

第1回

新宿区住宅まちづくり審議会

平成30年12月14日

新宿区都市計画部住宅課

第1回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成30年12月14日

出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、吉田正喜、篠原みち子、石川彌栄子、西山博之、高嶋寛、吉良宮子、
坂山静子、大人慶太、宮城清、横山武仁、國谷寛司、惠澤健二、市川貴久、新井建也

欠席した委員

平井光雄、中澤良行

議事日程

1. 開会
2. 新任委員の紹介
3. 議題
 区のマンション施策について
4. その他
5. 閉会

議事のおてんまつ

午前9時58分開会

1. 開会

○事務局（住宅課長） 定刻になりましたので、平成30年度第1回新宿区住宅まちづくり審議会を始めたいと思います。

本日、年末のお忙しい中御出席をいただきまして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。どうかよろしくお願いをいたします。

初めに、委員の方の出欠状況の御報告をさせていただきます。本日、御出席いただきました委員の皆様的人数は16名でございます。欠席は2名でございます。よって、審議会開催の要件である半数以上、9名以上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をおまづ御報告いたします。

続きまして、お手元の資料の確認をお願いいたします。

本日、お手元に次第がございます。次第の次に資料1、名簿がございます。委員名簿でございます。続きまして、資料2、マンションの支援策についての資料でございます。また資料3は、スケジュール表です。これは事前に配付いたしました資料3に修正をしておりますので、申しわけございませんが、本日お配りしている資料3をお使いください。それから資料4といたしまして、各マンションの関連施策の概要及び実績、これも当日配付させていただいたものでございます。また、もう一つ参考資料といたしまして、冊子で東京都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枠組みについて最終まとめ案というものがございまして、御確認ください。またあとお手元に黄緑色のマンション施策一覧、それから新宿区マンション実態調査報告書の概要版、あと地震に関するパンフレット、それからマンションの管理相談、多々資料のほう、パンフレットのほうでございますので、御確認ください。不足等あればお手を挙げて、事務局のほうでまた準備をさせていただきます。

それから、お願いでございます。会議中の御発言についてです。御発言は座ったままということで、また大変恐れ入りますが、マイクを御使用の際は要求4というボタンを押していただきますとマイクのランプが光りますので、光りましたら御発言をいただきまして、発言が終わりましたら恐れ入りますが隣の要求5のボタンを押して終了です。押して消していただくようお願いいたします。

2. 新任委員の紹介

○事務局（住宅課長） 続きまして、次第に沿いまして、次第の項番2、新任委員の御紹介でございます。

今回の審議会から伊藤委員の後任として、一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部の高嶋寛様が新たに委員となりました。よろしくをお願いいたします。唐突ではございますが、高嶋様、一言御挨拶をいただければと思います。

○高嶋委員 初めまして。前任の伊藤にかわりまして、東京都建築士事務所協会新宿支部から参りました高嶋と申します。よろしくをお願いいたします。

私は、今事情があって区外なんですけど、新宿生まれの新宿育ちでございます。まだわからないことがいっぱいありますけれども、生まれ育った新宿区のために何か少しでも力になればと思っただけでやってまいりました。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 高嶋委員ありがとうございました。

3. 議題

区のマンション施策について

○事務局（住宅課長） 続きまして、次第の項番3、議題に入りたいと思います。

それでは、**大方会長**、進行をよろしく願いいたします。

○**大方会長** それでは、次第に従いまして3の議題に入りたいと思います。

早速ですが、事務局から御説明お願いいたします。

○事務局（住宅課長） それでは、御説明いたします。

大変失礼ではございますが、着座にて御説明をさせていただきます。

それでは、本日の議題になります。次第の項番3、区のマンション施策について御説明をさせていただきます。

大変恐れ入りますが、資料ナンバー2を御覧ください。

本審議会におきましては、マンションの適正管理に向けた管理組合の支援策について御審議をいただきたいと考えております。テーマを「管理不全に陥ったマンションの適正管理に向けて」といたしました。

本テーマに決定した経緯ですが、区内の住宅戸数の総数は19万4,970戸ございますが、その大部分を占めます16万7,380戸、率にいたしますと約86%がマンション等の共同住宅で占めております。区民の住まいとして広く普及しており、快適な住生活を行うためには、やはり建物や設備の適正な維持管理が欠かせないと考えております。

こうした中、区では区内の分譲マンション、約2,000棟の管理組合を対象に建物の維持管理、コミュニティーの形成、防災や防犯への取り組みなどを把握するため、マンション実態調査を平成28年度に実施いたしました。お手元に資料でございます概要版がそのときのものです。

しかしながら、区の事前のお知らせが十分でなかったことや管理組合との接触が十分できなかったといったことから、アンケートの回収率が14.6%という結果になりました。また、調査結果から建物の老朽化が進むなど、やはりマンションの課題が浮き彫りとなったところでございます。

このため、こうした課題の解決を図るため、昨年度本審議会におきまして御審議いただきました第四次住宅マスタープランに基づきまして、分譲マンションの適正な維持管理の支援として、マンションの管理相談を初め、管理組合等を対象にしたマンション管理士の資格を持った

方々を含むマンション管理相談員の派遣や組合の方を対象とした管理セミナー、管理交流会を実施しているところです。また、本年5月には、マンションの適正な維持管理や耐震を初め、マンション防災、それから地域とのコミュニティーとの充実を図るため、区のマンション施策にかかわる部署との情報連絡会というものを立ち上げまして、マンション施策に関する意見交換や効果的なマンションの施策に向けた検討を行っているところでございます。

こうした中、東京都では昭和58年の区分所有法改正以前に建築をされた分譲マンションを対象に、管理状況の報告を義務づける条例の制定を進めていると東京都から伺っております。実施がされれば、こうしたマンションの管理の実態把握はこの先進むものと思われれます。区内では、昭和58年の区分所有法改正以前に建築された分譲マンションは約800棟、これが対象となる見込みでございます。

区といたしましては、相談にいらっしゃったりセミナーへ参加する方はごく一部の方々に、マンションの良好な住環境を保つためには、多くの居住者の方に建物の維持管理に関心を持っていただくことが必要だと考えております。このためには、マンション施策の利用が広く行き届くようさらなる支援が必要だと考えております。つきましては、このさらなる支援策を検討するに当たりまして、管理不全の実態を把握することも必要だと考えております。

しかしながら、分譲マンションは区内に先ほど約2,000近くあることや28年度実施した調査で、郵送等、ヒアリング等の方法ではなかなか実態把握が大変困難であるということも事実でございました。このため、調査方法についても精査していくことが必要なため、この本審議会におきましてもまた御意見を伺いたいと思っております。また、並行して支援策につきましても、委員の皆様から専門的な立場で御審議をいただきたいと考えております。

続きまして、資料ナンバー3の住宅まちづくり審議会の今後のスケジュールを御覧ください。審議スケジュールについてでございます。A4判横の表を御覧ください。

最初に上段の本審議会のスケジュールを御覧ください。黒の星印が審議会の開催を示しております。一番左側の2018年12月が本日の審議会でございます。本日は、御審議をいただくに当たりまして、現在区が行っていますマンション施策の概要及び実績を御説明するとともに、東京都のマンション条例制度の枠組みについて情報提供させていただきます。また、次回審議会につきましては、年明け3月ごろを予定しております。この回では、管理不全に陥ったマンションの状況を把握するためにはどのような調査方法がよいのか御審議いただきたいと考えております。また2019年、新年度につきましては、年3回程度の開催を予定しており、引き続き御審議いただきながら調査方法や新たな策について詰めていきたいと考えております。

表の中段に記載しておりますのは、現在区が実施しております第一次実行計画、それから2021からスタートします第二次実行計画の計画のスケジュールを示しております。

また、最後に下段の記載でございますが、東京都のマンション条例の動きでございますが、年明けの春に条例を制定し、オリパラの開催される2020年度に先ほど言いました昭和58年以前に建築されたマンションの管理組合からの管理状況の届け出が開始されると東京都から聞いておりますので、区といたしましては、この届け出の様子も注視していきたいと考えております。都の動きにつきましては、詳細を後ほど担当より御説明します。

以上で今回の議題でございます区のマンション施策につきましての趣旨説明は以上でございます。

続きまして、御検討に当たりまして、現在区が行っておりますマンション施策の概要及び実績、また東京都のマンション条例化の制度の枠組みについて、事務局の担当のほうから説明をいたします。説明の後、委員の皆様から御意見を承りたいと考えておりますので、よろしく願います。

では、担当より御説明いたします。

○事務局（居住支援係主査） 担当の奥山と申します。座ったままで失礼いたします。説明させていただきます。

私から御説明しますのは、次第の下に書かれている資料の4と参考資料になります。

初めに、資料4はホチキス留めで7枚の資料となっております。1枚につき1つの事業のイメージでございます。

これが机上に置いてあります住宅マスタープランの冊子のページで申し上げますと40ページをごらんください。

こちらは、今年度の4月から発行されている住宅マスタープランの中で基本目標の2の部分の(1)でございますマンションの適正な維持管理及び再生への支援の部分です。こちらにマンションに関する施策が一まとまりになっているというイメージで御理解ください。

こちらのページと先ほど私が御案内いたしましたホチキス留めの資料4の見方になります。例えば、資料4のほうの1枚目、網かけで①マンションの管理状況等の実態把握となっております。これが冊子の40ページで申し上げますと、中段やや上、薄い青色の文字で①マンションの管理状況等の実態把握と一致するものです。このように冊子のほうで丸でくくられた数字が資料4でいうと1枚のページになっているという見方でございます。この見方を踏まえて、資料4の御説明をさせていただきます。

資料4の1枚目は、今申し上げました①マンションの管理状況等の事態把握です。

こちらは、施策名で申し上げますとほぼ同じなのですが、マンション実態調査でございます。

マンション実態調査につきましては、次の施策概要になりますが、平成15年度から実施しております。対象としましては、区内の分譲及び賃貸マンションでございます。ただし、括弧書きの中ですが、賃貸マンションは平成28年度の実施分から新たに行っております。内容としましては、区内を10の地域に区分し、調査・集計・分析を行い、おおむね5年ごとに実施しております。平成15年、20年、そして直近が28年の実施ということになります。

実績、今申し上げたとおりですが、平成28年度の実施の内容については、皆様にクリップ留めでカラー刷りの資料をお配りしてある中のクリーム色の薄手の冊子で、マンション実態調査の概要版をお渡ししています。こちらのクリーム色の薄手の冊子は28年度のマンション実態調査の概要版でございます。今内容を全て御説明するわけではございませんが、まず4ページと5ページをお開きいただきますと、分譲マンションに関する調査の対象棟数のフローと5ページ側にはこんな調査項目を行いましたという調査項目の概要が示されております。

続いて、18ページ、19ページをごらんいただきますと、同じつくりで賃貸マンションに関する調査、どの程度の棟数に対してどのような方法で調査をしたか、あと調査項目の概要が19ページに書かれています。調査の集計結果やその分析については、先ほど住宅課長から触れたとおりでございます。

以上が、資料4のほうの1枚目に戻りまして、マンション実態調査の実績と内容の御報告となります。

それでは、次の事業の説明にまいります。資料4にお戻りいただきまして、ホチキス留めのモノクロ資料の資料4を1枚おめくりください。よろしく申し上げます。

モノクロの資料4の2枚目は、こちらは上から4段目のところに書いてあります①賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策でございます。

具体的な施策としては、マンション管理セミナー、その次の中抜き丸がマンション管理相談員の派遣、最後の丸がマンション管理相談となっております。このいずれも従前から分譲マンションに対しては実施をしていたんですが、住宅マスタープランが今年度の4月に策定されて以降、新たに賃貸マンションに対しても行っているものでございます。

内容、概要を御説明しますと、まずその概要の欄の施策概要の中のマンション管理セミナーのところですが、具体的内容としては、建物の維持管理について専門家による講演等を実施しているということです。大体規模としては、1回50名程度の参加です。今年度は10月に1回実

施しております。

その次のアンダーラインの括弧書きですが、マンション管理相談員派遣です。こちらは賃貸マンションの所有者まで対象を拡大して、建物の維持管理であるとか所有者が指定する場所へマンション管理士や一級建築士等の有資格者を派遣して、相談を受けているということでございます。

最後のアンダーライン括弧書きのマンション管理相談ですが、こちらは現場に行くのではなくて、管理相談の場所にお越しただいて、管理のことについて御相談を承っているということでございます。相談を対応していただいておりますのは、やはりマンション管理士や一級建築士等の有資格者になります。

実際にどのような内容でやっているのかというのは、先ほどカラー刷りのさまざまパンフレットなどをお配りしている中にモノクロで3枚同封しております。クリップ留めの中でモノクロで3枚ペラがあります。こちらが実際に御利用いただいている方に配っていたりであるとか、あるいは張り出しをして案内をしている資料になりますので、こんなことをやっているんだというイメージを持っていただくためにお配りさせていただきました。

既に御存じの方もいるかもしれませんが、今回は新しいマンションの施策の議論のための前提として改めて御説明させていただいている次第です。

続きまして、資料4の3つ目の施策を御説明させていただきます。

資料4をもう1ページめくっていただくと、今度は網かけのところが②マンションの耐震化の促進とあります。

そのすぐ下、具体的な施策名としては、建築物等耐震化支援事業がございます。

こちらの概要としましては、平成18年度に開始をしているものでして、対象として区内にある昭和56年5月31日以前に着工した非木造の住宅などを対象とした耐震化の支援事業、アドバイザーの派遣であったり、実際にその耐震事業に係る補助金などの交付がございます。

実績としては、下に書かれているとおりで、平成27、28、29と41件、41件、29件のアドバイザーの派遣実績がございます。

これについては、やはりカラー刷りのパンフレットで、一番カラー刷りで厚手のものです。地震に強いあなたの住まいという水色のパンフレット、こちらで具体的な内容、もう少し細かい内容というのは、こちらをごらんいただければと思います。

アドバイザーの派遣は、例えば28年度は41件ですが、簡易耐震診断は21件など、そういった実績も2ページに記載してございます。また、それ以降に具体的な診断を受けるため、あるいは

は補助金を受けるためのフローであるとか対象についても細かく御案内をしているところであり
ます。

以上がマンション耐震化の促進についての御説明、御案内になりました。

資料4にお戻りいただきまして、資料4のもう1枚おめくりいただいたところが、網かけの
ところが③マンション管理の支援と老朽化への対応の資料になります。

これは、2つ前に御案内した賃貸マンションの管理の支援と非常によく似たメニューですが、
こちらは分譲マンションに区切って行っているものです。ただ、その内容としましては、資料
4の施策概要のところにあるとおりでして、アンダーラインのところ、括弧書きアンダーライ
ンを読みますと、マンション管理セミナー、そしてその次のアンダーラインがマンション管理
相談員の派遣、そしてさらに下のアンダーラインがマンションの管理相談、もう一つ今の御案
内した3つは賃貸にも分譲にも今は共通してやっているものです。分譲特有のものとしては、
その次の下でマンション管理組合の交流会、管理組合に所属している方同士が実際に顔を合わ
せて専門家のファシリテーターを挟みながらの実際の意見交換をしていただく場です。そうい
ったものを区の施設の会場を用意して開催しております。

実績については、さらにその下段のところをごらんいただければと思います。

分譲マンション向けの支援については、説明は以上とさせていただきます。

資料4をもう1枚おめくりください。

もう1枚おめくりいただいたところは、ちょっと毛色が変わりまして、こちらはワンルーム
マンションの条例に基づく適切な指導です。

これはパンフを見ながらのほうがよろしいかなと思いますので、皆様にまたカラー刷りのほ
うをちょっとごらんいただきたいんですが、今度は一番上に紫色の帯がかかっているワンルー
ム条例の手引きをごらんください。ごらんいただきながらお聞きいただければと思います。

新宿区では、ワンルームマンションが無秩序にできることを防止するためにワンルームマン
ションをつくるためには一定の要件を設けております。要件といいますのは、ワンルームの住
戸は1つの住戸の面積が25平米以上を、10戸以上のワンルームがある場合は25平米以上の面積
を1つの住戸当たり確保してくださいとか、あるいはワンルームが30戸以上にふえると、ファ
ミリー向け世帯も用意してくださいとか、高齢者への配慮をしてくださいであるとかそうい
ったことを建築事業者や建築主に指導、事前に指導して届け出をいただいているという制度にな
ります。こちらもう始まって14年目を迎える事業になりますが、今までどの程度の数が届け出
がなされて、実際にその内容に基づいた施工がなされたかという数字は、この資料4のほうの

下段にあります実績の表をごらんいただければと思います。

ワンルームについては、これで説明を終わらせていただきます。

続きまして、資料4をまたもう1枚おめくりください。

こちらとあと資料4残り2枚なのですが、こちらは続けて御説明いたします。

資料4で今もう1枚、ワンルームからもう1枚おめくりいただいたところは、今度はマンションの適正な維持管理の中でも建てかえの促進と支援になります。

これは、施策名をごらんいただくとマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく事務として記載がしてあります。どういうことかと申しますと、施策の概要の中にありますが、老朽化したマンションが急増することが見込まれているので、区分所有者によるマンションの建てかえの円滑化を図り、マンションにおける良好な住環境の確保をすることを目的としています。そのことを目的として、さらに平成26年度には敷地売却制度や容積率、一定の面積の土地の中に建てられる建物の大きさと思っただけであればいいんですが、その緩和であるとか、その他の新たな規定が設けられ、より建てかえやすくという趣旨で法律が今あります。この法律に基づいて老朽化したマンションを建てかえた事例というのは、区内に限っていえば4件の実績があります。事業中のものも含めて4件です。失礼しました。事業中のものも含めて4件ございます。

資料4をもう1枚おめくりください。

まちづくりと一体となったマンションの建てかえの御案内になります。

今直前に私が御案内申し上げたのは、マンション1棟に限っての建てかえという御理解をいただければと思うんですが、今のところの御説明、②はまちづくりと一体となったマンションは、マンションとその周辺を含めた建てかえという御理解をいただければと思います。

具体的な施策名としては3つございまして、東京都マンション再生まちづくり制度、2つ目に街区再編まちづくり制度、3つ目に地区計画がございまして。

それぞれの概要を御説明しますと、まず1番の東京都マンション再生まちづくり制度は、老朽マンションの再生を含むまちづくりに取り組もうとする地区、マンションとその周辺の地区について、区市町村からのまちづくりの計画の提案に基づき、都が区域を指定して区市町村と連携して積極的に取り組みを進めようとするものでございます。こちらは、今のところ区内ではまだ実績がございません。

2番目の街区再編まちづくり制度ですが、これは個性豊かで魅力あるしゃれた町並みづくりを進め、東京都の魅力の向上に資するための制度という概要になります。これも直近3年に限

っていえば実績はございませんが、平成19年度に新宿区では唯一なんですけれども、新宿区六丁目西北地区で1件実績がございます。

最後に地区計画になりますが、地区計画は、都市計画法に基づき比較的小規模の地区を対象に建物の形態や公共施設の配置などを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するための計画となります。地区計画は、新宿区内で共同住宅に対しての制限をかけているものに限っていえば、過去3年では1件、平成29年度に牛込台西北地区が1件該当するものがございますということです。

以上が資料4の御説明、マンションに関連する施策の概要と実績を私から御説明させていただきました。

参考資料のほうの御説明をさせていただきます。

参考資料、表紙がモノクロ刷りで東京都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枠組みについて最終まとめ案という冊子をお配りしております。これの概要を御説明させていただきます。

そもそもこれは何なのかというところなんですけれども、それを御説明するには、この冊子の下のページ番号で21ページをまずごらんいただければと思います。

いきなり「おわりに」の説明があるんですけれども、21ページを見ていただくと、こちらは何なのかというところで申し上げますと、そのことがこの上の2行に書いてありまして、マンションの管理不全を予防し、適正な管理の促進に向けた行政のより踏み込んだ施策について、具体的な提言を東京都に対して行ったということでございます。これは東京都が発行しているというよりは、東京都の外、本審議会のように東京都に対して意見を言うていただく検討会がございまして、そちらの方から東京都に対してなされた提言というふうに御理解ください。

それを説明の補足として、もう1枚めくっていただくと参考資料の中に検討会の委員名簿がございまして、本審議会の委員でもあります篠原様は、この検討会の座長代理もなさっています。

そのような目的でなされたものの内容を今度御説明させていただくんですが、11ページをごらんいただけますでしょうか。

11ページをごらんいただきますと、この検討会の目的であった適正な管理の促進に向けた基本的な考え方ということで、まず白抜きの丸で5つ示されております。かいつまんで御説明しますと、マンションはその性質上、公共性・公益性の観点からも重要であるということ。またこれまで東京都がやってきたガイドラインの作成やアドバイザーの派遣などの施策もあるんですが、まだ十分に行き届いていないと、管理組合が機能していないようなマンションには届か

ないという課題がいまだにあるということ。3つ目の丸では、建物の老朽化と居住者の老朽化という2つの老いが進行する中で、放置しておくともマンションの管理不全が増加して周辺地域にも影響が及んでいくということがあるので、行政として積極的に改善に努めることが必要である、働きかけることが必要であるということ。4つ目の丸が、そこでマンション管理士やマンション管理業者、分譲業者などのそれらの協力のもとでマンション管理の主体である管理組合に対して行政も積極的にかかわって管理の不全の予防と適正管理の促進をするための施策の構築が必要であると。最後の丸が、こうした施策を講ずることで、マンションの管理の状態をよくして、都民の生活の安定向上に寄与する必要があるというこういった基本的な考え方のもとになされております。

では、具体的に東京都に対してなされた提言としてはどのようなことがあるのかということ、さらにもう1枚めくっていただきますと、14ページをごらんいただけますでしょうか。

こちらに具体的な施策の提言の内容の大きな一つとして、管理状況届け出制度の創設というものがあります。これは、マンションの管理組合からその管理組合の運営状況であるとかそういった内容を行政への届け出を求めると。届け出を求めるマンションとしては、昭和58年の区分所有法改正以前の建築マンションにまずは限るというふうに入っております。またその下段においては、全ての共同住宅ではなくて、分譲の独立の住居の戸数で6以上のものが望ましいであるとか、届け出を求める期間は、1回出したら終わりではなくて、届け出は5年に1回程度、管理の状況が常に変更を続けるであろうから5年に1回程度の届け出が望ましいということ。また行く行くは昭和59年以降に建築されたマンションもこの届け出を課されていくべきであろうということが書かれております。

さらにもう一つとして、19ページをごらんいただけますでしょうか。

19ページの下から2つ目の白抜き丸のところの最後の2行ですが、この管理状況の届け出の義務化などを規定した新たな条例を制定すべきだと、制定する必要があるというふうはこの提言では書かれております。この条例が、東京都がいつ施行して届け出制度がいつ始まるかというのは、まだ未確定な部分があるようですが、来年4月の条例の制定とさらにその1年後、2020年4月と聞いておりますが、2020年4月から届け出、実際の届け出が始まるというようなスケジュールを、未定ですが、現段階ではそういう想定があるそうでございます。

以上が参考資料の説明となりました。

私からは以上です。ありがとうございました。

○事務局（住宅課長） それでは、事務局からの説明は以上でございます。管理不全に陥った

マンションの適正管理に向けて御審議をお願い申し上げます。会長、よろしく願いをいたします。

○**大方会長** どうもありがとうございました。

ということで、いろいろ内容豊富でございましたが、御質問等ございましたらどうぞ御自由に御発言ください。

どうぞ、**吉良委員**。

○**吉良委員** シルバーの吉良と申します。よろしく願いいたします。

私もこういうお尋ねをすると本当にお恥ずかしいことですが、アパートとマンションとの定義とかというのは、私もちょっと小さなアパートをしていますが、何戸あればとか面積は幾らだとかというようなものが決まっていれば教えていただきたいんです。警察のほうでは、戸塚警察ですが、アパート・マンション防犯協会というのもあって、それにオーナーは入るようになっておりますけれども、何ですか、その辺の区割りといいますか、そういうものを全然存じ上げないものですから、ぜひ教えていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** アパートとマンションという法的に大きい違いというのは我々では認識しておりませんで、あくまでも我々の住宅課の調査の対象としては、3階建以上の非木造を一般的にマンションという形で調査をしております。

○**吉良委員** 3階建の鉄筋ですね。ありがとうございました。

○**大方会長** どうぞ。

○**事務局（居住支援係主査）** 私からも補足させていただきます。

最後に御案内をした東京都のほうの最終まとめ案の中では、マンションというのを、マンションの管理の適正化の推進に関する法律というのがございまして、その中の定義がございまして、それを今読み上げさせていただきます。それによりますと、2つ以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設とあります。

○**吉良委員** 2戸以上ということですか。

○**事務局（居住支援係主査）** おっしゃるとおりです。そのように定義がございまして。

以上です。

○**吉良委員** ありがとうございました。

○**大方会長** このごろいわゆる賃貸マンションとかわかりにくいものがあるので非常に話が複雑ですが、本来はその区分所有法でつくられた共同住宅をマンション、分譲マンションと言っていたような気がしますけれども。ただ、投資向けの分譲マンションなんかがあって、オーナー

一さんは持っているけれども、これを賃貸に出しているみたいなのがあって、非常に今状況複雑ですから、要するに今回都が条例をつくって、これからきちっと管理規約などを届け出させて見ていこうという相手は、いわゆる区分所有法の分譲マンションということです。ですが、投資家向けのワンルームマンションなんかも、見た目事実上は賃貸というのも対象になるわけですね、そうすると、これ。

どうぞ。

○事務局（住宅課長） 賃貸はなりませんけれども、あくまでも分譲で買った、それを所有者が貸すという賃貸は当然あります。

○大方会長 いわゆる投資向けってそういうものですよ。

どうぞ。

○市川委員 委員の市川でございます。マンションへのコンサルの仕事をしている関係で簡単にお話をしますと、アパートとマンションの違いというのは、一般的に構造の違いということをよく言われていると思います。法的なくくりはありませんで、世間一般的な物件の流通上の区分けとして、いわゆるSRC、RCの建物をマンションとって、いわゆる木築を世間一般的にアパートと呼んでいるというのがよく聞くところであります。

以上になります。

○吉良委員 ありがとうございます。

○大方会長 そういう言い方もあれば、そうじゃない言い方もあって、ちょっとややこしいですね。要するに鉄筋であってもアパートというのも世の中の的には一般用語として、日本語としてはあり得るので、ちょっとややこしいですよ。

○吉良委員 ここに3戸以上というのが出てまいりましたけれども、アパートでも3戸以上になっているところがあったり、ワンルーム等も結構何かいろいろな問題も起きているようですから、ちょっとその辺で勉強させていただきます。

○大方会長 いずれにしろ今回目的としていることは、管理不良でいろいろ赤水が出るとか、雨漏りがするとかいろいろな問題のあるマンションの管理を適正にしようと、そういう趣旨ですから、余りアパートだマンションだと厳密に言うことはないんでしょうけれども、主としてはとにかく分譲で管理組合が皆さんで管理しているというのを中心に考えていると思いますので、大家さんがしっかりいて、1棟丸ごとちゃんと管理していると。これは今回の対象外ということですよ。

どうぞ。

○**惠澤委員** 近年ふえているシェアハウスは、どういう分類になるんですか。

○**大方会長** 事務局、どうぞ。

○**事務局（住宅課長）** シェアハウス、例えば高齢の方とあるいは若者の方が一緒に住むというこのシェアハウスを最近よく見かけますけれども、特に分譲マンションの、あるいは調査を含めて必ずこういう条件じゃないといけないということはありませんけれども、ただ一般的にはシェアするということなので、いわゆる寄宿舎とよく聞く、ありますよね、寮ではないんですけれども。例えば台所とかトイレ、あるいは共有のスペースをつくってやるような形はよくシェアハウスと言われています。

○**大方会長** 建築基準法上は寄宿舎ということで、一般的にはシェアハウスと呼ぶ場合もあるけれども、昔の設備共用のアパートとか間借りとかというのとどう違うと厳密に言い出すとちよっと難しいですよ。とにかく今回は対象外です。

よろしいですか。どうぞ、**篠原委員**。

○**篠原委員** 資料4の耐震化の促進のところなんですけれども、その中でたしか簡易診断は21件あったというふうにさっきお聞きしたんですけれども、そのうち詳しい診断に進んだものとか、あるいは耐震工事に進んだものというのがどの程度あるか、その結果がもし何かを書いてあればそのどこにありますというふうに御指摘いただければいいと思うんですけれども。

あと、この要するに耐震基準満たしていないであろう56年5月31日以前に着工したもののというのは、たしか区内で2,200棟あるというふうにお聞きしたんですけども、そのうちのどのくらいの数かわかれば教えてください。

○**大方会長** どうぞ。

○**事務局（居住支援係主査）** 皆様にお配りしておりますこの地震に強いあなたの住まいのパンフレットの1ページをおめくりいただいて、下のページ番号で2ページを御覧ください。

こちらに上段の棒グラフが区内の住宅の耐震化の現状と目標ということで、各年度のその分布状況が示されております。またその続きで、1つ目の御質問でありました実際のアドバイザーの派遣、あるいは診断から実際の助成、工事につながったものは何件かというのは、下段の表のとおりでございます。例えば、非木造の建築物で申し上げますと、平成28年度だと簡易耐震診断が21件で、実際の耐震診断の助成につながったのが10件、補強設計費の助成が5件、実際の工事の助成が8件あったというこのような実績でございます。

以上です。

○**事務局（住宅課長）** すみません。続きまして、新宿区内の旧耐震基準のマンションの棟数

ですが、平成25年に東京都が調査した都内全域でやったマンション実態調査、この結果により
ますと、新宿区内でまず分譲マンション、いわゆる1981年、昭和56年以前の旧耐震基準でつく
られたものが759棟、分譲マンションです。同じく賃貸マンションが845棟といった報告が出さ
れております。

以上でございます。

○大方会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

○大人委員 青年会議所の大人です。

ちょっと質問3点ありまして、調査に対する報酬が出ているのかというのが1点目です。2
つ目が、業者、マンション管理業者のほうへの調査とかヒアリングはしているのかというのが
2つ目で、3つ目が資料4の基本目標2の住生活の質の向上の実績として1、2、3、ほとん
どないなというふうな印象を受けるんですけれども、これがない理由というのをお聞きしたい
です。

○事務局（住宅課長） 最初1点目、実態調査等を実施したときの報酬ということでしょうか

○大人委員 はい。

○事務局（住宅課長） 実態調査自体は委託契約をしておりますので、委託費用ということで
払っているというところです。

○大方会長 多分そういう意味じゃなくて、多分アンケートに答える人にクオカード等を提供
したとか、そういうことですよね。

○事務局（住宅課長） 大変失礼しました。すみませんでした。

御協力いただいた管理組合さん等に報酬はございません。

それから、あと2番目のそういった調査の際、業者、管理会社等へのアプローチの件でござ
いますが、前回調査においても、我々は管理組合等に直接郵送、あるいはお会いするという形
でやっていたので、管理会社等は前回については全然接触をしていないというところでご
ざいます。

○大人委員 資料4の一番最後のページ。②まちづくりと一体となったマンション建てかえ等
の推進のところですか。

○事務局（住宅課長） 本来はいろいろ開発ですとかいろいろ大きい都市計画含めて全体のま
ちづくりの中で当然例えば古いマンションがあるからそこということであれば、こういった制
度をどんどん使えますが、まだ現在この新宿区の中でまちづくり、再開発とかいろんな都市計

画の中では、例えば全体的に大きいタワーマンションじゃありませんけれども、いろいろ棟をつくるというのがありますが、まだこういった形での老朽化ということは、再生ということでのなかなか実績がまだないという状況でございます。そのため実績がないというところでございます。

○大人委員 ありがとうございます。

○大方会長 どうぞ。

○西山委員 委員の西山です。

先ほどマンション実態調査の回収率が14.6%と低かったということがありましたが、ちなみに都のほうの条例の対象になる昭和58年以前に対する回収率というのはわかりますでしょうか。すぐわからなかったらまた後で構いませんが。

○事務局（住宅課長） 資料的に58年、56年と区切っては今手元には出ませんけれども、データとしてはつくれますので、すみませんが、後ほど調整をさせていただきます。申しわけございません。

○西山委員 また何かの機会で。

○大方会長 ほかによろしいですか。

どうぞ、宮城委員。

○宮城委員 先ほどからマンション管理が不能の状態に陥っちゃうと何回も言われたんですけども、マンション管理が不能な状態に陥っちゃうというのは、大体は想像つくんですけども、どういうことを言うのか。要するに、例えば共用部分で雨漏りをしても誰も何もやらないと。管理会社が入っているのか、管理組合でやるんだろうと思うんですけども、それがやらなくなっちゃうのか。それとも要するに余りにも古くなっちゃったので、住んでいる人が少なくなっちゃったものだから、やってもしょうがないだろうとやってやらないのか、どういう状態になるとマンションの管理不能という状態になるのか、何でそれが起きるのかはどこかにこれは書いてあるのかもしれないけれども、教えていただきたいんですが。

○大方会長 どうですか、事務局。

○事務局（住宅課長） 宮城委員がおっしゃるとおり、イメージ的にはそういうお話なんですけれども、まず一つ考えられるのは、例えば建物の全体、外部、あるいは共有部に天井ひび割れとか、そういった損傷がある。それから当然区分所有の中での部屋の中の損傷もそうだと思いますけれども、そういったことは本来、管理組合という中で、区分所有者が集合した管理組合というところの中で、基本的には共有部が中心だと思いますけれども、すぐ修繕をする、直

す、あるいは将来的には長期修繕ということできちんと計画を立ててと。何かあったときには、その管理組合が機能しているいろいろ対応する。もちろん管理会社に依頼するところもあると思いますが、そういった組織的にというか、そういった形でうまく動いているところを我々は管理、不全じゃないという形では考えております。ただ、1個1個事例を挙げていくと、損傷がある、あるいは役員会が全然開かれない、あるいは管理規約が十分でない、そういったことも最終的には個々に挙げていけば、管理不全と私どもとしては捉えているところでございます。

○大方会長 管理組合自体がないというケースも多いので、この場合は何かどうなろうとわからないということだと思います。管理組合があっても、今度は積立金が足りないからとか、意思決定ができないからとかいうことで補修ができないとかいうこともあるでしょう。そういう状態が積み重なっていくと、もう住めなくなっちゃうから嫌な人はどんどん出ていくというように、さらにスラム化していくということだと思いますけれども。

何か御専門の立場からありますか。

○市川委員 ケーススタディーを挙げると本当に切りがないんですけども、今会長言われた例が本当に大きなくくりであると思います。わかりやすい例では、住まわれている方が皆さん高齢化されていて、今までに修繕積立金を蓄えていなくて、建物がどんどん老朽化しているんですけども、その大規模修繕に踏み切れる意志決定ができない。あるいはその旗振りをする役の人がそもそもいない。御高齢の方が亡くなってしまうと、子供さんもお孫さんもそこに入っていない。そうすると、管理費だとか幾ばくかのその費用を払っていても、修繕積立金そのものをためていないから、そもそも建物自体が古びてしまって、やがて漏水が起こったり、雨漏りが生じたりということで、住み心地の悪さからどんどん人がいなくなる。幽霊のようなマンションが出てきてしまうというようなところが非常に代表的なところ。

あと、新宿区の傾向としては、旧地権者の方が、等価交換で1棟建てて、当初それは自分で全室持っていて賃貸にしていたんですけども、やがてお金がなくなって1部屋1部屋売り払って行って、1棟の賃貸マンションだったものが切り売りによって分譲マンションになったときに、もう既にその人は地べたはかつて持っていたけども、家主でもない。1区分所有者になるわけだけども、そういう人が主体的に動いて修繕をやるのか、あるいは修繕積立金を集めようとかということをやってくれない。後から入ってきた区分所有者さんもいつまでも区分所有者としての意識が育たないたな子の意識が強いまま、古くなるまま手をつけられないで残ってしまうというようなケースなどがあると思います。一応ここまで。

○宮城委員 私もあくまでも新宿区内のマンションを対象にしたら、例えば多摩の奥のほうの

マンションならわかりますけれども、新宿区内のマンションで少しずつ抜けていって、私が今入っているマンションも毎日売れませんかって広告が入ってくるわけです。だからそういう古いマンションが、人がいなくなっちゃって、それは個人の問題だとは思いますが、そういう大手の業者が1つずつ買って行って新しいのを建てようだとかというのに外れるようなマンションって新宿区内にあるんですかね。

○佐藤副会長 結構あるんです。

○宮城委員 あるんですか。

○市川委員 今の話をちょっと続けると、やっぱり新宿区の特徴としては、小規模マンションが多く、外に貸している部屋が多いというようなところが一つ特徴として調査結果から出ているんです。それで、管理するための旗振り役がないというようなところがまず一番わかりやすい例だと思うんです。旗振り役がないまま管理会社に委託をしていませんから、日常管理も、防犯のセキュリティーも良い状態になっていない。だから流通しない。新しい人が入ってこない。だから次の旗振り役が育たないという悪循環に陥っているところをどうしようか。

○宮城委員 要するに、人的な問題みたいになるわけですね、人材の問題だとか。

○市川委員 少なくとも次回のこちらの会合には、幾つかそのケーススタディーをお示しいただいて、例えばこういう場合はどういうのが一番いいだろうかと、東京都はそもそも何を問題視してこんなことを考えてきているのかといった背景から各論に入っていって、例えばこれだったらどういう支援が要るんだろうかというようなケーススタディーを複数出して、その中でこういったものが要るんじゃないかといった方向づけをしない限りは、この資料の中だけではまだイメージ湧かないと思います。

○宮城委員 わかりました。

○大方会長 ともかく実態がよくわかっていないわけで、おっしゃるとおりそういうのがあるんだろうかということも含めて、よくわかっていないと。ただちらちらと見ますと、もう本当に昭和40年代ぐらいに建った、階段があって、5階建て、6階建てで全部で20戸ぐらいしかないような間取りが2DKとかそういうのも、アパートかと思うとマンションだったりするのがあるって、相当ひどい状態になっているものもありそうなんです。とにかくそのアンケート、これだけ頑張ってやってもほとんど回収率は10%ぐらいもいかないぐらいの話ですから、これを今回どうやるかですよね、予算も限られている中で。どうしますか。全容をつかむというよりも、まずは何かティピカルな、典型的なものをちゃんと調べるというのがいいんですかね。どうしますか、これ。

どうぞ、委員。

○市川委員 既に今までのマンション施策の中でいろんな相談事例が来ていますので、今さら探すまでもなく、いろんな事例の中からこの議論に合うような例をピックアップして、これは何が問題だったんだというところを共通認識をすれば、おのずとどんな支援ができるのか。ただ、区分所有建物はその人の個人の資産でありますから、行政でできることは限られていますけれども、そのためにここまで広く管理士の派遣、管理組合交流会、無料なんでも相談、予約制相談という形で広く手を差し伸べているんだけれども、区の意向がそんな方々に届いていない。それに対して強制力を発動するところを選び出して、出張って、届け出を5年に1回出させるという素案までできてるわけですから、どういったところが問題視の対象になっているかを、東京都は先行して考えているなので、新宿区が東京都の考えに追いついて、既にやっている豊島区の条例に比して東京都の施策に対する新宿のアレンジ版というんでしょうか。東京都と同じことをやる必要はないので、それを見出すためにやっぱりケーススタディーが要ると思います。

○大方会長 どうぞ、事務局。

○事務局（住宅課長） いろいろ貴重な御意見ありがとうございます。

私どもも、実際の現地調査というやり方には、やっぱり棟数、それから居住者の方多いということもありまして、なかなか回収率もよくなかったと。もう一方、やっぱりセミナーですとかいろいろ参加いただける、相談に来られる方は本当にもちろんお困りで来られるんですけども、やはり管理組合もそうですけれども、居住されている方も含めて皆さん、今問題なくてもやがて問題が出るかもしれないものも含めて、やっぱりこのマンションの管理というものに対する御理解というか御認識というのをいただき、そういうのを普及したいなという思いもございます。なので、それについては、東京都の届け出の制度が始まれば、そういった動向も当然重要になりますし、私どもも実際その調査なりそういった皆さんお住まい、住まわれている方の意識を高めるということをどうしたらいいのかということも調査とあわせてどういう方法があるかということもいろいろ御審議いただければと考えております。またケーススタディーでは、これまで蓄積した相談等を整理して、管理不全というのは一体どういう分類なのかというところもまた整理して、審議会にお出ししたいかなと考えているところでございます。

○大方会長 その辺は次回の議論ということですが、ただポイントは、その調査以前に今回の一番の狙いは、管理組合から、特に昭和57年以前のマンションの管理組合から管理状況の届け出を強制的にさせるということですよ。それはいいんだけれども、管理組合がない場合は、

これはどうするおつもりですかということなんです。一番問題なのは、管理組合がないようなマンションなんだけれども、そこが肝心の届け出をする対象がいないと。だからそういう実態がどれほどあるかをちゃんと把握しないと、ざるになっちゃうということですよ。

どうぞ。

○事務局（居住支援係主査） 今会長からございました管理組合がない場合であるとか、それをどうするのかということと、**宮城委員**から御質問のありました管理不全ってそもそも何なのかということ、東京都のこの参考資料でお配りしました検討会の中でも類似の御意見、御質問というのが、私傍聴していたんですけれども、やはり出ておりました。東京都もこれを受けて、恐らく、恐らくというのは、この参考資料の17ページを御覧いただきたいんですが、参考資料の17ページには、管理状況に応じた助言・支援等の実施とあります。細かい内容は読まないんですけれども、管理状況に応じたということは、その助言や支援の判断基準というのが、現段階では示されておりませんが、今後どのような段階であれば指導なのか、あるいは助言なのかとかそういったところが明らかになってくるのかなと思います。このことというのは、先ほど**市川委員**から御意見いただきましたケーススタディーとあわせて、新宿区での判断基準と東京都での想定されるであろう判断基準というのも少し様子を見ながら考えていく必要があるのではないかなと事務局としても捉えております。

いずれにしても、住宅課長からも申しあげましたように、新宿区でも考えていきますし、都の施策、**市川委員**からもございました都の施策のアレンジ版をつくるためにも、ちょっと情報の収集というのは常に進めていきたいというのは事務局の考えです。

以上です。

○大方会長 今の参考資料の18ページにちょっと字が小さいんですが、ポンチ絵があって、これから都として、あるいは都のもとで新宿区が何をしなきゃいけないかということがわかるんです。とにかく届け出をしてもらう、管理組合があれば。出てこなかったら、督促・指導とこうなっています。そこまではいい。だけど管理組合がない場合は、誰に督促するということになるのですか、これは。

○事務局（住宅課長） 東京都が今後どういう制度化するかはまだわかりませんが、これがもし私どもであればという考えで言いますれば、当然そのマンションのまず居住者の方、住んでいらっしゃる方にその状況、管理組合がないといった形のお知らせなり、また居住者の方、全員を集めるというわけにはなかなかいかないと思いますけど、そういう中で居住者と行政で管理組合をちゃんとつくるという形の誘導なり指導という形になるのかなと想像します。

○**大方会長** そうすると、だから区から委託を受けた方か、あるいは職員みずからこのマンションに赴いて、全戸にまずは何か投函して、いついつ集まるよとって、区が主導して管理組合をつくらせると、そういうイメージということですね。大変なことだけと。

○**事務局（住宅課長）** はい。本当にイメージで申しわけございません。

○**大方会長** どうぞ。

○**横山委員** 会長おっしゃっている管理組合に関しては、区分所有権法の変更で最低何戸か以上は管理組合の設置義務がたしかあったと思います。詳細な……

○**大方会長** それがないのが57年以前ということじゃないですか。違うのですか。区分所有法の。

○**横山委員** 区分所有権法が変更になっても、それ以前の建物であってもそれに準じてですよ。すみません、ちょっと詳細は勉強不足で。

○**事務局（住宅課長）** 準じてということですけども、準じてそれをつくっていただければいいのですけれども、まだそうではないというところがあるという。

○**横山委員** それと、もろもろの調査とかもろもろの内容でかなり内容の濃い資料だとは思いますが。ただ1点、全てにおいてなんですけれども、例えばマンションときょうは区分所有権者の高齢の方、両方とも高齢化して2つの高齢化というデータになっていますけれども、それが原因で管理組合があっても理事長やってくれる方がいないとか、適正な人間がいないとかで、これは行政云々という問題じゃなくて、区分所有権者の中の問題なんですけれども、あの管理費の中に理事長とか副理事長とか理事をやっていただけの方の費用というのは、科目で入っていないんです。だから当然無報酬だと。戸建てを考えると、自分の戸建ての修理をするのに当然報酬という感覚はないですけれども、30戸のマンションで区分所有権者が30人いて、そこから3人の方が理事で選ばれても、その方は無報酬でやらずにちゃんしないと。ある程度の規模になって、理事長とか理事の方に報酬を出しているところのマンションもありますけれども、多分年間で数万レベルだと思います。理事会を開いて、お茶代だ、昼飯代だ、弁当代も管理費の中から出せるような状態じゃないと。要は、無報酬の人に甘えっ放しになってしまっている。当然その気持ちはわからないでもないんです。毎月数万円の管理費と積立金を銀行から引き落とされているわけですから、お金も払っている以上に時間もとられるのは不本意だと思われる区分所有権者の方も多いでしょう。ただ、老朽化したり何とかしなくちゃならないところに関しては、そのこの部分の報酬もこれは管理組合と管理会社で検討すべきところまでいっているんだろうと。

この耐震にしろ大規模修繕にしろ、当然建てかえもそうですけれども、何で進まないかという、何百件も区分所有権マンション、1棟の賃貸マンションもありながら数件しか進まない。何の料金が適正なのか、管理組合と区分所有権者の判断ができないんです。これはマンション管理士もわかっていない。当然区のほうも。

ただ、エレベーターを直しましょうと。大体築10年から15年ぐらいでエレベーターの補修はしなくちゃならない。エレベーターのメーカー国内だけで4つしかない。三菱、日立、東芝、フジテック。そうすると、この4社は大体同じぐらいの値段がします。非常に高いです。その辺の何が適正な価格。ところがこの4社以外に発注先がないから、そこで積立金がかなりなくなってしまう。じゃ、耐震はできませんねと。耐震工事をやりましょう。何社かゼネコンに見積もりをとる。非常に高い。これは建物を新築する場合には、意外とこの値段が適正なのか適正じゃないのかというのはわかりやすいんですけれども、保守点検に関しては適正な値段がはっきりしないから、マンションの区分所有権者は踏み込めないんです。これは建てかえのときの解体費用とかも一緒です。そこでアドバイスできるような窓口があれば、区分所有権者、マンション古くなっているところは着手しやすいんです。

管理費にしろ積立金にしろ今非常に高いです。管理会社の人には怒られてしまいますけれども、もう少しコストダウンできるはずなんです。ただ、なぜそこが高いかというと、先ほどのエレベーターとか保守点検、耐震の調査等の費用が高いから管理費が高くなる。管理費が高くなるから積立金を抑えようとする。月額負担が低いほうがいいですから。そうするとお金がたまらない。大規模に着手できない。積立金も高くしようとする、そのマンションは管理費と積立金が非常にコストが高いものだから誰も、これは費用負担の部分でランニングコストの高い建物は住みづらいマンションということになる。その数字を判断できる手だてを、これは都にしろ区にしろこれぐらいであれば適正なのかなと非常に難しいところなんですけれども、この数字を判断できる手段がなければ、いろんなものに対しての着手ができるんです。無報酬で協力してくださいという善意とボランティアの気持ちだけでは、RC、SRCの建物の改修とか建て替え等が、長生きさせることは非常にハードルが高いと思います。すみません、長々申しわけありませんでした。

○大方会長 ということ、なかなか素人の住民だけでは大変だということがよくわかりますので、現に新宿区がおやりになっているマンション管理相談員派遣ですか。これをもっと抜本的に強化して、これを使って管理組合がないところもつくってもらい、管理組合が機能していないところはお助けすると、そういう方向なんですかね、これ。

○事務局（住宅課長） 当然ながら、今会長が言われました相談員派遣、あるいは管理相談というのをもっと充実させなければいけないという思いがございます。それと一方で、冒頭にもお話ししましたように、手を差し伸べてほしいという言い方はおかしいかもしれないですけども、本当に困っていらっしゃる方というのが、我々の周知不足というのも当然あるんですけども、やはりそこをもっとそういう制度を知っていただくための周知も努力しなきゃいけないのかなと考えているところでございます。

先ほど御指摘がございました役員の報酬というのも、管理相談の中ではよく御質問がある内容でございまして、交通費だ電話通信費だということもあれば、自主管理をしている場合ですとかなりいろいろ業務的なことで、十万円単位のところもいろいろあるようで、マンションの状況によって違うと聞いております。

それから、先ほど管理組合といっても居住者の方の高齢化というのも進んでいる中で、管理組合のなり手がいないというのも当然問題でございまして。最近、新宿区にも紹介がありましたが、弁護士の方の集まりの中で、弁護士の方が管理組合の代理というわけではないですけども、管理組合の運営なり管理組合のことを引っ張っていくような制度と申しますか、仕組みがあるということもいろいろ聞いております。

最後に、コストの問題は本当におっしゃるとおりだと思いますけれども、現在、私どもとしてエレベーターもそうかもしれませんけれども、耐震の費用、あるいは補修の費用というものに対してなかなかもともが高いうちでそもそもということも御指摘ありましたけれども、そういったところについても価格的なところ、それからどういうバランスなのかということも引き続きちょっと私どもでもいろいろ調査したり調べたりして、またこちらの場でお話しして、また御意見いただければと考えております。

○大方会長 どうぞ。

○佐藤副会長 次回、状況調査の内容について検討することなんですけれども、先ほどからありますように、新宿区内大変立派な分譲マンションもたくさんあって、ですからそういうものは施策の対象にする必要がないわけです。ですから、行政施策の対象とすべきものがどのくらいあって、それがどういう類型なのか。ケーススタディーのようなことをやられたらどうかという御意見もありましたけれども、要するにそこを絞って、どのくらいそれが対象としてあるのかというのを示していただきたいんです。

それで調査の概要版、調査報告書の概要版ありますけれども、ここで先ほどから問題になっているように、非常に回収率が少ないということですけども、17ページに返送がなかった人

に対して現地訪問をしているということです。現地訪問したときって、何か多分いろんな調査の個票みたいなものがあるはずで、それから調査及びアンケートの再依頼をしたというのは、これは何か郵送でしたんですか、それともその場でやったのかとか、だから多分この辺のところに問題のあるマンションの対象というのがあるんじゃないか。これだけのことをやったんだとすると。ですから、この前にやった調査をもう一度きちっと精査して、今後検討の対象としなければならないものがどういうものなのかというのを絞り込んでいただいて出していただくとよろしいんじゃないかと思うんです。

それで、やはり新宿の中にもやはり密集市街地みたいなところがあって、そういうところにあるマンションというのはやはり相当問題があるマンションが多いはずです。それで大地震が来たときなんかは、やはりそういうものが崩れると、そこで火事が起きるとそこから火をまき散らすというんですか、神戸のときもそうでしたけれども、だから通常の1棟の木造の住宅が燃えるよりもずっと大きな影響を周りに及ぼすわけです。ですから、そういうものに関しては本当に早く施策を打たないと非常に大きな問題になる。通常の延焼危険度なんかだと、燃えないということになっているんだけど、崩れるとやっぱり燃えるわけです、そういうところが。ですからその辺の今回こういう検討の対象となるものでどういうタイプがあるのかというのを、できれば数で示していただけると次の議論がしやすいんじゃないかと思います。よろしくお願いします。

○大方会長 どうぞ、何かあれば。

○事務局（住宅課長） 御意見ありがとうございました。実は、この17ページ、実態調査の概要版に書いてある現地訪問ということでアンケートが返ってこなかったところには実際に行って、管理組合さんにはお会いできなかったのですが、例えば建物の階数ですとか部屋戸数とか、外観から見えてひび割れ有無とか、あるいは連絡先とか、それはデータが全部ございますので、そういったものと、先ほど副会長が御指摘されました例えば密集地帯とか、単純にいい悪いではなくて、そういったエリアということに着眼してここはということもいろいろあると思いますので、いろんな視点から、とにかくここで御議論いただく対象というものがどういうものなのか、数も含めてきちんとこれから作り込んでお示しできればと考えております。

○佐藤副会長 お願いします。

○大方会長 今の20ページ以下、18ページ以下のところは賃貸マンションの話ですね。こっちはまだまだだと思います、生きているから。一方で、この分譲のほうの回収率が非常に低いのがやっぱり。しかもどういう管理不全が起きているかもまだ調べ切れていないので、ですから

質的な調査も大事ですし、一方でこういう量的な調査もあわせてしないといけないので、ただ具体的にどうするかが。

どうぞ。

○佐藤副会長 管理組合に会えなかったということですが、今、全部が会えなかったわけじゃないですよ、1,335件行って。その辺も、全然会えないんですか。というか、会おうとしなかった。

○事務局（住宅課長） 会えたところもございます。すみません、数字がぱっと出なくて。

○大方会長 わからないわけでしょう。マンション行ってみたって、ただ。管理人がいてあの人だよと言ってくれば別だけれども、管理人もいないところ多いですからね。

どうぞ、篠原委員。

○篠原委員 今の副会長の意見に賛成します。やっぱり問題は、セミナーにも来ないし、管理相談にも来ないというそういうマンションをどうするかというのが非常に重要ですし、そういうマンションの実態がどうなっているか、やっぱりこの調査をまず先にやって、対象を少し絞ったほうがいいと思うんです。それと先ほどそちらの区のほうからの発言で、都のほうの施策というか、実際も見ながらというお話があって、それは最もだとは思いますが、そうするとどんどんおくれていくと思うんです。それで例えば豊島区とか千代田区なんかは、もう都の話なんかより自分たちで先にこれをやるんだというふうなことでどんどんやっていますし、新宿区もやっぱりマンションが多いと思いますので、先んじるくらいのスピードでできるだけやっていかないと、やはり非常にまずいというふうに感じます。

○市川委員 管理組合自体がもう要支援であれば、人と同様、地域でいうところのいわゆる民生委員が要支援者のところにボランティアで伺うみたいな体制のイメージだと私は個人的に思っているんです。ですから、そこに報酬は欠かせないけれども、目線としてはどこまでその管理組合運営を見守るかというホスピタリティがないと、とてもじゃないけれども、うまくいくはずがない。民生委員のような人1人に頼るわけにもいかない。だからその仕掛けだとか、体制をどうするか。またその対象者は何を求めているのか。そのためには、制度設計する上でどうやったらその要支援管理組合に対する、求めているものに対して何をどういう方向で与えるか。こういう組み立てをしていかないと多分この議論は終わらないんだと思うんです。だからそのために先ほどケーススタディーというふうに言ったわけなので。だから、この場合だったらこういう支援が要るだろう、この場合だったらこういう支援が要るだろうということでありまして、先ほど横山委員からエレベーターの話出ましたけれども、大体そんなところはエ

レベーターありません。なおかつ管理会社も入っていません。修繕積立金もはなからありません。高い安いという感覚どころか、そもそもお金払っている人たちがいないわけだから、そういう意識がない。だから足元もっと見てもらうために、民生委員のような役割の人を送り込む必要がある。呼んでも来ない人たちのところには行くしかないと思うんです。そのために要支援の相手をピックアップして、場合によっては民生委員のような人1人で足らなければ、その近隣の町会にも視線を向けてもらう。そのためには町会と連携して体制をつくるしかないんじゃないかと、そういう広がりを持たせるしかないと思うんです。それが多分、新宿のオリジナルなルールとして、東京都に先んじてやるべき部分なんじゃないかなと個人的には思います。

○大方会長 ただ、民生委員さんは、もちろん相談に乗るのは自腹だけれども、その先、生活保護につないだりいろんな保険制度につないだりするわけです。ところが、このマンション管理の場合は、相談には乗れるけれども、その後全然公的なお金は出ませんでしょう、助成金とか。だから問題はそこなので、そこを民生委員さんとか町内会とかに押しつけちゃうと全くこれは多分機能しなくなります。だからその助成をどうするか。だけれども、そもそも持ち家で自分の家だから、ぼろぼろだってカラスの勝手でしょうとこう言われたときに、どういう公共性でもって管理を義務づけるか。賃貸ならいいですよ、業として貸すわけだから。そこがすごく難しいです。もしこれ戸建てだったらどうするのということで、空き家だったらもちろん空き家条例これからつくるけれども、住んでいて、要するにごみ屋敷みたいになったら何か今できるのですか。どうですか、法的には。

○篠原委員 外部不経済が出てくれば、それはやはり条例で勧告とかそのあたりまではできると思います。

○大方会長 だから、そういうことを条例ではっきりどういう管理義務があるのかと。もしそれを守れなかったら、罰則なり、あるいは何か勧告で市区が肩がわりするとか、何かそういうところをきちっと法的に明解にしないと、単なる福祉のように善意に頼るということでは多分うまくいかないと思うんです。その辺はこの都の条例でもある程度明確になってくるんですか、どうなんですか。

○篠原委員 ちょっときついかもかもしれません。

○大方会長 どうぞ。

○國谷委員 ちょっと民生委員の話が出ましたので。

趣旨が全く違うだろうと。私ども持っているのは、ソフトの部分、例えば防災、これの東京都のほうの16ページに防災対策ですとかコミュニティ形成の取り組みだとか環境への取り組み

み等が記載してございますが、この部分での福祉の面についての取り組みというのはもう民生委員の仕事でございまして、マンションのハードの部分ですとか、あるいは管理組合の有無だとか、そういう部分についてはちょっと対応できない。ただ、ないことによって福祉的な面、つまり困ったことが生じた。そういう面の御相談はお受けいたします。取り次ぐということになりますので、その辺は一言言っておきたいなと思います。

○**大方会長** それはたとえば、民生委員さんのようなということで。

○**市川委員** たとえです。制度設計上のイメージです。

○**大方会長** 民生委員さんにもろにお願いするということではなかったと思いますけれども。

○**市川委員** 全くそういうふうには思っていないです。

○**國谷委員** ようなね。

○**市川委員** のようなです。

○**大方会長** でも、どちらにしても、そういうボランティア頼みは、特に非常にお金の大きな話だから難しいですよ。むしろマンション管理士さんの団体で何か、弁護士会みたいにみんなで団結して何かやるとかそれならあるかもしれないけれども、どうなんですか、そういう可能性は。

○**市川委員** 今どきは第三者管理者制度なる考え方としてスタートしていて、マンション管理士が雇われ理事長という形でその管理組合に入るという考え方がどんどん進んできています。そのため、管理士に対する不正防止のための保険制度だとかといったものもできてきたところ。ただ、それを導入するにも、うまく回っていない管理組合さんの側からの了承がないと雇われ理事長だっって入っていけないといったところがある。まずはそんな管理組合の状況をわかかっていただく理解にかかる時間だとか、ルールに乗せるまでの労力というんですか、そんなもの要らないということで、はなから「ありがた迷惑」のごとく追い返されるケースも多々あると思うんです。そこをどうするかだと思います。

○**大方会長** ですから、その部分の費用を永久にじゃなくて、当初3年間は区が出すとか、何かそういうところに着地させるのですかね。

どうぞ。

○**高嶋委員** この東京都さんのこの参考資料の14ページに、先ほど御説明ありましたけれども、丸ポチの下から3つ目のところに建築基準法に基づく特殊建築物定期調査報告というのがあるんです。共同住宅でいいますと、延べ面積が1,000平米を超えて5階建て以上の建物は3年に1回、建築士または講習を受けた者が調査に行つて、それを3年に1回届け出を出しているん

です。ですので、そのときにどういうことを見るかというのと、もちろん基礎がどうですとかひび割れがどうですとか、建物は大丈夫かとか、例えば避難階段に、昔歌舞伎町で事件がありましたけれども、避難階段に物を置いていたらチェックしなきゃいけないですし、いろいろチェックするシステムがあるんです。これ3年に1回がもう義務づけられていまして、やっていると思うんです。

先ほど管理組合さんの顔が見えないというお話ありましたが、多分基本分譲マンションさんって、4階建て以下のものもありますけれども、1,000平米以上のものですから、届け出をしていると思うんです。その届け出するところの欄に届出者というのと所有者という項目が別にありまして、例えばオーナーマンションだった場合、所有者はオーナーさんの名前ですが、届出者が例えば管理事務所に委託をしていたらば、届出者は管理会社なんです。要は管理をしている人たちが届け出をして、オーナーが届出者ではないんです。ちょっと分譲マンションの場合、ちょっと僕所有者と届出者が誰になるのかわかりませんが、基本管理会社、管理組合の理事長さんが3年に1回提出していると思うんです。だからちょっとどの方が、管理組合が見えなかったり、顔が見えなかったりということは多分それを拾っていけば見えてくるんじゃないのかなというふうに思います。

あともう一つ、ついでなんですけれども、今ここに書いてあるように、例えば990平米だと、990平方メートルのマンションだと出さなくていいんです。そうすると避難階段に物が置いてあっても何があっても全然これチェックする人がいないものですから、もし例えば新宿区さんの条例で1,000平米以下でも、3年に1回とは言いませんけれども、5年に1回ぐらい届け出をするような、罰則どうかはちょっと置いておきまして、5年に1回は出してくださいというふうにすれば、何にも、先ほど不管理というのはちょっと減っていくんじゃないのかなというふうにちょっと思いました。

以上です。

○大方会長 ありがとうございます。大半はここですくえらと思います。例えばこちらの新宿区の概要版を見ますと、6ページに階数別マンション件数というのが一応ありまして、分譲ですけれども、以外に三、四階建てというのが、これはどう見るのかわからないけれども、結構割合が多いです。特に現地訪問だと半分以上が4階建てですからね。それから延べ床は直接出していないけれども、10戸以下というのは1,000平米ないでしょうから、これも結構大きいんです。だからこの辺を押さえて、本当にどのぐらいのボリュームがあるのか。もちろん8割はうまくいっています。問題の人は2割ぐらいいると。常に何でも大体そうですから、だからそ

の2割がどういう状況でどういう手を打つのが効果的なのかというそこに絞り込んでいくでしょう、佐藤先生がおっしゃったように。

○佐藤副会長 2割といっても母数が大きいから。

○大方会長 新宿区は。

○佐藤副会長 すごい数になる。

○大方会長 なかなか大変な仕事ではあると思うけれども、いよいよ本格的にこの問題をやらなきゃいけなくなってきたということですかね。待ったなしですね。

実際は、これ今年度中にいろいろ検討して、次年度に予算もつけてちゃんとやるというそんなイメージでいいですか。

○事務局（住宅課長） 実は、今年度は先ほど言いました調査の方法とか内容というのを少し皆さんに御意見いただいて、ただその規模なり内容によってどのぐらい費用がかかるかというのがありますので、当面、来年度につきましても引き続き今の調査の内容等含めて、支援策も並行して御審議いただければと考えております。

○大方会長 そうすると、先ほど篠原委員も早くとおっしゃったけれども、なかなか予算の関係もあって急には動けないのかもしれないですね。都から何か調査費が来るとかそういう可能性はあるんですか。

○事務局（住宅課長） 今のところ、まだそういう具体的な話はないです。

○大方会長 そうですか。条例できないと動かないですよ。

○佐藤副会長 ちょっとアイデアだけ。東京都が大学と組んで調査研究をやるという事業を今始めましたよね、今年。

○大方会長 そうなんですか。

○佐藤副会長 はい。提案をして、それでそれにみんな投票をして決めるとか、ああいう大学と組むなんていうのもやっぱりいいんじゃないかと思うんです。こういう問題って非常に社会性があるので、社会学系の先生方とか学生とか、だからちょっと広げて、それからまさにプロの宅地建物取引業協会のメンバーとか、それから地元の不動産屋さんでそういう問題になるようなものを扱っているようなところですよ。大きな不動産会社というのは非常に市場性のあるものしか扱っていないでしょうから、そういうところとちゃんと組んでやる。あるいはヒアリングするとか、その辺少しきめの細かいやり方とか、今までの調査でぼんと民間に出すのもいいんだけど、普通の調査会社に出すのもいいんだけど、ちょっと広げて考えてみる必要もあるんじゃないかなというふうに思います。

○**大方会長** 特にこういう問題ありマンションは、高齢化もしているでしょうし、要するにそういう福祉や高齢者福祉の面でもいろんな問題あるでしょうし、外国人云々の問題も多分あるでしょうし、いろんな問題がありますから、もちろん住宅に絡む問題だけでも、少し全庁を挙げてきちっとした調査の方法を考えるのが多分いでしょう。それこそ民生委員さんのようなルートを通じて、どんな居住実態なのかをチェックするとか、もちろん固定資産課税台帳とかいろいろルートはあると思いますけれども、その辺は一考の余地があると思います。

どうぞ。

○**横山委員** この東京都の最終まとめ案の最後のところのマンションの適正管理促進に関する検討委員会名簿、これ先ほど傍聴に行かれているということだったもので、区のほうとして。ここの公益財団法人マンション管理センターとか、一般社団法人のマンション管理業協会とか、東京都マンション管理士会とか、協会自体はデータはそんなに持っていませんけれども、ここにほとんどの管理会社が所属していますから、この協会を経由して現場の管理会社から、当然御自身で管理しているところ、他者が管理しているところで意外と先ほどから話出ている組合が不十分だとか組合がないとか管理会社に発注していないような建物も、管理会社というのは把握しているものです。そこから管理をもらえればそれにこしたことはないわけですから、この辺の管理会社を中心とした業界団体との新宿区においてということで協力を求めると、意外と現場の進捗、区内の区分所有権建物の現状のデータが拾えるんじゃないかなとは思いますが、

○**大方会長** ありがとうございます。

これ、今都がここまでできてきて、これから各区にいろいろ協議しながら進めていくと思いますから、どの区も同じような問題抱えていると思いますので、都のほうでもこういうデータあるよとか、こういう調査したらどうかとか、多分これから動いていくと思いますので、その辺連携を密にして進められたらよろしいかと思えます。

特に参加されていた**篠原委員**、あと何か追加することがありますか、この件。

○**篠原委員** 特には。

○**大方会長** そうですね。御苦労さまでした。

もしほかに余りなければこのぐらいだと思いますが、何かございましたらどうぞ。

どうぞ。

○**篠原委員** 副会長がおっしゃったお話の中で、特に大学と連携をして、学生さんたちはそういう調べについて何かわかったことがあれば論文書いたりいろいろ自分の仕事にもというか、

将来にも通じることあると思うし、費用がどうなっているかちょっとわからないんですけども、そういうやり方もあるかなと思いました。

○**大方会長** 要するに、いわゆる行政の予算じゃなくて、調査研究費みたいなものをうまく活用してやったらどうだというようなことですか。

○**佐藤副会長** ですから、東京都がやっているのでも、参考になるんじゃないか。いきなり区でやるのはなかなか難しいかもしれませんが、やり方として。

○**大方会長** よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

4. その他

○**大方会長** そうすると、とにかく次回までに少し事務局のほうでもこうしたらどうだというような案をお考えいただいて、それをまたみんなで議論ということになると思いますので、次回はいつごろというようなお話をよろしくお願いします。

○**事務局（住宅課長）** 次回につきましては、3月を予定しております。日時につきましては、皆さんに改めてお知らせをいたします。

きょうはいろいろたくさんの御意見、アイデアをいただきました。そのあたりも整理して、次回はその調査の対象や管理事例のケースを皆さんに御議論いただけるものを御用意して審議をお願いしたいと考えております。

事務局は以上です。

○**大方会長** よろしいですか。

あと特にもし委員の皆さんから特にとということございましたら承りますが、よろしゅうございますでしょうか。

5. 閉会

○**大方会長** きょうはこれにて散会いたします。次回また3月ということで、よろしく願いいたします。

午前11時39分閉会

第1回 新宿区住宅まちづくり審議会

平成 30年12月14日