

第2回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議 議事録

日 時：令和5年8月25日（金）10：00～11：45

会 場：宮城県行政庁舎8階 土木部会議室

構成員：堀澤明生氏、高橋悦子氏、阿部克敏氏、佐々木修吾氏、畑中泰治氏、横山啓治氏

※ 座長、副座長以下50音順

宮城県：小出土木部副部長、高橋建築宅地課長 他

1 開会

○事務局（片桐班長）

ただいまから「第2回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議」を開催させていただきたいと思えます。（資料の確認）

2 挨拶

○ 小出土木部副部長 挨拶

3 出席者紹介

○ 事務局（片桐班長）

本日まで出席の皆様につきましては配布してございます出席者名簿の方に替えさせていただきます。

4 議事

○ 事務局（片桐班長）

それでは早速議事に入らせていただきます。議事の進行は座長の堀澤様にお願いいたします。

○ 堀澤座長

それではここから議事に入ります。次第にございますとおり1つ目の議事は第1回会議の振り返りとなります。事務局から配布資料の説明をいただきまして、その後に構成員の皆様からご意見があれば伺いたしたいと思います。それでは、事務局から配布資料の内容について説明をお願いします。

○事務局（小嶋主事）

事務局の建築宅地課小嶋です。よろしく申し上げます。

初めに第1回会議の振り返りといたしまして、資料1「第1回会議における主なご意見及び対応方針」についてご説明させていただきます。

第1回の会議では計画の概要及びマンションを取り巻く現状と課題について、皆様から広くご意見をいただきました。

事務局から提示いたしました素案については、おおむねご賛同いただいたものと考えてございますので、課題それから理想像については第1回会議でお示した案のとおり設定させていただきまして、皆様より頂いたご意見を基に中間案を今回作成させていただきました。

個別のご意見、それに対する県としての対応方針については記載の表のとおりでございますが、ご意見の3つ目「計画の対象区域について」のところ、前回の会議で第2回の会議で方向性をお示したいと申し上げておりました各市との共同作成についてですけれども、先行する仙台市の計画も参考にしつつ、県内の市町村を対象とする計画の内容に出来る限り不整合が生じないよう、県としては関係自治体と共同作成する方向で調整したいと考えているところでございます。

現在の調整状況ですけれども、資料1の3ページにございます参考の表のとおり現在9つの市で、県との共同作成意向ありという状況となっております。

現在マンション管理組合が確認されていない4つの市が今のところ計画作成の意向がないという状況ですが、引き続き計画作成の目的そしてメリットについて各市に説明し、作成を働きかけてまいりたいと考えております。

なお、今回の中間案における対象区域については、現在、共同作成意向ありの9市を対象区域として設定しておりますが、今後共同作成の意向を示していただいた市については、改めて対象区域に含めたいと考えております。資料1についての説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。それではただいま事務局からご説明しました内容についての質疑があればお願いいたします。

○ 阿部氏

今、管理組合のない市が共同作成意向を示していないということですが、角田市さんは管理組合がないにも関わらず共同作成意向を示しているということで、後々色々な問答をしていく上で、しっかり理屈が通る形になると良いと思います。

共同作成の意向を示していない市が、なぜ共同作成の意向を示さないのかという反対側の意見を聞きたい。

○ 事務局（小嶋主事）

作成意向がない市のご意見といたしましては、今後マンションが建つ予定も無いということで、対外的な説明に苦慮するので、他の市の状況等を踏まえながら考えたいということでした。そういった懸念点も含めて、今後説明して行きたいと思っております。

○ 堀澤座長

（マンションを）管理組合数で把握するというやり方ですが、場合によっては管理組合がないようなマンションもあり得ると思いますけれども、そういったマンションを把握する方法はないものでしょうか？

○ 事務局（小嶋主事）

もしかしたら他に方法があるのかもしれないですけども、今のところは組合があるところしか把握できておりません。

○ 堀澤座長

分かりました。

○ 堀澤座長

他にご意見がないようですので、次に進みたいと思います。

2つ目の議事はマンション管理適正化推進計画の中間案の検討です。

まず、事務局より配布資料の説明をいただき、その後に構成員の皆様から、計画案に関するご意見をいただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、事務局から配布資料の内容について説明願います。

○ 事務局（小嶋主事）

それでは、宮城県マンション管理適正化推進計画の中間案の内容についてご説明させていただきます。

資料2の概要版（以下「概要版」）及び資料3の本編（以下「本編」）を併せてご覧ください。

第2章までは前回ご説明した内容となっておりますので、今回第3章以降についてご説明いたします。

概要版の2ページの下段と本編の13ページをお開き願います。第3章「マンション管理適正化の推進を図るための施策」では、マンションを取り巻く現状と課題を踏まえ、県で取り組む4つの施策について概要版の表に記載しております。

1つ目の施策「マンション管理状況の把握」については、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を行えるようにするため、マンション管理状況調査を実施するものです。

これまで2度調査を実施しておりますが、今後5年に1度程度定例で実施する予定としております。

2つ目の施策「マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及」については、管理組合が自ら適切な維持管理に取り組むにあたって必要な情報を得られるようにするため、セミナーの開催やホームページ上での情報発信を行うものです。

セミナーの開催については、県が運営団体として参加している「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」で年に2回程度「マンション管理基礎セミナー」を開催しており、今後も開催する予定です。

本編14ページをお開き願います。

ホームページ等での情報発信については、県建築宅地課及び各市ホームページで、管理組合向けの情報として、「標準管理規約」等が掲載されている国土交通省のマンション管理に関するページや、各関係団体の窓口の案内を行っているもので、今後内容を充実させていきたいと考えています。

3つ目の施策「管理計画認定制度の運用」については、マンション管理の必要性を認識いただき、適切な長期修繕計画の作成を促進するため、管理計画認定制度の運用を開始するものです。

4つ目の施策「関係団体との連携体制の充実」については、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、相談窓口の充実や町内会等との連携体制の充実に取り組むものです。

相談窓口の充実については、県建築宅地課のほか、専門的な内容の相談については、引き続き関係団体等と連携し、充実した相談体制による管理組合への支援に取り組みたいと思います。

町内会等との連携体制の充実については、本編15ページ下段のとおりマンションにおいても災害時等いざという時には近隣住民同士の助け合いが必要であることから、住民にとって身近な行政である市町村を通じてマンション近隣町内会、管理組合等と連携してマンション住民の方々の町内会への加入を促進し、地域における共助体制の構築を図るものです。

本取り組みについては今後各市町村からのご意見も伺った上で計画に反映させていくこととなりますが、県としては仙台市の取り組みを参考に関係団体や管理組合と連携することによりマンション居住者の町内会加入促進を目指したいと考えております。

続いて第4章「マンション管理適正化に関する目標」についてご説明いたします。

概要版の3ページ、本編の16ページをお開き願います。

目標については先ほどご説明した4つの施策に対応する指標を設けて、定量的な目標案を設定しております。

1つ目の指標として「マンション管理計画の認定を受けている管理組合の割合」を設定しております。

目標数値は10%としております。

目標数値の考え方ですが、全国における法施行後1年間での予備認定マンション数は推計で0.7%であり、今後、制度の普及により管理計画認定マンション数が増えていく見込みであることを考慮して7年間で10%を目指したいと考えております。

2つ目の指標として「長期修繕計画を作成している管理組合の割合」を設定しております。

国のマンション総合調査における本指標の5年間の増加割合は1.9%ですが、本対象区域では現状の数字が全国平均と比べて低いため底上げする必要があること、計画による助言等や管理計画認定制度の導入により新たに長期修繕計画を作成する組合が増えることを考慮し、7年間で8.4%増の80%を目指したいと考えております。

3つ目の指標として「自主防災組織を結成している管理組合の割合」、これに関連する4つ目の指標として「地域団体と連携している管理組合の割合」を設定しております。

現状は、自主防災組織を結成している組合が18.3%、地域団体と連携している組合が36.7%となっております。

理想像として、いずれかの取り組みを計画期間末時点で7割の管理組合が実施している状況を目指したいと考えており、今後セミナーの開催や町内会等との連携体制の充実に取り組むことにより、新たに自主防災組織を結成する又は地域団体と連携する組合が大きく増えることを考慮し、自主防災組織を結成している組合については7年間で6.7%増加の25%、地域団体と連携している組合については8.3%増加の45%、併せて70%を目指したいと考えております。

続いて第5章「宮城県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）」についてご説明いたします。

概要版の3ページ及び本編17ページをご覧ください。

本指針は国のマンション管理適正化指針の内容に加えて、助言・指導・勧告を行う判断基準における県独自基準として1つ目「区分所有者名簿を作成していない、または適切に保管していない」、2つ目「長期修繕計画を作成していない、または定期的な見直しがされていない。」の2点を加えております。

また、本指針は、計画の区域内における区分所有者が、マンション管理適正化に向けて留意すべき事項を示すものであり、管理組合の管理者等に対する必要な助言・指導・勧告を行う判断基準並びにマンション管理計画認定制度における認定基準となります。

独自基準については、マンション管理の基本的事項であるにも関わらず昨年度のマンション管理状況調査において適切に対応されていない例が見受けられたため追加しているものであり、仙台市においても同じ独自基準を設けています。

最後に第6章「計画推進に当たって」についてご説明いたします。

概要版の4ページ及び本編19ページをご覧ください。

こちらは、国が作成した「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」（第1回会議参考資料）に基づいて、本計画での役割分担を改めて整理し、明文化しております。

概要版の表でご説明させていただきます。

まず、管理組合が、マンション管理の運営主体となるため、真ん中に位置付けています。管理組合及び区分所有者の皆様には、修繕の必要性を十分に認識していただき、管理組合の運営に関心を持っていただきたいと思います。

図表の左上、県、市、必要に応じて町村は、本計画に基づいて、計画的にマンション管理適正化に関する施策を講じていくこととしています。

図表の右上、マンション管理士等の外部専門家の皆様には、引き続き管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行っていただきたいと思いますと考えております。

図表の左下、管理業者等の皆様については、管理組合から管理事務の委託を受けた場合に、引き続き誠実にその業務を行っていただきたいと思いますと考えております。

図表の右下、関係団体の皆様については、管理組合や行政に対する情報提供や相談業務、アドバイザーの派遣等、県、市町村等と連携・協力して施策を推進していただきたいと思いますと考えております。

本県では「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」によるネットワークがあり、既に協力関係が築けていることと思いますが、今後も皆様と協力し、マンション管理の適正化を推進したいと考えております。

計画の内容はここまでとなりますが、参考として概要版 4 ページの真ん中に記載しております管理計画認定手続きの流れについて簡単にご説明いたします。

管理計画認定にあたっては、マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを活用し、マンション管理センターで発行される事前確認適合通知の発行を受けてから県又は市に申請していただくことを想定しております。

先に認定制度を導入している仙台市でも、本制度を活用しており、認定の基準や申請手続きについては、県内で公平となるよう、工夫させていただきたいと考えております。

最後に資料 4「宮城県マンション管理適正化推進計画に関する今後のスケジュール（予定）」についてご説明させていただきます。

今後、計画の作成に向けて、このようなスケジュールを進めてまいりたいと考えております。

本会議でのご意見、市町村への意見照会を踏まえて中間案を調製し、年内にパブリックコメントを実施する予定で考えております。

最終の第 3 回会議については、パブリックコメントの取りまとめ及び最終案の検討ということで年明けの令和 6 年 1 月を予定しております。

第 3 回会議後、市町村への説明会、構成員の皆様の確認、県議会への報告を行いまして、令和 6 年 3 月に計画を作成し、4 月から認定制度を運用開始したいと考えております。

私からの説明は以上となります。今回は中間案の検討として、マンション管理適正化に関する施策、目標、指導や認定の基準、役割分担についてご議論いただき、ご意見を頂戴したいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

○ 堀澤座長

どうもありがとうございました。先ほどお話がありましたとおり、第 2 章までは宮城県下におけるマンションの状況ということで、第 1 回会議で検討した内容となっております。

続く第 3 章と第 4 章については、マンション管理適正化の推進を図るための 4 つの施策とその取り組み、効果を評価するための目標の案の提示がありました。ここまでの内容についてご意見やご質問がある方は挙手願います。内容の補足説明を事務局に求めることを含めましてお願いします。

それでは私から、マンション管理の現状について把握する調査に関しまして、条例で調査の実効性を確保するような根拠はあるのでしょうか。

○ 事務局（小嶋主事）

（調査は）しなければならないではなく、努めなければならないとされています。

基本方針の中に実態を把握した上で政策を立てましようというような指針があります。（六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項 2）

○ 堀澤座長

あくまで任意的なものということでしょうか？

○ 事務局（小嶋主事）

そうです。

○ 堀澤座長

任意で大丈夫だと思います。

○ 高橋副座長

令和元年と令和 4 年に調査されているアンケート調査の回答率ほどのぐらいなんでしょうか？

○ 事務局（阿邊主査）

令和 4 年度の方が 4 割超えで 5 割には届いてないくらいです。（48.4%）

令和元年の方は今手持ちで資料がないので、回答できません。

○ 高橋副座長

令和元年の方はたしか 9 割に近いような回答率（85.4%）だったと思います。

国交省のアンケート調査で大体 3 割ですから割と良い方なのかなと思います。

こういうアンケート調査で返ってくるのは割と（管理状況が）良い方の管理組合で、本当に大変な管理組合はアンケートに回答することができないような状況なので、助言・指導・勧告の対象になるのはむしろアンケートの回答がないところになると思います。

今仙台市が実態調査でアンケートに回答のなかった約 400 組合のところに訪問してヒアリング調査と外観目視調査を実施しています。

宮城県で次に調査する時は、やっぱりある程度、訪問する感じでしょうか？

○ 事務局（阿邊主査）

令和 4 年度の調査については、県は町村の所管になっていますので町村部で未回答だった組合の方に直接訪問した上で「実態どうなっていますか？」というところを確認させていただいています。

今後もし定例化するのであれば、場合によっては同じようなことをやっていって、市の部分については立地市の方と協力して、訪問するというようなことも考えております。

○ 事務局（高橋課長）

補足で令和元年のアンケート調査の回答率は85.4%でした。

この時の回答率が高い背景としては、1度目の回答では中々集まらなかったのですが、担当者から何度もお願いをして、9割近くを集めたと同っています。

○ 堀澤座長

その他ほかの皆さんからのご意見がございましたらお願いします。全体的にいろんな話がありますし、場合によっては前回の話でも構いません。

手が拳がらないようなので佐々木様から反時計回りでよろしくお願いします。

○ 佐々木氏

管理適正化指針の基準は仙台市と同じということで、この辺りは問題ないかと思しますので、第4章の目標値について申します。

宮城県の場合だと8つのうち1つが上がってくれば達成ということでしょうか？

そのあたり啓蒙とかがしていかなければいけないですけど、無理のない目標だと感じています。

自主防災組織と地域団体と連携している組合の割合を増やすというのは、問題はないですけども、具体的にどういう連携なのかということが、一緒に何かをやるとか、そういった具体的にどういう連携というのが分かってくるとやる方としては参考になると思いました。

遡って第3章のマンション管理状況の把握ということで先ほど高橋副座長がおっしゃっていたところですけども、目的に「課題が深刻化する前に」と書いてありますが、宮城県でどの課題が深刻化することを想定されているのかは分かるようにしてくれると有難い。

例えばお金がないとか、最終的には指導とか助言とかの基準で言っているかもしれませんが、このあたり分かりやすく伝えることが必要と思っております。

あと、管理計画認定の流れについては、マンション管理センターの仕組みを使うということなので、それが終わったら、各自治体でそれぞれ受け付けるところがあると思うので、今後その辺り分かりやすく案内していただければいいのかなと思います。

流れとして全体的に問題はないと思います。最低限の基準にさせていただけるということであれば、認定手続きを試みようかというところが出てくるのではないかと考えています。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。いくつかご指摘があったかと思います。

まず、目標数値の設定に関しましては、無理のない数字でという感じだと思います。

他方、防災組織関係の③④のところ、どんなことをやったら連携していることになるのかという話ですが、これに関しましては多分③がおそらくイメージされるのは結構大規模なマンション、④が小さいところで地域自治会との連携が無いと成り立たないようなマンションみたいな想定だろうなと思いますけれども、これらについて具体的にどういうことをやっていけばいいという話なのかということについてお聞かせ願いたいということ

だと思えます。

それから、管理状況の把握に関しまして、課題が深刻化する場合の課題とはどういう状況なのかということでした。

もちろん適正化指針の中で想定されているような、こうならないようにという形を想定しつつだと思えますけれども、改めてマンション管理の病理現象がどのあたりがあるのかを把握する必要があると思えます。

それから管理計画認定制度に関しまして、これはどちらかと言えば広報的な話になるだろうと思えますけれども、分かりやすいようにという話でした。この件につきまして事務局から説明ございますか？

○ 事務局（小嶋主事）

まず1つ目に目標の自主防災組織と地域団体の連携については、先ほど堀澤座長がおっしゃったとおりで③が大規模、④が小規模のマンションを想定しているところでございます。

イメージとして、文章だけだとわかりづらい部分がありますが、③ではマンション単体で町内会を設立することで、その中に自主防災組織というのができるというイメージで、④では地域団体と連携しているというのが、マンション住民が近隣の町内会に入ることによって、その防災訓練とかに参加するようなイメージで考えております。

前回の会議で佐々木様がおっしゃっていた、管理組合を通さずに町内会の勧誘を行っている状況もあるということも踏まえまして、市町村から管理組合を通じたような形で連携を強めていければと考えております。

2つ目の「課題が深刻化する前に」の箇所については、考えを整理してお示したいと思っております。

○ 事務局（高橋課長）

（課題の深刻化について、）第三者に対して何かしらの影響として悪臭だとか、外壁が道路に落ちて通行人に被害を与えるだとか、そういったような状況を分かりやすくお示したいと思えます。

○ 事務局（小嶋主事）

3つ目の計画認定事務に関しては、今頂いたご意見を参考にさせていただいて、広報啓発していきたいと思っております。

県と市と一緒に作成するに当たって、各窓口がわかりやすいような形でお示しできればと思えますので、よろしく願います。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。

管理が不適正だとおっしゃるとおりの外部不経済が発生することがあるかと思えますが、ここに辿り着く前になんとか管理適正化計画でやっていきたいと思えます。

それでは阿部様、願います。

○ 阿部氏

大体皆さんの質問と同じだったので、事務局から回答いただいた内容で理解はしたつもりですが、一つだけ気になっているところは、目標の中の③と④で、その割合を高めるための取り組みの明記がやっぱり必要になると思う。

例えば本編の15ページに町内会との連携体制ということで新規で入っていますが、これをどう指針の中で見ていく、もしくは基準にしていくということが書いていないので、管理計画の認定基準に含めて普及啓発していくのか、それともあくまで任意なので基準にはしないけれども、こういう風にしてくださいねというところを、適正化指針の方にきちんとうたわないとならないのかなと思う。

認定基準にしないのであれば、任意だけ第5章の部分でしっかり適正化指針の一部であるということと言わないと伸びていかないと思います。

○ 堀澤座長

管理それ自体ではないから指針から外しているという話になると思います。

○ 阿部課長

そうすると逆に言えば、適正化指針にうたわないような内容であれば、目標に定めるべきではないのではないかということになる。

ただ、県行政や市行政としてやっぱりそこが大事なところというのであれば、任意ではあるけれども一定の伸びを期待したいものだとどこかでうたわないと何でこれが出てくるのかという話になって、あとで助言・指導・勧告を行うときに曖昧になってしまう。

○ 堀澤座長

パートとしては、多分防災関係だと思しますので、防災計画の中に入れるのかということになりますが、ただコミュニティ維持という話でもありますので、コミュニティ維持になってくると、マンション管理の話なのかという感じがするというところでなかなか難しいところですね。

○ 事務局（佐藤副参事）

おっしゃることは非常にそのとおりで、施策の実効性を高めるために、その基準に達する必要がある場合というのを明記する方向性が必要じゃないかということで、そのとおりできればということですが、そもそも町内会の加入の関係に関しましては、やはり任意が前提になっている。

我々にできる方法としては、普及啓発でその必要性を強く訴えていくということになりますので、行政指導の基準や、示させていただいている適正化指針の中に盛り込むというのは難しいと考えています。

ただ、今皆様からお話いただいたように、防災の観点からマンションが地域から抜けて取り残されることがないようにという意味ではしっかり取り組んでいく必要があるということで、普及啓発の中で誘導を強めていければと思っています。

行政指導の基準になったり、あるいは認定の基準になったりすると町内会の加入を義務づけると

いうのは、町内会の趣旨を超えてしまっているところがあるので、厳しいと考えています。

○ 堀澤座長

目標の①②に関しては、この程度しっかり達成しなければいけない方向性だと思っています。

③④はどちらかという到達目標とかそういう感じで、それを表として並べると、どうしても全部同じ性質として達成しなきゃいけないことになってしまうということですね。

ただ、指針の方を読んでいくとこれは、達成しなかったからといって認定がおりないわけではないということがわかると思いますので、そこら辺分かるようにしていただければということです。

○ 佐々木氏

(目標③④は) こうしましょうみたいなものを強く出してほしいと思います。

仙台市さんもそんな感じで、まずこうやろうと出している。とりあえず最初の段階の話で、そもそもないところが多いからやってみようというところからスタートしている局面であれば、指標としてあってはいいとは思いました。今(③が) 18.3%という数字ですからね。

○ 堀澤座長

それでは続きまして横山様、お願いします。

○ 横山氏

第3章の3-4「関係団体と連携体制の充実」の取り組みの2つ目、町内会等の連携体制の充実につきましては、共助体制の構築を図るという意味でとても重要であると考えております。

それで、町内会はやっぱり任意での加入推進ということではなかなか難しい部分もあると思いますけども、近隣の町内会と管理組合等との連携をしながら取り組んでいかなければいけないと感じています。

それから第6章の6-4で、当たり前のことではあると思いますけれども、「さらに」からの部分「マンション分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、国のガイドラインを参考に分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し、理解を得るよう努める必要があります。」というところは、当たり前のところですけど、最低限必要なことと感じました。

今日のところではないところで、概要版に将来像の3つの箱がありますけれども、課題の1・2・3と順番を合わせて、将来像の2つ目と3つ目の箱の順番を逆にした方がいいのではないかと思います。

確か本編の方では、そういった順番になっていたのではないかなと思います。

私の方からは以上です。

○ 堀澤座長

ありがとうございました。

横山様からは、町内会の連携について重要であるということや新しい指摘として分譲会社のところで、

分譲会社の方が関係団体として参加していっしょにやらないこともあって、視点としては抜けてはいたけれども、ここがしっかりしていると結構その後管理組合がスタートも含めて適切にスムーズに管理できるだろうということで、ここ（の記載）がちゃんとあるということは良いだろうということでありました。

ご指摘ありがとうございます。

続いて畑中様、お待たせしてしまって申し訳ありません。これまでの話に関しまして、ご意見があると思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○ 畑中氏

概要版の2ページでマンション管理状況の把握、取組でマンション管理状況調査の実施で定例化とありますけど、どの程度の対応をするのかというところです。

先ほど話がありましたが、一番問題なのはアンケートが返ってこないところです。アンケートが返ってこない管理組合は全く無関心だということが往々にしてあるので、そうすると何をやってもあんまり効果がないのかなと思います。

特に築40年以上で人の問題とか、資金的な問題とかそういうものがあるので、それを実際に施策としてどのように持って行くのかと考えた場合、例えばアンケートが返ってこない管理組合にもう一度そこを集中的にやるとか、それからアンケートだと結構項目が多いので届出制で、自分たちのマンションはどういう風なマンションですよとか棟数がいくらで役員は何人いて、毎月とか2、3ヶ月に1回は理事会をやっていますとか、そういったものを書いてもらうような届出制があって、名古屋市では条例で決めていますけれど、そういうやり方も参考にされたら良いのではないかと思います。

あくまでもマンションで回答が戻ってくるころはおおむね大丈夫です。無関心なマンションやうちはとてこんな状況ではないというところが割と問題なので、そういうところに力をいれていかなきゃならないと考えます。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。今の件につきまして、定例化は5年ということになってはいますけれども、畑中様がおっしゃっているのはもう少し頻度が高いものにするということでしょうか？

○ 畑中氏

（毎回）回答する管理組合は同じなので、「あなたの管理組合が（アンケート）出ていませんでしたけど、どうでしょうか？」というように突っ込んで行ったほうがかえって効果的なのかなと思います。

要するに管理不全マンションが割と（アンケートが）出ていなくて、そういう方が問題なので、本来はそこをあぶり出すのが本来推進計画にもあるはずですけど、それがなかなか難しいですね。

我々もそういうマンションに何件か行っていますけれど、あんまり相手にされない。それで放っておくと逆に来る場合もある。

要するに指導されないと、強制的にはないですが言われないとなかなか動かないというマンションがあるということでアンケートが返ってこないマンションへのアプローチをこれからやっていくと全体的に良くなるのか

なと思います。

○ 堀澤座長

このアンケート調査というのはおそらくこの推進計画の第1章第2章の前提となるアンケート調査ですので、どちらかというと管理の具体的な措置に対して前提となる情報を集めるような調査という感じではもしかしたら想定していないかもしれませんが、どうでしょうか？

ここで想定されたアンケートは、宮城県の全体のマンションでこんな感じだよという像を描くためのものでしょうか？

○ 事務局（佐藤副参事）

今、簡単にご紹介いただきましたが、基本的にこの調査は全体像を把握するためのものです。

国の元々の法律の建て付けでも（管理状況を）定期的に把握する方法を計画の中に盛り込んでくださいということがありますので、県としては5年間隔での定例化を今回行いたい。

マンション問題がだんだん社会的な関心を集めてきているところで単発の調査が実施されて、今回計画を作るに当たってその前提となる情報を集めるために令和4年度に調査を実施したということで、単発のもので、長期的にトレンドとか全体の政策運営する上での基礎的な情報が時点時点では分かるけれども、今どういう状況に流れていっているのか、そういったところが掴めないで、まず定例化が必要で、先ほど皆様からお話がありましたようにアンケート調査が返ってこないところに問題があるというのは、まさにそのとおりのご指摘でして、今回県の方で調査した中で、アンケートが返ってこないところに現地訪問して、その結果としてアンケート調査には返さなかったけど、実態として大きな問題がなかったということで、行政側としては安心材料を得られたのが実際です。

それでこの定例化、計画運営上は5年程度が妥当だと思いますが、その時に返ってこないところのフォローをしていく、要は5年に1回の調査の中で未回答のところアプローチする必要性があるということをお我々が認識することで、まさに問題の深刻化という場合に、それぞれがどんな問題を抱えているのか、全く問題なくて安心できるのかというところの点検ができるのかなと思います。

例えばアンケートをした時に帰ってこなかった所がどうなっているのかなというのを5年かけて確認して、改善が必要であれば、改善に向けた助言・指導・支援をしているような体制に落とし込んでいければと考えています。

○ 堀澤座長

ありがとうございました。

畑中様がおっしゃっていたような名古屋とか豊島区とか管理適正化条例があるところでは、各個別のマンションに対して管理を具体的な措置として固めていく話を想定されているか思います。

フォローアップとしては、自治体の方から管理士さんを派遣するというものがよく見受けられますけれども、アンケートが返ってこないところに対して管理士さんが入って行くと、ということが実際できるものなのかというのは高橋様ご自身の経験やそれから周りの話からいかがでしょうか？

○ 高橋副座長

仙台市ではマンション管理士等の専門家を派遣するスキームは作っています。行政から言われて動ける体制は、宮城県や他の市とは事業委託契約をしていないのでありませんが、宮城県マンション管理士会としては、お配りした黄色いチラシのとおり、（これまで）県下一斉で相談会を実施してきたところですが、今回は相談だけではなくてセミナーも入れ込みました。

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎでセミナーを年2回やっておりますが、8月のセミナーに仙台市以外から参加された方はどなたもいらっしゃいませんでした。

それで、相談だけじゃなくてセミナーを重ねてという企画を考えまして、このとおり実施していこうと思います。

この相談をやっていて、「是非理事会に来て欲しい」と言われた案件があって、実際に行きました。

財政貧弱な宮城県マンション管理士会なので、会員の皆さんの熱い思いに支えられてやっているだけですけれど、やっぱり宮城県マンション管理士会というからには仙台市だけではなくて、他の市町村に立地するマンションにも同様にやれる限りやっていきたいという思いからやっています。

もう一つ、認定制度の相談窓口のチラシをお配りしています。これは管理組合でも良いし、管理会社でも行政でも相談できる窓口ですので、ぜひご活用いただければと思います。国交省の補助事業で日本マンション管理士会連合会が受託しております。是非よろしくお願いします。

○ 畑中氏

セミナーに来ていただける管理組合は大体大丈夫で、来ないところが問題です

まったく（セミナーに）行かないとか、認定制度にも手が回らないところ結構あると思うので、本当はそっちが大事ですけど、（管理士等がそうしたマンションへ訪問に）行っても断られるとか、会ってこないとかというのが多いのではないかと思う。

○ 堀澤座長

管理条例で宮城県が派遣制度を作るといことになるかもしれませんがどうですか？そういうセルフネグレクトしているような管理組合や破綻しているかもしれない管理組合に対して、外から入って行ってできることというのは、畑中様のご実感として何かありますか？

○ 畑中氏

それは全く分からないですね。議決権があるので、変えましようと言っても、4分の1以上を1人のオーナーが持っている管理組合があって、そうすると一緒に協力しなきゃダメですと言っても聞き入れられないと進まない。

それから無関心と言いますか、入るときは間取りとか通常調べて入るでしょうけれども、共用部分のことになると管理会社がやってくれるだろうとなって、管理会社がちゃんとやってくれるところはまだいいですけど、そのままずっと流れちゃう場合もあるし、やっぱり難しいですね。

無責任と言いますか、本来は自分のマンションだけどころかなんとかなるだろうと言って、修繕積立金から何か

らそういう積立もないようなところもあります。その辺が、色々これからあぶり出していくのは難しいですけどたまにあります。

○ 堀澤座長

マンションを適正に維持している間はみんな管理をやる気があるけど、どこかの瞬間、例えばエレベーターが壊れるとか、そういった何らかのきっかけでストーンと管理をやる気がなくなる瞬間がおそらくあって、そこから本当にやる気がないままずっと続いていくと、マンション管理を何とかするよりもっとハードな対策を取らなければならぬという話になっていくだろうと思います。

今回マンション管理適正化推進計画で想定されているのは、そうなる前のところで一生懸命頑張って自転車を漕ぎ続けていかないと、自転車を漕ぎ直すのは大変なのでずっと漕いでいてくれというような話だろうと感じます。

(管理を適正に) やっていないところがもう一回やりだしてくれればいいですけど、恐らく通常の場合は、それはもうハードな対策をとるとというのが想定なのかと個人的な印象として思っています。

本当にご指摘のとおり畑中様や高橋様のご意見をうかがいながら、県としても管理適正化条例の形も含めて、ちゃんと財政的な措置をつけた上での派遣ができるように考えていくべきだろうと思う次第です。

○ 高橋副座長

補足説明ですけれど、昨年相談会に来られたマンションで、震災で傾いているというところがありました。14階建て40mで上の方が40cm傾いているということで、理事長さんはどうしたものかねという話だったのですけれども、理事長さんを連れて行政の窓口に行って行政とも状況を情報共有してもらいました。

私たちができることは本当に小さなことかもしれませんが、そういうマンションがあるということをやっぱり行政にも分かってもらってやっていくということが大事かなと思います。

本当に目視でわかるぐらいの傾きなので、行政としてもそれは受け止めたけれども、今何もしてあげられないねというようなことで、受け止めてはもらっています。

あと、管理組合のないところとか、小規模で管理業者さんも相手にしてくれないところは、自分が大変なのも理解できない。先ほど畑中様がおっしゃったようなことです。

仙台市内は相談会とかしょっちゅうやっていますが、宮城県全体に広げて相談とかセミナーとかやる機会を増やして行きたいと思っています。よろしく願いいたします。

○ 堀澤座長

どうもありがとうございました。

一応進行の予定ではここから第5章と第6章の話の予定でしたけれども、もしかしたら第5章第6章の話もされていたかと思います。改めて第5章第6章について何ありますか？

○ 高橋副座長

(管理計画認定制度について) 県の手数料は考えていないのでしょうか？マンション管理センターを

通すということで、仙台市と一緒に基本は取らない考えではないかなと思っています。

○ 事務局（高橋課長）

今おっしゃったとおり、仙台市と同じ形式でやろうと思っていて、マンション管理センターでの手続きは有料ですけれども、認定の申請については、無料となるように考えています。

○ 佐々木氏

ありがとうございます。各市が（計画共同作成に）賛同するということは、それ（認定制度の手数料）にも賛同するということでしょうか。それとも各市別々に設定するみたいなことになるのでしょうか？

○ 事務局（高橋課長）

具体的なところは今後協議を進めてまいりたいと考えています。

○ 佐々木氏

結局今計画を各市が共同で作るという意思を示しているということで、認定制度の手数料についてはまたバラバラになるのか、そこが一緒になるのかというのはどのような感じでしょうか？

○ 事務局（高橋課長）

もちろん（バラバラに）ならない方向で調整させていただいております。

○ 堀澤座長

答えづらいところだろうと思いますけれども、具体的な要件設定だとかその辺りの所の方は実際に合わせやすいところですけど、ここがなかなか（難しいのではないかと）感じると思いますが、なるべく頑張ってくださいということですね。

○ 阿部氏

行政側は手数料を取るとなると色々心配があります。県さんとよくお話ししたいと思います。

○ 事務局（佐藤副参事）

先ほどお話がありましたけれども、マンション管理センターのチェックリストで個別の申請資料をきちんとチェックした上での適合証が全ての証明になるので、行政側で細かい中身のチェックをする必要性はないと考えています。

ですので行政側では、適合証付きの申請を受け取って、それを認定するという事務手続きだけで、行政側にいわゆる具体的な手数がほとんど発生しないということで、手数料を設定しないという方法で調整したいと思います。

○ 佐々木氏

適合証を受けてからじゃないと受付できなくて、適合証なしで直接持ってくるのはダメですよね？

○ 事務局（佐藤副参事）

はい。ですので、マンション管理センターさんの適合証発行の手数料である2万数千円、その裏にある管理士さんとか色々お手伝いされた場合の手数料、そういったもの以外で行政が手数料をいただくということは今のところ想定していません。

○ 阿部氏

本編の17ページ、第5章にある管理計画認定基準の表現の仕方ですが、基本的には、「何々されている。何々されている。」というような表現になっているのですが、次のページの18ページにいきますと、「こと」という表現が2か所ありますけど、これはいらないかなと思います。概要の方も同じです。

それから先ほどお話した町内会との連携の部分ですが、この19ページの第6章の方の6-2のところに関わってくると思っております。

6-2のところ、先ほどの話を含めたいかがかなと私は思ったのですが、それをやるとなるとここは宮城県（町村）及び各市の役割というような形で一括した表現になっているので、宮城県がすべきこと、市町村がなすべき事、もしくは計画を共同で作った市がすることとか、区別した段落分けで、例えば6-2と6-3に分けるか、6-2の中でそれぞれ書くのが良いのではないかと思います。

町内会に関する役割のところ、上手に宮城県さんがやるのは難しいと思うので、町村は宮城県が所管するにしても、コミュニティのことについては、あくまで基礎自治体になるのかなと思う。

この話を含めるのであれば、言葉として県の役割、町村の役割、市の役割という形で棲み分けて書くべきだと思います。

あとそれから本編20ページ、最後ですけど、今自治会とはあまり言わなくて、町内会や、地方自治法の令和3年改正では認可地縁団体というような形になってきたりして、6-5の3段落目「その他NPO法人・自治会」といったときの自治会とは何だということがあるので、総務省の示し方では「自治会・町内会等」のようにになるので、そういう表現を使われると良いのではないかと思います。

○ 事務局（高橋課長）

町内会との連携については、県の役割というよりどちらかというと市町村の役割ではないかというご意見はごもっともですけども、こちらの町内会の連携というものを計画に落とし込むと、市においてはやはりマンションの住民の方々と町内会との連携施策が出てくるのかなと思ひまして、もしこれを盛り込むと、市の立場としては抵抗あるかという感触をお聞きしたい。

○ 阿部氏

横山課長さんと私のところは市なので、基本的には町内会や住民コミュニケーションの充実というのは、政策として別の視点であるので、そこ連携するような取り組みをこの計画ができた以上、庁内合意を得

て取り組んでいかなければなりません。

もちろん、マンションの人たちに町内会へ入ってもらう事を促さないことはないですし、マンションの方々も住民に変わりはないので、その辺にその計画に共同作成しますという時には、佐々木様の話もありましたが、庁内合意を得るために庁議にかけて、市長の意思決定をもらって受け入れることになりますので、その際にそれぞれの担当分野でどのような政策でマンションにお住まいの方々とどう連携をできるかという話になるのかなと思います。特段ここに書いてしまうと困ったということはないと思います。

○ 事務局（高橋課長）

ありがとうございます。

○ 堀澤座長

このマンションは町内会と連携が取れてないということで認定がおりないことがないようにということで、そうすることが懸念されると、関係の管理組合だったり、管理会社だったり、管理士だったりが一括自分たちが業務として具体的にどこまでやるべきことなのかということについて混乱してしまいますので、書く場所として気をつけましょうということだと思います。

先ほど皆さん一周した際に第5章第6章の話を結構していただいていますので、改めて皆さんを私の方から指名させていただくことはしないつもりでおりますけれども、何かご意見等はございますか？

○ 佐々木氏

内容ではないですけど、アンケートを実施されるということなので、例えば今、グラフを見ると65歳以下の方も結構いますので、スマートフォンとかそういった（アンケートの）出し方についてももう少し幅広くできるような仕組みがあると大変助かるのではないかなと思います。

自治体のホームページとか、そういった活用を何かできればデータで完結できるので、そういったところを検討いただくと大変ありがたいと思います。

○ 堀澤座長

スマートフォンから見やすいレイアウトも含めてお願いできればと思います。

それでは、これまでのところを含めまして一通りのご意見いただいたということで、作成にあたってさらに検討すべき事項等についてご意見等をいただければと思います。

○ 阿部氏

これからのスケジュールですが、3月に決定という形になると思います。

宮城県さんの内部としての動きを共同作成する市の方に早めに情報を提供いただきたいと思います。先ほど話したとおり共同作成するそれぞれの市は、それぞれ庁内で意思決定する必要があるので、そのスケジュールが合わないはずだと思います。

市長の合意がもらえないとかそうなってしまうと県の方で今度バタバタしてしまうので、3月の何日には、

県の方では普段はおおむね決定したいと思っているので、共同作成としては、それより早く合意形成もらっているようにというような動きになればいいなと思っています。

ただ、最終案のチェックで皆さんのご意見を聞かないと宮城県さんもいつまでというスケジュールは示せないと思っています。

○ 事務局（高橋課長）

配慮しながら進めてまいりたいと思います。

○ 阿部氏

お願いします。

○ 事務局（高橋課長）

一つお聞きしたいことがあります。管理組合について法人化されている組合さんがいらっしゃったりしますが、法人県民税均等割課税などについて組合さんの方からご相談はありますか？

○ 高橋副座長

いっぱいあります。仙台市は均等割減免で宮城県は減免ではないのはなんでなんだということはよく言われます。

事業をやっていて収入がある組合もありますが、なんとなく響きがいいみたいな感覚で法人化してしまったところもあって、それで費用負担として仙台市と違うのでそれで色々言われています。前会長からの言い渡しで宮城県にそれを言ってくれと言われていました。

○ 事務局（高橋課長）

ありがとうございます。要望については、税制を所管する総務部の方にお伝えさせていただきます。

○ 高橋副座長

目標で、令和12年度までに認定マンションが10%というのは結構高い数値かなと思っていましたが、最近の記憶では名取市の新築マンションで予備認定を受けているところが2棟ありました。

予備認定を受けているということは、管理組合が立ち上がったなら認定を目指していくということで、決して高い目標ではなかったかなと思いました。

○ 事務局（高橋課長）

新しいマンションで認定を受けていただける見込みがあることはありがたいことですが、仙台市さんの方で管理認定件数が伸びていないという事情もありまして、我々としてはこの目標少し高すぎるのではないかという不安がありました。

仙台市さんの方でまだ2件という状態なのは何が原因だろうというところについて、もしご存知であれば

教えていただきたい。

○ 佐々木氏

(令和4年)10月からスタートということで、組合が認定制度の導入を分かったのがそのあたりでして、総会で承認をしないと進まないの、早いところは確かに3月決算でできたかもしれないですけども、これから準備していくのではないかとこのところだと思います。

住宅金融支援機構さんの(融資における優遇等の)メリットを使って工事したいという組合も徐々に出てきていて、そういう意味では今後増えると思います。

仙台市さんは大々的にアピールして(認定制度が)スタートしましたということを書いていないんです。

今は大体わかるようになってきたので、これから準備するところが多いのかなと思います。

認定だけじゃなくて、うち(マンション管理業協会)が業界でやっている制度もあって、それと併せてやるとか管理士会さんが作っている制度と一緒にやると色々ありますけれど、費用も手間も当然かかるといって、認定を受けるまでの道のりがあるものから、管理士さんが四苦八苦するところもあると聞いています。

5年分書類を集めるとかして、それをデータで出すのでしょけれども、それが1回ですぐ全部集まれば良いですけども、うまくいかないケースもあるのでそういったところで手伝っているのかなという感じです。

こんな言い方で恐縮ですが、まもなく登録が出てくると思います。最初はやっぱり手探りで他のところが出てきたので(自分たちも)やろうかなみたいな感じだと思います。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。

まだまだ制度が走り出したばかりというところですね。

○ 高橋副座長

住宅金融支援機構さんのフラット35(の金利優遇)は新築マンションにとってはかなり魅力なので、予備認定の方から進んでいるのかなと思います。

固定資産税の減免もありますけれど、よくよく見ると諸条件があり、簡単ではないようです。

○ 佐々木氏

ただ、工事するのであればそれに合わせてというところもあります。今地震の被害が出ているところもあるので、固定資産税が減免になるように適用させてやりたい、そうすると認定制度を受けたいという動機で活用したいという組合もあります。ただ、温度差はあります。

○ 堀澤座長

比較的良好な時間ですが、その他ご意見は大丈夫ですか？

この後は事務局で案を詰められて、我々が書面でコメントした上でパブリックコメントにかけるといって

なりますので、口頭でお話しする機会は最後になるかと思えます。

特になければ、私の方から本日の皆様のご意見を総括させていただければと思えます。

まず、第3章のマンション管理状況の把握につきましては、私からも指摘させていただきましたし、高橋様畑中様からご意見がありました。

管理状況の把握に関して応じてくれないマンションというのが、深刻なところでどうアプローチしていくかという話がありました。

ここで想定されている管理状況の把握というのは、全体像を把握するためのものではありませんが、その把握に対して応じてくれないマンションを改めて発見する端緒になって、指導していくというやり方があると思えますので、そのように対処していただろうと思えます。

第4章に関しては、よくご指摘があったかと思えます。特に自主防災組織、地域団体との関係につきまして、これが具体的に必要になってくるとなると、管理組合だったり、管理会社だったり、管理士だったりの義務として、いったいどこまでやるのかって話になりますけれども、そこに関しましては適正化指針の方に反映されるものではないというところについて確認したと思えます。

あくまでこれはコミュニティの意識として、自治体が従来から想定している町内会加入率向上の施策とリンクした取組になるだろうと思えます。

その他、適正化指針の方につきましては表現上の指摘などもございました。

それから計画推進に当たりまして、概要版の方にはありませんけれども、デベロッパーの方も含めて計画推進の中で役割があるということで、これは概要版の方に入れる必要があるという話ではないと認識しております。

管理計画認定の事務に関しましては、この流れで皆さん大丈夫だろうと思えます。（認定申請については）事前確認適合通知の方でかなり話が進んでいるのであって、自治体の方に関しては、この通知を添付した認定申請を受けて、難しい作業なく認定通知を出すというものと想定されているということです。

このような形で今日の議論がありました。あくまで今回はマンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画の枠組みの中でどういう政策を図っていくかということでありましたので、先ほどのお話の中には、それを超えたお話も含まれていたと思えます。

それについて各自治体や宮城県として対応しないわけにもいかない部分が含まれていたかと思えます。

そういうことも考えて、特に畑中様がおっしゃっていただいたような、かなり危ないような組合の管理に対して管理士さん等がどうアプローチしていくかについて、補助や援助というのも想定しながら今後考えていく必要があるだろうという話です。

それでは、本日の議事を終了致します。ご協力ありがとうございました。

今日のご意見を踏まえて事務局の方で引き続き検討し、また、皆様にもご意見を改めていただく機会を設けながら先に進みたいと思えます。

では、進行を事務局に返しますので今後のスケジュール等を含めて、ご案内をお願いします。

スケジュールに関しましては、阿部様の方からありましたように、今回の我々と宮城県のやり取りだけじゃなくて、宮城県内部のスケジュールをその関係自治体にお伝えいただければと思えます。

○ 事務局（片桐班長）

皆様、長時間にわたりまして誠にありがとうございました。

最後に、建築宅地課長の高橋より一言ご挨拶申し上げます。

○ 高橋課長挨拶

○ 事務局（片桐班長）

本日頂いた御意見等を踏まえ、中間案を作成して構成員の皆様にご確認いただき、年内にパブリックコメントを実施する予定としております。

また、本日の議事内容につきましては事務局の方で取りまとめさせていただきます、これも併せてご確認の方をお願いしたいと思います。

なお、次回の開催につきましては、来年 1 月頃を予定しておりますので、こちらにつきましても後日またご案内させていただきたいと思っております。

次回の開催までの間、構成員の皆様大変ご多忙のところ恐縮ではございますがいろいろご指導等いただくことあるかと思いますがその際にはよろしくお願ひ申し上げます。

それでは、以上をもちまして、本日の検討会議を閉会いたします。

本日は、誠にありがとうございました。