

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
【目的】		
1	制度目的として挙げられた点はすべて重大な問題であり、目的実現に向けて積極的に進めてほしい。	ご意見について参考とさせていただきます。
2	マンションの管理不全は、一方で単なる私有財産の問題とも思われるが、現実には周辺地域への消極的な影響（外部不経済）が大きい。「管理不全」の例として挙げられている外壁の落下はもちろん、その他にも、耐震性不足のマンションが地震の際に倒壊等する危険にさらされている周辺住民の継続的な不安や、空き住戸が多く敷地も管理されていないマンションがゴーストタウン化し、不審者の滞在や犯罪の現場になっている例（いわゆる「破れ窓」理論）などは、周辺地域の居住環境に直結する問題といえる。従って、行政による積極的な関与を期待する。	
3	私有財産であるマンションの管理不全について、その解消を行政がすべて費用負担するのは適切ではないが、その端緒を作る（市場原理等の活用を後押しする）ことにより、周辺地域への消極的な影響を回避し、より良好な居住環境の実現を目指すことは、積極的に進められるべきと思われる。	
【定義】		
4	管理組合がマンションを管理するというが、日常管理を行う執行機関は「理事会」であり、最初に明確に定義すべきである。当面の支援対象とされる昭和58年以前の分譲マンションの分譲時には、管理組合に関する明確な規定がなかったため、管理組合や理事会がない場合も多いと考えられ、最初に考えられる支援策は管理組合の設立だけでなく「理事会」運営の支援だからである。	理事会の役割や重要性については、都が発行している「マンション管理ガイドライン」（平成29年3月）に記載しており、今後、この条例に基づいて定める指針において記載することを検討します。

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
【都や管理組合、事業者等の責務・役割の明確化】		
5	実効性の高く、ある程度の強制力を有する支援を行うためには東京都だけではなく、国土交通省住宅局も引き入れ、マンションの主体である管理組合の実状把握を進める必要があり、それに基づき、責務や役割を明確に明記するべきと考える。	関係機関とは、必要に応じて適宜情報交換等を行っております。
6	管理不全への取組は他都市だけでなく、住宅金融支援機構など他団体でも開始しており連携が必要と考える。大きな組織として対処してはどうか。この観点で東京都の果たす役割は大きいと思われる。	都では、マンションの共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を行う「マンション改良工事助成」を実施しています。今後より一層の連携を検討していきます。
7	「市区町村」の責務・役割の明確化もしていただきたい。 マンション管理組合に対する実質的な助言・支援等の主体となるべき地元市区町村の責務・役割も明確化してほしい。	都条例では、区市町村の責務・役割を明記することはできません。 なお、区市町村とは、都との役割分担について、今後協議していきます。
8	豊島区では、既に区の条例により「マンション管理状況届出書」の提出が義務づけられている。 都の条例と重複し、二重の届出が求められることのないよう都と区市町村の役割を明確化されたい。	既に条例が制定されている区とは、二重の届出とならないよう、都が定める条例において調整を行っていきます。
9	マンションの管理主体である管理組合に対し「組合としての形を整えること」に責務を負わせることが明示されており、組合としての体をなす根本部分を制度化することはとても大事だと思う。また、そこを行政と業者が支援することが明記されていることも、体制整備の観点でポイントとなっていると思う。	ご意見について参考とさせていただきます。
10	「区分所有者」は、管理組合の運営と共に、理事会の運営にも参加するよう努めるとしてほしい。管理組合の運営という、総会参加だけのイメージとなるため。	理事会の役割や重要性については、都が発行している「マンション管理ガイドライン」（平成29年3月）に記載しており、今後、この条例に基づいて定める指針において記載することを検討します。
11	「分譲事業者」は販売しやすいように、長期修繕計画における修繕積立金を「段階的増額積立方式」として分譲しているが、これが管理組合の修繕積立金不足の元凶であり、修繕積立金の積み立て方を「均等積立方式」とするよう努力義務としてほしい。法的な矯正が困難と思われるため。	都が発行している「マンション管理ガイドライン」（平成29年3月）では、将来にわたって安定的に修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」が望ましい、としています。

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
【管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）】		
12	東京都がマンションの管理の主体である管理組合に対し、適正な管理の促進を図る為、具体的な施策を積極的に進められておられることに、大変心強く考えている。	ご意見について参考とさせていただきます。
13	「管理状況届出制度」の対象を昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションとしているが、早急に全マンションを対象としてほしい。	今後、順次、昭和59年以降に建築されたマンションも届出対象にしていきます。
14	管理不全とは言えないが、届出をする人材がいない、管理不全状態にあり、受け答えさえ出来ない状態については、行政のアプローチ・支援が不可欠である。	届出がなされないマンションに対しては、戸別訪問による調査の実施などにより、管理状況を把握し、その状況に応じた助言・支援等を行っていきます。
15	昭和58年区分所有法改正以前に建築されたマンションの内、管理組合の無いマンションも存在すると考えられるが、本届出制度において、管理組合がないマンションについても対象となるという理解でよいか。	対象となります。 管理組合のないマンションに対して、管理組合の設立を図り、適正な管理を誘導することは、この制度において、重要な要素の一つと考えています。
16	本制度案では、届出制度などをてこに「組合」を相手方として把握し、管理実態に切り込んでいこうとしており、そのことは大賛成だが、「組合不存在」のマンションにどう切り込んでいくのか、明確に取り上げられていない。	管理組合のないマンションにおいても、区分所有者等の方に届出を促し、管理組合の設立に向けて助言・支援等を行っていきます。
17	届出事項の中には、「管理組合の設立の有無、管理者等の設置の有無、管理規約設定の有無」といった記載があるが、そもそも組合が存在していない場合に、どうやって行政等がその存在を把握して接触し、区分所有者に届出を求め、その上で管理の重要性を認識して頂いて管理不全を予防していくのか。そういった流れを都と区市町村が主導する制度として確立して頂くことが重要であるとする。	管理組合がなく、届出もなされないマンションに対しては、区分所有者への戸別訪問による調査の実施などにより届出を促し、管理状況に応じた助言・支援等を行うことで、管理不全を予防していきます。
18	制度で気になる点は、管理不全マンションをどのようにして行政当局が把握するかである。行政当局が各マンションに届出用紙を提出させる方法では、管理不全マンションの把握は困難であると考えられる。まずは当局が受け持ち地域のマンションがどのように管理・運営がなされているかの実態調査が最初の一步であろう。その上で、問題となる管理不全マンションの疑いのあるマンションに、届出用紙の提出を要請し、その回答のあるやなしから活動を始めるべきである。	管理組合がなく、届出もなされないマンションに対しては、区分所有者への戸別訪問による調査の実施などにより届出を促し、管理状況に応じた助言・支援等を行うことで、管理不全を予防していきます。

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
19	届出書（電磁的記録含む）の作成に当たっては、行政書士法第19条違反がないよう、留意していただきたい。	
20	インターネットによる届出に関するシステムにおいては、行政書士が届出を代理する場合、代理人申請が可能なシステムとしていただきたい。 届出者のID・パスワードや電子証明書によるいわゆる「なりすまし」で届出がなされないよう留意していただきたい。	届出は、管理組合自らが行うことが基本と考えています。また、各種法令等に沿って届出が行われるよう、留意していきます。
21	マンションデータベースには、市区町村が過去に収集したセミナー参加申込時に取得した情報なども集積していただきたい。 市区町村では、セミナー参加申込受付時などに、参加申込者から各種情報を取り付けているが、どのように活用しているかわからない。	マンションデータベースには、届出による情報を登録することを基本としております。ご意見について参考とさせていただきます。
22	届出マンションが自分の届出情報を随時出力して、区分所有者等に開示できるようにしてほしい。せっかく作成した情報が死蔵される危険性がある。	届け出ていただいた情報は、管理組合が随時見られるようにすることを検討していきます。
23	検討の過程で「リーダー不在」や「管理不全の解消を望まない住民の存在」が問題となっていた。しかし、（特段の事情がない限り）自分の住むマンションが適切に管理されることを望まない人はいない。これまでマンション管理に消極的だった住民の多数は、「できることなら管理不全は解消したいが、自分（だけ）がリーダーとしての業務を負担することは、能力的にもできないし、時間的労力的にも回避したい。」という状況と思われる。そのような住民が少なくとも総戸数の半数以上いるのであれば、リーダーとしての負担を派遣専門家が肩代わりすること（それについて行政が協力すること）の入り口として、情報登録制度及び管理状況報告制度を通じた専門家派遣という制度は有効と思われる。これは外部専門家の活用にもつながるものであり、標準管理規約の改正やガイドラインを発表している国の方針とも整合する。マンション管理について消極的な住民に対し、適正な管理のあるべき姿やそのために誰が何をすべきかを説明し、その実現に向けた行政のサポート等について情報を提供するだけでも、管理不全からの脱却に対し大きな援助になるとと思われる。	ご意見について参考とさせていただきます。
24	8行目と13行目の「要届出マンション以外のマンション」に関し、補足し確認する意味で「昭和58年以前に建築された、人の居住の用に供する独立部分の数が6未満であるもの」といった文言をカッコ書きのような形で付け加えてはどうか。	

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
25	管理組合の日常管理執行機関は「理事会」であり、「②管理者等の設置」を「理事会等の設置」とすべきである。「管理組合」は日常管理執行機関である「理事会」の適切な開催に努めるとする必要がある。	
26	次の項目を追加してほしい。 ・日常管理執行機関は「理事会」であるため。 【理事会の開催等】 原則毎月の開催 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (議事録の作成 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無)	理事会の役割や重要性については、都が発行している「マンション管理ガイドライン」（平成29年3月）に記載しており、今後、条例に基づいて定める指針において記載することを検討します。
27	次の項目を追加してほしい。 ・資金計画でもある「長期修繕計画」は必要である。 【長期修繕計画の作成】 計画の作成 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (作成・直近更新年 _____年)	長期修繕計画については、適正な管理を行う上で重要な事項（資料P7）として、届出項目にすることを検討しています。
28	届出項目について、「基本的な枠組み案」のパブリックコメントにも記載があったが、単純に毎月の積立額を記載するのみではなく、管理組合の財政状況（管理の良否）を把握するために、「長期修繕計画の作成の有無」も必要と考える。	
29	届出項目について、「基本的な枠組み案」のパブリックコメントにも記載があったが、単純に毎月の積立額を記載するのみではなく、管理組合の財政状況（管理の良否）を把握するために、「修繕積立金の積立累計額」も必要と考える。	ご意見について参考とさせていただきます。
30	「マンションを適正に管理するための取組」として「修繕履歴の作成と保管」が挙げられているが、マンションでは常に小修繕を行っており、細かな修繕の記録をつけるといわれると、管理組合の負担が大きい。履歴の作成基準を明確化されたい。	国が定めるマンション標準管理規約コメント第32条関係⑥に記載されている大規模修繕工事、計画修繕等の履歴情報は、必要と考えます。
31	12行目の「④防災対策」について、「④防犯・防災対策」とし、防犯対策を、防災対策と並んで提示してはどうか。	ご意見について参考とさせていただきます。

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
32	<p>管理組合の目的は、建物並びにその敷地及び附属施設を維持管理することであり、「マンションの社会的な機能を高めるための取組」の「②コミュニティ形成の取組」は不適切。採り上げるのであれば、管理組合としての具体的な実施事項を明示されたい。なお、国土交通省のマンション標準管理規約には管理組合の業務として、過去に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が記載されていたが、平成28年の改定で削除されている。都が、管理組合に町内会費の収納や管理費からの町内会行事への支出等を求めている、またはマンション居住者を対象に任意団体として自治会を発足させることを求めているのであれば、地方自治法、区分所有法に抵触するものと考えます。</p>	<p>コミュニティ形成の取組は、国が定めるマンション標準管理規約コメント第32条関係⑧に記載されている、「マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動」が想定されます。</p>
33	<p>都内各地区において管理組合で構成される管理組合団体が形成され、管理組合間の経験交流等を通じてマンション管理の適正化が図られてきており、この活動を支援する旨東京都としての意思表示をしてほしい。都内各地区において管理組合で構成される管理組合団体に参加して、管理組合間の経験交流などを通じてマンション管理の適正化を図るよう明記願いたい。同じ立場である他の管理組合との経験交流を通じて、初めて管理組合の自立運営ができるようになる。</p>	<p>ご意見について参考とさせていただきます。</p>
34	<p>届出項目について、管理不全予防や適正に管理を行う上での重要事項として届出事項が記載されているが、本届出により、マンションの社会的機能の向上に行政が積極的に関与するという観点で「建替えの検討」についても項目に入れてはどうか。届出項目には、マンションの社会的機能の向上を目的とした箇所がない又はわかりにくいように感じている。</p>	<p>ご意見について参考とさせていただきます。 なお、都が発行している「マンション管理ガイドライン」（平成29年3月）では、「早い段階から将来の建替えや改修など、再生に向けての意識を持つことが重要」と記載しています。 また、社会的機能の向上に係る項目は、資料P7に記載した項目等を検討しています。</p>

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
【管理状況に応じた助言・支援等の実施】		
35	<p>情報化社会において費用対効果が最も効率的な誘導手段は、単純ではあるが、情報の提供につきる。それは情報を中心に設計されているこの制度とも親和性がある。消極的な情報の公開が罰則的に作用してしまう点に注意すれば、最小限の費用で最大限の効果を発揮する可能性がある。制度の実効性を確保する手段としては、市場原理による誘導が望ましい。経済的合理性が認められるとともに、区分所有者等への負担も軽微（ないし不発生）なものである。提供された情報がどのような形でマンション（住民）の利益（制度の実効性やマンション（住民）の協力への動機づけ）につながるかについては、行政が考える必要はない。それは市場が考えることである。重要なことは、市場が情報を有効に活用できるよう、可及的に詳細な情報を提供すべきという点である。</p>	<p>都では、建物の性能と管理の両面において、一定の水準を確保しているマンションを認定・登録し、公表する「東京都優良マンション登録表示制度」を実施しています。今後、この制度の見直しなどにより、管理が優良なマンションの情報提供について検討していきます。</p>
36	<p>一般的に想定し得る効果としては、中古不動産市場における積極的な評価などであるが、この制度の目的が管理不全の解消であることからすると、両者に直接的な結びつきまでは認められない。前者はゼロをプラスにするものであり、後者はマイナスをゼロに近づけるものだからである。それでも、マイナスをゼロに近づけることにより、他の情報とあいまってマンション（住民）の利益につながる可能性は十分にある。「このマンションは築40年を超えています。東京都の適正管理促進制度に登録していて、さらに専門家の派遣も受けていますので、管理はきちんと行われています。」というような情報活用が想定される。それに加えて、専門家による援助の詳細情報等も開示されれば、中古不動産市場におけるいわば「安心材料」として活用される可能性もある。特にこの制度の対象物件を前提に考えると、築深物件の低価格取引が想定されることから、近い将来に想定される大規模修繕や建替え等に管理組合が対応できているか否か（中古物件として購入した後で区分所有者としてどの程度苦労するのか）の判断材料として、重要な情報となる可能性もあるのである。</p>	<p>個々のマンションの届出状況や支援状況等の情報公開については、個人情報保護等の観点から、慎重に検討していく必要があると考えています。</p>
37	<p>管理状況に応じた助言・支援等の実施について、マンション管理組合への助言・支援だけでは限界がある場合もあるのではないかと。「助言・支援等」の「等」には、マンションの社会的機能の向上を目的とした「その他政策の検討」を含んでいるという理解で良いか。</p>	<p>管理組合に助言・支援を行っても、管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められる場合は、指導を行うことを検討しています。</p>

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
38	管理状況の届出を計画されているようだが、届出する管理組合は極少数と考えられる。理由としては、届出することの利点が見えないため、能動的な行動に結びつかないと思われるためである。できることであれば、届出に対する動機付けが利点となるような制度を付加する事が望まれる。届出により助言や支援等が受けられると周知しても、届出するのは健全なマンション管理組合の一部であり、大多数のマンションの管理組合は動かないであろうし、マンションにとって有意義な支援内容が出されなければ、思うような届出数にはならないと考える。	検討会の最終まとめでも、届出をすることが管理組合の適正な管理に対するモチベーションとなる仕組みも望まれると提言されており、今後検討していきます。
39	現在実施されている支援策では管理状況を届けることについて必要性を感じない管理組合が多いと思われるので、もっと支援策を充実させてほしい。	
40	管理組合の運営に対する相談・支援について、アドバイザーの派遣制度があるが、マンションの問題は多岐に亘るため、有資格者のみならず優良な管理ノウハウをもった管理組合の理事長経験者等、実務に長けた経験者も活用できる仕組みを備えておくことが有用と考える。	アドバイザー派遣を希望する管理組合が安心感を抱くためにも、マンション管理士や建築士、弁護士などの有資格者で、かつ実務経験も豊富な方がアドバイザーとしてふさわしいと考えています。
41	管理組合としての形を整えることと同じように（もしくはそれ以上に）管理組合（組合員）がマンション管理に日々主体的に関与していく仕組みづくりも大事だと思うが、いかがか。制度案では「日々、どのようにして、組合（組合員）が主体的に管理していくか」の方策提示がない。制度外での情報提供の形が望ましいのかもしれないが、方策を提示し定着させる努力をすることで実際に整えた形を動かすことができ、本当の意味で適正な管理が促進されるのではないか。ここの仕組み作りやサポートも行政と業者が手を取り合ってやっていくべきところであると思う。	区分所有者は、法令等の定めるところにより、区分所有者としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めることが必要と考えており、今後、条例に基づいて定める指針等で、その重要性について啓発していきます。
42	管理組合の運営に対する相談・支援については、身近な街の法律家である行政書士をご活用いただきたい。 (活用事例) ・新規または変更における管理規約の作成 ・総会および理事会の議事録作成などの議事運営の支援 ・管理組合の会計記帳、決算書の作成 ・滞納管理費等の請求の内容証明郵便の作成 など	管理組合が適正な管理を行う上で、専門的な知識を有する方の相談、支援を受けられるよう、今後、条例に基づいて定める指針等でその啓発に努めていきます。
43	中央の図表左上に示された支援策「個別訪問を行うとともに、管理状況に応じて継続的に関与」に続き、すぐ下にカッコ書きでフォントを小さくして記載される具体例に「第三者管理者方式」を加えてはどうか。	管理組合に対する具体的な支援策のあり方については、今後検討していきます。

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
44	<p>管理組合のできていないマンションについて、管理規約を新たに作成するにあたっては、行政書士などの専門家に依頼した場合、その費用の一部を助成する制度を設けていただきたい。</p>	
45	<p>支援の最重点は各マンションのキーパーソンを発掘することである。管理不全状態に陥っており自ら名乗り出る人材は出てこないと予想されるが、最初は外部専門家を選出してまず組合活動を軌道に乗せることを目標とする。外部専門家の報酬は公費負担とする。管理不全マンションに財政的負担を求めることは現実的に無理があるためである。</p>	
46	<p>管理不全状態にあるマンションに対しては、技術的・財政的支援を優先とし早急に組合員・管理組合へ接触を図る。窓口はマンション施策専門家であるマンション管理士・建築士等のチーム制を採り当該個々のマンションの問題点を探り出し施策の糸口とする。届出対象マンション以外にも支援体制が不可欠とされるマンションが存在するが、そのマンションの特定は専門家チームの派遣時に当該地区周辺への聴取・聞き取りによって調査を行うべきである。支援体制として、マンション管理士・建築士等の専門家チームを多数編成する。従来の管理アドバイザー、建替え・改修アドバイザーの枠にとらわれず多数選定する。専門家チームについても、初期・中間・最終アプローチ班に分け、マンションに応じたチームを張り付ける。また、行政地区をブロック単位に分け、指導が行き渡らない状態を防ぐ。迅速に対応しつつ、経過によっては対策の変更も柔軟に行う。</p>	<p>管理組合に対する具体的な支援策のあり方については、今後検討していきます。</p>
47	<p>現在のマンションで発生している修繕積立金の不足並びに、修繕積立金の滞納問題は、マンションの維持運営の根幹を揺るがすものであり、管理不全を引き起こす要因の一つと考えられる。それを解消したい思いは理解できるが、民間の専門家と言われるマンション管理士も、実務経験が無い有資格者が多く登録されており、根本的解消に向けた動きを起こすほどではない状況である。抛って、修繕積立金の滞納に対応する都の支援策は、実効性の高く、ある程度の強制力を有する支援が望ましいと考える。</p>	
48	<p>経済的に取壊すインセンティブが生まれにくいマンション（土地価格に対する解体費の割合が高いマンション）は今後、良質なストック及び良好な居住環境の形成等の障害になる。マンション分譲事業者に円滑な運営に配慮したマンションの供給する責務を担保するためにも開発計画時の更地価格及び開発マンションの解体費を開発前に提示させる仕組みを設け、東京都がそれを確認する仕組みも有用かと考える。「2つの老い」が現実化している管理組合に対しては、管理の良否のみならず、マンションの建替・敷地売却など出口計画についての受け皿の仕組みについても触れておく必要があると考える。</p>	

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」に対するパブリックコメント及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
49	組合員の関心度を高めるためには、組合員への広報活動が最適である。組合員向け管理不全解消マニュアルを作成して見てはどうか。	今後、条例に基づいてマンションの管理の適正化に関する指針を定め、普及啓発していきます。
50	改善が見られないマンションの例として、「2つの老い」が現実化している管理組合が対象となると考えられるが、行政指導等を行う場合に、改善を促すための公表だけでなく、何らかのホスピタリティ（経済的支援（融資）、理事会役員の派遣等）も効果的と考える。	管理状況の改善が見られないマンションに対してマンション名を公表することは、現時点では考えておりません。なお、指導を行う場合には、事前に調査を実施し、必要な助言・支援の受入れを促していきます。