

# 参考1

令和5年12月18日  
都市整備部住宅課

## 江東区マンション管理適正化推進計画（素案）

### 意見募集結果

#### 1 実施期間

令和5年9月21日（木）から10月25日（水）まで

#### 2 意見の提出方法

- ・郵送 ・ファックス ・区ホームページ ・メール
- ・住宅課窓口への提出

#### 3 提出件数

① 総数 3件

② 提出方法別内訳

ファックス 2件

区ホームページ 1件

#### 4 意見要旨と区の考え方

番号	意見（要旨）	区の考え方
1	<p>①別紙3 管理計画の認定基準5 防災対策にて③入居者の3日分以上の飲料水・食料・簡易トイレを備蓄していることが基準となっているが、この基準を満たす管理組合は少ないと思われる、この基準を設けるのであれば、区が管理組合に対して相応の支援を行うべき。</p> <p>②別紙3 管理計画の認定基準6 地域コミュニティ(1)にて管理組合と地域コミュニティとの良好なコミュニティの形成について基準を設けているが、平成28年3月に改正されたマンション標準管理規約では、国土交通省のコメントとして、コミュニティ形成は「建物並びにその敷地及び付属施設の管理の範囲内で行われる限り」と記載はあるが、条文からはコミュニティ形成という文言は削除されている。</p> <p>管理組合と町会・自治会は別組織であるため、管理組合が町会・自治会に相談すると、町会・自治会に加入することを求められ、居住者の合意形成が得られないことから、コミュニティ形成を認定基準とすることの削除を求める。</p>	<p>①江東区がこの度改定した江東区地域防災計画では、災害予防対策としてマンション防災における自助・共助の構築を新たにするなど東京都と連携し、防災力の強化を進めます。</p> <p>同計画では家庭内で最低3日分の備蓄を基準として推進していることから、備蓄に関する認定基準でも、防災意識向上の観点で同等の基準を設定しており、認定にあたっては居住者ごとの備蓄により満たしている場合も適合とみなす考えです。</p> <p>②区では地域コミュニティに関する基準について、マンション内外とのコミュニケーション増進に向けた第一歩とするために、独自基準として設けました。</p> <p>認定基準6は、庁内検討や有識者会での議論を踏まえ、認定の取得を促し、かつ地域コミュニティ醸成への意識づけを図るため、ハードルを高くしすぎないといった観点で、設定をいたしました。</p>
2	<p>新旧沢山のマンションが増えており、地域での環境が変わりつつある。色々と制限があるのもわかるが、現状にあ</p>	<p>管理計画認定の基準については、国で定めた基準と区の独自基準で構成されていますが、独自基準については区の</p>

	<p>った対応をお願いしたい。</p>	<p>喫緊の課題である防災と地域コミュニティの意識付けを促す観点から設定しました。今後とも社会情勢の変化等に柔軟に対応するため、必要に応じ見直しを図ります。</p>
3	<p>①この計画は効果的な施策を実施するためと書かれているが、マンションの持続可能な維持管理による区民の福利に供する等目的は明確に描くべき。そのための実態調査であるべきで、管理状況の把握が目的ではないと思われる。</p> <p>②マンション実態調査の結果では江東区は全国平均に対して頑張っているように見えるが、素案15ページの長期修繕計画の計画年数では、全国は30年以上が60%に対して、江東区は3.6%になっている。数字の間違いではないか。</p> <p>③素案32ページの管理計画認定制度ですが、誰が認定するのか書かれていない。区がと言っても判定するのは誰になるか。</p> <p>④別紙3管理計画の認定基準1管理組合の運営で(1)管理者等が定められていることとあるが、等とは具体的に何を指すのか。</p> <p>⑤別紙3管理計画の認定基準5防災対策で③入居者の3日分以上の飲料水・食料・簡易トイレを備蓄していること</p>	<p>①計画素案第1章1の表題を「計画策定の背景と目的」に変更し、本文内で目的を「区独自の地域性を踏まえたマンション管理適正化を効果的に推進すること」といたします。</p> <p>②全国の数字は、平成30年度に国土交通省が実施したマンション総合調査結果のもので、江東区の数字は、令和3年度に江東区が実施したマンション実態調査の結果となります。設問の表現により回答者の捉え方が異なる場合もあることから、今後の調査ではできるだけ差異が生じることのないよう検討してまいります。</p> <p>③認定審査は区において行い、区長が管理計画認定通知書を交付いたします。</p> <p>④区分所有者法第25条第1項（同法第66条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有者法第49条第1項（同法第66条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいいます。一般的には管理組合の理事長がこれにあたります。</p> <p>⑤江東区がこの度改定した江東区地域防災計画では、災害予防対策としてマンション防災における自助・共助の構</p>

<p>とありますが、大型マンションでは、飲料水、食料、簡易トイレを管理組合で備蓄するにはスペース上、置場に無理がある。小さなマンションでは可能だろうが既存の大型マンションでは無理があると思われる。</p> <p>⑥別紙3 管理計画の認定基準7その他で(1)組合員名簿、居住者名簿を備えているとあるが、組合員名簿、居住者名簿とは具体的にどのようなものを指すのか。届出書をファイルしてあるものでよいのか。</p>	<p>築を新たにするなど東京都と連携し、防災力の強化を進めます。</p> <p>同計画では家庭内で最低3日分の備蓄を基準として推進していることから、備蓄に関する認定基準でも、防災意識向上の観点で同等の基準を設定しており、認定にあたっては居住者ごとの備蓄により満たしている場合も適合とみなす考えです。</p> <p>⑥組合員名簿は区分所有法上の区分所有者、居住者名簿は実際にマンションに居住している者についての名簿となり、各々一括して参照できれば書式等形式は問いません。なお、管理計画の認定申請時には、名簿自体の提出は想定しておらず、名簿を備え年1回以上更新していることに関する表明保証書等を提出することとなります。</p>
--	---