

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
「東京 マンション管理・再生促進計画」全般について		
1	<p>参考資料を含めると123ページとなり読み込むにはかなり時間がかかる。動画を作成して目にしてもらう等目を引く方法を採用してはどうか。</p>	<p>本計画の策定に当たっては、そのポイントを分かり易く伝えられるよう、本編と合わせて概要版を作成しています。</p>
用語の定義		
2	<p>「高経年マンション」の定義について、時期的な議論を促進する意味から、築年数を明記すべき。</p>	<p>本計画に掲げる課題や施策は、一定の築年数で明確に区切られるものではないことから、高経年マンションの定義として築年数を限定することは適切ではないと考えます。</p> <p>なお、国の「社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ」（令和2年2月）においても、「高経年マンション」を「建設後相当の期間が経過したマンション」としています。</p>
3	<p>「再生」の定義について、再生の手法としては敷地売却は消極的な、あるいは限定的維持改修につながるため不適であり、削除すべき。</p>	<p>敷地売却制度は、老朽化したマンションを再生する一つの手法として有効であると考えます。</p> <p>なお、国の「社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ」（令和2年2月）においても、「敷地売却」を「再生」の一つの手法として位置付けています。</p>
第2章 東京が目指すマンション居住の将来像		
2 マンション居住の将来像		
4	<p>《全体像》として、「市場における新規のマンション供給においてはマンション分譲業者が作成する原始規約、長期修繕計画等においては当初から建て替えが考慮され、所要の修繕積立金が設定されている。」を追加すべき。</p>	<p>ご意見について今後の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、『第5章 3 今後の検討課題と対応』の〈適正な権利関係の解消に向けた着実な準備〉において、「マンションが円滑に建替えを行うためには、各区分所有者が費用負担するという前提に基づく着実な準備が重要」としています。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
5	《地域像》として、「超高層マンション等の大規模マンションにおいてはICT（情報通信技術）を管理組合運営合理化に活用されている。」を追加すべき。	<p>いただいたご意見を踏まえ、「全体像」の5項目めを、「マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化している一方で、外部の専門家を活用した管理方式などが普及するとともに、ICT等の導入による合理的な管理が行われている。」とします。</p>
<p>第3章 施策展開に当たっての基本方針</p>		
<p>3 各主体の基本的役割</p>		
6	〈マンション分譲業者の役割〉に、「マンション分譲業者は当初の管理費および修繕積立金を適切に定めるとともに、あらかじめ建て替えを考慮した計画の作成に努める。」を追加すべき。	<p>ご意見について今後の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、『第5章 3 今後の検討課題と対応』の〈適正な権利関係の解消に向けた着実な準備〉において、「マンションが円滑に建替えを行うためには、各区分所有者が費用負担するという前提に基づく着実な準備が重要」としています。</p> <p>また、マンション分譲事業者の責務については、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」第8条において、「法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努めなければならない」としています。</p>
7	〈その他マンションにかかわる専門家、事業者の役割〉を、「仲介事業者は、マンション購入希望者への情報提供において管理運営状況及び建物の維持管理状況等を評価の対象とした適切な価格査定等を通じて流通市場の活性化に寄与するよう努める。」に改めるべき。	<p>ご意見について今後の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、本計画の『第3章 3 各主体の基本的役割』において、仲介事業者は、マンション購入希望者への的確な情報提供や適切な価格査定等を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努めることとしています。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開		
1 マンションの適正な管理の促進		
【目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進】		
8	各取組は秀逸であるが現実には知られていない・活用されていないのではないかと。対策整備の段階から普及へ視点を変更して実効性を上げていく。まずは利用実績が伴わない理由を把握して見てはどうか。	本計画に掲げる各施策については、これまでのマンション施策の取組状況や課題等を把握・分析した上で具体化しているものであり、今後とも、施策の実施に当たっては、適時適切に検証を行うとともに、積極的に広く周知を図るなど、実効性の向上に努めていきます。
9	防災訓練を管理組合に強く働きかけたらどうか。マンションでは隣に誰が住んでいるかもわからないケースがある。訓練を実施することで、住民の顔がみえる。また参加しない住民（例えば単身高齢者、外国人、賃貸人）等について管理組合で考えるきっかけとなる。	マンションの防災力を高めるためには、管理組合が防災訓練の実施など防災対策に主体的に取り組むことが重要です。 そのため、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の「第17 防災対策」において、管理組合が取り組むことが望ましい事項として、防災訓練の実施を掲げるとともに、「マンション管理ガイドブック」において、防災訓練の実施に関して、定期的な訓練の実施の必要性や訓練内容等の工夫の重要性などについて記載しており、それらにより管理組合に取組を促していきます。
10	マンションにおけるコミュニティ形成に関して、今後ますます外国人との共生社会が進行しマンションの区分所有者、賃借人としてコミュニティに加わることが必然的に増加する。当然マンション管理ガイドブックにおいてこれらに対応するノウハウを提供することになる。	マンションの居住者間の良好なコミュニティの維持・形成に努めていくことは、日常的なトラブルの未然防止や防災減災、防犯、大規模修繕工事の円滑な実施など、マンションの適正な管理を主体的に実施していく上で、管理組合にとって重要です。 また、居住者が快適な生活を送るためには、管理規約、使用細則などが常に確認できる状態にあることが重要であり、特に、外国人が居住する場合は、文化、風習等の違いにより、生活上のルールが異なることがあることから、規約や細則について周知していくことが重要です。 そのため、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」や「マンション管理ガイドブック」において、「居住者コミュニティ・地域コミュニティ」の項目を設け、快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営の確保のために必要なルールづくりの重要性、継続的に居住者間のコミュニティの形成を図ることの重要性などを示すとともに、「ガイドブック」において、外国人居住者等に対してマンションに住む上でのルールを説明する際の参考となる資料を紹介しています。

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
11	<p>本計画素案を見てマンションポータルサイトの存在を知った。内容が非常に充実しており参考になる。せっかく良いサイトを作られているので、届出制度を機に各マンションの管理組合にも周知してほしい。</p>	<p>「東京都マンションポータルサイト」については、平成28(2016)年度の開設以来、都民向けのセミナーなどにおける案内チラシの配布や、都が作成するパンフレット等への案内の掲載など、周知を行ってきました。</p> <p>本年4月から開始される管理状況届出制度に関連して、管理状況届出システムの「操作マニュアル」や届出書の「記入の手引」なども「ポータルサイト」に掲載することとしており、届出の対象となっている全マンションに対して発送した届出制度のご案内のパンフレットにも「ポータルサイト」の案内を載せ、利用を促していきます。</p> <p>「ポータルサイト」を様々な場面で活用していただけるよう、引き続き、幅広く周知を行っていきます。</p>
12	<p>マンション管理業務に対して、管理組合が判断基準を持っていないことから、結果的に、マンション管理会社の業務の良し悪しを判断できない事例が見受けられる。マンションごとにマンション管理会社を第三者機関が定期的にチェックすることを制度化することを検討してほしい。</p>	<p>マンション管理業者の登録及び指導・監督は国において実施しており、都が、各マンション管理業者の事業内容等に関与することはできません。</p> <p>なお、「マンション管理ガイドブック」において、管理組合がマンション管理業者を選定する際のルールや、マンション管理業者が管理組合に対し、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づいて説明すべき事項などを記載しています。また、マンション管理業者向けに、管理業務を受託した際に実施することが望ましい事項についても記載しています。</p>
13	<p>民間の住宅への税金投入には限界がある。居住者の意識を変えていくしかないと思う。セミナーや相談会などを充実すべき。また、専門家に気軽に相談できる体制も充実すべき。</p>	<p>マンションの管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が主体となり取り組むことが基本ですが、東京においてマンションは都市や地域社会を構成する重要な要素であり、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連した高い社会性を有しているため、行政が適切に関与し、適正な管理や再生を促進することが重要と考えます。</p> <p>そのため、これまで取り組んできたセミナーの開催や専門家による無料相談を引き続き実施していくとともに、管理組合等からの申込みに基づき専門家を派遣する「マンションアドバイザー制度」の充実・活用促進や、マンション管理士が相談に対応する「分譲マンション総合相談窓口」の体制強化の検討などを進めていきます。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
14	<p>「東京都マンション管理アドバイザー制度」を広く活用して、セミナー業務や相談の業務だけでなく、管理組合等への支援業務を一定期間行うコース等の検討も必要と考える。</p>	<p>「マンション管理アドバイザー制度」については、その一層の利用促進に向け、支援メニューの見直しの検討などに取り組むとともに、本年4月から開始する管理状況届出制度によって把握した管理状況に応じ、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討していきます。</p>
15	<p>マンション管理士等専門家等の経験、能力向上を目的とした教育制度、また管理アドバイザー制度の一層の利用促進について、分譲業者、管理会社などの民間業者から専門的な人材を募り専門チームとして編成し、総合的なアドバイスをワンストップでできるシステムが構築されるとよいのではないかと考える。</p>	<p>本計画の『第5章 1 推進体制の整備』において、「専門家向けの研修会等を通じたスキル向上や、マンション施策などへの取組を通じた実務経験の蓄積により、専門的人材の育成を図っていく」としています。</p> <p>また、現行の「マンション管理アドバイザー制度」は、様々な業種で活躍されている、登録されたマンション管理士や建築士等の専門家の中から、管理組合等からの求めに応じてアドバイザーとして派遣を行い、マンションの維持管理に関する情報提供やアドバイスを行っているものです。ご意見について今後のマンション施策の参考とさせていただきます。</p>
16	<p>既存の管理組合は「寄合」の色合いが強く、昔ながらの近所付き合いの延長線上の組織として運用されてきたと考えるが、昨今の海外の富裕層や投資家等を始めとした外部オーナーの増加により、今までの近所付き合いの関係性が希薄になりつつあるように感じる。そのような環境下では現在の多様化した分譲マンションを素人の住民によって管理運営していく既存の管理組合のスタイルが転換期に来ている。</p> <p>理事長をはじめ、理事や監事についても輪番制や立候補制による無報酬での選任ではなく、組合会計に報酬を盛り込み、運用に対する責任と義務を明確にすべき。</p> <p>更に、理事にマンション管理士等の有識者や専門家を外部理事として参画させ、適切な報酬を支払う事で、組合運営をより合理化・効率化していく事も併せて今後の課題である。</p>	<p>マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が、マンションの管理の主体として、その運営を適正に行うことが必要です。また、管理組合は、円滑な組合活動を行うため、管理規約に管理組合の役員に関して定めておくことが重要です。</p> <p>そのため、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の「第7 総会の開催等」、「マンション管理ガイドブック」において、管理規約上での役員に関する定めについて掲げており、必要に応じてマンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を活用することについても、選択肢の一つとして記載をしています。</p> <p>なお、役員への報酬については、国が作成した「マンション標準管理規約(単棟型)」において「役員は、(中略)報酬を受けることができる」とされています。ご意見について今後のマンション施策の参考とさせていただきます。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
17	<p>個人情報の面もあるが、居住者名簿作成を義務付けてはどうか。災害弱者を把握する一つのツールになるのではないか。</p>	<p>火災などの事故や地震などの災害等の発生時における緊急連絡体制の確保や、居住者間のコミュニティ形成を図るため、居住者の名簿を常備しておくことが重要です。また、近年の居住者の高齢化等により、災害時に救護を行うため、避難行動要支援者名簿の必要性も高まっています。</p> <p>そのため、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の「第14 区分所有者等の名簿」において、居住者名簿や避難行動要支援者名簿の常備について、常に最新の情報に更新することの重要性を記載するとともに、「マンション管理ガイドブック」において、名簿の記載内容の例や、名簿の作成に当たってのプライバシーや個人情報保護への配慮などについて掲げており、それらにより管理組合に取組を促していきます。</p>
18	<p>共用部分は区分所有者の共有財産で、公共的空間でもあるので、タバコ煙（加熱式タバコ等を含む）に汚されないよう、受動喫煙の危害防止、また火災予防等からも「禁煙」の義務付け規定をお願いしたい。ベランダやテラス部分も共有部分に含まれるので、徹底をお願いしたい。</p>	<p>マンションにおいては、住まい方のルールを管理規約などに定めることが、トラブル防止の観点から有効であり、ベランダ等共用部分、敷地及び専有部分における喫煙の是非についても、居住者間で議論の上で、必要に応じて管理規約などに定めることが重要です。その際、受動喫煙防止の社会的動向も踏まえ、マンションの共用部分、敷地及び他の居住者に著しい影響を与える場合の専有部分での禁煙を検討することが望ましいと考えます。</p>
19	<p>敷地内あるいは隣接する緑地空間や小公園の場所も屋外であっても「禁煙」の徹底周知を義務付けるべき。</p>	<p>そのため、「マンション管理ガイドブック」において、マンションにおける受動喫煙対策について記載しており、今後とも、管理組合などを対象としたセミナーなどを通じて、「マンション管理ガイドブック」を周知し、トラブル防止につながるよう努めていきます。</p>
20	<p>専用住居部分は私的空間ではあるが、排気・換気扇や戸開け、隙間からの漏れなどで、隣家・近隣や上下階などに受動喫煙の危害を及ぼすトラブルが増えている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・このようなトラブル防止のために、先ず例えばエントランスに注意喚起を掲示する ・トラブルが発生する前に、改善・解決に向け訴求者が管理組合に訴え、当事者間で円滑な相談協議を行える制度を義務付ける ・これらの受動喫煙の危害防止や苦情トラブルが発生しないよう、予防を含め、管理規定の明文化、条例や法的対処を含め、お願いしたい。 	<p>そのため、「マンション管理ガイドブック」において、マンションにおける受動喫煙対策について記載しており、今後とも、管理組合などを対象としたセミナーなどを通じて、「マンション管理ガイドブック」を周知し、トラブル防止につながるよう努めていきます。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
【目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進】		
21	<p>届出制度の開始は適正管理の重要な一歩だと思う。届出制度についてどうやって対象マンションに届けるかがカギ。マンションには管理会社がついているので、管理会社にしっかりと制度周知をすると効果的と思う。</p>	<p>本年4月から開始する管理状況届出制度では、昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるものについて、その管理組合が管理状況の届出を行う必要があり、これまで「広報東京都」への制度開始の案内掲載や、「管理状況届出制度のご案内」のパンフレットを対象の全マンションへ発送するなど、周知を行ってきました。引き続き、届出制度について対象のマンションへの周知を図り、制度の実効性を高めていきます。</p> <p>なお、管理組合が届出を行うに当たっては、必要に応じてマンション管理業者による支援も有効であると考えられることから、管理業者の関係団体に対して届出制度に係る説明会を開催するなど、合わせて周知を図っています。</p>
22	<p>管理会社に委託していないマンションが課題。地元区市町村が防災、福祉などで様々な情報を持っているので、情報を活用して制度周知、指導をはかったほうが良い。</p>	<p>都と区市町村が緊密に連携し、情報の共有を図りながら、管理状況届出制度を運用するとともに、マンションの適正な管理を促進していきます。</p>
23	<p>届出の有無により管理不全・管理不全兆候マンションの見極めは可能だと思うが、その後の改善策としては果たして効果が見込めるのか。条例以上の指導はできないと思うが、実効性のある対策も盛り込んでみてはどうか。</p>	<p>「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、管理状況届出制度により把握した管理状況に応じ、管理組合等に対する必要な助言や支援とともに、必要に応じて指導等を行うことにより、マンションの適正な管理の促進に資する施策の実効性を高めていきます。</p> <p>また、既に、管理状態が劣悪であるため、周辺の生活環境等に悪影響を及ぼす管理不全に陥っている場合は、他行政と連携して対応することも検討します。</p> <p>なお、管理組合の取組に対する支援策については、本計画の『第4章 1 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進』及び『目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進』に掲げています。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
24	<p>管理不全の兆候があるマンションでは、管理者不在等で届出も行わないマンションが多いと思われる。この対策として、マンション管理士・建築士等の専門家ほかによる管理不全マンションの兆候がある物件の通報を、積極的に受け付ける窓口（電話・FAX・メール等）を設置してはどうか。</p> <p>この通報で得た情報を調査して、区市と連携して必要な支援を積極的に行うことにより、管理不全マンションを少しでも減らせるように思える。</p>	<p>管理不全の兆候があるマンションにかかる通報は、管理状況の届出を受理する区市町村の窓口などにおいて受けることになり、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該マンションの管理組合に対し、管理状況に関する事項を届け出るよう求めることができます。届出や調査により把握した管理状況に応じて、都は区市町村と連携し、当該マンションに対する支援等を実施することにより、管理不全を予防し、適正な管理を促進していきます。</p>
25	<p>マンションの総合相談窓口にご相談の際、相談員の方に丁寧に対応していただいた。専門家からのアドバイスを無料で受けられる制度はありがたく、是非、窓口の一層の利用を図るため、広報（都の広報誌やHPで）していただくと都民のためになると思う。</p>	<p>「分譲マンション総合相談窓口」については、昨年9月の開設にあたり、「東京都マンションポータルサイト」での周知や、区市町村・関係団体とも連携して、都民向けのセミナー等における案内パンフレットの配布などの広報を行ってきました。</p> <p>本年4月からは、問合せに迅速に対応できるよう窓口体制の強化を行うこととしており、「ポータルサイト」を活用するなど、あらためて広く周知していくことを考えています。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
【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】		
26	『目標3』について、一刻も早く推進してほしい。市場を一から立ち上げるのではなく、みらいネット・レインズに参加を申し出てみてはどうか。	<p>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に向けては、マンションの購入希望者等が管理情報を円滑に入手できるようにするとともに、管理情報を積極的に公開することが、管理組合にとって適正な管理の実施に向けたインセンティブとして機能するよう、市場の環境整備に取り組むことが重要と考えます。</p> <p>そのため、本計画の『第4章 1 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』において、消費者等に対する「マンションみらいネット」等の普及啓発を掲げるとともに、「マンション管理ガイドブック」において、管理組合の運営状況等の開示様式例を掲載するなど、管理の良好なマンションが適正に評価される市場の環境整備に取り組んでいきます。</p>
27	既存マンションへの管理情報開示、優良マンション登録制度においても民間マンション事業者団体と意見交換を実施したうえで取り組むことはどうか。	<p>建物の性能と管理の両面において、一定の水準を確保するマンションであることを公表する「東京都優良マンション登録表示制度」については、その利用促進に向け、関係団体等の意見等も踏まえ、制度の改善を図っていきます。</p>
28	当初、低額の修繕積立金が設定されていることから、計画上の修繕積立金の額に対し実際の積立額が不足しているマンションが多く存在している。段階的に確実に引き上げることや積極的に均等積立方式を採用するよう強力な指導・誘導策を検討してほしい。	<p>国が作成した「マンション修繕積立金に関するガイドライン」では、将来にわたって計画的に修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」が望ましいとされています。これを踏まえ、都としては、修繕積立金の望ましい積立方式について検討していきます。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
29	<p>マンションデベロッパーは、管理規約の策定及び分譲時に、各区分所有者の資産運用の為、分譲後は管理業者や住民による既存の運用方式ではなく、一つの企業と同様に将来的に管理組合が赤字とならない様に、当初より理事や監事の報酬制度の導入や外部理事の参画を前提とした分譲をする必要がある。</p>	<p>マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が、マンションの管理の主体として、その運営を適正に行うことが必要です。また、管理組合は、円滑な組合活動を行うため、管理規約に管理組合の役員に関して定めておくことが重要です。</p> <p>そのため、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の「第7 総会の開催等」、「マンション管理ガイドブック」において、管理規約上での役員に関する定めについて掲げており、必要に応じてマンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を活用することについても、選択肢の一つとして記載をしています。</p> <p>なお、役員への報酬については、国が作成した「マンション標準管理規約（単棟型）」において「役員は、（中略）報酬を受けることができる」とされています。ご意見について今後のマンション施策の参考とさせていただきます。</p>
<p>2 老朽マンション等の再生の促進</p>		
<p>【目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備】</p>		
30	<p>高経年マンションの再生について、修繕や改修にしても、耐震補強工事や建て替えにしても、補助金の拡充やその適用基準の緩和が必要。</p>	<p>管理組合が、改修、建替え、敷地売却など、様々な再生手法の中から、マンションの状況に応じた最適な手法を円滑に選択できるよう、今後とも、支援策の充実強化などに取り組んでいきます。</p>
31	<p>再生工事を阻む大きな理由は組合の懐事情である。都の助成制度だけではなく、国の「長期優良住宅リフォーム推進事業」も追記して組合の支出を減少できる具体的な事例を記載してはどうか。</p>	<p>ご指摘の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、都が関与せず、国が管理組合に対して直接補助する事業であるため、いただいたご意見を踏まえ、「東京都マンションポータルサイト」への参考掲載などを検討します。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
32	<p>それぞれの再生方針に合わせて、居住者の仮住まいや引っ越しについても補助金や公社・都営住宅のあっせんも必要だが、各ハウスメーカーやデベロッパー、不動産業者が管理する賃貸住宅情報を共有し、保証等行政の支援の下であっせんをすることも必要。</p>	<p>都は、マンション建替え法に基づく建替事業及び敷地売却事業による建替えを実施するマンションの居住者に対し、収入が一定額を超えないなどの要件に該当する場合に限り、仮住居として特別に都営住宅を期限付きで提供しています。</p> <p>なお、都は、マンション管理の適正化や再生の促進に向けた施策を、関係者が一体となって推進していくため、関係団体、区市の代表及び都で構成される「東京都マンション施策推進会議」を定期的開催し、参加関係団体の実施事業等について情報共有や意見交換を行うなど、連携を図っています。</p>
33	<p>単体の組合では解決できなくても複数になれば前進する（例、隣接するマンションで大規模修繕工事を引き継ぐ。足場の移動費用・経費の節約となる。大規模修繕工事費情報の交換）。環境整備支援として各地区でマンション組合連合会等の組織を立ち上げてみてはどうか。</p>	<p>都内の自治体の中には、マンションの区分所有者や管理組合の間で情報交換をしながら、マンションの管理に係る課題の解決方法を見い出すことなどを目的とする、マンション間のネットワークにおける活動を支援している事例があります。</p> <p>本計画では、『第2章 2 マンション居住の将来像』の《全体像》の中で「管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っている」将来像を描くとともに、『第4章 1 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進』において、管理組合による地域コミュニティとの連携などの取組を促しています。</p> <p>ご意見について今後のマンション施策の参考とさせていただきます。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
【目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進】		
34	<p>耐震化を阻む理由も資金事情。2017年耐震診断ガイドライン改定により耐震工事費が大幅に減額して工事完了したマンションがみられる。是非紹介して端から耐震診断さえしないマンションにアプローチしてみてもどうか。</p>	<p>耐震化促進に向けた普及啓発においては、毎年定期的で開催している「マンション耐震セミナー」で耐震改修工事の事例紹介を行っており、また、本年4月からの管理状況届出制度の開始以降は、届出等により把握した耐震化の取組状況に応じ、管理組合等に対して、事例紹介などを含むきめ細かな助言を行うなど、耐震化に向けた継続的な普及啓発を行ってまいります。</p>
【目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生】		
35	<p>マンション単独敷地における建替え事業の場合、計画条件等により採算性があわない案件があり、各地権者の合意状況を考慮すると、行政からの近隣敷地との連携や駅前の開発と一体に関連つけられる制度により、マンション建替えがより推進する可能性が高いと感じる。</p> <p>マンション再生まちづくり推進地区の指定制度を活用できるよう、関係者（管理組合、コンサルタント、設計者、ゼネコン、デベロッパー等）への理解浸透等のため、勉強会、情報共有の場を創設してほしい。</p>	<p>平成29(2017)年に創設した「マンション再生まちづくり制度」は、容積率や高さ制限などにより単独では建替えが困難なマンションについて、周辺との共同化など、区市町村のまちづくりと連携した再生を促進するものです。</p> <p>今後とも、積極的に区市町村に対して周知するとともに、管理組合や関係団体等に対しても制度活用のメリットなどについて普及啓発を行い、活用を促してまいります。</p> <p>なお、都は、マンション管理の適正化や再生の促進に向けた施策を、関係者が一体となって推進していくため、関係団体、区市の代表及び都で構成される「東京都マンション施策推進会議」を定期的開催し、参加関係団体の実施事業等について情報共有や意見交換を行うなど、連携を図っています。</p>
36	<p>容積率の緩和という錬金術はもはや時代に即さない。これだけ空き家が存在しており管理不全マンションが存在している。そこへ新築物件を呼び込むのは不全マンション増加に拍車をかける嫌いがある。</p>	<p>都内の老朽マンションには、容積率などの建築規制により既存不適格となっているなど、建替えが困難なマンションが多く存在しており、そのようなマンションの建替えを促進するためには、公開空地の確保など公共的な貢献を行うことにより市街地環境の向上に寄与することを要件に、都市計画・建築規制を緩和することも一つの有効な施策であると考えます。</p> <p>また、マンションの管理不全を予防するためには、管理組合による自主的かつ適正な管理に向けた取組が重要です。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
37	<p>高経年マンションの建て替えについて、既存建物の容積率の余剰が無いマンションの場合は、デベロッパー等の支援が得られずに、負担の大きさ等により建て替えの検討自体が停滞してしまっているマンションが散見される。また、都心部の様にマーケットが強いエリアは、昨今の建築費の高騰による事業コストの増額に対しても事業計画が成立し易いが、マーケットが弱い郊外等のエリアはコストの増額を吸収し切れずに負担増につながり合意形成が進まないという悪循環に陥っているケースが散見される。</p> <p>その為、容積率や高さ規制やその適用基準の緩和は急務と感じる。</p> <p>その一方で、近隣住民等からの理解が得難いという課題もあるので、緩和を受ける為の条件として、再開発同様に公共貢献、つまりその事業において公共性の高い施設（生活利便施設、介護施設、教育施設、等）や付帯サービスの相互利用等を可能とする事で、理解を得られる様にするのはどうか。</p>	<p>都内の老朽マンションには、容積率などの建築規制により既存不適格となっているなど、建て替えが困難なマンションが多く存在しており、そのようなマンションの建て替えを促進するためには、公開空地の確保など公共的な貢献を行うことにより市街地環境の向上に寄与することを要件に、都市計画・建築規制を緩和することも一つの有効な施策であると考えます。</p>
38	<p>昨今の傾向として、容積率等の問題から単独での建て替えが困難で、隣接地を巻き込んだ計画を検討されるケースも見受けられる。しかしながら、一方で事業コストの高騰から隣接地の所有者にとって事業への参画メリットが得られずに計画が頓挫してしまうケースも散見される。</p> <p>その為、隣接地の所有者に対して税制面等のメリットを設定し、互いにWIN-WINの関係性が構築出来る様な優遇措置を検討して頂く必要がある。</p>	<p>ご意見の内容については、本計画の『第5章 2 国等への働きかけ』に記載のとおり、「隣接地等との共同建て替えを権利変換手続で行うことができる新たな事業手法の創設及び税制の優遇措置」を、国に要望しています。</p>
39	<p>団地建て替えについては、多摩ニュータウンに始まる大規模団地が今後建て替えの検討が顕在化してくる中で様々な形態の団地があり、建て替えを推進する合意形成のハードルが非常に高いという課題がある。</p> <p>現在検討が進められている一団地の解除や一部敷地での建て替え等、制度適用の緩和が急務となっており、一日も早い施行が望まれる。</p>	<p>ご意見の内容の一部については、国において、マンションの建て替え等の円滑化に関する法律の改正案が提案されています。</p>

「東京 マンション管理・再生促進計画」(素案)に対するパブリックコメントの概要及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第5章 計画の推進に向けて		
2 国等への働きかけ		
40	<p>「改修によるマンション再生の促進」の事項について、「共有部分の専有部分化など、現行では全区分所有者の同意が必要と解される事項について、特別多数決議で実施できる制度の導入」とあるが、民法上共有に該当するため、区分所有法改正等による必要がある。制度の導入とは何か。</p>	<p>当該事項では、法改正も含め、特別多数決議で実施できるようにすることを、「制度の導入」と表現しています。</p>
41	<p>本計画を推進し、その効果を実感できるようにするためには、税制や法令の改正が不可欠。特に以下の点について強力に働きかけてほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画に基づく修繕積立金については、所得控除の対象とすること。 ・管理組合による収益事業（空き駐車場の外部貸し出しや看板設置などによる収入）については、修繕積立金に充当する場合に限っては課税対象から除外すること。 ・老朽化マンションの建替えや売却を促進するため議決要件を緩和すること。 ・管理費や修繕積立金の未納者に対する取り立てや罰則（差し押さえ等を含めて）をもっと簡易に執行できるようにすること。 	<p>『第5章 2 国等への働きかけ』に記載のとおり、いただいたご意見のうち、「老朽化マンションの建替えや敷地売却を促進するための議決要件の緩和」については、耐震性が特に低いマンション等についての適用を国へ働きかけています。</p>