

条文タイトル及び番号	素案文	修正文及び意見	対応
別紙 2-1 仙台市による管理に関する相談員派遣事業を活用し、管理組合運営の改善を図っている管理組合	140 組合	現状値が 48 組合だとすると 100 組合が妥当と思われる。	平成 28 年から令和 2 年の 5 年間で 48 組合であり、計画期間（9 年）で同程度の件数では、目標として成立しないと考えため、現状のままとします。
別紙 2-2③ 指針 1 12 行目	この「共用部分」は	このうちの「共用部分」は	修正しました。
同 14 行目	意思の統一を図り	合意形成を図り 理由：マンション及び管理組合において、意思の統一は通常あり得ない。意思の統一と言う表現はナンセンスであると思います。	【要検討】 合意形成は、区分所有者の個々の権利を尊重したうえでの多数決原理に基づく組合運営のための必須の手続きであり、結果的には統一した意思の元、運営が行われるものと考えますので、原文のままとしています。
同 13 行目	共同で行うこと	共同で管理を行うこと	修正しました。
同 16 行目	区分所有者全員で構成する団体を「管理組合」といいます。	区分所有者全員で構成する団体を一般的には「管理組合」といいます。 理由：管理組合は、個々のマンションの規約、判例、標準管理規約、それら実体法の積み重ねにより形成されてきた経緯がある。区分所有法の規定により管理組合が定義されているものではない。	マンション管理適正化法に定義されるため、現状のままとします。
同 21 行目	管理規約や総会の決議等を十分に理解したうえで	管理規約や <u>集会</u> の決議等を十分に理解したうえで 理由：前後の文脈から集会とした方が妥当。指針を読んでいくと管理の主体となる管理組合の体制維持・強化に以下総会と記載している部分がある。なので、以下は総会で良いがそれ以前は集会とするのではないのでしょうか？	前文を「総会」とし、注釈にて「区分所有法に規定される「集会」を指すものと、説明します。

条文タイトル 及び番号	素案文	修正文及び意見	対 応
別紙 2-2③ 2. 社会的資産である マンション管理 の在り方 4 行目	市街地を構成する主要な要素の一つであり	その多くは、市街地を構成する主要な要素の一つであり 理由：郊外型のマンションもある。	「都市を構成する主要な要素の一つであり」に修正します。 郊外部のマンションも社会的資産と捉えます。
別紙 2-2③ 指針 2◇マンションの社会的価値の 持続・向上 2 行目	大規模な地震が発生し、	大規模な地震が発生した場合、	修正しました。
同 4 行目	外壁が剥がれ落ちてしまったら、	外壁が剥がれ落ちてしまったりするおそれがあります。そして、こうした	修正しました。
同 10 行目	長期的な視点を持って、マンションの適正な日常管理や修繕工事を計画的に実施し	長期的な視点を持って、 <u>主体的に</u> マンションの適正な日常管理や修繕工事を実施し 理由：指針内に管理組合が主体と言う記載があるので、ここで主体的と入れた方が良いと思います。社会的資産というタイトルだと行政がなにか面倒みってくれるのではと思う方もいると思います。それを断ち切る意味で、主体的と入れた方が良いと思います。	修正しました。

条文タイトル 及び番号	素案文	修正文及び意見	対 応
同 17 行目後		<p>また、適切に修繕を行おうとして多額の修繕費の負担が難しくなった場合等にはマンションの建替え等も検討しなくてはなりません。（挿入）</p> <p>理由：（５）の長期修繕計画の作成及び見直し等で建替え等に言及していますが、年月の経過による建替えの他に費用の面でも、維持できなくなると側面もあるため、ここでも言及しておいた方が良いと思います。</p>	<p>全国の建替え等実績を踏まえると、マンションの建替え等は、バリューアップという区分所有者の強い意向、または土地の市場性に基づく外部からの誘導のみにより進むものであり、「修繕費の負担が難しくなった」から実施できるものではないと考えます。そのため、社会的資産の持続には、その予防策を講じることの必要性を示すよう、現状のままとします。</p>
別紙 2-2③ ◇管理の主体となる管理組合の体制維持・強化 1 行目	<p>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は（管理組合）は集会を開き、規約を定め、管理者を選任できる」と規定されていますが、管理のための具体的な組織については、何ら規定されていません。</p>	<p>区分所有法第 3 条において「区分所有者は、全員で管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、管理者を選任できる」と規定されていますが、法人化していない管理組合については、何ら規定されていません。</p> <p>理由：区分所有法では法人化していない区分所有者の団体は管理組合と規定しておりません。判例、個々のマンションの規約、標準管理規約等実体法の積み重ねにより、管理組合が定義されています。</p>	<p>管理組合を、区分所有法ではなく、マンション管理適正化法に定義（規定）するとしたほうが、誤解がないと考え、文章を全面的に見直しました。</p> <p>見直し主旨） 効果的な組合活動のためには、規約および総会において、そのルール、体制について周知、合意しておくことが重要であることについて、記載しました。</p>

条文タイトル 及び番号	素案文	修正文及び意見	対 応
同上	「法人化していない区分所有者の団体（管理組合）は、集会を開き、規約を定め、管理者を選任できる」と規定されていますが、	法人化していない区分所有者の団体（管理組合）は、「集会を開き、規約を定め、及び管理者を選任できる」と規定されていますが、 ⇒条文の引用は正確に。 厳密には法3条の団体＝管理組合ではない旨の指摘が佐藤委員からありました。管理組合を作っていないマンションもあります。管理組合を作って管理運営することが大事である旨を、この最初の部分に加えた方がよいと思います	同上のとおり
同 欄外		集会（総会）の定義も欄外に示した方がよいと思います。	「総会」の定義を、「1 個人資産であるマンションの管理の在り方」注釈に記載しました。
同 5行目	管理組合が行うべきマンションの管理に係る業務は多岐にわたり、管理者だけを選任しても、管理組合の業務の処理ができる組織がない限り、その効果は望めません。	マンションの管理に係る業務は多岐にわたり、管理者を選任しても、業務の処理ができる能力及び組織がない限り、その効果は望めません。 理由：区分所有法は、もともと管理者を選任するか管理組合法人を形成するかどちらかの方法で管理を行う前提の法の構成となっています。管理組合がなくても、管理者に能力と組織があれば法律上はそれを否定していません。	同上。 また、標準管理規約により、区分所有法が想定する「管理者管理方式」ではなく、「理事会管理方式」が一般的な管理方法として普及していると思われるため、「管理者」という用語を極力使わないようにしています。
同 9行目	そのため、管理組合を実質的に機能させるために	そのため、管理を実質的に機能させるために 理由：機能させなければならないのは管理組合の組織ではなくマンションの管理そのものであるから。	同上

条文タイトル及び番号	素案文	修正文及び意見	対応
同 15 行目	理事会は、区分所有者の代表として、	理事会は、管理組合の執行機関として 理由：代表は管理者であり、一般の管理組合で個々の理事会として代表権を持っていません。	「理事会は、（削除）」に訂正します。 「代表」は権利としての「代表」ではなく、総会で選出された「代表」の意ですが、解釈上の語弊があるため削除します。
同 19 行目	いわゆる「マンションの二つの老い」が進行すると、	いわゆる「マンションの二つの老い」が進行することにより、	
同上	いわゆる「マンションの二つの老い」が進行すると、管理組合の収支悪化とともに、役員のみ手不足などにより	いわゆる「マンションの二つの老い」が進行すると、役員のみ手不足により 理由：マンションの2つの老いと管理組合の収支悪化は必ずしもリンクしていないと思います。	社会的要請である「適正な建物維持」に最も影響があるものが「収支悪化」と捉えているため原文のままとします。 逆に「役員のみ手不足」は、管理組合にとって深刻な問題ですが、区分所有法に照らすとすると、費用負担し、能力のある「管理者」を据えることで解消するといえます。
同 25 行目	管理活動を企画するなどにより、	管理活動を企画することなどにより、	修正しました。
別紙 2-2③ ◇良好なコミュニティ形成 1 行目	相隣関係等に配慮を要する住まい方であり、	同じ建物を区分して共用する集合住宅なので、お互いの関係に慎重な配慮が必要です。	修正しました。
同上	マンションは戸建て住宅とは異なり、	マンションは、鍵一つでプライバシーを保てると思われがちですが、マンションは戸建て住宅とは異なり 理由：多くの区分所有者に対し注意的に無関心では困りますと言う意味でこう入れた方がよいと思います。	同上
同上	マンションは戸建て住宅とは異なり	戸建て住宅も相隣関係には配慮が必要であることから表現を変えた方がよいのでは	同上

条文タイトル及び番号	素案文	修正文及び意見	対応
別紙 2-2③ 指針 3(4) 14 行目	また、会計に関する帳票類の作成	さらに、会計に関する帳票類の作成	修正しました。
別紙 2-2③ 指針 3-(5)		高経年に至っていないマンションについては、修繕積立金を将来の大規模修繕工事のための資金として適切に管理することが必要であり、定期預金やマンションすまい・る債等の利用を通じて将来必要となる修繕積立金の形成に努めることを記載してもよいのではないのでしょうか。	計画内の「管理適正化に向けた取組み」の部分で、MNW 関係団体の制度を記載することとします。
別紙 2-2③ 指針 3(5) 1 行目	さらに一定以上の劣化が進んでしまうと	一定以上の劣化が進んでしまうと	修正しました。
同 15 行目	見直し時点の建物や設備の劣化状況の把握には	見直しを行う際には、その時点での建物や整備の劣化状況を把握することが必要となりますが、	修正しました。
同 28 行目	なお、将来の修繕積立金不足が判明した場合は、速やかに修繕積立金の積み立て状況および計画修繕を先延ばしにすることのリスクを管理組合内で共有するとともに、（中略）区分所有者個々の状況を確認しながら、早急に対応策を検討していく必要があります。	なお、将来または喫緊の修繕積立金不足が判明した場合は、速やかに修繕積立金の積み立て状況および修繕を先延ばしにすることのリスクを管理組合内で共有するとともに、（中略）区分所有者個々の状況を確認しながら、早急に対応策を検討し合意形成を諮る必要があります。 理由：将来について不足が判明した場合が対応する時間があるが、喫緊に不足している場合もあり得ます。よってこのような表現とした方が良いと思います。さらに対応を検討するでは、足りず、区分所有者個々がどうするかまで合意形成する必要があると思います。	修正しました。

条文タイトル 及び番号	素案文	修正文及び意見	対 応
別紙 2-2③ 仙台市マンション管理適正化指針 (7)管理業務の外部委託 7行目	どの会社に業務を委託するのか、どこまで業務を任せるのか 以下省略	どの会社に業務を委託するのか、どこまで業務を任せるのか、あるいは、自主管理を行うのか、 理由 管理業務の外部委託にページを取っていますが、自主管理の管理組合もあります。多少の言及が必要ではないでしょうか？	外部委託の際の留意事項を示すものであるため、自主管理に言及する必要はないと考え、現状（国の示す内容）のままとします。
同 11行目	常に共通な認識を持ち	常に共通の認識を持ち	修正しました。
同 20行目	なお、認識の違いから管理会社とのトラブルが生じないよう、区分所有者それぞれが、契約または更新時に委託先の管理会社が開催する説明会や配布する重要事項を説明する書面により、管理会社が行う業務を理解しておく必要があります。	また、認識の違いから管理会社とのトラブルが生じないよう、区分所有者それぞれが、管理会社が行う業務を理解しておく必要があります。管理業者には、契約または更新時に、委託先の管理会社が説明会を開催し、重要事項を説明する書面を配布することが義務づけられています。こうした機会を活用して、理解を深めましょう。	修正しました。
別紙 2-2③ 仙台市マンション管理適正化指針 (9)その他配慮すべき事項 1行目	マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって	マンションが団地を構成する場合には、各棟（各棟管理組合）固有の事情を踏まえつつ、団地管理組合の管理規約等に則り、全棟の連携をとって 理由：団地全体が一つの管理組合でない場合もあり得るので	団地管理組合があった場合であっても、各区分所有建物の管理組合（各棟管理組合）と並存するとされていることから、原文（国の示す内容）のままとします。
別紙 2-3 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安（案） 1.管理規約 *勧告も含めて	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと、以下省略	すべて削除 理由：管理計画を認定しておいて、その上でさらに、指導、助言、勧告をするのは矛盾していると言わざるを得ません。	参考

条文タイトル 及び番号	素案文	修正文及び意見	対 応
2.管理組合の運営	総会の議事録を適正に作成すること。	<p>総会の議事録を管理規約の規定に則り適正に作成すること。</p> <p>理由：適正の中身は何でしょうか？ 管理規約の規定に則りで良いのではないのでしょうか？ *個々の管理組合の議事録を見て適正だとか適正でないとか助言するのですか？ 現実には適正でない議事録もたくさんありますがその基準はどうするのですか？</p>	区分所有法の規定（署名者数等）の遵守を指します。
3.管理組合の経理	管理費等の滞納について、管理規約に基づき迅速に対応すること。	<p>管理費等の滞納について、管理規約に基づき遅滞なく対応すること。</p> <p>理由：法律で良く使われるのは「速やかに」と「遅滞なく」ですので、ここは、事情が許す限り早くという意味の「遅滞なく」が妥当では？逆に「迅速に」と規定した場合のスピード感はどれくらいのスパンで「迅速に」としているのですか？</p>	参考

条文タイトル及び番号	素案文	修正文及び意見	対応
4.長期修繕計画の作成及び見直し等	建物の耐震診断を実施し、その結果をもとに、必要となる対応を長期修繕計画に反映させ、計画的にマンションの耐震性向上に取り組むこと。（旧耐震マンションの場合）	建物の耐震診断を実施する等、その結果をもとに、必要となる対応を長期修繕計画に反映させ、計画的にマンションの耐震性向上に取り組むこと。（旧耐震マンションの場合） *この耐震診断は耐震精密診断か簡易診断か？ 仮に精密診断の場合は、費用が多額（数百万）で診断結果を購入希望者に通知しなければならないと言う宅建業法上の規定がある。精密診断をしても工事が出来ない場合は資産価値の低下となります。指導、助言、勧告を行って、耐震精密診断を行った場合の副作用について覚悟するのであればよいと思います。	マンションの耐震化は都市の安全性向上に必須であり、国、地方自治体が推進すべきものとして、耐震改修促進法にも位置付けられています。 耐震診断実施による資産価値の低下があったとしても、住まいや都市環境の安全性の確保を行政の役割と捉えるべきであると考えます。
6.良好な居住環境の維持及び向上	災害時における避難行動や安否確認等、マンション内の防災活動の主体となる自主防災組織を結成すること。 自然災害を想定したマンション防災マニュアルを作成すること。 マンション防災マニュアルに基づく防災訓練を年1回以上実施すること。	すべて削除する。 理由 管理計画は認定されても、自主防災組織、防災マニュアル、防災訓練を実施しないと、指導、助言、勧告を受けることになる。それで良いのでしょうか？	参考 管理計画認定は国が定める基準に適合したマンションを認定する制度であり、仙台市の示すマンションの管理の適正なあり方は、計画認定基準よりも高いものとなります。