

第1回  
新宿区住宅まちづくり審議会

令和5年8月29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・令和5年8月29日

### 出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、篠原みち子、西山博之、三井禎幸、市川貴久、上野昭子、佐藤雅明  
手塚光、中島利明、長谷川照子、針谷賢、宮城清、横山武仁、野澤義男、平井光雄

### 欠席した委員

水村容子、松田浩一

### 議事日程

1. 委嘱式
2. 会長の選出及び副会長の指名について
3. 審議事項  
マンション管理適正化推進計画の策定について
4. その他

### 議事のでんまつ

午後3時00分開会

○事務局（堀里住宅課長） それでは、定刻になりましたので、令和5年度第1回新宿区住宅まちづくり審議会を開催いたします。

本日はお忙しい中、また、残暑の非常に厳しい中、御出席を賜りましてありがとうございます。私は、事務局の住宅課長、堀里でございます。審議会の幹事も兼ねておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員改選後の初めての審議会となります。会長が選任されるまで、私が進行を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

まず、お手元に本日の次第をはじめ、資料を配付しております。配付資料の確認は後ほど改めて行わせていただきます。

## 1. 新宿区住宅まちづくり審議会委員委嘱式

○事務局（堀里住宅課長） それでは、次第、項番1番、委嘱式に入りたいと思います。

委員の方への委嘱状につきましては、本来、区長よりお渡しさせていただくところですが、区長が所用につき、大変恐縮でございますが、机上にて配付をさせていただきたいと存じます。

また、区長にかわり、都市計画部長より御挨拶をさせていただきます。

○野澤委員 私、新宿区都市計画部長の野澤と申します。どうぞよろしくお願いたします。

本来であれば、区長から御挨拶申し上げるところでございますが、私から一言御挨拶を申し上げます。

このたびは新宿区住宅まちづくり審議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。

本審議会は、区の住宅施策の重要事項を審議することを目的に区長の附属機関として設置されてございます。

委員の皆様におかれましては、それぞれの御立場や御経験から、当区の住宅施策について忌憚のない御意見を賜りますこと、よろしくお願い申し上げます。

区の住宅を取り巻く環境は日々変化してございまして、課題は多様化、深刻化してございます。

例えば、増加傾向にございます単身高齢者の住まいの安定確保、それから、未来を担う子どもたちの安心を育む住宅等、課題は山積してございます。

現在、区としましては、主な住民の方々のお住まいということで、マンションを一つの住戸形態として、重要なものと捉えております。そのために、新宿区マンション管理適正化推進計画をこれから策定していきたいと考えているところございまして、本計画の策定に向けて後ほど皆様から御意見を賜ればと考えているところでございます。

誠に簡単でございますが、「誰もが安心して住み続けられるまちづくり」を実現するために、本審議会の皆様におかれましては、忌憚のない御意見、それから、御協力を賜りますことをよろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

○事務局（堀里住宅課長） 次に、前回令和5年3月の開催以降4名の委員変更がございます

ので、御報告いたします。参考資料としてお配りもさせていただいております参考資料3の委員名簿がございますので、こちらを御参照いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

まず、区分別に、学識経験者委員として**三井禎幸様**に新たに御就任をいただきます。

次に、区民委員として**中島利明様**に御就任をいただきます。同じく、区民委員として**長谷川照子様**に新たに御就任をいただきます。

次に、区民公募委員として**佐藤雅明様**に御就任をいただきます。同じく区民公募委員として**市川貴久様**に引き続き御就任をお願いいたします。

今回の審議会は、申し上げましたように新委員の御就任もございますので、自己紹介の形で皆様から一言ずついただければと存じます。

五十音順に私から指名をさせていただきますので、着座のままで結構でございますので、恐れ入りますが、よろしくお願いいたします。

まず、学識経験者委員からです。五十音順でございます。

**大方委員**、お願いいたします。

○**大方委員** 大方でございます。

もう大分長く委員を務めさせていただいておりますけれども、もうしばらく務めさせていただくことになります。よろしくお願いいたします。

○**事務局（堀里住宅課長）** **佐藤委員**、お願いいたします。

○**佐藤（滋）委員** 早稲田大学を退職して名誉教授をしております**佐藤滋**です。

私も、何年になるんだろう。もう20年ぐらいになるんで、前期で終わりにしたいというふうに申し上げたんですけれども、継続のことがあるのでということで、もう1期、今期を最後として務めさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○**事務局（堀里住宅課長）** 次に、**篠原委員**、お願いいたします。

○**篠原委員** 私も随分長いこと新宿区にお世話になっております。弁護士の**篠原**です。よろしくお願いいたします。

○**事務局（堀里住宅課長）** 次に、**西山委員**、お願いいたします。

○**西山委員** 社会福祉士の**西山**と申します。

普段は市町村の福祉関連計画や調査に関わっております。また、後見人等の活動をしております。よろしくお願いいたします。

○**事務局（堀里住宅課長）** **三井委員**、お願いいたします。

○三井委員 都市再生機構の三井と申します。

UR内部の人事異動に伴いまして前任者からの引継ぎとなりますが、引き続きよろしく願  
いいたします。

○事務局（堀里住宅課長） 市川委員、お願いいたします。

○市川委員 公募委員の市川でございます。よろしく願います。

私は、マンション管理相談員をさせていただいております。前期同様よろしく願  
います。ありがとうございます。

○事務局（堀里住宅課長） 上野委員、お願いいたします。

○上野委員 新宿区の民生委員をやっております上野昭子です。

私の住んでいる町は、高田馬場から早稲田大学、一応この辺りが戸塚地区というところで、  
民生委員の会長をしております。よろしく願います。

○事務局（堀里住宅課長） 手塚委員、お願いいたします。

○手塚委員 東京青年会議所新宿区委員会で委員長を務めております手塚と申します。前期に  
続きまして、どうぞよろしく願います。

○事務局（堀里住宅課長） 中島委員、お願いいたします。

○中島委員 新宿区シルバー人材センターの会長をやっております中島と申します。よろしく  
願います。

○事務局（堀里住宅課長） 長谷川委員、お願いいたします。

○長谷川委員 私も360世帯もあるマンションに住んでいるんですけども、今、独り暮らし  
がすごく多くなりまして、いろいろな問題を抱えております。今、一生懸命皆さんに声をかけ  
ながら、元気で明るく一日を過ごそうねと、そんな感じでやっております。以上です。

○事務局（堀里住宅課長） 針谷委員、お願いいたします。

○針谷委員 新宿区西早稲田のほうで栽花建築設計事務所という事務所をやっております針谷  
と申します。東京都建築士事務所協会の新宿支部の副支部長ということ形で、委員として参り  
ました。耐震診断の件ですとか、そういったことで新宿区様と御協力させていただいておりま  
すので、そういった経験からでお役に立てることがあればと思っております。よろしく願  
います。

○事務局（堀里住宅課長） 次に、宮城委員、お願いいたします。

○宮城委員 私、宅地建物取引業界から前期から続いてまた委員をさせていただきます。ど  
うぞよろしく願います。

○事務局（堀里住宅課長） ここで名簿の訂正をさせていただきます。

宮城委員の御所属ですけれども、「東京都宅地建物取引業協会新宿区支部」と表示がございますけれども、現在は「第七ブロック」ということになってございます。お詫びして、訂正させていただきます。大変失礼いたしました。

次に、横山委員、お願いいたします。

○横山委員 全日本不動産協会新宿支部に所属しております横山でございます。今後ともよろしくお願いいたします。

○事務局（堀里住宅課長） 次に、区職員委員です。

野澤委員、お願いします。

○野澤委員 改めまして、都市計画部長をしております野澤と申します。どうぞよろしくお願いをいたします。

○事務局（堀里住宅課長） 平井委員、お願いいたします。

○平井委員 総合政策部長の平井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（堀里住宅課長） 本日は欠席の御連絡を2名の方からいただいております。学識経験者の水村委員、それから区職員委員、松田委員でございます。

前後いたしましたけれども、マイクの使用方法について御案内させていただきます。

マイクの台座の手前のところにボタンがございます。こちらを押していただきますとマイクの先端の部分が緑色に点灯しますので、光りましたらお話を始めていただければと思います。

大変失礼いたしました。区民委員で、先ほどお名前を読み上げさせていただきましたが、佐藤雅明様に公募委員として新たに今回から加わっていただきます。佐藤様、よろしくお願いをいたします。

○佐藤（雅）委員 佐藤と申します。

私は、新宿区の西落合で生まれたときから育っているんですが、こちらで今は介護事業と居住支援の事業を行っております。また併せて、子ども食堂などの非営利活動を行っております。そういった立場から、高齢者から子育て世帯の方に関わるような住宅施策をとということで応募させていただきました。よろしくお願いをいたします。

○事務局（堀里住宅課長） 佐藤委員、ありがとうございました。失礼いたしました。

マイクの使い方、皆さんもう御存じかと思いますが、台座のボタンを押していただきまして、緑色に光ったら、御発言をお願いいたします。御発言が終わりましたら、同じくボタンを押していただきまして、緑のボタンの消灯したことを確認してください。お願いいたします。

次に、委員の改選ということで、全員2年の任期で改選になりましたので、次回の任期についての御案内でございます。令和7年7月28日までの2年間の任期となります。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日、所用につき欠席者もいますが、審議会の審議を補佐するための区課長級職員として13名で構成します幹事がおります。委員名簿の2枚目に幹事の名簿をつけさせていただいております。紹介については、今回は省略させていただきます。

以上をもちまして、委嘱式を終了させていただきます。

次に、お手元の資料の確認をさせていただきます。

次第に配付資料等の記載がございまして、資料が2つございます。

まず、資料1「マンション管理適正化推進計画素案（案）[概略版]」でございます。A3版の大きさで、カラーで横づかいのものでございます。

次に、資料2です。こちらが「マンション管理適正化推進計画素案（案）」でございます。これが素案の本体になります。左側ホチキスで止めてあるA4判のものでございます。

こちらが資料になります。

次に、参考といたしまして、まず参考1「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」がございまして。

次に、参考2「住宅まちづくり審議会規則」。

最後に、参考3「住宅まちづくり審議会委員・幹事名簿」でございます。

不足等ございますでしょうか。

それでは、今回は改選後初めての審議会ということで、新たに委員に就任された方もいらっしゃいますので、住宅まちづくり審議会につきまして、簡単に御説明させていただきます。

お手数ですが、参考資料1「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」を御覧ください。

本資料1枚おめくりいただきまして、2枚目の右下に「7章」とございます。こちらですが、新宿区住宅まちづくり審議会は平成3年に制定された新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例の中で位置づけられ、区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として設置されているものでございます。

その役割といたしましては、区長の諮問に応じて、住宅政策に関する事項について審議し、

答申するほか、区長に対して意見を述べるという建て付けでございます。

説明については、以上でございます。

## 2. 会長の選出及び副会長の指名について

○事務局（堀里住宅課長） 次に、次第項番の2番「会長の選出及び副会長の指名について」でございます。

当審議会会長の選出及び副会長の指名に先立ちまして、本日の会議の定足数を確認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の数人数は16名でございます。欠席委員、先ほど御案内のとおり2名の方でございます。構成委員18名の半数以上の出席となっておりますので、参考資料2「住宅まちづくり審議会規則」にありますように、こちらの第4条第2項に規定の会議開催の定足数を満たしており、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

それでは、本審議会の会長の選出及び副会長の指名に移ります。

まず、当審議会の会長の選出につきましてお諮りさせていただきます。

「住宅まちづくり審議会規則」の第3条に基づきまして、会長は委員の互選によるとされております。どなたか自薦、他薦問わず御推薦をいただければと存じますが、どなたかいらっしゃいますでしょうか。

篠原委員、お願いいたします。

○篠原委員 大方先生にお願いしたいと思っております。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。

今、篠原委員より大方委員に会長ということで御推薦いただきました。

皆様、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、大方委員に決定をさせていただきます。

それでは、大方委員、恐れ入りますが、会長席のほうに移動をお願いいたします。

それでは、会長に大方委員が御就任されました。

会長より一言御挨拶を賜りたく存じます。どうかよろしくをお願いいたします。

○大方会長 先ほど申しましたように、随分長く務めさせていただいておりますが、今、重要な案件が進行中だということでございまして、もう一期務めさせていただきたいと思っております。



どうかよろしく御協力をいただけたらと思っています。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。

続きまして、副会長の指名でございます。

大方会長、指名をよろしくお願ひいたします。

○大方会長 では、これまでどおり佐藤滋委員にお願いしたいと思ひますけれども、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

では、佐藤滋先生。

○事務局（堀里住宅課長） それでは、大方会長から、以後、進行等をお願ひいたします。

### 3. 審議事項

マンション管理適正化推進計画の策定について

○大方会長 それでは、改めましてよろしくお願ひいたします。

それでは、次第に従ひまして、次第の3「審議事項 マンション管理適正化推進計画の策定について」。

これについて、事務局より説明をお願ひします。

○事務局（堀里住宅課長） 住宅課長でございます。

それでは、マンションの管理適正化推進計画の策定について御説明いたします。着座にて失礼させていただきます。

まず、資料が2つございます。

資料1です。「マンション管理適正化推進計画素案」の概略版でございます。まずこちらをお開きいただけますでしょうか。A3版、折り込んだカラー刷りのものがございます。

よろしいでしょうか。

今回、素案の本体も行ったり来たりさせていただきますが、非常にボリュームが多くございますので、この概略版を中心に説明をさせていただきます。

まず、建て付けですけれども、第1章「計画の目的と位置づけ」とございます。こちらから始まりまして、裏面もありますが、全6章ということになってございます。

建て付けについては、本体のほうが見やすいので、資料2の素案を御覧いただけますでしょうか。

表紙を1枚おめくりいただきますと、目次が出てまいります。よろしいでしょうか。

今申したように1章から6章まで、プラス資料編という建て付けでございます。

まず、1章が「計画の目的と位置づけ」、2章が「マンションを取り巻く現状と課題」、3章が「マンション管理適正化の基本的な考え方」、第4章が「施策の展開」、第5章が「新宿区マンション管理適正化指針」、第6章が「計画の実現に向けて」という形になってございます。

1枚おめくりいただきまして、第1章のところにつきましては、こちらの本編を用いて説明をさせていただきます。

大事なところですので、読み上げさせていただきます。

1章「計画の目的と位置づけ」、「1 計画策定の背景と目的」でございます。

「新宿区が実施したマンション実態調査によれば、調査対象とした分譲マンション約2,200棟のうち、3割強が建築から40年以上経過したいわゆる高経年マンションであることがわかりました。この高経年マンション数については、今後急増していくものと見込まれています。また、近年20階建て以上のタワーマンションが増加傾向にある一方で、住戸数20戸以下の小規模マンションも800棟近くあるといわれています。

高経年かつ小規模のマンションは既存不適格となっているものが多く、容積率不足で建て替えることができません。このため、適切な維持管理が必要となりますが、管理の担い手が不足していることから、それが十分できない状況もあります。今後、建物の経年とともに区分所有者や居住者の高齢化が一層進行することが予想されます。その結果、管理組合役員の担い手不足等により適切な維持管理がなされず、管理運営が弱体化するマンションの増加が見られ、大きな課題のひとつとして捉えられます。

また、新宿区には様々なルーツや文化を持つ方が多く居住し、多様性に富んだ地域であることがひとつの特徴です。特に外国人人口は特別区の中で最も多くなっています。とりわけ近年では、外国に居住する方が投資目的でマンションを購入し、購入者本人は自国で生活しているため連絡が取れないというケースが指摘されています。よって、マンションという共同住宅においても、これらの多様性を踏まえたルールづくりやコミュニティづくり等が課題となっています。

このような情勢の中、令和2年6月に『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』の一部が改正され、国による『マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針』の策定や、地方公共団体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の策定、管理組合への助言・指導等の実施及び一定の管理基準を満たすマンションの管理計画の認定を可能とする制度が設けられました。

ひとたび管理不全に陥ると、居住環境の低下のみならず、外壁の剥離などにより居住者や近隣住民の生命・身体に危害を与え、ひいては周辺の居住環境や都市環境の悪化を生じさせる深刻な問題を引き起こす恐れがあります。区では、不適切な管理による周辺住民への危害や居住環境の悪化などを未然に防止し、管理組合による適正管理への更なる意識向上とそれに向けた自立的取り組みを進めるとともに、誰もが安心して住み続けられるまちを目指し、マンションの管理の適正化に向けて計画的に取り組んでいくため本計画を策定します。」。

以上が、「計画策定の背景と目的」ということになります。

次に、一旦概略版に戻っていただきまして、今、説明させていただきましたのが、「計画の目的」の1番のところでございます。

2番、「計画の対象」でございますけれども、これは新宿区内全域に立地するマンション管理適正化法の2条第1項に規定するマンション、具体的には分譲マンションのことです。

3番の「計画の位置づけ」でございます。、本計画は、マンションの管理の適正化推進法の3条に基づきまして定めるものでございますけれども、新宿区として定めております区の総合計画と新宿区住宅マスタープランを上位の計画としながら、マンションの管理の適正化に焦点を当てて、「誰もが安心して住み続けられるまち」の実現を目指すというものでございます。

4番の「計画期間」でございますけれども、令和5年度から令和9年度の5年間ということになります。

次に、第2章の「マンション取り巻く現状と課題」でございます。

こちらは新宿区における総人口の傾向です。増加傾向と現在はなっておりますけれども、将来は減少する見通しでありますとか、単身世帯、高齢者、外国人の人口が増加しているといったことを盛り込んでおります。

2番の「調査データから見た新宿区のマンションの現状」でございます。、これまでのマンション実態調査では、分譲マンションと賃貸マンションの両方を対象としまして、建物の維持管理、コミュニティの形成、防災や防犯への取組など、現状を幅広く把握してきたところです。

特徴的なところとしては、以下のとおりでございます。

まず、マンションのストックについてでございます。

1980年前後に竣工したマンションが多いというところで、この3分の1ほどが大体旧耐震基準で建てられたマンションとなっております。

2の中点のところですね。住戸数が20戸とあるんですが、すみません、30戸と訂正させて

いただきます。この30戸程度のものが非常に幅広く分布している状況になっております。

また、高齢者のみが居住している住居、いわゆるマンションが6割を超えているということですか、外国人居住者がいるマンションが約半数を占めているといった特徴がございます。

次に、「管理組合について」でございます。

管理組合のあるマンションが84.3%ということになっております。また、そのうち管理規約のあるマンションが85.6%です。

次に、管理者を管理会社が担っているマンションが14.8%です。管理組合、自分たちで管理を担うのではなく、管理会社に任せているというものも15%ほどあるという形でございます。

また、事務管理業務を委託しているマンションにつきましては76%となっております。

次に、「修繕・建替え」についてでございます。

管理費と修繕積立金の区分経理は約8割のマンションで行われているということでございます。修繕積立金を徴収しているマンションも8割ほどあるというような状況になってございます。また、居住者の名簿を整えているマンションが約70%という状況でございます。

次に、耐震診断を実施したマンション。こちらは、すみません、45.8%と記載がございますが、20.5%でございます。訂正させていただきます。次に、長期修繕計画を作成している割合ですが、56.3%ということで、半数程度にとどまっているという状況でございます。

次は、「防災について」でございます。

防災管理者を設置しているマンションの割合が64.6%、また、災害マニュアル等の作成・周知は14.4%が実施しているという状況です。

最後に、「地域とのコミュニケーションについて」でございます。

マンション全体でまとまって地元の町会に参加しているマンションは、半数を超えて55.5%という状況になってございます。

次に、3番「課題」でございます。

まず1つ目、管理組合の体制強化が必要であるというところです。

今後、管理組合の担い手が不足するという事態が予測されております。

入居者も高齢化が進んでおりますので、管理組合の担い手不足ということが目立ってきているところでございます。マンションの管理のノウハウを共有することや、若年層を含めた管理組合役員の担い手を確保する必要があるといった課題がございます。

2つ目、「マンションの安全の確保」でございます。

老朽化が進行しますと、居住者の安全・安心を脅かす劣化、不具合が発生する可能性があります。

ます。適切な修繕計画の策定、災害への備えをしていく必要がございます。

近年、自然災害が激甚化してきてございます。これまで以上に防災の対策を強化していく必要があります。

また、マンション防災の意識向上と防災対策への支援も行政として行っていく必要があるというところがございます。

課題の3つ目でございます。「コミュニティ形成の必要性」でございます。

マンションの円滑な管理や日常的なトラブル防止の観点におきましては、マンションにおけるコミュニティ形成というのが非常に大事でございます。日頃から見守り活動等を通じまして、子どもから高齢者まで多様な世代が交流・連携・協力し合い、それぞれを地域で支えるネットワークづくり、こういったものがマンションの管理にも非常に有効でございます。

また、区は外国人の居住者も多いとお話ししましたが、多文化共生社会のさらなる推進に向けて、マンション内でのコミュニケーション活性化をより一層図っていく必要がございます。

次に、右側の第3章「マンション管理適正化の基本的な考え方」でございます。

ここは2つの項目からなっております、まず一つ目が「基本方針」でございます。

1 「管理組合による自主的かつ適正な運営の支援」ですとか、2 「安全・安心なマンションの維持管理の支援」、3 「マンションのコミュニティ活性化の支援」といったものを基本方針として掲げていくこととしております。

次に、二つ目として「目標」でございますけれども、こちらは本体を見ていただければと思います。

本体の18ページをお開きいただけますでしょうか。

「目標」というようにございまして、この計画では、下の表に示しました目標を設定しまして、マンションの管理の適正化を推進していくとしております。

目標値の進捗確認は計画期間内に改めて実施しますマンション実態調査にて行うことを検討していきます。

以下の現状、表の真ん中あたりに、上のほうに「現状（推計値）」とありますけれども、先ほどからデータを読み上げておりますが、こちらが新宿区マンション実態調査ということで、平成28年の実施でございます。これが直近ということになりますので、下に掲げている現状で、今回は28年度の数値に基づきまして令和5年度時点を算出した値とさせていただきます。なお、目標は令和9年度としております。

目標値を見ていただきますと、まず、目標1の「自主的かつ適正な管理組合の運営の促進」というところでは2つございます。

管理組合があるマンションの割合、これが令和5年度の推計値では9割ほどとなっているところを、目標値、これは必ず置いていただきたいというものですので、100%とさせていただいております。

次に、管理規約があるマンションの割合ですが、これも必須ですので、目標としては100%とします。現状、令和5年度の推計値といたしましては、9割ほどという状況です。

次に、目標2の「良質なマンションの維持修繕の促進」です。

こちらが、具体的な目標、指標の中身ですけれども、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合。こちらを最終目標としては7割ほど、70%ほどと考えております。現状の推計値は約50%でございます。

こちらにつきましては、備考欄を見ていただきますと、この数値の算出根拠を載せてございます。国の住生活基本計画がありまして、こちらが25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合を目標として定めておりまして、平成30年の時点で54%から令和12年に75%と、12年間で20%上昇させる目標を掲げています。

これにならしまして、本区の現状を捉えて、それから計画期間令和9年、それまでが11年間ありますので、平成28年度当初から令和9年度までが11年間ということで18%上昇させるというところで、こういう目標値とさせていただいております。

最後に、一番下の目標3「安全・快適な住環境の確保」です。

こちらは居住者名簿があるマンションの割合でして、目標とするところは100%です。推計値、令和5年度では85%ほどという状況です。

それでは、また概略版に戻りまして、次に、第4章の「施策の展開」というところに移ります。

こちらはマンションの管理適正化を行政として推進していくために、具体的にどんな施策をしていくのか、しているのかということ掲げています。

まず、目標値1「自主的かつ適正な管理組合の運営の促進に関する施策」ということで、施策は通し番号になっています。

まず、施策①です。「管理計画認定制度の周知と運営」ということで、こちらは新規事業です。

今回のマンション管理適正化推進計画を策定いたしますと、このマンション管理計画認定制

度というものをつくることができます。こちらは国の一定水準を満たす優れたマンション管理がなされている組合、この計画がなされているところにつきましては、その計画を行政でチェックしまして、認定を行う事業です。

インセンティブとしてはまだまだベースとなるものしかないんですが、今後、よりよい管理を皆様に目指していただけるような制度として、新規事業として開始をして育てていきたいと考えているところです。まず、これが1つあります。

施策の②ですが、今度はマンションの管理状況届出制度です。

こちらは、実は令和2年度から始めておりまして、これは東京都の制度です。

まずはマンションがどういう管理の状況になっているのかということで、昭和58年以前、まだ区分所有法で管理組合の設置の義務がなかった時代のもの。こういったところのマンションを抽出しまして、管理状況を確認しているところです。都の制度ですが、事務処理特例という制度で、23区においては各区がやっているものになります。こちらも、今後もしっかりと、基礎情報になりますので、マンションの管理状況を把握しているということで、繰り返し行っていく。あとは周知をしてマンションの組合の皆様にも御協力をいただきながら、しっかり現状把握をし続けるというものです。

次が、施策の③番、「新宿区マンション管理運営支援施策の周知」ということです。

下に具体的な事業は上がってございますが、これまでも行ってきたものでございます。記載のとおり相談に関するものですか、マンション管理士さん、相談員さんを現地に派遣をしまして、管理組合の皆様にはしっかりと管理のノウハウ等を相談していただける場の提供ですとか、セミナー、あとは管理組合の役員の皆さん同士が情報交換できるようにということで、交流会といったことも行っています。

こういったことを引き続きしっかりと管理運営支援策として行っていくものでございます。

次に、目標2の「良好なマンション維持修繕の促進に関する施策」ということです。

まず、通し番号④ですが、「長期修繕計画作成のための補助金助成」ということです。

これは新規事業で、今、考えているところでして、まだ詳細は設定してございませんが、長期修繕計画は非常に大事な、管理に必要不可欠なものでございます。これが定められていないマンションがありますので、こういうところをしっかりと作成のための支援を行っていきたいと考えております。

次に、資料の裏面でございます。目標の3番「安全・快適な住環境の確保に関する施策」です。

通し番号5番の「防災性の向上に関する助成」ということで、こちらにも記載にあるように、全て既存の事業を掲げております。ハードの面、ソフトの面でございます。建物の耐震化ですとか、あと設備で大きなところでは下から2番目のエレベーター。停電したときに自動的に最寄り階に止まって、扉が開いて、閉じ込め防止するとか、様々地震の関係の防災対策、こういった装置をつける支援事業などを行っております。これも、これまでどおりしっかりと支援することで、マンションのハード・ソフト両面から適正な管理を支援してまいります。

次の施策6番「地域コミュニティ形成の支援に関する施策」です。

既存事業をここでは3つ並べております。

地域コミュニティ事業助成ということで、一番上のものですが、マンション等の共同住宅内のコミュニティ事業に対して、事業経費の一部の補助ですとか、「マンションにお住まいの方への『町会・自治会の加入案内』」の発行・配布、こういったものを行っております。一番下は、「外国人居住者に向けた各種情報提供」ということで、様々情報提供や相談体制を充実させるという支援をしております。

次に、右側の第5章に移ります。「新宿区マンション管理適正化指針」でございます。

これは、この推進計画の中の非常に核となる部分でございます。こちらにも本体で説明させていただきたいと存じます。

24ページをお開きいただけますでしょうか。24ページ、「第5章 新宿区マンション管理適正化指針」です。

「1 新宿区マンション管理適正化指針」とありまして、これがどんなものかというところが、1行目のところを見ていただきますと、「管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すものです。」とあります。ここが核となるこの計画の部分です。

行ったり来たりしますが、概要も同時にご覧ください。

概要の1番の「管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向」とありまして、今、本体のほうで読んだところでは、

2番の「マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき基本的事項」ということで、(1)から(8)番まで項目名を上げています。本体に詳細が載っておりますので説明は割愛させていただきます。

ただ、こちらの管理適正化指針というものが、国土交通省で基本的なところを示しております、大体の自治体は国の指針に準拠して行っておりますが、新宿区の特徴というものも当然



ございますので、そういうものを反映させたいというところで、本体を見ていただきますと、25ページの中段ぐらいに下線を引いているところがございます。項目で言いますと、「2マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき基本的事項」の（1）でございまして、「管理組合の運営」についてでございます。

ここの区の特徴としまして、読み上げさせていただきます。下線のところですが、下から3行目で、「また、多様な年齢層や国籍の方が管理組合に参加しやすくなるよう、管理組合の管理者等はその運営環境を整えていくことが望ましい。必要に応じて、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、翻訳機の利用による外国人居住者への理解の深化等を図る方法を検討することが望ましい。」というところに、外国人が多く、また、国籍も多様であるというところを捉えた一文を入れさせていただいております。

次に、本体をおめくりいただきまして、26ページです。

7番目です。「良好な住環境の維持及び向上」というところですが、下線を引いているところが、区独自のところをあらわしている部分です。読み上げさせていただきます。「マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険等の損害保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。また、感染症等の流行に備え、管理組合としてマンション内での対応や対策を日頃から検討することが望ましい。

防災・減災、防犯等に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法及びマンション管理適正化法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である」という形で入れさせていただいております。

以上が、指針の中で新宿区の特徴的なところを捉えて、国の示したものに若干上乗せした部分ということになっています。

また、現段階で記載しておりませんが、さらに区独自の項目といたしましては、例えば、環境面では、管理組合が環境等への負荷軽減を可能とする設備等の設置です。具体的にいろいろあると思いますが、太陽光パネルかもしれませんし、あとは電気自動車の充電設備、そういったことも最近は言われているところです。あとは宅配ボックスです。留守のときに再配達をなるべく少なくして、CO<sub>2</sub>削減にも寄与できるのではないかとということで、こういったことも考えられるのではないかとということです。

また、地域性というところでは、管理組合が、マンションの中だけでなく、地域の利便性

に資することにも配慮していただきたいというところでは、先ほどと重複しますけれども、例えば、宅配ボックスとか防災の備蓄倉庫、こういったものも据えていただくことで、地域のためにもなるのではないかとこのところが考えられます。

また、景観の面です。戸数ベースですと、新宿区内は90%近いということになっておりますので、ほとんどがマンションで住宅が構成されていると、町を形どっているという状況でございますので、景観にも配慮して、整備、管理をしていただくということは非常に重要だと考えておりますので、こういうことも留意していただく。

指針の構成ですが、この概略版のほうで結構でございますが、1番の「新宿区マンション管理適正化指針」の本体のところでは指針の中に、実はもう2項目ございます。国の示した建て付けでございます。

2つが何かといいますと、下の2番、「管理計画の認定の基準」とございます。

先ほどマンションの管理計画、適正なものであれば、行政がお墨付きを与えて、そうした場合にはいろいろなインセンティブを用意して、適正な管理のマンションを増やしていこうという制度でございますが、この認定をする際の基準ですね。こちらをこの指針の中に据えていくという建て付けになっています。

大きな分類としては、下にあるように、1から5まで、こういったことについて認定基準、これは国のほうで必須16項目あるんですが、これに区の特長も含めて17項目を入れてございます。本体には具体的に書いてございますので、後ほど御確認いただければと思います。

次に、3番「助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」とありますが、実は、この管理が、例えば、必要な長期修繕計画がないとか、行政のほうでマンションの管理が適正に行われるように助言とか指導、計画が余りよろしくないというときにはそういうことを行いますけれども、そのときの判断の目安というものもこの指針の中に据えることになってございますので、示してありますように、1番「管理組合の運営」から4番の「長期修繕計画の作成及び見直し等」というところで、こちらも、区の独自の上乗せせず、国のほうで示しております項目を基準の目安とさせていただいております。

管理計画の認定基準と助言・指導の判断の目安の基準について、今、区独自の上乗せ基準なしと申しましたが、ここの考え方についてでございますけれども、独自のものを入れると、基本のところだけでもかなりのハードルが高いような内容となってございまして、まずは管理の底上げというところで、管理がうまくいっていないところを一定の水準まで基本のところの上

げていただきたいというところで、独自基準まで入れてしまうとハードルが上がって、なかなか認定の申請もしていただけないと考えたところがございます。ほかの先行自治体を見ているように、標準のところから始めるというところが非常に多くなってございます。

一部地域の特性を捉まえて独自基準を入れざるを得ないみたいなどころもありますが、新宿区といたしましては、まずは管理ができていないところ、ここを標準的なところに底上げをしていくというところでは、独自基準というのは、今回、最初の計画のところでは特に考えてございません。

次に、第6章「計画の実現に向けて」という章でございます。

これは記載のとおり、この推進計画をどうやって実現していくのかというところで、1つ目の「推進体制の整備」ということでは、区職員がまずしっかりノウハウを蓄積しなければいけないというようなことですか、国、東京都、マンション管理士、その他関係者、様々なマンション管理に係る方の連携強化というのが必要ですということを示しています。

2番目の「啓発及び知識の普及」です。

区の支援策ですとか管理計画認定制度、こういったものをしっかりとまず知っていただくことが始まりとなりますので、区の窓口や広報、様々な媒体を使いまして普及及び啓発を進めていくというところで、具体的に、下に二重丸で書いてありますけれども、これまで行っているマンション管理セミナーですとか、管理組合交流会、様々な啓発冊子、こういったものの活用をしていく所存になります。また、WEBサイトの活用も検討しております。

また、最後の二重丸のところですが、気軽に読めるといいますか、様々これまでもマンション管理に対する広報というのは打ってきていますが、毎月読み物として、管理とかに興味を持っていただいて、そういうような継続性のある情報発信、双方向のやりとりができるようなツールも検討していきたいと考えているところです。

最後の3番の「計画の検証と見直し」でございます。

当然、計画内に先ほどのように実態調査、現在のものが28年ということですので、最新の調査の実施ですとか、管理組合のアンケート、こういったものから施策の検証、新たな課題といったものをしっかりと抽出を行いまして、社会状況の変化等に応じた基本計画の見直しを図っていきますというような形で掲載をいたします。

全6章の概要は以上でございます。

本体のほうには、最後に、6章以外のところでは資料編ということでつけていまして、用語の解説、あとは区で行っている様々なマンションに関する現在の施策、こういったものを掲

載している形になってございます。

説明は以上でございます。

会長、よろしく申し上げます。

○**大方会長** ありがとうございます。

大分長いあれですけれども、どこからでも結構でございます。御質問、御意見、ございましたら、お願いいたします。

はい、どうぞ。

○**中島委員** 概略版のほうで、第2章ですか。「調査データから見た新宿区のマンションの現状」というところで、マンションストックのところ「約3分の1が旧耐震で建てられたマンションです」というのと、「高齢者のみが居住している住居があるマンションは63.3%」、この2つの項目は、「誰もが安心して住み続けられるまちづくり」という意味では、非常に重要だと思いませんか。それが課題のほうには入っていないのは何でなんですか。

これは課題に入れるべきではないかなと思うんですけれども、それ以外の何か活動があるのでしょうか。

その辺、分かったら教えてください。

○**事務局（堀里住宅課長）** ありがとうございます。

確かに、耐震化については、現在でも様々な耐震診断とか耐震化の工事の支援策も行ってありますが、そこは、今、御意見もいただきましたので、そこを課題という形で載せるのか、また違った形で、全体の中の一部ではございますけれども、ほかのものと合わせて、表現をどうしていくかということは検討させていただければと思います。

○**大方会長** この計画は、表題にもあるように、マンション管理適正化推進計画なんですね。だから管理の適正化というところに集中して施策を書くべきと考えるのか、あるいは、おっしゃるようにもっとマンションを取り巻くいろいろな問題、建て替えも含めたりしてそこまで書くべきかという議論もあろうかと思っておりますけれどもね。

ただ、余り手を広げ過ぎても時間的にも間に合わないでしょうし、今回のこの計画は、とにかく新しい条例が都でもできて、このマンション適正化計画の認定を行うことについての新施策を書くという計画だと思いますので、むしろそこに的を絞ったほうがよろしいのかなと思うんですけれどもね。

○**中島委員** 分かりました。

ただ、「誰もが安心して住み続けられるまちづくり」という意味では、旧耐震で建てられたマンションをどうするか、あるいは、高齢者が住んでいるマンションはどうするのかということころは大きな課題ではないかと思えます。

○**大方会長** そのとおりですね。

それをマンション管理ということと絡めて、まだ耐震補強ができていないところをどうするのか、あるいは高齢化が進んでいるところでどうするのかというのは大きな課題ですね。

何かいい知恵はないですか。

○**中島委員** ほかにも質問があるんですけども。

○**大方会長** どうぞ。

○**中島委員** 「修繕・建替えについて」というところで、「耐震診断を実施したマンションは45.8%」とありますけれども、これは旧耐震で建てられたマンションに対してなんです。それとも、それは関係なく、マンション全体で45.8%ということでしょうか。

データによってはかなり変わってくると思うんですよね、物の見方が。

○**事務局（堀里住宅課長）** まず、マンション45.8%とあるんですが、これは先ほど訂正させていただきましたが、20.5%です。

また、今、御質問いただきました旧耐震、昭和56年6月以前のものなのか、それ以降のものなのかということころでは、今、現状を把握できておりませんので、確認をさせていただきます。

○**中島委員** すみません。もう一つ、分からないので教えてほしいんです。

「高齢者のみが居住している住居があるマンションは63.3%」とありますが、この中に旧耐震で建てられたマンションというのはどのぐらいあるんでしょうか。それも大きな問題だと思います。

○**事務局（堀里住宅課長）** 事務局です。

今のような高齢者のみが居住しているマンションで、かつ旧耐震だという……

○**大方会長** ちょっと待ってください。高齢者のみと間違えるよ。高齢者のみ世帯がということでしょう。高齢者ばかりが住んでいるという意味ではないですよ。

○**事務局（堀里住宅課長）** そうですね。

今、会長がおっしゃるとおりで、マンションのすべての住戸が高齢者という意味ではないんですけども、そのマンションの耐震化がどうかという掛け合わせた形では確認はしておりませんので、こちらも宿題とさせていただければと思います。

当時のマンションの実態調査の中ではそういう形での把握までできておりませんので、今後、新たな調査を行う中で、今おっしゃられたようなことも踏まえまして、有用なデータにしていければと考えてございますので、よろしく願いいたします。

○中島委員 その辺のデータがはっきりしてくると課題がまた見えてくると思うんで、その辺のデータをそろえるというのは必要だと思います。

○大方会長 細かいことで、私の気のついたことがあります。

非常にテクニカルな問題で、本質的じゃないんですが、概要版でいいんですが、資料1の第3章。「目標」がありますよね。

例えば、「管理組合があるマンションの割合」が、現状（推計値）で92.8と出していますよね。けれども、平成28年の調査時点だと84.3だったんですよね。これを令和9年度には100%にするというか、なるだろうというので、それをずっと趨勢で伸ばして、現時点、令和5年では92.8になっているんじゃないかというので、これは書いてあるわけでしょう。これは、ちょっとおかしいよね。

大体、「管理組合があるマンションの割合」って、なんか減りこそすれ、増えてきたとは思えないしね。とにかく、令和9年に100%になる見通しもほとんどないしね。それをただ趨勢で持ってきて、今は92.8だというのは、これは実態を見誤るから、こんなふうを書く必要は全くないですよ。

平成28年で84.3でしたって、ただ書けばいいだけですよ。これも頑張って令和9年までに100にするんですというならそれでもいいし、到底100になりそうもないから、取りあえず真ん中の基準まで行きますとかでもいいと思いますけれども、とにかく、実際の数字を飲めちゃうようなことはしないほうがいいと思うんですね。

それが1つですね。

○佐藤（滋）副会長 今に関連して。

今の問題は、管理組合があるというのは、委託しているのも管理組合があるということになるんですか。管理委託を会社に委託しているのも、管理組合があるということなんですか。それとも、組合でやっていないからないんですか。

○事務局（堀里住宅課長） 管理を行う主体があるということでは、委託であっても管理組合があると。現実的には委託をしているものが多くございますので、そちらのほうで考えてございます。

○佐藤（滋）副会長 もう一つ。さっき聞き忘れたんですが、数字で見ても、管理組合がある

のが84.3で、管理規約があるのが85.6と多いんですけども、管理組合がなくても管理規約があるというケースはあるわけですか。あるんですね。

○市川委員 いわゆる現地規約といいますけれども、マンションが建った当初の管理規約そのものがある。ただ、建てた当初から全く見直されていない。役員の構成などが実態と合っていないだとか、そういったものはたくさんあるかと思います。

○大方会長 さらに言うと、管理組合がないマンションってどんなマンションかとかね。小規模なのか、結構大きいのがあるのかとか、旧耐震が当然多いんでしょうとか、もう少しその辺を……。これから調査されるんでしょうが。

どうせ令和9年まであと4年しかないですからね。ここで頑張って100にするなんてことは到底無理ですから、そんなことは考えずに、実態調査を踏まえて、着実に管理組合を結成させるとか、そういうふうを書くほうが誠実ではないかと思うんですけどもね。これは意見ですが。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。

実態調査につきましては、今回の計画策定までには間に合いませんで、年度を超えてから、この上位計画の住宅マスタープラン、これも実は10年間の計画の折り返し地点に突入していますので、将来的には、今回のこの管理適正化推進計画の目標年度と住宅マスタープランの計画の終期、お尻を合わせておりますので、そこに向かって両方修正していく中で新たな実態調査、こういうものを行っていきたいと考えております。

先ほど御助言いただきました現状のところにつきましては、平成28年度のマンション実態調査の数値をそのまま載せるというような御助言もいただきましたので、そういう方向も含めて検討させていただきたいと思います。

なお、会長のほうで数字を読み上げていただきました28年度の数値は、皆様のお手元の資料には載っていないで、推計値のみとなります。

改めて申しますと、目標値のところの「管理組合があるマンションの割合」、これが28年度の調査時点で84.3%でした。その下の「管理規約があるマンションの割合」が85.6。その下の目標になりますけれども、「30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合」が41.1%です。一番下の「居住者名簿があるマンションの割合」の28年当初の調査結果が69%となっております。

○大方会長 ありがとうございます。

○佐藤（滋）副会長 先ほどの実態調査の件ですけども、いろいろ御質問があった高齢者の

問題とか、それをもう少し詳しく分析するというのは、クロス集計すればできますよね。ですから、新たな調査でなくても、もう少し細かい必要なクロス集計をして、その結果を出していただくと分かりやすいと思いますので、ぜひそれはお願いしたいと思います。

事実関係なんですけれども、13ページの「町会の加入状況」というので、マンション全体でまとまって地元の町会に参加しているというその実態というのは、マンションの全体が町会に……。町会というのは個人加入ですよ。だから、町会に全員が一緒に入ることなんでしょうか。それから、居住者が個別に参加というのは、それはそれでいいと思うんですけども、地元町会に加入していないというのは、誰も加入していないという意味なんですか。この辺がよく分からないのが1つ。

それから、9ページの総戸数というところなんですけれども、これは規模別に居住している人の戸数を並べるとということで、これは全体の戸数を表しているということですよ。構成比ではなくてということですよ。

マンションに居住している人のうちの101戸以上のマンションに居住している人が13.1%というふうに考えていいんですか。

ということは、要するに、5戸以下のマンションに住んでいる人の構成比がこれだけだということで、5戸以下はもっと大きい。第1の質問。

○事務局（堀里住宅課長） 加入の方法ですけども、大きなマンションですと、本来であれば、委員御指摘のとおり、町会加入は任意かつ個人か世帯単位で入るものになります。しかし、地元の町会とコミュニティをしっかりと結んでいきたいというマンションは管理組合の管理費などの徴収と併せて、町会費という形で集約して、連名で加入しているところも、非常に多くございます。これはアンケート調査当時の結果でして、そのような内容が反映されております。

○佐藤（滋）副会長 これはマンションの数の構成比ですか、それとも人口構成比というか、世帯構成比なんですか。

○事務局（堀里住宅課長） マンションの構成比。何棟という。

○佐藤（滋）副会長 棟の……。

○事務局（堀里住宅課長） ええ。

○佐藤（滋）副会長 そうすると、56.5%は、全員が加入しているということになるわけですね。

○事務局（堀里住宅課長） そうですね。アンケートの受け止め方なんで、もしかしたら違ってもかもしれませんが、結果としてはそういうことになっています。



○佐藤（滋）副会長 分かりました。

○針谷委員 多分、今、出ているお話と同じ流れなんですけれども、調査対象2,200棟を調査とされていますけれども、実際その回答は有効回答として全てから得られているものとなるんでしょうか。

例えば、回答が得られなかったマンションの中に、管理組合もなく、管理もなされていないというマンションが数多くある可能性もあるのかなと思って、そのあたりが調査の根拠が、もし28年の資料で分かりましたら、後で教えていただけるとありがたい。

○事務局（堀里住宅課長） 後ほど確認させていただきます。

○大方会長 これは28年のときの調査でやってありますよね。あれは審議委員の方にも配付されたらいかがですか。

○事務局（堀里住宅課長） 承知いたしました。

○大方会長 ほかにいかがでしょうか。

○西山委員 先ほどの中島委員の話に戻ってしまい、技術的な内容になるのですが、4ページからの人口推計で、単純に高齢者が増えているよという御説明でしたが、一個一個はすごく面白いなという印象です。

ただ、この計画で、ここまで細かくデータを載せる必要があるのか、逆に分かりにくくしているのかなとも感じました。

施策に何が結びついているのかなと。単に高齢化しているだけでいいのかなと思います。

例えば、分かりにくくしているところで、4ページ、5ページを見ますと、「（1）総人口について」と書かれています。5ページでは、世帯についてのグラフもあり、項目を分けるとか、また、当面人口が増えていく予想ですと書かれているにもかかわらず、6ページ、図4-1の年齢別人口の推移、これは年齢不詳のデータがないので、総人口は分からないのですが、平成27年から令和2年度にかけて減少していますよね。ここで減っている。一方で、4ページの下グラフでは増えていく。年次や出典の違いはありますけれども、増えていくと言ってしまっているのかなというのが気になったところです。

元に戻りますが、要は、データをいっぱい載せることによって、逆に違う面が見えてきてしまうので、絞って載せたほうが分かりやすいのかなと思います。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。

データの整合性というところも、確かに推計の年次のものが違っていたりというところにも原因がありますけれども、見やすい必要なデータ、ほかの課題・計画等が結びつくような見せ方というところで、御意見をいただきました。ありがとうございます。

○大方会長 5ページの上のほうの図の3-1を拝見すると、とにかく世帯数で見ると大変な増加ですね。2000年からこっちね。95年と比べると、特に単独世帯が倍以上になっているんですね。これはワンルームマンションでということなんですか、それともどんどん世帯が縮小して、独り暮らしのお年寄りの世帯が増えている。両方なんでしょうけれどもね。絶対数がこんなに増えるということはすごいですね。

○事務局（堀里住宅課長） 区の世帯の特徴として、単身世帯が非常に多いというところで、建物の広さ、間取りとは別に、家族で住んでいたけれども、現在独りという方も含めてのこういった状況でございます。

○大方会長 さっき雑談をこの辺でしていたんですが、マンションというと、どうしてもファミリー向けのマンションという認識ですけれども、これを見ると、投資家向けのワンルームマンションみたいなものも増えていて、それも一応分譲マンションだからマンションというカテゴリーに入っているんでしょうが、生活の実態としては相当違うんでしょうね。その辺のことも少し踏まえないといけないと思うんですけれども。

○事務局（堀里住宅課長） イメージとしては大体皆さん、ファミリー世帯とか、元々ファミリー世帯だけれども今は2人世帯、親だけで住んでいるとか、お独りになっているという状況がイメージされているんですが、確かに投資用マンションみたいなワンルーム形式のものが増えてきていますので、ここはなかなか目をそらせられないような状況になる可能性もございますので、それらについてもしっかり据えて、どうやって反映していくのかというのは、今後検討させていただければと思います。

○大方会長 あれこれ申し上げましたけれども、今回の計画は認定を受けるというマンションをいかに増やすかということが一番狙いでしょうから、そういう意味では余りいろいろ要求はしないで、ハードルを上げないで、なるべくどんどん認定を受ける管理組合といいますか、マンションが増えるようにするというのが一番重要なんでしょうから、そこは余り踏み外さないほうがいいだろうと思いますけれどもね。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○中島委員 概略版の第3章の「目標」で、一番最後に「居住者名簿のあるマンションの割合」とあるんですけども、これは目標として違和感があるんです。

課題の3の「コミュニティ形成の必要性」という意味でいきますと、例えば、居住者名簿があってもコミュニティができていなかったら、まずいわけですよ。

ですから、これはコミュニティが形成されたマンションの割合というような目標にしたほうがいいんじゃないかなと思うんですよ。

居住者名簿がある・ないというのは問題じゃなくて、コミュニティができたかできないかが問題だと思うので、これは目標値を変えたほうがいいんじゃないかなと思います。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。

コミュニティができたというところをはかるものというのがなかなか難しいところもございますが、基本的に、現状からすると、そもそもどのような方が住んでいるか管理組合としても把握ができていないということが、そもそもコミュニティの基礎となる情報がないというところで、今回、目標とさせていただいております。御指摘いただいた御意見を踏まえながら、実際に把握できるようなデータ、指標が得られるのかどうかの検討をさせていただければと思います。

○大方会長 これは素人的な質問なんですけど、所有者名簿はもちろん東京都から分かるわけですが、居住者名簿というのはそもそも管理組合側で作れるものなんですかね。市役所が住民票から作るというのは分かるんですけども、管理組合としては、それはできないんじゃないか。どうなのか。特に賃貸に出しているようなものはね。

○事務局（堀里住宅課長） 住んでいる方の御協力を得られないと、強制もなかなかできないと思います。そういう根拠の法源があるわけでもありませんけれども、管理組合として、まず何号室にどのような方が住んでいるかという基本の情報になりますので、ここはおっしゃるとおり行政が直接何か情報を与えられるものではないんですけども、それぞれ、例えばポストに投函して、その世帯の構成を調べていただく。御協力がどれだけ得られるのかということもありますが、その辺について、行政も含めて、より良い方法があれば助言もしていく。また、いろいろ成功している事例のところも、実際、先行自治体にあると思いますので、そういうところを参考にしながら広げられればと考えてございます。

○大方会長 しかし、何となく名簿があるほうがいいだろうとは思いますが、本当に名簿は必要なのかとか、名簿ができると一体何が起きるのか、どういういいことがあるのか、もう

一つよく分からないような気もするんですけども、どうなのでしょう、そこら辺。プライバシーの問題もありますしね。

**○事務局（堀里住宅課長）** 現在でも災害時に備えて災害時要援護者名簿等への登録、これも一生懸命声かけしているところですが、災害時用といえども、これを100%作ろうというとなかなか難しい面もございます。

基本情報として、把握の仕方も、ほかの名簿以外に手段があるのかということについては、いずれにしても基本的に管理組合、それを構成する住民の方の情報ということでは、何かしら必要になってくると思います。

**○大方会長** 管理組合でいいんですけども、賃貸に出していて、住んでいらっしゃるという場合ですよね。そういう方の把握が一番難しいんだろうと思うんですけども。また、そういう人を把握しなさいというふうに管理組合側にいろいろ区のほうから指示を出すというのも、これまたいろいろなトラブルが起きそうな気もしまして、本当にこれはどれほどの意味があるのか、慎重に考えたほうがいいのかなどというふうにも思うんですけども、御専門の方から見て、どうなんですか、その辺は。

**○市川委員** まず、居住者名簿に関しましては非常に難しいです。むしろ、今回、この新宿で見えるところの外国人ということを入れますと、同じ組合員同士でもって外国人のいらっしゃるお宅の居住者の実態を取られるというのはかなり難しい。

逆に、よほどうまくいっている事例を言えば、ワンルームマンションで、それぞれのオーナーさんが外部にいて、管理会社がその1棟を丸々面倒を見ているとします。そういう場合、その物件の売り買いでもって、不動産屋さん経由でもって、住まわれている方の情報を一手にまとめている。管理会社さんのほうが、よほど外国人のお住まいの方の把握だとかいった部分はうまくいっていると思うんです。

むしろ、ワンルームマンションで、間に不動産屋さんが入って、今度どういう人が借りるんだという情報が経由している管理実態のほうが、居住者名簿というのは逆に作りやすいという実態があると思いますね。

全く、いわゆる分譲マンション、手形主になってくると、逆に管理業務の委託でもって名簿の管理というのは、組合員同士でプライバシーを見ないようにしてしまっていますから、ほとんどそのあたりが見えてこないといったところがあると思います。

持ち主は確かに追えるんですけども、住まわれている方の実態ということで、例えば分譲マンションの管理組合においてはなかなかハードルが高いということは言えると思います。

○**大方会長** 私が気にしているのは、単なる努力目標ならいいんですが、名簿をちゃんと作るということが28ページの認定基準の「その他」の⑩に入っていますよね。

その辺が条件になると、いやそこは厳しいからやっぱり認定出さないよとなると、何かあぶりは取らずのような気がしまして、そこはどうなのでしょうね。

⑩はもう国のほうで決めていることだから外せないわけですね。

○**事務局（堀里住宅課長）** はい、必須項目となっております。

○**大方会長** そこはある程度努力目標ぐらいの扱いにして、新宿区では少し緩くすればいいのかもしれないがね。

「組合員名簿」、それはいいですよ、組合なんだから。「居住者名簿を備えているとともに」、居住者名簿があっても、一部空欄になっていても、ある程度しょうがないとか何とかいうことは必要なのでしょうね。

○**針谷委員** もしかしたら、今のその「居住者」に代わって、管理という意味では「所有者」に変えることができるという何か但し書きをつけることで、ひょっとしたら緩和できるということがもしかしたらあるかなとは思いました。

○**事務局（堀里住宅課長）** 先ほどの⑩番目、28ページの⑩の中にある居住者名簿というのが、このまま現在のところ必須となっておりますが、なかなか認定の実績というものが伸びていないという現状がありますので、もしかすると、今後、見直し、今のような御意見も様々各地で出ていると思いますので、変わる可能性はあると思います。

○**針谷委員** 管理という意味では、実際、居住されている方よりは、所有されている方のほうが権限があるのかなとも思いますので、御検討いただければなと思います。

○**大方会長** どうぞ。

○**上野委員** 私は民生委員をやっているんですけども、民生委員というのは乳幼児から高齢者また外国人に対する訪問というのを非常に頻繁にするんですね。

乳幼児の赤ちゃんが生まれた方には、お母さん、こういった仲間をつくる場所がありますよとか、赤ちゃんにはこういうことがいいですよとか、また、9月1日からは、要はことぶき祝金というのを新宿区は配っております。

ピンポンを鳴らしても、マンションのところに表札がもちろん出ていないとか、そうなってくると、マンションの管理の方に、このマンションには誰々さんは住んでいますかと言ったときに、これはまだ民生委員の認知度が余りないのか、個人情報なので教えられませんって言われてしまうんですね。

そうなってくると、いや、実は私は民生委員で、新宿区から頼まれて、誰々さんにお祝い金をお持ちしたんですというふうに、そこまで一々説明をしないと、それだったら何号の誰々さんだと思いますとって、開けていただいたりもするんです。

とにかく、今はそれこそ小さなアパートでもマンションでもまず表札がない。その方が住んでいるかどうかも分からない。そうなっても、不明なときは、結局、いろいろな資料は行政のほうに戻して、行政のほうから先方に連絡を取っていただくというようなことがあるので、名簿に関して、今、お話が少し出ましたけれども、名簿があってもなくても、そういったときには、せめて情報はいただきたいというのが私達民生委員の思いです。

配り物があっても、全部配れるということはなかなかありません。特に、赤ちゃんの資料なんかをお持ちするときは、かなり不審がられます。男の民生委員が行くと、何だこのおじさんはみたいな感じで言われます。

今、実際現場で訪問を多くする民生委員としては、今現在、マンションが多く建つということは非常に活動がしにくいという部分があります。これは実体験からで、本筋からはそれたかもしませんが、そういった苦勞もございます。

以上です。

**○大方会長** どうぞ。

**○西山委員** 今の御意見に関して、前回、3月のこの会議の場で、何かメモをいただいたときに、民生委員との連携ということが書かれていたような記憶があるのですが、記憶違いかもしれませんが、それはどこの項目に対してか分からないのですが、民生委員さんの連携というものが入っていて、具体的にどうやれるのかどうか、分からないけれども、いいなと思ったのですが、それがなくなってしまったのですね。それとも、元々なかったのか。

**○事務局（堀里住宅課長）** 今回、管理の適正化のためというところで、若干絞らせていただいたところもあります。

ただ、有用なところについては、今日、様々御意見をいただいておりますので、前回の大きな建て付けの中で出てきた様々な言葉とかを含めて、改めて精査をして、今後の計画策定にも反映できればと考えております。

**○大方会長** どうぞ。

**○佐藤（滋）副会長** 根本的なというか、少し広い話になってしまうかもしれないんですが、施策の⑥に、「地域コミュニティ形成の支援に関する施策」というのがありまして、全体の中にコミュニティ、コミュニティという言葉が出てきていると思うんです。

これは私も何度も申し上げていると思いますけれども、町内会、自治会が、誰の責任でもないんですけれども、とにかく日本中で力がなくなっている。これはもう事実なわけですね。

私も地元でいろいろお付き合いさせていただいていますけれども、担い手がなくて、お年寄りが辞めるに辞められない。20年、大体同じ方がやられているわけですよ。20年以上も。名簿が変わらないんですよ、ほとんどね。

施策の⑥には、その自治会に加入するとコミュニティが醸成されるみたいな言い方がしてありますけれども、受け手のほうでそういう状態だということですよ。

しかも、大規模のマンションなら管理組合で自立していろいろなことができるでしょうけれども、そうでないところはまさに孤立をしていて、自治会ともうまくコンタクトができないとか、あるいは受皿がないとか、それから、PTAもそうでしょう。

そういう問題が非常にあって、マンションの中だけで何か管理をうまくやって、そこでコミュニティができて、名簿ができて何かやればよいというような問題ではもう根本的にないわけですよ、多分。

そういう問題が一番最先端で起きているのが新宿区なんではないかと私は思っているんです。これはいろいろお付き合いしている方々も、それから、先ほどももう少し細かいことも分からないかという御意見がありましたけれども、お住まいの方でも急速にコミュニティの内容が変わってしまっているんで、実態が分からないというのが正直なところなんではないですかね。外から見ていると全然分からないですね、本当に。こんなことが起きているのかというようなことで。だから、町会の方やなんかも非常に困っている。

要するに、何が言いたいかという、これはこれでいいんですけれども、そちらの全体のコミュニティをどういうふうにして運営していくかというようなことがしっかりしないと、なかなかこういう問題というのは解けていけないだろう。マンションが非常に割合が多いわけで、だから大事なんだけど、そこだけでは解けていかない。

要するに、会長が、先ほどこれはこれでやらなければいけなくて、諮問があったから答申しなければいけないということで、それはやらなければいけないんだけど、先ほど読み上げていただいた中で、審議会の役割として、諮問に対して答申するということとともに、区長に対して意見を言えるという項目がありましたよね。

意見を言えるというのは、例えば都市計画審議会なんかだと建議というのがあるわけですね。これは、要するに大事なことを言われなくても言うということですよ。

この条例の中にそういうことが書いてあるんで、今までもこの中で何か言うとそれが反映さ

れるかと思っっているんですけども、なかなか反映されない。要するに、審議会で答申する内容だけになってしまうということですよね。附属意見みたいなものを別につけられるわけではないので。

そういうことで言うと、先ほどの意見を言えるということに、この答申とは別に、区長に対してちゃんとした意見をこの審議会として言うことというのも私は大事なんではないかなと思うんですね。

コミュニティのことで言うと、新宿区は自治会・町内会と地区協議会というのが二本立てであって、これが非常によく機能していたわけですよ。これは非常にいい例だったと思うんですけども、聞くところによると、地区協議会が少し力を、行政的には位置づけが非常に弱くなってしまって、町会・自治会が中心ということになったんですけども、町会・自治会がそういう問題も起きているということである、コミュニティの在り方というか、そういう組織の在り方というのは、今、いろいろなところで議論していると思うんですね。

うまくやっているところもあるんですよ。大阪市なんかは、町内会・自治会も含めた協議会をつくって、それが結構うまく機能しているというのがありますから、新宿なんかはそういうことをやらないと、コミュニティが危機的なんではないか。よその人間が余計なこと言うなって言われるかもしれませんが、本当にそう思いますね。

そういうことをぜひ区長にも直接意見を……。私は、住宅まちづくり審議会として、そのことだけではないですけども、答申に対して諮問として答えるだけではなくて、意見を言うという役割があるんだとしたら、それをしないと役割を果たしたことになるんじゃないかというふうに思いますので、そんなことを幾つかばらばらに申し上げましたけれども、考えているところです。よろしく願いいたします。

**○大方会長** 住宅マスタープランもここでは以前は議論をいたしました。ただ、そのときもコミュニティが大事だという声は出るんですけども、では、具体的にどういう策を打てばいいのかというところがまだまだなんですけれどもね。

とにかく、折に触れて、建議は大事だとか、こうしろとか言うことは、ぜひほかの委員の先生方にもいただきたいと思います。この計画に盛り込むかどうかはまた別ですね。

具体的にどうしたらいいんですかね。

**○佐藤（滋）副会長** いいですか。長い話になって申し訳ない。

私は都市計画審議会で建議ってやったことがあるんですよ。これは非常に強いんですよ、これは法律に基づいているものですから。



その時は、市長が議会で発言したことに反対するような建議だったんだけど、自民党も共産党もみんな含めて、全員で建議をして、市長は喜んでそれを受けて政策を変えるということをしました。

諮問に対して答申ということはもちろん1つやって、その中に議論してきて大事なことだと思ったら、それを意見として別な形で区長に申し上げるとするのは、この審議会の重要な役割なんではないかと。

○**大方会長** 手続はよく分かった。じゃ、具体的に何を建議しましょうかと。これからのことですね。

○**佐藤（滋）副会長** それはもしそういうことであれば……。

○**大方会長** 特にマンションのコミュニティというのは、もうどんどん薄れるばかりだと。特に新宿辺りは隣り近所と付き合わなくていいからマンションを選んだというのがいまだに多いですよ。だから、そういう状況の中でどうするんだと。

○**横山委員** よろしいですか。

○**大方会長** はい、お願いします。

○**横山委員** 概略版の第2章のところ、先ほどから管理組合のところでのパーセンテージが出ているところの文章で、管理者を管理会社が担っているマンションが14.8%と。要は、管理会社が管理組合の役割をしているということなんだとは思いますが。事務管理業務を委託しているマンションが76%、両方で90%以上あるわけなんです。そうすると、90%以上あるようであれば、管理会社からデータを協力してもらうことによって、管理組合の状況とかを各マンションにいろいろ調査をするよりも、的確な数字と内容を把握できるだろうというのが1点。管理会社との接点を強く持つべきだと思います、管理業界とかありますから。

先ほどの居住者名簿は、90%が管理会社が携わっているとしたら、真面目にやっている管理会社はほとんど居住者名簿は持っています。先ほどの認定のとおり1年に一度きっちりチェックできているかどうかというのは問題はありますけれども、所有者名簿と居住者名簿は持っている可能性が高いです。

ただ、コミュニティ目的のために第三者に開示するのは、本人の承諾がない限り、守秘義務がありますから非常に難しいとは思いますが。どの部屋にどういう方が住んでいて、コミュニティ目的の場合は、これは管理内容を居住者名簿というよりも、抜本的に住民票、住民登録等のセクションとの協力をもってして、どなたが住んでいる、コミュニケーションを高めていくかという方法が適正かとは思いますが。

管理費、毎月、一番最初いろいろ管理費の内容というのは区分所有者も聞くわけですが、何年かずっと銀行引き落としになっていて、管理組合の毎年毎年の決算報告等か、総会の報告関係も余り目を通さないから把握されていない方が多いとは思いますが、これは管理会社にもまた協力して聞くべきだとは思いますが。

その管理費の中に町内会費が入っているケースも結構あります。ですから、マンション全体として、その町内に町内会費を支払っているケースは結構あるんです。ただ、それが居住者の方々は、管理費を払っているという認識だけで、管理費は、当然、払っているけれども、この町内の町内会費、私は払っていない立場なのかもしれないというふうに勘違いされている方も多し、逆に、管理費と別に町内会費も払わなくてはならないからということで、二重払いしている方も中にはいらっしゃるんですね。

その辺のところを管理会社に聞いて、居住者、区分所有者の方に町内会費はちゃんと払っていますからということを確認することで、その居住している方は、マンションに住んでいる人間だから町内会と別に疎遠になっていんだと思っているわけではなくて、町内の活動に参加したいと思っている方はそれなりに数はいるはずですから、お金をあなたたちは払っていますからねという認識を管理会社ないし管理組合のほうからちゃんと住んでいる方に認識してもらおう作業があれば、コミュニケーションを太くすることには前向きになるかと思います。

今回出ている書類のいろいろやらなくてはならないことは多々あるのは重々承知で、もうやるべきことばかりなんですけれども、そのやる主体、管理組合なわけですよ、やるのは。当然、素人の集まりですから、完全に管理会社に委託するとか、もしくは管理組合として、企業みたいな組織形態というのは正直言って難しいとは思いますが、今の管理組合というのがある種ボランティアみたいなものですから、その辺、管理組合自体が確固とした組織づくりができる。その活動ができるという環境をバックアップしてやらないことには、諸々の作業はできないと思います。

50戸のマンションで、総会あるからみんな集まってくださいと言って、ざっくり50名のうち半分の人が参加していて、25名の方が集まるとしても、25名の方が集まる場所すらないわけですね。

それが行政側でもこういうスペースがあるから使えるとかというのをもっと発信すれば、要は物理的に管理組合をやっていく環境がないんですよ。

建築指導課の方もいらっしゃるからあれですけど、新宿は数少ないですけど、ある程度敷地のあるマンションで、管理組合積極的にやっていきたいから集まるスペースをつくり

ましよう。打合せできるスペースをつくりましよう。

先ほどの資料の中にもありますけれども、容積いっぱいいっぱい、容積オーバーしたらはなから問題外ですけれども、容積いっぱいいっぱいにつくってなければだめ。そこに集会所を造れば全体で容積オーバーになるとか、管理組合を充実させるためにそういうスペースをつくらうじゃないかという話になっても、今度はそれができないではないですか。

それが、今度、建築指導課とか都市計画課で、ある程度そういう目的であれば緩和しましようとか、協力しましようとかという聞く耳を持つのか、持たないのかというのも問われるところだと思います。でないと、話す場所もないですから。その辺の環境づくりをつくってやって、管理組合が適正に動いて、耐震にしろ、コミュニティにしろ、高齢者の方のことにしろ、バックアップしていくという、最初に管理組合をいかに確固たるものにするかという努力なくして前に進むのは難しいと思います。

すみません。以上です。

**○大方会長** ありがとうございます。

今の集会の話に関して、大分前に事前に相談を受けたときには、何かりモートの総会も自由にできるようにしようとか、それをバックアップするWEBサイトの運営もどうしようとか、何か少し書いてあったんですが、今回はまず堅実に、その辺はかなり落としてあると思うんですけれどもね。

4年でそういうのができるとは思いませんけれども、先々を考えると、今、たまたまコロナでズーム会議なんて我々もよくやりますけれども、かなりそれが実用化されてきた時代です。

ただ、それを個々の管理組合に自由にやりなさいと言っても、それはできないと思うから、区がマンション管理組合の共通サイトみたいなのを用意しておいて、そこに入っていけば、そこでそれぞれの管理組合の総会というか、WEB会議もできるとか、そういうサイトをこれからつくっていくというのは、割合新しい施策になるんじゃないかと思うんです。

ただ、どうなんですか。マンション管理組合というのは、WEB会議でも総会は成立したことになるんですか、法律上は。

**○篠原委員** 結構やっていると思いますよ。特に若い人たちが多い管理組合とか、それから、年配者でもそういうのが好きな人がいる管理組合では、結構進んでやっています。

**○大方会長** ですから、その辺が一つ新しい方向性にはなると思うんですが、ただ、安易に何かコンピュータを配るとか、そういうこと言っても仕方がないので、そこは要検討かもしれませんよね。

はい、どうぞ。

○佐藤（雅）委員 マンション管理といったところに関しては余り自分も経験していないんですが、コミュニティ形成につながるところで少し活動してきた経験などから感じたことを、今、申し上げたいと思います。

今の、集会場とか集まれる場所があるかとか、そういった面にも関わるかとは思いますが、ハード的には、そういう共用部がどうあるかということは、コミュニティ形成という意味でもすごく大事ななと思います。

その観点で言うと、この施策④番の長期的な修繕計画だったり、あるいは⑤番の防災といったところには関わるのかもしれないんですが、例えば、改修をするという段階で、そういう共用部をどう造っていくかというのは、それに対して、補助が出るなどのインセンティブがないと、一般的にはマンションを開発するデベロッパーの立場からすれば、効率的にたくさん住む場所を造ったほうがいいということになると思います。

例えば新宿区にはないですけども、豊島区の巣鴨には、コレクティブハウジングというような考え方をベースにした集合住宅があります。それはどういうものかということ、まさに地域コミュニティというか、多世代、いろいろな組合せの世帯、単身者もいれば、学生もいれば、子育て世帯の方もいる。中には障害を持った方もいるみたいな、多様な人たちが集まって住めるような集合住宅を造る。その中では、当然、共用のキッチンで皆さんで食べ合ったりするようなスペースがあるとか、そのような考え方の集合住宅を造ることが一つの方策としてはあると思うんです。

例えば、そういった取り組みを、築年数が高いところを修繕したり、改修したりするといったときにできやすくするような在り方というのがないのかなというふうには思いました。

もう一つ、ソフト的な意味の施策です。施策⑥のところ、全て既存事業かと思うんですが、地域コミュニティ形成の支援に関する施策ということで、私も地域コミュニティ事業助成なんかを使わせていただいたこともありましたが、そういった地域コミュニティ形成をソフト的に、例えばハロウィンイベントなど、いろいろなやり方でできることがあると思います。実際には町会・自治会が高齢化というか、ずっと特定の一部の人たちだけがすごい重い任を負っているというような状況が続いている中で、継続が大変だというお話もありますが、ちょっとしたきっかけがあり、予算が確保でき、皆さんで楽しくやりましょうみたいな流れがあれば、若い人たちでも、意外とやろうという人たちは、潜在的には結構いるのかなというふうに思っています。

そういったことを推進していくという意味では、ソフト的なことに対しての金銭的な助成などがもう少し充実していくといいのではないかなというふうに感じております。

以上です。

○**大方会長** ありがとうございます。

もう時間がなくなってきましたが、もしまだ御意見ある方、これだけはこののであれば、承りたいと思います。

はい、どうぞ。

○**市川委員** 本資料の19ページ目ですか、21ページ目ですか。新規事業ということで、先に21ページを見てみると、「長期修繕計画作成支援事業」というのが赤文字で書かれています。これは、私、個人的には、管理組合にとっては非常にありがたいんだというふうに、今、感じて見えていました。

ただ、つくっている割には、当然、ありませんで、将来にわたって、修繕部位、修繕周期、これだけのお金がかかるというのを見せた後に、次に出てくるのは、今度は資金計画になってくるわけですね。

大体どこの管理組合も長計はつくるんだけど資金計画のところをつまらずいて、なかなか徴収できるガイドラインに沿ったような金額の積み上げができないといったところで、管理計画の認定に届かないといったところが、おおよそこれをやることによって、まず入口が見えてくると思うんですね。

これをやっても、結局、これをやれば取れると思うのではないんだけど、これを見せてあげないと、どれだけ修繕積立金が届いていないかというのは見えない入口になってくるので、逆に、これがあることによって、一つきっかけになるなというふうに思って、今、見ていました。

19ページ目ですけれども、管理計画認定制度の、今、ここでは事業名が「運用」になっていますけれども、まずは管理計画の認定をするためにどういうハードルがあるのかということを組合員の方に分かってもらう必要があって、大きいのは長期修繕計画をどういう内容のものなのか理解して、自分たちの資金計画がどれだけ足りないかというのを分かっていたら、もう一つの車輪というのは、管理規約なんですね。管理規約の改定が追いついてない。

長計の作成と規約の改定というのが、2つの両輪の中で一番大きい部分なものですから、このところほどの程度自分たちの認識が追いついていないのかということを知っていただくツールとして、今、ここでは「運用」と書いていますけれども、行政のほうで考えているとこ

ろは、認定制度のこれに近づいていくべきなんですよというようなものを示していく必要がまずあるのかなと。

そういう意味で、第4章の「施策の展開」というのは、この御認定制度の、今ここでは「運用」となっていますけれども、まずこれを啓蒙して、どこを目指していくのかということをおっしゃっていただくきっかけをもっと見せていくといったところが大事なんだと思いました。

すみません。以上です。

○**大方会長** ありがとうございます。

何か事務局のほうからございますでしょうか。

○**事務局（堀里住宅課長）** ありがとうございます。

様々な意見をいただきました。時間も不足していると思いますので、9月8日の金曜日までにまた御意見いただけるように手配いたします。メール、またはファクスにて事務局までお寄せいただければと考えているところでございます。

○**大方会長** それでは、そういうことでよろしゅうございましょうか。

その御意見いただいたものを踏まえて、事務局のほうで案をまとめて、パブコメにかかるということですか。

○**事務局（堀里住宅課長）** パブリックコメントにつきましては、日程は決まっております、10月の中旬から1か月間ということになってございますので、意見をそれまでに集約して、またはパブリックコメントでも区民の方々から様々な意見が出ると思いますので、それを集約して、また次回の審議会というところで考えております。

具体的な次回の審議会開催につきましては、改めてお知らせをさせていただきますのでよろしくお願いたします。

○**大方会長** そういうことで、パブコメにかける案を皆さんに御承認いただくという会は持たせませんが、いろいろ御忌憚のない御意見、あるいは御助言をいただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

それでは、次回はまだ未定ということではよろしゅうございましょうか。

では、今日はここまでということにさせていただきます。

どうも長時間ありがとうございました。

午後4時59分閉会

第1回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和5年8月29日