

仙台市マンション管理適正化推進計画改定(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

※No.に網掛けのある項目は、最終案への反映を予定しています

(1) 各主体の役割に関する意見 (5件)

No.	意見の概要	本市の考え方
1	<p>文頭で「～以下に各主体が担う役割を示します。なお、各主体は、本市からの求めに応じ、マンションの管理の適正化の推進に向けて、必要な協力をするよう努めます」とあるが、以下の文章は削除したほうがよい。上から目線の表現と思われやすく、仙台市の印象を悪くするような気がする。</p> <p style="text-align: right;">(P.12)</p>	<p>当該部分は、国の「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」における表現を踏まえたものです。</p>
2	<p>「(1)管理組合及び区分所有者の役割」の中で、下から2行目の「区分所有者のみならず部屋を借りて使用している方(以下「居住者等」といいます)」と定義づけしているが、ここは、「居住者等」ではなく、「賃借人等」とすべきではないか。</p> <p style="text-align: right;">(P.12)</p>	<p>当該部分は、区分所有者のほか「その家族等や部屋を借りて使用している方」を想定して「居住者等」と記述しているものでしたので、「その家族等や」を追記いたします。</p>
3	<p>「(3)マンション管理士の役割」について、「誠実にその業務を行います」の部分の「誠実に」を削除する。</p> <p>理由:(4)、(5)の主体でも特に「誠実に」とか「誠意をもって」等の規定は記載していない。マンション管理士は「すべてが誠実に業務を行う」ことなのか、「誠実に業務を行なってほしい」意味なのか不明である。ここでは、特に「誠実に」と記載する必要性はないと考える。</p> <p style="text-align: right;">(P.12)</p>	<p>当該部分は、国の「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」における表現を踏まえたものです。</p>
4	<p>「(4)マンション管理業者の役割」の中で、1行目の「誠実にその業務を行います」を「誠実にその業務を行うよう努めます」に改める。</p>	<p>当該部分は、国の「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」における表現を踏まえたものです。</p>

No.	意見の概要	本市の考え方
4	理由：他の業者の役割に使用している文言に統一したほうが良い。 (P.12)	
5	各主体に「マンション管理専門家団体(「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ構成団体」)を追加すべきではないか。 (P.12)	記述の対象としている主体のうち、管理組合、区分所有者及び行政以外の主体は、個別の個人・団体ではなく、マンション管理や取引等に関わる業態の事業者を対象としています。 個別の団体につきましては、様々な取り組みを進めていくにあたり、連携することが重要と考えており、本計画におきましても、別章において記述しているところです。

(2) 管理組合の留意事項に関する意見(5件)

No.	意見の概要	本市の考え方
6	「(3)災害への備え」にある「特別修繕積立金の設定について」、市は「特別修繕積立金の設定」を推奨しているが、その背景や必要性に対する説明が不十分である。 地震や災害等については、保険金である程度対応できると思われる。何故、修繕積立金とは別に「特別修繕積立金の設定」を推奨するのか、組合員を納得させる説明が必要。 (P.14)	特別修繕積立金についての記述は、地震等による被害への対応に際して、修繕積立金を使用し、以降の計画的な修繕に必要な資金が不足することが無いよう、特別修繕積立金や地震保険等の事前の備えに関する情報提供・啓発を行うことを意図しているものです。
7	「(3)災害への備え」にある、「修繕積立金とは別に、災害による被害からの円滑な被害個所の復旧を行うための費用を想定した特別修繕積立金の設定や」の部分削除する。 理由：国交省が作成するマンション標準管理規約では、修繕積立金(第28条)の用途として、第二号で「不測の事故その他・・・」として、災害等に対処するためにも修繕積立金を積み立てることとしている。 各管理組合は修繕積立金自体の確保が大きな課題となっており、災害対応の難しさを経験していても、特別な修繕積立金の確保まで対応する余力はない。 行政としては、先ず「修繕積立金の確保」を最優先して取り組むべきと考える。 災害対応は、保険、応急修理制度、金融支	本市としても、将来の大規模修繕工事に備えた資金の積立と、災害対応への備えは、どちらも重要と考えております。 当該記載については、災害時の復旧に修繕積立金を使用し、その後の計画的な修繕の実施に支障が生じないように、地震保険への加入、若しくは、修繕積立金とは別に積み立てておくことなど、災害への備えの重要性について記述しているものです。 また本計画に記載している特別修繕積立金については、その全額または一部が災害復旧に使用せず残った場合でも、再生のために活用できるようにすることで、災害対応と再生の両面に備える手段の一例として記述しているものです。

No.	意見の概要	本市の考え方
7	<p>援機構融資の拡充等に対応すべきである。</p> <p>それに関連して、P.22の「6-6 特別修繕積立金の設定等の推奨」の災害復旧を対象とした「特別修繕積立金は削除し、「マンションの終末に備える対応」については、「7-2」の項目で整理すべきである。</p> <p>(P.14, P.22)</p>	
8	<p>「(3)災害への備え」について、「特別修繕積立金の設定や、地震保険への加入などの備えが重要となります。」の、「備え」の前に「自助の」を入れてはどうか。</p> <p>理由としては、東日本大震災の際には各種支援制度があったが、今後の大規模災害に関して、同様の支援制度があるとは限らないため、区分所有者および管理組合に対して自助努力を求める必要がある。東日本大震災を経験した、区分所有者には、災害があった場合に各種支援制度を期待している者がいないとも限らない。</p> <p>(P.14)</p>	<p>当該部分は、第5章「仙台市マンション管理適正化指針」における記載であり、管理組合が留意すべき事項をまとめたものです。</p> <p>したがって、他の記述事項も含め、全て区分所有者で構成される管理組合の「自助として」の取組であることを前提とした記述としております。</p>
9	<p>「(4)再生・終末期への備え」の、「早期から終末期に向けた備えを行っておくことが重要となります。」の文章の後に、「このような、備えを行わず、助言、勧告等に応じず最終的に近隣の生活環境に影響を与える事態となった場合には、区分所有者に対し、対処に要した(莫大な)費用を請求することとなります。」を追加してはどうか。</p> <p>理由としては、市内においても50年以上大規模修繕を実施していない物件があるなか、他都市ように行政代執行となる事例が発生する可能性が否定できないため。</p>	<p>私有財産であるマンションについては、行政代執行に限らず、状況に応じて様々な対応を検討する必要があるものと考えております。</p>
10	<p>「(4)再生・終末期への備え」に関連し、市として管理不全共用部分管理命令(改正区分所有法第46条の13)の適用はあるか。</p>	<p>改正区分所有法第46条の13の管理不全共用部分管理命令は、裁判所が行うものであり、市が命令するものではありません。</p>

(3) 届出制度の取組に関する意見（4件）

No.	意見の概要	本市の考え方
11	マンション管理組合による届け出制度について、「総会決議」は手間もかかるので不要としてほしい。	本市の管理組合による届出制度については、区分所有者のみなさまの管理に対する意識啓発を目的の一つとしております。 総会での議決を求める理由は、届出の内容を区分所有者全体で共有し、管理状況を客観的に把握してもらうことを意図しているものです。
12	民間の評価制度への申請を躊躇していたが、市が届出制度を義務化すると知り安心した。 当マンションは築後50年近くの高経年マンションであるが、定期的な大規模修繕の実施や修繕積立金の増額も実施している。 市のHPに掲載されれば、信頼され購入される方も出てくると期待している。	管理組合による届出制度については、区分所有者のみなさまの管理に対する意識啓発のほか、良好な管理がなされているマンションの資産価値向上にもつながるものと考えておりますので、着実に取組を進めてまいります。
13	管理組合による届出制度について、連絡先の変更があった場合などのために、変更届があったほうが良い。	連絡先に変更があった場合の対応については、ご意見も踏まえ、検討してまいります。
14	新規事業として新築マンション及び既存マンションへの届出制度を行うとあるが、その実態が不明である。 届出制度の基本的考え方並びに条例により届出が必要なマンション、届出の種類、届出事項及び届出方法等の内容をわかる範囲で中間案でも明らかにすべきではないか。 P.18にある「具体的な取組」の内容だけでは不十分である。	本計画の改定において、届出制度の大枠について市民のみなさまからご理解を得た上で、制度の詳細を定めてまいります。 今後、届出制度開始までの間に、届出制度の詳細について周知を図ってまいります。

(4) マンションの再生の取組に関する意見（2件）

No.	意見の概要	本市の考え方
15	マンション再生について、積極的な支援や指導は行われるのか。	本市ではこれまでも管理や再生に関する管理組合に対する支援として、様々な取り組みを進めてきており、昨年度は新たに「マンション再生検討促進補助金交付事業」を開始いたしました。 今後は、管理組合内での円滑な合意形成に向けマンション再生の専門家の育成を行ってまいります。

No.	意見の概要	本市の考え方
16	<p>再生検討を行うための条件が市から提示されなければ、管理組合として現状維持とするか再生とするかが判断できない。</p> <p>人口減少が進んだ先にマンションが立地する地域がどうなるか、市が未来像(都市計画)を示すことが前提である。</p> <p>未来像が見えないと、再生検討促進が進まず高経年マンションが不良債権として残るだけだと思う。</p>	<p>本市では、用途地域などの都市計画において、将来的な土地利用のあり方を示しておりますが、私有財産であるマンションの再生については、各種規制や個々のマンションの財政状況などを踏まえ、管理組合が自ら検討し判断する必要があるものと認識しております。</p> <p>本市では、管理組合によるマンション再生の検討促進に向け、管理組合が適切に判断できるよう、支援制度について情報提供に努めるほか、再生の検討に取り組む管理組合に対しては、関係団体等と連携し、必要な支援に取り組んでまいります。</p>

(5) その他の意見 (7件)

No.	意見の概要	本市の考え方
17	<p>管理組合活動に無関心な区分所有者が多く、役員の輪番制などから、管理業者任せにしている管理組合が多い。</p> <p>そのため、少数の意欲のある区分所有者の声が総会においても届かない現状がある。</p> <p>このような状況を避けるため、管理組合役員のみならず、意欲のある区分所有者を対象とする意見交換の場を市が設け、助言、指導等を積極的に行ってほしい。</p> <p>加えて「意欲のある区分所有者の声が届かないこと」「修繕積立金が著しく低額があること」への懸念などを踏まえた、具体的な対策や方針を計画に位置付けしてほしい。</p>	<p>マンションを良好に管理するためには、管理業者や役員に任せきりにするのではなく、区分所有者ひとりひとりが管理に関心を持つことが重要だと考えております。</p> <p>個々のマンションにおける区分所有者間の意見交換の場を市が設けることは予定しておりませんが、マンション管理基礎セミナーや、マンション管理士による月例相談会などにより、区分所有者の支援に努めております。</p> <p>本計画においても、マンションの管理状況について、区分所有者が客観的に把握する機会ともなる「届出制度の創設」を今後の施策として計画に位置付けたところです。</p>
18	<p>市で考える管理適正化に、対応できる管理組合と出来ない管理組合が出てくるのではないかと懸念する。対応できない管理組合をどう救い上げるのが大きな課題である。</p> <p>管理計画認定を受けたマンションは(一定の基準を満たした場合)固定資産税の減免があるが、管理適正化の推進にあたって、行政からもう少しインセンティブがあっても良い。</p> <p>また、管理適正化が出来ないマンションに関しては、固定資産税・住民税等が割高にな</p>	<p>いただいたご意見については、今後の取組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
18	<p>ると言った、いわゆる「飴と鞭」もいずれは検討が必要ではないか。</p>	
19	<p>マンションの区分所有者として判断に困ることは、各種工事費・設備更新費・点検費などの妥当な金額がいくらか分からないことである。そのため、市に次のことをお願いしたい。</p> <p>① 工事費等の相談窓口の設置。見積書をチェックする受付窓口の設置。</p> <p>② 工事費等の標準的な金額を示すこと。</p> <p>③ ①、②が無理な場合、市内のマンションにアンケートを取り、工事費等に掛かった金額を集計し、費目ごとに「最低金額、平均金額、最高金額」を発表すること。</p>	<p>マンションの大規模修繕工事等の発注等に関し、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、マンションの管理組合からの疑問や相談への助言や、無料での施工費用の見積チェックサービスを行う相談窓口が開設されております。</p> <p>これらの相談窓口を周知するなど、引き続き情報発信に努めてまいります。</p>
20	<p>近々大規模修繕工事を予定している。予算に対して、修繕積立金が不足する可能性があり、工事内容の縮小や時期をシフトすることなどを検討している。専門家の紹介などアドバイスの機会を作してほしい。</p>	<p>管理組合運営の改善や向上を行おうとするマンションを支援するため、管理組合等の会合に仙台市が専門家を派遣し、適切な助言や情報提供を行う「マンション管理相談員派遣事業」があります。</p> <p>その中で、大規模修繕工事を実施や、長期修繕計画の見直しの相談などにも対応可能です。</p>
21	<p>マンションの管理不全や入居者のルール違反により、戸建て住民を含む周辺住民が迷惑を受けている。</p> <p>市として条例を制定し、「賃貸オーナーに対する入居者へのルール周知義務」「市民が匿名で通報できる制度と市による是正勧告」「違反常習マンションの公開制度」「戸建て住民を含む周辺住民の生活環境保護の明記」を行ってほしい。</p> <p>外国人居住者を含め、すべての入居者が地域の一員として責任を果たせる仕組みが必要だと考える。</p>	<p>地域における住まい方のルールについては本計画の対象ではないため、いただいたご意見については関係課と共有のうえ、今後の参考とさせていただきます。</p>
22	<p>騒音等のご近所トラブルが一番頭の痛い問題だが、このことに関し、市の協力をもらうことは難しいか。</p>	<p>民事間のトラブルについて、市が直接介入することはできませんが、総務省が開設する「行政困りごと相談所」における「法律相談」や、各区役所・総合支所を会場に実施されている「仙台市市民相談」における「法律相談」などの相談窓口がございます。(無料・事前予約制)</p>

No.	意見の概要	本市の考え方
23	<p>マンションは所有と共に強制的に維持費(管理費、修繕積立金など)がかかる。適正化に努めれば努める程お金がかさむので、その点がネック(推進計画のカギ)だと思う。行政が何らかのアドバイスや指導をしても、結局お金が無ければマンションの住民は何もできない。</p> <p>不適切管理のマンションは近隣住環境に及ぼす影響が大きいとのことだが、戸建てであっても空き家など管理の行き届いていない建物がある。建物の維持管理についてはマンションであっても戸建てであっても大きく乖離しないような施策や方向性を希望する。</p> <p>マンションは維持管理の為、修繕金を積み立てなさい(将来に向けて増額しなさい)となっているが、戸建ては不具合があっても解消するもしないも個人任せで、近隣に迷惑が掛かることも多いのでは。</p>	<p>マンションは私有財産であり、その管理や修繕は、区分所有者の集まりである管理組合が自らの責任と努力で行うことが基本です。一方で、区分所有であるがゆえに、積立金の値上げなど、合意形成が難しいといった課題については、専門家の派遣など、合意形成の部分を支援してまいります。</p> <p>なお、本市における適切に管理が行われていない空家等の対策については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「仙台市空家等対策計画」により施策を実施しています。</p>