

第3回マンションの総合的な計画に関する検討会 における主な意見の概要

第2章 東京が目指すマンション居住の将来像

【2 マンション居住の将来像】

- 「ライフサイクル（イメージ）」の図について、『改修』のあと『建替え』か『敷地売却』となっているが、本計画のトーンでは、「再生」というのは『建替え』と『改修』と『敷地売却』の3つを横並びに考えていたと思うので、ミスマッチではないか。
- 「ライフサイクル（イメージ）」の図について、抜本的に『改修』したとしても、最終的には、やはり『建替え』、『敷地売却』が待っているのが一般的だと思うので、3つを横並びにした上で、『改修』と『建替え』、『敷地売却』を結ぶ線があればわかりやすいのではないか。
- 「ライフサイクル（イメージ）」の図について、表紙裏の定義では『計画修繕』とか『日常管理』が入っていないのに『改修』だけがあるので、修繕と改修の違いを説明し、図の流れが誤解されないようにしてほしい。

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推進

- 「円滑な合意形成がより困難なマンションに関する課題の整理」について、「…管理組合の取組に対する具体策を検討する。」とあるが、5か年の年次計画には「支援策の構築」と書いてあるので、ここも「支援策」と書いた方がよいのではないか。
- 専門家派遣によるアドバイスや電気自動車等用充電設備の導入費用助成といった今ある制度についての情報があると、都民の方とそれを支える専門家の方にも使いこなしてもらえるのではないか。

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

- 「東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進」について、「制度が市場に普及定着するまでの促進策として」とあるが、「定着するまでの」というと限定的な意味合いに取れるので、普及促進するための施策だとわかる表記に改められないか。
- 中項目名「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」が、「取引時」となっていて「購入検討時」と直っていない。
- 「重要事項説明において、…」の項目について、最初に「購入検討時における情報提供に関する留意事項」云々で、「市場への普及を図り、もって、重要事項説明において…進めていく」というように、情報提供開示の部分を文頭に持ってきて、それをより積極的に進めていくんだというような、主客を逆転した表記にすると、都民の方もわかりやすいのではないか。

- 「マンション分譲事業者への要請」の中の、管理に関する事項の例示について、「管理規約案の概要」というAと、「修繕積立金の額」というBと、「積立方式を含む長期修繕計画案の概要」のCが並列になっているように読めるので、「修繕積立金の額や積立方式を含む」の「や」を「・」にすると読みやすいのではないか。
- 「マンション分譲事業者への要請」の中の、管理に関する事項の例示について、まず「長期修繕計画案」ができ、それに基づいて積立金を設定するわけなので、「長期修繕計画案」が先に来ないといけない。長期修繕計画案及び積立方式、というように合体して提示されるという認識である。
- 「マンション分譲事業者への要請」の中で、購入検討者に対して説明する際には、長期修繕計画案の提示と併せて、修繕積立金の金額は、1～5年目はいくら、6～10年目はいくら、というように、段階方式は明示せずに金額で明示しているのが普通なのではないか。

【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

- 再生の流れで言うのであれば、「改修に対する支援」が一番上にあって、その次に「建替え等に対する支援」が来て、そのあと「敷地売却に対する支援」という流れが良いのではないか。

目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- 政策指標として、耐震診断の実施率を上げるという意味では、「耐震化促進に向けた普及啓発」の項目名を、「耐震診断の実施と耐震化促進に向けた普及啓発」とした方が良いのではないか。