

渋谷区マンション管理適正化推進計画の改定に関する パブリックコメント実施結果

1 実施期間

令和8年1月15日（木）から1月29日（木）

2 提出方法・人数

郵送	持参	ファックス	電子メール	区 LINE 公式
1人	0人	0人	3人	0人

3 意見総数

30件

※複数のご意見をいただいたものがあるため、意見総数と提出者数の合計は一致しません。

4 提出された意見及びそれに対する区の考え方

・第1章 計画の基本的事項

番号	意見要旨	区の考え方
1	「分譲マンション」のみを対象とする旨の記述があるが、一般の感覚からすると、賃貸マンションも分譲マンションと同じく適切な維持管理が必要と考えるのではないか。	本計画がマンション管理適正化法に基づく計画であるため、マンション管理適正化法第2条第1項に定めるマンション（いわゆる「分譲マンション」）を対象としています。

・第2章 マンションの現状と課題

番号	意見要旨	区の考え方
2	P8の建築年数別棟数の割合に「※」が付いているが、特に注書はない。消し忘れではないか。	※は「築年数不明を除く」を指しているため、消し忘れではありませんが、※が見えづらいことから記載箇所(P10)を修正しました。
3	P7以降の参考グラフに関して、住宅戸数が6戸以上のマンションを対象とした場合のグラフと推測されるが、その説明がないため、上のグラフとの違いが不明瞭ではないか。	ご意見を踏まえ、記載内容(P10,11)を修正しました。
4	P9のグラフの表題が「マンションごとの住宅戸数」となっているが、「事務所の混在化の有無」の間違いではないか。	ご意見を踏まえ、記載内容(P11)を修正しました。

番号	意見要旨	区の考え方
5	p16の「区内の築40年以上の分譲マンションは約26.1%を占めており」と記載があるが、P8によると、築40年以上のマンションは26.0%+11.0%+1.4%=38.4%ではないか。	ご意見を踏まえ、記載内容(P18)を修正しました。
6	現在マンション居住者の高齢化や外国人居住者が増加している状況から管理組合の担い手不足や合意形成の必要事項に関する専門性がようになってくることから、もしデータがあれば管理運営方式別のグラフを入れたらいかがでしょうか。	マンションの現状と課題を分析するために行った調査の内容には含まれていないため、データの追加は困難ですが、今後アンケート調査等を実施し、管理組合の抱える課題などを把握していきます。

・第4章 具体的施策

番号	意見要旨	区の考え方
7	高経年マンションの状況に鑑みれば、高経年マンションのマンション再生に係る区独自の具体的施策がないように思われる。少なくとも、対象マンションに対する区独自の情報提供を実施すべき段階にあるものと思料する。	高経年マンションが増加する中、区としてはセミナー等を通じて専門家派遣制度や長期修繕計画作成等費用助成などの再生支援に係る情報発信を行っておりますが、よりわかりやすい情報提供に努めてまいります。
8	P20以降の青枠で囲まれた情報は、前後の本文とつながりのない情報であるため、題名を記載するとわかりやすいのではないか。	ご意見を踏まえ、記載内容(P23,24,25,26,34)を修正しました。
9	マンション等に特化した財産管理制度について「所在等不明区分所有者の専有部分管理制度」は、これは【区分所有者の所在が不明】の場合のみならず、【区分所有者が不明】の場合も対象となるから、「等」でひとくくりにせず、所有者不明の場合も明記する方が適当である。	ご意見を踏まえ、記載内容(P25)を修正しました。
10	「分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣」について、新旧耐震基準の判断の分かれ目は、「新築工事に着手した日」ではなく、「建築確認済証の発行日」ではないか。	建築基準法(昭和25年法律第201号)第3条第2項に基づき、昭和56年5月31日以前に建築工事に着手した建築物を旧耐震基準としています。
11	「防災器具、用品等に関する支援」について、関連する支援の欄に「とどまるマンシ	具体的取組のひとつとして追記しました。(P31)

番号	意見要旨	区の考え方
	ョン」に認定された場合の支援を記載した方が良いのでは。	
12	<p>本計画において、渋谷区に小規模マンションが多いという地域特性を踏まえ、防災・耐震を重視した施策構成としている点については、行政として合理性があり、一定の理解ができると考えます。一方で、計画全体を通じて、防災・耐震に関する支援が、セミナーや相談、補助制度など個別・単発的な施策にとどまっており、実際に管理体制や建物の安全性が継続的に改善される仕組みとしては、やや効果が限定的ではないかという懸念も感じます。特に小規模マンションにおいては、担い手不足や合意形成の困難さから、管理不全に陥るリスクが高く、単発的な支援では実行段階に至らないケースも少なくありません。結果として、公費を投入しても実質的な改善につながらない可能性があるのではないのでしょうか。今後の課題として、防災・耐震施策に加え、管理不全の予防や是正を目的とした、より踏み込んだ伴走型支援の検討や、再生・除却も含めた中長期的な出口戦略について、検討の方向性を計画内に位置づけることが重要であると考えます。本計画が、単なる啓発やきっかけづくりにとどまらず、実際にマンションの管理状況や安全性の向上につながる実効性のあるものとなることを期待します。</p>	<p>いただいたご意見を参考に、マンション管理適正化の推進に向け、本推進計画の取組を進めてまいります。</p>

・第5章 渋谷区マンション管理適正化指針の基本的な考え方

番号	意見要旨	区の考え方
13	<p>「第6 管理規約」(1)で法令等や標準管理規約の改正で例示されている(平成29年8月29日付国土動指第27号・国住マ第33号等)は、民泊に関する標準管理規約改正の通達なので、現在例示をするなら(令和7年5月30日公布の区分所有法改正、令和7年</p>	<p>ご意見を踏まえ、記載内容(P37)を修正しました。</p>

番号	意見要旨	区の考え方
	10月17日公表の標準管理規約改正等)を例示するのが適切だと考える。	
14	「第7 総会開催等」(6)の内容に電磁的方法の活用に関しても追記したほうがよい。	ご意見を踏まえ、記載内容(P38)を修正しました。
15	「第9 修繕積立金」について、規約上は区分経理を定めていても、管理費の残高不足から、高額となる長期払火災保険料など、計画的修繕に関係のない費用に修繕積立金を支出する例が多々あるので、「修繕積立金から他の会計へ充当されていないこと」も記述していただきたい。	マンション管理計画認定制度の基準の1つとして、「修繕積立金から他の会計へ充当されていないこと。」を設けていますが、指針に明記されていないため、記載内容(P39)を修正しました。
16	「第9 修繕積立金」について、「必要に応じて積立方式等の資金計画を見直す」は、積立方式の見直しを求めているように読める。しかし、それ以上に重要なのは、計画期間の最終年度で赤字とならないような金額での修繕積立金の徴収である。よって、「必要に応じて積立方式等の資金計画を見直す」ではなく、「修繕積立金の水準を適切に見直す」としてほしい。	マンション管理計画認定制度の基準の1つとして、「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。」を設けています。「積立方式等の資金計画の見直し」は、徴収手法のみではなく、不足が生じないよう積立額を適正化していくことも含まれているため、指針の文言修正は行わず、わかりやすい周知等を行ってまいります。
17	「第11 長期修繕計画」について、「定期的に見直しを行い」との記述は、管理計画認定制度を勘案し、定期的な5～7年以内に見直し、総会で承認を受けることを明記する方がよいのではないかと。	マンション管理計画認定制度の基準の1つとして、「長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされていること。」を設けていますが、区の指針は、規模や築年数、管理状況が多岐にわたる区内マンション全般に向けた包括的な指標として策定しているものであるため、具体的な期間を明記していません。
18	「第15 区分所有者等の名簿」について、標題「区分所有者等の名簿」の後に段落を変えずに本文「管理組合は、～」が続いている。	ご意見を踏まえ、記載内容(P40)を修正しました。
19	「第15 区分所有者等の名簿」(3)の「名簿の取扱いに関する規程」については、第6柱書では細則を制定するよう指導していることを勘案し、「名簿の取扱いに関する細則」とすべきではないかと。	「名簿の取扱い」については、そのルール化が必要であり、各管理組合の既存のルールの形式に合わせて運用されるべきものとして、特に形式は特定せずに、「規程」と明記しています。
20	「第21 マンション管理者への委託等」について、管理者との望ましい関係	区の指針は、規模や築年数、管理状況が多岐にわたる区内マンション全般に向けた

番号	意見要旨	区の考え方
	<p>を、ひとことで「良好な関係を構築」とまとめるのは違うように思われる。よって、本文1行目の「良好な関係」を、たとえば「管理業務を任せきりにせず、管理組合が適切にチェックする緊張感を持った関係を構築」などとする方が良いと思う。</p>	<p>包括的な指標として策定しているものであるため、まずは相互の信頼関係を強化することが重要であると判断し、「良好な関係を構築」としています。</p>
2 1	<p>「第22 外部専門家の活用」について、管理業者管理者方式は、管理者の業務と管理業務を別の者に委託する場合に比べ、管理会社の現場での経験や専門知識を管理者の業務にも活用でき、役員の担い手不足に対処できることから、合理性があるので、今後採用例が増えるものと思われ、区としても配意すべき対象であるが、これに関する記述がないので、記述すべきと思われる。</p> <p>一方で、この方式は、管理会社の権限が強くなりすぎる課題もあるので、導入に当たっては、利益相反の防止や管理者解任が実質的に容易に行えることなどが重要であり、同ガイドラインを踏まえたルールを整備する必要があることを合わせて記述すべきである。</p> <p>また、マンション管理士等の専門家を監事に任命し管理者を監督することにより、ガバナンスが確保され、適切な組合運営を確実にすることができると思われるので、これについても記述してほしい。</p>	<p>管理業者管理者方式の内容については、指針に追加するのではなく、計画内の「令和7(2025)年度 マンション管理適正化法改正関連情報」(P26)に追記しました。</p> <p>方式の導入についての課題やマンション管理士等の外部専門家による監督体制の構築など、適正な管理組合運営に向けた取組については、マンション管理組合に対してセミナーや相談会等で周知してまいります。</p>
2 2	<p>「第23 専有部分への対応」について、「専有部分の管理は、区分所有者等が自ら行うことになるが、管理組合は、リフォーム等の実施、区分所有権の売買、専有部分の貸与、長期不在住戸への対応、災害・事故等の緊急時の立入りなどに関するルールや手続について管理規約、細則等(追記)において明確にしておくことが望ましい。」に変更が必要ではないか。</p>	<p>区の指針は、規模や築年数、管理状況が多岐にわたる区内マンション全般に向けた包括的な指標として策定しているものであるため、形式を限定せず、各マンションの実態に応じた柔軟な運用を尊重します。</p>

番号	意見要旨	区の考え方
23	「第27 管理計画認定制度等」について、「多面的に」が意味することが不明であり、具体的に記述した方が良い。	ご意見を踏まえ、記載内容(P44)を修正しました。
24	「第27 管理計画認定制度等」について、「質の向上を図ることも考えられる」はあまり本制度を評価していないように思われるため、「質の向上を図るものとする」とし、もっと積極的に本計画制度を評価する記述とすべきと思われる。	区の指針は、規模や築年数、管理状況が多岐にわたる区内マンション全般に向けた包括的な指標として策定しているものです。各マンションの実態に応じた柔軟な運用を尊重します。
25	第28 としてとどまるマンションの件を追記。	第18 防災対策として管理組合として必要な事項を挙げており、とどまるマンションは防災対策として重要な施策であるため、本推進計画の目標2施策(2)取組③として記載し、区として広く周知していきます。
26	防災について、管理計画認定制度基準に追加する必要性は理解するが、現実的に難しいのではないかと。	マンションの置かれている状況は様々であり、管理や運営状況が個々に異なることが想定されます。そのため、防災などの区独自基準の提出書類は、管理組合の過度の負担にならないよう配慮する予定です。
27	「助言、指導、勧告等を行う場合の指針」の「4 長期修繕計画の作成及び見直し等」について、必要に応じた見直しが行われていない場合ではなく、5～7年に見直しが行われていない場合と年数を明確にするのはどうか。	「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及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第4条の2に基づく助言・指導等に関するガイドライン」に基づいた記載としています。

・その他

番号	意見要旨	区の考え方
28	コミュニティ形成の支援について、マンションの名簿管理は個人情報保護の観点から、管理会社が管理しており、マンション内にどのような住民がいるのか、ニーズがあるのかを把握できていない現状がある。	名簿管理は、各マンションで異なることが考えられます。区では、管理会社等との連携や個人情報保護に配慮しつつ、管理組合による主体的な災害時への備えや避難行動要支援者名簿の作成・管理を求めるとともに、分かりやすい発信や周知の工夫を行っていきます。
29	渋谷区には外国籍の区民・不動産所有者・法人・管理会社が多く存在しますが、区役所との接点不足により、修繕計画遅延や管理不	マンション管理の主体はマンション区分所有者で構成される管理組合であり、管理組合が自立した管理運営を行っていく必

番号	意見要旨	区の考え方
	<p>全、所有者情報把握困難、コミュニティ情報不足、制度理解不足が生じております。</p> <p>渋谷は観光・教育・居住・オフィス等の都市機能が混在する特殊エリアであり、行政と所有者側の連携は不可欠です。</p>	<p>要がありますが、区としても区内マンションの建物状況や管理状況を把握し、必要な連携や支援を図りたいと考えております。</p> <p>必要に応じてアンケート調査などの実施により管理組合の抱える課題などを把握した上で、具体的な施策の実施につなげていきます。</p>
30	<p>制度改正等の情報が区から直接共有されず、広報を見て初めて知る状況となっている。</p>	<p>条例や規則等様々な制度の改正にあたっては、所定の手続きを経たうえで、区の広報誌やウェブページなどで公表し、広く周知に努めていきます。</p>