

[ ]は第2回検討会資料2「マンションの管理の適正化に関する指針素案」に対するパブリックコメントと都の考え方」の「番号」と対応しています。

## 第2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

#### 【第1 制定の趣旨】

##### 〔4〕

- 指針に「マンション」の定義を入れる必要はないか。
  - 条例で定義されている用語については、指針ではあらためて定義していない。
- 条例の第4条第2項では「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」としている。「マンションの管理の…」の頭に「管理組合による」とつければ、分譲マンションが対象であることが分かるのではないか。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律の第3条でも、「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針…」を定めるとされている。分譲マンションであることは明らかだと思われるので、記述する必要はないのではないか。

### 第二章 管理不全を予防するための必須事項

#### 【第6 管理規約】

##### 〔12〕

- パブリックコメントにおける都の考え方は、「モデルを示していただきたい」という意見に対する回答としては説明が不足しているのではないか。例えば「国が作成した標準管理規約がモデルと位置づけられている。」「標準管理規約には役員の数構成などの規定がある」等の言葉を追記してはどうか。

### **第三章 適正な管理を行う上で重要な項目**

#### **【第14 区分所有者等の名簿】**

##### **〔23〕**

- 組合員の名簿は、平常時はもちろん災害時等に重要なものである。  
「最新のものにしておくことが大切」との旨を指針に記載すべきである。
- 相続人が分からない等、区分所有者を特定できない問題があるので、可能な限り「最新」や「適宜」のような言葉を用いるべきだと考える。
- 所有者不明住戸があることが国のマンション総合調査でも明らかになった。情報を常に更新していくことは重要である。
- 自分が携わった管理組合では組合員名簿作成は困難であった。名簿は分譲時のままのケースが多いのではないか。少し強制力を課さないと、どこの管理組合もやらないのではないか。

#### **【第15 耐震化対策】**

##### **〔24〕**

- 新耐震基準マンションが耐震診断をする例をあまり聞いたことはないが、熊本地震では、前震で被災し、その後本震が来ている。耐震性に不安を感じた新耐震基準マンションが耐震診断することはあるのではないか。

#### **【第16 マンションに関する情報等の保管】**

##### **〔26〕**

- マンションに関する情報の電子化は今後の取組と考えている。

- 「第 16 マンションに関する情報等の保管」の（5）について、現行のマンション管理ガイドラインの P.64 では、冒頭に「その他…」とあり、記載文言が異なる。
  - （5）「維持管理や管理組合運営」の部分については、第 16 の（1）「管理規約、細則、総会議事録、・・・」に入っているという理解で修正を行った。今後改訂予定のガイドラインでもわかりやすく記述したい。

#### **第四章 マンションの社会的機能を向上する取組**

##### **【第 19 居住者コミュニティ・地域コミュニティ】**

##### **〔29〕**

- 居住者の高齢化問題について、（3）「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に係る活動に関して、行政や地域コミュニティとの連携を図ること」に入れることも考えられる。
- もし指針素案を修正するのであれば、（3）に「・・・行政や地域コミュニティとの連携を図ること」と記載されているので、こちらに包含できる内容であると思う。

#### **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】**

##### **〔33〕**

- パブリックコメントの意見にあるような問題は、過去に再開発物件などで、原始規約の中に最初から規定している事例があった。
- マンション管理士が管理組合の要請を受けて理事となる事例もある。様々な方法でマンション管理士を活用していくことが重要である。

##### **【第 23 マンションに関する情報等の開示】**

##### **〔35〕**

- 管理業協会でマンション管理適正評価研究会を発足した。修正案のとおり、マンション購入検討の段階から管理の情報を検討の1つとできるように

してほしいと思っている。

### 【その他】

- 今後ガイドラインを改定する際、指針をガイドラインに掲載するなど、指針とガイドラインの関係についてわかりやすくしてほしい。また、指針のなかで「具体的な内容についてはガイドラインに定める」等記載したほうがいいのではないか。
- 例えば指針やガイドラインを公表する際にその関係を示す方法もあるのではないか。
- 管理組合自体が自発的・自主的に指針を読んでもらえるような仕掛け・周知が必要である。文言を列挙するだけだと不慣れな人には分かりにくい。
- 東京は地方に比べマンションの数が多し。都が先進的な形で適正な管理に向けて取り組むことを期待している。