

「(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例」の
パブリックコメントの実施結果について

「(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例」について、広くご意見を募集したところ、貴重な意見や提案を寄せていただきました。

区民の皆様から寄せられた意見等の要旨、ならびにそれに対する区の考え方をまとめましたので報告します。

1 パブリックコメントの実施概要

(1) 実施(募集)期間

平成29年7月1日(土)から平成29年7月31日(月)

(2) 広報掲載

平成29年7月8日号

(3) 公表資料

(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例案の概要 (別添)

(4) 公表資料の閲覧場所

住宅政策課窓口(区役所5階)

区政情報課窓口(区役所1階)

区立図書館窓口(11館)

区ホームページ

(5) 提出方法

文章を郵送、ファックス、Eメール及び住宅政策課窓口を持参するか意見提出
フォームを利用し提出

(6) 実施結果

意見提出者の数 10人(個人7、団体3)

(郵送1件、ファックス1件、メール6件、
窓口3件、意見提出フォーム2件 ※重複あり)

意見等の総数 74件(項目)

(7) 意見の概要

①条例の考え方や内容に関するもの	40件
②条例に追加項目や詳細の明記を求めるもの	9件
③条例の表記に関するもの	3件
④義務や罰則等に関するもの	4件
⑤条例の制定に対する意見	4件
⑥条例による施策に関するもの	12件
⑦その他の意見	2件

2 意見の概要と区の考え方

番号	意見	区の考え方
①条例の考え方や内容に関するもの		
1	区分所有者が果たすべき義務、管理者と管理業者の違いや混同防止の周知をお願いする。	条例により、区分所有者の義務を明確化するとともに、条例を周知してまいります。
2	ワンルームマンション(全戸)へのファミリータイプ混入条例、若しくは豊島区のような狭小分譲マンションへの課金制度を望む。	本条例は、マンションの適正な維持管理、居住者間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図る目的で制定するものです。一方で、豊島区の狭小住戸集合住宅税は、狭小な住戸を有する集合住宅の建築を抑制し、1戸あたりの面積が少しでも広い住宅の供給を誘導するもので、本条例を制定する目的とは異なります。なお、板橋区においても、小規模住宅が集合する建築物の建築に伴う紛争の未然防止を図るとともに、豊かな住生活の実現と、多様なライフスタイルに適應する住環境の確保を促進し、円滑な近隣関係と良好な居住空間の形成に資することを目的として「東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例」を制定しています。
3	板橋区のマンション条例ではぜひマンション管理の主体を「管理組合等」と明示して、用語の定義の検討が必要である。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。

4	<p>区分所有者の義務として「管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置く」としているものを、管理組合の義務として「管理組合は総会を開き、規約を定め理事長(管理者)を選任する」に変更してほしい。</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第3条では、区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができると定めています。一方で、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条において、用語の意義として「区分所有法第3条に規定する団体を管理組合」としています。これらにより、一般的に、マンションには管理組合が当然に存在していると言われています。しかしながら、このままでは、区分所有者の団体は当然に構成されているが、管理組合という組織体は創設されないということが生じる恐れがあり、区が行った分譲マンションの実態調査においても、管理組合が存在しないマンションがありました。本条例では、管理組合を置くことを明文化し、区分所有法では任意となっている事項である、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことを、区分所有者の義務として定め、マンションの管理組合が活動することを通じてマンションの適正管理を推進してまいります。</p>
5	<p>管理者は総会等の議事録の作成及び適正保管という表現であるが、議事録作成は管理者と読めてしまう。法的には議長が作成である。総会の議事録の作成及び適正保管を管理組合の義務にする。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
6	<p>「設計図書及び建物設備点検記録等の適正保管」、「マンション建設の際の各種許可条件の遵守」、「建築・設備等に係る法定検査・点検の実施並びに良好に管理するための点検及び清掃の実施」、「長期修繕計画の作成及び定期的な見直し」の4項目については、管理者の義務から管理組合の義務にする。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>

7	<p>長期修繕計画の最重要目的は、工事のための適切な資金計画(修繕積立金の見直し)であることから、努力義務の「修繕費用等の積立の実施」と「長期修繕計画の作成及び定期的な見直し」とを合体し、「長期修繕計画の作成及び定期的な見直しと適切な修繕費用等の積立の実施」にしたうえで義務化する。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
8	<p>理事長(管理者)の義務を管理組合の義務とした場合でも理事長(管理者)が管理組合業務の執行責任者となってしまう。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
9	<p>①集会等の議事録の作成②設計図書及び建物設備点検記録等の適正保管③マンション建設の際の各種許可条件の遵守並びに適切な維持管理及び点検④建築・設備等に係る法定検査・点検の実施並びに良好に管理するための点検及び清掃の実施⑤長期修繕計画の作成及び定期的な見直しの5項目については、管理者の義務から管理組合又は管理組合(管理者)の義務に変更する。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
10	<p>①マンションの適正管理と居住者間及び地域とのコミュニティの形成、②区分所有者、居住者及び避難行動要支援者等の名簿作成、③適時適切な修繕工事の実施、④修繕費用等の積立の実施、⑤耐震性能の確認及び耐震性確保の検討、⑥危機管理計画等の整備、⑦自主防災組織の結成、要配慮者の把握、防災物資等の備蓄、⑧自治会組織等の結成又は入居者の地域町会への加入の協議の8項目については、管理者の義務から管理組合又は管理組合(管理者)の努力義務に変更する。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
11	<p>分譲事業者の義務としては、「購入者への管理規約案(原始規約)の十分な説明」と「管理組合設立総会(役員選任総会)の開催支援」に分割した条文とする。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>

12	<p>管理者の努力義務として危機管理計画等の整備があるが、マンションでは全くなじみがない用語である。消防計画や防災計画の大型版であれば、次項⑦の自主防災組織の結成、要配慮者の把握、防災物資等の備蓄とする防災関係とまとめられないか。</p>	<p>マンションにおける危機として、地震、火災等に他に、建物や設備に関する危機、自然災害や防犯等様々なものが考えられますが、一方で、個々のマンションによって異なってくるものと想定しています。本条例によりマンションにおける様々な危機に対する管理計画の整備を促進し、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進してまいります。</p>
13	<p>自治会組織等の結成又は入居者の地域町会への加入の協議が管理者の努力義務になっているが、管理組合活動と自治会活動は全く別の活動とされているので、管理組合自らが自治会活動を行うことはできない。管理組合の努力義務として、「自治会組織等の結成への協力又は地域町会への加入希望者の橋渡し」としたらいかがか。</p>	<p>ご意見のとおり、管理組合活動と自治会活動は別の活動とされています。</p> <p>マンションを適正に管理するためには、マンション内でのコミュニティの促進が重要であるとともに、良好な住環境を保つためには、近隣住民とのコミュニティが欠かせません。</p> <p>区では町会・自治会への加入を促進しており、本条例は町会・自治会への加入の協議をすることとしております。</p>
14	<p>宅地建物取引業者の努力義務として「マンションの売却契約等に際して、管理規約等の十分な説明」とされているが、購入者へは管理規約のみだけではなく建物等の今後の修繕計画・資金計画も必須である。「マンションの売買契約等に際して、管理規約等及び長期修繕計画等の十分な説明」とし、宅地建物取引業者の義務とすべき。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
15	<p>管理組合の代行としての管理業者名でも届け出ができるようにした方がベターと思われる。「マンションの管理組合又は管理業者はマンションの基本情報及び管理状況等について、区長に対し届出をしなければならない」としてはどうか。</p>	<p>条例では、届出の義務者をマンションの管理者としています。マンションの管理業者が届出人となることは、管理主体が不明確になることから届出の義務を課すことは不相当と考えます。一方で、届出をスムーズに行っていただくため、窓口での届出の他、郵送、メール等による届出等も検討してまいります。また、マンションの管理者から委託を受けた代理人が窓口等へ持参していただくことも可能と考えています。</p>

16	<p>条例、条例施行規則、専門家派遣要綱、派遣事業協定書の4本立てとし、要綱や協定書はその条文上、条例にリンクするよう明記し、施策の一貫性を強く区民にアピールするようにする。</p>	<p>条例では、区長の責務として、マンションの適正な維持管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するとしており、その詳細は規則で定めてまいります。</p>
17	<p>マンション管理に関わる者等の努力義務にマンション管理士の項目を挿入し、公平な立場から、マンション管理の実情に応じた適切な助言を行うとするとする。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
18	<p>努力義務の中に、専門家の責務についての規定が必要。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>
19	<p>売買契約時の管理規約の説明が、宅地建物取引業者の努力義務となっているが、これは宅地建物取引業法上、重要事項の説明は義務で罰則もあることから義務とすべきである。また、売買契約時のみならず、分譲マンションの賃貸借契約時についても同様にすべきである。</p>	<p>本条例では、売買契約時や賃貸借契約時等に管理規約の内容を口頭及び書面で全て説明することを想定し規定しました。宅地建物取引業法により定められた説明義務を超えた内容を求めていることから、努力義務といたしました。</p>
20	<p>管理者の努力義務として、区分所有者、居住者及び避難行動要支援者等の名簿作成については、最近施行された改正個人情報保護法を遵守することの明記が必要。</p>	<p>ご意見を参考に、名簿作成については、詳細を規則で定めてまいります。</p>
21	<p>マンション管理士の活用について、「条例規則」、「専門家派遣要綱」、又は「派遣協定書」の中に「賠償責任保険に加入しているマンション管理士」を明記し、区として管理組合等を保護する姿勢を明確化する。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります が、条例に基づく施策につきましては、今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>
22	<p>国交省より、「外部専門家の活用ガイドライン」が公表されたので、この趣旨を条例、細則及び規則等に生かすべき。</p>	<p>ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。</p>

23	<p>マンション関連法令として、「区分所有法」、「マンション管理適正化法」のみならず、「住生活基本法」があることを明示する。</p>	<p>住生活基本法は、現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給』など基本理念を定めているものであることから、住生活基本法を見据えて策定する「板橋区住まいの未来ビジョン2025」により位置付けてまいります。</p>
24	<p>マンションの調査を行う上での留意点として、プライバシーに配慮するとともに、調査項目の利用目的を調査に当たり説明する。(〇〇のみに使用しますと)対象は全てのマンションとすべきである。各マンションの悩み事なども記入させることで実効性のある内容になると考える。</p>	<p>今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>
25	<p>町会・自治会への加入は、個々人の判断で行われるもので、条例化する際に、加入を促すことは避けるべきと考える。</p>	<p>ご意見のとおり、町会・自治会への加入は、個人の判断で行われるものです。</p> <p>マンションを適正に管理するためには、マンション内でのコミュニティの促進が重要であるとともに、良好な住環境を保つためには、近隣住民とのコミュニティが欠かせません。</p> <p>区では町会・自治会への加入を促進しており、本条例は町会・自治会への加入の協議をすることとしております。</p>
26	<p>標準管理規約(国土交通省)からコミュニティ条項が削除されたにも関わらず努力義務としていること、罰則(マンション名の公表)を制定していること、管理組合の組成を義務付けていることの三点を評価する。</p>	<p>マンションの適正管理の推進には、マンション内におけるコミュニティの促進と、管理組合の組織化が重要と考えています。なお、マンション名の公表については、資産価値の低下及び社会への影響の大きさを考え、運用にあたっては慎重に行ってまいります。</p>
27	<p>管理者の努力義務として、地域とのコミュニティの形成とありますが、国土交通省作成の「標準管理規約」との整合性はどうなっているのか。</p>	<p>町会・自治会と接点を持たないマンションも存在することから、マンション管理に関わる者の努力義務といたしました。管理組合全体としての加入を強制するものではなく、管理費からの町会費等の支出を求めるものでもありません。</p>

28	<p>管理者の努力義務として、避難行動要支援者等の名簿作成とあるが、板橋区では、町会・自治会が避難行動要支援者の名簿提示先となっていて、管理組合は対象外となっていると思う。従って町会・自治会主導で避難行動要支援者対応をお願いします。</p>	<p>平成25年の災害対策基本法の改正により、全国の自治体が「避難行動要支援者名簿」の策定を義務づけられました。名簿は、本人同意を得たうえで地域防災組織(町会・自治会)、地区民生委員などの地域支援組織へ情報提供されることにより、地域の支援者から災害時に避難を助けてくれる可能性が高まることがあります。一方で、ご意見のとおり、名簿の提供先にマンション管理組合は含まれません。そこで、居住実態の把握が難しいマンションについては、緊急事態に備え、マンション内においても名簿の整備を行うことが必要と考えています。</p>
29	<p>管理者の努力義務として、危機管理計画等の整備とは、主に建物と付随する設備について規定すれば良いのか。</p>	<p>マンションにおける危機として、地震、火災等の他に、建物や設備に関する危機、自然災害や防犯等様々なものが考えられますが、一方で、個々のマンションによって異なってくるものと想定しています。本条例によりマンションにおける様々な危機に対する管理計画の整備を促進し、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進してまいります。</p>
30	<p>管理者の努力義務として自主防災組織の結成、要配慮者の把握、防災物資等の備蓄とあるが、基本的に町会・自治会が主導的に行う事項で、管理組合が独自に行えば、指揮系統が混乱し、二重投資となる。従って、管理組合は町会・自治会の要請に対して協力するという姿勢でいるべき。</p>	<p>マンションの中に自治会が存在する場合や、マンションの住民が近隣地域の町会に加入している場合は、ご意見のとおりであると考えますが、町会・自治会と接点を持たないマンションも存在することから、マンション管理に関わる者の努力義務といたしました。</p>
31	<p>管理者の努力義務として入居者の地域町会への加入の協議とあるが、国土交通省作成の「標準管理規約」との整合性はどうなっているのか。町会・自治会が主導で入居者への働きかけを行うべき。</p>	<p>町会・自治会と接点を持たないマンションも存在することから、マンション管理に関わる者の努力義務といたしました。管理組合全体としての加入を強制するものではなく、管理費からの町会費等の支出を求めるものでもありません。</p>

32	<p>「管理状況等に関する届出義務」で「マンションの基本情報及び管理状況について、区長に対し届出をしなければならない」とあるが、届け出書類は理事長が作成するのではなく、建築士やマンション管理士が作成する必要があるのか。管理組合としては、理事長が作成すれば費用は発生しないが、建築士やマンション管理士に依頼すれば費用が発生する。</p>	<p>本条例では、マンションの管理者に対しマンションの基本情報や管理状況等の届出を求めています。届出書類の作成については、マンションの管理者であれば作成できる内容を考えており、管理組合に多大な負担をかけることのないように検討してまいります。</p>
33	<p>投資型分譲マンションの賃貸の場合、マンション所有者と居住者が異なる場合が多い。1つのマンションには1つの管理組合に限るという規定が必要。</p>	<p>通常、一つのマンションには、一つの管理組合となりますが、店舗等と住宅が複合していたり、マンションの用途が異なる場合は、管理の都合上、複数の管理組合が存在している事例があります。管理組合が複数存在している場合についても、条例により区分所有者、管理者等の行うべき義務を定め、適正な管理を推進してまいります。</p>
34	<p>「マンションの基本情報及び管理状況等」とは具体的に何か。 届出の頻度は？ 最低限一年に1回、トラブルがあった場合は、その都度届け出るようにしてはどうか。</p>	<p>マンションの基本情報とは、名称、所在地、管理者名、戸数、階高数、構造、建築年等を想定し、管理状況とは、管理組合の有無、修繕積立の有無、自主管理又は委託など管理の形態、長期修繕計画の有無等を想定しています。届出の頻度につきましては、当初及び届出内容に変更があったときを想定していますが、詳しくは規則等で定めます。</p>
35	<p>条例の規定に適合しない場合、必要な措置を講じるよう指導できるとしているが、どういうことなのか具体的に規定が必要。 「マンション名を公表できる」とあるが「公表する」とした方がよい。</p>	<p>条例の規定に適合しない場合、適合するよう指導できることとし、指導に従っていただけない場合は勧告することとしています。またマンション名の公表については、資産価値の低下及び社会への影響の大きさを考え、運用にあたっては慎重に行ってまいります。</p>
36	<p>投資分譲マンションの開発業者の売り逃げを許さない。そのため、販売時に定率の基金を積み立てさせるべき。</p>	<p>本条例で規定することは困難と考えます。</p>

37	民泊を禁止してほしい。	<p>分譲マンションにおける、いわゆる「民泊」の取り扱いについては、管理組合の決議や管理規約によって定めるものです。</p> <p>なお、住宅宿泊事業法の成立を受けて、区においても住宅宿泊事業全体のルールを検討しています。</p>
38	<p>マンションの維持管理として最も重要な要素として、健全な資金準備への取組みと、区分所有者自身の責任感の認識強化が必要だが、実状は将来の修繕費用の準備不足と区分所有者の当事者意識の不足による組合活動への参画行動の低調さに起因する。このことから、適正な管理規約の制定＝規約の見直しの推進、適格な長期修繕計画の立案と計画に整合する積立計画の実行＝資金準備体制の強化の二点の重点施策を織り込んだ条例策定を期待したい。</p>	<p>本条例では、管理規約の制定及び長期修繕計画の作成を義務としており、修繕費用等の積立を努力義務としています。</p>
39	<p>(1)区分所有者の②「管理組合を置き」の文言について「管理組合」は区分所有者が複数存在すれば当然に成立していると考えられる。「管理組合を置く」との表現は妥当であるのか。</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第3条では、区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができると定めています。</p> <p>一方で、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条において、用語の意義として「区分所有法第3条に規定する団体を管理組合という」としています。これらにより、一般的に、マンションには管理組合が当然に存在していると言われていました。しかしながら、このままでは、区分所有者の団体は当然に構成されているが、管理組合という組織体は創設されないということが生じる恐れがあり、区が行った分譲マンションの実態調査においても、管理組合が存在しないマンションがありました。本条例では、管理組合を置くことを明文化し、区分所有法では任意となっている事項である、集会を開き、</p>

		規約を定め、管理者を置くことを、区分所有者の義務として定め、マンションの管理組合が活動することを通じてマンションの適正管理を推進してまいります。
40	マンションだけでなくワンルームマンションも対象に含むべき。今回の条例案全ての「マンション」の文言の後に「又はワンルームマンション」を挿入してほしい。ただし、文言が多すぎるため、以下のように表記すべき。例示：マンション又はワンルームマンション（以下、「マンション等」という）	本条例の対象となるマンションについては、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に規定する「マンション」とし、二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専用部分があるもの並びにその敷地及び付属施設をいいます。この規定に含まれるものであれば、いわゆるワンルームマンションも含まれます。
②条例に追加項目や詳細の明記を求めるもの		
41	区分所有者へ「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」を周知し、条例案の概要の区分所有者の義務規定（第3項(1)）に追加し、管理規約との相関性を補足してほしい。	条例により区分所有者全員でマンションを適切に維持管理すること及び管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことを、区分所有者の義務として定め、マンションの適正管理を推進してまいります。
42	「管理状況等に関する届出義務」の具体的な内容として、届出者は管理者か、届けるべき内容・様式、時期（毎年、隔年）について明記してほしい。	本条例では、届出については管理者の義務としています。マンションの基本情報及び管理状況の届出を想定していますが、具体的な内容や時期等につきましては、条例制定後、詳細を規則により定めてまいります。
43	当該条例の対象となるマンションの規模について、例えば、占有面積25㎡以上、総世帯数20戸以上というように明記してほしい。	条例の対象となるマンションについては、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に規定する「マンション」とし、二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専用部分があるもの並びにその敷地及び付属施設をいいます。

44	板橋区(行政)のマンション管理に関する助成・相談会開催・窓口などの広報について明記してほしい。	条例案では、区長の責務(第2項)として、「区長はマンションの適正な維持管理を推進するため、必要な施策を実施するものとする」としマンションの適正管理に対する支援を明確化しています。個々の施策については、区のホームページや広報いたばし等により、お知らせしてまいります。
45	条例施行時期を明記してほしい。	条例の施行時期については、区議会の審議の際に議案に明記してまいります。(明らかにあります)
46	区分所有者の義務として「区分所有者全員でマンションを適切に維持を管理」となっているものを「区分所有者全員でマンションを適切に維持管理する為の団体として管理組合を置く」に変更すべき。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。
47	管理状況に関する届け出義務について、変更があった場合は、速やかに変更の届け出をしなければならないことを付け加え、管理の継続性が担保されるようにすべき。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。
48	マンションの届出書について、〇×式の自己申告では正しいかどうかのチェックはむずかしい。そこで、届出書に直近の総会資料添付を義務づける。それを専門家に精査してもらい、正しい結果を導き出すようにする。	届出書の書式、記載方法等につきましては、ご意見を参考に規則により定めてまいります。
49	文言の修正及び追加した方が得策と思われる内容として、①江東区マンション等の建設に関する条例②公用文の書き方を参考として示すので、条例案の概要に対し、修正について検討してほしい。	本条例は、マンションの適正な維持管理、居住者間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図る目的で制定するものです。一方で、江東区マンション等の建設に関する条例は、マンション及び業務用建築物の建設について、事業者と江東区が協働して、良好な住宅及び住環境の整備並びに市街地環境の形成を促進し安全で快適なまちづくりを推進するもので、本条例を制定する目的とは異なります。なお、いた

		だいたご意見の中で、参考となる文言等については検討させていただきます。
③条例の表記に関するもの		
50	具体的な管理事項を「区分所有者の義務・努力義務事項」「管理者の義務・努力義務事項」とし、それぞれに義務事項、努力義務事項としてまとめられている方が条例を読む側にとって判り易いのではないかと思われる。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。
51	マンション建設の際の各種許可条件の遵守並びに適正な維持管理及び点検の文中で、適正な維持管理及び点検という文言は、他と重複するため不要。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。
52	居住者の義務として、「条例及び管理規約等の遵守」を、「この条例及び管理規約等の遵守」にする。	条例を制定する際に、適切な表現をいたします。
④義務や罰則等に関するもの		
53	区分所有者以外の者を居住・使用させる時に、居住者に管理規約等を遵守させることを、区分所有者の努力義務から義務に変更する。標準管理規約(第19条)でも区分所有者はその占有者に規約等を遵守させなければならない、占有者から管理組合宛てに規約遵守の誓約書の提出を義務づけしている程の重要事項である。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。
54	修繕費用等の積立の実施について、管理者の努力義務を管理組合の責務へ変更する。特に高経年マンションの組合が資金不足の状態であれば手の打ちようがなくなる。修繕費用の積立の実施は管理不全を防止するための最重要事項である。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。
55	管理事務の切実な履行については、管理会社が管理組合との委託契約に基づいて履行しなければならない法的義務なので、責務への変更が必要である。	様々な契約形態があると考えられるので、努力義務として考えています。
56	名簿の作成が努力義務となっているが、災害時及び緊急時に必要となるので義務とすべきでは。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。

⑤条例の制定に対する意見		
57	法令を守り、適正な管理をする義務が区分所有者にはありますが、守られず、地域のコミュニティを乱す恐れがある場合、基礎的自治体である区が条例を設け義務化する必要がある。	ご意見の要旨を踏まえ検討してまいります。
58	区の役割について、課題を解決するための指導や援助する役割がある。区が旗を振って講演会、相談、時には融資のあっせんなど援助を行うことで、この条例の精神が十分に活かされると考える。	今後の取り組みの参考とさせていただきます。
59	建物の老朽化、区分所有者の高齢化や経済変動ショックなどにより、単に古いマンションが増えただけでなく管理不在という厄介な現象まで発生している。民だけの知恵では不足なので官民が協同して解決することが迫られている。	今後の取り組みの参考とさせていただきます。
60	管理組合、理事が活動しているマンションは、行政による援助は不要、管理組合が管理は全部委託しているマンションは、管理経費は高く、住民意識は低い。管理組合があるが自主管理のマンションは、全てには手が回らない。管理組合が機能していないマンションは、いずれ住めなくなり近隣にも影響。マンションオーナーの管理マンションは、オーナーが死亡すると、いずれ住めなくなり近隣にも影響。管理組合が、資金不足、活動していないマンションは、他からの援助が必要(というようにパターン化できる。現状の管理組合と理事の大半は当番的感覚で活動するので、主要な活動は1~2名の人が中心となって運営している例が多い。	今後の取り組みの参考とさせていただきます。
⑥条例による施策に関するもの		
61	豊島区の「マンション専門家派遣事業」及び「マンション管理支援チーム派遣事業」を参考に、その各要綱並みのものを作るべき。	条例では、区長の責務として、マンションの適正な維持管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとしてまいります。ご意見は今後の施策の参考とさせていただきます。

62	<p>マンションの実態を調査し、調査結果を分析し、改善が必要と考えられる事例には報告・是正を義務づける。知識・経験などのノウハウ不足がある相手方への支援・指導を行うこと。</p>	<p>条例では、区長の責務として、マンションの適正な維持管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとしてあります。ご意見は今後の施策の参考とさせていただきます。</p>
63	<p>専門家(マンション管理士・一級建築士など)による定期的な相談や指導を行う。</p>	<p>区の施策として、専門家による相談会やセミナー等を実施しておりますが、ご意見を踏まえて、今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>
64	<p>区民相談の一分野としてマンション相談を実施する。</p>	<p>区の施策として、専門家による相談会やセミナー等を実施しておりますが、ご意見を踏まえて、今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>
65	<p>消防署、不動産取引業、ビル管理会社、建築士会、弁護士会など、マンション管理に関係する団体と、区分所有者の代表を入れ「板橋区マンションの適正な管理を推進する協議会」を設立し、専門家による定期的な相談や指導、マンション相談等を含む支援指導を行うべき。区がコーディネートし協同することで、マンションのより良いコミュニティが形成されることと考える。</p>	<p>今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>
66	<p>建て替えについて、大多数のマンションは、維持管理するだけでも資金、管理面での課題があり、殆どのマンションで建て替えの資金が無い。この問題は、国の政策であると考えますが、同じ行政として、国や都へ働きかけるようお願いする。</p>	<p>条例においては、マンション管理者の責務として、長期修繕計画の策定を求めています。長期修繕計画の策定により、修繕計画を履行するための資金計画や修繕積立金の必要額が判明するとともに、建物や設備の寿命を知るきっかけとなります。区分所有者がマンションの状況を把握し、必要な行動をとることにより、適正な管理の推進を図れるよう施策を実施してまいります。</p>

67	<p>マンション販売時の業者への指導について、修繕積立金を、不当に安く設定販売している実態があります。国として対応するよう働きかけをお願いします。</p>	<p>条例により、マンションを分譲する際に、管理組合の設立と管理規約の制定支援を行うよう分譲事業者等に求めています。修繕積立金については、一般的に管理規約により定められることから、区分所有者の合意により金額を定めることとなります。国土交通省による「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等を参考に、適正な金額の修繕積立を行うよう啓発に取り組んでまいります。</p>
68	<p>条例の目的は、管理の向上を期するものと思うが、その鍵となるものは区分所有者の意識改革にあるところで、区分所有者自身が自覚し問題点を意識することに尽きる。</p>	<p>今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>
69	<p>第1回目の届出書の結果を見て、自己再生が望めない高経年&管理不全マンションを特定して、指導勧告する。このマンションを区長の管理下に置き、期限を定めて必要な措置を講ずる。(行政側から専門家を派遣する。他区でも実施中)</p>	<p>本条例により自己再生が望めないマンションとして区長の管理下に置くことは困難ですが、必要な施策を実施してまいります。</p>
70	<p>優良なマンションの顕彰・登録制度を設ける。修繕積立金を適正に準備している(適時的確な積立金額)、良好に自主管理をしている等である。一定の要件を満たしているマンションを認定して、顕彰、登録、公表する。</p>	<p>今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>
71	<p>管理組合を自治会認定する。自主防災組織を作った管理組合があれば、それを「自治会」と認定し、補助金も考慮する。管理組合をそのまま自治会として移行すれば、自助、共助、公助の啓もう活動につながる。千葉市は4年前から、一定の要件を備えたマンション管理組合を自治会として認定し、年間一人400円の補助金(行政事務委託料)を出している。補助金を防災用品の購入に充てることができる。「千葉方式」を参考に自治会認定すれば、(町会・自治会)数の増加に貢献する。</p>	<p>マンション管理組合として自治会の地域活動を行うことについては、管理組合の総会で議決が得ることや、規約に明記されること等が必要と考えられ、管理組合を自治会として位置付けることは、管理組合内での協議事項であり、条例で規定する事項ではないと考えます。管理組合は、区分所有者で構成されますが、自治会は、任意団体であり、区分所有者のほか、マンション居住者も参加することができます。本条例では、マンション内のコミュニティの推進を目</p>

		<p>的として、管理組合とは別の組織として自治会組織等の結成を管理者の努力義務として規定する一方、マンション内において自治会組織の結成が難しいときは、地域の町会等への加入について協議することにより、地域との接点のきっかけづくりを目的として規定しています。なお、管理組合全体及び個々の区分所有者や入居者に町会等への加入を強制するものではありません。また、管理費からの町会費の支出を求めるものでもありません。</p>
72	<p>各種法定点検については、届出等を周知徹底させる。法定点検届出書を送付する部署と、届出書を受理する部署の連携が取られているのか。</p>	<p>本条例では、管理者に対し建築・設備等に係る法定検査・点検の実施を義務化しています。また、マンションの管理状況等について、区長に対し届出をすることを義務化しています。</p>
<p>⑦その他の意見</p>		
73	<p>条例の名称について、「板橋区マンションの適正な管理を推進する条例」ではいかがか。</p>	<p>条例の名称につきましては、いただいたご意見も参考にしながら決定してまいります。</p>
74	<p>条例の制定をするとき、条例委員会(仮称)に専門家を加える。(弁護士・一級建築士・マンション管理士・マンション団体等)</p>	<p>区の条例審議会に諮り、区議会の審査と議決を経て制定してまいります。</p>

(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例案の概要

1 目的

板橋区内のマンションに関し必要な事項を定めることにより、適切な維持管理、居住者間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的とする。

2 区長の責務

区長は、マンションの適正な維持管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

3 マンションの管理に関わる者等の義務

(1)区分所有者

- ①区分所有者全員でマンションを適切に維持管理
- ②管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置く

(2)管理者

- ①集会等の議事録の作成及び適正保管
- ②設計図書及び建物設備点検記録等の適正保管
- ③マンション建築の際の各種許可条件の遵守並びに適切な維持管理及び点検
- ④建築・設備等に係る法定検査・点検の実施並びに良好に管理するための点検及び清掃の実施
- ⑤長期修繕計画の作成及び定期的な見直し

(3)居住者

- ①条例及び管理規約等の遵守

(4)分譲事業者等

- ①新たにマンションを建築した場合に区長への届出
- ②管理組合設立支援並びに規約の制定支援及び管理者の設置支援

4 マンションの管理に関わる者等の努力義務

(1)区分所有者

- ①区分所有者以外の者を居住・使用させるときに、居住者等に管理規約等を遵守させる

(2) 管理者

- ① マンションの適正管理と居住者間及び地域とのコミュニティの形成
- ② 区分所有者、居住者及び避難行動要支援者等の名簿作成
- ③ 適時適切な修繕工事の実施
- ④ 修繕費用等の積立の実施
- ⑤ 耐震性能の確認及び耐震性確保の検討
- ⑥ 危機管理計画等の整備
- ⑦ 自主防災組織の結成、要配慮者の把握、防災物資等の備蓄
- ⑧ 自治会組織等の結成又は入居者の地域町会への加入の協議

(3)管理業者

- ①管理事務の誠実な履行並びに区分所有者に対する管理情報の提供及び助言

(4)宅地建物取引業者

- ①マンションの売買契約等に際して、管理規約等の十分な説明

5 管理状況等に関する届出義務

マンションの管理者は、マンションの基本情報及び管理状況等について、区長に対し届出をしなければならない。

6 指導・勧告

- (1)区長は、届出をしないマンション、届出の内容が条例の規定に適合しないマンションについて、必要な措置を講じるよう指導できる。
- (2)区長は、(1)による指導を行ったにもかかわらずマンション管理者が従わない場合は、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- (3)区長は、(2)による勧告に従わない場合、マンション名を公表できる。

7 施行予定日

平成30年 月 日