

第1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5月14日（金）10:00～12:00

会 場：仙台市役所本庁舎 2階 第1委員会室

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

仙 台 市：八木都市整備局長

（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. 委員委嘱および委員長・副委員長の選出
4. 議題

「仙台市マンション管理適正化推進計画の策定について」

「令和2年度マンション管理状況調査結果について」

5. 閉会

1. 開会

○事務局

只今より、第1回仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会を開催いたします。
・地震発生時の注意事項、新型コロナウイルス感染症対策への対応について、説明

2. あいさつ

○八木都市整備局長 挨拶

3. 委員委嘱および委員長・副委員長の選出

○事務局（住宅政策課） 委員紹介

（委嘱状交付）

○八木都市整備局長 各委員に委嘱状交付

（委員長・副委員長選出）

○事務局（住宅政策課）

当委員会の委員長および副委員長の推薦をお願いします。

○大崎委員

委員長には、本計画が規定されるマンション管理適正化法や区分所有法などマンション関連法をご研究され、マンション学会東北支部の会長も務められている岡田委員がよろしいのではないのでしょうか

○委員一同

異議なし

○事務局

続きまして、副委員長のご推薦をお願いします。

○岡田委員

副委員長は、マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎの事務局として、長年、マンションの管理適正化に向けてさまざまな団体と連携した取り組みに携わってきている高橋委員がよろしいかと思えます。

○委員一同

異議なし

○事務局

それでは、委員長は岡田委員、副委員長は高橋委員にお願いいたします。

岡田委員には委員長席へご移動いただき、改めまして委員長としてご挨拶をお願いします。

○岡田委員長 挨拶

力不足とは思いますが、委員の皆様と、よりよい計画を策定していきたいと考えておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

4. 議題

「仙台市マンション管理適正化推進計画の策定について」

○事務局（住宅政策課）

・資料1について説明

○岡田委員長

ただ今、事務局より、本計画の策定目的と策定にあたっての本委員会の役割、および計画策定までのスケジュールについて説明がありました。

なお、スケジュールについては、省令等の国による公表時期により、見直しがある可能性があるとのことでしたので、事務局には、適時、委員への情報提供をお願いしたいと思えます。

また、管理計画認定制度については、制度の主旨や運用方法、またマンション管理組合および地方自治体にとってのメリット等が国から示された時点で、本委員会において、仙台市における適切な運用方法及び開始時期等について、改めて議論する必要があると感じました。

【委員より質疑・意見等】

○高橋副委員長

管理計画認定制度について、管理組合からすると、インセンティブの内容が明確でないと、認定取得のための費用負担について合意形成を図るのは難しいのではと思えます。制度が普及するためには、負担に感じないような価額設定や運用方法の検討が必要と感じました。

○佐々木委員

管理組合の支出は、やる気が出るような制度でないと難しいと思われま。

管理業協会でも独自にマンションの管理状況を評価する制度の検討を進めているが、この当協会の認定制度と仙台市が実施する認定制度がどのようにリンクできるのか、せめて申請の手間だけでも一つにするような検討をしないと、時間差による弊害などの課題も出てくるのではないかと感じています。

○岡田委員長

管理業協会の取り組みとのすり合わせが必要ではないか、管理組合にとってあれもこれもある、となると、全部やる必要があるのかとかどう違うのかについての区分所有者への説明など管理組合の負担が増えてしまう、ということも考慮しながら、制度設計する必要があるのでは、という意見でした。

○大崎委員

業務において、大半の相談内容が「修繕積立金の資金不足」。相談に来るマンションの中で順当に資金があるマンションはほぼないのが現状です。当組合はどのように工事を実施できるかの相談を受けているのであって、お金がない、何とかならないか、といった相談には借り入れや修繕積立金値上げの提案しかできないため、管理組合の窮状を実感しています。

そうした状況の中、手数料を要する認定制度には、大きなメリットがなければ誰も振り向かないのではないかとの印象がありますので、資金不足をバックアップできる手立てについても委員会においては議論できればと考えています。

○佐藤委員

大崎委員と同意見で、どのマンションも資金不足が問題となっています。

仙台市にはすでに防災力向上マンション認定制度があるが、申請数はそれほど多くないと認識しており、やはり認定制度を考えるうえでは、メリットがあるかないかが重要な視点となってくると思います。管理計画認定制度のインセンティブをどのように設定するのか、という点も委員会での主要な議論のテーマにすべきと思います。

○岡田委員長

管理計画認定を取得できるような計画を作ることによって、マンションの価値が高まるという制度主旨ではありますが、管理適正化という視点で考えた場合、認定対象となりうるマンションはある意味あまり心配はなく、その段階に至っていない、さらには管理のための主体すら作れていないマンションをどのようにしていくかが重要なので、今回の認定制度にとどまらず、仙台市における管理適正化の取り組みについて検討していく必要があるという意見として、発言されていると理解しました。

○事務局

ご意見等いただき、ありがとうございます。

ご意見の中で、認定取得のインセンティブの検討というお話がありました。仙台市が実施している杜の都防災力向上マンション認定制度というものにおいても、管理組合の方から「認定をとると、何かいいことがあるのか？」というお問い合わせをいただくことも多くあります。

何かを行うにあたって、区分所有者の合意を得るための労力をかける必要があるのが、区分所有建物特有ですので、やはり実利がないとなかなかこうした制度を普及させていくことは難しいと実感しております。

ですので、仙台市としてもこの認定制度の具体的なメリットに対する国の考えを確認してからでないと、認定制度の運用方法や開始時期について検討を進めることができない、というのが現状です。一方、本計画において示す管理適正化に関する指針及び目標は、法の施行に合わせて、管理組合の皆様にお示しできるよう、策定作業を進めていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

また、指針を示すにあたっては、そのことの大切さ重要さを区分所有者の方々が納得できるよう、

わかりやすい表現となるよう留意してかなければと考えておりますので、その表現の方法等についても、本委員会にていただきますようお願いいたします。

○岡田委員長

いくら計画を作っても、その大切さが伝わらないのでは意味がありません。法律の分野では、例えば、オーストラリアにおいて法律をわかりやすくするよう、構成や文章を見直す改正がなされている例があり、本計画策定においてもこの点に留意する必要があります。

○館野委員

住宅金融支援機構では、金融面から管理組合を支援するため、共用部リフォームへの融資制度などを運用していますが、規約の整備や修繕積立金の徴収状況などの点で、ある程度適正に管理されているマンションが、制度の対象となります。融資制度を活用したマンションの適正維持に向けては、まず管理規約の整備など適正管理に誘導する働きかけを推進していく必要があると考えています。

○岡田委員長

本計画策定を通して、適正に管理されているマンションにおいてはそのモチベーションを維持し、管理が不十分なマンションに対しては適切な支援方法について検討していければと思います。

「令和2年度マンション管理状況調査結果について」

○事務局（住宅政策課）

・資料2について説明

○岡田委員長

ただ今、事務局より、昨年度の調査の概要と平成30年度に国が実施した「マンション総合調査」結果との比較考察について説明がありました。

なお、本計画に記載する目標は「定量的なものとするのが望ましい」とされていることから、全国平均との比較考察が今回示されたのだと思いますが、本日は、報告された内容に対する意見だけでなく、その他の調査項目や、また各委員それぞれのお立場から日頃感じていることなどについてもご発言いただき、次回以降の委員会での、目標の設定に繋げていく議論が出来ればと考えています。

【委員より質疑・意見等】

○高橋副委員長

アンケートの回収率はかなり良好といえますが、回収率を上げるために、何か工夫した点はありますか。また、アンケートに回答してくるのは管理状況の比較的良好なマンションと見られますが、回答しなかったマンションへの対応について考えがあればお聞かせ願います。

○事務局

今回の調査では、マンションの管理は専門的な知識がある程度必要であるため、管理組合だけでは回答が難しい、ということが予想されましたので、アンケート実施に先立ち、マンション管理業協会へ回答の協力を依頼させていただいたことが、今回の結果につながったと認識しております。また、マンションの管理組合活動の活性化にとっては、専門的知識を持つ管理業者の存在が大きい、ということも改めて再認識したところであります。

なお、今回回答が得られなかったマンションへの対応についてですが、高橋委員のおっしゃる通り、そうしたマンションは調査にあたって答えてくれる主体がない、意識がないマンションであると思いますので、このアンケート結果のみで実態とすることは困難と認識しています。

そうしたマンションには、この計画において管理の適正な姿を示したうえで、改めて啓発にあたっていきたいと思っております。ただし、このような取り組みを進めるには、関係団体の皆さまの協力や情報提供が必須ですので、本検討委員会において対応策についてもご助言をいただきたいと考えております。また、今年度においては、これまで実施してきている管理組合への郵送物の発送の機会をとらえて、添書等の内容を一部変えたものを通知するなど、働きかけの方法について工夫していきたいと考えています。

○佐藤委員

管理においては、修繕積立金の積立状況が重要な項目と認識しています。ガイドラインでは新築時における適正金額は示されていますが、現時点でどのような修繕が行われてきたか、さらに積立金はどの程度あるのか、を確認することが最も大切となります。

たとえば築 30 年のマンションで、その時点からの長期修繕計画を立てた場合、設備等の劣化も進み、修繕箇所や個々に要する費用も高額になるので、そうした計画を見た時点で、思考停止になる組合も多い。そのような状況にならないようどのようにしていくか、が管理不全の防止のために重要な観点だと思えます。

なお、情報提供ではありますが、令和 2 年度に名古屋市が実施した調査では、調査票郵送および訪問による回収で、52%の組合から回答を得た、と公表されています。

○岡田委員長

修繕積立金に関する実態を踏まえた検討が必要であるということ、また調査にあたっては、訪問による回収も回答率を高める有効な手段である、という発言でした。

○事務局

修繕積立金の算定には、専門的知識を要するので、市が実施する管理相談員派遣制度の活用を引き続き推奨していきたいと考えています。

訪問調査については、平成 28 年度の調査では実施したのですが、今回は期間が短かったこともあり実施を見送ったところですが、一方、今年度、定期報告制度のデータを活用して建物の外観等の調査を実施する予定としております。

また、本計画において、実態把握のための調査等について記載する項目もあり、将来的には訪問調査の実施について検討の必要があると考えておりますが、管理業協会さんをはじめ関係団体から情報提供をいただきながら、訪問先の特定を進めていきたいと考えております

○岡田委員長

コロナ禍の中の直接訪問など、課題もあるが工夫して実施を検討していただきたい。

○大崎委員)

アンケートの項目にはなかったが、地域の特性として「地震被害」があると思います。東日本大震災や先日の地震の際、修繕に要する費用負担について不安を感じている組合からの問い合わせが多く来しました。

予期することはできない自然災害に対してどのように計画を示すべきかはまだ明確にはイメージできていませんが、自然災害への対応についても、本委員会で議論していければと思います。

○事務局

具体的な数値目標にはならないとは思いますが、仙台市は震災の経験した都市として、さまざまな防災に対する取り組みを進めていくべきと考えておりますので、指針において防災に関する記載をしていきたいと考えています。

また、ハード面、耐震化についてですが、耐震改修促進計画に記載されている目標値の実現に向けて、制度周知等引き続き実施していきたいと考えています。

○佐々木委員

今回のアンケート回答にあたって、いくつかの管理組合から協力の依頼があったことは、担当者から報告を受けていましたが、理事長も交代する、またマンションの全体を所有するのではなく個々の専有部分を各区分所有者は重視している、全体のことは管理会社が把握しているでしょ、という思いが強く、回答も管理業者に依頼する、という管理組合もあるということも実情と言えます。

他の管理業者においても同様の状況だったのではないかとというのが実感です。

修繕積立金が十分積み立てられていない原因はいくつかあり、天災に対する保険が出ず、持ち出しが多くなってしまった、というのもその一つです。

また、人件費、材料費の高騰により、修繕積立金会計だけでなく管理費会計も潤沢というわけではなくなっている状況の中で、管理費も修繕金もだいたい同程度の額を徴収しているわけですが、そこをやりくりしつつ、でも両方上げると、区分所有者の収入がそれに伴ってあがっていかなければ、滞納に繋がっていく、そうした悪循環が懸念される、ということが非常に多く、なかなか積立金等の増額に消極的になりがちというのが現状です。こうした、ぎりぎりのところで管理運営にあたっているマンションが大半ではないかと思えます。

そうした状況の中、例えば長期修繕計画の見直しなどは、その計画はあくまでも推計のものであるという意識もはたらく、大事なことは理解しつつも、費用負担の面で定期的な見直しを見送ってしまう管理組合が多いのではないかと、というのが実感としてあります。

また、自主管理マンションは一定数というか多数あると思えますが、組合立ち上げの段階から独自のやり方で悩みながら管理に取り組んでいるマンション管理組合においては、長期修繕計画が認知されていないものもあるし、区分経理についても、独自のやり方を変えていないといった組合が多いのではないかとイメージがあります。

一方、新築などでは、分譲当初から長期修繕計画および修繕積立金の設定がきちんとされているため、逆に所有者の方があまり意識していなかったり、方法や内容については、管理会社がいればお任せしていく、というマンションが少なからずあると感じます。

また「共助」という考え方がありますが、マンションを購入するとき「隣近所と仲よくしよう」と思って購入する人がそんなにいるのか、といった点など実際と相反するところはありますが、マンションはみんなで集まって住んでいるわけですから、管理会社としてコミュニティ形成により取り組んでいければと感じています。

取り留めなくなりましたが、修繕積立金が増額できない理由としては、区分所有者の収入、経済状況の面が強く働いているのかも、ということが一番強く感じたところです。

○佐藤委員

佐々木委員の発言の中で「自主管理」マンションについてありましたが、仙台市は少ないほうの部類です。あるデータでは全体の6.1%だったと記憶しています。ちなみに名古屋市においては18.5%となっています。その少ない自主管理マンションにおいては、会計上の問題など少なからず

課題を抱えているのが実態です。

○館野委員

調査項目のうち、管理組合運営における将来の不安を聞いたものがありますが、本計画に示すべき管理適正化に向けた指針は、こうした不安を解消していくために管理組合が取り組むべきこととして、わかりやすい表現で示していく必要があると感じました。

○事務局

いただいた意見のうち、自主管理マンションについてありましたが、業務の中で、かなり行き詰った状況であるとの相談をいただいた自主管理マンションもある一方で、そうした、問い合わせなど主体的な動きがない自主管理マンションの管理状況をどのように把握していくかは課題であると認識しています。

また、将来の不安の解消というご意見を館野委員からいただきましたが、その中でも「役員の担い手不足」に不安を感じている管理組合が相当数あったということから、この計画が次の役員の方、区分所有者の方に管理の大切さを伝えることができるようなものとするのが、そうした不安を持つ役員の方をサポートすることに繋がるのではないかと考えています。

○高橋副委員長

組員名簿、居住者名簿いずれもないと回答した割合は全国平均と比較しても良好と感じました。また居住者名簿については、個人情報保護の観点から回答が困難であったことも予想されます。

また、今回の管理適正化推進計画の策定及び管理計画認定制度の運用により「管理を買う」時代になっていけばよいと考えています。

○事務局

管理計画認定制度については、管理の重要性についての認識を高め、マンション管理の底上げにつながるものと期待しているので、その効果につなげていくためにも、認定制度の運用について検討していきたいと考えています。

○大崎委員

建物が適正に管理されないことによる影響として、生活の不具合もあるが、外壁等の飛来落下による人命への影響が最も懸念されるようです。

建物は築 30 年を経過すると、それまでは外観上は問題が現れていなくても、急激に不良な部分が出てくるので、管理による安全安心の確保の重要性を強く発信することが重要と感じます。

○事務局

現状、既に老朽化の弊害が現れているマンションに対しては、郵送物発送のタイミングに直接訪問し、相談窓口として、顔の見える関係を維持し、孤立させないようにするよう取り組みを始めているところであり、管理の適正化に向けて、個別の管理組合に対する取り組みは、今後も継続していくこととしています。

○佐々木委員

仙台市が直接出向く、という話がありましたが、今後の相談対応や調査について、オンラインの活用について何か考えはありますか。

○事務局

現状、具体的なものは無いのですが、必要に応じて対応していきたいと考えています。

○岡田委員長

令和 2 年度調査は郵送による調査でしたが、検討段階ではオンライン活用の検討はされてはいな

かったのですか？

○事務局

郵送による調査として計画を進めたところです。

○岡田委員長

若い世代が管理に関わっているマンションであれば、グーグルフォーム等を活用したオンラインでの調査の方が答えやすく、回収率も上がる可能性があるとも言えますので、今後の調査についてはオンラインの活用についても検討したほうが良いかと思います。

また相談についても、チャットなどの活用も検討してよいのではないのでしょうか。

その他、ご意見等ございませんか？

○岡田委員長

計画策定の参考となる貴重な意見を多くいただくことができたと思います。

事務局には、それぞれの意見を踏まえて、計画の検討を進めていただくようお願いします。

委員の皆様よろしいでしょうか。

それでは、本日の委員会はこれにて終了し、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。

最後に、閉会にあたりまして、住宅政策部の西本部長よりご挨拶を申し上げます。

○西本住宅政策部長 挨拶

○事務局

次回の検討委員会は、7月中旬頃の開催を予定しております。

以上をもちまして、第1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。