

- |                     |
|---------------------|
| ○：委員の発言<br>➤：事務局の発言 |
|---------------------|

## 第1回マンションの管理の適正化に関する指針に関する 検討会における主な意見の概要

### 第一章 総則

#### 【指針の位置付け】

- 指針と管理ガイドラインの関係性を、指針か管理ガイドラインで明確にすべきではないか。

#### 【第1 制定の趣旨】

- 条例や指針の後段では、「社会的機能の向上」について言及しているが、この制定の趣旨には記載がない。記載したほうがよいのではないか。
- 「具体的な行動指針」とあるが、「具体的な指針」という表現でいいのではないか。
- 分譲事業者も管理士や管理業者と同列に記載されているが、条例第8条にあるような新築の際の組合設立等はお手伝いできるが、すでに組合活動が行われている場合にマンション分譲事業者に協力を求められても対応できない。その点、配慮した書き方をお願いしたい。

#### 【第2 用語の定義】

- (1)の理事の定義は、「総会により選任された区分所有者及び当該区分所有者等以外の者で…」とするべきではないか。表現を工夫してほしい。

- |                     |
|---------------------|
| ○：委員の発言<br>➤：事務局の発言 |
|---------------------|

## 第二章 管理不全を予防するための必須事項

### 【第4 管理組合の運営体制の整備】

- 第2項の(4)について、居住者間の良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むこととあるが、踏み込みすぎではないか。ファミリー型のマンションならばいいが、東京ではワンルームマンション等、様々な形態のマンションが幅広くある。すべての形態のマンションに、積極的に取り組ませるのは、荷が重いのではないか。
- 東京は、超高層マンション等もあり、マンションの形態に多様性があるのはわかるが、コミュニティ形成は努めて取り組まないと衰退してしまう性質のものである。「積極的」は入れた方がよい。
- 豊島区条例では、コミュニティについて、「コミュニティ形成に積極的に取り組むよう努めるものとする」としている。
- 国の指針の前文では、「望ましい」としており、表現を合わせた方がよい。
- コミュニティについては、国の指針程度の表現にとどめておくべきではないか。
- コミュニティの重要性はわかるが、多様な形態のマンションがある。コミュニティ形成に取り組むことに管理費を使うことに否定的な見解もあるため、「積極的な」という文言は取った方がよいのではないか。
- 第3項のマンション管理士の前の「必要に応じた」を削除してほしい。
- 適切な理事会運営を担保する細則とあるが、理事会ありきの前提となっている。第三者管理では、理事会を設置していない場合もある。理事会ありきの規定とすべきではない。
- 第三者管理が普及していれば別かもしれないが、今は管理者管理方式がそれほど普及しているわけではない。実態に合わせた内容とすべき。

○：委員の発言  
➤：事務局の発言

- 前提として、ファミリー型を想定している場合であれば話は別だが、すべてのマンションを対象とするのであれば、管理者管理方式も念頭に置いた記載とすべきである。
- 標準管理規約コメントのように、対象となるマンションの前提を示してはどうか。
- 国の標準管理規約のように、都の指針も、前提としているマンションを記載すべきではないか。そうでないと、理事や理事会の定義が変わってしまう。
- マンションの形態に応じた読替えの規定を置いてはどうか。管理者管理方式でも細則を設ける必要はある。それぞれの場合で読替えられるような方法を検討してほしい。
- 第2項の(2)で、適切な理事会運営を担保する細則を定めていることとしているが、「適切な組合運営を担保する」としてはどうか。
- 第2項の(2)で、適切な理事会運営を担保する細則を定めていることとしているが、「理事会運営等を担保する細則」としてはどうか。
- 理事会運営細則と、組合運営の細則では定めるべき内容が変わるのではないか。分かりやすく具体的にした方がよい。
- 超高層マンション等の特異な例でなく、一般的なマンションを想定した指針とすべき。
- どのマンションが対象なのか、明示すべき。総会型の管理者管理について、標準管理規約コメントでは、活用方法として、管理不全のマンションを例として挙げている。マンション管理条例の本旨を考えると、理事会がない場合も指針の対象とすべきである。
  - 条例の対象は都内すべてのマンションであるため、指針の対象はすべてのマンションと考えている。

- |                     |
|---------------------|
| ○：委員の発言<br>➤：事務局の発言 |
|---------------------|

## 【第6 管理規約等】

- 条例と指針が対応している構成とするなら、条例に記載されたやるべきことについては、指針でもやるべきこととして記載すべき。

## 第三章 適切な管理を行う上で重要な項目

### 【第15 耐震化対策】

- 耐震補強工事に係る住戸の影響について、現在は費用負担だけではなく、工法による影響（耐震壁新設による日照等の制限など）も多くあると聞くので、表現を変えたほうがいいのではないか。
- 耐震補強工事について、診断をしてみないと耐震補強に係る額はわからないため、事前に長期修繕計画に書き込むことは難しいのではないか。

## 第四章 マンションの社会的機能を向上する取組

### 【第18 住環境の維持】

- （4）に「開発許可」とあるが、既存のマンションに適用することは困難である。なお、開発許可を受けて建築されたマンションが許可時の基準の遵守を求めることは必要である。また、それ以外のマンションについては、緑化など、必要な基準について列記すべきであり、都市計画法上の開発許可という記載は再検討した方が良い。
  - 指摘を踏まえて記述を修正する方向で検討する。
- 照明のLED化は、今後数年で蛍光管の生産が終了するといわれている。そのため、このタイミングで「検討を行うこと」というのは、遅いと思う。ほかの項目のように、「行うこと」としたほうがよいのではないか。
  - 「LED化」や「断熱性能の向上」等の検討ということで記載している。断熱性能の向上については、取り組むのが難しい部分もある。

- |                     |
|---------------------|
| ○：委員の発言<br>➤：事務局の発言 |
|---------------------|

## 第五章 その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項

### 【第21 外部専門家の活用】

- 賠償保険は、無過失責任に見えるが、有過失責任についても言及すべきではないか。日本マンション管理士会連合会には賠償責任保険があり、すでにそうした事態にも対応できるようになっているが、マンション管理士会以外にも外部専門家はいるので、書いておくことが必要ではないか。

### 【第22 専有部分への対応】

- 「相続放棄への対応」を規約等に記載することは難しいと思う。ほかの項目と比べて、異質な感じがする。また書きにしたとしても、違和感がある。具体的にどのようなことを明確にすればよいのかが不明確である。
- 長期不在の住戸については、はっきりさせておくことが必要。
- 相続放棄への対応は、別に項目立てした方がよいのではないか。多くの管理組合について、今後課題となる問題だと思う。
- 相続放棄する側の責任について、記載することはできるかもしれない。民法 940 条では、次の引受け手が決まるまでは、相続人に責任があるとされている。
  - 相続放棄への対応は、今後必要になってくるものとして踏み込んだ記載にした。ご意見を踏まえ、長期不在の住戸への対応など、相続放棄になる前の時点での対応について記載するよう検討したい。

### 【第23 マンションに関する情報等の開示】

- 開示対象が購入予定者等となっているが、ガイドラインには流通の促進、価値向上のため、積極的に公開することが望ましいとあるので、もう少し踏み込んで記載してほしい。

○：委員の発言  
➤：事務局の発言

### 【検討会後にいただいた意見】

- この指針が、マンションの管理の適正化に関する指針として単独で利用されることを考慮すると、条例第9条から第13条に規定している内容も指針に入っている方がわかりやすいのではないか。
- 管理組合運営自体の情報開示、透明性の確保等の必要性について、基本的な考えを第4の第2項のあたりで記述してはどうか。
- 管理者等のところで、「総会の決議によって…管理者等を選任することが必要である」としているが、標準管理規約による理事会での理事長の選任は、区分所有法第25条に基づく規約による別段の定めによっておこなわれており、「総会の決議によって選任」ではないと思われる。また管理者方式では、管理者を規約で定めている場合もあるのではないか。
- 修繕積立金の設定について、第2項の書き方がわかりづらいので、工夫してほしい。
- 計画的な修繕について、全般に共通することと大規模な計画修繕と分けて記述した方がよいのではないか。  
計画修繕一般：工事内容の仕様決定、業者選定方法、工事履歴の保管、  
長期修繕計画への反映等  
大規模修繕：専門委員の設置、実施体制の決定等
- マンションに関する情報等の開示のところで、優良な管理が行われているマンションが市場で評価されることを記載してほしい。
- マンションに関する情報について、購入予定者に対して、可能な限り早期に開示することが望ましいことを記載した方がよいのではないか。