

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
マンションの管理の適正化に関する指針全般について		
1	<p>一部の管理不全マンションを前提として、管理組合の運営を外部専門家に委託させようとする意図が貫いており、他力本願を助長することが心配される。</p>	<p>「第1 制定の趣旨」に記載のとおり、マンションの管理は、管理組合が主体となり取り組むものと考えております。</p> <p>居住者の高齢化による管理組合役員のなり手不足などの状況が想定されることを踏まえ、外部専門家の必要性が高まってくるものと考えています。本指針は、こうした専門家の活用も想定して作成したものです。</p> <p>なお、国が作成した「マンション標準管理規約（単棟型）コメント」では、全般関係③として、「近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる」とされています。</p>
2	<p>適正化の指針であれば、管理組合の自立運営を促進するために、執行機関である理事会の運営活性化に向けた指針となるような内容にしていきたい。</p>	<p>理事会の運営については、「第7 総会の開催」の第2項に記載しており、この内容により運営の活性化が図られるものと考えています。</p> <p>また、指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中でも、ご指摘の趣旨を踏まえ、記載を充実させることを検討します。</p> <p>（※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは37～41ページ）</p>
3	<p>「マンションの管理の適正化に関する指針」をより内容の理解ができるように、マンション標準管理規約のように「コメント」を作成していただきたい。内容をより理解するために、明確な数値目標、具体的な方針、判例などを説明することにより、具体的な処理が進められる。</p>	<p>指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」において、指針を詳細に解説するとともに、参考となる判例等も紹介することを検討します。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
<b>第一章 総則</b>		
<b>第1 制定の趣旨</b>		
4	<p>行政がすべてを実施するのではなく、管理会社、マンション管理士等の専門家を積極的に活用することが正常化の早道と考える。この仕組み（システム）を確立することと、さらに管理組合の適正管理に向けた責任の明確化をすることにより、今回の「管理の適正化」の目的も達成されると考える。</p>	<p>「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」では、「マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進する」とし、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者は、同条例第6条から第8条までにその責務を定めています。また、管理組合の責務については、同条例第5条に規定しています。</p>
<b>第2 用語の定義</b>		
5	<p>理事長について「管理規約により理事長は区分所有法上の管理者となります。」等と記載すべきである。なお、外部専門家を使う時についてのただし書をつければよい。</p>	<p>国が作成した「マンション標準管理規約（単棟型）」では、理事長は区分所有法に定める管理者とされていますが、区分所有法第25条において、管理者は、「規約に別段の定めがない限り集会の決議によって管理者を選任し、又は解任することができる」とされています。</p> <p>規約により定める管理者として、ご指摘の外部専門家のほか、マンション管理業者その他の者が管理者となることも想定されます。</p> <p>したがって、本指針において「管理規約により理事長は区分所有法上の管理者とする」という旨の定義をしておりません。</p>
6	<p>なぜ、理事長及び2の（1）理事、（2）監事、（3）役員、（4）理事会を「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」の「用語の定義」に入れないのか。理事会は、管理組合の執行機関でありたいへん重要な機関であり、監事は監査機関である。</p>	<p>「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」では、「理事」「監事」「役員」「理事会」といった用語は使用していないことから、定義しておりません。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
7	<p>(2) 監事について、監査結果をどうするかという点が抜けている。標準管理規約では、監事は、「監査の結果を総会に報告しなければならない。」としており、追記すべきである。これでは、監査は何のために監査を行うのかわからない。</p>	<p>【第2 用語の定義 第2項(2)】 ご指摘のとおり、「監査し、その結果を総会に報告するもの」とします。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第3 実施の主体		
8	管理組合がマンション管理の主体であり、理事会が執行機関であることを明記すべきである。なお、外部専門家を使う時についてのただし書をつければよい。	マンション管理の主体が管理組合であることは、「第4 管理組合の運営体制の整備」に、理事会が執行機関であることは「第2 用語の定義 第2項(4)」に記載していません。
第4 管理組合の運営体制の整備		
9	管理組合には、理事会と言う執行機関があるにもかかわらず、なぜ明記しないのか。ほとんどの管理組合において管理実務を担当しているのは、管理組合ではなく理事会である。	理事会が執行機関であることは「第2 用語の定義 第2項(4)」、理事会の役割については、「第7 総会の開催等 第2項」に記載しています。
10	第3項に、「(5) 近隣の管理組合との情報交換に取り組むこと。」等を追加して欲しい。	ご意見について今後のマンション施策の参考とさせていただきます。

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
<b>第二章 管理不全を予防するための必須事項</b>		
<b>第5 管理者等</b>		
11	<p>標準管理規約第39条（理事長）に「2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」としており、ほとんどの管理組合では、管理規約に同じように明記している。「理事長は、管理規約により区分所有法第二十五条に規定する管理者としています。」等と追記していただきたい。</p>	<p>国が作成した「マンション標準管理規約（単棟型）」では、理事長は区分所有法に定める管理者とされていますが、区分所有法第25条において、管理者は、「規約に別段の定めがない限り集会の決議によって管理者を選任し、又は解任することができる」とされています。</p> <p>規約により定める管理者として、外部専門家のほか、マンション管理業者その他の者が管理者となることも想定されます。</p> <p>したがって、本指針において理事長が管理者となる旨の記載はしておりません。</p>
<b>第6 管理規約</b>		
12	<p>管理規約についてのモデルを作ってほしい。特に、理事の選定方法については、しっかりとしたモデルを示していただきたい。</p>	<p>国のマンション管理適正化指針では、管理規約の作成に当たって、「マンション標準管理規約」を参考とすることが重要であるとしております。ご意見にあります理事の選任方法についても「マンション標準管理規約（単棟型）」第35条に示されております。管理組合は「マンション標準管理規約」を参考にして、それぞれの管理の実情に応じて管理規約等を作成することが適切であると考えます。</p>
13	<p>(5)について、不正防止・透明化を図ることから、開示資料の例示に「理事会等議事録、工事・委託業務契約関係の資料」を追加されたい。</p>	<p>理事会の議事録に関して、総会の議事録と同様、区分所有者等や利害関係人からの請求などにより、随時閲覧できる仕組みを整備しておくことが重要であると考えます。</p> <p>本指針は、管理組合が管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものであるものであり、行政が関与する目安となることから、こうした具体的な内容については、指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中で、ご指摘の趣旨を踏まえ、記載することを検討します。</p> <p>(※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは27～32ページ)</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第7 総会の開催等		
14	<p>(3) について、居住者に当事者意識を持たせるとともに、情報開示とセットで実施を求める必要があることから、「…意見聴取に努める。」を「…意見聴取を行うこと。」に改められたい。</p>	<p>重要な案件については、区分所有者等に対し、事前の説明会やアンケートを実施するなどして、総会までの期間に区分所有者等が熟考できるような措置を講ずることが望ましいと考えておりますが、規模の小さいマンションである場合や、緊急に総会の開催が必要な場合等も想定されるため、本指針においては「…意見聴取に努める。」としています。</p>
15	<p>(4) について、議案の検討に必要な書類を事前に提示して、内容を理解してもらう必要があることから、「開催通知には、審議に必要な書類を添付すること。」を明示されたい。</p>	<p>ご意見について今後のマンション施策の参考とさせていただきます。 指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中でも、ご指摘の趣旨を踏まえ、記載することを検討します。 (※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは33ページ)</p>
16	<p>(6) について、少なくとも区分所有者には自由に閲覧できるようにあるべきであることから、「書面による請求に対し」を削除し、「随時閲覧」についてはより具体的に「閲覧、コピーの提供、電子データでの提供」を追加して明確に表示するべきである。 (理由) ①本来、積極的に開示するべきもの。 ②居住者の関心をそいではいけない。 ③情報開示、透明化を一層図るため。 ④書いていないことを理由に閲覧の制限に利用されるため。</p>	<p>国が作成した「マンション標準管理規約(単棟型)」第49条第3項においては、総会の議事録の閲覧について、「理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。」としているため、「書面による請求」を削除することは適切ではないと考えます。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
17	<p>第2項の(3)について、「少なくとも二カ月に一回定期的に理事会を開催すること。」の記載を、「原則、毎月定期的に理事会を開催すること。」としていただきたい。このままでは、理事会を二カ月に一回開けばよいとの風潮を助長する。月次または年毎に、管理組合の収支報告書・未収報告書を作成して点検する必要があるので原則毎月開催として欲しい。</p>	<p>国が平成17年12月に示した「マンション管理標準指針」では、理事会運営の標準的な対応として、理事会を「少なくとも2カ月に1回定期的に開催」としています。なお、国の「マンション標準管理規約(単棟型)コメント」の第38条関係では、理事長は職務の執行の状況を理事会に定期的に(例えば3か月に1回以上)報告すべきとしています。</p> <p>これらを踏まえ、都としてはマンション管理標準指針に準拠し、開催頻度を「少なくとも2か月に1回」としています。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第9 修繕積立金の設定		
18	<p>第2項について、「なお、長期修繕計画の見直しに合わせて、必要に応じて積立方式等の資金計画を見直すことが重要である。」を、「長期修繕計画の見直しに合わせて、必要に応じて段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など将来の負担増を前提とする積立方式を均等積立方式に変更するなど資金計画を見直すことが重要です。」と明確に記載していただきたい。</p>	<p>国が作成した「マンション修繕積立金に関するガイドライン」では、将来にわたって計画的に修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」が望ましいとされています。</p> <p>指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中でも、ご指摘の趣旨を踏まえ、記載を充実させることを検討します。</p> <p>(※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは71～72ページ)</p>
19	<p>耐震化のための資金設定が可能であれば望ましいと追加してみてもどうか。</p>	<p>「第15 耐震化対策(4)」において、「耐震診断の結果、耐震性に問題があるにもかかわらず、早期に耐震補強工事を実施することが難しい場合は、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること」としております。この目標の中には、資金確保のための内容も含まれているものと考えております。</p> <p>指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中で、ご指摘の趣旨を踏まえて記載を充実させることを検討します。</p> <p>(※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは89～90ページ)</p>
第10 修繕の計画的な実施		
20	<p>(8) 耐震化対策を追加してみてもどうか。</p>	<p>耐震化対策と修繕の計画的な実施は、性質・実施内容が異なるものと考えています。</p> <p>耐震化対策については、「第15 耐震化対策(4)」において、「耐震診断の結果、耐震性に問題があるにもかかわらず、早期に耐震補強工事を実施することが難しい場合は、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること」としております。</p>
21	<p>当事者意識を持たせるとともに、居住者の意向を積極的に聴取する必要があることから、「また、」の次に「事前に区分所有者に対して説明会、アンケート等を実施し、」を追加すべきである。</p>	<p>事前の説明会やアンケートを実施するなどして、総会までの期間に区分所有者等が熟考できるような措置を講ずることが望ましいと考えています。</p> <p>指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中で、ご指摘の趣旨を踏まえて記載を充実させることを検討します。</p> <p>(※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは73～78ページ)</p>



「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第三章 適正な管理を行う上で重要な項目		
第11 長期修繕計画		
22	<p>実効性を持たせるためにも、「定期的に見直し」→「5年ごとに見直し」と具体的に記載してみてもどうか。</p>	<p>都が発行している現行の「マンション管理ガイドライン」では、長期修繕計画について、「管理組合は一定期間経過後に点検し、必要な見直しをするとともに、その後も定期的（おおむね5年程度ごと）に見直しを実施していく必要がある。」としています。</p> <p>本指針は、管理組合が管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものであるものであり、行政が関与する目安となることから、こうした具体的な内容については、指針をもとに都が今後改定する予定の同ガイドラインの中で、ご指摘の趣旨を踏まえ、記載することを検討します。</p> <p>（※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは68～70ページ）</p>
第14 区分所有者等の名簿		
23	<p>実務的な問題として、「マンションの組合員名簿が古いままで更新されない」ことがある。マンション管理業者から一定期間ごとに更新を促すが、標準管理規約第64条の規定には具体的に理事長が組合員名簿の提出を求めることができるとの記載がなく、同第31条には再提出、更新等の表現がない。このようなことから、理事長、理事会は組合員名簿の再提出を求めることについて消極的である。組合員の情報が少ない、あるいは古いままの情報という点も、理事の就任を打診するなどについてやりにくく、理事のなり手不足を解消するための情報が不足していると考え。また、防災対策、コミュニティ形成に取り組むにあたって、まずは組合員名簿（組合員の連絡先）を最新に保つための仕組みが必要と考える。</p>	<p>災害時の安否確認や適正な管理組合運営のため、区分所有者等の居住状況を適切に把握しておく必要があります。そのため、区分所有者等の名簿を常に最新の情報に更新しておくことは重要であると考えます。</p> <p>いただいた御意見を踏まえ、第14後段を「次に掲げるものを常備するとともに、（1）及び（2）の名簿は常に最新の情報に更新しておくこと」といたします。</p> <p>なお、区分所有者等の情報は個人情報に当たるため、盗難・紛失等のないよう適切に管理する必要があります。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第15 耐震化対策		
24	新耐震基準マンションについても耐震診断を推奨してみてもどうか。	新耐震基準のマンションは、昭和56年建築基準法改正後の現行耐震基準に基づき建築確認を受けて建築されたものであり、耐震診断が法的にも求められていないため、本指針において推奨することは困難であると考えます。
25	耐震化対策は、特定緊急輸送道路のマンションに於いて多数実施しているが、トータルコーディネートする人材がない。耐震化を実施するには、そのマンションの所有者年齢構成やこれまでの改修履歴情報など把握する情報が多くなるため、耐震コーディネーター®の育成が必要である。	本指針は管理組合が管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものであるとともに、行政が関与する際の目安を示すものであることから、ご意見は本指針に直接記載する内容とは異なるものと考えます。 なお、ご意見については、今後のマンション耐震化施策において参考とさせていただきます。
第16 マンションに関する情報等の保管		
26	情報の電子化を追加してみてもどうか。東日本大震災時、マンションで竣工図書を始め有益な資料（紙媒体）が失われ再生の大きな障害となった経緯がある。	ご意見について今後の参考とさせていただきます。 なお、都が発行している現行の「マンション管理ガイドライン」では、管理規約や議事録、設計図書等は、「紛失、毀損しないように製本や電子データ化して保存することが必要」と記載しています。 (※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは64ページ)

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
<p><b>第四章 マンションの社会的機能を向上する取組</b></p>		
27	<p>マンションの社会的機能を向上するための取組からの指針素案には「〇〇が望ましい」との記載があるが、この「・・・が望ましい」は必要がないと思う。</p>	<p>第4章の各事項は、管理組合による自主的な取組の促進を目指し、都として管理組合に取り組んでいただきたい事項を記載していることから、語尾を「望ましい」としていません。</p>
<p>第19 居住者コミュニティ・地域コミュニティ</p>		
28	<p>大規模管理組合であれば、理事も人数があり、担当を置くことが可能と考えるが、通常の規模の管理組合だと、理事が5人前後で運営されている管理組合の場合、各居住者のコミュニティの確保の活動を実施することは難しいと考える。管理組合としては、町内会、自治会等に加入して地域コミュニティ等については、そちらに任せることも必要と考える。</p>	<p>本指針においても、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、町内会、自治会等の地域とのコミュニティ形成を含むものと考えます。</p>
29	<p>マンションの高経年化、居住者の高齢化が問題視されてきているが、本素案には福祉の視点が抜けている。一見、マンションの維持管理とは関係のないように思われがちだが、特にマンションの居住者の高齢化に伴い、今後、次のような問題が顕著になってくると思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① ひとり暮らし高齢者の増加による孤独死の心配</li> <li>② 介護認定者の増加による災害時の避難困難者の増加</li> <li>③ 認知症の方の増加による徘徊や総会における議決権の行使の不可</li> <li>④ 国民年金のみの世帯の生活困窮と管理費等の滞納</li> <li>⑤ 相続人不明</li> </ul> <p>これらの問題を解決するには、区市町村の高齢化福祉課、生活福祉課、地域包括支援センター、社会福祉協議会、民生委員児童委員協議会等の関係機関と管理組合が連携する必要がある。</p> <p>「第19条（4）居住者の福祉については福祉行政関係機関と連携を図ること。」と入れてはどうか。</p>	<p>今後一層高齢化が進行する中、ご指摘の事項は、マンションに限らず、住宅政策全般の喫緊の課題と考えています。いただいたご意見を踏まえ、今後、福祉施策との連携について、区市町村と意見交換を行いながら、検討していきます。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
<p><b>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</b></p>		
<p>第20 マンション管理業者への委託</p>		
30	<p>「このため、東京都はマンション管理業者の品質を管理組合にわかり易く情報提供をするため 必要な項目を一覧にして提供する。」を追加してほしい。                      (理由)                      ①一定規模以上のマンション管理会社について、管理組合が判断するに必要な情報を提供してもらいたい。                      ②法令順守への理解、良好なサービスの提供に不十分な管理会社が存在しているため。</p>	<p>マンション管理業者の登録及び指導・監督は国において実施しており、都は、各マンション管理業者の事業内容等の情報を把握しておりません。                      都が発行している現行の「マンション管理ガイドライン」において、マンション管理業者の選定のルールやマンション管理業者が説明するべきことなどを記載しております。また、マンション管理業者向けに、管理業務を受託した際に実施することが望ましい事項についても記載しております。                      (※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは50～53ページ)</p>
<p>第21 外部専門家の活用</p>		
31	<p>「マンション管理の適正化等に向けた行政の取組」の11ページに「管理組合活性化モデル事業」の概要図があるが、マンション管理アドバイザー（マンション管理士）の中に専門家として管理会社等も含めてもいいと思う。</p>	<p>ご指摘の「管理組合活性化モデル事業」は、2013（平成25）年に実施した事業であり、管理組合活動が不活発であるマンションの管理組合に対し、行政側からアプローチし、マンション管理士を活用し、ヒアリング等を通じてそれらの課題を顕在化させるとともに、解決に向けた支援を行ったものです。                      マンション管理業者は、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」第7条において、「受託業務を行うに際して、当該管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めなければならない」としており、その専門的見地を生かし、委託した管理組合に対して必要な支援を行うものと考えています。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
32	<p>「2 外部の専門家を管理者等とする場合、当該専門家は、その判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険に加入していることが望ましい。」とされている。マンションの管理を外部委託する場合の専門家は、様々な職種が考えられるが、すべての分野に該当する保険が存在するのか。また、管理組合の財産毀損に備えるには高額な保険が必要となるが、補償内容は組合を担保するものではなく、管理士個人の損害を補填する内容から保証額も生活賠償の域を出ないものだが、管理組合の財産毀損を賠償する保険商品は販売されているのか。</p> <p>本文2項は削除するか、組合側での検証システムの必要性を訴求するかに改めるか一考する必要がある。</p>	<p>ご指摘のような判断・執行の無過失責任に対する保険としては、マンション管理士、弁護士、建築士等の専門家に関する民間の損害賠償保険があります。</p> <p>なお、国が発行している「外部専門家の活用ガイドライン」において、外部専門家の適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置について整理されています。</p>
33	<p>「3 外部の専門家を管理者等とする場合、当該専門家は、総会決議により、いつでも解任できる体制とすることが望ましい」と追加してはどうか。外部専門家による管理に移行した後、信頼関係が崩壊する場面が想定されるが、管理規約に外部専門家管理者名が記載されていた場合は、解任するための規約改正の特別決議が必要となり、解任のハードルが高くなることが想定されるため、規約には記載せず、区分所有者の意思により、総会普通決議で解任できるようにする。管理組合では区分所有者が外部専門家管理者を利益相反などの諸事情により解任したくても、なかなか解任できない事態が現実には発生していることを考慮し、区分所有者が外部専門家管理者を総会でいつでも容易に解任できることは適正な管理のために不可欠であるとする。</p>	<p>外部の専門家を管理者等とする場合、その解任の手続きは選任方法により異なるものであり、選任方法については、それぞれの管理組合の実情により定めるものと考えます。</p> <p>こうしたことを踏まえ、外部専門家の活用については、指針をもとに都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中で、ご指摘の趣旨を踏まえ、記載を充実させることを検討します。</p> <p>(※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは38～39ページ)</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
第22 専有部分の対応		
34	<p>専有部分の改修についても組合がリーダーシップをとって改修できるよう記載してはどうか。専有部分の給水・排水管は区分所有者の対応が異なり漏水事故の大きな要因となっている。生活に密着した設備に対して組合の関与を大きくして設備機能不全マンションの防止を図ってみたいはどうか。</p>	<p>専有部分の管理は、各区分所有者が自ら行うことが基本です。                      なお、区分所有者等が実施する専有部分の工事について、他の住戸や共用部分に影響がある場合の取扱いを定めることは必要であると考えます。                      給水・排水管等の共用部分に影響がある工事については、都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」の中で、記載を充実させることを検討します。                      (※現行のマンション管理ガイドラインの該当ページは57～58ページ)</p>
第23 マンションに関する情報等の開示		
35	<p>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により、既存マンションの流通活性化の促進が図られることから、「管理組合は、売買時における管理組合の運営状況、活動状況、財産状況等管理に係る情報を購入予定者等に対して、可能な限り購入検討時期に開示することが望ましい。」としてはどうか。</p>	<p>【第23 マンションに関する情報等の開示】                      いただいた御意見を踏まえ、「管理組合は、売買時における管理組合の運営・財産状況等、管理に係る情報を購入予定者等に対して可能な限り購入検討時期に開示することが望ましい。」とします。</p>

「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及び都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
その他		
36	<p>マンションの終活として出口プランを策定する方針を立ててみてはどうか。</p> <p>① 解体積立金の徴収</p> <p>② 敷地売却に向けた議論の開始</p>	<p>ご指摘の項目のうち①については、「第25 マンションの再生」の「(3) 再生に必要な資金の確保」に、②については、「(2) 再生に向けての検討体制の整備」に含まれる内容であると考えます。</p> <p>「第25 マンションの再生」に記載のとおり、マンションの再生には時間も費用もかかるため、早い段階から将来の建替え・改修などに向けての意識を持つことが必要です。都では、マンション建替え・改修アドバイザー制度を設け、専門委員会等に対する情報提供やアドバイスを行っています。</p>
37	<p>大規模震災被害想定により復興必要金額を提示してなぜ管理適正化が必要なのかを説明する。国土強靱化対策の進捗程度による国民負担割合の多寡を提示し、マンション管理の重要性の機運を高める。</p>	<p>管理組合が適正に管理を行う必要性については、本指針のほか、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」や都が今後改定する予定の「マンション管理ガイドライン」によりその啓発に努めていきます。</p>