

令和5年度第2回
新宿区住宅まちづくり審議会

令和5年12月15日

新宿区都市計画部住宅課

令和5年度第2回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・令和5年12月15日

出席した委員

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

欠席した委員

水村容子、西山博之、宮城清、菊島茂雄、松田浩一

議事日程

1. 開会
2. 審議事項

新宿区マンション管理適正化推進計画の策定について

3. その他・連絡事項

議事のおてんまつ

午前10時00分開会

1. 開会

○**大方会長** それでは定刻になりましたので、令和5年度第2回新宿区住宅まちづくり審議会を開催いたします。本日は年末のお忙しい中御出席いただきまして、ありがとうございます。どうぞよろしく願いいたします。

初めに、事務局から出席状況について報告してください。

○**事務局（渡邊居住支援係長）** 事務局です。事務局を務めます住宅課居住支援係の渡邊と申します。どうぞよろしく願いいたします。

初めに、委員の方の出席状況を御報告いたします。

本日御出席いただきました委員の皆様的人数は13名となっております。欠席は**水村委員**、

西山委員、宮城委員、菊島委員、松田委員の5名でございます。審議会の開催の要件である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ことを御報告いたします。

続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。

資料1枚目の次第を御確認いただければと思います。

順番に、まず資料1、新宿区マンション管理適正化推進計画（案）についてというA4、両面使いの頭紙がございます。それから、続きまして資料2、新宿区マンション管理適正化推進計画（素案）に関するパブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方、それから続きまして資料3、A3の横使いになりますが、新宿区マンション管理適正化推進計画 素案からの主な変更点、続きまして資料4、新宿区マンション管理適正化推進計画（案）、資料5としまして、新宿区マンション管理適正化推進計画 概要版（案）、最後になりますが、資料6といたしまして、令和5年度第1回住宅まちづくり審議会における新宿区マンション管理適正化推進計画素案に対するご意見と区の対応という6つの資料をつけさせていただいております。御確認いただければと存じます。

もし過不足等ありましたら、お知らせいただければと思います。

続きまして、会議中の御発言について御案内いたします。御発言時は、マイクを御使用いただきたく存じます。マイクの使用方法についてですが、御発言の際はマイク台座に大きなボタンがありますので、これを押していただき、マイクのランプが緑色が点灯してから御発言をいただければと存じます。御発言が終わりましたら、同じくボタンを押していただいて、ランプが消灯したことを御確認いただければと存じます。よろしくお願いいたします。

2. 審議事項

新宿区マンション管理適正化推進計画の策定について

○事務局（渡邊居住支援係長） 続きまして、次第の項番2、審議事項に入りたいと思いますので、**大方会長**、進行をよろしくお願いいたします。

○**大方会長** それでは、次第に従いまして、早速でございますが、2の審議事項に入りたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（堀里住宅課長） 住宅課長でございます。よろしくお願いいたします。着座のまま資料説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず次第の次に、資料1、新宿区マンション管理適正化推進計画（案）についてということで、こちらはおさらい的になりますが、この計画の概要ですとか、あとはパブリック・コメン

とも実施いたしましたので、まず概要について説明をさせていただきます。

1番、新宿区マンション管理適正化推進計画の概要です。

(1) 計画の目的。

マンションの適正な管理のあり方を明確にすることで、マンションの管理組合や区分所有者等に管理に関する理解を深めてもらうとともに、マンションの管理の適正化に向けた区の実施をより積極的かつ計画的に実施し、「誰もが安心して住み続けられるまち」を実現するために本計画を策定するものです。

次に、(2) 計画の位置付けです。

この計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律がありまして、また国が示します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、こういうものがありますが、これらに基づき定めるものです。また、区が定めます「新宿の総合計画」、それと「新宿区住宅マスタープラン」、こちらの下位の計画として「マンション管理適正化推進計画」を位置付けております。

次に、(3) 計画期間です。

令和5年度から令和9年度までの5年間の計画期間としております。

(4) の計画の構成につきましては6章ありまして、内容は記載のとおりです。裏面を御覧いただきたく存じます。

(5) 計画策定に伴う新たな取組です。

3つありまして、まず1つ目が管理計画認定制度。これは一定の管理基準を満たすマンションの認定を自治体の実施するものです。言わばマンションの管理計画にお墨つきを与えるものです。

次に②助言・指導・勧告ですが、これは管理の適正化の推進等のために必要な指導・助言つまり管理の内容について助言・指導等を行うものです。

最後に、③新たな施策・取組の実施については3点あります。

まず1つ目がア、管理計画認定手続支援サービス手数料補助事業です。これは認定を受けようとする場合、申請するときに自治体に直接ではなくて、マンション管理センターという公益財団法人を通じまして行うことでスムーズに申請ができるものですが、この際、この申請手数料としていくらかかかりますので、これについて補助をさせていただきたいと考えています。

次に、イ、管理計画認定取得促進補助事業です。これは管理計画を、取得したマンションに対して補助事業をとということで、具体的には後ほども出てきますが、宅配ボックスを考えてい

ます。これはインセンティブで、認定を取っていただくための補助となります。

最後がウ、長期修繕計画作成費補助事業。こちら、長期修繕計画というのは立てること自体がなかなか大変なのと、経費もそこそこかかります。したがって、記載のとおり、30年以上の長期修繕計画、これをつくる場合には、その要する費用の一部を補助させていただくというものです。

次に、パブリック・コメントの実施と、その結果です。

まず、(1) 実施期間ですが、本年の10月15日から11月16日までの約1か月間実施いたしました。

(2) 意見ですが、意見提出をいただいた方が3名おられます。意見の件数は83件に上っています。

(3) 意見要旨と区の考え方ですが、後ほど資料2で説明をさせていただきます。

次に、3番、素案からの主な変更点です。前回御議論いただきまして、委員の皆様から様々な御指摘、御意見をいただきました。また、パブリック・コメント、こちらの内容を踏まえまして、前回の素案から修正したところについて資料3を使いまして後ほど説明をさせていただきます。

最後に、今後のスケジュールですが、令和6年2月、間もなくですが、マンション管理適正化推進計画を策定しまして、施行するということになっています。

資料1については、以上です。

それでは、資料2に移りたいと思います。パブリック・コメントの結果でございます。

実施期間、先ほど申したように10月15日から約1か月間実施いたしまして、提出された方が3名、83件の御意見をいただいています。

3番を御覧いただきますと83件の具体的な内訳がありまして、意見項目の内容としましては1番から8番まで8種類あります。素案全般に関する御意見など章ごとに分けております。一番多くいただいたのが6番の「第5章 新宿区マンション管理適正化の基本的な考え方」に関するものが24件と最多でした。

こちらの意見を計画への反映、どういうふうに、何件ぐらい、どのような形でしたかというところは、項目名で下に羅列をしています。

AからGまでアルファベットで表記しておりまして、まずA「意見の趣旨を計画に反映させていただく」というものは4件、次にB「意見の趣旨は、改定素案の方向性と同じです」と、御意見はいただきましたが、そのとおりに考えていますということで進めさせていただくもの

です。C、こちらもBと似ていますが、「意見の趣旨に沿って計画を推進していきます」というところです。D「今後の取組の参考とさせていただく」ということで、何か計画の修正をすぐにするのではなくて、これから取り組んでいく中で反映できるところはしていくというような趣旨です。次に、E「意見としてお伺いいたします」ということで、Bよりはさらに少し薄まる形に見えてしまうのですが、そういう御意見も踏まえまして、今後様々な施策を展開するときには参考にさせていただくという趣旨です。Fにつきましては「御質問に対する回答」というところです。AからFに属さないものについて「その他」というくくりでさせていただいております。

4番、意見の要旨と区の考え方。これの凡例のところの見方ですが、まず1枚おめくりいただきますと、「いただいた意見」と「区の考え方」が一番上の欄に書いてあります。一番左側の「No」というのは通し番号です。説明するとき「何ページの何番」と申しますので、よろしくお願ひいたします。その隣に「分類」とありますが、最初のページに「分類」の説明がありますが、いただいた御意見が計画の何に対する御意見であるのかというところを示しております。その番号は何かというと、最初の1ページの3のところになりますが、1から8までありますけれども、これに対応しているというものです。

また中身のほうを見ていただきますと、「分類」の項目の右側に「ページ（素案）」とありますが、これはパブリック・コメントに使った資料のページですので、本日配付している資料とは対応しておりません。よろしくお願ひいたします。

あとは「意見の要旨」、いただいた意見の趣旨、それを簡潔に書いていまして、その隣、「区の考え方」のところ、どのように対応するのかというところで、先ほどの「意見の計画への反映等」のアルファベットの番号を付してありまして、その内容を記載しております。

中身についてですが、これは83件ございますので、残念ながら全てはできませんので、本日は説明を割愛させていただくものもあります。本日は主なものを説明をさせていただきたいと思っております。

まず1ページの一番最初です。一番左側の「No.」、整理番号で言うと1番です。御意見といたしましては、管理計画認定を受けたマンションのメリットを具体的に記載してほしいという意見をいただきました。区としましては、御意見を踏まえて修正するというところで、本日お配りの20ページの計画案のところの「第4章 施策の展開」という章がありますが、この中の「施策① 管理計画認定制度の周知と運用」というところで、認定を受けるとどんなメリットがあるのかを新たに表記をさせていただきました。

次に、おめくりいただきまして、2ページです。整理番号No. 8を御覧ください。分かりやすく下記のように記載してほしいということで、こちらが資料4の計画（案）、1ページの「計画策定の背景と目的」のところでは、表現が分かりにくいというところで、右側の「区の考え方」のところの下線が引いてある部分です。このような表記、表現方法に変更をさせていただきます。読み上げますと時間がかかりますので、記載のとおりということで御確認いただければと存じます。

次に、パブリック・コメントの3ページのところで、整理番号12番を御覧ください。御意見です。本計画で対象とするマンション実数は、区全体で何件であり、対象とならないマンションは何件であるのか。また、これらの築年数別の数を示してほしいという御意見をいただいております。右側の区の意見のところですが、これは平成28年度に実施した区のマンション実態調査で調査対象としたマンション数に基づくと、本計画において対象とする分譲マンション数及び対象とならない賃貸マンション、これはそれぞれ約2,200件あるということでした。また、築年数別データは、資料4の8ページに記載の図4のデータのとおりで、1970年代及び80年代に竣工したマンションが多い状況となっております。対象マンション数は、今後住宅マスタープランの改定と併せて改めて調査をさせていただきたいという形で御回答いたしております。

また、少し似ているのですが、次の13番の御意見です。本計画の対象マンションをデータベース化しているのか。あとデータ化していない場合については、不動産登記情報を基に、戸数や築年数別の区内マンションのデータベースの作成を行うのはどうかという御意見です。今後、住宅マスタープランの改定を控えております。その準備段階でしっかりとした調査をして反映をしていきたいと考えております。

次に、ページをおめくりいただきまして、4ページです。御意見の番号、20番です。図表全般に関してですが、着色ですとか配置の工夫・見やすさ・大きさ・記号・表示、こういったことに工夫をされたいと御意見をいただきまして、それらを踏まえて修正しております。

次に2つおめくりいただきまして、7ページを御覧いただけますでしょうか。これは修正はしないのですが、重要なところですので、御紹介させていただきます。37番の御意見。令和6年度に向けて、（仮称）町会・自治会活性化推進条例が策定されるが、この条例の条文中に「マンションと町会とのかかわり」を規定する努力義務規定が盛り込まれることが他の自治体で制定されている条例から推察されると。今後の動向を注視し、指標を記載してほしいという御意見をいただいております。今後の参考といたしますが、令和6年度策定の町会・自治会活性化推進条例を参考にしながら、指標の設定について検討していきたいということで回答をさ

せていただいております。

1枚おめくりいただきまして、意見番号39番です。以下について、詳細に記載してほしいということで、マンション長寿命化促進税制です。これは管理計画認定制度の認定を受けたマンションに対して国交省が考えている固定資産税の、マンションの建物に係る部分ですが、これを一定減免するという制度です。

こちらについて、その情報、具体的なところを記載してほしいというところでしたので、御意見のとおり、その掲載内容、箇所、その辺を見やすくした上で計画に記載をさせていただきました。

次に、その下の42番の御意見です。認定申請です。今言った認定制度の、認定申請方法の説明がないというところで、フロー図の記載だけではなく詳しい説明を記載してほしいというところでした。また、別途「管理計画認定申請の手引き」、これを作成してほしいという御意見です。認定申請の流れにつきましては、より詳細に今回図表で記載をさせていただきました。また、管理計画認定申請の手引きにつきましても現在作成中でして、計画の策定と合わせて公表をさせていただく予定です。

次に、14ページをお開きいただけますでしょうか。意見番号66番です。33ページについて、認定基準及び認定基準ごとに、審査業務を行う際に確認対象となる提出書類、確認事項、確認方法・留意点及び関連する法令上・標準管理規約上の定めを下記のガイドラインに示されていることを記載してほしいというところです。この御意見を踏まえて修正をさせていただきます。

次に、その下の69番の御意見です。これはマンションの組合員名簿に関連するところです。マンション管理計画認定制度の認定基準がありますが、この認定基準では「組合員名簿、居住者名簿を備え」と記載がある。ガイドラインの確認方法の55ページの記載では、「組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備える」と記載されている。「両方の名簿が必要」と記載があるので、33ページの認定基準に「組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備える」と明記してほしいという御意見をいただきました。御意見のとおりに記載を修正させていただきました。

以上で、主なところだけになりますが、パブリック・コメントについての御説明は終わらせていただきます。

次に、資料3を御覧ください。こちらは、皆様からいただいた意見、パブリック・コメント、その他気づいたことも含めて、前回の審議会にお出した素案から修正した部分についてのみ

表した資料です。

表の一番左側が「該当箇所」を示しておりまして、その1つ右側が「変更後」の記載、その隣が「変更前」の記載です。一番右側が「変更した理由」を示してあります。

まず一番上のところでは、「第1章 計画策定の背景と目的」のところでは、「変更理由」のところを御覧いただきますと、節の追加ですとか文言の追加・修正、あとは番号の振り直しという軽微なところですので、記載のとおりという説明をさせていただきます。

次にその下、3ページの「第1章 計画策定の目的と位置づけ」の「4 計画の位置づけ」のところですが、パブリック・コメントでも御指摘いただきましたが、一番右側の「変更理由」のところを見ていただきますと、計画時期の追記をしてほしい、あとは図が見にくいので、もう少し分かりやすくしてほしいということでしたので、左側、「変更後」のところの記載にあるように、具体的にその計画の時期を表記した上で配置を若干変えさせていただいて、分かりやすく表記し直しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、「該当箇所」ですが、20ページから21ページにかけてでございます。「第4章 施策の展開」の目標1のところ「施策① 管理計画認定制度の周知と運用」というところがございまして、ここは「変更理由」といたしましては、認定取得によるメリットを記載してほしいと。先ほどパブコメのところでもいただきましたが、これを踏まえまして、前回お示した素案である「変更前」には記載がなかったのですが、具体的に認定を受けることによるメリットとして「変更後」欄の記載をさせていただきます。

次に、1枚おめくりいただきまして、一番上、「第4章 施策の展開」の「目標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」のところでは、「施策① 管理計画認定制度の周知と運用」というところで、「変更理由」は「公表先を追記」ということですが、認定を取得したマンションについて公表させていただきますが、その公表先を明記しまして、「変更後」につきましては「認定を取得したマンションをマンション管理センターのホームページで公表する」という記載に改めてさせていただきます。

また、次の「該当箇所」のところ、同じページの同じ節のところでは、この管理計画認定手続の支援サービスについてですが、認定申請するときには自治体にいきなり申請するのではなくて、マンション管理センターにまずは事前認定していただくためのフロー図、これも「変更前」は簡潔に記載していましたが、もう少し詳細にしてほしいというご要望があり、「変更後」の記載のとおり改めさせていただきます。

あとは章題の修正であるとか法律番号の追記、文言整理等ですので、説明については割愛を

させていただきたいと思えます。

資料3番につきましては以上です。

次に、資料4番ですが、これが推進計画の本体です。冊子になりまして、前回は素案ということでしたが、「素案」を取りまして計画（案）です。カラー刷りのものです。

表紙を1枚おめくりいただきますと目次があり、こちらは前回から大きくは変わっていません。目次の一番下、「資料編」とありますが、まだ記載していませんが、最終的にはここに、各マンションでどのような取組がされているか、お困り事ですか工夫されてうまくいきますとか、そういったことを載せたいと考えていまして、いくつか選ばせていただいたマンションにヒアリングを行っているところです。

このような記載があることで、具体的に皆さんがどのような取組をされているのか見える化でき、励みになると考えていますので、資料編のところに最終的に追記をさせていただきたいと思えます。

それでは、中身についてですが、まず目標のところでは前回御議論いただきましたので、確認をさせていただきたいと存じます。19ページです。3章は「マンション管理適正化の基本的な考え方」でございます、基本方針が前のページに3つあります。それを受けて、では区としてはどのような目標を立てて推進していくのかということになります。目標は1から3まであります。この中で、前回御議論いただきまして、表の右から2番目の「現状」の値ですが、これは28年度の「新宿区マンション実態調査」のときの数値ということで、若干古いですが、パブコメでもいただいたように、最新の調査・データにつきましては、今後、住宅マスタープランの策定等に向けて行いたいと考えておりますので、現在はこの28年度の実態調査のものを使わせていただいております。

この中で、目標1のところ、2段ありますが、下の「管理規約があるマンションの割合」ですとか、この点が前回は、28年度の数値ではなくて、令和5年に入ってからどのぐらいになっているのかということ推計した数値を入れておりましたが、その推計の仕方が適切なのかというような御意見もいただきましたので、ここはシンプルに平成28年度の実態調査の数値をもって「現状」ということにさせていただいております。全ての数値が28年度の実態調査の数値です。

「目標値」のところですが、「100%」というのが3か所あります。まず目標1のところでは「管理組合があるマンションの割合」、次に「管理規約があるマンションの割合」、目標3のところでは「居住者名簿があるマンションの割合」を100%とさせていただいております。目標で

100%というのはあまり見ないところですが、何か根拠があって必ずできるというものではなくて、これは必ずないといけない項目です。管理組合にしても、規約にしても、あと居住者名簿にしても。「現状」のところは約7年前で84%ですとか85%、69%というところで示されておりますので、これはもうあるべき姿は100%ということで、逆に80%とか90%というのを根拠を示して出すというのがなかなか難しいということの中で、努力目標で100%ということとさせていただいております。

また、目標2のところ、指標としては「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の割合」というところですが、7年前は41.1%という現状がありました。目標値、これは60%とさせていただきます。この60%につきましては、現実的などころが分かっておりますので設定させていただきます。例えば東京都では「令和12年度までに長期修繕計画をつくっているマンションの割合を80%にする」ということが示されております。我々の新宿区の計画の期間が令和9年度までですので、3年少ないという中で、80%まではできないであろうということと、東京都は長期修繕計画をつくっているか、いないかというところなんです、新宿区の目標のところは「長期修繕計画に基づきまして修繕積立金額を設定しているマンションの割合」というところですので、80%から若干落として60%。7年前が41.1%というところで、60%というような数値を設定させていただきます。

次に目標3のところですが、前回なかった指標を今回付け加えさせていただきます。先ほどのパブリック・コメントでも御指摘いただいておりましたが、マンションの名簿があるだけではなかなかコミュニティをつくっていくというのは難しいのではないかと趣旨の御意見をいただいております。これらを受けまして新たに、一番下の指標「マンション居住者間や地域との交流機会の創出を図った管理組合の割合」を設定させていただきます。現状が実際つかめておりませんので、「現状」のところにつきましては「－」の表記というところになっております。「目標値」につきましても、現在のところ現状が分からないので、目標というのがそもそもどうあるべきかというところにつきましては、本日ぜひ御議論をいただきまして、「－」のままでいいのか、何か努力目標であれば、例えば100%なのか、90%なのかとか、その辺がなかなか難しいところがございますが、皆様に御議論いただきまして、その方向性を定めていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

前回から、先ほどパブリック・コメントでこういう意見があって、こう直しましたというのがあります。例えば図表が見にくいという点です。資料は飛びますが、一番最後に資料6番がありますので、資料4と併せて説明させていただきたいと思っております。

これはパブリック・コメントではなくて、表題にあるように、資料6は第1回、前回の住宅まちづくり審議会におきまして、素案に対しまして皆様からいただいた意見、それに対する対応の資料です。

一番左の「ご意見」欄というところに2種類ありまして、1つ目としてはグラフやデータに関するもの、2つ目が地域コミュニティ形成の課題についてということで、大きく2分類させていただいております。

「概要」につきまして、1番のグラフやデータのところですが、①のところを見ますと、概略版のほうなんです、2章のところ耐震診断を実施したマンションは、旧耐震のものを対象としたものなのか、それともマンション全体を対象としたものなのかという質問をいただいております。

右側の「対応」欄ですが、これは回答内容になりますけれども、①のところは、耐震診断の実施の有無のアンケートにつきましては、旧耐震で建てられたマンションのみに実施しておりますので、45.8%という数字は旧耐震で建てられたマンションに対しての数値ということになっています。

次に、②番のところですが、御意見は概略版第3章の目標「管理組合があるマンションの割合」についてです。現状値は平成28年調査の84.3%が正しいのではないかとこのところ、そのとおりでしたので84.3%という形で修正させていただきました。

次の③番、素案に調査対象マンションが2,200棟とあるが、概略版第3章目標に書かれたアンケートにおいて、回答が得られなかったマンションの中には管理組合がなく管理もされていないマンションが多くあるのかどうかというところで御質問いただいております。

「対応」の欄の③番です。まずアンケートの回答が得られたのがこの2,200棟のうちの229件、約1割です。その中で管理組合の有無ですが、この1割の方々から得られたデータということです。このほかにアンケートの未回収ですとか郵送物の不達のマンションについて現地調査を行っております。未回答については括弧書きの中に1,335件、不達が636件という内訳です。

現地調査の中で、管理人室の有無、管理組合等の郵便ポストの有無について把握可能な範囲で調査を行っておりますが、御指摘のとおり管理人室や郵便ポストがないマンションが半数以上占めているとの結果が出ております。

次に、4番です。これはパブリック・コメントは出ていなかったのですが、審議会の委員の方からいただいた意見ですが、素案内に施策との結びつきが分かりづらいグラフやデータがあるというところです。

したがいまして、この「対応」のところの④番ですが、施策に関連があるグラフ、データに変更いたしました。あわせて、図表から読み取れる課題、ただ図表を示すのではなくて、この図表から読み取れるものを分かりやすく、それぞれの図表の下に課題ということで表記をさせていただきます。

次に⑤番です。概略版の第3章に「マンション居住者間や地域との交流機会の創出を図った管理組合の割合」も入れるべきではないかということで、パブコメと同様に、皆様からも御意見をいただいたところです。先ほど御紹介しましたように、計画案19ページの目標3のところ新たに記載をいたしました。ただ、現状は分かっておりません。現状数値がありませんので、また目標数値にしても、本日御議論いただければと思います。

次に、2番の地域コミュニティ形成の課題についてですが、記載のとおり5点ほどあります。名簿の件、居住者を把握することの難しさの件、町内会、自治会への加入とコミュニティ形成との関連性、あとはそもそも集会をするスペースがない点やスペースを確保することが難しいという御意見、またコミュニティ形成に対する助成制度、そういうものもあったほうがいいのかという御意見をいただいております、これらは意見という形で伺わせていただきました。

以上が前回の素案のときにいただいた意見でして、今回の資料4、また概略版、資料5に修正・反映をさせていただきますので、御確認いただければと思います。

それでは、戻りまして、本編の資料4の19ページの目標のところ、目標3の「マンション居住者間や地域との交流機会の創出を図った管理組合の割合」、この指標につきまして、この目標値をどのように考えたらいいかというところで皆様から御意見等をいただければと存じますので、よろしく願いいたします。

○大方会長 説明は以上ということによろしいですか。

では、一気に説明していただきました。今は19ページの「マンション居住者間」云々の目標値をどうするかというのが事務局としては困っているということでございます。でも、これに限らず、まず全体についてでも、あるいはデータなどについてでも構いませんので、御質問、あるいは御意見ございましたら、どうぞ御発言ください。

どうぞ。

○針谷委員 よろしいですか。今いただきましたお話で、目標として実現できそうな数値を設定するよりは、もちろん100%という理想的な数値を目標と掲げるということは、非常にすばらしいことだなというふうには思うんですけども、この母数をどうするかというところでいきますと、アンケート調査で回答が得られた229件という、全体の1割程度を100%に持ってい

くのか、2,200棟全部を100%に持っていくのかというところで、そのハードルが大分変わってきそうだなという気がしますので、まずその100%を、どこを100%に持っていくのかというところをちょっと議論していただいて、はっきりさせたほうがよろしいのかなというふうには感じましたが、いかがでしょうか。

○**大方会長** 事務局どうですか。

○**事務局（堀里住宅課長）** ありがとうございます。マンションが全体で2,200棟あるという現実がございますので、本来であれば、できれば2,200が。ただ、入居者の方々の属性も違ったり、特に新宿は法人がたくさん入っていたり、なかなか厳しい面はあります。100というのはなかなか難しいのかなとも考えますし、では229であれば、皆さんアンケートに積極的に御回答いただいたようなマンションですから、それは高いところを望んでもいいのかと、そこは分かれるんですが、本来どうあるべきなのか。やはりコミュニティというのは、マンション内、あとは地域との関わり。先ほどの町会・自治会活性化推進条例ということは今考えておりますが、やはりマンション単体だけでは、マンションをひとたび一歩出れば、やはり地域とのつながりというのは外せないものですので、そのような趣旨から考えると、やはりコミュニティのところ、居住者間と地域の交流というところは、より多くの対象のマンション、できれば全てのマンション、それが少なければどう施策をもって高めていくのかというところで、厳しい、低い目標値になったとしても、そこからスタートして高めていくのがいいのかなとも考えるところです。そこは御意見いただければと思います。

○**大方会長** いかがですか。どうですか。

○**針谷委員** 私も目標というのはやはり高く掲げて、この法律の目的そのものがマンションを安全に管理していこう、適正化していこうということが目標ですから、全部のマンションを対象として100%に持っていかうという目標を掲げるということは非常に大切なことなのかなというふうには個人としては思っておるところです。

○**事務局（堀里住宅課長）** ありがとうございます。

○**大方会長** どうぞ。

○**篠原委員** ここの目標3の下のほうの欄を見ると、「居住者間や地域との交流機会の創出を図った管理組合の割合」ということで、これは組合が積極的にいろいろ働きかけていくというふうなことに、何となくそういうふうに関わりを感じちゃうんですけれども、ちょっとそれは無理というか、基本的に——いや、コミュニティがすごく大事だというのはよく分かるし、地域との交流がなければ防災計画だって何だって、避難訓練だってできないわけなんですけれども、そもそ

も、だからこの「創出を図った」というより、「管理組合で町内会、自治会に入っていますか」とか、一般的にはそういう質問で、「入っている」とか「入っていない」とか、そういう回答を得ているんだろうと思います、ほかの自治体では。だから、ここまで積極的に創出を図ったというのであれば、自治体である新宿区として一体どういう努力をするのか、したのか、そういうこと的前提がないと数値って出せないんじゃないか、私はそう思います。

○**大方会長** 事務局のほう、どうぞ。

○**事務局（堀里住宅課長）** ありがとうございます。御指摘いただいたとおりだと思います。具体的なアンケートで、まず町会に入っているのか、地域とのつながりというところで、そういう設問が多い、そういうアンケートが多いというふうに認識しております。具体的に、いろいろ積極的に声かけをしているマンションもあるのですが、まだまだそれは少数派ですので、区がどのような努力をして引っ張っていくのかということですか、この表記だと誤解を受けて、そこまでできないとも取られてしまうかもしれませんので、指標名、もしくは指標名はこのままで、中身についてはまた具体的には別途触れるのかということ考えていくべきと感じています。

○**大方会長** 今の点に関しまして、24ページのところに、具体的に「マンションのコミュニティ形成の支援に関する施策」として、こんなことをやっているとか、こういうことを考えるというのがあります。現に既存事業として、例ですが、「マンションと、町会・自治会共催による夏祭りや防災講座の開設」とか、あるいは「マンション内に自治会を設立するための勉強会等」とかで、若干の助成経費を出しているとか、裏返していきますと、何かパンフレットを配布するとか、「マンションにお住まいの方への『町会・自治会の加入案内』」とかありますが、これは既存事業だから、既に実績何件とかってあることはあるんでしょう。

○**事務局（堀里住宅課長）** そうですね、はい。

○**大方会長** だから、現在分かりませんというのは、パーセントとしては言えないでしょうけれども、既に実績としてはこのぐらいのことはやっていますというのは書けると思うのと、それからこのところに「マンション居住者間や地域との交流機会の創出を図った」云々というのと、何かすごいことをやっているように思うけれども、こう言っちゃ語弊があるかもしれないけれども、24ページを見ると、そう大した話でなくても、取りあえずそこから始めようということですね。だから、その辺あまり誤解ないように表現したらいいんじゃないかなと思うんですが。

それともう一つ、目標ですが、目標も日本語だと何でも「目標」になっちゃうんですが、英

語だと「オブジェクティブ」だの、「ゴールズ」だの、「ターゲット」だの、いろいろありますよね。上のほうの「管理組合があるマンションの割合」100%と書いてあるから、これはもう相当超長期の北極星みたいな方向性というふうに誰でも思うけれども、でも目標2は60%なんて割と控え目な数字書いてありますし、しかも上のほうには目標年度が令和9年度という、僅かもう4年しかない。これができる——もう3年しかないってなるんですか。ですから、ここの目標って、どういう趣旨なのかがもうちょっと分かるようにすればいいと思うんですけども。これはとにかく長期的な目標なんだというのであれば、この「マンション居住者間や地域との交流機会」の云々というところは、もう「管理組合があるマンションの割合」だって100とか言っているんですから、これはもう「100」と書くしかないですよ、バランス上。だけど、大分タイプの違う目標値が2つ混在しているというところが、この表の難しさなんですけれども。どうしたんですかね。何か超長期目標のほうは星印でもつけて、「こちらは長期的な目標です」というのは注をつけておくと分かりやすいのかもしれないと思うんですけども。

どうぞ、市川委員。

○市川委員 市川でございます。目標3のコミュニティのところは、ほかの目標で言うところのパーセンテージで示すことは非常に厳しいと思うんです。したがって、ここに関してのみ件数目標にするですとか、例えば防災訓練の報告を所轄消防に出した件数が何件に上っているだとか、あるいは町会コミュニティに対する補助の申請が何件まで届いているだとか、ここに限ってはパーセンテージにこだわる必要、むしろないんじゃないかという気がしました。

以上です。

○大方会長 この件については、ほかに何か御意見ございますか。どうぞ。

○篠原委員 目標2のところなんですけれども、「長計に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合」、これが41.1%で、目標値は60%なんですけれども、今回の適正化法の改正で多分国が一番重視しているのは修繕積立金と、その金額が長計に基づいているものかどうかというところなんです、多分そこに一番力があるはずだと思うんです。そう考えると、ちょっと60%というのは——まあ、この目標値をどう考えるかという問題はあるんですけども、ちょっと低くないかなと。もう少し上げて——何か助成しますよね、長計の作成か何か。

○事務局（堀里住宅課長） はい。

○篠原委員 だから、もうちょっと上げてもいいかなというか、上げないとまずくないかなという気がしました。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。確かに先ほど都についての説明で、計画を立てるだけで、12年度までで80%というところだと申したのですが、今委員から御指摘あったように、ここは非常にみそになるところで、まずは計画がきちんとあって、修繕ができるかどうか、ちゃんとお金があるかどうかというところに直結しますので、確かにそれが60でいいのかということ、では何を推進していくのかと。補助事業もありますが、当初は十分な件数ではないのですが、今後そういうところも拡大をしていかなければならない中で、目標値、3年、4年というスパンではありますが、ほかの数値が100というところもありますので、そこは少し見直しも含めて検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

○大方会長 あまり現実的な——現実的なというか、ターゲットというよりは、ほかが長期的な目標ですから、こちらもう少し高めに設定されたほうがバランスいいんでしょうね。60まで達したら、もうやめるのかみたいな誤解をされてもいけませんので。

○篠原委員 すみません、20ページのところの「管理計画認定制度の周知と運用」というところの本文の中の下から3行目辺り、「管理計画の認定を受けたマンションが市場で評価されるなどの効果が期待されます」と書いてあるんですけども、市場で評価されるようになるというのは大変難しい話で、どちらかというと、今回の適正化法の改正は管理の底上げを図るということじゃないかというふうに私は理解しています。ただ、今後、こういうことがそろってくれば、確かに市場で評価される。多分全くほとんど同じようなマンションが2つあって、ではどっちにしようかって考えたら、それは合格点がついたほうがいいだろうなどは思うんですけども、それ以外は需要と供給の関係で、これをやったから市場が評価されて値段が上がるということは考えにくい面もかなりあると思うんです。だから、ここの評価はというか、書き方はもうちょっと控え目のほうが私はいいのかなというふうな気がいたします。

以上です。

○大方会長 何か事務局、お考えはどうですか。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。マンションを買うときには管理を買えというようなこともよく言われますけれども、そのぐらいしっかりと管理がされているマンションと、そうでないマンションというのは外観的にも、実際の傷み具合も違うというところあります。実際には、ほかの自治体で認定を受けたマンションが、50年を過ぎているにもかかわらず近隣の相場よりも少しよくなったという事例もありまして、「効果が期待されます」というところでやや控えめな表現にしており、「必ずされる」ということではないのですが、ここはインセンティブとして皆さんに気づいていただく、自分の資産をしっかり管理し、守ることで、

評価ということも期待がされるというところは何かしら入れさせていただきたいと思い、表記の度合いはありますけれども、今回このような形で入れさせていただいております。

○**大方会長** いかがですか。

○**篠原委員** まあ、いいかなあ。

○**大方会長** まあ、期待しているのが誰かということはありませんけどね。国や区としては期待しているということだと思いますけれども。でも、実態としてどうなんですか。ぼつぼつこういう問題というのは、ある程度市場にというか、マンションの売行きとかにも多少は今効果あるんではないんですか。まだ駄目なんですか。実態としてはどうなんですか。

○**篠原委員** 今はとにかく中古マンションも売行きがいいというか、値段も上がっているんだと思うんです。ただ、それが、ではこの認定で合格点もらったからそうなのかというのは、ちょっと分かりにくい話だと思いますし。だから、どうなのかな。まあ、「効果が期待されます」って書いてあるだけで、「効果があります」って書いているわけじゃないからいいかなという気もしますけれども、どっちかという、まず自分たちのマンションの管理組合運営では何が足りないのかというのを気づかせるための法律かなというふうな気がいたしますので、ちょっとお話しただけです。

○**大方会長** パブコメでは特に御指摘はなかったようなので、ここはこの形でいかせていただきたいような気もしますけれども、あまり実害がなければ、それでお願いいたします。

ほかはいかがでしょうか。御説明は19ページぐらいまでで、あとはもう前と同じで、パブコメのところで説明したということで御説明は割愛させていただきましたが、事前にある程度目も通していただいているということでございましょうから、よろしゅうございますか。何か。

どうぞ。

○**佐藤（滋）副会長** 何か元に戻っちゃうような話なんですけど、先ほどのアンケートの回答が229で、2,200が対象ということは、1割ということですよ。しかも未回答と、不達というのが636もあるということで。先ほどデータベースを作られたらどうかというような、ありましたけれども、この229に関しては、何というんでしょうか。行政との間で、新宿区との間で何かやり取りみたいなことが、今後もずっと続けていけるような、そういう、例えばメーリングリストができていたりとか、そういうようなことってあるのかどうかということと、それから未回答の、不達も含めですけれども、そういうところに働きかけるようなことというのは継続的にやっていったほうがいいと思うんですが。先ほどの目標をどこに置くのかって、229を目標にしてやるのか、あるいはちゃんと連絡が取れているようなところをやるのか。229から増

やしていったね。それとも、全体ということ、また新たに調査をしてやるのかというようなことも含めて、そういう現状をちゃんとつかめるようなものというのが継続的にあるといいと思うんですけども、その辺はどういうふうにお考えなんでしょうか。ちょっとこの数字見ると、ぎょっとするわけです。1割の回答で実態というのは分からないという。

○大方会長 お願いします。

○事務局（堀里住宅課長） 住宅課長です。今御指摘いただいた、2,200分の229、約1割の人たちと今後どうつながりを行政と保って、どのような把握をしていくのかというところですね。

まず1点目ですが、実際今この229の人たちと継続して何かやっているということはないのですが、この調査自体が平成28年度で7年前のものになります。その後、令和2年になってから、東京都のマンション管理状況届出制度という新たな制度が始まっております。その際、全てのマンションが管理状況等について報告をしてくださいということで、現在、新宿区の母数が850ぐらいあって、そのうち600いくつが届出ているので、まだ少し不十分なのですが、この850の母数自体が——この対象がそもそも古いマンションだけなので、区分所有法が改正される昭和58年の12月以前に建ったマンションとなります。管理組合が義務化されていない時期のマンションに限ったものになります。これが区内に当初850棟あると言われていましたが、それが実はオーナーが持っている個人所有の1棟、全部賃貸のマンションであったとか、オフィスビルであったとか、徐々に実態が見えてきました。そういうマンションをどんどん外していきますと、大体600何件という母数になりまして、そのうち現在では8割超えた程度の数が把握できています。そのできていないところの残りの2割のところについては現地調査をしたりヒアリング等、委託事業でやっておりますので、この辺の結果を見た上で、または並行しながら、課題のあるマンション、うまくいっているマンションとつながりを持って分析をしていきたいと考えております。

ですので、2点目の未回答の人たちに対してのアプローチというのは、説明と回答が一緒になってしまいますが、これらにしても、このマンション管理状況届出制度を使って、仕切り直してアプローチをかけていきたいと考えているところです。

○佐藤（滋）副会長 今のはとても分かりやすいんですが、そういうことがどこかに書いてあるといいような気もするんですけども、みんな知っているんですかね、そういうこと。私だけが知らないのかな。

○大方会長 だから、それを言いますと、19ページの目標の、例えば「修繕積立金額を設定し

ているマンションの割合」41.1%というのも、これ回答のあった229件のうちの40%という意味ですよ。

○事務局（堀里住宅課長） はい。

○大方会長 だから、今の600何件の中とかでいったら、もっと低いわけですよ。あるいは「管理組合があるマンションの割合」だって、もっとうんと低いわけですよ。それはそれでしようがないんですけども、そういう数字であるということ、何かもうちょっとここにうまく表現しないと、注記でもいいですけども。ちょっとこれだと、回答のあった229件の中の数字ですというふうに読み取れないですよ。今、新宿区のマンションって、管理組合84%もあるのか、すごいじゃないのって逆に思われてしまいますよね。実際は逆ですよ。84%ぐらいないわけでしょう。そうでもないの。どうなんでしょう。

○事務局（堀里住宅課長） 小規模のマンションが確かに多いですので、古いマンション、先ほどのように、まだ管理組合がなくてもという昭和58年以前のもは自主管理かつ管理組合がないと、本当に有志でやっているようなところもあるかとは思いますが。ただ、それで立ち行かなくなって管理会社に委託するときには、小規模ですけども、組合として立ち上げているというので、なかなかここが。結局、先ほどのマンション管理状況届出制度のところまで今把握をし直しているというところですよ。おっしゃるとおり、「28年度の調査」と書いてはありますけれども、2,200分の229という点に触れるのかどうかというのは、検討していきたいと思えます。

○佐藤（滋）副会長 2,200棟が全数で、未回答云々というのはどこか書いてあるんですか。

○事務局（堀里住宅課長） この計画の中には書いていないです。

○佐藤（滋）副会長 それは書かないと、統計だからまずいですよね。

○大方会長 実際のアンケートの結果等は、今日の10ページの辺りに書いてありますよね。あるいは、その前にも書いてあるのかな。調査データから見たという。まず、ここでとにかく、何件対象に調査票を出してというのは、どこか出ているのかな。書いていないのかな。

○佐藤（滋）副会長 書いてない。

○大方会長 それはデータの示し方というのは、ちょっと具合悪いですね。こっちへちゃんと書いてあれば、何ページのということぐらいで済むと思うけれども。

○事務局（堀里住宅課長） 19ページに書かなくても、このデータの10ページのところに表記をするというところでしょうか。

○大方会長 うん。10ページの上のほうに円グラフあるけれども、n=229って書いてあって、それだけどもんね。

○佐藤（滋）副会長 先ほど御説明いただいたような、その後のことです。800いくつの登録、それから600いくつだというような話がここにあると、やっぱり分かりやすいと思うんですけども。書き方は難しいのかもしれないけれども、やっぱり注記みたいなことで、空白たくさんあるから、その辺のところに書かれても、ちょっと囲みみたいなもので書くとか、そうすると全体の読み方が大分変わってくると思うんで。それから、今、区がこういうことに対してやろうとしている方向性みたいなものも理解できるんじゃないか、読む人が。その辺はとても大事なんじゃないかなと。今伺ったお話はとてもよく分かったんで。

○事務局（堀里住宅課長） ありがとうございます。

○大方会長 これ飾って、区はこんなに立派ですって自慢するための書類じゃないですから、いかに新宿区のマンションって大変な状況にあるかということが区民に伝わらないといけないので、恥ずかしがらずに今のような話はどこかに分かりやすく書いたほうがいいですよ。

「現状」のところではっきり書いてもいいかもしれませんし、今後の施策のところにも、まずは古いマンションからちゃんと把握していくんだということをお書きになるといいですよ。まあ、どう書くかは、もう事務局にお任せということでよろしいですか。

○事務局（堀里住宅課長） はい、ありがとうございます。

○大方会長 ほかはいかがでしょうか。おおむねよろしゅうございませうか。

それでは、年末で皆さんお忙しいでしょうから、いたずらに長く会議を続けても非効率でございますので、特にほかになれば。今いただいたような御意見をさらに事務局のほうで咀嚼をして、最後、私が拝見させていただくことにして、私に御一任させていただくということでよろしゅうございませうか。

ありがとうございます。

3. その他・連絡事項

○大方会長 それでは、次第3、その他・連絡事項について、事務局からお願いいたします。

○事務局（堀里住宅課長） それでは、その他・連絡事項です。

本年度の第2回目、本日の審議会ですが、この回でマンション管理適正化推進計画の御議論はおおむね終了ということで、最終的に責任校正ということで、最終的なものは来年の2月にお示しを、冊子をお届けさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。また途中、今いろいろ御意見いただきました。これらを若干修正する必要がありますが、責任校正とはいえども、また途中で皆様に御確認いただく場面もあろうかと思っておりますので、その節はよろ

しくお願いいたします。

続きまして、次回の審議会の予定なんですけれども、今申したようにマンションの計画についてはこれで一通り終わりましたが、今年度中に第3回を開催をさせていただきたいと考えております。時期は3月を考えているところです。どのような審議内容を考えているのかというところですが、今の新宿区の住宅の戸数というのが、すでに世帯数を3万戸ぐらい上回っている状況にあります。これは平成の初めの頃、バブルによりましてオフィスがどんどん建って、定住人口がどんどん流出してしまったというところで、この深刻な状況で、新宿区はその平成3年のときにいろいろな策を考え出したところです。具体的には新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例を制定いたしまして、続いて平成5年にはこの条例に基づきまして、新宿区住宅マスタープラン、これを策定いたしました。また、平成8年には商業業務機能と調和した居住機能を確保するために、幹線道路の沿道ですとか道路基盤が整備された高度利用が可能な地域を中高層階住居専用地区ということで、建物を建てるときには一定の割合の住宅をつくってくださいというような制度等を使いまして、何とか住宅を増やして、人が住めるまちを維持していこう、人を増やしていこうという策を取ってきたわけですが、先ほどのように、既に戸数的には十分充足をしている状況です。また、昨今のコロナ後のデジタル化の急速な進展等、またテレワークの普及等、こういったライフスタイルの変化もあります。環境面ではゼロカーボンシティ新宿の実現に向けて動いているところですが、建築物への再生可能エネルギーの導入ですとか、様々な対策、こういったものを加速していかなければならないというところで、住宅施策に関する大きな方向性を軌道修正していく必要が生じました。この方向性について、仮称ですが、「マンションまちづくり方針」というような形で御議論いただきまして、その後には具体的な、先ほどのような中高層階住居専用地区ですとか、住宅の施策の根拠となる条例等が色々ありますので、これらの条例・制度の見直しを考えております。その前に大きな方針を固める必要があると思っているところでして、まずは最初の御議論を次回3回目、令和6年3月にスタートしたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○大方会長 では、日程はこの場では決められないという。

○事務局（堀里住宅課長） 日程につきましては、また調整の後、なるべく早くお知らせいたしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○大方会長 では、今の件ということで、また3月にお願いするということになりますが、その内容については3月に御議論ということでよろしゅうございますね。特段今の時点から、何かこんなデータを用意してほしいとか、もしあれば、そのほうが事務局も助かるかもしれませ

んが、大丈夫ですか。大体データありますか。

私1つ気になっているのは、戸数は増えたけれども、アフォーダビリティみたいなのがどうなっているんだとか、あるいは高齢者とか外国人とか、いわゆるシングルマザーとか、住宅はあるんだけれども、なかなか住ませてもらえないというか、格差が生じているんじゃないかなとか思いますので、もし可能でしたら、それに関するようなデータがあると議論しやすいんじゃないかなと思うんですけれども。

ほかによろしゅうございますか。

4. 閉会

○**大方会長** では、そういうことで、3月にまたよろしく願いいたします。今日は長時間ありがとうございました。

○**事務局（渡邊居住支援係長）** 皆様、本日はありがとうございました。以上をもちまして、本日の審議会は終了とさせていただきますと思います。

午前11時13分閉会

第2回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和 5年12月15日