

第3回 仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会 議事録

日 時：令和3年11月30日（火）10:00～12:00

会 場：オンワード樫山仙台ビル10階ホール

出席委員：岡田康夫委員長、高橋悦子副委員長、大崎有佳里委員、佐々木修吾委員、
佐藤正芳委員、館野弥生委員（計6名）

仙 台 市：（事務局） 西本住宅政策部長、村上住宅政策課長、佐々木居住推進係長 他

次第

1. 開会
2. あいさつ
3. 議題
 - (1) 計画策定スケジュールについて
 - (2) 管理適正化推進計画（案）について
4. その他
5. 閉会

1. 開会

○事務局（住宅政策課）

第3回仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会の開会宣言
新型コロナウイルス感染症対策への対応のためマスク着用をお願い

2. あいさつ

○住宅政策部長 挨拶

3. 議題

○事務局（住宅政策課）

委員全員の出席により本委員会は成立していることを説明。

○岡田委員長

本会議は原則公開とすることについて説明。

議事録署名人に大崎委員と佐々木委員を指名。

(1) 管理適正指針（案）について

○事務局（住宅政策課）

資料1について説明

【委員より質疑・意見等】

○岡田委員長

ただいま事務局から、計画策定スケジュールを第1回委員会で示されたものから延期するという提案がございました。主な理由は管理計画認定制度の実施体制の検討や手数料条例の改正手続に時

間を要することです。また、国の方のさまざまなガイドラインの提示や説明会による内容の提示などの遅れが出ている、ということも関係しています。

それでは、このような事情の元で、資料1に示した計画策定のスケジュール変更の是非について、委員の皆様のお意見を願います。併せて各委員ご自身のスケジュールの関係というのも何かありましたらご発言ください。

また、管理適正化推進計画、管理計画認定制度それぞれの役割、どのような意図を考えてやるのか、役割がどうなるのか、管理計画を認定することについての管理組合の意義などこれらに関連する話についても、ご意見いただければと思います。

○高橋副委員長

スケジュールに関しては、他都市でも来年4月からのスタートは難しいと言っているところが多く、4月を予定していたものを後ろ倒しにするという傾向が見られます。これは国の公表が遅れているため致し方ないと思います。

以前から「マンションは管理を買え」と言われてきているところですが、認定制度のおかげでそれに近づくものと期待しています。ただ、「管理組合が費用を払ってまで申請すること」についてメリットがあまり見えていないということもあり、制度普及に向けては費用の徴収はしないことが望ましいと感じます。マンション管理センターが実施する「マンションみらいネット」は申請料(2万円程度)がかかるものですが、宮城県で登録したのは11のマンション、それも無料キャンペーン期間に登録したところがほとんどであったのが実情です。

なお、認定制度の開始時期が遅れることについてですが、管理組合としては、認定申請を行うこと、それに先立ち必要に応じた管理規約や長期修繕計画の見直しおよび決議を総会に諮ってからになるので、それほど影響はないものと考えます。

○事務局

費用に関してですが、現時点では、マンション管理センターによる「事前確認サービス」により発行される「適合証」の添付を求め、審査事務の省力化を図る方向で検討を進めているところですが、いずれにしても、参考資料の通り、国から手数料算定の考え方が示されたこともあり、手数料を取らないのが望ましいものの、取らない場合には、その理由、仙台市にとってのメリットの説明が出来なくてはならないと思っています。

なお、事前確認を受けたうえでの申請の事務手数料の想定は3,600円程度となっていますが、こちらは無料にすることを検討している自治体もあるようです。

ただ、変更申請には事前確認サービスを使えないという仕組みになっているため、変更申請に係る審査は自治体が行うこととなりますので、管理者の変更など手数料徴収は不要と判断できるものだけでなく、専門家等への委託を要する場合があると考えると手数料徴収は想定しておかなければならないと思います。

審査の難易度については、本日、国の方から公表される予定の認定事務ガイドラインを見て検討していくこととしています。

○佐藤委員

先週、全国マンション管理組合連合会の役員が国交省の矢吹参事官と面談する機会がありましたが、認定取得のインセンティブは、認定数が増えてからでないとしにくいとの話があったとのことでした。計画の遅れについては、各地方公共団体でも軒並み遅延している状況なので、提示されたスケジュールもやむを得ないと思います。

ただ、当方連合会会員の一部の管理組合からは、インセンティブの有無によらず、制度開始と同時に申請する意向が示されています。

○館野委員

スケジュールの後ろ倒しについては、やむを得ないと思います。

費用に関しては、認定するにあたって手数料がかかるのは他の制度も同じなのでやむを得ないと思っていますが、インセンティブは何か、費用負担してまで取るメリットが何なのか、うまく打ち出せるものが出てくれば良いと思うところと、色々なマンション関係の制度が多いので、管理組合の方できちんと選択できるようにそれぞれの制度の特徴を明確にして、筋道を立てて管理組合に案内できるとよいと思います。

なお、スケジュールの後ろ倒しに関する個人の事情としてですが、異動の影響が出てくる可能性がありますので、その際は改めて調整をさせて下さい。

○事務局

第2回の委員会でも、似たようなサービスの違いを明確にしないと管理組合が何を選択して良いのか解りづらいという意見がありました。

たとえば、管理士会の診断サービスのインセンティブは保険料の一部割引となりますが、一方、認定制度のインセンティブはフラット35の金利優遇、共用部リフォーム融資の補助となっており、それを魅力と感じる管理組合は認定に進むと思います。

これ以外では、国で全国统一版の閲覧サイトをマンション管理センターが作り上げるという話があり、その公表のあり方によってはインセンティブを感じてもらえる新築マンションは多いと思います。

仙台市の方でも、独自にホームページで公表することは検討しておりますが、それ以上のインセンティブの設定は、現状では難しいと考えています。

いずれにしても、認定制度を開始するにあたっては、他の評価制度との棲み分けをきちんとしなければならないと考えています。

○大崎委員

メリットを感じるまで道のりは難しいと感じますが、スケジュールについては賛同します。また、個人的なスケジュールも後ろ倒しになることは支障ありません。

手数料徴収については、致し方ないとは思いますが、なかなか申請に踏み出せない管理組合も多いであろうことが実情であると思います。

手数料の算定ですが、マンション規模の大小がありますが一律でよいのでしょうか。何百世帯のマンションと20戸程度のものでは、区分所有者の負担感が違うかと思います。マンションの規模によって違いがある審査項目はないのでしょうか。

○事務局

変更申請は、申請の内容によって手数料の金額が変わることは想定していますが、新規申請の時には、建物規模に影響されるような審査項目はなく、手数料は一律になってしまうと思います。

ただし、団地型のような修繕計画が複数あるマンションの手数料については、国は想定しているようですが、仙台市内ではそのようなマンションはかなり少ない状況です。

○岡田委員長

規模の大きなマンションでは2万円程度の出費は支障なく出費できると思いますが、規模の小さいマンションでは負担が重いという考え方もあります。ただ、何を基準にどう変えればよいか検討

が難しい面があります。

○佐々木委員

スケジュールにつきましては、計画について全容が出てくるまでスケジュールが後ろ倒しになるのはやむを得ないと思いますが、どこまで後ろ倒しになるのかは懸念します。

当マンション管理業協会においても、管理適正評価制度を来年の4月から開始します。これは、国で出している17項目を上回る30項目を評価し、皆さんへ評価を説明し管理の方法を補足的・並列的に説明する仕組みを進めている状況です。こちらでも、手数料の話はでており、今のところ仮に5,000円程度と想定しています。これについても管理組合が実施するメリットが出てくれば前向きに出来ると思っていますが、きちんと管理している管理組合では実施してもらえるかはわからない状況です。ただ、管理していることを開示していくことは悪いことではないと思っていますので、認定制度と合わせて登録を働きかけていくことにはなるとなっています。

認定制度の登録、更新の手数料は非常に大きなポイントになると考えています。管理組合が登録をしようとするには、インセンティブや売買市場が活況になることは必要と思います。管理組合の取り組みによって、融資の金利を優遇してくれる等はあるところもあるのですが、きちんと管理していて借入れの必要が無い場合には、費用負担してまで認定を取得するメリットが無い、そのように考える組合も多いのではないかと感じています。

更新に関して、管理適正評価制度は1年毎の更新の方向であり、また管理計画制度は5年に1回の更新が必要となるので、費用についてはネガティブになってくるという懸念があると申し上げます。

○事務局

管理適正評価制度は、更新の度に手数料がかかるのでしょうか。

○佐々木委員

まだそこまで検討できていない状態です。

○岡田委員長

この認定制度の建て付けを見ると、認定を更新し続けていくことが強く求められている訳でもなさそうです。

ちなみに管理業協会の仕組みは1年更新となるので、同じ5年だと25,000円位かかると思います。おそらくは更新の時に割引等も考えていくと思いますが、国の考えている認定制度の方の更新料は新規の場合と変わるものではないでしょうか。

○事務局

更新の時は同じ審査になるので、変わらないと思っています。

○岡田委員長

センターの事前確認を使う場合には、内訳がシステム登録約1万円と、審査約1万円という説明でしたが、システム登録は更新の時は不要とならないでしょうか。

○事務局

ならないと思いますが、詳しくは解っておりません。

○事務局

また、佐々木委員の発言にありました管理情報を開示していくことにより、買い手市場の活況は期待されるのですが、それが管理組合全体としてメリットと感じられるかというところがポイントであると感じています。

国の説明を聞くと、買い手側がマンションの管理状況を容易に情報入手できない現状が市場の活性化を阻害している、という課題認識を感じるのですが、そう考えると、情報の閲覧が基準とされている管理計画認定は、売る側にとってもメリットになると思います。

ただ、維持し住んでいきたいという人に対しては、それはメリットにならないので、市場の活性化による所有者の入れ替わり、極端に言えば若返りという部分を、組合の収支や役員選任におけるメリットとして明確に打ち出していくことも必要なのでは、との思いもあります。

なお、管理計画認定制度の認定基準は、長期修繕計画の項目以外は、管理の基本といえますので、管理業協会・管理士会がやっている多項目で評価する制度の方が管理の状況は正確に評価されると考えています。

○岡田委員長

スケジュールについては、何よりも国の発表が遅くなっていて、仕組みや方向性がなかなか解ってこないのが、焦って先に進めると逆に不具合が発生するのかなと思います。

また、この制度が普及していくこと自体を心配する意見もありますので、区分所有者の方々だけでなく、管理組合全体にとってメリットのある仕組みになるように制度を作りこんでいった方が良くと思いますので、その意味でも後ろ倒しは、むしろするべきではないかと考えております。

なお、この認定制度は、きちんと管理されているマンションにお墨付きを与えて価値を高める仕組みではありますが、長期修繕計画に関する項目以外は一般的なマンションであればクリアできるレベルの基準となっていますので、その意味では多くのマンションが活用できるものになっています。

その場合は皆さんの発言にあるような手数料が支障になる可能性がありますので、手数料を下げられないか、メリットがどのようなものか、他のいろいろな認定の仕組みと比べどのような独自性があるのか、示していかなければならないと思います。

一つ目の議事につきましては、このあたりでよろしいでしょうか。

(全委員了承)

○岡田委員長

それでは、事務局におかれましては、今回の意見を踏まえながら出来るだけ速やかに適切なタイミングで計画策定できるように、引き続き作業をお願いしたいと思います。

また、今のところ4ヶ月位後ろ倒しという形の計画となっていますけれども、場合によっては今後さらに後ろに動かす必要性が出てくるかもしれません。そのときはまた実態にあったスケジュールの見直しを考えていただければと思います。

(2) 管理適正化推進計画(案)について

○事務局

資料2について説明

【委員より質疑・意見等】

○岡田委員長

ただ今、事務局より、計画に記載する4つの項目に関する素案の説明をして頂きました。

また、今回の委員会に先立って、事務局から説明のあった今回の素案提案の趣旨も踏まえた上でご意見を頂ければと思います。

○岡田委員長

助言指導及び勧告に関する国の資料の中の「助言等の実施」という箇所、求める措置の具体的な実施期限を定めるとあります。助言等となっていますが、助言も実施期限をきちんと定めなければならないと理解してよろしいでしょうか。

○事務局

先日開催された国の説明会において、「即時勧告もあり得るが、助言、指導を踏んだ上で勧告をすることが望ましいと思います」と説明がありました。また、当日の他の資料にも、「管理不全マンションに対する助言・指導・勧告を法改正の中で規定します」、とありますので、助言指導と勧告の対象および求める措置は同じと捉えるべきと考えます。

○岡田委員長

助言・指導の項目をこれまで仙台市が実施してきた内容と一致させて、さらに能動的な働きかけを行うことにより管理適正化を図るイメージとしていた所、もっと管理不全なマンションを対象とした助言・指導・勧告だという説明だったということですね。

○事務局

法に規定される助言・指導・勧告と、管理適正化指針による管理適正化に向けた助言等、それぞれが対象とするマンションの管理状況を、推進計画の中で明確に区分しておく必要があると再認識したところです。

○高橋副委員長

今までも建築基準法に基づく助言や指導をされていたと思いますが、その書面の意味がよくわからなかった、という話を、助言等の対象の管理組合から伺ったことがあります。

管理適正化法に基づく助言等を行うにあたっては、きちんと受け止めてもらえるように、助言、指導してからのフォローが大事だと思います。

ちなみに、勧告を行う場合は都道府県知事名で発出されるのでしょうか。

○事務局

計画を策定した市区町村の長になります。

○岡田委員長

当初の案に基づく助言等ですと、どの程度真剣に受け止めて対応しなければならないのかが分かりにくい面があると思います。この国交省の説明の仕組みですと、助言に従わなければ指導が来て、更には勧告まで待っていると言う筋道が示されています。その為、最初の助言の段階で従わなければこうなりますと示す事で意味が分かりやすいのではないのでしょうか。

○事務局

委員長のおっしゃるとおり、助言、指導、勧告は一連の流れで行われるものです。

なお、これまで関係団体の協力により実施してきた管理相談員派遣事業などの取り組みを踏まえると、助言等に必要「実施期限の設定」は、非常に難しいものと思っています。

そのことから、資料の計画の構成にも記載していますが、助言・指導・勧告に至る、一步手前の取り組み、例えば、昨年度実施したおしかけ支援のような、能動的な支援を実施し、それでもなお改善されないようなら助言を行う、という形が1番良いと思います。ただし、老朽化が著しく早急に手をかけなければならないものに関しては、助言から始めることはあると思います。

一方で、この助言等について悩ましい点は、ソフト部分のものに対象を限っていることです。実際には、建物などのハード部分の不具合発生の防止が、適正管理の目的であると考えられるのですが、

助言、指導、勧告により、管理状況の是正が行われても、それがハードの部分の改善につながるのかという懸念があります。

○佐々木委員

認定制度に登録していないマンション以外のマンションの管理状況はアンケート等で把握することになると思いますが、例えばアンケートに回答しないマンションを、すべて助言指導の対象にするということでしょうか。

○事務局

アンケートで未回答だから対応するというのではなく、関係団体等から情報を受けて対象を特定していく、もしくはアンケートで現状が分かれば、その対象にアプローチを掛けて支援が必要なのか、助言、指導が必要なのかというのを判断するのが妥当と考えます。そのためにも、アンケートの回答が得られなかったマンションの管理状況の把握に努めることが必要であり、いきなり指導等は出来ないと思います。

○佐藤委員

仙台市マンション管理適正化指針に「区分所有法第3条において、法人化していない区分所有者の団体（管理組合）は」と記載がありますが、区分所有法第3条の区分所有者の団体とは、イコール管理組合では無いという解釈が多いです。

一般の管理組合ということで、この案を作成されていると思いますが、マンション管理適正化法の管理組合とは区分所有者の団体で、尚且つ規約があり、管理者を選任されている状態のことを指していると思うので、指針の書き方についてどのような考えがあったのか説明頂きたいと思います。

○事務局

佐藤委員のご指摘の通りです。今回は一般的なマンションを対象とするため、法律上の「団体」を「管理組合」と表現しています。

表現については、再考させていただきますが、まずは、区分所有者自身が管理をする、共用部分は管理組合が管理をするという意識啓発をしていきたいと考えており、すべて管理会社がやってくれるという意識を変えていくのが今回の指針の目的となります。

○佐藤委員

管理組合や管理者が選任されていないマンションに対してはどのような指導・助言になるのでしょうか。

○事務局

本日公表される国のガイドラインに示されると思いますが、「管理者が居ないと管理の責任の所在が明らかにならないため問題があります」という主旨の助言・指導の文書を全区分所有者に通知する手続きになると思われまます。

○岡田委員長

指針素案は、管理組合がある前提の書き方になっていると思います。全てのマンションに対しての指針ということで、適正な手順を踏んで管理組合を設立することも大事という記載やきちんとした組織である管理組合の必要性を記載しても良いと思います。

○佐々木委員

計画の主眼に関しては、特に異議はありません。

管理適正化に関する目標について、具体的に全国平均より上を目指すという考え方で出していたでいてよいと思います。

仙台市のマンション適正化指針につきましては、分からない人向けに丁寧に優しい言葉で表現していただいていると思いました。

気になった点としましては、別紙2-2③の良好なコミュニティ形成において、「マンションは戸建て住宅とは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まいであり」と記載がありますが、戸建て住宅でも相隣関係は重要ではないかと感じますので、マンションだからという表現では無い方が良いと思います。

やさしい書き方で良いといただきましたが、やはり文章が長いと感じますので、要約版等の簡単なものも併せて示すと良いかと思えます。

管理計画の認定基準につきましては、国に合わせているということですので、このままの内容で良いかと思えます。

○事務局

細かい部分で気になる表現等あるかと思えますので、後日、各素案に関する指摘事項の記入様式をお送りします。

要約版につきましては、出来るだけ分かりやすく作りたくております。

○館野委員

管理の適正化に関する目標は、適切な目標値が設定されていると思います。

指針案については、分かりやすく読み物としては良いと思いますが、ボリュームがあり、内容が多岐にわたっています。要約版の話もありましたが、冊子作成や、イラスト、漫画にする等どうやったら分かりやすく伝えられるのか検討する必要があると思います。認定制度のメリットとして、管理相談員派遣事業を活用した支援を検討しても良いと思います。また、相談員派遣事業を認定制度申請時に活用できるような仕組みがあると良いと思います。

○事務局

御用聞き的な管理相談員派遣事業の活用をメリットにしてはというご意見に関して、管理計画認定を受ける管理意識の高いマンションに相談事があるのかという心配もありますが、上手く事業に結び付けられないか検討していきたいと思えます。

なお、認定を取得したマンションを相談員派遣等の支援対象としたり、回数を増やすことなどのメリットを打ち出す予定の自治体もあるようです。

○大崎委員

文章に関しては、とても分かりやすくまとまっていると思います。これを皆さんに自分事と捉えてもらうにはどうすれば良いか検討が必要です。一つの案として、「他人さまに迷惑をかけてしまう」ということを最も嫌うのが一般的な感情だと思うので、「不適切な管理が及ぼす迷惑」を明示することが効果的なのではないでしょうか。良好な住環境というところを前に出しても、なかなか動いてもらうことは難しいと感じます。過激ではありますが、この状況だと他人に迷惑がかかってしまう等を強調した内容、表現の方が人は動くのではないかと思えました。

○事務局

ご発言のとおりだと思います。悪い事例や悪い状態を想定した具体例を示す事で、より責任感が増してくるのではないかと考えております。ただ、関心を寄せてもらう為の事例の示し方まで検討が至っていない部分がありますので、事例収集をしながら計画の中に盛り込めるか検討していきたいと思えます。

○岡田委員長

指針部分を冊子にしたら良いという話がありましたが、本文自体に相当のボリュームがあるうえに、さらに事例を掲載するととなると更に読みにくいものになると思いますので、「読み解きガイド」のような副読本的なものを作って、管理組合が無いとこのような時に困るとか相隣関係の問題など、一つ一つ読み進めていける形が良いのではないのでしょうか。

不動産ガイドの手引きや住宅賃貸借の手引きなど、一般の方が読んでわかる平易な表現で作られている冊子があります。本編や概要版とともに、このような副読本を作成し、マンション売買の際に業者などを通じて冊子を渡してもらおう等の取り組みにより、各区分所有者の管理に対する知識をより深めることができると思います。

最後に、推進計画は、各マンションにどのようにお知らせするのでしょうか。

○事務局

議題 I で示したスケジュールで行けば、計画自体の策定は 8 月頃になりますので、ホームページによる周知はもとより、同時期に開催を予定しているマンション管理基礎セミナーの機会をとらえ、まずは概要版による周知を実施したいと考えております。さらに 10 月に住生活月間のタイミングで全マンション管理組合に向けた配布を行う予定であります。

○岡田委員長

全ての区分所有者の方に伝えるべきものですので、周知のための多様な手段を検討する必要がありますと思います。

それでは、指針の内容や、最初に話題に上がった助言・指導・勧告について、一通り各委員からご意見を頂けたと思います。

目標や、指導・助言・勧告の対象となる事項、管理計画認定につきましても、資料の内容の大枠は承認を得られていると思います。

今後は、皆様のご意見を踏まえた上で、事務局から練り上げたものを示していただければと思います。引き続きの検討と資料の作成をよろしく申し上げます。

予定の 2 つの議題について検討が終わりました。それ以外にご意見等ありますでしょうか。

4. その他

○佐藤委員

管理相談員派遣事業についてですが、令和元年度に、あるマンションの管理組合の設立・規約の作成まで、相談員として携わった際に感じたことではありますが、本事業では、情報提供、助言を実施するが、実務は行ってはいけないということになっています。

しかし、実際現場に行くとその範囲に収まらないことが多々あります。目標値では 140 組合となっていますが、件数だけではなく作業の深さの検討もして頂きたいと思います。

また、マンションの実情によっては、管理者としての専門家の派遣等を考えていかなければならないと思うので、そのあたりの制度設計を考えていただきたいという要望になります。

○事務局

管理相談員事業に関して実務は行わないとされていますが、実務について明確な定義が出来ていません。実務を定義するためには、派遣専門家の方々から、どこからを実務とするべきなのか意見をいただく必要があると思います。2 時間の準備時間で出来るものには限界があるということであれば、業務の仕様としては、この限界を超えた部分を実務とみなすべきであり、その部分は実費負

担を求める必要があるともいえます。

管理者としての専門家の派遣についてですが、標準管理規約コメントに規定されている第三者管理者方式に該当するものであり、国の管理適正化指針においても、外部専門家を役員にする場合には、費用負担を伴うことから、利益相反に注意し、専門家の選定や契約内容には十分配慮するよう示されているなど、市が負うべき責任範囲を超えるものであり、無料で専門家を派遣する相談員派遣事業として実施するものではないと考えます。

○岡田委員長

管理不全のマンションの支援にあたった専門家からは、マンション管理士がしばらく管理者になる形で深く関わらないと管理状況の立て直しは難しい、という意見はよく伺います。そのような対応を検討することの必要性を伝えることは重要と思います。

○佐々木委員

手数料検討のスケジュールをお聞かせ願いたいです。

○事務局

本日、国の方でガイドラインが公表されます。その内容を見ながら変更申請について検討を始めまして、今年度中の委員会の中で段階ごとの検討状況はお示ししていきたいと思えます。ただし、マンション管理センターのシステムの詳細も踏まえる必要があるため、そのスケジュールに多少左右されることはあると思えますが、年度末の3月には「手数料の考え方」は庁内的には確定したいと考えています。

ただ、年明けの常任委員会など外部への説明時に変更となる可能性がありますので、その場合は適時お知らせしたいと思っております。

スケジュールでは来年7月に最終案の確認と想定させて頂いていますが、事前に書面等でお知らせする機会があるかもしれません。少なくとも、9月の議会の中で手数料条例を改正したいと思いますので、段階的な情報共有は切らさないようにしたいと思います。

○岡田委員長

本日も様々なご意見ありがとうございました。これにて本日の委員会は終了とさせていただきます、進行を事務局にお返しします。

5. 閉会

○事務局

岡田委員長、委員の皆様、貴重なご意見、ありがとうございました。

閉会の前に、事務局から事務連絡となります。

次回の検討委員会は1月下旬の開催を予定しております。委員の皆様には改めてご連絡いたしますのでどうぞよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、第3回仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会を閉会いたします。委員の皆様、本日はどうもありがとうございました。