

仙台市マンション管理適正化推進計画(中間案)に対する 意見の概要と本市の考え方について

○意見の概要と本市の考え方

※文中にあるページ番号は、中間案のページ番号です。

※文中に記載のある用語は、以下の定義とします。

「法」: 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)

「国の基本方針」: 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

(法第 3 条第 1 項規定)

「国の指針」: 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針

(法第 3 条第 2 項第 3 号規定)

(1) 現状と課題に関する意見 (4件)

No.	意見の概要	本市の考え方
1	マンション管理に関する課題のうち、都市環境の視点に基づくものを、国の基本方針に挙げられているものや「区分所有者・居住者の高齢化」「高経年マンションの増加」「修繕積立金の不足」にしては如何か。	課題設定にあたっては、これまで本市に寄せられた相談内容やマンション管理士等専門家の意見、さらに検討委員会におけるご議論を踏まえ設定しております。
2	マンション管理に関する課題の一つである「災害による被害を想定した事前検討の不足」の説明にあたり、共用部分の復旧の際に、管理組合と区分所有者の間で「内装工事の費用負担に関する調整」は生じないのではないか。(p8)	共用部分の被害の復旧にあたって、破損箇所に接する内装部分の一時撤去・復旧を要する際は、費用負担に関しても調整が必要となる場合があることから、「破損箇所に接する内装部分の一時撤去・復旧を要する際の費用負担や工事時期等」に表現を修正いたします。
3	マンション管理に関する課題「災害による被害を想定した事前検討の不足」の説明に、被害を抑えるための改修工事について、より分かり易く具体例を示しては如何か。(p8)	被害を抑えるための改修工事の例については、仙台市マンション管理適正化指針に記載しております。
4	2-3 に示す課題に対する本市の取組みの方向性が、具体的にどの課題に該当するのか示しては如何か。(p7~9)	本市が実施する取組みの方向性は、すべて区分所有者および管理組合の管理に対する認識や知識を深めることにつながるものであり、全ての課題と関連するものと考えております。

(2) 仙台市マンションの管理適正化指針に関する意見（8件）

No.	意見の概要	本市の考え方
5	<p>仙台市マンション管理適正化指針の「個人資産」「社会的資産」「留意すべき事項」とした構成を、国の指針と同じにしては如何か。</p> <p>(p11)</p>	<p>管理組合による主体的かつ適正なマンション管理を推進するためには、区分所有者のマンション管理に対する理解を深め、管理組合活動への積極的な参加を促す取組みが重要と考えており、国の指針の内容や検討委員会での議論を踏まえて、本計画を作成しております。</p>
6	<p>「外部不経済」の具体的な事例として、外壁等の落下等により周辺被害が生じた場合に、管理組合が負う「損害賠償責任」について記載しては如何か。</p> <p>(p13)</p>	<p>「外部不経済」とは自ら所有するマンションの不適切な管理により、周辺地域に悪影響を及ぼすことを指しており、所有者が負う損害を指すものではありません。</p> <p>いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
7	<p>「区分所有者ではない居住者等が組合活動に参加できるような仕組みづくりも検討していくことが求められています。」とあるが、その意図はどのようなものか。</p> <p>(p14)</p>	<p>区分所有者の高齢化等により、マンションの日常管理やコミュニティ形成に資する活動の実施が難しくなる恐れもあることから、居住者等の活動参加について検討することは有効であると考えております。</p>
8	<p>将来の修繕積立金不足が判明した場合の対応について、「修繕を先延ばしにすることのリスク」だけでなく、「劣化診断を実施した上で、計画的に大きな工事を先延ばしにすることにより、長期的に無理な資金計画を回避できる」ことも示しては如何か。</p> <p>(p18)</p>	<p>「修繕を先延ばしにすることのリスク」とは、建物や設備の劣化が進むほどに、復旧に掛かる費用負担が増加することを意味するものです。また、リスクを踏まえたうえでの工事の優先順位の見直しについても、本計画に記載しております。</p>
9	<p>マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合の対応として、「管理会社が所属する団体にその解決を求める」だけでなく「管理会社を所轄する行政機関に相談してその解決・改善を求める」ことも示しては如何か。</p> <p>(p20)</p>	<p>ご意見のあった箇所は、国の基本方針に合わせた表現としております。</p> <p>いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
10	<p>良好な居住環境の維持及び向上に向けた取り組みとして、高齢単身者等に対する仙台市の「災害時要援護者情報登録制度」の活用を記載しては如何か。</p> <p>(p20)</p>	<p>ご指摘のあった制度は、個人による任意登録制度であるため、管理組合の取組みとしての記載はしておりませんが、関係課と連携し周知啓発してまいります。</p>
11	<p>区分所有者及び居住者に対して「マンションの適正な管理を図るためには、個人情報の提供が必要であること」を記載しては如何か。</p> <p>(p21)</p>	<p>個人情報の利用範囲や収集方法は、それぞれのマンションの状況により異なるため、一律的に個人情報の提供を求めることは難しいと考えております。</p>

No.	意見の概要	本市の考え方
12	マンションの高経年化により賃貸住戸や空き住戸が増えると予想され、管理組合運営にこれらの区分所有者もその役割を果たすことが求められていることについて、記載しては如何か。	マンションの利用状況に関わらず、区分所有者の皆様に、管理組合の活動に参加し役割を果たすよう努めていただくことが重要であると考えており、計画にも記載しております。

(3) 管理計画認定制度に関する意見（10件）

No.	意見の概要	本市の考え方
13	管理計画認定制度については、「マンションの管理状況が市場で評価される」「管理評価が市場価格へ反映されることが期待」と言われているが、認定取得による具体的なメリットを示しては如何か。	住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」、「マンションすまい・る債」を有利に活用できるメリット等を、計画に記載しております。 制度開始にあたっては、ご意見を踏まえ、改めて周知してまいります。
14	マンションの管理適正化の推進と管理計画認定制度を同時並行で推進するのではなく、まず、管理不全解消に向けた取組みを優先し、管理計画認定制度は当面導入しない方がよいのではないかと。	本市では、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンションの管理の適正化を推進して参りたいと考えております。また、法においては、各自治体が計画を策定した場合に、管理組合は認定申請を行うことができることとなっており、計画策定と管理計画認定制度は同時に実施することとなります。
15	「防災・減災・コミュニティ形成に該当する基準」を、市の独自基準として規定しては如何か。 (p22)	管理計画認定制度においては、本市独自の基準は設定せず、制度の普及に向けて、より多くのマンションが申請しやすくすることを優先しております。
16	「防災対応」を市の独自基準として規定しては如何か。 (p22)	管理計画認定制度においては、本市独自の基準は設定せず、制度の普及に向けて、より多くのマンションが申請しやすくすることを優先しております。
17	管理計画認定の基準である「計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回含まれること」の項目については、築年数によって計画期間を変更しては如何か。 (p22)	管理計画認定の基準は、国の指針に規定された項目であり、この基準を各自治体が独自に緩和することはできません。

No.	意見の概要	本市の考え方
18	管理計画認定の基準は、一律の基準で評価せず、築年数、規模(居住者数)、居住者の年齢分類、資産状況を踏まえた柔軟な運用としては如何か。	管理計画認定の基準は、国の指針に規定された項目であり、この基準を各自治体が独自に緩和することはできません。
19	管理計画認定の審査実施に関わる行政側の体制が十分か、検証が必要ではないか。5年間にわたる評価の公正を図っていただきたい。	管理計画の認定にあたっては、専門的・技術的知識が必要であることから、法で国が指定した(公財)マンション管理センターによる事前確認支援サービスを活用し、講習を受けたマンション管理士による公正な審査が行われるよう、運用してまいります。
20	管理計画認定制度の普及にあたり、具体的施策の一考をお願いしたい。	より多くの管理組合に利用していただけるよう普及策を検討してまいります。
21	管理計画認定を申請することで、マンション管理組合にメリットがあるようで、歓迎します。	より多くの管理組合に利用していただけるよう普及策を検討してまいります。
22	管理計画認定申請の手続きについて、仙台市としてどのような申請パターンを考えているかを計画に示しては如何か。	ご意見のあった内容については、管理計画認定制度の開始に合わせて、別途、情報発信してまいります。

(4) 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安に関する意見 (1件)

No.	意見の概要	本市の考え方
23	「理事会の定期的な開催」は、管理組合の評価を行うにあたって極めて重要なため、「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に、「管理組合の運営」事項として「理事会が年2回以上開催されていない」を追加しては如何か。	管理組合の運営は、理事会による運営が必須ではないため、理事会を設置している管理組合のみを対象とする目安ではなく、全てのマンションを対象とした目安としております。

(5) 目標に関する意見 (7件)

No.	意見の概要	本市の考え方
24	「管理計画認定制度の認定件数」を目標として設定しては如何か。	目標については、本市全体のマンションの管理の適正化が図られるよう、全てのマンションを対象として、指針に示す3つの視点に沿った項目を設定しております。
25	「管理不全マンション削減数」を目標として設定しては如何か。	目標については、本市全体のマンションの管理の適正化が図られるよう、全てのマンションを対象として、指針に示す3つの視点に沿った項目を設定しております。

No.	意見の概要	本市の考え方
26	マンションの特性に応じた目標を設定しては如何か。	目標については、本市全体のマンションの管理の適正化が図られるよう、全てのマンションを対象として、指針に示す3つの視点に沿った項目を設定しております。
27	「居住者名簿を整備する管理組合の割合」を目標として設定しては如何か。	居住者名簿の重要性については認識しており、目標につきましては、その名簿作成につながる「自主防災組織の結成状況」を目標に設定しております。
28	「管理相談の派遣組合数」ではなく、「適正な管理状況を具体的に表す項目」を目標として設定しては如何か。	「管理に関する相談員派遣」は、管理組合からの申請に基づき派遣されるため、管理に対する主体性の向上を確認する指標となることから、目標と設定しております。
29	目標値が少し甘いように感じられます。より高い目標値を目指し、具体的施策及びアクションプランを検討・実施していただきたい。	目標値については、マンション総合調査や本市の実績、さらに検討委員会でいただいたご意見等を踏まえ、設定しております。いただいたご意見を参考に、本計画に掲げた目標の達成に向け、着実に取組みを進めてまいります。
30	施策遂行の進捗状況の把握のためにも、中間の時点での目標値の設定が必要ではないか。	令和7年度と令和12年度に、マンションの管理状況を把握するためのアンケート等調査を実施し、目標の達成状況を把握するとともに、必要に応じた施策の見直しを行うこととしております。 なお、目標の達成には、管理組合による主体的な取組みが重要であり、マンションの管理状況に応じて、取組みに要する期間が異なることから、計画期間全体を通して目標を定めております。

(6) その他の意見 (32件)

No.	意見の概要	本市の考え方
31	<p>本計画は、行政、関係団体、および管理組合が一体となって取組みを推進していくことで、マンションに住まう市民・区分所有者の「暮らしやすさ向上」、「共有資産価値の維持・向上」に貢献し、併せて市内の景観・環境整備につながると感じています。管理計画認定制度の浸透を図りながら、計画を具体的アクション項目に落とし込み共有して行けば、目標の実現への近道と考えます。推進計画も管理計画認定制度もその主体となるのは管理組合ですが、仙台市及び関係諸団体は、行程表を示し指導・助言・補佐する姿勢が大切と考えます。</p>	<p>本市では、これまでも関係団体との連携のもと、マンションの管理の適正化に向けた取組みを進めてまいりました。マンションの高経年化が着実に進む中、本計画に基づき、より一層の取組みの強化に努めてまいります。</p> <p>いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
32	<p>マンション管理士等専門家のアドバイスを受けられることは、管理会社と住民の間に挟まりがちな、理事会としては大きな助けになります。また、管理計画認定制度の開始により、「資産価値が上がる」方向となれば、合意形成を促しやすくなるものと期待しています。</p> <p>防災面においても、マンション内の取組みのみならず、周辺地域とのコミュニティ形成がとても重要であり、もともとの地域住民のコミュニティ支援と併せて運用できる工夫もご検討いただければと思います。</p>	<p>マンションにおける安全安心な居住環境の形成には、地域コミュニティとの連携が、重要な要素の一つであると認識しております。</p> <p>いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
33	<p>どんなマンションもいずれは、取り壊し、建替えといったことが必ず発生します。</p> <p>しかし、管理者の知識不足や不在区分所有者の管理に対する関心の低さ、高齢になり自分の問題として捉えられない等の課題により、そこにたどり着くまでのグランドデザインを描けるマンションはまだなく、このまま放置すると将来の大きな社会問題になることは間違いありません。目先の問題ではなく、将来発生することが想定される問題を提示するとともに、社会問題化させないために、行政がある程度の権限を持って、管理不全に陥る前に介入することは必要と考えます。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>

No.	意見の概要	本市の考え方
34	<p>計画に「関係団体」との記載があるが、どのような団体を対象としているのか。また、国の基本方針を踏まえ、「関係団体」について具体的に示しては如何か。</p> <p>(p10)</p>	<p>本計画に記載のある「関係団体」とは、マンション管理士の団体やNPO法人など、「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の構成団体を指しております。</p> <p>関係団体を管理組合に広く周知するため、本計画に「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の構成団体一覧を掲載するとともに、国の基本方針を踏まえ、(2)仙台市の役割 に記載のある「マンション管理士等のマンションの管理に関する専門的知識を有する者や関係団体」を、「管理組合やマンション管理士、マンション管理者、NPO 法人等の団体」に表現を修正いたします。</p>
35	<p>マンション管理状況調査の実施について、アンケート回答率向上のため「管理組合団体をはじめとする関係団体の協力を得ながら」の語句を追加しては如何か。</p> <p>(p29)</p>	<p>管理状況調査の実施にあたっては、計画には記載しておりませんが、これまでも「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」と連携し調査を実施してまいりました。今後とも関係団体と連携して、調査項目の内容確認や管理組合への周知等、回答率向上に向けた取組みを進めてまいります。</p>
36	<p>本計画によるマンションの管理適正化の推進を確実に進めるためにも、各メディアも活用した計画周知や事例紹介等での広報活動、さらにはセミナーのテーマ充実(管理組合目線での企画検討、ワーキング開催等)などに、積極的に注力をお願いしたい。</p>	<p>本計画については、市ホームページでの周知のほか、各種セミナー等における説明、さらには関係団体を通じた情報発信等により、広く周知に努めてまいります。</p>
37	<p>マンション管理士、管理業務主任のサポートに加え、弁護士、公認会計士(税理士)、一級建築士等も「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」として、相談窓口を情報発信して頂きたい。</p>	<p>取組みの方向性のひとつである「管理組合の状況に応じた適切な支援体制の構築」に向け、関係団体との連携を強化し、さまざまな相談に対応できる体制づくりを進めてまいります。また、セミナーや関係団体を通じた情報発信等により、広く周知に努めてまいります。</p>
38	<p>「建築後1、2年のマンションの管理組合」を対象として、管理費の低減策と修繕積立金の確保の重要性について意識啓発を行う必要があるのではないか。</p>	<p>マンションの維持管理を適切に行っていくためには、早い段階から区分所有者の皆様へ管理の重要性について認識いただく取組みが重要と考えております。</p>

No.	意見の概要	本市の考え方
39	マンションが抱える問題である「管理組合理事会の形骸化」「相続問題」「賃貸入居者の問題(区分所有者と連絡が取れない問題)」の改善についても取り組んでは如何か。	ご指摘の取組みは重要なものと認識しております。 本計画を周知することにより、管理の重要性、適正な管理のあり方についての普及啓発を進めるとともに、管理に関する相談員派遣による支援にも取り組んでまいります。
40	既存のマンションで、管理組合の無いマンションに対して、管理組合を設置するように働きかけをして頂きたい。	組合運営の実態のない管理組合に対しましては、管理の適正化に向けて、本計画に基づく積極的な働きかけに取り組んでまいります。
41	大規模修繕における事例を閲覧できるようにしてほしい。	大規模修繕工事に係る有用な情報の提供に努めてまいります。
42	マンションの課題解決に向けては、住民・業界及び地域一帯で取り組むことに加え、関係団体と連携した助言・指導が今後の大きなポイントかと考えます。	管理状況に課題を抱えるマンションの働きかけの実施にあたっては、関係団体との連携をさらに強化し、効果的な働きかけを行ってまいります。
43	推進計画をスムーズに進めるには管理会社との連携が重要です。仙台市、管理組合、管理会社との三者連携強化を重点的に進めてもらえれば安心します。	いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。
44	仙台市全体のマンションの管理状況の実態を定期的に把握するために、「管理組合からの管理状況届出制度等」の創設を検討しては如何か。	管理状況の実態把握をするための効果的な方策については、いただいたご意見を参考とさせていただくとともに、関係団体等からも意見をいただきながら検討してまいります。
45	弁護士会では、マンション問題に関し本年 7 月 25 日に「区分所有建物(共用部分)の損害賠償請求について立法措置を求める意見書」を発出しております つきましては、上記意見書記載の現実の問題点もご考慮いただき、マンションの管理適正化に向け取り組んでいただくようお願いいたします。	いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。
46	管理業協会の評価制度をなくして、管理計画認定制度と一本化しては如何か。	マンション管理適正評価制度は、国の管理計画認定制度とは異なる、(一社)マンション管理業協会の独自の評価制度となっております。

No.	意見の概要	本市の考え方
47	検討委員会において、管理計画認定制度の運用方法やインセンティブを決定せずに、推進計画が作成されているのは問題である。	計画策定にあたりましては、検討委員会において管理計画認定制度の基準」に関するご議論いただきながら進めております。
48	最終版計画書には、目標達成に対する責任部署、計画の承認・決裁プロセスの責任者のほか、計画期間中のリスク及びその対策、予算、外部委託基準を明記しては如何か。	本計画に掲げる各種施策の実施にあたっては、関係団体等と協力連携しながら、進めてまいります。
49	仙台市のマンションに対する今までの施策等の方向性が見えない状況で、現状を分析し当たり前の課題を羅列しているなど、よくわからない提言に見えます。	いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。
50	計画策定の背景・目的の中に、マンションにおける快適な住環境の形成を「推進」していくことが重要な取組みとされているが、マンションにおける快適な住環境の形成を進める主体は管理組合なので「促進」にしては如何か。 (p1)	本市のまちづくりを進めていく上で、本市が管理組合と共に進めていく重要な取組みであることから、「推進」としております。
51	課題のうち「管理組合による防災活動の停滞」の表現は、「管理組合・自治会による防災活動の伸び悩み(または弱まり)」としては如何か。 (p8)	当該課題は、区分所有者の高齢化や不在区分所有者の増加により、防災訓練等の活動が困難になってきているといった状況を踏まえております。防災活動に対する認識をより深めていただくための表現と考えております。
52	「管理に要する費用を、管理規約や細則に明確に定めておくことが重要です。」との記載があるが、管理規約や細則には費用ではなく、負担割合(共用持ち分比率)を記載するのが一般的なため、表現を改めては如何か。 (p16)	いただいたご意見および国の基本方針を踏まえまして、「管理に要する費用の負担割合について、管理規約や細則に明確に定めておくことが重要です。」に表現を修正いたします。
53	将来の修繕積立金不足が判明した場合の対応について、「融資の検討」は、有効な選択肢ではあるが、根本的解決に繋がらない場合が多い。「融資の検討」より前に「修繕積立金の増額」を記載しては如何か。 (p18)	返済計画を踏まえた修繕積立金の変更が行われることを想定した表現としておりますが、管理組合による検討の順序は、個々のマンションの状況によるものと考えております。

No.	意見の概要	本市の考え方
54	<p>「長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じて、建替え等についても視野に入れて検討することが望めます。」との記載があるが、「マンションの将来的あり方も視野に入れて」もしくは「建替え等を含むマンションの将来的あり方も視野に入れて」と、表現を改めれば如何か。多くのマンションはその立地や採算性から建替えは難しいと言われており、「等」の一語に含まれる内容が重要です。</p> <p>(p18)</p>	<p>ご意見のあった箇所は、国の基本方針に合わせた表現としております。</p> <p>いただいたご意見は、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
55	<p>本計画の指針では「外部専門家」を「マンション管理士等専門的知識を有する者」としているが、管理業者や建築士事務所等も追加しては如何か。</p> <p>(p19)</p>	<p>ご意見のあった箇所は、国の基本方針に合わせた表現としております</p>
56	<p>管理委託契約の際の管理会社の責務を、法に基づき詳細に記載しては如何か。</p>	<p>本計画は、管理組合の管理に対する理解を深めていただくことを重視しており、管理組合が留意すべき事項を示しております。</p>
57	<p>「自治会活動」とあるが、「自治会」は自治組織が任意に設定する呼び名の一つであるため、全てのマンションが対象となるような表現に見直しては如何か。</p> <p>(p21)</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、「自治会活動」を「居住者等の親睦を深めるための活動」に表現を修正いたします。</p>
58	<p>マンションの管理に関するセミナーに合わせて開催される「マンション管理交流会」は、市民による情報交換の場であり、参加している市民により情報交換や問題解決のための話し合いが行われているものと思います。</p> <p>(p24,28)</p>	<p>マンション管理交流会については、ご意見の主旨で記載しております。</p>
59	<p>仙台市の平成 28 年度マンション管理実態調査結果でも、管理運営に課題を有するマンションが一定程度あることが判明していることから「マンションの維持管理に不安や課題を抱えるマンションも現れ始めています。」の表現を修正しては如何か。</p> <p>(p7)</p>	<p>本計画は、法に基づき、新たに策定し、公表するものであることから、近年の状況として、原案のとおり表現しております。</p>

No.	意見の概要	本市の考え方
60	<p>マンションストックの状況を示した2つの円グラフの関係性が不明。共同住宅数は同じですが、一戸建て・長屋その他の戸数が違う。</p> <p>(p4)</p>	<p>2つの円グラフのうち「建て方別住宅割合(全体)」は借家を含む住宅全体の割合を示すものです。そのうち、持ち家のみを抽出したものが「建て方別住宅割合(持ち家)」になります。</p>
61	<p>区分所有者の状況を示したグラフは日本全国のデータであることから、その断り書きをした上で「マンションにおいても」の部分「仙台市においても」とすると文章が分かりやすい。</p> <p>(p4)</p>	<p>全国的に、永住意識は高まっていることから、マンションの「世帯主の高齢化の進行」を推察し、記載しているものです。</p>
62	<p>「別表.助言、指導等を行う判断の基準の目安・管理計画を認定する際の基準」において、下線部分は、仙台市独自基準とされているが、国の基本方針にも項目記載があるように思われる。</p> <p>(p22)</p>	<p>国の基本方針の別紙一、二に示される「助言、指導および勧告を行う判断基準の目安」ならびに「管理計画の認定の基準」に、本市が独自基準として追加した項目を、下線部分として示しております。</p>