

番号	意見の概要	都の考え方
5ページ 制度のイメージ【各主体の責務や役割】		
1	<p>「枠組み案」の冒頭において「マンションにおける『二つの老い（建物と居住者）の進行』をそもそもの問題の原因として挙げている。マンション管理の観点から見ると、この老いの問題については、居住者の高齢化というよりも、現状で理事会の役員等管理実務を行う「居住する区分所有者」及び管理費用を負担する区分所有者全体の老いの問題であると考えられる。</p> <p>居住者と区分所有者はマンション管理において区別する必要があり、以後の管理の適正化に関する議論において、居住者はほとんど登場することなく、管理組合と区分所有者の責務について議論していることから、区分所有者についての記載に統一した方が分かりやすいと思われる。</p>	<p>「二つの老い」の象徴的な現象として、各種統計資料からマンション居住者のデータを引用して説明しているもので、区分所有者と居住者は区別していません。</p> <p>なお、都が発行している「マンション管理ガイドライン」では、居住者の役割として、管理規約等の住まい方のルールへの遵守等について記載しています。</p>
2	<p>今回の「枠組み案」の中では、調査対象に居住者が含まれていない。「区分所有者等」の中に含まれるのか。</p>	
3	<p>修繕積立金の下限規定を制度（条例）として設ける（例：延べ面積に対して専有部分1㎡当たりいくらか以上）ことで、最低限の積立金は確保できている状況が保てると考える。</p>	<p>国が作成した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」における修繕積立金の額の目安については、都が発行している「マンション管理ガイドライン」にも掲載しています。</p> <p>都が今後作成する予定のマンション管理の適正化に関する指針の中でも、こうした目安等を記載することを検討します。</p>
4	<p>計画的な修繕の実施について、長期修繕計画標準様式や長期修繕計画作成ガイドラインは、国土交通省から公表されているが、これは全国的に共通する内容であって、東京という特質を考慮すると実際の管理運営においては、未だ足りてない事項が少なくないとする。その為、東京ならではの特質を考慮した「都のオリジナルガイドライン」を作成してはどうか。</p>	<p>都が発行している「マンション管理ガイドライン」では、大規模修繕工事を実施する際に、管理組合が取り組むことが望ましい事項を示しています。</p> <p>都が今後作成する予定のマンション管理の適正化に関する指針の中でも、ご指摘の趣旨も踏まえ、記載を充実させることを検討します。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
5	<p>マンション管理士の試験自体は難易度が高いものの、試験に合格しても管理組合関連実務経験がなければ、管理組合に対して相談に応じ具体的な助言を行うことは容易にできるものではない。東京都がマンション管理士を対象とした「実務者講習」を実施し、管理組合が抱える課題に対して本質的に関われる資格者を育成することが重要であると考えます。</p>	<p>都は、「東京都マンション管理アドバイザー」として登録したマンション管理士等の専門家を、管理組合等の求めに応じて派遣する制度を実施しており、登録されたアドバイザーへの登録講習会等の場を活用して、都のマンション施策等について説明しています。</p> <p>今後、管理組合に対する支援策へのマンション管理士の活用が増えることにより、実務経験の蓄積が可能となることから、関係団体とも連携してマンション管理士を育成する仕組みについて検討します。</p>
6	<p>マンション管理士の活用をしている管理組合はごく限られている。行政の施策と連携するためにはまずマンション管理士との顧問契約料を一部補助するなどの施策を講じつつ将来的にはマンション管理士の活用を義務付ける必要がある。</p>	<p>マンション管理士を活用した管理組合に対する支援策については、今後、効果的な方策を検討していきます。</p>
7	<p>例えば、「昭和58年の区分所有法改正以前に建築された、一定規模以上のマンションでは、必ずマンション管理士との顧問契約を締結しなければならない」、との制度を創設し、マンション管理士によるマンション管理組合への関与をより強めることにより、当制度の効果をより堅固なものにできると考える。</p>	<p>マンション管理士を活用した管理組合に対する支援策については、今後、効果的な方策を検討していきます。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
8	<p>適切にマンションを管理する上で、管理組合も重要だが、マンション管理会社が適切な業務を行っているかを行政がきちんと管理監督することが必要だと思う。</p> <p>問題が起きた際に、大手企業だと公平に相談に乗ってもらえる相談機関を見つけることは困難である。したがって、同じ管理会社のマンション同士で情報交換できるような仕組みを構築し、問題が起きたら団体交渉できるように仕組みを構築するべきだと思う。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、マンション管理業者の責務や役割を「管理組合の運営やマンションの管理に関し、受託業務を適切に実施するとともに、専門的見地から提案や助言を行う」、「行政が実施するマンションの適正な管理を促進するための施策に関して、管理組合を支援する」としています。</p> <p>なお、マンション管理業者に対する監督権限は、マンション管理適正化法第81条により、国土交通大臣に属するものとされています。</p> <p>また、マンション管理業協会では、管理組合と協会の会員となっているマンション管理業者との間に生じたマンション管理適正化法にかかる業務に対する苦情について、事情調査等を通じて得られた両者の主張を整理・確認した上で、解決に向けた話し合いができるよう、必要な助言等を行っています。</p>
9	<p>分譲事業者について、修繕積立金の最低積立金の設定を行うなど、管理組合の設立及び運営が分譲後も円滑に行われるよう配慮したマンションの供給に努める必要があると考える。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、分譲事業者の責務・役割を、「管理組合の設立及び運営が円滑に行われるよう配慮したマンションの供給に努める」としており、ご指摘の趣旨もこれに含まれるものと考えます。</p>
10	<p>管理不全を未然に防ぐためには、「建物の老朽化対策を得意分野とした一級建築士」の知識と経験が欠かせないものとする。「■制度に関わりのある各主体の責務や役割は以下のとおりとします。」の項目に下記を追加していただけないか。</p> <p>■建物の老朽化対策を得意とした一級建築士</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物および設備の維持管理や修繕に関し、高度な専門的知識をもって、管理組合又は区分所有者等の相談に応じ、提案や助言等を行う。 ・行政が実施するマンションの適正な管理を促進するための施策と連携する。 	<p>【最終まとめ（案）13ページ】</p> <p>専門家の責務・役割については、各専門家の職能分野も踏まえ、マンション管理に深い関わりをもつ者に限定して記述していますが、いただいたご意見の趣旨を踏まえて加筆します。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
6ページ 制度のイメージ【管理組合が取り組む事項】		
11	<p>区分所有法上管理組合は当然に構成されるものの、管理者、総会、規約については「できる」規定であるため、法律上の義務付けがなされていないことについて、条例に定め指導等行うのならば、言葉遣い（区分所有法上、管理組合は当然に「ある」ものであるため、管理組合が「ない」ということはあり得ない）も含め、注意が必要ではないか。</p>	<p>区分所有法第3条では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」とされており、この規定は、昭和58年以前に建築されたマンションにも適用されています。このため、同法上、区分所有者の団体であっても、総会の開催がなされず、管理組合が組織されていない実態があります。</p> <p>また、区分所有法では、管理者や総会、規約について「できる」規定となっておりますが、管理組合の運営体制の整備や管理規約の作成等について、当然に構成される管理組合の責務をより明確にしたいと考えております。</p>
12	<p>管理組合の運営体制の整備について、大規模マンションやタワーマンションは住戸数が多いため、次の役員までの周期が長く、管理組合運営についての記憶も薄れ、知見が積みあがらずに、また周期がきたら嫌々ながら役員を担うという非積極的な循環になりがちである。そういった悪循環がもたらす管理不全に陥らないために下記の定めが必要だと考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・理事会の他に執行部隊が別にあるような体制づくり（管理者管理） ・理事会の引き継ぎ方法・任期の見直し ・住戸が〇戸以上なら、専門家（マンション管理士など）を入れる 	<p>「制度の基本的な枠組み案」における、管理組合が管理不全を予防するための必須事項として示している「管理組合の運営体制の整備」では、管理組合を運営するための必要最低限の事項を記載しています。</p> <p>ご指摘の事項については、マンションを適正に管理していく上で重要な事項であると認識しており、都が発行している「マンション管理ガイドライン」において記載している事項もあり、都が今後作成する予定のマンション管理の適正化に関する指針の中で、記載することを検討します。</p>
13	<p>「■管理費及び修繕積立金の設定」の記載については、長期修繕計画の存在をもっと前面に出すべきと考える。</p> <p>■管理費及び修繕積立金の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの維持・管理の実態に応じ、管理費の額や徴収方法を定め、必要に応じて額の見直しを行う ・マンションの維持保全に必要な長期修繕計画を策定し、それに基づいた修繕積立金の額や徴収方法を定め、また必要に応じ見直しを行う 	<p>【最終まとめ（案） 15ページ】</p> <p>長期修繕計画については、「計画的な修繕の実施」の部分で言及しています。最終まとめ（案）においては、「長期修繕計画を踏まえた、一定年数の経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施」としています。</p> <p>また、都が今後作成する予定のマンション管理の適正化に関する指針の中で、記載することを検討します。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
14	<p>管理組合が取り組むべき事項（東京都が把握すべき事項）について、「その他、適正な管理を行う上で重要な事項」とありますが、「その他」の記載は不要で、「適正な管理を行う上で重要な事項等」とした方がよいと思う。</p>	<p>【最終まとめ（案） 15ページ】 ご指摘のとおり「その他」を削除し、「適正な管理を行う上で重要な事項」とします。</p>
15	<p>管理組合が取り組むべき事項（東京都が把握すべき事項）について、「枠組み案」では、「その他、適正な管理を行う上で重要な事項」の中で「設計図書の保管など、適正な管理を促進する取組」と記載しているが、検討会に提出された資料（「制度化に向けた検討事項」）において記載されている設計図書の保管、長期修繕計画の策定、滞納対応に関するルール、区分所有者等名簿の整備については、取組というより管理事務そのものと思われるので、「適正な管理を促進する取組」よりも「管理組合の適正な維持管理」の方がふさわしいと思われる。</p>	<p>【最終まとめ（案） 15ページ】 いただいたご意見の趣旨を踏まえ、「マンションを適正に管理するための取組」とします。</p>
16	<p>「コミュニティ形成」については、コミュニティそのものが定義されていないほか、地域との連携等管理組合が関わっていくもの、居住者間のコミュニティ活動、管理組合等区分所有者のコミュニティ等、検討会の中でも複数の視点から議論されていた。具体的にどのようなコミュニティを指しているのか。</p>	<p>国が定めている「マンションの管理の適正化に関する指針」では、「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点からも重要なものである」と示されており、「制度の基本的な枠組み案」でも、管理組合が取り組むべきコミュニティ形成には、居住者間だけでなく、地域とのコミュニティ形成を含むものと考えています。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
7ページ 管理組合の機能強化を図る施策イメージ①【管理状況の把握】		
17	<p>督促・指導について、そもそも要届出マンションは特定できていないと、督促・指導も行えないのではないかと。どのマンションが要届出マンションかということは把握しているのか。</p>	<p>都では、平成23年度に実施したマンション実態調査において、登記簿等により、その時点におけるマンションの基本情報は概ね把握し、データベースとして整備しております。</p>
18	<p>条例で届出を求めることも重要だが、まずは、行政等からのお知らせや通知が確実に管理組合に届き、行政等と管理組合がやり取りをできるような仕組みを構築することが必要なのではないかと。</p>	<p>行政からの支援の届け先を確実に把握するためにも、マンションの基本情報や管理状況を把握することが必要であると考えます。</p>
19	<p>要届出マンションのうち、マンション管理業者に基幹事務を委託しているマンションを対象から除外するべきではないかと。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、この制度の目的は、管理不全を予防し、マンションの適正な管理を促進することにありますので、現在、マンション管理業者に基幹事務を委託しているマンションにおいても、昭和58年以前に建築されたマンションについては、管理状況の届出を求めることとしています。</p>
20	<p>「管理不全の兆候が疑われるマンションを確実に把握するため、管理組合などから管理状況等について5年ごとに届出を求めます」とあるのは、1年ごとなどより高い頻度で実施した方が目的にかなうと考える。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、届出を行う管理組合の負担や、建築基準法に基づく特殊建築物定期報告制度等、他制度の報告頻度等とのバランスを考慮し、届出の更新を求める頻度を5年ごととしています。</p>
21	<p>「昭和58年」「6階以上」、「順次昭和59年」について一律「5年ごと」という部分について、現場的には「旧々耐震の建物・居住者」において5年は長いと感じる。</p>	<p>なお、届出内容に変更があった場合は、その都度変更の届出ができるような制度を検討していきます。</p>
22	<p>管理不全マンションとして7項目を挙げているが、管理組合が団体としての基本的な要件を備えているかといった確認にとどまっており、管理組合が存在し、規約等があっても機能していないマンションは多く見受けられる。今回の届出項目の内容に踏み込んで確認をしていく必要があると考える。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、お示ししている7項目は、都が平成23年度に実施したマンション実態調査等の結果も参考に、これら7項目のうち一つでも無いとの回答があったマンションを管理不全の兆候が疑われるマンションとして、支援対象とすることを考えています。</p> <p>なお、ご指摘のとおり、管理不全の兆候が疑われる場合は、届出内容の確認のため、報告を求めることや、個別訪問などの実施も必要と考えます。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
23	<p>届出項目の中の⑥修繕積立金については、「有・無」「㎡当たり月額」だけでなく、「積立金残高」や「均等積立なのか」等の確認も行うことで、きちんとした現状把握ができ、本質的な問題解決につなげることができると考える。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、届出に対する管理組合の負担等を考慮して届出項目を検討しています。</p> <p>ご指摘の事項については、管理組合における適正な管理に資するよう、都が今後作成する予定のマンション管理の適正化に関する指針の中で、記載することを検討します。</p>
24	<p>「届出」を実効あるものにするため、届出の実務面で、『届出の「必須事項」「重要な事項」の各事項を実施している旨を回答する場合には、実施していることを示すエビデンスの添付を義務づける』旨を規定していただくよう提案する。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、届出を行う管理組合の負担を可能なかぎり軽減するため、電子申請による届出も可能とするよう、制度を検討しております。このため、技術的な課題もありますが、ご提案の趣旨を踏まえて、資料添付の可否について検討します。</p>
25	<p>「届出がない場合は、督促・指導を行うとともに、管理組合等の協力を得た上で、必要な調査を行う。」に関して、調査の対象となる管理組合が組織されていないことを考慮すべきである。</p>	<p>届出がなされないマンションに対しては、まずは行政が直接粘り強くアプローチすることが必要です。例えば、電話や文書による督促を行い、必要に応じて戸別訪問を実施して、区分所有者から管理の現状について何うなど、当該マンションが抱える課題の的確な把握に努めていきます。</p>
26	<p>「届出がない場合は、督促・指導を行うとともに、管理組合等の協力を得た上で、必要な調査を行う。」とあるが、このスキームだと、届出がなく管理組合などの協力が得られない場合、行政はそのマンションを放置せざるを得ないのではないか。</p>	
27	<p>協力が得られない場合、老朽化していて、居住者も高齢化していて、管理組合がない、管理者もいない、管理費・修繕積立金もないというようなマンションにも積極的な関与ができないというのは制度の目的・趣旨に反するのではないか。</p>	
28	<p>管理不全が最も懸念される「管理組合が未整備、理事長が選任されていない、管理会社に委託していないマンション」にはどのように届出依頼のアプローチをするのか。また、結果の通知や管理不全が認められた場合の指導についても同様。届出実施の要請先、結果の通知・指導の対象が不明確で、実効性が伴わない可能性が高いのではないか。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
29	<p>対象となるマンション数にもよるが、要届出マンションを把握できているなら、状況把握にあたっては、管理組合などの実態がないマンションを対象に届出を義務付けるよりは、行政・専門家などが出向いてヒアリングを行った方が効率的ではないか。</p>	<p>届出により管理状況を把握し、管理不全の兆候が疑われるマンションに対しては、個別訪問を行うとともに、状況に応じた助言・支援等を行っていきます。</p>
30	<p>届出がないマンションに対しては、罰則的措置は行わないとのことだが、届出を義務化するからには、届出に対し、マンション側に余程のメリットがあるか、罰則的措置があるから届け出なければならないということにしないと、届出のインセンティブが働かないのではないか。</p>	<p>届出がないマンションに対しては、督促や指導を行っていくことを考えています。</p> <p>また、届出をすることによって管理組合に必要な助言や支援策等が行き届くなど、制度の効果などについて積極的に普及啓発していきます。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
9ページ 管理組合の機能強化を図る施策イメージ②【管理状況に応じた助言・支援等】		
31	<p>管理者が不在で、総会も開かれておらず、管理規約がない場合でも、管理が良好なマンションも可能性としてはあるので、そのマンションの状況を十分に見極めた上で指導などをすべきではないか。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、管理不全の兆候が疑われるマンションに対しては、まずは個別訪問を行い、管理状況を詳細に把握してから状況に応じた助言・支援等を行うこととしております。</p>
32	<p>行政の命令・勧告では管理不全マンションを救済することはできないと思われる、行政や専門家が老朽化した分譲マンションの再生（経営的視点を含む）、区分所有関係の解散、撤去等に向けて第三者が管理者となることを行政等の公的な機関が認めるなど、積極的に介入していく仕組みが必要ではないか。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、管理不全の兆候があるマンション等に対しては、管理状況に応じて行政が継続的に関与することとしており、例えば、役員のなり手がいないマンションに対しては、第三者が管理者になることを助言・支援することも考えられます。</p>
33	<p>施策イメージに「継続的に関与」「相談・支援」などがあるが、管理組合がなく、管理者もいない、管理費・修繕積立金もないようなマンションの場合、意思決定も費用負担もすることができないため、誰にアプローチするのか、誰がコストを負担するのか、という問題が発生するのではないか。</p>	<p>管理不全の兆候があるマンション等に対しては、区分所有者への戸別訪問も含め、その状況が改善するまで行政が継続的に関与していきます。</p>
34	<p>相談・支援のコスト等について、行政が全面的に費用を負担をするのであれば、それでいいかもしれないが、最終的にそのマンションをどうするのか、それにより、地域にどのようなプラスの影響があるのか、ということがわからないと、税金を投入する意義について、納税者の理解を得ることが難しいのではないか。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、この制度の目的は、管理不全を予防して、マンションの適正な管理を促進することにより、良質なマンションストックの形成及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するとしています。</p>
35	<p>本対策によって目指す改善の完了基準を明確にしないと、どのような助言・支援をすべきなのかが定まらない。調査の結果、管理不全の懸念があるマンションへの支援等についてはイメージされているが、何を以って改善完了とするのか。改善完了を明確化するため、次の届出を待たずに、「改善報告書」のようなものの提出を求めているどうか。</p>	<p>管理不全の兆候があるマンション等に対しては、その状況が改善するまで行政が継続的に関与していきます。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
36	<p>要届出マンションのうち、管理組合がない、管理者がいない場合は、結果の通知およびその後のやり取りについても、区分所有者個人を相手にしなければならず、管理組合としての意思決定ができないのではないか。</p>	<p>管理組合がない、管理者が選任されていないマンションについては、区分所有者への戸別訪問等も含め、管理組合としての意思決定が可能となるよう支援していきます。</p>
37	<p>届出を求めるマンションのうち、23.8%は管理組合が無いマンションとされている。届出を待つのではなく、行政から働きかけ、管理組合設立の補助を行う必要がある。</p>	<p>管理状況の届出内容を確認し、管理組合がないなど管理不全の兆候が疑われる場合には、マンション管理士を派遣して管理組合の設立支援を行うなど、管理状況に応じて継続的に関与していきます。</p>
38	<p>概ね管理不全の状況をうかがうと「修繕積立金の不足」「理事会支援」「管理規約等の改正」が喫緊の課題である。届出により管理状況を確認し、管理不全の兆候が疑われるマンションを掌握するとある。掌握したら直ちに、5年を待たずに「アクション」を取ってもらいたい。これらのマンション支援は「緊急手術・緊急手当」が必要と思う。一日も早く正常な方向に「地域密着型」で取り組んで行く事が肝要かと思う。</p>	<p>管理状況の届出内容を確認し、管理不全の兆候が疑われる場合には、個別訪問を行って詳細な管理状況を把握し、状況に応じて継続的に関与していきます。</p>
39	<p>管理組合が少ない負担でマンション管理士を活用できるよう、東京都として登録料、年会費等無料のマンション管理士会を設立しアドバイザーの派遣などを推進すべきである。</p>	<p>都は、「東京都マンション管理アドバイザー」として登録したマンション管理士等の専門家を、管理組合等の求めに応じて派遣する制度を実施しており、派遣料に対し助成を行っている区市もあります。</p> <p>また、管理組合に対する支援策については、今後、効果的な方策を検討していきます。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
40	<p>この一年ちょっとの間にマンションに関する関心はものすごく上がってきている。それにつれて不満や疑問を聞くが、どこに相談したらいいのかが分かっていないのが問題だと感じる。寄り添って相談に乗る場があることが伝えられれば、この災害が多く関心が高まっているこのタイミングで「適正な管理の促進」が進むと思う。</p>	<p>都では、東京都マンションポータルサイトにおいて、マンションに関する相談窓口を紹介するとともに、パンフレット「東京のマンションの相談窓口」を発行し、周知に努めています。</p> <p>管理状況の届出を提出していただくことにより、マンションの管理状況を把握し、その状況に応じた支援策を実施することが可能になると考えています。</p>
41	<p>共用部改修促進のための補助金制度の拡充をしていただきたい。</p>	<p>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」や、区市町村と連携し、マンションの共用部分のバリアフリー化等の改修工事に対する助成を実施しています。</p> <p>これらの助成の拡充を含め、管理組合に対する支援策については、今後、効果的な方策を検討していきます。</p>
42	<p>若い世代が古いマンションに住むことができるよう、リフォームやリノベーションの成功例をまず一つ作ることが負の連鎖を断ち切る唯一の手段だと思う。</p>	<p>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」や、区市町村と連携し、マンションの共用部分のバリアフリー化等の改修工事に対する助成を実施しています。</p> <p>今後、これらの制度を活用した事例の紹介についても検討していきます。</p>
43	<p>ある一定の基準に達している管理組合を、公益法人申請できる制度を作っていただきたい。</p>	<p>区分所有法第47条により、同法第3条に規定する団体は「区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる」と規定されています。</p> <p>しかしながら、同法第3条の団体は、「建物並びにその敷地及び附属機関の管理を行うこと」を目的としており、管理組合が公益法人の認定要件である「公益目的事業」を実施するのは、現行法上では困難であると考えられます。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
44	<p>現状では、「マンション管理の質と金融評価が結びついていない」ことから、区分所有者の維持管理に対するモチベーションが総じて低い環境にある。これの向上には、管理状況次第で「資産性＝価格に差が出る」という事実をつくることだと考える。その為にまずは管理状況との履歴・情報が適正に開示され、利害関係者は何らかの形で閲覧可能であり、マンションについてきちんと理解し、他物件と比較して安全に取引ができる環境を構築する必要があると考える。</p> <p>また、管理不全の兆候があるマンションや管理不全に陥っているマンションだけではなく、ある意味目標となるような管理優良マンションも含め、都内全域のマンションを対象とした情報開示が望ましいと考える。</p>	<p>都が平成28年に策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」では、マンションの適正な管理を促進するため、目標の一つとして「管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成」を定めており、今後の展開として、マンションデータベース等を活用した情報公開や東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進などについて示しています。</p> <p>これらの施策についても、今後検討していきます。</p>
45	<p>管理に熱心に取り組んで成果を上げている管理組合を勇気づけるためのインセンティブについては、現状、あまり魅力を感じられない。</p> <p>インセンティブの内容をぜひグレードアップしてほしい。</p> <p>例えば、財源は必要ですが、当該マンションの区分所有者に対して一定期間、固定資産税の一定額を減免するという案はいかがか。</p> <p>これが実現すれば、多くの区分所有者がマンション管理を自分のこととして考えるようになり、管理の適正化に大きく寄与することと思う。</p>	<p>都では、建物の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを認定・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。</p> <p>今後、優遇策など制度の改善について検討していきます。</p> <p>また、「制度の基本的な枠組み案」では、管理状況に応じた支援について、要届出マンションだけでなく、都内の全マンションを対象に講じていくこととしています。今後、例えば優良な管理が行われているマンションが評価される仕組み等、効果的な方策を検討していきます。</p> <p>なお、固定資産税の減免は、税制面からの検討が必要であると考えます。</p>
46	<ul style="list-style-type: none"> ・日々の管理業務にかかる消費税等を減税して頂きたい。 ・修繕工事にかかる消費税を減税して頂きたい。 	<p>管理業務や修繕工事にかかる消費税の減免は、税制面からの検討が必要であると考えます。</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の基本的な枠組み案」に対するパブリックコメントと都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
47	<p>居住者の高齢化が進み、管理費・修繕積立金も捻出できないような管理組合が、自力で再生する・撤去や解散に向けて舵を切るということは事実上不可能と考えられる。選択肢として、老朽化した分譲マンションの円満な終末について、方向性を示す必要がある。</p>	<p>マンションの管理の主体は管理組合であり、再生や区分所有権の解消においても意思決定が必要なことから、都としては、管理組合の機能強化に向けて支援していきます。</p> <p>また、適正な管理から円滑な再生へもつなげられるような支援の仕組みについても検討していきます。</p>
48	<p>再生ステップを①「今後も自律的に保全が見込まれるマンション」②「施策により管理不全から再生へと改善できるマンション」③「管理不全マンション」の3段階とし、耐震工事促進とリンクさせてはどうか。②は対策期間を10年とし、管理不全マンションを現在の半分以下に減少させる計画とする。③は対策期間を20年とし、マンション居住者（特に高齢者）や賃貸オーナー等に対して対策を呼びかける。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、支援策の分類を「管理不全の兆候があるマンション等」、「要届出マンション」、「都内の全マンション」としていません。</p> <p>管理不全の兆候があるマンション等に対しては、その状況に応じ、ご指摘のような分類も参考とし、その状況が改善するまで行政が継続的に関与するとともに、円滑な再生へもつなげられるような支援の仕組みについても検討していきます。</p>
49	<p>対象先を①管理不全マンション②管理不全兆候マンションと分けけて①についてはより濃厚な施策を図るのはいかがか。</p>	<p>外壁が落下するなど、マンションが周辺にも悪影響を与えている管理不全マンションの場合は、他の指導行政と連携してその状況の改善に向けて適切に対応していきます。</p>
50	<p>管理不全マンションへの対応について、既に管理不全に陥っている若しくは管理不全の兆候が見られるマンションに対しては、消防法や建築基準法における規定のように、立ち入り検査ができ、必要に応じた指導が可能である枠組みが必要であるとする。</p>	<p>「制度の基本的な枠組み案」では、支援しても改善がみられないマンションに対する指導として、周辺にも悪影響を与えている場合は、他の指導行政である消防法や建築基準法を所管する部署と連携して、適切に対応していきます。</p>
10ページ 制度運用のイメージ		
51	<p>マンションデータベースに届出内容を入力とあるが、行政・専門家などが行った助言・支援の内容などもフィードバックして、データベース化していただいた方が、都・区市町村の間で情報共有がスムーズに行えるのではないかと。</p>	<p>都と区市町村との間での情報共有を容易にするため、行政や専門家が行った助言・支援等の内容についても、その情報を入力できるよう、データベースを構築していきます。</p>