

新宿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・コメントにおける意見要旨と区の考え方

1 実施期間

令和5年10月15日（日）から令和5年11月16日（木）まで

2 意見提出者及び提出方法

意見提出者 3名

・郵送	0名
・ファックス	0名
・窓口持参	1名
・ホームページ	1名
・その他	1名

3 意見数及び意見の計画への反映等

(1) 意見数 82件

意見項目の内容		件数
1	素案全般に関する意見	3件
2	「第1章 計画の目的と位置づけ」に関する意見	16件
3	「第2章 マンションを取り巻く現状と課題」に関する意見	9件
4	「第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方」に関する意見	6件
5	「第4章 施策の展開」に関する意見	20件
6	「第5章 新宿区マンション管理適正化指針」に関する意見	24件
7	「第6章 計画の実現に向けて」に関する意見	1件
8	その他の意見	3件
合 計		82件

(2) 意見の計画への反映等

A 意見の趣旨を計画に反映する	11件
B 意見の趣旨は、素案の方向性と同じ	7件
C 意見の趣旨に沿って計画を推進する	3件
D 今後の取組の参考とする	7件
E 意見として伺う	16件
F 質問に回答する	31件
G その他	7件
合 計	82件

4 意見要旨と区の考え方

《記載内容は、以下の項目を設け、整理しています。》

項目	説明
【分類】	頂いたご意見が計画の何に対するご意見であるか示しています。
【ページ】	頂いたご意見が計画のどのページに対するご意見であるか示しています。
【意見要旨】	頂いたご意見について、誤字脱字の修正及び文章の要約を行っています。
【区の考え方】	計画への反映等については、上記のA～Gの分類で示しています。 また、区に対する質問については、回答を記述しています。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
1	1	全体	「マンション長寿命化促進税制」について、当減税措置を受けるには管理計画の認定を受けていることが前提条件となっている。区のマンション管理適正化推進計画策定が今年度末となり、減税措置の恩恵を受けられないこととなる新宿区民の不利益に対し、担当課の見解を教えてください。	F ご質問に回答します。 「新宿区マンション管理適正化推進計画」の策定に当たっては、区内の住宅に占めるマンションを含む共同住宅の割合は約88%となっているなど、新宿区独自の実情と課題の整理を踏まえ、庁内各部署の横断的な検討や、庁外の関係機関との協議を重ねたほか、「新宿区マンション管理適正化推進計画」の策定と合わせて運用する「マンション管理計画認定制度」の申請促進を図るための方策等を検討してきました。これらの検討に時間をかけたため、策定が令和5年度末になったものです。 今後、支援策を充実させることで、マンションの適正な維持管理及び再生への支援をより一層推進してまいります。
2	1	全体	「マンション長寿命化促進税制」について、国のマンション管理適正化法は令和2年に策定されており、この間どのような事情があって新宿区のマンション管理適正化推進計画の策定が遅くなったのか。	F 「新宿区マンション管理適正化推進計画」の策定と合わせて運用する「マンション管理計画認定制度」の申請促進を図るための方策等を検討してきました。これらの検討に時間をかけたため、策定が令和5年度末になったものです。 今後、支援策を充実させることで、マンションの適正な維持管理及び再生への支援をより一層推進してまいります。
3	1	全体	現在、マンション長寿命化促進税制の対象となるマンションは築20年以上のマンションとされている。この築年数要件を満たさないマンションにおいても、区独自の上乗せによる補助などで、同制度が利用できる、または同等の支援を受けられるような仕組みを構築し、長寿命化工事を促す制度としてほしい。	D ご意見は今後の取組の参考とします。 国土交通省における今後のマンション長寿命化促進税制の取扱いの動向も注視しつつ、区の取組を検討してまいります。
4	2	P1	「区内のマンションの占める割合は約86%」と記載があるが、当数値はいつ時点の数値か。	G ご意見を踏まえて修正します。 新宿区マンション実態調査（平成28年度）とデータの時点を合わせるため、本計画（素案）で用いていた数値は、総務省統計局が平成25年に実施した「住宅・土地統計調査」の結果から記載しましたが、平成30年に実施した同調査による最新の数値を用いることとし、以下のとおり修正します。 「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）によると、マンションを含む共同住宅は、都心部である新宿区の主要な居住形態であり、区内の住宅に占める割合は約88%となっています。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
5	2	P1	<p>分かり易く下記のように記載してほしい。</p> <p>『このような中、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）（以下、「マンション管理適正化法※22」という。）の一部が改正され、自治体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるよう、①マンションの管理の適正化を推進するための計画を作成することができ、②計画を定めた場合には個々のマンションの管理計画を認定することができるようになりました（管理計画認定制度）。また、③マンションの管理の適正化の推進を図るために、マンション管理適正化法に基づく助言・指導等を行うことが可能となりました。』</p>	<p>ご意見を踏まえて修正します。</p> <p>分かりやすい表現とするため、以下の下線部のとおり修正します。</p> <p>このような中、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）（以下「マンション管理適正化法※22」という。）の一部が改正され、自治体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるよう、<u>「マンション管理適正化推進計画」を策定することが可能になりました。また、この計画を策定した場合、自治体は、一定の管理基準を満たす管理計画を認定することができるようになる」とともに、管理組合に対する管理計画についての助言・指導等が可能となりました。</u></p>
6	2	P1	<p>平成28年のマンション実態調査のマンション調査数は何棟か。また、その数値は母数の何%であるか。</p>	<p>ご質問に回答します。</p> <p>調査対象マンション約2,200棟に対し、調査票の回答があったのは229件であり、約10%です。</p>
7	2	P2以降	<p>マンション管理適正化法第2条第1号と記載があるが、号は漢数字で「号番号」を記載されるのが条文構造の基本であるから「第2条第一号」と記載すべきである。他ページにおいても○号を全てアラビア数字で記載されているので、条文構造の基本に従った表記方法にすべて修正してほしい。</p>	<p>ご意見として伺います。</p> <p>新宿区公文例に関する規程（昭和53年8月30日訓令甲第14号）第3条第3項で、公文の用字は、漢字、平仮名及びアラビア数字を用いると定めており、区では横書き文書において条・項・号に関わらずアラビア数字で統一して記載します。</p>
8	2	P2	<p>「第2条第一号」の定義文を法より本書に抜粋されているが、法の原文のとおりに記載してほしい。</p>	<p>E</p>

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
9	2	P2	本計画で対象とするマンション実数は、区全体で何件であり、対象とならないマンションは何件であるか。また、これらの築年数別の数を示してほしい。	F ご質問に回答します。 平成28年度に実施したマンション実態調査にて調査対象としたマンション数に基づくと、本計画において対象とする分譲マンション数及び対象とならない賃貸マンション数は、それぞれ約2,200件です。また、築年数別のデータは素案の8ページに記載している図4のとおりで、区内には1970年代及び1980年代に竣工したマンションが多い状況です。 なお、対象マンション数については、今後住宅マスタープランの改定と併せて改めて調査する予定です。
10	2	P2	区は、本計画の対象マンションをデータベース化しているか。 データ化していない場合、不動産登記情報を基に、戸数や建築年別の区内マンションのデータベースの作成を行うのはどうか。	C ご意見を踏まえて、計画を推進します。 現在、区は本計画で対象とするマンションのデータベースを作成していません。今後住宅マスタープランの改定と併せてマンション実態調査を行う予定であるため、これに伴って区内マンションのデータベース作成を検討します。
11	2	P2	「マンション管理適正化法では、本計画において次の事項を定めることとしています。」の記載文の前に「3 法において定める事項」との新たな表題を挿入してほしい。	A ご意見の趣旨を計画に反映します。 「第1章 計画の目的と位置付け」において、「2 計画の対象」の次に「3 マンション管理適正化法において定める事項」を設けます。
12	2	P2	表の中に〔第1号〕〔第2号〕等と記載されているが、これは法三条の二第2項第一号、法三条の二第2項第二号を指すと注記してほしい。	A ご意見の趣旨を計画に反映します。 新たに設ける「3 マンション管理適正化法において定める事項」の前書きにて、マンション管理適正化法第3条の2第2項に定められている事項であることを記載します。
13	2	P3	P3の『本計画は、国が定めるマンション管理適正化法第3条の2及びマンションの管理に適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、新宿区内におけるマンションの管理の適正化を推進するために定めるものです。』という文章は、2ページの「マンション管理適正化法では、本計画において次の事項を定めることとしています。」と記載されている文章の前後に記述すべき文章ではないか。	A ご意見の趣旨を計画に反映します。 新たに設ける「3 マンション管理適正化法において定める事項」の前書きにて、記載します。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の方	区の方
14	2	P2	表に「マンション管理適正化法第三条の二第2項に掲げる事項」と表題を記載してほしい。	E	ご意見として伺います。 新たに設ける「3 マンション管理適正化法において定める事項」の前書きにて、マンション管理適正化法第3条の2第2項に定められている事項であることを記載しますので、表題の追記は考えていません。
15	2	P3以降	「マンション管理適正化法第3条の2」と記載があるが、法文通り第三条の二と記載してほしい。	E	ご意見として伺います。 新宿区公文例に関する規定（昭和53年8月30日訓令甲第14号）第3条第3項で、公文の用字は、漢字、平仮名及びアラビア数字を用いると定めており、区では横書き文書において条・項・号に関わらずアラビア数字で統一して記載します。
16	2	P3以降	マンション管理適正化推進計画と当条文の見出し（名称）を括弧書きしてほしい。	E	ご意見として伺います。 条文の後に内容を記載することで内容が伝わるよう記載しているとともに、読みやすさも考慮し現行の記載を優先します。
17	2	P3	フローチャートに関し、着色・配置の工夫・見やすさ・大きな矢印記号の使用等・表示の工夫をされたい。非常に見づらく、特に着色内の白抜き文字が小さくて読めない。	A	ご意見の趣旨を計画に反映します。 配色や配置の工夫、記号の使用等、見やすさの観点から見直しを行います。
18	2	P3	国、区、都の計画の作成年度を各記載してほしい。	A	ご意見の趣旨を計画に反映します。 都市マスタープラン及びまちづくり戦略プランの計画年度を追記しました。
19	2	P3	フロー図の右に「国の住生活基本法」が記載されているが、マンション管理適正化法第三条に記載されているため、不要ではないか。	E	ご意見として伺います。 新宿区住宅マスタープランは、住生活基本法が規定する住生活基本計画として位置付けられる東京都住宅マスタープランと整合性を図っている計画であることから、住生活基本法を記載しています。
20	3	P5	人口推計結果について、2020年国勢調査に基づく新宿区将来人口推計であることを本文に記載してほしい。	A	ご意見の趣旨を計画に反映します。 本文中にある国勢調査の記載の前に実施年度を追記します。
21	3	P4~P16	9月公表の「速報値」だが、今後数値の修正はないか。	F	ご質問に回答します。 2020年国勢調査に基づく新宿区将来人口推計の速報値を9月に公表し、今後数値の修正はありません。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
22	3	P4~P16	P8に「旧耐震基準で建てられたマンションが約3分の1存在することから、耐震化の促進に向けて働きかけを行う必要があります。」と記載がある。 一方で、新宿区耐震改修促進計画では「R2.3月時点の耐震化94.9%であり、R9年度末までに、耐震性が不十分な住宅が解消する。」と公表されており、旧耐震基準のマンションが1/3あっても、そのうち94.9%が耐震化されていると理解した。住宅課と防災都市づくり課の認識の違いを教えてください。	F ご質問に回答します。 新宿区耐震改修促進計画では、昭和56年6月1日以前に工事に着手した旧耐震基準の住宅総数約220,900棟のうち、94.9%が耐震性能を有しているとしている一方、マンション実態調査でアンケートに回答したマンション229棟のうち旧耐震基準で建てられたマンションが約3分の1存在するとしており、それぞれで対象としている母数が異なります。
23	3	P4~P16	P8に「旧耐震基準で建てられたマンションが約3分の1」と記載があるが、区全体のマンションのうち、1/3が旧耐震基準で建てられたマンションということか。マンション実態調査はサンプル調査だが、母集団もそうであると統計的に断定可能か。	F ご質問に回答します。 本文中にある「旧耐震基準で建てられたマンションが約3分の1」という内容はマンション実態調査に基づくものです。区全体のマンションとの相関性については言及していません。
24	3	P4~P16	P12に居住者の名簿の有無の結果が69%であると記載がある。 居住者名簿の保管場所について、平成28年度の新宿区マンション実態調査報告書によると、管理事務所と管理会社が名簿保有の割合が全体158のうち77%であり、管理組合が名簿保有しているとは考えられない。見解を教えてください。	F ご質問に回答します。 ご指摘のとおり管理組合ではなく管理会社が名簿を保有しているケースも少なくないと認識しています。 このため、管理組合が名簿の内容を把握するよう、認定基準として1年に1回以上管理組合が内容の確認を行っていることを定めます。
25	3	P4~P16	マンション実態調査のアンケート依頼文には、「管理会社の協力の下に回答下さい」と記載がある。当設問の回答は管理会社が回答されていると想定されるが、見解を教えてください。	F ご質問に回答します。 ご指摘のとおり、回答には管理会社の協力があったものと考えています。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
26	3	P4~P16	<p>①平成28年度新宿区マンション実態調査報告書には、組合員名簿の有無のアンケート結果がある。本計画の趣旨だと、この結果の方を本書に記載した方が良いのではないか。</p> <p>②また、この結果では管理事務所、管理会社の名簿保有割合が79%であり、管理組合に名簿ありの実態とは考えられないが、見解を教えてください。</p>	<p>E</p> <p>ご意見として伺います。 ①災害など緊急時の迅速な対応やコミュニティ形成促進に当たっては、組合員名簿よりも居住者名簿の整備・更新がより重要な要素であるため、居住者名簿の有無を記載しています。 ②ご指摘のとおり管理組合ではなく管理会社が名簿を保有しているケースもあると考えられます。 このため、管理組合が名簿の内容を把握するよう、認定基準として1年に1回以上管理組合が内容の確認を行っていることを定めます。</p>
27	3	P4~P16	<p>グラフの着色、配置の工夫、見やすさ、文字、数値の大きさ等、再考してほしい。</p>	<p>G</p> <p>ご意見を踏まえて修正します。 グラフについては、より見やすくなるよう見直しを行います。</p>
28	3	P4~P16	<p>マンションの現状と課題総括の説明ページ数は15頁であり、本書全35頁のうち42%に当たる。現状と課題認識の記載より、適正化推進計画の内容を充実してほしい。</p>	<p>E</p> <p>ご意見として伺います。 新宿区マンション管理適正化推進計画には、マンション管理適正化法において定められた事項の記載に加え、基本方針や目標、施策等も掲載しています。これらを定めた根拠として現状や課題を説明する必要があると考え、記載しています。</p>
29	4	P21	<p>居住者名簿が「ある」の定義を教えてください。管理会社に「ある」がそれを管理組合が利用できなくても「名簿あり」との判断となるのか。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 認定基準に定める、居住者名簿を「備えている」ことの定義について国土交通省へ確認したところ、「管理組合が名簿をいつでも閲覧できる状態を「備えている」と表現している」との回答でした。 ご指摘の管理組合が利用できない状態は管理組合が「備えている」とはいえないため、基準に適合していないこととなります。</p>
30	4	P21	<p>分譲マンションの場合、賃貸に出された部屋の区分所有者氏名も必要と思うが、どこまでを名簿の取得と想定するのか。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 国土交通省によるガイドラインにて、認定基準を満たす要件は「組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の双方が整備されている場合であり、いずれか一方のみが整備されている場合は本項目に該当していない」と示されています。</p>

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
31	4	P21	「名簿」の定義がないため、氏名だけあればいいのか等、どこまで記載のものを名簿と称するのか。	F ご質問に回答します。 国土交通省によるガイドラインにて、「名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる」と示されています。
32	4	P21	居住者の名簿の有無の結果が69%であると記載があるが、名簿の内容、名簿管理者が誰であっても、名簿を管理組合で利用できるかどうかにかかわらず、名簿があればよいのか。また、このような69%の現状数値を本計画書に表示することは適切なのか。	F ご質問に回答します。 国の認定基準は「組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること」と定めています。 居住者名簿の作成及び利用はコミュニティ形成や災害対応時において必要なものであり、「目標3 多様な世代・国籍を踏まえた良好なコミュニティ形成の促進」を達成するために現状値を記載することは適切であると考えます。
33	4	P21	P21の目標3に、指標として「マンション居住者間や地域との交流機会の創出を図った管理組合の割合」が設定されている。 具体例として、町会での町内環境美化活動（ゴミゼロ）・防災訓練・防犯夜間見回り活動・交通安全週間における交通安全活動及びお祭り等の行事開催等へのマンション住民の参加を指標として挙げることを提案する。	B ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 各マンションの管理組合により具体的な取組は様々であり、具体例に挙げられた取組も指標の内容に含まれます。 なお、指標については、分かりやすい表現とするため、以下の下線部のとおり修正します。 <u>管理組合または自治会が地域住民とともに地域活動を行っているマンションの割合</u>
34	4	P21	令和6年度に向けて「（仮称）新宿区町会・自治会活性化推進条例」が策定されるが、この条例の条文中に「マンションと町会とのかかわり」を規定する努力義務規定が盛り込まれることが他市で制定されている条例から推察される。今後の動向を注視され、指標を作成してほしい。	D 今後の取組の参考とします。 いただいたご意見を踏まえ、令和6年度策定の「（仮称）新宿区町会・自治会活性化推進条例」も考慮しながら、指標の新たな設定や見直しを検討します。
35	5	P22	P22の施策①「管理計画認定制度の周知と運用」について、「管理計画認定制度を積極的にする」と記載があるが、どのような方法で周知することを想定しているか。	F ご質問に回答します。 周知方法については、第6章の「2 啓発及び知識の普及」に記載しているとおり、区の窓口や既存の相談事業等のほか、広報やホームページ等を通じて行っていきます。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
36	5	P22	以下について、詳細に記載してほしい。 ・マンション長寿命化促進税制については、国土交通省の記者発表URLを示すことや「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ等が利用可能に関する住宅金融支援機構のホームページのURLを本書に記載する。 ・マンション長寿命化促進税制の減税措置は令和5、6年のみか、継続されるかどうか。	E ご意見として伺います。 各URLについては、別途作成する管理計画認定申請の手引きにて掲載を予定しているため、本計画書に記載することは考えていません。 なお、マンション長寿命化促進税制については国土交通省が所管しているもので、新宿区としても今後の取扱いについては把握していません。
37	5	P22	管理計画認定を受けたマンションのメリットを具体的に記載してほしい。	A ご意見の趣旨を計画に反映します。 「第4章 施策の展開」の「施策① 管理計画認定制度の運用と周知」にて認定を受けたマンションのメリットを記載します。
38	5	P22	管理計画認定の有効期間が5年間と聞いているが、本計画の計画期間が5年であることから認定基準の変更により、5年後には認定の再申請を行うこととなるのか、区の現時点の考え方を教えてほしい。	F ご質問に回答します。 国土交通省のガイドラインでは「認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間」とされており、5年後の更新申請は必要です。なお、認定基準の変更等による既に認定を受けたマンションの取扱いについて国土交通省に確認したところ、更新の時期となる5年後までは直ちに再申請の必要はないとのことでした。
39	5	P22	新築分譲マンションを対象として（公財）マンション管理センターが「予備認定制度」を運用しているが、区として分譲開始前の当該マンションの管理計画案の認定申請を受け付けるのか教えてほしい。	F ご質問に回答します。 マンション管理計画認定制度は既存マンションを対象としているため、分譲開始前のマンションの管理計画の認定申請を受け付ける予定はありません。
40	5	P22	認定の申請方法の説明がないため、フロー図の記載だけではなく詳しい説明を本書に記載してほしい。また、別途管理計画認定申請の手引きを作成してほしい。	A ご意見の趣旨を計画に反映します。 認定申請の流れについては、より詳細に追記した図に修正します。 また、管理計画認定申請の手引きについては現在、作成中であり、計画の策定と合わせて公表する予定です。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の方	区の考え方
41	5	P22	<p>フロー内容が分かりにくいいため、他自治体等参考にして申請方法を作成してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請方式がマンション管理センターの「管理計画認定支援サービス」によるオンライン申請に一本化されること ・申請是非について管理組合の合意形成が必要であること ・マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」、日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」を併用して申請することができること 	C	<p>ご意見を踏まえて、計画を推進します。</p> <p>ご指摘の内容については別途作成する管理計画認定申請の手引きに記載します。</p>
42	5	P22	<p>認定取得したマンションをホームページで公表する とあるが、区のホームページに掲載されるのか、 マンション管理センターのホームページに掲載される のか、計画書中に記載してほしい。</p>	A	<p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p> <p>マンション管理センターのホームページに掲載する旨を追記します。</p>
43	5	P22	<p>補助事業を別途設けるとの記載について、補助事業 が管理計画認定支援サービス手数料補助事業、管理 計画認定促進補助事業であり、その補助の内容はマ ンション管理センターへの管理計画認定の手数料補 助と長期修繕計画の作成等にかかる費用の助成とい うことか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>認定を取得したマンションに対して別途設ける補助事業とは、宅配ボックスの設置に要する費用を助成する「管理計画認定取得促進補助事業」を指します。</p>
44	5	P22	<p>P22の表中に「・管理計画認定を取得したマンショ ンに対して、補助事業を行います（管理計画認定取 得促進補助事業）。具体的な事業内容については、 調整中です。」 と記載されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得したマンションの補助事業名が「管理計画認定取得促進補助事業」となっているのはなぜか。 ・調整中と記載があるが、補助事業は長期修繕計画の作成等にかかる費用ではないのか。 	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>「認定取得促進補助事業」は、認定を取得したマンションへの支援事業を創設することにより、認定取得を促進する意図から、この名称にしています。また、同事業の具体的な取組として、管理計画の認定を受けたマンションが新たに宅配ボックスを設置する際に要する費用の助成を予定しています。</p>
45	5	P22	<p>認定の取消も制度としてあることを記載してほしい。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>ご指摘の内容については別途作成する管理計画認定申請の手引きに記載します。</p>
46	5	P23	<p>P23について、区のマンション管理状況届出制度の届出数と母数を教えてほしい。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>マンション管理状況届出制度における件数については、母数850件に対して届出数494件です。（令和5年8月時点）</p>

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
47	5	P23	届出のあったマンションの助言指導の件数を令和2年からの実績を示してほしい。	F ご質問に回答します。 届出のあった全てのマンションに対して区は、助言通知を送付しています。 管理不全マンションへ調査し、助言等を行った実績は、令和2年度4件、令和3年度51件、令和4年度4件です。
48	5	P23	当制度の履行に当たって、法定受託業務であることを2～3行にわたって記載しているが、記載が真に必要なか。	E ご意見として伺います。 マンション管理状況届出制度は東京都の条例に基づき都からの受託業務として行っていることを周知する必要があると考え、記載しています。
49	5	P24	新規事業として掲載のある「長期修繕計画作成支援」については、具体的な記載がないので明らかではないが、是非「見直し」においても支援の対象としてほしい。長期修繕計画は一度作ったら良いというものではなく、7年以内に見直しをすることが、管理計画の認定基準にも定められている。事業名も「長期修繕計画作成・見直し支援事業」として、適切な見直しへの後押しをする施策となるよう期待している。	B ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 長期修繕作成のための費用助成は、新規作成のみならず、現時点で計画を有していても認定基準に満たない場合は計画の見直しについても助成対象とする予定です。 そのため、事業の概要に、見直しについても補助対象となることを明記するとともに、事業名を以下の下線部のとおり変更します。 <u>長期修繕計画作成費等補助事業</u>
50	5	P26	マンションのコミュニティ形成の支援に関する施策として、マンションのコミュニティ形成の指標として「居住者名簿作成のマンションの割合」を目標として掲げるのであれば、目標3を達成のための支援する事業及び個人情報保護法を踏まえた、以下のような事業の創設を本計画書に記載するよう検討してほしい。 ・支援する事業として「マンションにおける居住者名簿作成時における個人情報保護法の取扱い」の弁護士が講師の講習会の開催や冊子の作成や「規則」「細則」作成の補助の創設。	D 今後の取組の参考とします。 目標に掲げる「居住者名簿作成のマンションの割合」の達成に向け、各事業の取組実績や成果のほか、ご提案いただいたご意見を踏まえ、居住者名簿作成のための方策を検討してまいります。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
51	5	P26	区内の住宅の86%がマンションであることは、人口の8割の方がマンション居住者となる。当現状を鑑みた場合、マンション内のコミュニティ形成にあたっての取組は重要な課題であるので、既存事業以外の斬新な事業創設を発案され、第三次事業計画に記載されることを希望する。	D 今後の取組の参考とします。 コミュニティ形成にあたっての新規事業創設については、地域コミュニティ課等と連携し、引き続き検討してまいります。
52	5	P27	P27にある国籍を踏まえた良好なコミュニティの目標のための施策の事業は「外国人居住者に向けた各種情報提供」だけなのか。 区の全課を通じて、マンション適正化推進計画に寄与する国籍を踏まえた良好なコミュニティの形成の取組（多文化共生社会の形成に向けた取組）は、数多く存在すると思うので、他課においてこれに該当するような事業がないか確認してほしい。	E ご意見として伺います。 国籍を踏まえた良好なコミュニティ形成にあたり、マンション内の生活におけるルールの遵守は重要であるため、日常生活に関する各種情報提供を行うことで外国人居住者への理解を促進しています。
53	5	P27	「外国人居住者に向けた各種情報提供」や他課の国籍を踏まえた良好なコミュニティ形成に類する、該当する事業と連携して、区全体として、当目標3の達成に当たる取組姿勢を記載してほしい。	E また、ご意見のとおり全庁的に外国人住民を対象とした取組のうち、本計画ではマンションの外国人居住者を対象にした主な取組を記載しています。
54	5	P27	新宿区は外国人居住者が多いことから、マンション内の掲示や看板、注意書きなどが日本語だけだと理解できない居住者が多く、マナー違反やトラブルの原因となっている。そこで、管理組合が専門業者にチラシ等の翻訳を依頼する際の費用を補助していただくことで、ルールがわからず戸惑う外国人居住者の不安を取り除き、住民間のトラブルの軽減が図れ、よりよいマンション内コミュニティの形成に資すると考えている。まだ調整中とされている管理計画認定取得促進補助事業に加えるなど、検討してほしい。	D 今後の取組の参考とします。 外国人居住者へのチラシ等の翻訳は、管理組合にとって必要な業務と認識しています。いただいたご意見も踏まえ、今後の取組を検討してまいります。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の方考
55	6	P28	P28の「1 新宿マンション管理適正化指針」について 国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針」とあるが、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）と資料名の出典や公表時期を明記してほしい。	G ご意見を踏まえて修正します。 以下の下線部のとおり記載します。 国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）に準拠した内容とします。
56	6	P28	国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針」に準拠とあるが、「準拠」とは、国の当指針を丸々採用ということか、または少々の内容や表現を変更した上で用いるとの意味のどちらか。「同様」といった記載もあるので、誤解を生じない表記を検討してほしい。	G
57	6	P28	「1 新宿マンション管理適正化指針」の記載内容が分かりにくい。例えば以下のように記載した後、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針」を引用してはどうか。 『マンションは新宿区の住宅ストックの86%を占め、区の重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者だけでなく、社会的にも要請されているところです。 区内マンションの適正な管理の推進と管理の行き詰まりの解消や管理不全に陥るマンションの発生を防止し、住まいの安全性が確保され、安心して住み続けることができるまちを実現するため、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）基本とし、特に次の3点を管理において重要な事項とします。 ○管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。 ○区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。 ○管理組合は、長期的な見通しを持ち、別表に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。』	B ご意見は、素案の内容に含まれています。 区のマンション管理適正化指針は国の指針に基づき記載しているため、ご指摘の内容は既に本計画に含まれています。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
58	6	P28	「マンション管理適正化法第5条において管理組合は本指針に留意してマンションを適正に管理するよう努めることとされています。」とあるが、管理組合が留意する本指針は、本計画記載の指針を指すか上記文章では理解できない。 単純に「本計画書で定める新宿区マンション管理適正化指針を管理組合は留意する事が法第5条で規定されています。」と記載してはどうか。	B ご意見は、素案の内容に含まれています。 管理組合が留意する方針は、本書に記載した指針を指すため、ご指摘の内容は既に本計画に含まれています。
59	6	P28	マンション管理適正化法第5条は、努力義務との認識でよいか。	F ご質問に回答します。 マンション管理適正化法第5条は努力義務です。
60	6	P28~P32	P28~32の記載内容は、P28の「1 新宿マンション管理適正化指針」において『国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針」に準拠、同様』と記載されているかを明らかにするため、P28の途中箇所国に国のマンション管理適正化指針（令和3年9月28日策定）との副題を入れてほしい。	B ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 第5章の「1 新宿区マンション管理適正化指針」の冒頭の文章にて、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に準拠していることを記載しています。
61	6	P28~P32	P28の新宿マンション管理適正化指針の表題と「1 新宿マンション管理適正化指針」が同じなので再考してほしい。	A ご意見の趣旨を計画に反映します。 第5章の表題を「新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方」と修正します。
62	6	P28~P32	P28の新宿マンション管理適正化指針の部分の文章は「示すものである。」「示します。」「基本である。」「基本とする。」「するべきです。」「必要がある。」とさまざまな文末の「です・ます調」「だ・である調」の文末表現が見られる。 P28の途中から国のマンション管理適正化指針（R3.9.28）策定の文章を引用されているので、それに合わせて、新宿マンション管理適正化指針の前段文章も「である調」となったと推察している。	B ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 ご指摘のとおり、「新宿区マンション管理適正化指針」の本文の文末は、国の「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」をもとに、他の計画本文とは切り離し「である調」で統一しています。
63	6	P28~P32	引用部分の文頭に「国のマンション管理適正化指針（R3.9.28）策定）」という表題を付けてほしい。	G ご意見を踏まえて修正します。 前文に国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に準拠していることを記載します。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
64	6	P33	<p>P33について、認定基準及び認定基準ごとに、審査業務を行う際に確認対象となる提出書類、確認事項、確認方法・留意点及び関連する法令上・標準管理規約上の定めを下記のガイドラインに示されていることを記載してほしい。</p> <p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン令和5年4月国土交通省</p>	<p>G</p> <p>ご意見を踏まえて修正します。 ご指摘のとおり「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和5年4月国土交通省）」に確認対象となる提出書類等が記載されていることを追記します。</p>
65	6	P33	<p>認定基準の「5 その他の名簿の備え」を区の認定基準から削除すること、あるいは内容を緩和した基準（管理会社が名簿を保持）とすることは可能か。</p>	<p>E</p> <p>ご意見として伺います。 ご指摘の「5 その他の名簿の備え」は基本方針3に掲げる事項の前提条件であるとの認識であり、認定基準からの削除や内容の緩和はできません。</p>
66	6	P33	<p>管理組合が名簿保持する事の認定基準に関し、マンション管理計画認定制度相談ダイヤルに確認したところ、管理会社が名簿をもっていることでも認定可能との回答を得た。当回答の根拠資料（通達、Q & A等）については無回答であった。ガイドラインには、「管理組合が名簿保持」との記載がある。 区の方で、管理会社が名簿をもっていることでも認定可能か国土交通省に正式に確認してほしい。事前確認する管理士によって判断が分かると困るので、国土交通省への確認してほしい。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 国土交通省へ確認したところ、「「基本管理会社が所有しているが、管理組合が求めれば確認可能という状態」はガイドライン上は認定基準を満たすと捉えられる」とのことです。</p>
67	6	P33	<p>P33について、認定基準では「組合員名簿、居住者名簿を備え」と記載がある。ガイドラインの確認方法のP55の記載では、「組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備える」と記載されている。両方の名簿が必要と記載があるので、33ページの認定基準に「組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備える」と明記してほしい。</p>	<p>A</p> <p>ご意見の趣旨を計画に反映します。 31ページの認定基準を以下の下線部のとおり修正します。</p> <p><u>組合員名簿（区分所有者名簿）</u>及び居住者名簿を備える</p>
68	6	P33	<p>組合員名簿、居住者名簿は、全員分がないと認定されないのか教えてほしい。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 国土交通省に確認したところ、居住者に連絡が取れるよう名簿を整備してもらった基準であることから、全員分揃っていることが認定要件となるということです。 なお、認定申請時は「表明保証書」をもって確認を行います。</p>

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
69	6	P33	<p>認定基準の中に区の上乗せ基準として、管理組合において実施が義務付けられている以下の調査と検査が済んでいることや、例えば「建築設備定期検査」において是正すべき事項が確実に是正され「建築設備改善済報告書」が日本建築設備・昇降機センターに送付されていることを認定基準として取り入れてほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定建築物定期調査 ・ 防火設備定期検査 ・ 建築設備定期検査 ・ 昇降機定期検査 	<p>E</p> <p>ご意見として伺います。 区の独自基準を設けると、認定の取得が一層困難になることから独自基準を設けることは考えていません。</p>
70	6	P33	<p>認定基準⑯は長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていることと記載があるが、最終年において収支差が「マイナス」の長期修繕計画表ではダメとの意味か。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 国土交通省へ確認したところ、現状では、最終年度の収支については条件としていないため、借入金がなければ収支差がマイナスであっても支障ないとのことでした。</p>
71	6	P33	<p>保有している管理規約が古い管理規約なのだが、昭和57年の中高層共同住宅標準管理規約を元にした平成9年改正の中高層共同住宅標準管理規約でも良いか。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 平成9年改正の中高層共同住宅標準管理規約であっても、国土交通省によるガイドラインに書かれているとおり「第64条第3項に相当する」基準が規定されていれば構いません。</p>
72	6	P34	<p>P34には助言指導及び勧告を行う際の区判断基準のみ記載されており、助言・指導は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」（令和5年4月改訂、国土交通省）に基づき運用すると記載されている。運用方法等の記載すべき事項は、誠実に記載すべきと考える。</p>	<p>C</p> <p>ご意見を踏まえて、計画を推進します。 新宿区マンション管理適正化推進計画においては、国土交通省によるガイドラインに基づき、助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準を明記しています。助言・指導等の運用については、記載が大幅に重複するため、本計画に記載することは考えていませんが、ガイドラインに基づき実施します。</p>
73	6	P34	<p>区のマンション管理相談、相談員派遣制度での助言指導ではなく、本頁記載の「助言、指導」を受けたいと管理組合側が申し出た場合、助言指導を受けることは可能か。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 助言、指導について、本来は行政が主導して行うべきものですが、管理組合から希望があった際には対応してまいります。</p>
74	6	P34	<p>助言・指導を行うのは、マンション管理士に委託されるのか。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 助言・指導の実施体制については、当面職員が対応する予定ですが、助言・指導の件数や内容等の実績を踏まえ、マンション管理士への委託も検討する予定です。</p>

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の方	区の方
75	6	P34	助言指導及び勧告を行う際の区判断基準から、助言指導を行うべき全件数と年に何件の実施を予定されているか。	F	ご質問に回答します。 助言指導を行うべき件数等については、今後、実績等を踏まえながら必要に応じて検討してまいります。
76	6	P34	ガイドラインでは、助言指導を行うマンションを平成28年度マンション実態調査のアンケート結果から抽出すると記載があるが、これはアンケート調査の「目的外使用」に該当しないか。	F	ご質問に回答します。 国土交通省によるガイドラインの記載はあくまでも一例であり、現段階で区がマンション実態調査の結果を助言・指導等に活用するかは未定ですが、助言・指導等に活用する際は個人情報保護法に基づき適切に対応します。
77	6	P34	助言指導に係る事業は、第三次実行計画にあるか教えてほしい。	F	ご質問に回答します。 助言指導に係る取組は計画的に実施していくものではないため第三次実行計画に現状は位置付けていません。今後、制度を運用する中で助言・指導の取組を計画的に推進していく必要がある場合は、実行計画に位置付けることを検討します。
78	6	P34	助言・指導のインセンティブを図るため、実施者に対する固定資産税額の減額措置がある旨記載してほしい。	E	ご意見として伺います。 助言・指導は行政が主導して行うものであり、マンションの管理組合が固定資産税減免を受けるために助言・指導を希望する趣旨ではありません。 そのため、計画書へ記載することは考えていません。

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
79	7	P35	<p>P35に「新宿区マンション暮らしニュース」と記載されています。これは、広報新宿の下記①、②のどちらか。</p> <p>①広報新宿の概ね2面か3面の「ニュース」欄の住宅・まちづくりのニュース</p> <p>②「快適なマンションライフのために」の記事ですが、</p> <p>9/25 快適なマンションライフのために39 マンション管理の主役は皆さんです～老朽化が進み維持管理が困難になる前に早めの行動を</p> <p>5/25 快適なマンションライフのために37 ようこそ! 新任理事の皆さんへ</p> <p>なお、広報新宿のバックナンバーに快適なマンションライフのためにの38が見当たらなかったたので教えてほしい。</p>	<p>F</p> <p>ご質問に回答します。 「新宿区マンション暮らしニュース」は広報新宿の掲載記事を指すものではなく、新宿区ホームページの「マンション暮らし情報」ページ内で掲載しているコラムです。 なお、「快適なマンションライフのために(38)」は、7/25の3面に掲載しております。</p>
80	8	P18	<p>1 現在のマンションの重要課題</p> <p>(1)管理組合の機能劣化と耐震化等への資金不足 高齢化、役員のなり手不足、1～2年輪番制による管理能力不足でスラム化の恐れ大</p> <p>(2)コミュニティに8割が無関心で自分本位の行動 本来は住民自治による維持管理を期待するが、管理会社任せで放任</p> <p>(3)行政も積極的な介入を控え、8割がマンションという現実無視</p> <p>(1)(2)により、30年後にはスラム化し区の重荷となる。</p>	<p>D</p> <p>今後の取組の参考とします。 ご指摘の課題については、マンション管理適正化推進計画の推進による各取組の実績や成果を踏まえ、今後検討してまいります。</p>

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
81	8	P34～P35	<p>2 管理適正化推進計画による区指導・勧告による介入期待</p> <p>(1)区のマンション管理体制の充実（マンション専門部門設置）</p> <p>千代田区（別組織によるマンション管理の徹底）</p> <p>板橋区（区が独自基準、直接受付、指導、独自認定発行）</p> <p>新宿区（2年遅れのメリットを生かし、社会的資源としてのマンション）</p> <p>(2)マンション管理士活用による「監事担当」、管理組合機能強化</p> <p>①小規模（～100戸）；マンション管理士20棟「監事担当」</p> <p>②中規模（100～300戸）；マンション管理士10棟「監事担当」</p> <p>③大規模（300戸～）；マンション管理士「管理組合法人化」指導</p> <p>④標準管理規約「監事の役割と権限」は強く、指導力がある</p> <p>⑤上記基準で区は費用の半額負担で「監事を派遣」、1～3年で「国・区基準」を遵守させるよう勧告・指導する</p> <p>(3)国・都を含め「社会的資源としての100年マンション」条例検討</p> <p>①地域（町会、自治会）、マンション（コミュニティ）を含めた区独自の活性化条例の検討（地域コミュニティセンター設立）</p> <p>②マンションを「社会的資源」と考えたマンション条例</p> <p>大災害時活用、老人介護マンション、コンパクトシティ…</p> <p>③富久マンション交流会提言参考</p> <p>富久マンション8棟（タワーマンション2棟、未耐震マンション6棟）で新宿区地域コミュニティ事業補助金で作成した提言を参考にして頂けたら幸いである。</p>	<p>今後の取組の参考とします。</p> <p>区のマンション管理体制の充実や、マンション管理士活用による「監事担当」、管理組合機能強化については、マンション管理適正化推進計画の推進による各取組の実績や成果のほか、いただいたご意見を踏まえ、今後検討してまいります。</p> <p>また、国・都を含めた「社会的資源としての100年マンション」条例について、（仮称）町会・自治会活性化推進条例など、類似の制度を既に設ける予定です。マンションを「社会的資源」として捉え、長期にわたって維持管理できるような施策等を継続して検討してまいります。</p>

No	分類	ページ (素案)	意見要旨	区の考え方
82	8	-	<p>第三次実行計画（素案）のP73及びP146に「管理計画認定マンション数」を3件／年と記載があるが、なぜこの目標値としたのか。</p> <p>第三次実行計画（素案）のP73及びP146に「管理計画認定マンション数」を3件／年と記載があるが、墨田区での管理計画認定マンション数は令和5年5月1日から10月10日までに5件の実績があるため、事例からすると少ないのではないかと。</p>	<p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。当目標は新宿区を除く特別区22区のうち、マンション管理計画認定制度の開始から1か月以上が経過している区における1か年当たりの認定マンションの平均数を設定しています。</p> <p>B 素案を作成した令和5年8月時点では対象となる区が17区あり、1か年あたりの認定マンションの平均数は約3件であったため、これを目標に設定していました。令和5年11月時点で対象となる19区の最新の値で再計算したところ、認定マンション数の平均は約5件であるため、目標を修正します。</p>