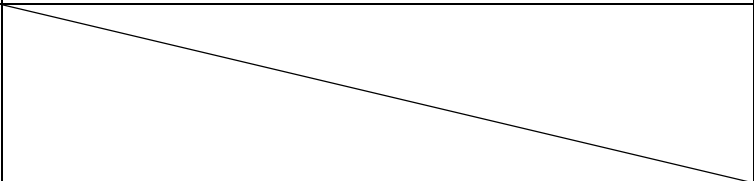


仙台市マンション管理適正化推進計画中間案(素案)に対するご意見と本市の対応

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|---|----------------|---|--|
| | 目次 | | 「1, 2, ……」を「第1章、第2章……」に修正しました |
| | 同上 | | 助言指導等の判断基準のページを「4」から「別表」に修正します。 (p21 も同様に修正します。) |
| | 同上 | | 「4-1 マンションの適正な管理を推進する上での、各主体の役割」を、第2章の項に移動しました。 (本文も同様) |
| | 同上 | | 「4-3 マンションの管理の適正化に関する目標」を、管理組合とその他主体の取り組みの成果として位置づけるため、第5章として独立させます。 (本文も同様) |
| 1 | 1-1 計画策定の背景・目的 | 目次「計画策定の背景・目的」と整合していない。 「仙台市マンション管理適正化推進計画」を定めるものであるため、目次通り「計画策定の背景・目的」した方がよい。 | ご意見の通り、修正します。 |
| 2 | 1-1 策定の背景・目的 | | 3行目()内、「以下、「マンション管理適正化法」といいます。」を削除します。 |
| 2 | 同上 | | 6行目「(前略)、マンションの高経年化(中略)予想されます。」以下のとおり修正します。 ----- 「(前略)、マンションの高経年化と、所有者の高齢化(いわゆる「二つの老い」)の進行により、管理活動の停滞や建物維持に必要な資金の不足に悩むマンションが増加していくことが予想されます。」 |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|---|-----------------|--|--|
| 2 | 同上 | | <p>16 行目「このような認識のもと、(略)示したうえで、」を以下のとおり修正します。 (適正化に関する目標は「取り組みの成果指標」であり、管理組合が目指す目標(適正な管理のあり方)と混同するため)</p> <p>-----</p> <p>「このような認識のもと、マンションの適正な管理のあり方を明確に示したうえで、」</p> |
| 3 | 1-2 計画の位置づけ | | <p>1 行目「本計画は、住宅分野に(中略)上位計画とし、(中略)基づき定めるものです。」を以下のとおり修正します。</p> <p>-----</p> <p>「本計画は、「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)第3条の2に基づき定めるもので、住宅分野に関する本市の基本計画である「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、マンションの管理の適正化を通して、その基本理念「多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい」の実現を目指すものです。」</p> |
| 4 | (1)マンションストックの状況 | <p>4 行目「本市において、マンションは市民の主要な住居の所有形態の一つとなっているといえます。」の後に、下記の追記を提案。</p> <p>-----</p> <p>「…。元来、マンションの購入時は、交通利便性、間取り等が重視される等、共用部の維持管理状況に対する関心は低く、区分所有者等の管理組合活動への関りが広まらない原因の一つとなっています。」</p> | <p>統計的データに基づくマンションストックの現状を示す部分であるため、需要ニーズおよび区分所有者の主体性等についての記述は追加せず、原文のままとします。</p> |
| 4 | 同上 | | <p>9 行目以降のマンション棟数に係る記載を、時点修正するとともに、増加見込みの年次を、計画終了の令和12年から令和14年(10年後)とします。</p> |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|---|--------------------------------|--|--|
| 4 | 同上 | 9 行目「また、築 40 年を超えるマンションは、およそ 2.8 倍に増加する見込みです。」の後に、下記の追記を提案。 「…。新築分譲マンションの供給戸数の漸減により、今後ストックマンションを購入する事例も増加していくと思われます。」 | 維持管理の困難性が高まる、建築後相当の期間を経過したマンションストックの増加を示す部分であるため、原文のままとします。 |
| 5 | (2)区分所有者の状況 | | 3 行目「(前略)増加しており、本市においても、今後さらに区分所有者の高齢化が進行していくことが予想されます。」を以下のとおり修正します。 ----- 「(前略)増加していることから、マンションにおいても、区分所有者の高齢化が進行していることが予想されます。」 |
| 5 | 同上 | 3 行目「今後さらに区分所有者の高齢化が進行していくことが予想されます。」の後に、下記の追記を提案。 「…。永住意識の増加と区分所有者の高齢化の進行により、マンションの長寿命化がより重要になっていくと思われます。」 | 統計的データおよび、区分所有者の意向の変化を示すことにより、高齢化の進行が不可避であることを示す部分であるため、原文のままとします。 |
| 6 | (3)管理組合運営における将来の不安 | 4 行目「維持管理活動の持続に課題を抱えるマンションが、築年数が増加するにつれて高くなる結果となりました。」の後に、下記の追記を提案。 「…。このように課題を抱えるマンションにおいては、管理運営の関心が低い場合は、その必要性を感じていても自ら支援を求めないなど、管理組合が自ら維持管理に係る問題を改善できない恐れがあります。」 | 追加部分の状況は、築年数に関わらず共通の課題であると認識しています。 そのうえで、築年数増加に伴いその傾向が高まっていることを示している部分であるため、原文のままとします。 |
| 7 | 【マンション管理組合を主体としたマンションの適正管理の推進】 | 8 行目「必要に応じた、より積極的な働きかけが必要になります。」の後に、下記の追記を提案。 「…。高経年マンションが増加する現状を踏まえて、マンションの長寿命化に向けて、過去の大規模修繕を踏まえた長期修繕計画の見直しの重要性がより高まっています。」 | 「長期修繕計画の見直し」のみに、積極的な働きかけをしていくとの誤解を生じる恐れがあるため、原文のままとします。 ※ 建物の長寿命化に向けては、長期修繕計画の見直しは最も重要な取り組みではありますが、管理組合の適正な体制づくりも必要であるとの認識から、今回の法改正が行われ |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|---|--------------------------------|--|--|
| | | | <p>ていると考えます。</p> |
| 8 | <p>【マンションの防災力の向上】</p> | <p>7 行目「マンションの防災力向上に向けた取り組みの更なる推進が必要です。」の後に、下記の追記を提案。</p> <p>「…。災害時対応等、様々なマンションの課題に対応するために、最新のマンション標準管理規約に準拠した検討・改正が必要です。」</p> | <p>P14 指針3「マンションの管理に関して留意すべき事項」(1)と(8)に標準管理規約への準拠や規約における取り決めについて記載していることから、原文のままとします。</p> |
| 8 | <p>安全・安心の視点</p> | <p>視点のうちの一項目として、下記の内容追加を提案。</p> <p>【マンションの将来に向けた検討の礎】 管理規約と長期修繕計画の見直し等による条件を整えることにより日常管理だけでなく将来に向けた検討の礎となります。</p> | <p>この項目は、本市の課題認識を示す部分であること、また、管理組合の取り組みを示す提案部分は、管理組合の取り組みをP12 指針 2「社会的資産であるマンションの管理のあり方」において示しているため、原文のままとします。</p> |
| 9 | <p>(1)「仙台市マンション管理適正化指針」の策定</p> |  | <p>4 行目「(前略)主体的に実施していくための指針として、(後略)」を以下のとおり修正します。</p> <p>-----</p> <p>「(前略)主体的に実施していくうえで、(後略)」</p> |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|----|--------------------------------|--|--|
| 9 | (2)管理組合による主体的なマンションの維持管理の推進 | | <p>(3)の課題のあるマンションへの取り組みとの区別を明確にするため、「(2)主体的な活動を行う管理組合の状況に応じた適切な支援体制の構築」に修正します。</p> <p>また 1 行目「マンションの維持管理に関する課題解決に向けた管理組合の取り組みを支援するため、(後略)」を以下のとおり修正します。</p> <p>-----</p> <p>「指針に基づき、マンションの維持管理に関する課題解決に取り組む管理組合を支援するため、(後略)」</p> |
| 9 | (3)管理状況に課題のあるマンションへの働きかけ | <p>8 行目以降 マンションの二つの老いを未然に防止することは難しいので、「マンションの「二つ老い」を未然に防止するためにも」を「マンションの「二つの老い」に適切に対応するためにも」に修正。</p> | <p>ご意見を踏まえ、下記の通り修文します。</p> <p>-----</p> <p>なお、働きかけの対象となるマンションは、マンションの高経年化の進行により、今後も増加していくことが懸念されますが、課題が深刻化する前に、個々のマンションの状況に応じた対応が行えるよう、マンションの管理状況調査や、関係団体と連携した情報収集を定期的実施していきます。</p> |
| 10 | 2-4 マンションの適正な管理を推進する上での、各主体の役割 | | <p>指針が管理組合の取り組みであることを明確に示すため、P22「4-1・・・」から移動したうえで、序文として以下を追記します。</p> <p>-----</p> <p>「マンションの適正管理の推進にあたっては、マンションに関わる主体がそれぞれの役割を理解し、連携して取り組む必要があります。以下に各主体が担う役割を示します。」</p> |
| 11 | 第3章 仙台市マンション管理適正化指針 | | <p>指針の構成を明記します。</p> |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|----|--------------------------------|-----|--|
| 13 | 2 社会的資産であるマンションの管理のあり方 | | <p>指針は管理組合が行う取り組みを示すものであるため、1 行目以降「良好な市街地(中略)図っていく必要があります。」を以下のとおり修正します。</p> <p>-----</p> <p>「マンションは、その規模ゆえに、周辺環境を形成する重要な要素となるため、管理組合はマンションを「社会的資産」として捉え、適正な維持管理を行うことが求められます。」</p> |
| 13 | 同上 | | <p>管理組合が求められる 3 つの視点に「視点1」「視点2」「視点3」を追加します。(後述の施策等との関連を明示するため)</p> |
| 13 | 視点1 マンションの社会的価値の維持・向上 | | <p>視点の1「マンションの社会的価値の持続・向上」を「マンションの社会的価値の維持・向上」に修正します。 (p23、24 等も修正します。)</p> |
| 14 | 視点3 防災・減災の取り組み等を通じた良好なコミュニティ形成 | | <p>防災・減災の取り組みの有効性を明確にできるよう、視点の3「良好なコミュニティ形成」を、「防災・減災の取り組み等を通じた良好なコミュニティ形成」に修正します。 (p23、30 等も修正します。)</p> |
| 18 | (5)長期修繕計画の作成及び見直し等 | | <p>1 行目「(前略)が必要となりますが、(後略)」を「(前略)が必要ですが(後略)」に修正します。</p> |
| 21 | (8)良好な居住環境の維持及び向上 | | <p>3 行目「さらに、防災・減災、防犯はもちろんのこと、価値観の違いにより(中略)の観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合として、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。」から、下線部分を削除します。</p> |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|----|--|--|--|
| | | | |
| 21 | (9)その他配慮すべき事項 | | 1 行目に「管理組合は、別表に定める助言・指導等の判断基準の目安および管理計画を認定する際の基準にも留意しながら、適正な組合運営に努める必要があります。」を追加します。 |
| 21 | 同上 | | 6 行目「(前略)に配慮することが重要です。(改行)複合用途型マンションにあつては、(後略)」を以下のとおり修正します。 ----- 「(前略)に配慮すること、また、複合用途マンションにあつては(後略)」 |
| 22 | 別表. 助言、指導等を行う際の判断の基準の目安・管理計画を認定する際の基準 「管理組合の運営」 | 「管理者等および監事が定められている。」とあるが管理者等と監事は分けて右のように記載してはどうか？ ----- ・管理者等が定められていること。 ・監事が選任されていること。 * 管理計画認定ガイドラインには監事について次のように記載されている。 概略を記載 「区分所有法上の監事は管理組合法人のみに存在するが、管理組合法人でなくても規約で定めればこの対象(存在を確認する対象)に含まれる。」 | ご意見を踏まえ、国土交通省令第一条の五を参考に下記のとおり修正します。 ----- (管理組合の運営) 管理者等および監事が置かれている 総会が年1回以上開かれている |
| 22 | 同上 | | 管理計画認定の基準のうちの「管理組合の運営」の項目において、「集会」を「総会」に修正します。 |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|----|--------------------------|---|--|
| 22 | 同上 | | 表下に、仙台市独自の基準に係る注釈を記載します。 |
| 23 | 第4章 マンションの管理の適正化に向けた取組み | | 4-1の各主体の役割を削除(移動)し、序文として以下を追加します。 ----- 「仙台市マンション管理適正化指針に基づき、「社会的資産としてのマンション」の適正な管理を推進していくため、本市が実施する管理組合の支援に向けた取組みを以下に示します。」 |
| 25 | □ マンションの維持管理に関する補助制度等の周知 | 「マンション管理センターの周知」「住宅金融支援機構の周知」とあるが、法人ではなく法人のサービスや制度を周知しているので、以下のとおり、修正したほうがよい。 マンション管理センターの周知 ⇒ マンション管理センターのサービス 住宅金融支援機構の周知 ⇒ 住宅金融支援機構の制度 | ご意見のとおり、修正します。 |
| 25 | マンション管理センターのサービス | 「公益社団法人」から「公益財団法人」に修正 | ご意見の通り、修正します。 |
| 25 | 住宅金融支援機構の制度 | 制度概要について、各所修正のほか、「マンション共用部分リフォーム融資」の項目内3行目以降を以下のとおり、修正したほうがよい。 ----- 全期間固定金利で返済計画を立てやすく、またマンション管理センターの保証を利用すれば担保が不要になるなど、管理組合内の合意形成もしやすくなっています。融資の利用により資金計画の安定化も期待できます。 | ご意見のとおり、各所修正したうえで、3行目以降を、以下のとおり修正します。 ----- 融資による資金計画の安定化はもちろんのこと、全期間固定金利で返済計画を立てやすく、またマンション管理センターの保証を利用すれば担保が不要になるなど、管理組合内の合意形成の円滑化も期待できます。 |

| 頁 | 修正箇所 | ご意見 | 本市の対応 |
|----|----------------------------|--|---|
| 26 | 同上 | <p>機構のサービス「大規模修繕の手引き」について、以下の記載の追加を希望。</p> <p>-----</p> <p>大規模修繕の手引き <u>管理組合が行う大規模修繕について、「工事・資金計画」の側面から支援する「大規模修繕の手引き」</u>を住宅金融支援機構ホームページ(https://www.jhf.go.jp)に公開しています。 マンションライフサイクルシミュレーションの結果の活用方法の詳細解説、マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢、大規模修繕の資金的課題の解決方法、具体の大規模修繕成功事例等を掲載していますので、管理会社や施工会社等と共同して大規模修繕工事を円滑に進めるための資料として活用できます。</p> | <p>下記のとおり一部修正の上、掲載します。</p> <p>-----</p> <p>大規模修繕の手引き <u>大規模修繕を行う上での手引きとして、『大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～』が、住宅金融支援機構ホームページで公開されています。</u> マンションライフサイクルシミュレーションの結果の活用方法の詳細解説、マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢、大規模修繕の資金的課題の解決方法、具体の大規模修繕成功事例等が掲載されており、管理会社や施工会社等と共同して大規模修繕工事を円滑に進めるための資料として活用できます。</p> |
| 27 | 助言・指導・勧告の実施 管理計画認定制度の運用 | | 判断基準を記載したページ番号を追記します。 (p29, 30 の項目においても同様) |
| 28 | 管理状況評価サービスの周知 | | 「マンション管理適正評価制度」「マンション管理適正化診断サービス」の制度概要を記載しました。 |
| 31 | 4-3 マンションの管理の適正化に関する目標 | | <p>第5章として独立させたいので、1行目「(前略)評価するための目標値を(後略)」を以下のとおり修正します。</p> <p>-----</p> <p>「(前略)評価するための指標と目標値を(後略)」</p> |