

良質なマンションストックの形成促進計画（案）に対する都民意見の概要

本年2月8日に、良質なマンションストックの形成促進計画(案)を公表すると同時に、意見を募集し、都民の皆様から多くの御意見を頂きました。短い期間にもかかわらず、誠にありがとうございました。ここでは、頂いた主な意見の概要とそれに対する都の考え方を紹介いたします。

1 意見募集の結果

募集期間:平成28年2月8日(月曜日)から同月22日(月曜日)まで

意見総数:12通

2 主な意見の概要と意見に対する都の考え方

項番	意見	都の考え方
第2章 東京が目指すマンション居住の将来像		
1	所有権の概念がない外国人が、区分所有という形態を理解できるかどうか。仮に、仲介業者が懇切丁寧に説明をしたところで、管理費・修繕積立金を負担する必要性にまで理解が及ぶか甚だ疑問である。	外国人による所有に伴う管理組合運営上の課題については、実態把握も含め、今後調査していく予定です。
2	「市場におけるマンション供給は、既存マンションの流通が主流となっており～」とあるが、新築マンションの供給を抑制するような誤解的な内容に読み取られる懸念がある。 「既存マンションの流通が活性化することで、マンション流通市場に占める既存マンションの比率が高まっており～」としてはどうか。	住宅が量的に充足し、将来的には、人口・世帯数とも減少に向かう中、マンション供給は、既存マンションの流通が中心となっていくことが重要と考えています。ただし、「主流」という表現については、やや強い印象を与え、誤解を招くおそれがあるため、表現を改めます。
第3章 施策展開に当たっての基本方針		
3	「マンションの適正な管理の促進」、「老朽マンション等の再生の促進」を重点とした上で、新規供給時における施策や、再生によらない方法も大きな柱になりうるのではないかと。	本計画では、東京都住宅政策審議会答申を踏まえ、「マンションの適正な管理の促進」、「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱としており、新規供給時における施策や、再生によらない方法についても、それぞれ関連する項目の中で記載しています。
4	都全体で迅速に老朽化マンションの建替えや耐震性の低い地域の解消を推進するためには、広域的な課題の解決に資する施策や大規模なマンションまちづくり制度の活用については、都が主体となり、区市町村とも連携して推進すべきである。	第3章に記載のとおり、各施策の展開に当たっては、都と区市町村が適切な役割分担の下、連携して施策に取り組んでいきます。
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促進		
5	ガイドラインが周知されていることと、それが行き渡った上で、ガイドラインに適した管理がされているかどうか、ということは別問題であり、アプローチが異なるのではないかと。	29ページに記載のとおり、ガイドラインの周知にとどまらず、その実効性を高めるための方策についても検討していきます。 また、一定の高経年マンションを対象に管理組合の運営状況等を定期的に報告する制度を創設するなど、マンションの管理状況を把握した上で、対象に応じて適切な対応を図っていきます。
6	外部専門家を活用した管理方式については、原則として、権限を持たない顧問等として活用すべきであり、管理破たんした管理組合に対してのみ、再建するまで一時的に役職に据える等の対応をすべきである。	外部専門家の活用方法は、マンションの状況に応じて管理組合が考えるべきものであり、都は、マンション標準管理規約の改正等を踏まえ、外部専門家を活用する場合の支援策等について検討していきます。

項番	意見	都の考え方
目標2: 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善		
7	基本情報の把握については、マンションデータベースとマンション管理業協会が持つ情報を合わせれば、おおむね把握できるのではないかと考えられる管理組合活動に対して、過度に事務作業を押し付けるのは慎重に検討すべきではないか。	基本情報登録制度の構築に当たっては、マンション管理業協会などの業界団体と連携して検討するとともに、制度の試行を通じて、管理組合活動への影響や、課題の把握、有効性の検証等を行っていきます。
8	管理不全マンションから、マンション管理アドバイザー派遣の申出は現実的に考えられないので、上記のように対象を絞った上で、個別のヒアリング等、ローリングをかけていくという取組が現実的ではないか。	管理不全と認められるマンションに対しては、改善計画書の提出及びその履行状況の報告を求め、マンション管理士等とも連携して、改善に向けた助言・指導等を行っていく予定です。
9	情報の運用面では、区市ごとにバラつきが起きないように、都又は国が管理すべきである。	マンションデータベースは、今後も都で管理し、区市町村と連携して運用を図っていくことを想定しています。
10	区分所有者一人一人が「管理不全の兆候」を自覚できるような情報提供・支援・指導の在り方、責任の所在等、行政限界も含め、更に検討すべきである。	管理状況報告制度の構築等を通じて実態把握に努め、管理組合に対して必要な支援や指導を行うとともに、管理の重要性について普及啓発に努めるなど、管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進を図る方策を検討していきます。
11	管理状況報告の対象を限定する際、築年数のみならず、小規模なマンション、大規模な超高層マンション等、比較的新しいマンションも含めたほうが良いのではないかと考えられる。	管理状況報告制度の構築に当たっては、来年度から予定している制度の試行を通じて、対象とすべきマンションの考え方や、課題の把握、有効性の検証等を行っていきます。
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		
12	中古住宅の性能評価制度の確立及び定着、公的な第三者機関による査定手法の確立により、中古市場の活性化を図る施策について検討すべきである。	中古市場の活性化は、マンションに限らず住宅全般に係ることから、住宅政策審議会等を通じて引き続き検討していきます。
13	マンション管理(修繕積立・耐震を含む。)におけるインスペクションを公的機関により格付けすることにより、管理体制や財政面での健全化の普及・促進を図り、今後の老朽化放置の防止・スラム化抑制につなげることはできないか。	建物の性能と管理の両面から一定の水準を確保しているマンションを認定・登録し、公表する制度である「東京都優良マンション登録表示制度」の利用促進に向け、制度の改善に向けた検討等を行っていきます。
14	マンションみらいネットによる情報公開のメリットは、市場価格を決定するときに評価点にプラスされることが最大のポイントである。買い手も登録・更新項目を確認できれば、管理状況を把握でき、安心して購入することができる。そのためにも、価格査定マニュアルに、みらいネット登録について項目を追加してもらうべきである。	「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、公益財団法人不動産流通推進センターや国に要請していくことを考えています。
15	リノベーション済の中古マンションの供給が進んでいるが、建物全体の耐震性能に無知又は無関心であることが多く、近い将来に予想される耐震改修やマンション建替え、敷地売却などの決議の際に、新たな反対者として一定の勢力を持つ可能性がある。あらかじめ購入前に認知が進むよう、大手ポータルサイト等の広告の物件概要に、「耐震改修済、耐震改修を含む大規模修繕工事済」等の記載の義務付けが必要ではないか。	52ページに記載のとおり、耐震化促進に向けた普及啓発として、「東京都耐震マーク表示制度」により、耐震マークの交付に取り組んでいます。御指摘の趣旨を踏まえ、不動産売買に係る民間の情報サイト等を通じて広く情報提供を行っていくことについても検討していきます。

項番	意見	都の考え方
2 老朽マンション等の再生の促進		
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		
16	区分所有者等が、ワークショップ等で自身のマンションと暮らしの未来について話し合い、将来ビジョンを作り、イメージを共有することが重要。当事者である区分所有者と管理組合・行政・専門家による新しい協働がマンションの未来を拓くのではないかと。	47ページに記載のとおり、マンション管理ガイドラインに「マンション再生」の項目を追加し、区分所有者や管理組合に対し、早い段階から将来の再生についての意識を持たせ、再生方針の検討や必要な資金確保に取り組むよう促すとともに、マンション再生セミナーの開催等を通じて、効果的な普及啓発を図っていきます。
17	東京都社会福祉協議会において不動産担保型生活資金貸付けを行っているが、こうしたリバースモーゲージを積極的に告知し利用者を増やしていく必要がある。	高齢者の資金面での負担軽減を図るため、金融機関と連携して、高齢者向け融資制度の充実に向けた検討を行っていきます。
18	マンション再生として、改修に対する取組が弱すぎる。最優先事項として取り組むべきである。	建替えや建物敷地一括売却だけでなく、改修によるマンション再生も重要と認識しており、効果的な支援の在り方など検討を進めていきます。
19	老朽マンション等の再生に対し、法定市街地再開発並みの補助金制度・税制優遇措置等を検討すべきである。	法定市街地再開発事業とマンションの建替事業では、その公共性に違いがあることから、同様の取扱いをすることは困難と考えます。
目標5: 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進		
20	旧耐震で耐震診断・耐震改修を行っていないマンションは、修繕積立金が不足し、後に管理不全に陥る可能性が高いと考えられる。マンション啓発隊活動を通じて得られた情報等の整理・活用を急ぐべきである。	52ページに記載のとおり、マンション啓発隊活動を通じて得られた知見や情報についても最大限活用して課題を抽出するなど、効果的・効率的に耐震化に向けた普及啓発を図っていきます。
21	段階的改修への助成制度検討に当たっては、現状を少しでも改善することが結果的に地震被害を軽減することにつながるため、居住者の実情に合う柔軟な支援制度が望まれる。	53ページに記載のとおり、段階的な耐震改修に対して、計画の履行を担保する仕組みを整理した上で、各段階において工事費への助成を行う制度について検討していきます。 都の耐震改修助成は、マンションの倒壊による道路閉塞など、周辺地域の悪影響を防止するという公共性の観点から行っており、Is値を0.6以上とすることを条件としています。
22	旧耐震基準で建築されたマンションに対しては、行政として一定の強制力を伴う施策が必要。その際には、行政からの補助・助成が必要である。	私有財産であるマンションに対して強制力を伴う施策を適用するかどうかは、公共性の観点など、様々な角度から検討が必要と考えます。 なお、都は、マンション耐震化促進事業により管理組合の取組に対して助成を実施しています。

目標6:まちづくりと連携した老朽マンション等の再生		
23	駅から離れた場所にある老朽マンションや、道路付けが悪く再建築しても容積が増えない立地にある老朽マンションは、建替えの検討が難航しがちで良質なマンションストックの形成を促進しにくいいため、先行モデル事業の三つのメニュー以外のバリエーションを検討すべきである。	「(仮称)マンション再生まちづくり制度」は、先行モデル事業の3地区に限定したものではありません。
24	「(仮称)マンション再生まちづくり制度」の具体検討に当たっては、地域全体の都市機能の更新の観点から、単独の建替え敷地だけではなく、指定区域全体での容積率の一律緩和、日影規制の適用除外等の建替え誘導を図る特例措置を検討すべきである。また、区域内の権利所有者や事業者からも都へ直接提案ができる仕組みとする必要がある。	「(仮称)マンション再生まちづくり制度」については、先行モデル事業を通じて得られた成果や区市からの意見等を反映させながら、より有効に機能する制度の構築を目指していきます。
第5章 計画の推進に向けて		
25	行政の助言や支援を受け入れようとしないマンションが、最終的にどうなるのかということ併せて検討すべきである。そうしなければ、施策の実効性が高まらないのではないかと。強制的な建物の撤去や区分所有権の解散も視野に入れた議論が必要ではないかと。	個々のマンションの状況や課題を踏まえ、改善に向けた助言・指導等を行っていくことが重要です。区分所有権の解消も改善のための選択肢の一つと考えられますが、実現には更なる法整備が必要と考えます。
26	敷地売却制度は、現状、建物を壊すことが前提となっているが、既存ストックを活用する観点から、解体ありきではなく、社会問題を解決するため、高齢者向けの施設にコンバージョンするなど、制度上、バリエーションがあってもいいのではないかと。	御指摘のコンバージョンも、既存ストックを活用する観点から有効な再生手法の一つと考えます。なお、67ページで、既存マンションの除却を要件としない等、敷地売却制度の要件緩和について国等へ働きかけることとしています。
27	都心部の将来像の実現には、複合市街地の形成にふさわしい地域での超高層マンションも必要。耐震性の低い既成市街地や機能更新の必要な地域の再編には、超高層マンションも有効な手段であり、その推進について検討すべきである。	超高層マンション供給を一律に否定するものではありません。