

第1回、第2回検討会資料からの主な修正内容について

番号	第1回、第2回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
<b>第1章 計画策定に当たって</b>		
<b>【1 計画策定の背景と目的】</b>		
1	「建物の長寿命化又は建替え・敷地売却による再生の道が適切に選択されることが重要である。」とあるが、管理組合にとって、重い課題である。この書き方だと他人事のように感じる。もっと深く、重く書いてほしい。	<p>〈P 1〉  <b>下線部を追記</b>  <b>「管理組合による十分な検討と、それを踏まえた意思決定により、修繕・改修による建物の長寿命化や建替え・敷地売却による再生の道が適切に選択されていくことが重要である。」</b></p>
<b>第2章 東京が目指すマンション居住の将来像</b>		
<b>【1 マンションを取り巻く状況】</b>		
2	データが全国のものか、都内におけるものか明記した方がよい。	<p>〈P 4〉  <b>『第2章 - 1 マンションを取り巻く状況』の注記として、「特記なきものは都内を対象」としている旨を記載</b>  <b>（P 13【マンション居住者の永住意識】のグラフのみ全国を対象としているため、グラフタイトルに「全国」と記載）</b></p>
3	「超高層マンションの竣工棟数の推移」と題した図があるが、棟数は、分譲だけでなく賃貸を含むことを明記した方がよい。	<p>〈P 11〉  <b>当該グラフタイトルに、「賃貸を含む」旨を明記</b></p>

第1回、第2回検討会資料からの主な修正内容について

番号	第1回、第2回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
<b>【2 マンション居住の将来像】</b>		
4	「マンション居住の将来像」において、全体像の各項目を、第4章の目標の順で書いてはどうか。	〈P18、19〉 各項目の記載順を、全体に関わる内容→第4章の目標に関わる内容（目標1～6の順）、に入れ替え
5	「…再生に自主的に取り組んでいる。」、「…老朽マンションの再生が進んでいる。」、「…マンションが適切に再生されている。」とあるが、同じようなことが言い方を変えて書いてあるような印象を受ける。整理できないか。	〈P19〉 該当する3項目について、記載内容を整理し、「…円滑な再生の実施に向け、自主的に取り組んでいる。」、「最適な手法を選択し、再生を実施している。」、「再生とともに、…まちづくりが進んでいる。」と修正
<b>第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開</b>		
<b>【1 マンションの適正な管理の促進】</b>		
6	「目標1」は「目標2」の手段なので、構成を考えた方がよいのではないか。 (事務局注：検討会時点では目標1と目標2の記載内容が逆となっていた)	〈P29～35、36～38〉 目標1と目標2の記載内容を入れ替え、これに伴い、記載項目の順序や文言について必要なものを修正

第1回、第2回検討会資料からの主な修正内容について

番号	第1回、第2回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
<b>【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】</b>		
7	本計画と、指針やガイドラインとの関係、条例と本計画との関係を、体系表のようなもので示した方がよい。	〈P28〉 条例、本計画、指針、マンション管理ガイドラインの関係の説明を追加
8	「マンションの社会的機能の向上に資する取組に対する支援等」と「管理組合による防災対策への取組の促進」は同じようなことを述べているので、整理した方がよい。	〈P32〉 当該中項目《管理組合による…》に記載されていた内容を《マンションの社会的機能の向上…》の中項目の中に集約し、防災対策への取組に係る記載内容について再整理 合わせて、社会的機能の向上に資する取組としての、防災対策、コミュニティ形成、環境性能の向上の3点がわかるようにそれぞれを項目立てして追記
9	「環境性能の向上」とあるが、もう少し具体的に記述してもよいのではないか。	〈P47、51〉 環境性能の向上に資する「改修」として、目標4の『これまでの取組状況等』と『今後の展開《改修に対する支援》』に、都の取組等を記載
<b>【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】</b>		
10	目標1のタイトルについて、「行政による管理状況届出制度を活用した」とあるが、行政が届け出るように読めるので、「行政による支援制度を活用した」の方が誤解を生じにくく、適切ではないか。 (事務局注：検討会時点では目標1と目標2の記載内容が逆となっていた)	〈P36〉 目標2（目標1との入れ替え後）のタイトルを「管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進」に修正

第1回、第2回検討会資料からの主な修正内容について

番号	第1回、第2回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
<b>【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】</b>		
11	「既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映」について、「取引時における情報提供」となっているが、「取引時」ではなく、管理情報の開示は「購入検討時」とする方がよい。	<p>〈P42〉            当該部分について、「取引時」を「購入検討時」に修正</p>
12	「マンション分譲事業者への要請」において、分譲事業者は、修繕積立金が均等積立方式なのか段階増額積立方式なのか、値上げがあるなら値上げがあるということを、きちんと説明することが重要である。	<p>〈P43〉            マンション管理ガイドライン「分譲事業者編」において、分譲事業者に対して購入検討者へ周知するよう求めている内容について、ガイドラインでの記載内容を参考に、具体例（管理規約案の概要、修繕積立金の額や積立方式を含む長期修繕計画案の概要などの管理に関する事項）を追記</p>
13	「マンション分譲事業者への要請」の中で、「十分な説明等を行うよう要請」となっているが、「適正な規約案を提示するとともに、管理に関する事項について十分な説明等を行うよう要請する」とした方がよい。	
14	「マンション分譲事業者への要請」において、長期修繕計画については、分譲事業者と管理組合のやることをはっきり分けた方がよい。分譲事業者はその内容を十分に説明し、管理組合はそれをしっかり見直していく。ここでは十分説明することを重視したらよいのではないか。	

第1回、第2回検討会資料からの主な修正内容について

番号	第1回、第2回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
【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】		
15	設備の耐震化については言及しないのか。国では躯体だけでなく、エレベーターの耐震化に対する補助金制度があるが、都では行っていない。設備の耐震化の実現につながるような記述ができないか。	<p>〈P47、51〉</p> <p>「マンション改良工事助成制度」が設備の耐震化にも活用できる旨、『これまでの取組状況等』と『今後の展開』における記載内容を再整理</p>
16	避難経路の安全性の確保や、高置水槽やエレベーターなど設備の耐震改修のことにも計画で触れてほしい。設備の耐震改修は、躯体よりも実施へのハードルが低い。躯体の耐震改修が難しくても、設備であればできる場合もある。災害時に、マンションが壊れなければマンション内で生活を維持できる。	
17	日常管理と修繕は「管理」、改修、建替え、敷地売却が「再生」と考える。その中で、最も大きい柱は「建替え」のはずであるが、見出しに「建替え」という言葉がない。「高齢者に対する支援」ではなく、「建替え等に対する支援」など、名称を変更し、改修、建替え、敷地売却の3つを同じレベルで記載してはどうか。	<p>〈P51〉</p> <p>《建替え等に対する支援》の中項目を新たに設け、別の場所に記載されていた、主に「建替え」に係る内容である2つの項目を移動            （《高齢者等に対する支援》の項目は必ずしも建替えを主としたものとは限らないため修正なし）</p>
【目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進】		
18	Is値に関する説明がないと都民には分かりにくいと思われる。マンション再生ガイドブックP.50のように地震による被害のイメージ図とともに示したらどうか。また、中破も発生しないように改修するよう普及啓発を図る旨を記載する必要があるのではないか。	<p>〈P56〉</p> <p>コラムを新たに追加し、地震による被害のイメージとともにIs値について説明</p>

第1回、第2回検討会資料からの主な修正内容について

番号	第1回、第2回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
【目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生】		
19	既存不適格マンションについても、どこかで言及すべきではないか。	<p>〈P58〉</p> <p>目標6の『現状と施策の方向性』において、「既存不適格」など建替えが困難なマンションが存在することについて言及</p>
20	まちづくりと連携した建替えは、究極的には「都市計画事業」や「市街地再開発事業」で行うものであると思う。これらの言葉を入れてほしい。	<p>〈P62〉</p> <p>マンション建替えとともにまちづくりを進めていくことを記載している項目中に、下線部を追加し、あわせて記載内容を整理。「<u>地域の実情を踏まえた上で、・・・、老朽マンションを含む市街地再開発事業などの実施により、マンション建替えの促進と、都市機能の更新や市街地環境の向上を図っていく</u>」</p>