

第3回仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会 議事録

日 時：令和6年10月11日（金）14:00～16:00

会 場：仙台市役所本庁舎第五仮庁舎12階 都市整備局会議室

出席委員：齊藤広子委員長、堀澤明生副委員長、大木祐悟委員、佐々木修吾委員、
佐藤元委員、白畑洋委員、高橋悦子委員、棟方崇行委員

オブザーバー：前島英輝（一般社団法人マンション管理業協会調査部次長）

仙台市（事務局）：反畑都市整備局長、門脇公共建築住宅部長、早川住宅政策課長、
佐上居住推進係長 他

次第

1. 開会

2. 議題

(1) 本市におけるマンション管理適正化推進施策のあり方について（提言）

(2) 施策の方向性について

3. 閉会

1. 開会

○事務局

- ・第3回仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会の開会宣言
- ・傍聴にあたっての注意事項について説明

○齊藤委員長

議事に入る前に会議の公開非公開について確認をさせていただきます。本日の議事につきましては、原則として公開といたしますが、一般社団法人マンション管理業協会前島次長より提出いただいております資料4に関する内容については、現時点で非公開の情報が含まれますので、資料4の説明およびその後の議事に関しましては非公開とするということによろしいでしょうか。

○一同了承

2. 議事

(1) 本市におけるマンション管理適正化推進施策のあり方について（提言）

○齊藤委員長

それでは、本日の議題の一つ目、「仙台市におけるマンション管理適正化推進施策のあり方について（提言）」についてです。本日委員会から「提言書 仙台市マンション管理適正化推進施策のあり方」として提出するものですが、概要について事務局より説明をお願いします。

○事務局

資料2に基づいて提言書の内容を説明

(提言書の提出)

齊藤委員長から反畑都市整備局長へ、提言書の提出

議事 2、(2) 施策の方向性について

2つ目の議題、施策の方向性について事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

事務局より資料 3-1、3-2、3-3、3-4 に基づいて説明。

○齊藤委員長

それでは、これ以降につきましては大変恐縮でございますが、一部非公開情報が含まれておりますので、委員と事務局以外の皆様は事務局の誘導に従いまして、退席をお願い申し上げたいと思います。

(記者等退席)

○齊藤委員長

資料 3-4 のなかであった論点 1 「届出制度における他制度等との連携のあり方」に関連して、本日オブザーバーとして、マンション管理業協会の前島次長にお越しいただいております。

今後、マンションの管理適正化にあたっては、管理業の皆様との連携が不可欠だと考えております。そこで、本日は今後の議論の参考に、マンション管理業協会として取り組んでおられるマンション管理適正評価制度の現状や連携の可能性について、本日資料を作成して頂いております。

それでは、前島様の方から資料 4 に関するお話もお伺いした後、本日の議論に移りたいと思います。

○前島様

資料 4 に基づいて説明。

仙台市との連携における管理組合のメリットとしては、適正評価制度を受けているマンションに対して届け出の一部簡略化や免除、低い評価での登録を受けているマンションに対して、行政側からの積極的な働きかけや優先的な支援、などが考えられます。

仙台市のメリットは精度が高い評価制度の情報が効率よく収集できることにあります。

適正評価制度の申請手数料は1つのマンションにつき協会は5500円いただいております。別途データを登録する評価者に対し手間賃を支払う場合があります。この評価者は多くの場合管理会社となっているので手間賃に関しては管理会社ごとに異なります。

○佐藤委員

前提として伺いたいのですが、適正評価制度と同時に管理計画認定も申請する場合、管理計画認定の方にも情報を提供しますという旨の同意書をいただいているのでしょうか。

○前島様

はい、同意書をいただくのがルールとなっています。

○佐藤委員

それでは資料4の6ページの一番右側の矢印のところに同意書というのが書かれていますが、それと同じイメージでここも書かれているっていうことですね。

○前島様

もともと適正評価制度に登録いただいた場合は、行政等にデータ提供しますよ、ということをお同意書の中で規定させていただいています。そのため今回の連携のために別途同意書をもらうことは想定しておりません。

総会決議を行い管理者名で同意いただく。内容としても管理に関する事なので法的には問題ない形と考えています。

○佐藤委員

内容としては個人情報が含まれていないはずなので、個々の同意を得る必要はないかと思えます。

○堀澤副委員長

仙台市の届け出制度との連携における留意点でいうと、適正評価制度を受ける段階で、管理組合が行政に届出するという意思がない場合、情報が行政にわたることを同意書で交わしていたとしても行政法上の届出をするという行為についても同意だけで進めてしまっているのか、現段階で少し不安が残ります。仙台市のほうから情報流用についてアクションがあったほうが安全だと思います。届け出というのはそこまで厳しい話ではないと思いますが。

○佐藤委員

今の発言は、データ提供は問題ないという前提で、届け出という行為の性質上、何もなくて良いのかというそういう趣旨ですね。

○堀澤副委員長

本来届出をするのであれば、その行為によって錯誤がないことが判定できるが、自動的に届出がなされる場合、その機会を全く得ないということになりかねないということが不安で申し上げました。

○齊藤委員長

ありがとうございます。

○佐藤委員

資料3-2に関して、届出の義務について、新築マンションの場合は事業者に対して義務を課すなどあると思うのですが、この義務の実効性の確保みたいなものを、自治体によっては定めています。吹田市だと分譲事業者さんに勧告を出すといった形に。まだ、こちらの表には表現されていないだけだと思いますが、その辺りのお考えがあれば伺いたいです。

○事務局

要綱の場合はそのような罰則が基本的にできませんので、条例の場合を前提にして言いますと、

法律に基づいて作られる条例であれば、命令などの踏み込んだ条例を制定することもできますが、今、我々が考えているこの届出制度については、法律などに基づくものではございませんので、基本的には自主条例として作る。そうすると勧告や、他都市でも実施している、氏名や会社名、マンション名の公表といったところまでしかできないかなと思っております。

ただ、マンション名の公表などを定めている都市でも、実際は公表までは行っていないという状況も聞いておりますし、実際そこまでやるかどうかというのはその状況に応じて、と考えております。

○大木委員

届出制度を広く浸透する場合に、マンションの区分所有者それぞれに認識してもらう必要があります。そのため、方法は要検討ですが、届出制度があること、マンションを購入する際にチェックすべき点などを伝える施策を講じてもよいのかなと思います。

○齊藤委員長

ありがとうございます。マンションを買ってからだけでなく、マンションを購入する前に、仙台市から、こういうところをチェックしてくださいみたいな教育とか広報をしてということですね。

この届出制度は、新築マンションに関しては分譲会社に届出をしてもらい、既存マンションに関しては管理者に届け出をもらうということですね。さらに、仙台市に直接届け出る方法と、適正評価制度を経由して仙台市に届け出る方法があるということですね。

○高橋委員

昨年仙台市から委託を受けて管理実態調査をやらせてもらった際には、管理会社さんにご協力いただきました。そこで、本日の資料を見た時に、管理会社さんと業務提携できるのであれば、仙台市のマンションは9割が管理委託しているので、多くのマンションは問題ないと思っていました。しかし、非公開情報の適正評価制度の件数を見るに仙台市のマンション棟数に比べるとまだ少ない状況ですので多くのマンションは直接届け出なくてはいけないということになります。それでいうとマンション管理適正化診断サービスの方が件数は多いかもしれません。

○齊藤委員長

既存の制度をうまく活用して、届出制度を効率化していく。管理組合の自主的な届出だけでなく、周りにおられるサポーターのお力添えもありながら、届出をどんどんしてもらうような仕組みを作り上げていく必要があるということですね。

また、さっきご紹介のあった独自の防災に関する制度をお持ちになっておられます。防災は大事ですので無くすわけにはいかないと思いますが共存という意味ではいかがでしょう。

横浜市でも管理計画認定制度、適正評価制度、防災の制度、これらを同じマンションが受けているケースが多いです。でも目的が違うため、管理組合には3つとも別に受けていただいております。

この辺り、防災力向上マンション認定制度を今後どのように取り扱っていくのか、といったお考えはありますか？

○事務局

防災力向上マンション認定制度については、例えば届け出項目の中だと防災・防犯等と書いている中で、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成など、その辺りに引っかかってくると考えております。ただ、以前、委員会の中でもあったように事前検討の話については、他の都市にはないわけで、そうすると仙台市として入れるべきなのかどうか。そこについても検討委員の方からご意見いただきたいなと思っています。この届出された内容を含めて、今度防災力向上マンション認定制度への働きかけを我々としてはできればよりいいかなというふうに思っています。

○齊藤委員長

ありがとうございます。仙台独自の届出制度と、この防災力向上マンション認定制度に対する取り組みは重要ですから、どういう形で維持・向上していくかですね。

○白畑委員

今のお話と、大木さんが先ほど言われた、新築分譲時の働きかけ、業者に対する届出制度についての話ですが、区分所有者や管理組合の責務をどのように意識してもらうか、やはり初めて購入する、あるいは新たに購入するという時に、マンションとはこういうものだということを意識してもらうことが非常に重要だと思います。これは適正化法でも示されていますし、今度区分所有法改正でも予定されているところですが、多分これは相当難しい問題じゃないかと思います。

この委員会の中でも、高齢者が増えることが原因の担い手不足という話が出ています。一方、若い人がなかなかマンション管理に携わってくれない、という悩みを持っている管理組合も結構あります。

その辺りにどうアプローチするか、例えばその届出制度の延長線上で、お願いベースになるかもしれませんが、マンション購入者に「マンション管理とはこういうこと」というようなパンフレットを分譲事業者から配ってもらう、というのも考えられる。

もう一つは、防災向上マンション認定制度には防災性能のハードと防災活動のソフトと両方あって、その防災性能は新築の時に取れるので、星3つで取っているマンションかなり多いです。

しかし防災活動につながってないのが実情ですね。ですから、新しくマンションで生活が始まった後に、防災活動にいかにつなげていくかという。その辺の工夫が必要なのかなと思います。

管理計画認定制度と関連して新築マンション対象の予備認定があります。予備認定の方は9月の初めの時点で1500件ほどですが、そこから管理計画認定につながったのは6件しかないという。期間としては始まって2年ほど前なので、そろそろ管理計画認定の申請が出てくるとは言われていますが、なにもしないと、予備認定のままだけで終わってしまうというマンションも出てくることも考えられます。ですから、その辺りのところも届出制度の中で分譲業者に協力を求めるとか、あと管理業者の方に協力を求めるというような、全体的な取り組みの向上としては重要なかなというふうに考えています。

○齊藤委員長

ありがとうございます。白畑委員にお聞きしたいのが、いま議論になっている管理組合の届出制度というのが、今後始まったら、管理組合はいかがでしょうか？

○白畑委員

管理組合は届出を負担と考えてはいけないと思います。自分のマンションを管理する上でどの

よくなっているかということ、役員が知らない状況というのはある意味で危ういと考えます。ですから、それを意識してもらおうという捉え方が重要だと思います。

○齊藤委員長

ご教授いただきましたので、管理組合のみなさまにもそういう風にお伝えいただけるとよいでしょうね。そして現在いろんな制度があるうえで、できるだけワンストップ化していくという考え方は管理組合にとってはいかがですか。

○白畑委員

管理業協会の適正評価制度も、管理会社の方が勧めて申請するというのが、ほとんどなのではないかと思えます。ですからそういう意味ではワンストップで省ける部分は構わないと思えますが、やはり管理について管理組合に意識をしてもらおうというところが一番重要ななと思っています。

○齊藤委員長

サポーターの方が積極的に働きかけないと、動き出さないというのはあるかもしれません。私も管理計画認定制度とか適正評価制度を申し込んだ管理組合さんにどうして申請しましたか？と聞いたら、半分は管理会社の勧めで、半分は管理組合自らが勉強されて、という状況でした。

○佐藤委員

佐々木委員に伺いたいのですが、仙台市内で管理業者さんが管理者になっているという外部管理者方式のパターン、今どのくらいあって、これから増えそうな傾向にあるでしょうか。

○佐々木委員

仙台市はまだあまりないと思いますが、増えるか増えないかと言ったら増えていく可能性は十分あるかなと思います。

○佐藤委員

それに加えて、仙台市の方で把握していれば、防災力向上マンション認定制度。これを受けているもので、外部管理者方式のパターンは現状ありますか？

○事務局

管理業者が管理者になっているパターンはないです。

○齊藤委員長

外部管理者方式というのはまだ仙台市では少ないですかね。これから新築マンションは外部管理者方式に変えていきますよ、という会社が増えると、仙台市でも外部管理者方式が増えていくと思いますがいかがでしょうか。

○佐々木委員

管理会社の人たちの知識はそれなりにありますけど、区分所有者からすると情報が浸透していないので管理会社が話をしても、あまりピンとこないという状況だと思います。

○佐藤委員

今の発言の趣旨としては、いろいろな制度との連携を考えた時に、外部管理者方式の場合に防災力向上マンション認定制度との連携というのが難しそうかな、というふうに思っていたところです。多分、そもそも防災力向上マンション認定制度を受けないから、連携に入らないっていう形になってきそうかなと思いました。

○齊藤委員長

はい、ありがとうございます。各制度との連携イメージというところ、さきほど議論していただきました。管理適正評価制度が毎年、そして管理計画認定が5年の更新ですが、防災力向上マンション認定制度は更新がありますか？

○事務局

防災力向上マンション認定制度の防災活動で認定されたマンションからは、2年ごとに活動報告というものをしていただいています。

○齊藤委員長

次に定期報告制度があります。定期報告は3年に1度とありますが対象は全てのマンションでしょうか。

○事務局

仙台市におきましては、3階以上に住居があつて、その住居の用途が全部で1000㎡以上が対象になります。例えば2階建ての低層のマンションや、3階以上に住居があつても1000㎡以上ないマンションについては対象からは外れることになります。

○齊藤委員長

もし、届出制度を導入していくとするならば、原則は全マンションという考え方をみんな勝手にイメージしているかもしれませんが、ここで、皆さんのイメージを共有したいのですが、全マンションを対象とする、ということでしょうか。

例えば東京都は、1983年より前に供給され、6戸以上としておりますが、仙台市の場合はいかがでしょうか。

○佐々木委員

あの仙台市さんの考え方もあると思いますが、仙台はマンション数が膨大ではないので、私の立場上言いつらいですが全棟を対象としたほうがよいのかなと思います。

○大木委員

原理で言えば、2世帯住宅で1階に親が住んで2階に子どもが住んでいる家も、登記を別々にして区分所有建物になりなるというケースが結構ありますよね。だから、マンションの定義をした方がいいのかなと思います。

○佐藤委員

一番判断が難しいのは縦割り長屋でして、こちら明らかにマンションの定義に入ると思いますが外しちゃってもいいかなと思います。仙台市に長屋はどれほどありますか。

○事務局

仙台市内も長屋はございます。ただ、正確な数はちょっと把握しておりません。長屋形式で区分所有されている建物で、我々の指導対象とか管理不全兆候の状況になっていて、実際に取り組みの対象にしているものもございます。

○佐藤委員

その長屋を把握したきっかけというのは固定資産税情報ではなくて、何か別のルートで把握されて。固定資産税を調べたところ共用部分にかかっていたってということでしょうか。

○事務局

私どもの方で、調べてまとめていたのは、固定資産税情報やインターネット等ですね。そういったものから情報を入れて把握したものになります。

事務局の考えとしては仙台市の届出の対象はマンションすべて、と考えております。ここでいうマンションの定義については法と同様の定義で考えておりますが、仙台市で把握している1500棟はその定義と必ずしも一致しているわけではありませんので、今後届け出制度の対象を決めていく段階で、その辺の整理もしていきたいと思います。

○齊藤委員長

ありがとうございます。区分所有であるもの。2階建であっても、意外とそういうものが管理不全となっているということもあるということですね。

○白畑委員

今のマンションのデータベースについてですけれども、おそらく20年ぐらい前から仙台市はマンションリストを作り始めていて、それがだんだん膨らんでいったのだと思います。それが1つと、最初はオーナー1人で持っていたものが分譲されたというケースもあると思います。

○齊藤委員長

ありがとうございます。

○堀澤副委員長

第1回、第2回の委員会でもあったように、届出を出してこないことが問題だという観点からすると、調査っていうのは1つ重要な論点かなと思っています。やっぱり資料3-2を見ると、調査をやらないということかと思ったのですが、事務局の考え方をお聞かせいただけますでしょうか。

資料3-2の検討委員会の意見で、○が付いていないものは我々としてやらないということでしょうか。

○事務局

届出の項目の中にある「調査等」の項目については、今までの検討委員会の中でこちらに関連するご発言がなかったので○がついていないだけなので、必要であればそういった意見をいただければなというふうに思っていました。

○堀澤副委員長

私の理解としては、届出をしてこない人に向かって、さらに調査をお願いして、実効性があるのかどうかというところで、あってもいいし、なくてもいいぐらいの規定になるだろうなという理解しております。

ただ、例えばですけれども、ここでいう届出というのが、総会をどのぐらいやっていますか？ くらいの話なのであれば、書類を提出させるくらいで十分なのだろうという事もあると思います。

どちらかといえば分譲業者に対する調査に関しては、名古屋市が規定しているのを見て、いったい何を調査するのだろう、と思ひまして。つまり、分譲業者からすると「うちの商品設計ではこういうものですが、このマンションはこういう管理でやっていきます」というものに対して、どのような資料を出してもらおうのだろうという気がしますので、何を調査するのかわからない規定ができてしまうのでは、と思ひました。

それから、最初の方で佐藤委員の方からあったように、届出に関してかなり実効的な制度を設けるということになってしまいます。特に分譲業者への届出を実行化してしまいますと、おそらく例えば修繕積立金の均等割方式とか、管理規約についてですね。現状、多分ソフトロー的にやっているものに対して、この部分で突然ハードローの方を作ってしまうと、分譲業者の商品設計に対して、怪しい規定になってしまった可能性が高いと思います。その点も含めて現状のこのなるべくソフトのやり方で求めていくっていうことに大変賛成でございます。

○佐々木委員

ちょっと話がずれるかもしれないですけども。齊藤委員長がおっしゃるように、届出制度をやるという管理を基本的にやっていくのであれば、適正評価制度とか管理計画認定制度を登録している組合さんについては、パスしていいですよ、という仕組みをまず進めてもらうということですよ。

それが無い組合に関する意見がまだなかったのですが、その場合は独自に申請書を書いてもらって出してもらい、もしくはネットで出してもらい、といった流れですよ。何が言いたいかというと、今日はちょっと無理なのではしょうけども、その届出の内容がどういったものが欲しいかっていうのが若干見えないです。届け出てもらいたい内容によって連携できる制度、連携できない制度というのがあるのではないかなと思います。

あと、なるべく組合さんが自力で申請できるとよいと思います。管理会社として書類の準備等の協力は避けられないし、もう覚悟しているところですが、なるべく負担が少なく、他制度と同じようなことをやらないで、ワンストップみたいところに着地するとよいと思います。

○齊藤委員長

内容によるというのもありますね。何を届けてもらうのか。もうひとつは、資料の 3-2 をご確認いただいて、こちらで○が付いていない項目というのは、皆さんの話題にならなただけで、いらぬという意味ではないということですね。

○大木委員

管理組合の総会の出席率について、過半数ギリギリで成り立っているのか、結構出席されているのかなどを把握していただくと、長い目で見てちゃんと管理されているかどうかとかが分かってくるかと思います。

というのも私が所属していた会社で行った建替え事業のうち、一番古いマンションの建て替えではあったのですが、築30年目ぐらいからの、その管理組合の総会議事録が全部残っていません、チェックすると区分所有者の2/3以上必ず総会に出ていました。このように関心が高い組合だったから建て替えも完了できたのかなと思っております。それを踏まえると出席率の高さである程度管理の実態は分かるような気がします。

ですから、あまり項目が増えるのもどうかとは思いますが、その総会の出席率とかは一つ指標になると思っております。

○齊藤委員長

ありがとうございます。お時間となりましたので、本日話しきれなかったこともあると思いますが、そういったご意見がございましたら、事務局までお願いします。

それでは、事務局にはそれぞれの意見を踏まえ、次回の検討委員会に向けての内容の整理と資料の作成をお願いしたいと思います。本日の委員会はこれで進行を事務局にお戻ししたいと思います。

3、閉会

○事務局

皆様、貴重なご意見ありがとうございました。次回の検討委員会は11月頃の開催を予定しております。委員の皆様には改めてご連絡をいたしますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第3回仙台市マンション管理適正化推進政策検討委員会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。ありがとうございました。