○**大方会長** だから、やれなくはないんで、しかも区のだから相談員って一応いるからね、そこはお金とらないですよ、無料ですよ。そこが民間ビジネスにならないかというふうなお話を、あちらの委員はおっしゃっていたんだと思うんだけど。

どうぞ。

○**市川委員** 今の議論をそのまま受けますと、事例のCとEは、旧地権者が一棟所有から、その部屋を切り売りして分譲マンションになったということです。一般的には竣工時にデベロッパーが、当初からの原始規約を買われる方にお示ししながら、当マンションは、管理組合としてこういう規約でやろうと思っていますと部屋を買われる方に対して説明し、規約の内容に書面上の合意を得ながら、これらを買った人たちが集まって、設立総会を開くときには、買われる方々の一人一人が原始規約を承認済であるというたてつけになっています。その一方このCとEは、もともと1棟丸々持っている個人が、部屋を切り売った結果、分譲マンションになったとあれば、設立総会という認識も、規約という認識も、会計報告も、総会という常識もないというわけです。今のお話でいえば、今後、1棟部屋を持っていらっしゃる方が切り売りして分譲マンションにするときは御相談くださいという窓口になるんじゃないかと思いますね、ここだけ言えば。

○**大方会長** ただ、この事例Cは、なぜか管理組合はありとなっていて、ただ規約がないんですか。管理規約がないって下のほうに書いてありますね。何か非常に複雑な状態ですね。

○**市川委員** そうですね。資料上のこと、とやかく言うつもりはないんですけれども。

○**大方会長** いえ、言いたいことは。だけど、理事長さんはいるから、少なくとも連絡する相手はいるということですね。

○**市川委員** そういうことだと思います。

○**大方会長** だから、Cはまだましなほうで、問題はEのほうですね。Eは管理組合ないし、切り売りして、理事長も何にもないと。こういうところをどうするかというのが一番の問題ですね。どっちも問題ですけどね。

○**市川委員** 一番最初、どこから手をつけるかという意味で、あえて提言のように言うのであれば、もともと旧地権者の方が1棟を持っておられていて、そこが部屋を切り売りされた方をターゲットに、お困りのことがないかというふうに聞いていったほうが、認識の欠如に対して補填する行政のメスは入れられやすいのかなと思います。

○**大方会長** ただ、その部屋を切り売りされていったものかどうかはまずわからないという。もちろん登記簿をざっと見ればいいわけですけども。

○市川委員 そうですね。御本人自身にその認識がないだとか、死んだおやじがやったことだということで、息子さん、娘さん夫婦には認識がないということだと思います。

○大方会長 まあ、登記簿総まくりぐらいやらないといかんでしょうね。

○横山委員 マンションの区分所有権者は、非常に外から見て判断しづらいというか、権利関係とで非常にわかりづらい部分があるかと思うんですけども、ただ普通の一戸建ての所有者だろうが、マンションの区分所有権の所有者だろうが、所有権を所持してて、その部屋を使ってようが貸してようが、立場としては基本的には一緒なわけですよ。一戸建てでごみ屋敷みたいになっていたり、樹木が非常に近隣に迷惑をかけていけば、行政としても注意して自己責任で何とかしなさいよというのを入り口でやるのと同様に、マンションの区分所有権者も一緒ですから、このマンションの区分所有権者は、自分のところの占有部分だけを持っているわけじゃなくて、外壁にしる、その敷地のところにしる持ち分でそれぞれが持ってて、要は所有者らは、あなたたちは所有者なんだから、建物の管理をこういうふうになんとかしなさいとか、この部分は直しなさいとか、この部分は危険だから何とかしなさいという所有者に対しての所有者責任を行政としてはアピールするというか、告知する必要は今後あるんじゃない、そこが基本じゃないかなと思うんです。

以上です。

○大方会長 あとと言えば、戸建てはオーナーの御意思で全部管理できるわけですが、おっしゃるとおりマンションは共用部分があって、屋根も外壁も、あるいは配管も、これ全部共用部分で、それぞれの地権者だけの1人の意思ではどうにもしようがないから、そこで管理組合がないと何もできないから、要するに意思決定ができないから、そこをどうしようというような話だろうと思うんですけどね。つまり、管理組合があって、管理組合で修繕積立金のあるなしは別としても、実際、外壁、ペンキ塗るだけでも管理組合で意思決定しないとできないわけですよ。

○横山委員 所有者としての意識を向上させれば、おのおのが自発的に管理組合の構築をしていくのかなと思います。

○大方会長 ええ、それはそうなんですけど、だからそこがなかなか個人だけの個々の意思判断だけではうまくいかない、集団的な意思決定をしなきゃいけないから、しかも不在地主さんがいたり、相続しても誰が持っているのかわからないとか、そういう状態があって、そういう中でどうするかという。そういう問題があるので、そこに行政が介入すると。だから、取り締まりでというよりは、その集団的な意思決定をサポートするというかね、またその集団的な意思

決定をしようと思うと、どうしたって経費がかかるわけですよね、事務的なね。それは弁護士さんでも雇えばもっといいかもしれないけれども、とてもそんなお金はないと。だから、そのマネジメントを行政が引き受けるかどうかという、一番大事なのはそこだと思うんですね。

だから、いずれにしろこの着地点は、今の相談制度をもっと充実させて、しかも相談員が窓口で待っているだけじゃなくて、こっちから押しかけていくと。そういうことをしないとだめだろうと。大体着地は見えているんですが、ただそれが年間40件とか、今の点ぐらいでいいのか、もっと大変な年間1,000件とかなっちゃうのか、時間が1人当たり、何か年間に1,000時間ぐらいかかるのかとか、そういう人件費がどれだけかかるかという、その見積もりができないと実は区としても制度化は多分難しいんだと思うんですね。それで、さっきからどのぐらい相手がいるのという話をしているんですけどもね。

何か1人でしゃべってしまった。

はい、どうぞ。

○篠原委員 管理不全というか、機能していないマンションについての行政の役割って、2つぐらいあるのかなというふうに思っています。

1つは、今会長がおっしゃったように、集団的意思決定というのが非常に難しいから、そこを何とかサポートできないか。ただし、サポートするといっても限度があると思うんですけどね。いろいろマンション管理士さんに手助けしてもらったりとかあるとは思いますが、ある程度まではサポートをしなきゃいけないだろうということ。それと、もう一つは無関心な区分所有者が多くて、組合もない、規約もないということだと、結局、外部不経済になってしまいう可能性があるんで、それはやっぱり外部不経済になったら行政としても非常に困るし、今後は管理不全がひどいマンションは取り壊すべきだとか、極端な話ですけども、そういう話にいきかねないことにもなるわけで、その大きな2つの役割があるので、そのためにちょっと今議論しているのかなというふうに思いましたけれども。

○大方会長 さすがは法律家の先生は、しっかり。

まだ、そういう意味じゃ、今ほとんど死んでいる法律で、昔の不良住宅地改良法、今、住宅地区改良法というのがあるんですけども、ちょっとあれは木造で何か防災上の問題とか、そういうところが重視されていますけれども、でも読みようによっては結構使えるのかもしれないけどね。

だから、アメリカなんかは賃貸アパートが非常にぼろぼろになってくると、これ住居法があるので強制的に取り壊すぞとかおどしをかけながら、一方で低利融資とかしながら、ちゃんと

家主さんに改善させると。あわせて市のほうは、周りの道路をきれいにするとか、何か並木をつくるとか、そういうことをやるというのが一般的ですよ。

日本もいよいよマンションが老朽化してきて、そういうことをしなきゃいけない時代になってきたんだと思うんですね。もうこの一番古いのでいうと、昭和43年というのがありますね。68年ですね。これがもうちょうど築50年という、そこですからね。そういう意味じゃ、昔の昭和2年の法律、もう一回よく読み直して、今度はコンクリートのも、やっぱりスラムと言うと語弊がありますね、問題のある住宅、これを行政も介入しながら、きちっとしたいストックして残していくと。それが、また特に賃貸で住む方の福利の向上にもなると。そういう大きなストーリーなんでしょうけど。何かそういう公共性がどこにあるのかということも、明確にしておかないと、多分、区の予算とれないでしょうから。そこも議論の一つでしょうか。

さて、ほかには何か。少し違った観点からのお話でもいいですが。

大体、なければ無理に引っ張らなくても。お忙しい時期ですから。

そうすると、今いただいたような意見を踏まえて、少し次は事務局のほうで幾つかの案を考えて持ってくるという、そんなところですかね。

じゃ、どうぞお返しします。

○事務局（小谷住宅課長） すみません、事務局でございます。

ちょっときょうの審議事項、ちょっとわかりづらい、御不明の部分があって申しわけございませんでした。きょうでいろいろ課題、我々も行政がどこまでやるべきかということ、大分整理が、少しできたこと感謝いたします。

次回につきましては、きょう言った課題と行政がどこまで公共としてやるべきかと。それから、そういった対象がどれぐらい、そういったターゲットをどうするかと、そういったことも踏まえて展開する施策について、少し事務局のほうの検討で次回御提示して、また御議論いただきたいというふうに考えておりますので、いろいろ本当に貴重な御意見いただきまして、ありがとうございます。

○大方会長 それでは、よろしいですか。終了ということで。

○事務局（小谷住宅課長） はい。

3. その他

○大方会長 次回等はまたこれから調整。

○事務局（小谷住宅課長） では、すみません。

それでは、次回の審議会についてでございますが、6月を予定しております。また、日時等につきましては、また皆様のほうにお知らせをいたします。

事務局からは以上でございます。

4. 閉会

○**大方会長** では、どうも長時間ありがとうございました。

○**事務局（小谷住宅課長）** 本日はどうもありがとうございました。

午前11時22分閉会