

第1回マンションの総合的な計画に関する検討会 における主な意見の概要

第1章 計画策定に当たって

【1 計画策定の背景と目的】

- 「建物の長寿命化又は建替え・敷地売却による再生の道が適切に選択されることが重要である。」とあるが、管理組合にとって、重い課題である。この書き方だと他人事のように感じる。もっと深く、重く書いてほしい。

第2章 東京が目指すマンション居住の将来像

【1 マンションを取り巻く状況】

- 「超高層マンションの竣工棟数の推移」と題した図があるが、棟数は、分譲だけでなく賃貸を含むことを明記した方がよい。
- データが全国のものか、都内におけるものか明記した方がよい。

【2 マンション居住の将来像】

- 「マンション居住の将来像」において、全体像の各項目を、第4章の目標の順で書いてはどうか。
- 「…再生に自主的に取り組んでいる。」、「…老朽マンションの再生が進んでいる。」、「…マンションが適切に再生されている。」とあるが、同じようなことが言い方を変えて書いてあるような印象を受ける。整理できないか。

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開（管理）

【目標1 行政による管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進】

- 「目標1」は「目標2」の手段なので、構成を考えた方がよいのではないか。
- 目標1のタイトルについて、「行政による管理状況届出制度を活用した」とあるが、行政が届け出るように読めるので、「行政による支援制度を活用した」の方が誤解を生じにくく、適切ではないか。

【目標2 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進】

- 「マンションの社会的機能の向上に資する取組に対する支援等」と「管理組合による防災対策への取組の促進」は同じようなことを述べているので、整理した方がよい。
- 「環境性能の向上」とあるが、もう少し具体的に記述してもよいのではないか。
- 本計画と、指針やガイドラインとの関係、条例と本計画との関係を、体系表のようなもので示した方がよい。

【目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成】

- 「マンション分譲事業者への要請」において、分譲事業者は、修繕積立金が均等積立方式なのか段階増額積立方式なのか、値上げがあるなら値上げがあるということを、きちんと説明することが重要である。
- 「マンション分譲事業者への要請」の中で、「十分な説明等を行うよう要請」となっているが、「適正な規約案を提示するとともに、管理に関する事項について十分な説明等を行うよう要請する」とした方がよい。
- 「マンション分譲事業者への要請」において、長期修繕計画については、分譲事業者と管理組合のやることをはっきり分けた方がよい。分譲事業者はその内容を十分に説明し、管理組合はそれをしっかり見直していく。ここでは十分説明することを重視したらよいのではないか。
- 「既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映」について、「取引時における情報提供」となっているが、「取引時」ではなく、管理情報の開示は「購入検討時」とする方がよい。