

台東区マンション管理の適正化を推進するための取組方針 パブリックコメント実施結果

意見募集期間	令和2年12月14日 ~ 令和3年1月6日
意見受付場所	区公式ホームページ上での受付のほか、各区民事務所・分室・地区センター、生涯学習センター、区政情報コーナー、住宅課で中間のまとめ閲覧・意見受付
意見受付件数	2人 7件
提出方法の内訳	持参 0人 0件 郵送 0人 0件 ファクシミリ 1人 6件 ホームページ 1人 1件

第2章 目標ごとの取組の推進

目標1 良質なマンションストック形成のための維持管理の促進

	項目	頁	意見	区の考え方
1	(2) 取組の方向性	7	<p>管理状況の把握・調査及び助言</p> <p>「管理」状況の把握、調査について本方針案における「管理」という用語の定義が曖昧なため、明確化すべきである。</p> <p>マンション管理総合とはマンションの建物設備等を維持管理する団体であるという法的位置づけから考えれば、本方針案の「管理」が建物設備等の管理を意味するとした場合、「管理」状況に対する判定は極めて難しい。マンションは全て、それぞれに設計、構造、形状、設備、部材、素材もすべて異なり、各部材ごとに耐用年数も大きく異なる。そのため、マンション毎に総持管理コストも修繕周期も(どことどことを組み合わせ、どの部分はどのくらいの周期で行うべきか等)も全く異なる。本方針案P2のように単純ではない。複数回の工事を行っていけば、過去の工事内容(たとえ一つの部材についての修繕であっても)</p>	<p>本方針は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「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(以下「都条例」と言う。)」を踏まえて策定するものであり、本方針における「管理」の使い方は、同法令と同様です。</p> <p>また、本方針における管理状況の調査は、都条例の定めにより調査するものであり、事務処理要領に基づいて適切に実施してまいります。</p>

		<p>によっても、その後の工事計画も費用も大きく異なってくる。本区のように建物が密集している地域では、敷地だけで大規模工事を行えるのは、敷地にゆとりをもって造られた一部マンションだけであって、やりたい時にすぐできるというものではない。</p> <p>マンションの建物は構造も内部を縦横無尽に走る給排水管も大変複雑であって、膨大な竣工図等資料が残っていても、その通りであるとは限らず、状況を正確に把握することはこの道数十年の専門家(建築士、建築や設備の施工監理技師)であっても至難の業である。</p> <p>即ち、管理状況の把握・調査といっても、今の修繕積立金額、長期修繕計画等が適正であるか否か等も含めて、画一的な基準を定めることも、通り一遍の調査で良し悪しを判定することも不可能であろう。</p> <p>「管理」の「調査」等と称して、技術力、実務経験・資力・信用を有せず、モラルも担保されておらず、懲戒制度も機能していない士業やコンサルタントなどが介入すれば、利益誘導を目的に恣意的な「判定」がなされえる。その場合、マンション管理組合(区分所有者)、管理会社、開発事業者等は、風評被害、資産価値の低減、信用やブランドの失墜等、多大の損害を被る。マンションの計画的な再生、ひいては区全体の再開発の支障や深刻な紛争に発展しかねないことを危惧している。</p> <p>日本において、現況、相対的に安定的なマンション管理が実現されていることは、管理会社や開発事業者の尽力のお陰もある。所有に伴う義務</p>	
--	--	--	--

		<p>を負っている区分所有者の熱意ある取組みもある。マンションには様々な人材が揃う。マンション管理に資する専門的人材としては弁護士等法律家、公認会計・税理士、建築士、共同住宅等の不動産経営者等。自らの資産のことは、自らが主体となって、最良のパートナーを選び進めることが必要だと思料する。訳も分からないコンサルや士業が安易に入り込んで、パートナーとしたい事業者等から敬遠され、計画的な再生への取組みに支障となり、結局、挫折するということにならないようにしていただきたい。本区が災害に強い、輝きを増す区に生まれ変わることにとっても、重要なことだと思う。</p> <p>以上を踏まえて、調査の内容および方法について十分検討していただきたい。</p>	
--	--	---	--

目標2 安心・快適に住み続けられる住まいづくりの推進

	項目	頁	意見	区の考え方
2	(2) 取組の方向性	11	<p>③災害時に自立可能なマンションづくりへの支援</p> <p>本区のマンションには水害対策の方が優先度が高い。</p> <p>地球温暖化に起因すると思われる激甚水害が頻発している。江東五区等では、盛んにその対策を練っている。本区においても、荒川堤防の決壊や排水限界値を超える集中豪雨（過去には時間雨量が排水限界値を超えたこともあった）により5mの浸水の可能性もあるが、そこまでいかずとも、多少の浸水において、マンションの居住機能が麻痺しないような対策の必要性を広報すべきではな</p>	<p>風水害の対策は、地震等の災害と同様に重要であると認識しています。</p> <p>ご意見をいただきました「水害対策の必要性の広報」につきましては、集合住宅防災ハンドブックを改定する上で参考とさせていただき、より一層の防災意識の向上に向けて推進してまいります。</p> <p>また、マンションへの垂直避難については、ご意見にある耐水害性の強化だけではなく、荒川の氾濫時に2週間以上孤立する恐れがある等、様々な課題がありますので、今後の参考とさせていただきます</p>

			<p>いのか。水害時には、マンションが多くの市民を受け入れる垂直避難場所ともなりえる。</p> <p>本区においては、ほとんどのマンションで地下階があり、受変電施設が格納されていることが多いが、止水板等、水の進入を防ぐ施設が無い。水害対策、耐水害性の強化の方が差し迫った問題であろう。</p>	<p>ます。</p>
3	(3) 取組の展開	12	<p>事業5 マンション管理・修繕相談員派遣</p> <p>マンション管理組合に対する相談員の選定について</p> <p>本区住宅課主催のセミナーの講師や派遣相談員には、(法的)責任を負える士業の選定をお願いしたい。</p> <p>本区住宅課では弁護士と一級建築士が相談員となる「よろず相談」が定期的で開催されており管理組合にとって大きな助けとなっている。特にマンションにとっての憲法ともいえる管理規約は、改定の仕方を一つでも間違えると、後に計り知れないほどの影響が生じえるため、弁護士の助言は必要不可欠であると感じている。個人的には、管理規約の改訂、総会承認の妥当性等、高度な相談内容であれば、弁護士が相談員となるべきであると思料する。更に、マンションの修繕は、ある意味、新築よりも難しい場面もある。区分所有者全員の資産を損なうこともあるので、マンション修繕に多くの実績がある建築士か一級施工監理技師が相談員として選定されるべきであろう。</p> <p>昨今、一部組合員と管理会社が工事は時期尚早であって、工事内容も妥当性を欠くとして反対したにもかかわらず、理事長が強行した大規模修繕について、その妥当性が問われ、理</p>	<p>マンション管理セミナー等の講師については、士業に限らず、設定したテーマに最適な講師を選定し依頼しています。</p> <p>マンション管理・修繕相談員派遣については、弁護士、マンション管理士、一級建築士の中から、ご依頼をいただいたマンション管理組合等から希望を伺った上で派遣するものです。</p> <p>引き続き、アンケート等でニーズを把握しながら適切に実施してまいります。</p>

		<p>事長が提訴された事件において、東京高裁は「善管義務違反」として1千万近くの賠償を命じた。(現在、理事長側が最高裁に上告中)。この事件の中で、注目すべきは、当該理事長が大規模修繕実施のために行った管理組合内の手続きについて、マンション管理士のアドバイスを受けていたことである。当該理事長にしてみれば、マンション管理士のアドバイスにより行ったので、問題がないと思ったということだろうが、高裁の判決はそうではなく、反対に理事長がマンション管理士に対して行った支払いさえも善管義務違反と相当因果関係があるとされたことだ。</p> <p>最高裁での審理は未だ決していないが、仮に理事長の善管義務違反が確定した場合、その判決を受けた理事長は次に自分にアドバイスを行ったマンション管理士の責任を問う可能性もあるであろう。もし、そのマンション管理士が自治体派遣の管理士だった場合、自治体の責任も問われる可能性もないか。</p> <p>この事件は、マンション管理組合役員の責任の重さと相談先の選定の重要性を如実に示していると感じる。(公財)マンション管理センターの調査によると、今、マンション管理士の中で本業で活動している割合は5.4%、副業としてでも7.7%である。専業としている5.4%の内、マンション管理士としての年収が「100万未満」と「無収入」が合わせて47.9%となっている。個人事務所の場合で、年間の売上高(収入や所得ではない)が700万以上は5.6%。資格取得にあっても、集合住宅経営や管理組合運営といった実務経験が問われなかった</p>	
--	--	---	--

		<p>め、ほとんど実務経験がないものもいる。</p> <p>そういったマンション管理士によるアドバイスには不適切不正確なものがあるだけでなく、弁護士等の独占業務を侵害するものもありえる。区がマンションに個別派遣した場合、アドバイス内容については把握できないと思われるため、区にとってもリスクであろう。そのようなアドバイスを受けた管理組合にとっても、それをやらされたマンション管理士にしても、不幸な事態に陥いる。</p> <p>本区においては、上記のような状況を勘案の上、適切な相談員を選定いただくようお願いしたい。</p>	
--	--	---	--

目標3 地域のコミュニティ形成と住環境の向上

	項目	頁	意見	区の考え方
4	(2) 取組の方向性	16	<p>①マンションと地域の交流促進・多文化共生の推進</p> <p>「地域のコミュニティ形成・・・」について</p> <p>マンション居住者にとっても誰にとっても、隣近所とのお付き合いは楽しいものである。どこかの組織に加入せずとも、日々のやり取りや趣味のサークル、SNS等を通じての交流の場は多い。本区ではサークル活動が盛んなことは喜ばしい(コミュニティ委員会等での発表の場もある)。</p> <p>但し、地域のコミュニティ形成について、マンションの管理組合はマンションの建物設備等を維持管理する団体であることを忘れることはできない。マンション居住者に町会加入を強制したり、管理費から町会費を支出することは法的にはできない。</p>	<p>本方針における「マンションと地域の交流促進」は、マンション管理組合を指すものではなく、広くマンション居住者全体を含むものであり、自治会を設立しているマンションにあっては、自治会、町会を含む、多様な主体と連携した交流促進となる場合も想定されます。</p> <p>また、本区の「東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例」において、建築主又は所有者に「入居者への町会への加入に対する協力」を定めておりますが、加入は入居者の自由意思によるものであり、加入義務を課すものではありません。</p>

		<p>裁判の「被告」になって損害賠償責任を負ってしまった管理組合もある。「自主防災費」名目としての支出内容に、餅つき、夏祭り、敬老会の費用等が入っていたことが「自治会費」としての支出であるとされ、資金の一部返還が命じられた判例もある(東京高裁)。(最高裁の「町会はいわゆる任意加入の団体であり、個々人の自由意志によって加入」という判例が有名だが、それ以外にも高裁、地裁、簡裁と相当数の判決があり、増えている。) 国交省「標準管理規約」においても管理組合の管理費からの自治会費支出が不適切であることに多くの文言が割かれている。</p> <p>管理組合は、町会が一つの地縁による親睦団体としてあることを居住者に知らせることは可能だと思うが、その場合でも適切に運営されている団体であることが明確に示されていることが前提ではないか。</p> <p>役員の選任方法、活動内容、予算の執行内容(計画された活動と会計支出に整合性があるか)、会計証票の開示等。</p> <p>本区においては、過去約 30 年の間に、マンション等集合住宅居住人口が約 3 倍に増え、今や 80%を超えているので、従来町会自治会の区分けにはなじまないところもあろう。水害が激甚化しつつある本区において、マンションは地域の重要な垂直避難場所となる可能性もあるので、マンション等が中心となって地域の交流を進めることも必要ではないか。各マンションに区分所有者の団体である管理組合とは別に自治会を設立し、区の町会連合会にマンショ</p>	
--	--	--	--

		<p>ン自治会として参加し、他の町会・自治会と横並びに地域交流活動をすることも考えられる。マンションの自治会であっても、加入を希望する近隣住民等に門戸を広げたり、複数棟のマンションが共同で自治会を設立してもよいのではないか。</p> <p>但し、いずれの場合でも、町会・自治会は任意加入の団体であるので、加入を強制することや管理組合から自治会費を支払うことは過去の判例によればできないと思われる。</p> <p>マンション単位の自治会が設立されていない自治体は、調べた限りでは都市部においてはほぼ存在しない。</p> <p>メディア報道によると、マンション単位の自治会設立が増加しており、活動も活発であるという。</p> <p>千葉市の稲毛区(人口は約16万)では、自治会数約180の内、マンション単位の自治会数がすでに半数である。各自治会の活動内容も全て開示されており、総じてマンションの自治会の方が活動が活発である。高齢化社会なので、見守りの必要性や建物内での活動の方が参加し易い。本区においても同様の取り組みをすれば、地域コミュニティの活性化につながるのではないか。</p>	
--	--	--	--

全般、その他

	意見	区の考え方
5	<p>マンション・賃貸にかかわらず戸数分の駐輪場を確保して建てて欲しいです。駐車場がない建物はみな路上に駐輪していて歩道が通れなくなっています。</p>	<p>区は、「台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例」において、総戸数が10戸以上の集合住宅を計画する場合、総戸数と同数以上の駐輪場を設置することを義務づけることで、駐輪場の設置を推進しています。</p> <p>駐輪場所の適切な使用を推進するために</p>

		は、管理規約等に定め、管理組合や所有者が適切に管理していくことが重要であり、あらゆる機会をとらえて広く周知してまいります。
6	<p>本方針案はマンション管理組合の考えを「理事長等連絡会」で十分聴取して後に決定していただきたい。</p> <p>マンション管理の主体は管理組合である。マンションという土地・建物設備を所有している区分所有者は、いかなる状況においても最終的に、自らが責任を負わざるを得ない。所有者以外の第三者が責任を負えず、自らが所有する資産の価値にも直結する問題であることから、区分所有者とその代表である管理組合が管理について最も真摯に考えざるを得ない立場である。管理が不全であった場合、そのツケを払うのは、行政ではなく、区分所有者である。</p> <p>区がこのような取組方針を策定する場合、まずはマンション管理の主体である管理組合側の考えをよく聴取していただきたい。</p> <p>本区が先年『民泊条例』を策定する前には、理事長等連絡会において、複数回にわたって活発な議論がなされた。今回はコロナ禍ということもあったが、Zoom 開催等もあり得たのに、1年間1回も開催せず、意見の聴取もせず、本方針案が区議会にかけられた。短い期間でのパブリックコメント募集では、管理組合間の意見を取りまとめもできない。(民泊条例制定の際は、審議会のメンバーにマンション管理士が入っていたが、マンション管理士はマンション管理組合や区分所有者の代表ではなく、付託を受ける存在でもない。利益相反関係にある。)</p>	<p>「理事長等連絡会」は、区が計画や方針を策定する上での諮問機関として設置しているのではなく、マンション管理組合間の情報交換や交流促進のために開催しているものです。</p> <p>本方針は、平成30年度実態調査の結果、明らかになった課題を踏まえて策定するものであり、実態調査の際には、管理組合を始め、居住者、管理業者等様々な主体にアンケートを行っております。</p> <p>また、本方針中間のまとめを公表の上、パブリックコメントを実施し、マンション管理組合の理事長を含め、広く意見を伺っておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。</p>
7	本方針案には、誤認を招く恐れのある表現があるため、修正が必要である件	本方針の文中に「旧耐震基準で建築されたマンション」と表現している箇所と、「旧

本計画案にある「旧耐震基準のマンション」という不正確な表現を修正し、更に根拠ある定義が示されていない「老朽化」等の表現について(合理的な根拠のある)明確な定義を示す必要がある。

「旧耐震基準のマンション」という不正確な表現は、土地の収用を業とする建替えコンサル等が意図的に多用している場合もあるが、正確には「旧耐震基準の時代に造られたマンション」である。鉄筋コンクリートの物理的寿命は100年以上というのが定説なので、普通は「老朽化」ではなく「高経年」くらいの表現を使う場合が多いように思う。そもそも耐震性についても、東日本大震災後の東北等の膨大なデータ分析に基づき「新耐震と旧耐震という基準よりも、地盤と地質の良し悪しがマンションの被害を決定した」と結論づけている信頼性の高い報告もある。

東日本大震災においては、同じ震度6以上の地震において、旧耐震時代に建てられたマンションの方が被害が少なかった地域さえあった。旧耐震基準に造られたマンションには、耐震性に優れているが、今では費用も工期もかかりすぎて分譲マンションでは再現することが不可能とまで言われている鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造りも相対的に多いということもその一因であろう。(台東区役所本庁舎も築約50年、旧耐震基準時代に造られているがSRC。増築部分は不明。)また、建物の耐震性には施工技術もものを言う。旧耐震時代ほどの熟練工は今の建設業界に少ない。分譲マンション自体、堅牢にできているため、地震による損傷での直接の死亡者数は、阪神淡路、東日本を合わせても数名ほどである。つまり相対的に堅牢にできているマンションに対し、「再

耐震基準のマンション」と表現している箇所がありましたので、ご意見を踏まえ「旧耐震基準で建築されたマンション」という表現で統一します。

「老朽化」という表現については、本方針は関係法令を踏まえ策定するものであり、国が策定している「マンションの管理の適正化に関する指針」における「老朽化」と同様です。必ずしも高経年マンションが老朽化しているとは言えないため、ご意見がありました「高経年」への置き換えは適さないものと考えますが、6ページの「(1)現状と課題」の1行目の「老朽化」については「高経年化」が適していると考えますので、ご意見を踏まえ修正します。

「このまま建替えや除却が行われないと仮定した場合」という表現については、本文中、「リーマンショックの直前期に供給されたマンションストック数がそのまま残った場合」という意味で用いており、ご意見にありました「再生を強いる」ものではありません。

生」を過度に急かすことは、ミニ開発の乱立等と呼ばれ、結果として本区の凋落につながってしまうと思う。

本区での再開発やマンション再生には、大きな計画をもって、一緒に歩んでくれる実力ある事業者の力も必要ではないのか。地域再開発やマンション再生に加えて、新しい産業の誘致等。

また、旧耐震基準の時代に造られたマンションは好立地に建ち、容積率等も余裕があることが多いので、有象無象の士業やコンサルタント等が寄ってきやすい。反社会的勢力の入り込みもあり得る。マンションの管理状況の把握・調査と称して、そのようなものが入り込むと、大変深刻な事態に陥る可能性もあるため、実施の方法等については、くれぐれもマンション管理組合側の考え・知見(被害を受けた経験)等を「理事長等連絡会」において十分聴取した上で決定していただきたい。

更に、本計画案において、「建替えや除却がなされないと(すなわち土地の売却を意味していると思われる)」などの表現は、過度に「再生」を強いると受け取られかねず、それにより計画的な再開発・再生が困難になることを考え、適切な書き換えが必要ではないか。いまだ現役の東京中央郵便局、全国銀行協会ビル等を見るまでもなく、鉄筋コンクリートの物理的寿命は長い。再生技術や後付けで機能を付加する技術も日進月歩である。旧大蔵省は120年であるとさえ言っていた。マンションの建物は資源エネルギーの塊である。4,50年しか経過していないマンション等を使い捨てにしては、資源エネルギーの無駄遣い、SDGsの精神とは真逆であろう。