

東京都住宅政策審議会「答申素案」 パブリックコメントに寄せられた主な意見と審議会の見解・対応(案)

1 意見募集の概要

- ・募集期間 : 平成27年7月13日～7月26日
- ・募集方法: 東京都公式ホームページ、東京都都市整備局ホームページにより、「答申素案」について意見・提案を募集
都民からの意見は、都市整備局あてに郵便・メール・ファクスで提出
- ・寄せられた意見の件数 : 31人(個人23、法人8)、33通

2 主な意見の概要と見解・対応(案)

項番	意見の概要	見解・対応(案)
全体を通じた意見		
1	「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」諮問されははずであるが、答申素案には、人口減少社会において世帯数が減少することによって住宅を含むコミュニティはどのようになるのかについて検討されていない。さらに、地球環境問題は切迫している。人口減少社会、脱炭素社会の実現に向けて、マンションはどのような役割を担うべきか、2020年、2030年の目標を設定すべきである。	人口減少社会におけるコミュニティのあり方や低炭素社会の実現、空き家対策については、今後、住宅政策全般に関する答申に向けた調査審議の中で検討していく予定です。
2	世帯数が減れば、自動的に空き家が増えることは必然である。空き家が発生するマンションは先陣を切ってこの対策に向かうべきである。	
3	答申素案では超高層マンション施策について触れていないが、超高層マンションが建設されて相当年数が経過し、その当否が問われている以上、東京のマンション施策に当たっては、将来的に超高層マンションの建設・管理についてどうするか方向性を明らかにすべきである。超高層マンションはインフラ整備上大きな負担をかけているばかりでなく、高層階と低層階の価格格差に起因する管理組合運営の困難さが生じており、また、近隣地域住民と隔絶した存在として、地域コミュニティ形成上、防災・減災対策上大きな問題を起こしている。今後益々超高層マンションが建設される情勢の下で、超高層マンションについても規制の方向で施策を打ち出す必要がある。	将来的な超高層マンションの建設・管理のあり方や施策の方向性については、人口減少社会における住宅供給や都市づくりのあり方などとも密接に関連することから、本審議会における住宅政策全般に係る議論等を踏まえて検討する必要があると考えます。
4	超高層マンションは、区分所有者が多く、また、区分所有者間の格差も大きいいため、合意形成が困難である。さらに、超高層マンションの多くは、総合設計制度等を利用して建設しているため、都市計画等で指定されている容積率を大幅に上回る建物であることが多く、規制緩和等により将来的な建替え時に容積率を上乗せすることが困難だけでなく、今後の社会情勢の変化によっては、容積率が引き下げられる可能性もある。今後も超高層マンションが増えることは確実視されているだけに、将来、社会の重荷にしないためにも、早急に対応すべきである。	超高層マンションの建替えについては、今後の検討課題であると認識しています。

5	<p>マンションが被災した場合、管理組合活動の混乱は、その地区・街区の復興・再生にも大きく影響する。被災時の地域への影響なども考慮した防災・被災復興的な視点も必要である。</p>	<p>マンションを含めた住宅の防災対策については、今後、住宅政策全般に関する答申に向けた調査審議の中で検討していく予定です。</p>
---	---	--

I 「世界一の都市・東京」にふさわしい安全で良質なマンションストックの形成を目指して

6	<p><「世界一の都市・東京」にふさわしい安全で良質なマンションストックの形成を目指して>のタイトルは、行政目線だけのタイトルになっているように思われる。“「世界一住みやすい都市・東京」にふさわしい安全、安心、かつ、維持管理しやすいマンション居住の在り方の近未来モデルを目指して”などとして、住民の目線から求められる具体的で実際のな情報を提供する施策につなげてゆくようなタイトルが望ましい。</p>	<p>“「世界一の都市・東京」の実現”は、昨年末に策定された「東京都長期ビジョン」にも掲げられた、都政が目指す目標です。長期ビジョンによれば、「生活習慣・文化・価値観などの多様性や人権が尊重され、誰もが幸せを実感できる都市、誰もがそこに住み続けたいと思う都市こそが、真に魅力的な世界一の都市である」とされており、マンション施策についても、その実現に寄与すべく取り組むことが重要であると考えます。</p>
---	---	---

II マンションの管理・再生をめぐる状況

7	<p>マンションの老朽化に伴いそれまで居住していた区分所有者が賃貸に回す例が多く見受けられる。また、近年は外国人によるマンション購入が増えている。前者は保有するマンション管理に対する意識の希薄化に結び付き、後者は、社会システムや文化の違いによりマンション管理の概念が日本と違うことによる管理意識の欠如につながる部分があるように思われ、マンション管理の適正化を阻害する要因となっているのではないかと。今後、そうした事例の増加が予測されるため、答申において課題として顕在化し、意識付ける必要がある。</p>	<p>賃貸化の進行とその影響については、答申素案でも指摘していますが、マンションにおける外国人の区分所有者や居住者の増加については、具体的なデータがなく実態が把握できていないため、答申素案には記載していません。今後の検討課題とさせていただきます。</p>
8	<p>高経年マンションほど設計図書の保管割合が低い。問題を明らかにするために、高経年マンションの保管状況の比較数値を記述すべきではないか。</p>	<p>【答申案(案)P6 参考資料P1】 都の実態調査においても、高経年マンションほど設計図書を保管しているマンションの割合が低くなっており、ご指摘を踏まえ追記します。</p>

III 今後のマンション施策推進に当たっての基本的な考え方

9	<p>東京における区市町村は、都心区などのように自らマンション施策を推進できる人員・体制が整っているところから、多摩地域などのように大規模団地マンションが存在して関連市との連携を必要とし、人員・体制が十分に整っていないところまで、それぞれ事情が異なり、一律に区市町村にマンション施策の実務の推進を求めるのは無理がある。都は各区市町村の実情を踏まえ、特に施策実施の初期段階においては、都から当該区市町村に人員配置をするなどして、実務的な援助を行うべきである。</p>	<p>答申素案では、都は、「区市町村の取組を技術面、財政面から支援すべき」としています。</p>
---	--	--

IV 具体的な施策		
1 マンションの適正な管理の促進		
(1)管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援		
10	<p>マンションの管理を充実させる施策を展開するのは大賛成である。そのため、日常の管理活動の一環として、町会を始めとする近隣のコミュニティ(まち)と交流を密にする施策展開をさらに検討すべきである。</p>	<p>答申素案では、「マンションは、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な要素」としており、ご意見のように、日頃から近隣のコミュニティとの交流が行われることは、防災や地域活力などの面からも望ましいと考えます。</p>
11	<p>「マンション施策に従事する行政職員、施策推進のパートナーとなる有能なマンション管理士や建築士など、専門的人材の育成・確保に努める・・・」とあるが、専門的人材は既にあり、これら人材を即戦力として活用に至るための明快な道筋を提示することで、緊急性にも対応できると同時に、人材の恒常的な育成・確保にも弾みがつくのではないかと。</p>	<p>答申素案では、マンション管理士等の専門家の活用促進を図るため、専門家の団体との連携やアドバイザー派遣制度の充実等について提言しています。</p>
12	<p>外部の専門家を管理組合の役員のうち理事に就任させるケースについて、組合員でない第三者が理事会の議決権を持つことが果たして適切かどうか疑問が残る。外部の専門家を活用する場合には、理事とは別の機関として管理者に就任させ、管理組合の運営について直接的にも間接的にも議決権を持たないことが適切であると考えます。</p> <p>外部の専門家を区分所有法上の管理者に就任させるケースでは、当該管理者や管理業者と利害関係がないマンション管理士を管理組合の「監事」に就任させ、管理者や管理業者の業務執行の適正性をチェックさせる管理方式を採用することが望まれる。</p>	<p>外部の専門家を活用した管理方式については、現在、国の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」において議論がなされており、答申素案では、国の検討状況を見定めながら、都としても活用を検討する管理組合に対する支援策等について検討を進めるべきとしています。</p>
13	<p>マンション管理に関する情報ポータルサイトの開設に加え、ソーシャルメディアなどを活用し、インターネットによる各種施策の情報発信を強化していく必要がある。</p>	<p>ご意見のとおり、多様な媒体・手段を用いて、情報発信を強化していくことは重要と考えます。</p>

(2)管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

14	<p>管理に関する基本情報は、管理組合から申請がない限り把握することはできないが、建物の概要等については、実態が不明確な管理組合に義務を課すよりも、不動産登記簿や建築工事届等の、既存の情報を活用した方が効率的である。</p> <p>賃貸住宅や社宅を買い上げてリノベーションし分譲するという形態のマンションが出てきているが、この場合、工事の内容により、建築確認申請が不要となり、把握が困難となるため、不動産登記簿等による情報把握が適切である。</p>	
15	<p>管理情報の把握については、建築基準法12条に規定されている「特殊建築物等定期調査報告」や「建築設備定期検査報告」により一定規模のマンションの維持管理状況が把握されるのではないかと。これらの報告受付機関である「防災・建築まちづくりセンター」等と情報の共有化を図り、市区単位で扱われていたデータの活用を図ることで足り、新たな「管理状況の定期報告制度の創設」など、屋上屋を重ねるような施策は如何なものか。</p>	<p>既存制度の活用を図るという視点も重要ですが、既存制度から把握できる情報には限りがあることや作業の効率性等を踏まえ、答申素案では、新たな制度の創設を提言しています。</p>
16	<p>条例の制定に当たっては、行政サイドの観点だけでなく、管理組合・区分所有者にとってもメリットがあるものとするべき。管理組合が区市町村に管理状況を報告すれば、区市町村から適切なマンション施策が提示されたり、マンション管理に資するアドバイスを得られたり、補助金・助成金制度が利用できるとか、あるいは当該マンションの資産価値が上がるとかの目に見えるものがあることが望ましい。</p>	<p>条例や制度の内容を具体的に検討するに当たり考慮すべき視点であると考えます。</p>

(3) 管理の適正化に向けた市場の環境整備

17	<p>優良マンション登録表示制度の活用、改善が提言されているので、是非、十分な調査分析、検討を図ってほしい。この制度内容を知ると、認定条件を満たした登録マンションが、本当に管理が優良なのかがよくわからない。制度利用者にも閲覧者にも、なるほど良い制度であると理解されない制度になっているため、利用者が増えないだけでなく、評価する者さえもない状況になっていないか。</p>	<p>制度の改善に当たっては、現行制度について十分な検証を行うとともに、制度利用者である分譲事業者や管理組合、閲覧者であるマンション購入検討者等の意見も聴きながら、検討する必要があります。</p>
18	<p>管理が良好なマンションが市場で高く評価されれば、当該マンションの資産価値の維持向上につながり、また、資産価値の向上のため、管理の適正化の促進、コミュニティの活性化に向けた取組につながりやすくなると考える。維持管理に関する評価手法や査定条件の充実のためには、マンションの管理に係る専門家、業界団体等の助言や協力が有効である。</p>	<p>維持管理に関する評価手法や査定条件の充実を図るためには、査定を行う宅建業者はもとより、売主となる区分所有者や管理情報を保有する管理組合等の理解が不可欠であり、ご意見のとおり、専門家や業界団体の助言・協力は有効と考えます。</p>
19	<p>修繕積立金は長期修繕計画に基づき設定されるべきものであり、購入時には、当然そのように設定されていると考えるのが普通の理解だが、実際は、両者はあまり関連付けられていないことが多い。そうした設定のままでは、将来の大規模修繕の資金繰りに大きな問題が生じることを知っていながら、きちんと伝えずに販売することは大きな瑕疵に当たるのではないか。こうした問題についても整理し、検討する必要がある。</p>	<p>答申素案では、「分譲事業者にマンション管理ガイドラインの内容を周知し、ガイドラインに即して、マンション購入者に対し、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べき」としています。マンション管理ガイドラインには、長期修繕計画及び修繕積立金に関する説明についても記載されています。</p>
20	<p>マンションに住むということは、「自由」「便利」だけではなく、たまたま同じ物件を区分で所有した見も知らない人達が話し合いながら一つの物件を管理していくという「面倒」「不便」なことであることを承知したうえで所有すべきであり、所有する入口のところでその覚悟をすべきである。加えて、適正に管理しないと、価値が目減りが大きくなるということも認識すべきである。</p>	<p>答申素案では、「マンションを売買する消費者側の意識改革や知識レベルの向上を図ることも重要」とし、マンションの購入を検討している消費者等に対し、ガイドブックやセミナー等を通じて普及啓発を図っていくべきとしています。</p>

2 老朽マンション等の再生の促進

(1)老朽マンション等の実態把握と再生に向けた普及啓発等

21	<p>今後は、容積率に余裕がなく、あるいは、既存不適格であり、また、現在の設計思想と大きく変わらない1975年以降に建築された物件が再生の対象になってくるため、改修による再生か建替えによる再生かの検討がより重要になってくると考えられ、そのためには、自らのマンションの建築制限や耐震性などの基本条件の把握がとても重要である。その辺りの説明にもう少し比重を置くべきではないか。</p>	<p>【答申案(案)P20～21】 ご指摘を踏まえ、再生手法選択のための検討や基本条件の把握の重要性等について追記します。</p>
22	<p>マンションの耐震化は必要だと思うが、答申素案では、その必要性が「耐震改修促進計画に定めているから必要」というように感じる。その部分は噛み砕いて、木造住宅などと比較したマンションの耐震化の必要性、有効性について、もっとアピールしてほしい。耐震化を図ることで、被災による建替えのリスクも低くなり、被災直後の情報中継点としての利用も見込めるなど、マンション耐震化のアピールポイントは多様である。</p>	<p>【答申案(案)P22】 ご指摘を踏まえ、マンションの耐震化の必要性等についての記述を追記します。</p>
23	<p>「実際に耐震改修工事を実施した事例の現地見学と併せた講演会」については、管理組合にとって身近な事例の紹介が効果的である。「地元自治体との連携と協力」といった視点を加えてはどうか。(地元自治体の耐震化促進に向けた意欲も高まる。)</p>	<p>【答申案(案)P23】 ご指摘のとおり、現地見学と併せた講演会を行うためには、地元自治体との連携と協力が不可欠であるため、記載を追記します。</p>
24	<p>再生手法の選択肢の拡大等の観点から更なる法整備の国への要望は、都や区市町村だけでは解決できない課題への取組として非常に重要である。答申素案に記載されている項目に加え、マンションの円滑な建替えの阻害要因となっている次の項目についても国への要望を検討いただきたい。 ①区分所有法に基づく建替え決議を、借地借家法の普通賃貸借契約における賃貸人の更新拒絶、解約申し入れの正当事由として明文化すること。 ②区分所有法に基づく建替え決議要件を、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の組合設立要件と同等の「2/3以上の賛成」に緩和すること。</p>	<p>答申素案においては、マンション再生の一層の円滑化を図る観点から、国に要望すべき内容について一例を示しています。ご指摘の内容については、国への要望内容を具体化していく中で、検討すべきと考えます。</p>
25	<p>敷地売却制度については、対象を耐震性不足のマンション以外にも広げる、耐震診断を省略する等、さらなる要件緩和が必要である。また、買受計画と売却組合の設立認可については、内容が類似しているので、組合による事業施行ではなく、買受人による個人施行の法制度も検討すべきである。</p>	

(2) マンション再生支援策の充実・強化

26	<p>建物の絶対高さを定める高度地区の指定区域が増えている。良好な市街地環境の維持・保全の重要性は十分理解するものの、今後、老朽マンションの急増により市街地環境の悪化が懸念される中、建替え意思のあるマンションを可能な限り救い上げていくことが望ましい。老朽マンションの建替えに係る都市計画等の弾力的運用について、区市を含めて地域特性を踏まえたより一層の検討をお願いしたい。</p>	<p>【答申案(案)P7、P26 参考資料P2】 ご指摘のとおり、近年、区市において、絶対高さを定める高度地区などの導入が進んでおり、その現状と老朽マンションの建替えの円滑化に資する対応の考え方等について追記します。</p>
27	<p>郊外の団地は50㎡前後の狭小面積の住宅が多い。余剰容積で戸数を増やしても市場性はない。団地の建替えに当たっては、余剰容積を処分して事業費を捻出しようとするのではなく、住戸面積の拡大をまず考え、生活の質の向上を図るべきである。</p>	<p>郊外の団地であっても、その建替えに当たっては、立地や事業性、従前権利者の意向など、状況によって様々なケースが考えられます。</p>
28	<p>高齢の入居者はどこに相談をしたらよいのかわからない人も多い。耐震診断や耐震補強工事、建替えが具体的に進むように、管理組合や高齢者等への相談や援助をさらに充実し、分かりやすくするといった工夫が必要である。</p>	<p>答申素案にも示したように、高齢者を含む区分所有者一人ひとりに向けたきめ細やかな広報・情報提供や、専門家や関係団体等とも連携した相談支援体制の強化等に取り組むべきと考えます。</p>
29	<p>高齢者は一般的なクレジットローンを使うことができない。現行制度では、唯一、住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度が新たに取得する住居を担保にした借り入れをすることが可能である。これは購入型のリバースモーゲージであり、他の金融機関では扱っていないが、今後はこの種のリバースモーゲージの活用が望まれる。</p>	<p>答申素案では、「高齢者の資金面での負担軽減を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構などの公的金融機関や民間金融機関等と連携して、高齢者向け融資制度の充実を図るべき」としています。</p>

(3) メリハリをつけたマンション再生施策の実施

30	<p>「(仮称)マンション再生まちづくり制度」の早期創設を希望する。今年度取り組まれている先行モデル事業を次年度以降も継続していただきたい。制度化に当たっては、先行モデル事業の要件となっている面積(1ha)やマンション棟数(5棟以上)の要件の見直し等も行っていただきたい。</p>	<p>「(仮称)マンション再生まちづくり制度」については、今年度より取り組んでいる先行モデル事業の成果や区市の意見等を踏まえ、区域の要件、都市計画の規制緩和の考え方等を含め、具体的な検討が進められるものと考えます。</p>
31	<p>「(仮称)マンション再生まちづくり制度」の都市計画の規制緩和の具体的な検討に当たっては、地域全体の都市機能の更新の観点から、単独の建替敷地だけではなく指定区域全体での容積率の一律緩和、日影規制の適用除外等を考慮頂きたい。</p>	
32	<p>耐震診断の結果「Is値が特に低いマンション」は、いわゆる旧々耐震基準のマンションに多い。旧々耐震基準のマンションの耐震化には、建築技術的にも高度な知識と経験が求められる上、居住者の意向を細かく汲み取る必要がある。旧々耐震基準のマンションを不良ストック化させないために、居住者の実情に配慮した柔軟できめの細かい支援が必要であり、そうした体制の整備や支援について検討すべき。</p>	<p>【答申案(案)P29 参考資料P3】 答申素案にも示したとおり、旧々耐震基準のマンションは、構造耐震指標(Is値)が倒壊危険性が高いとされる0.3を下回るものも多く、耐震性が特に低い傾向が見られます。また、Is値が0.3未満のマンションは、0.3以上のマンションに比べて耐震改修の実施率が低くなっています。居住者の生命・財産の保護はもちろん、都市の防災性向上の観点からも、旧々耐震基準のマンションやIs値が特に低いマンションについては、優先的、重点的に支援する必要があると考えます。従って、(重点的・集中的な耐震化促進)の中に、その旨追記します。</p>

V 提言の実現に向けて

33	<p>東京のマンション施策の目標について、人口減少によりマンション空き住戸の増加やスラム化を生じないよう、老朽マンション・耐震性不足マンションの建替えに当たっては、住戸の質を第一とし、マンション戸数の減数化を図るべきである。</p>	<p>ご指摘の課題は、マンションだけでなく、住宅政策全体で検討すべきものと考えます。</p>
----	--	--