

## 目黒区マンション管理適正化推進計画素案に対するパブリックコメントの実施結果について

### 1 パブリックコメントの実施状況

#### (1) 意見募集期間

令和4年12月15日（木）から令和5年1月23日（月）まで

#### (2) 周知方法

##### ア 掲載場所

めぐろ区報（掲載日：令和4年12月15日（木））、目黒区ホームページ（期間：意見募集期間に同じ）

##### イ 閲覧・配布場所

目黒区総合庁舎本館1階区政情報コーナー、6階住宅課、地区サービス事務所（東部を除く）、住区センター（碑文谷を除く）、図書館

##### ウ その他

住宅課メールマガジンによる周知（配信日：令和4年12月15日（木）、令和5年1月15日（日））

### 2 意見提出状況

	個人	団体	議会	合計
提出者数	6 (フォーム 5、FAX 1)	0	1 (フォーム 1)	7 (フォーム 6、FAX 1)
意見件数	17	0	9	26

### 3 意見に対する対応区分ごとの件数

対応区分	内容	件数
1	ご意見の趣旨を踏まえて計画案に反映します。	2
2	ご意見の趣旨は素案に取り上げており、その趣旨に沿って取り組みます。	7
3	ご意見の趣旨は計画案には取り上げませんが、事業実施等の中で趣旨を踏まえて努力します。	11
4	ご意見の趣旨は今後の検討課題とします。	2
5	ご意見の趣旨に沿うことは困難です。	1
6	その他	3
合計		26

#### 4 「目黒区マンション管理適正化推進計画素案」に対する意見と検討結果

整理番号	区分	種別	意見（要旨）	対応区分	検討結果
第1章 計画の目的と位置付け					
3 計画の位置付け					
1	議会	フォーラム	<p>【計画の位置付けについて】</p> <p>「目黒区では、令和3年3月に基本構想、令和4年3月に基本計画を策定し、『さくら咲き、心地よいまち、めぐろ』を将来像に掲げ・・・(中略)・・・新たな取組を行っています」の文章があることで、計画の位置付けがわかりにくい。</p> <p>「目黒区では令和3年3月に基本構想、令和4年3月に目黒区基本計画を策定し、住宅政策に関する目黒区住宅マスタープランの下位計画として本計画を位置付け、東京都が定める東京都マンション管理適正化推進計画等との整合を図りながら、目黒区におけるマンションの管理の適正化の方針を示します。」にしてはどうか。</p>	2	<p>簡潔で分かり易い文章にするという趣旨でのご意見と存じますが、マンション管理適正化推進計画も、基本構想に掲げるまちの将来像である「さくら咲き 心地よいまち ずっと めぐろ」を実現するものとして位置付けているということを明示する目的で、ここではこのような文章としたところです。そのため、文言の変更は行いませんが、趣旨そのものはご意見と何ら変わるものではありませんので、計画の位置付けにつきましては、今後とも、分かり易く周知してまいります。</p>
第2章 マンションに関する現状と課題					
3 区内のマンションの管理状況					
2	個人	フォーラム	<p>【アンケート結果について】</p> <p>管理状況の分析から、①管理費・修繕積立金をマンション管理士や区が監査・確認すること、②建物・設備の管理・要修繕箇所を把握すること、③防災備蓄品の整備や災害時要配慮者の把握に対策を講ずること、④マンションに関する支援制度や管理計画認定制度の積極的な周知を図ることが必要である。</p>	2	<p>マンション管理状況届出制度においては、「管理費の有無」、「修繕積立金の有無」、「修繕の計画的な実施の有無」等が届出項目となっており、その内容から管理不全の兆候が認められるマンションに対しては、マンション管理士による現地調査を行い、管理組合へのアドバイス等を行っています。また、防災備蓄品の整備や災害時要配慮者の把握については「マンション防災マニュアルの手引き」（目黒区発行）に、マンションに関する支援制度については「住まいの情報」（目黒区発行）に取りまとめています。ご意見の趣旨を踏まえ、新たに開始する管理計画認定制度とともに、今後とも積極的な周知を図ります。</p> <p>なお、マンションは私有財産であるため、区が会計の監査を行うことは、現在予定しておりません。管理組合の主体的な取組や専門家の活用を支援することで、管理の適正化を促進してまいります。</p>
3	議会	フォーラム	<p>【アンケート結果について】</p> <p>「専門家・支援制度等の活用状況」のグラフについて、「マンション改良工事助成（上限〇〇万円【東京都】）」など啓発・周知を含めること。</p>	3	<p>専門家・支援制度等については、計画実施段階において、積極的に啓発・周知してまいります。</p>

整理番号	区分	種別	意見（要旨）	対応区分	検討結果
4 マンション管理適正化に関する主な課題					
4	個人	フォーラム	【マンション管理の課題について】 戸建住宅の老朽化・住人の高齢化についてもマンション管理と同様の視点が必要である。マンション及び戸建住宅の懸案を解決するためには、例えば、軽井沢町のようにまちづくり委員会を組成し、衆知を集め、知見を広げる取組を継続するなどの方法があり、今後は世代間のバトンタッチが重要となる。	2	目黒区では、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するために、目黒区住宅マスタープラン（第6次）を定めています。現在、マスタープランの改定作業を行っておりますので、マンション以外の戸建住宅につきましても管理不全に陥ることがないように、引き続き検討を進めてまいります。 マンション管理における世代間のバトンタッチについては、管理組合の体制強化が重要です。第2章3（2）にも記載していますが、区が実施した実態調査では、若年者や新規区分所有者を意識的・計画的に役員に据えることで世代交代の円滑化を図っているマンションもありました。こうした有用な取組を広め、管理組合への必要な情報提供を行っていくことで、その体制強化を後押しし、世代間のバトンタッチを促進していきます。
5	議会	フォーラム	【マンション管理の課題について】 具体的で実行力のある計画とするために、アウトリーチ型の支援や助成制度の周知、支援・助成制度の拡充等を軸にするべき。	3	各マンションの管理組合が主体的な取組を行うことを基本としながら、区では支援・助成制度等の周知や、情報提供、専門家派遣等によって、管理組合の運営を支援するとともに、その体制強化に寄与することで、マンションの管理適正化を推進します。実効性を確保できるよう、適切な計画実施に鋭意努めてまいります。
6	議会	フォーラム	【マンションの再生等について】 マンションの管理適正化は早い段階から再生に向けた意識を高め、準備段階から実施まで合意形成を図り、再生に結び付けていくことが必要である。各マンションの状況に応じ、管理適正化や円滑な再生につながる切れ目のない支援を受けられるよう、具体的な計画案とすること。	2	切れ目ない支援については、本計画による認定制度を活用し、管理組合に対し、運営主体であることを認識し、継続的にマンション管理の適正化を図っていくことであるため、本計画をより広く周知し制度の活用を促進してまいります。
第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方					
1 マンション管理適正化の基本方針					
7	個人	フォーラム	【管理組合の法人化について】 管理組合資産の適切な管理・保全、管理組合収入の納税、管理組合を当事者とする契約締結など、管理組合を法人化することで適正性を確保できる場合が多くある。マンション管理組合の法人化を推奨する記載の追加をお願いしたい。	3	マンション管理組合の法人化については利点がある一方で、負担を生ずる点もあります。管理組合の法人化には登記が必要であり、登記事項に変更（理事長の再任・交代等）が生じたときは、その都度変更登記をしなければなりません。当該登記手続きを専門家に依頼する場合には費用負担を生じるほか、変更登記を怠った場合の罰則規定も存在します。 こうしたことから、マンション管理組合の法人化の要否については、各管理組合がそれぞれの実情に応じて個別具体的な判断をすることが望ましいと考えられます。ご意見の趣旨を踏まえ、目黒区では管理組合の主体的な意思形成を支援すべく、必要な情報提供を行っていきます。

整理番号	区分	種別	意見（要旨）	対応区分	検討結果
2 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針					
8	個人	フォーム	<p>【町内会費・自治会費の代行徴収について】</p> <p>町内会費・自治会費について、マンション管理組合が町内会費を代行徴収することは認められない。管理規約に町内会費が記載されていたとしても、それは無効であることが、判決で確定している。</p> <p>目黒区内のマンションでは自治会費を集めているマンションが多数あるはずだが、自治会費の用途が適切かどうか監査をしているわけではない。法令順守のためにも自治会に関する記述は削除したほうがよい。</p>	6	<p>共同住宅の自治会が強制加入団体ではないとした判決（最判平成 17.4.26）や、町内会費を管理規約に定め強制的に徴収することはできないとした判決（東京簡判平成 19.8.7）はありますが、代行徴収そのものが全面的に禁止である旨の見解が国から示されているわけではありません。</p> <p>国の基本方針（令和 3 年 9 月 28 日国土交通省告示第 1286 号）に含まれるマンション管理適正化指針においては、「自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。」とされています。目黒区の管理適正化指針も、このような国の指針に準拠したものであり、法令順守を欠いたものではありません。</p> <p>今後も引き続き、国の動向や判例を注視し、計画内容の適法性を確保してまいります。</p>
第 4 章 マンション管理適正化施策の展開					
1 マンション管理適正化推進計画の構成					
9	議会	フォーム	<p>【計画の構成・施策の展開について】</p> <p>28～29 ページについて、施策の展開と同時にどんな支援をするのかを明記すること。公的助成の水準も引き上げていくこととし、今ある支援・助成制度はすべて書き込み、更に拡充すること。</p> <p>今後発行する「住まいの情報」にも、再エネ・省エネに関する助成制度や生垣助成制度等を掲載すること。素案にも助成・支援制度として盛り込み、拡充すること。</p>	3	<p>第 4 章 1 については、第 2 章 4 の課題整理から第 4 章の施策展開までの構成を表示しており、計画素案の概要を平易にまとめたものです。計画に定める事項は、第 1 章 3（2）に示すとおり、マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 2 項に掲げる事項に準拠しています。</p> <p>既存の支援・助成制度等については、提供主体も多様であり内容に変更等が発生する可能性があることから、計画書の中にすべてを書き込むことは、その性質上なじみません。ご意見の趣旨を踏まえて、「住まいの情報」（目黒区発行）や目黒区のホームページを中心に更なる情報の周知を図ってまいります。</p> <p>なお、公的助成の新設・拡充等については、まずは可否を含めて慎重に検討する必要があり、現段階で予定しているものではありません。</p>
2 マンション管理適正化の推進を図るための施策					
10	個人	フォーム	<p>【管理計画認定制度について】</p> <p>認定基準を変更する場合には、申請準備中のマンション管理組合にも配慮し、周知期間を設けること。</p>	3	<p>ご意見のとおり、新たに独自の認定基準を設定する場合や認定基準の変更を行う場合は、認定申請の準備に着手している管理組合等に配慮し、周知期間を設けます。</p>

整理番号	区分	種別	意見（要旨）	対応区分	検討結果
11	個人	フォーム	<p>【管理計画認定制度について】</p> <p>管理組合側が認定申請を行う具体的なメリットがわかりづらく、重い腰が上がらない。目黒区独自に認定マンションに対するインセンティブを設定することが必要である。</p>	4	<p>現在、目黒区独自のインセンティブの設定は予定しておりません。認定を受けるメリットについては、国からフラット 35 の金利引下げやマンション長寿命化促進税制による固定資産税の減税（要件の一つに「管理計画の認定を受けること」が含まれている。）などが示されていますので、こうした情報を周知します。その上で、制度開始後、実際にどの程度の件数の認定申請があるのかを把握する必要があります。</p> <p>ご意見の内容は検討・研究の課題とし、他の自治体の認定状況やインセンティブの設定の有無等を調査・比較し、今後、検討・研究を深めてまいります。</p>
12	個人	FAX	<p>【管理計画認定制度について】</p> <p>専門家に対する排他的意識が強く、住民感情もあり、管理会社の業務不履行等を指摘すると管理人に対する批判と受け止められ、正論を主張できない。マンション管理士等の専門家意見を取り入れるとマンション評価が加点されるような制度設計にできないか。</p>	5	<p>管理計画認定制度は、マンションを評価・採点するわけではなく、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理などの項目がいずれも基準に適合している場合に認定を行うものです。このため、加点という制度設計は出来かねます。ご意見につきましては、今後の計画実施の参考とさせていただきます。</p>
13	個人	FAX	<p>【管理計画認定制度について】</p> <p>長期修繕計画が総会承認を受けた後に保管されるだけで、毎年度予算策定に反映されていない、計画はあっても予算不足に陥るケースが想定される。長期修繕計画・修繕積立金計画が每期予算策定に活かされていることを評価項目に入れることが必要と考える。</p>	3	<p>認定を受けているマンションが認定管理計画に従って管理を行っていないと認められる場合には、区は、マンション管理適正化法に基づき、改善命令をすることができます。また、当該命令に違反した場合には、管理計画の認定を取り消すことができます。ご意見の趣旨を踏まえ、認定を行ったマンションについて、認定管理計画に沿った管理運営がなされるよう制度を運用してまいります。</p> <p>なお、管理計画認定制度は、マンションを評価・採点する制度ではございませんので、この点につきましてはご留意ください。</p>

整理番号	区分	種別	意見（要旨）	対応区分	検討結果
14	個人	FAX	【管理計画認定制度及び修繕積立金等について】 管理計画認定制度に関して、新築販売が予定されているマンションの修繕積立金・長期修繕計画が、「マンション管理適正評価制度評価・登録業務マニュアル」の基準に適合していない実例がある。新築時から基準に適合した修繕積立金計画の採用をマンション業者に要請することが効果的である。	3	長期修繕計画の作成と修繕積立金の額の設定方法については、国土交通省が作成している「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」の中に、具体的な考えが示されています。ご意見の趣旨を踏まえ、新築段階から適正な修繕積立金が設定されるよう、こうした情報を広く周知してまいります。 なお、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度と（一社）マンション管理業協会が提供するマンション管理適正評価制度とは異なる制度であるため、この点につきましてはご注意ください。
15	個人	フォーム	【管理組合が無いマンションへの対応について】 管理組合が未組織のマンションがあるにも関わらず、計画素案では既存の管理組合を強化していくことが前提となっているように見える。管理組合が組織されていないマンションに対しても、区の主体的な対応が必要である。	2	マンション管理状況届出制度における届出項目には、「管理組合の有無」が含まれており、届出により管理組合が設置されていないことが判明したマンション等に対しては、マンション管理士による現地調査を実施し、アドバイス等を行うようにしています。ご意見の趣旨を踏まえて、今後も管理組合が未組織のマンションに対する対応・支援を進めてまいります。
3 マンション管理実態の把握					
16	議会	フォーム	【アンケート未回答マンションへの対応等について】 目黒区は1,258件あるマンションのうち、アンケート票が宛先不明で返送された148件についても現地確認を行う必要がある。また、アンケートの回答が無かった82.1%の管理組合に対しても、どのように実態を把握するのかを示すこと。	1	宛先不明で返送された148件については、現地確認を行いました。その結果、管理組合用の郵便受けが設置されていないなどの事情により、郵便が到達しなかったことがわかりました。今後は、調査項目の見直しや実態調査の周知を行うとともに、管理組合用郵便受けの設置等について啓発を行うなど、回答率の改善を図ってまいります。ご意見の趣旨を踏まえて、第4章3（2）に次のとおり追記します。  「また、この度の実態調査でアンケート票が宛先不明により返送されたマンション148件について現地確認を行ったところ、管理組合用郵便受けが設置されていないことにより郵便が不到達であることがわかりました。今後は管理組合用郵便受けの設置等について啓発を行うほか、調査項目の見直しや実態調査の周知を行うなど、回答率の改善を図ります。」と追記します。
4 マンション管理適正化に関する普及啓発					
17	個人	FAX	【役員の任期等について】 管理組合の大半が組合業務のほぼすべてを管理会社に委託（丸投げ）しており、輪番制により役員のノウハウが蓄積されず、「大過なく任期を終える」を目標としているのではないかと。「理事の任期を2年、1年ごと半数入替」を標準として推奨できないか。	3	役員の任期は、規約で任意に定めることができますが、国土交通省が作成している「マンション標準管理規約及び同コメント」において、「組合の実情に応じて1～2年で設定すること」とされています。また、業務の継続性を重視する場合には、「半数改選とするのもよい」とされています。ご意見の趣旨を踏まえ、マンション標準管理規約等についても周知を図ってまいります。

整理番号	区分	種別	意見（要旨）	対応区分	検討結果
18	個人	FAX	【役員業務について】 監事は「総会で定型報告を読み上げるだけ」という通説を変える必要がある。監事業務の重要性の啓蒙も必要である。	1	組合運営に積極的に取り組んでいる方もいらっしゃるものと理解しておりますが、より多くの方に監事を含めた役員等の業務の重要性を知っていただくことは重要だと認識しております。ご意見の趣旨を踏まえ、第4章4（1）に次のとおり追記します。  「併せて、管理組合の役員の業務の重要性や各組合員一人ひとりが主体的に組合運営に参加することの必要性についても意識啓発を行います。」と追記します。
19	個人	FAX	【管理組合内での有益な情報の共有について】 計画素案にある「マンション防災マニュアル」、「マンションライフサイクルシュミレーション」、「リフォーム見積チェックサービス」は役立つと思う。このような情報を管理組合掲示板に掲示することを推奨してはどうか。	3	「マンション防災マニュアル」、「マンションライフサイクルシュミレーション」、「リフォーム見積チェックサービス」などの管理組合にとって役立つ情報を積極的に周知していきたいと考えております。ご意見の趣旨を踏まえ、普及啓発を行う際は、管理組合内での情報の共有を呼びかけてまいります。
20	議会	フォーム	【普及啓発全般について】 区分所有者や管理組合が管理運営に関する知識を取得できるようにセミナー開催時に、東京都や区の助成・支援制度も同時に周知し、ワンストップ支援を行うことがわかる文章にすること。また、必要に応じて実施するのではなく、定期的にセミナーや助成・支援制度の説明会を開催し、区側から管理組合に働きかけを行い、マンション管理士・建築士等の専門家を現地に派遣する「アウトリーチ型のアドバイザー派遣」等の実施を盛り込むこと。	2	セミナーや相談会等を実施する場合には、既存の助成・支援制度等についても併せて情報提供を行い、総合的・多面的な普及啓発に努めてまいります。
第5章 計画の実現に向けて					
1 主体別の役割					
21	議会	フォーム	【区の役割について】 管理が適正に行われていないマンション対し、区が行うことを具体的に明記すること。	2	管理不全の兆候があるマンション等については、管理適正化のための助言等を実施してまいります。これについては、第4章2（3）に記載しております。
資料編					
22	議会	フォーム	【各種制度の普及啓発について】 支援・助成制度についてわかりやすい表を作成し、該当する助成金の詳細がわかるホームページのQRコードを載せ、情報にアクセスしやすくすること。	3	支援・助成制度等につきましては、提供主体が多様であり内容変更やURLの変更等が発生する可能性もあります。このため、計画書と情報提供用の媒体とは分けて考える必要があります。ご意見の趣旨を踏まえて、支援・助成制度等については、「住まいの情報」（目黒区発行）や目黒区のホームページを中心に更なる周知を図ってまいります。

整理番号	区分	種別	意見（要旨）	対応区分	検討結果
その他					
23	個人	FAX	【電動アシスト付き自転車等の基準について】 電動アシスト付き自転車やキックボードに対するガイドライン、駐輪場・駐車場の使用料の考え方の基準が必要である。日常的なトラブルへの対応の基準があると理事会は助かるのではないか。	4	ご意見のとおり、新たなニーズやライフスタイルに対応して、考え方を示していくことが望ましい事項もあると考えられます。その一方で、日常的なトラブルや専用使用料など、行政が画一的な基準を示すことになじまず、又は基準を示しきれない事項もあると考えられます。ご意見につきましては、今後の検討・研究の課題とし、考え方を示すことのできる事項の有無、情報提供や相談先等の案内などについて総合的に検討して参ります。
24	個人	FAX	【工事代金等の目安について】 メーカーが限られており、相見積ができない工事・修繕等について、標準工事代金などの目安があると良い。	3	各建物・設備等の個別事情や経過年数によって工事・修繕の費用は異なると考えられます。また、特定メーカーが専門技術を有している工事等について、区が画一的な標準価格を決めることは困難です。このため、必要に応じて、各マンションが工事会社とは別に、外部の専門家等のアドバイスを活用することで客観性・適正性を担保することが望ましいと考えます。ご意見の趣旨を踏まえ、区では、管理組合の相談先等について必要な情報提供を図ってまいります。
25	個人	フォーム	【住宅マスタープランの改定について】 「目黒区住宅マスタープラン（第7次に向けて改定中）」とあるが、第7次マスタープランはいつ公開されるのか。	6	目黒区住宅マスタープラン（第7次）につきましては、令和5年度に素案を公表することを予定しております。
26	個人	フォーム	【居住している賃貸住宅について】 居住しているマンションで、早朝、電気が消えていて、階段が暗い。大家にお願いしたが、未だ改善されていない。	6	ご意見については、今後の参考とさせていただきます。 なお、本計画にいうマンションは、2以上の区分所有者がいる建物で、居住用の専有部分があるものをいい、分譲マンション等が対象となります。賃貸住宅に関する相談等は、「住まいの情報」（目黒区発行）に相談先等を掲載しておりますので、ご確認ください。 <a href="https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/sodan/sumainojyohou.html">https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/sodan/sumainojyohou.html</a>