

第 6 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 7 年 7 月 29 日(火)14:00～16:00

会 場： 仙台市役所本庁舎 8 階 第 5 委員会室

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

仙 台 市： (事務局)門脇公共建築住宅部長、早川住宅政策課長、志賀居住推進係長 他

次第

1. 開会
2. 議事
(1)仙台市マンション管理適正化推進計画改定素案について
3. 閉 会

1. 開会

○事務局

- ・第 6 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

2. 議事

(1)仙台市マンション管理適正化推進計画見直し及び届出制度について

○齊藤委員長

それでは本日の議題、「仙台市マンション管理適正化推進計画改定素案について」です。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

それでは説明事務局より説明いたします。
資料 1、資料 2-2、資料 3 に基づいて説明

○齊藤委員長

皆様のご意見を頂戴したいと思いますが、大きく分けて 2 つの内容がございましたので、資料 1、資料 2-2 というところで、まずは仙台市の管理計画の適正化推進計画、改定素案について議論させていただき、後半で資料 3 の届出制度について、皆様のご意見をちょうだいしたいと思います。

それでは前半、計画改定素案についてのご意見をお願いいたします。

○大木委員

内容については特に異存はありません。なお、特別修繕積立金の制度は、私も以前から必要だと思っているので、この内容が入ったのは素晴らしいと思っておりますが、この制度自体は管理規約の改正がなければできないものだと思います。

そのため、特別修繕積立金の規定を入れる場合には、管理規約の改正が必要というような、ただし書きを入れていただくと、わかりやすいのではないかと思います。

具体的には 14 ページの「(3)災害への備え」の下に米印で入れるとか、そのような形ではいかがでしょうか。

○佐藤委員

定め方の技術的なことは、(4)の方に書いてあるようなので、(4)の下の方が良いかもしれません。

○齊藤委員長

修繕積立金というのは、まず災害復旧に使って良いのですね。

○大木委員

修繕積立金の使い方については管理規約に定めるものですので、規約にきちんと定められていれば問題ないと思います。

○齊藤委員長

さらに読み込みますと、除却に要する費用の積立金、解体の費用に使っても良いと規約に書いておけば良いものでしょうか。

○大木委員

私はそのように理解をしております。

○佐藤委員

私も同じ意見なのですが、おそらく理論的にはそこまで詰め切れていないところがありまして、私自身はいけるだろうという見解を持っておりますが、日本中で議論が突き詰められてるかという、そうではないので、そこはそれなりの理屈付けが必要になると思っています。

○齊藤委員長

私もこの間、国の参事官とディスカッションしたときにそう思いました。

○大木委員

ただ、2004年の標準管理規約を改正したときに、2002年の区分所有法改正を経て、建て替えに関する合意形成に要する費用という文言が入っています。だから、同じような対応が必要だと思います。

○佐藤委員

問題点としては、すごくわかりやすい言い方で言うと、自ら死ぬと書いているようなものなので、そういうことができるんですかと言うとそうなるのですが、要は技術的には建替えというのは、今の法律でいうと、管理組合がやっているものではなく、それは合意者の団体が実施している。そのような立て付けに法律でなっております、今回の区分所有法の改正でも、取り壊しの決議を誰が実行するかというと、管理組合ではない、合意者の団体が実施すると、こういう立て付けになっております。

それとの関係で、果たして管理組合は、本当は合意者の団体にやるべきものを管理組合によってそれを先取りするような形で解体積立ができるのかという議論だと思います。

その辺を、きちんとそこまで突き詰めて議論したものがそこまで多いかというと、あまり今のところないと思います。

そして、私の私見を少し述べさせていただきますと、区分所有法で建て替え決議を作ったときの昭和58年の区分所有法の改正ですけれども、当時の議論を見ると、取り壊し後の新しい建物を建てるのは、管理組合ではできない。だけど取り壊しまではできるという議論で、当時の法制審議会がされていたように読み取れます。

なので、基本的には原理的には管理組合で壊してもいいんだ、壊すこともできるし、壊す決議をして、かつ、その費用を積み立てておくということもできるのであろうと、私見では考えています。

ただ、繰り返しになりますが、どれだけ議論されているのかというと、これはまだ始まったばかりであり、ここでもしっかり議論したほうがいいと思います。

○齊藤委員長

私もここに書いてあることは賛成ですけれども、いかがでしょうかね。ちょっとこの書き方は整理していただくということと、それから国の考え方も確認をしておいて書いた方がいいかもしれないですね。

○佐藤委員

結論的には、私も書いてあった方が良くと思うし、そのように方向付けをしていきたいと思う。

○齊藤委員長

私もそう思います。

○佐藤委員

そのうえで、この方向付けることをどのように正当化するのかということに関連して、少しだけ述べさせていただきますと、どこまで積極的に位置付けていいのかというのはあるんですけど、最近の国の施策で、今のこのマンション管理適正化法、住生活基本法をもとにして、その体系にありますけれども、それとは別の筋でマンション政策、土地基本法との兼ね合いで、土地政策の中にちょっと最近位置付けられているというところがあります。

読ませていただくと、例えば令和6年の土地基本方針だと、地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置とか、あと土地の有効利用に関する項目の中で、「今後急増が見込まれ、土地の有効利用を図る上での障害となりうる老朽化マンション等の老朽化区分所有の建物対策として、区分所有建物に特化した財産管理制度の創設等の管理の円滑化を図る方策や建替え要件の緩和、多数決による売却取り壊し等の新たな再生手法の創設等の、再生の円滑化を図る方策。今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策について検討を進める」という形になっていて、要は土地政策の方でも、土地の利用を含め、そのようなことに基づいて、マンションの再生とか取り壊しというのが一応位置付けられてきております。

かつ、おそらく土地基本法の土地所有者の責務の延長で、この建物の適正管理、これはおそらく解体とかも含めて位置付けられる方向に成りうるのだと思うのですが、この住生活基本法とは別の角度で、土地基本法とかの系列から、もしかしたら取り壊しの積み立ての制度というのは、正当化する方向に考

えて行けるのではないかなと思っています。

ただ、この有効利用みたいなことをどこまで強調していいのかっていうことはちょっと議論の余地があると思うのですが、別の角度として土地政策の方からこの解体の正当化ということで、解体積み立てということで、「最終的には解体までしましょうね」という方向付けをするということが正当化できる可能性もあるかなと思います。

○齊藤委員長

今の標準管理規約の改正の議論の中では、この項目は入ってきてないですね。

○佐藤委員

そうですね。国交省的には、今回の法改正の対応をメインとしていて、取り壊しの積み立てについては今後のマンション政策のあり方や検討会で、言及はされているので、次やまた次とかそのまた次の改正などで、具体的に対応されるのかなと推測しております。

○白畑委員

今の議論で、取り壊しの費用については、高経年マンションで立地などの条件を考えると、自分のところのマンションは、建て替えは無理ではないか、だから、取り壊しの費用を積み立てている、そういうマンションの話を聞くんですね。

そのようなことは、今佐藤委員がおっしゃったことと、どのようにうまく兼ね合いをつけていくかというのは、説明しないといけないのかなと感じました。

○齊藤委員長

おっしゃる通りでございますので、ここは是非位置付けていただきながら、国の考え方も確認しといたほうがよろしいかと思いました。

○堀澤委員

ちなみに30ページで「用語の定義・解説」というのは、おそらく今後も修正されていくのだと思いますが、修繕積立金と、この特別修繕積立金というものが、両方説明されていないとおそらく管理組合側としては、そもそも分けるかどうかも含めて、おそらく問題となるんだと思うので、ここの用語の定義にも特別修繕積立金の解説があっても良いのかなと思いました。

○白畑委員

国の長期修繕計画作成ガイドラインがあり、その中に特別修繕積立というものが出てくるんですよ。これは計画修繕に使用せず、災害による被害の復旧に使用するものだというので、今は数行しか記述がない。

だから言葉としてはあって、その災害等の被害に備え、そういう積み立てをしましょうという、そういう趣旨だと思います。

○齊藤委員長

ここの記述の考え方としては、修繕積立金とは別に、特別修繕積立金を設定してほしいということとし

ようか。修繕積立金をそのまま使えるようにするっていうわけではないという訳ですね。

○白畑委員

実際、東日本大震災の被害に対しては、修繕積立金を使わざるを得なかった状況があった。

○齊藤委員長

そうですね、現実的には分けた方が良いのかどうかとも思いますね。

○佐々木委員

現実的には、やはり別に積み立てることが難しい部分もある。

○齊藤委員長

修繕積立金とは別に、特別修繕積立金を災害のために備えておくというのは、なかなか現実的には厳しいところもありますよね。

現実論でいくと、修繕積立金を災害復旧にも使えるというようにしておいた方が良いのではないかと。その代わりに災害復旧のために使ってしまったから値上げをするという方が現実的かもしれないなと思いつつも、現実と、理論上のバランスもあるので、どのように整理すればよいか。

ただ、仙台市の方々は全国の中でも、東日本大震災を乗り越えてこられておられるので、その時のノウハウや知恵がある。それは現実的には修繕積立金を災害復旧に使えるようにしておいたほうが、現実的には良かったということですかね。実際には使っているということですね。

○佐々木委員

実際はそうですね。修繕積立金しかないので、そこからまず使うということをして進めていくという管理組合がほとんどでした。あとは融資をいただくとか、そういったところで助けをいただきながらやってきたという現状です。

○齊藤委員長

振り返ってみたときに、特別修繕積立金みたいな別枠があったほうが良かったですか。

例えばそこがすぐトラブルになって裁判になったとか、裁判までならなくとも反対意見の人が多くてやはり別に積み立てていた方がよかった、というようなことはありますでしょうか。

○佐々木委員

当時はそのような話には至らず、まず直しましょうと、まずどうしましょうという話の方が先行していましたので、分けて積み立てておいたほうが良いかとか、そのようなところまでの議論には達していなかったところでは。

○齊藤委員長

復旧にかかる工事費用は、あるものを使う、ないものは借りる、そしてなくなってきたら値上げをするという形ですかね。

○佐々木委員

はい、そのような単純な世界でした。

○堀澤委員

実際に使う前に、管理規約の改正とか、そのようなことはやりましたか。

○佐々木委員

そこまではやっていない。事が発生したから、人を集めて復旧工事をやっていたという状況でした。もしかしたら出来たところは、対応したのかもしれませんが。

○齊藤委員長

おかしいじゃないかという人もいませんでしたか。

○佐々木委員

いなかったですね。とにかくもう1階が全部津波に浸かったとか、そのような状況だったので、お金をどうしようというよりも、まだある費用の中でまず対応していた状況です。

○齊藤委員長

いざという時に、どのようにしておけば一番いいのかというのは、どの地域と比較してもおそらく一番ご存じだと思うので、仙台市からの発信でこう考えていくということが全国レベルでも発信しやすい状況だと思います。

震災の経験を踏まえて、どのような備えをしておけば、より早い復興につなげていけるのかということ、ある意味今回ここできっちりご提案して、逆に国交省へあげていくということが重要だと思います。先生方が考えておられるような理屈をどう作っていくかということだと思いますけれども。

○佐藤委員

災害のときに修繕積立金を修繕のために使うという意味でいうと、標準管理規約の第28条にある「不測の事故その他の特別の事由により必要となる修繕」という項目で修繕積立金を使えるとしているので、修繕についてはこれでいけるという理屈は立ちます。なので、規約改正まではしなくても良いかもしれないということになるかなと思います。そういう意味でいうと今回の特別修繕積立金というふうに書かれているところの内容の、災害による被害への復旧については、修繕積立金を充てることもできなくはないと。

問題は取り壊しの方なのだと思いますね。これをどう修繕積立金の方に含めるのか、究極の修繕というか。ちょっと言えないかもしれませんね。

なので、どちらかというとならば特にこの取り壊しについて、修繕積立金を使うということができないかはっきりしないかもしれないので、そこは切り出して考えなければいけないかもしれません。

特別修繕積立金という言葉には別にこだわらなくてもいいのかなと思っておりまして、要は目的は災害のときの復旧の費用と、取り壊さなければならぬとなったら取り壊しの費用をどうにかして確保したいというのが目的なんだと思います。

だからこの書き方も特別修繕積立金という言葉にこだわって書かなくても、むしろどのような目的で

の積立金を、例えば特別修繕積立金みたいな名称で積み立てておくことも考えられるという方向付けをするという形でも良いかと思います。

ただ、他方で、管理計画認定との関係で、例えばその取り壊しに関する費用に使えますよということを修繕積立金の使途として書くことは大丈夫でしょうか。

○齊藤委員長

おそらく大丈夫だと思います。日本で一番はじめに管理計画認定に認定された高島平のマンションの管理規約に書いてあります。しかし、確認が必要です。

○佐藤委員

なるほど。それでは名称にこだわらず、こういう費用があるといいですねという方向付けをするということでもあり得そうですね。

○齊藤委員長

おそらく今のお話は、修繕積立金とは別に、災害などの備えのためにいざというときに使えるお金をちゃんと積み立てておきましょうというのと、将来のことを考えて建物を解体するお金を積み立てておきましょうという話と、そこをどう書くかですよね。

修繕積立金とは独立して、特別修繕積立金として集めましょうというのか、特別修繕積立金は災害で使わなかったら最後解体に使いましょうというような言い方をするか、修繕積立金を全部使えるようにしましょうというのは大分違う話だと思うので、書き方は勉強したいと思います。

あり方検討会で解体費用の検討もされていたと思うんですけど、あのときの議論では私の理解では、その解体積立金の的なものを作るか、或いは修繕積立金を拡充するのかどちらでも構わないという、内容だったように思います。

それを踏まえるのであれば、災害の復旧だとか、それから将来的な解体を含めた費用がかかるので、応分の解体に要する修繕積立金の積み増しをするか、或いは特別修繕積立金のような制度を作るか、おそらくそのような言い方になるのではないのでしょうか。

○齊藤委員長

ただ、推進計画に書くときは、わかりやすい方が良いですね。

いろいろと選択肢があるとと言われると、ちょっと市民的には悩むかもしれないので、こういうことが望ましいと。ただこういうやり方もありますよというものもあるかもしれません。ちょっとここは勉強していきましょう。非常に重要なご指摘ありがとうございます。

○佐藤委員

第3章の11ページ「3-2 基本目標・施策の方向性」のなかの「(9)多様な主体・分野との連携による住環境の向上」のところですが、この推進計画が11月末に改定されるということで、今回のマンション管理適正化法の改正法の施行の一部もおそらく11月末施行だと思います。その時に、マンション管理適正化支援法人の制度が新しくできまして、その登録制度につきましても、11月末から施行されて、仙台市の方でどのような対応をされるかは、まだわかりませんが、登録制度というのが一応法律上は動き始めるということになります。

(9)のところで支援をする団体や資格者については言及されておりますけれど、タイミング的にも法が施行される時期なので、マンション管理適正化支援法人の活用についても言及されるというのもあり得るのかなと思っております。

改正法の附帯決議の中でも、支援法人を十分活用していきましょうということは言われておりますので、仙台市としても使っていこうということであれば、言葉を出していくということもあるかなと思えました。

○齊藤委員長

ありがとうございます。あり得るということですね。

I

○佐藤委員

そうですね。仙台市の考え方にもよるとは思いますが。

○齊藤委員長

指定される先としてもマンション管理士とかNPO法人が想定されているわけですが、指定される先は入っているわけですから、それはあり得ます。

よく改めて見ますと、建築・不動産分野、法律分野、福祉分野も金融機関とも、皆さんは入っているようです。

支援法人という言葉は敢えて明記するかどうかは、ご検討いただけたらと思います。

10ページの(5)の、「マンション管理について、国のガイドライン等への適合状況を評価するなど」とありますが、この「ガイドライン」というのは、具体的に何を指していますか。

○事務局

見える化等については、既存マンションの場合は、管理計画認定の基準に合っているか、また、分譲事業者、新築マンションの場合については長期修繕計画ガイドラインや外部管理者ガイドラインを想定していました。

○齊藤委員長

具体的に想定しているものがあれば、具体的に書き込んだ方がわかりやすくなるかと思えます。

○佐藤委員

それは基本方針や、基本指針とも言える。

管理組向の場合には、基本指針かもしれませんが、もう少し広い意味でいうと基本方針と書けば済むのかもしれない。基本方針のなかに指針も入っているので。

○齊藤委員長

そうですね。ガイドラインというと具体的に何を指しているかわからないので、要は将来の届出の際の評価結果をイメージして書いているということですよ。

○佐藤委員

もう少しわかりやすく示したいという趣旨ですよ。

○齊藤委員長

この計画を見た人に、この文章がうまく伝わるように、ご検討いただけたらいいかと思いました。

そして「(7)再生終末期を見据えた誘導」のなかにある、「再生(解体も含む)」という書き方は妥当でしょうか。

○大木委員

今回改正法のなかで、建替えから全て再生という方向になっていますし、円滑化法も再生法になりますから、文言としては違和感はありません。

○佐藤委員

ただその関係で言うと、円滑化法では再生と除却は一応別になっているので、だからもうちょっと広い意味で、ここでは再生という言葉を使っているという形にはなっていることは意識しつつ、使う形になるのかもしれない。

厳密には法律上の再生って言葉が出てきているので、厳密に言うと建替えと一棟リノベーションが再生円滑化法上、再生ということになる。そのように枠づけされているので、それがこの関連法令の中での再生という言葉に今回なっているので、整理が必要。一応その厳密な意味での再生じゃないということ、別に明記しなくてもいいですけど、それは意識的に使うということになるかもしれない。

○堀澤委員

本来でしたら再生・解体でしょうか。再生円滑化法の定義に従うと。

○佐藤委員

更に言えば敷地売却も別になっちゃっているので、再生事業・敷地売却事業、除却事業ですよ。敷地売却のなかに取壊し敷地売却がある。再生と敷地売却とは決議要件が違うので。敷地を決議要件に入れているものは敷地売却事業の中に入れて、敷地を含めた累計になっている。敷地持分権ですね。再生事業は建物だけでやるっていう事業で。除却は別のものとして除却がある。

○齊藤委員長

そうすると、解体という言葉は法律用語にはないということですよ。

○佐藤委員

取り壊しか、除却です。

○大木委員

先ほど申し上げたことを翻すようで恐縮ですが、一般の人が見ると「再生」という言葉は、わかりにくいかもしれません。

建て替えとか売却とか、取壊しと書いたほうが、良いかもしれません。

○齊藤委員長

矛盾がないようにね。

○大木委員

つまり、先ほど齊藤委員長がおっしゃった、このメンバーは理解しているけれど、マンション管理組合の人たちが見て、再生だと大規模修繕も入るのかというような発想になってしまうのだとすると、建て替えとか、売却、解体という言葉を使った方がよいかなと思いました。

○齊藤委員長

一棟リノベーションはどうでしょうか。

法律と矛盾がある言い方になってしまうと困りますが、そこを、一般の人が見やすい言葉で表現した方がいいのかと思う。

○白畑委員

国交省がよく使う図で、マンションの一生の図がありますよね。修繕を繰り返して、そのあとどうするか、そのあとどうするかという言葉が変わってきているんですよ。

最近では再生とっている。その前は建替えと言っていた。だからその建替えでないものは再生だから、例えば修繕を繰り返して長寿命化を図るとか、そういうのも再生であると、そういう考え方は元々あった。

だからその辺のところをきちっと、今はこういう意味で使っていますよとか、そういう説明がないと、管理組合側から見ると非常にわかりにくいかもしれない。

○齊藤委員長

そうですね。私たちはマンション再生法に変わったから、再生という言葉を使ったら良いのではないかと思ったけれども、そうでもないようですね。

○事務局

(7)の記載について、もう少し法律の言葉の使い方も確認しながら、わかりやすい形で整理していきたいと思います。

○堀澤委員

ちなみに言葉の使い方ですが、(7)の「再生終末期を見据えた誘導」というタイトルについて、「再生終末期を見据えた誘導」と言うと、完全にハード面の部分について誘導しようとしているように聞こえてしまう。もちろんそのハード面についても、今回の法改正で再生を誘導できますが、今回の管理適正化法の観点からすると、「再生終末期を見据えた管理の誘導」という言葉になるのかなと思います。

○齊藤委員長

それでは次、「第4章 各主体の役割」についてはいかがでしょうか。

○大木委員

些細な内容ですが、「(4)分譲事業者等および宅地建物取引業者の役割」の、2 ポツ目なのですが、マンションの売買契約業務または賃貸借契約業務、これはこの通りなのですが、業界的には売買仲介業務とか賃貸仲介業務なのです。

○齊藤委員長

ありがとうございます。売買仲介契約ではなく、仲介業務で良いのでしょうか

○佐藤委員

自ら売ると、売買の仲介と、賃貸の仲介が宅建業法の範囲。

賃貸を含める必要があるかというところから確認してもよいでしょうか。

○佐々木委員

居住ルールの部分が関係する。

○堀澤委員

「居住ルール及び管理組合の運営の仕組みについて」の部分ですかね。

○齊藤委員長

ちゃんと説明をし、ご理解いただくという。

○堀澤委員

マンションの売買仲介業務や賃貸借仲介業務とかですね、宅建業者自身の物件の売買もあるので、ここには本来3つ書かなければいけない。

○佐藤委員

宅建業法の文言を持ってくれば良いかと思う。

○大木委員

賃借人には長期修繕計画は関係ないですね。売買のみの話。

○佐藤委員

賃借人は、管理適正化法でどういうふうに位置付けられていましたか。

○大木委員

登場人物としては出てこないかもしれません。

○齊藤委員長

あなたの住んでいるところは分譲マンションだから管理組合があるんだよ、というのを説明しなさいということですよ。

○佐藤委員

この推進計画の中に、宅建業者が行う賃貸仲介業務を位置づけるということが、どういうことなのかなど、一瞬ピンとこないのが、それは位置づけられるのか理論の組み立てを考えておいたほうが良さそうです。

○堀澤委員

マンションの管理の向上に役に立つことであればとりあえず書いていこうという方針なのであれば、賃借人が入っている中で、好き放題やってしまうと管理の質は落ちている状態になるという、そういう想定なのだろうとは思いますが。

○白畑委員

最近のマンションで、区分所有者が自ら居住しないで、賃貸に出す。そのような場合は大体自分で相手を探して貸すというよりは、やはり不動産業者を通すことになる。その場合いわゆる専有住戸の占有者は管理規約等を遵守しなければいけないという流れがあります。

だからそれも、きちんと守ってもらおうという意味で、斡旋するときに、このマンションはこういう内容ですと、管理組合の運営の仕組みについて理解してほしいということを、ここで適正な管理のためには強調したいという意味合いかなというように思います。

○齊藤委員長

あえて中古で買う人も、賃貸で入る人にもきちんと説明してくださいねと、トラブル起こさないでくださいよねというのを、あえて入れるというのが今のご提案なわけですから、入れたらおかしいとか、書かないほうがいいのかというのがあればですね。

○佐々木委員

おかしくはないが、賃借人の方については管理規約と居住ルールについての内容というところで括っていただければよろしいのではないかなど。

○大木委員

賃借人については居住ルールなどとして、売買契約については長期修繕計画ということですね。

○佐々木委員

賃借人に長期修繕計画は関係ないですもんね。そもそも宅建業法にもありませんから。

○齊藤委員長

居住ルールはありますよね、ペットを飼ってはいけないとか。その部分について、ご考慮いただければと思います。

○佐藤委員

今議論している部分というのは、適正化法の第3条の2の2項の推進計画で定める事項のどれに該当する部分でしょうか。基本的に書くことに反対している訳ではないのですが、確認でした。

○事務局

第7号の「その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理適正化の推進に関し必要な事項」と考えております。

ご指摘のとおり、今の案では、賃貸借の部分を一連の流れで記載してしまったところがありましたので、整理が必要だと考えております。

○佐藤委員

何か義務づけるものでもないのですが、宅建業者が賃貸業務を行うときのことがここで言われているぞと、これは何で言われるんだというところは、根拠を準備しといたほうがいいのかもしいかな。

○齊藤委員長

何か問われた時に根拠をきちんと用意しておいた方が良いということですね。でも、このように宅建業者もちゃんと協力してねというのが重要ですね。

○佐藤委員

一つ大きな位置付けとしては、賃借人というより、区分所有者が誰かに貸しているのか、その区分所有者から借りている人がどのように使っているのかということは区分所有者自身の問題なんだと。だから適正化法上でも区分所有者の話が出てきているのだから、ここでも賃借人の話も出てくるよねというような形にするのが良いのかなと思いました。賃借人・占有者については、おそらくダイレクトに適正化法に出てこないのではないかと思います。

標準管理規約でも例えば居住の届け出については占有者に出せということはできないので、区分所有者を通じて出させなさいという規定にしていたので、それと同じような考え方で、区分所有者の問題として、それをとっかかりにして、賃貸借の話も説明できればいいのかなと思いました。

ただ、ごめんなさい、あまり今精緻に詰められてないのでジャストアイデアなのですが、おそらくそういう方向でやることになるのかなという気がします。

○齊藤委員長

そうすると、今の宅建業者にそういうふうにするべきではないと。極端な言い方をすると、その区分所有者の責務の役割のここに入ってくるわけですね。仲介で売る場合、或いは貸す場合は適正にちゃんと説明をなさいと。

○佐藤委員

ただその売買については今回要するに新築時の規制が新法まだ施行されてないですけど、11月末の段階で、ただもうそういう法律ができていて、施行待ちというところなので、だから分譲事業者の話が新築時からの管理計画認定の延長でここに入っています。

○齊藤委員長

なるほど。この(4)のところは新築時のことも入れているし、もちろんここでは条例を作って情報開示をしていくという意味では、分譲会社がちゃんと適正に管理計画を作って、初期からちゃんと管理適正

化するのにはミッションですよということをきちっと入れたい。

プラスして中古の流通の時も、賃貸の流通の時もきちとやってねというのが、ある意味思い入れがあるわけですね。その思い入れを上手く文章化して、適正化をバックアップできるということを皆さんで考えられればと思います。削除することを考えるのではなくいかがでしょうか。

○白畑委員

具体的には、宮城県・仙台市には「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎが」があります。その構成団体に、この不動産取引業の団体が構成団体として入っています。大きい全国的な団体が2つ。このような関係もあるので、そういう意味で協力を求めると。適正化推進計画全体の大きいまちづくり、そういう観点から見たときに、やはり協力を求めるべき。そういう中に位置付けみたいなのが、考えられないのかなと思います。

○齊藤委員長

そういう意味からすると、大きな意味で流通とか賃貸を扱う人も、みんなでしっかり適正管理を作っていきましょうねと。あなたたちも構成メンバーですよということを一緒に取り組んでいただくという意味で位置付けたいという提案ということですね。ただ、賃貸の方に長期修繕計画の説明をするのは違和感があるので、ここはちょっと分けて整理いただければと思います。

それからもう1つは、賃貸の方もやっぱりマンションの管理をしっかり理解していただく。仙台は、私の理解では全国的に比べて賃貸率が高いですよ。仙台の特徴だったと思いますが。

○事務局

数値的にはなかなか確認が取れてないところです。

○齊藤委員長

過去に東北大学の近江先生が調査されたときには、全国に比べて賃貸率が高かったことを覚えています。そういう意味では、賃貸の方もしっかりご協力していただいて、住んでる方も管理規約をご理解いただき、管理にきちんと協力してくださいねという考え方はあると思いますので、それがちょっと長期修繕計画の説明までとなったら大変ですので、こちらについては少しご検討いただけますか。

○佐々木委員

齊藤委員長がおっしゃった役割に、区分所有者が借りる人に対するやっぱり相互協力というか、その中にやっぱり入ってくるのが、自然じゃないかなという気はしますけれども。

○齊藤委員長

売るときも、貸すときにも、きちんと伝えてくださいねということですね。

本来は区分所有者の仕事ですよ。本来を超えて実利的なところを書いているのは(4)だけれども、まず本来のところをちゃんと入れ込んでということですね、ありがとうございます。

○堀澤委員

区分所有者の本来的な責務ではあるが、その区分所有者からその仲介手数料というのを取って、区

分所有者の責務に協力すべき立場にある人として、仲介業者、宅建業者も出てくるという構造ですね。

○佐藤委員

貸すとき注意してほしいというのはわかるのですが、売るとき注意してというのはどのようなスタンスになりますかね。そこはちょっと丁寧な書き方しないと、要するに買い主を選んでねという話に聞こえてしまいます。なので、丁寧な言い方が必要。

○齊藤委員長

貸すときはわかりやすいですけどもね。

○大木委員

重要事項説明書の項目なので、入って全く違和感ないと私は思います。

○佐藤委員

買った人が守るようにしてという言い方はできないでしょうか。

○堀澤委員

買った人は、今から区分所有者になろうとする人ですよ。

○佐藤委員

今区分所有者である売主において、買った人にきちんと規約を周知。

○大木委員

でもここは説明をして理解を得るように努めましょうということなので、そこは特に問題はないのではないのかなと思います。

○齊藤委員長

管理の情報をちゃんと引き継いでくださいねということですよ。

○堀澤委員

建物の性質というか、物件の性質として、管理の情報を知った上で買わなければいけないというものですかね。

○齊藤委員長

そうですね。もっと言ったら本当は各住戸の情報もありますもんね。

○堀澤委員

そこに関しては要するに売主側の責務がなくても、宅建業者の責務として位置付けるというか。

○佐藤委員

むしろ売り買いの方については、買った人の方できちんと規約の内容を確認しましょうという方向で考えて、貸す方については、所有者はしっかり賃借人にルールを守らせましょうと、区分所有者の役割の方で位置付けという。厳密に言うとこれから買おうとする人、つまり購入予定者は区分所有者ではなく、これから区分所有者になろうとするものということですから、位置づけられる。それを受けて賃貸する業者の方も、説明の話につなげるという形で良いのではないのでしょうか。

○大木委員

よろしいかと思えます。

○齊藤委員長

では次に、「第5章 仙台市マンション管理適正化推進」というところで、マンション管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項・管理組合の運営、修繕積立金についてです。

○佐藤委員

「(1)組合運営」のところに、外部管理者方式等に関するガイドラインというのが出てくるんですけども、これを入れる自体はもちろん良いんですけども、プラスして、施行の時期と、この推進計画改定の時期がずれるんですけど、管理業者が管理者に就任する場合の重要事項説明ですとか、或いは取引するときの説明会の実施とかそういったものがこの管理適正化法に規定されるので、まだ11月の段階で施行されてないので、書きぶりをどうするかという問題はあるんですけども、ガイドラインだけを書いて適正化法を書かないというのは、何となく気持ち悪いので、適正化法で明確に義務づけられる項目もありますので、そこを意識した記載にされた方が良いと思います。

○齊藤委員長

この推進計画は、いつ公表される予定ですか。

○事務局

11月末の改定を想定しています。

○齊藤委員長

そうすると、それを検討しているところなので、ガイドラインだけではなくてこれに関連するような国が定めるものは一緒に説明があったほうが良いということですね。

○佐藤委員

法の方が先かなという気がしますがそれでも。

○齊藤委員長

これだけ読んだ人に向けてというところであれば、国の法律に示されることも踏まえてという言い方にしたほうが、筋が通ると思います。これも11月ですから先に様子がわかってくると思いますので、ご検討ください。

○佐藤委員

もしかするとここあれですかね、指針なので、業者規制のことは触れないということになりますかね。

○事務局

確かに、管理組合の留意すべき事項の内容で整理しているところではあります。

○齊藤委員長

他にいかがでしょうか。

○白畑委員

助言・指導を行う際の判断の基準目安ということで、一番最後のその他のところに、大規模修繕工事を計画的に実施していないということが入ってるんですが、別にこれがあることにどうこうという意味ではないんですけど、助言指導のガイドラインによると、いわゆるその助言指導はソフト面で行って、ハード面では行わないみたいな記述があるのですね。

だからそこら辺との兼ね合いで、計画的に実施するという事だから、管理運営に関わることである。或いはその長期修繕計画の使い方に関わる事だという、そういう考え方もいいんですけども、そのあたりをガイドラインはどういう意味で、例えば建替えをしなさいとか、そういう勧告をしちゃいけないというそういう意味合いでハードという言葉を使っているようですけども。そのあたりのソフトとハードという言葉がちょっと引っかかったんですね。ガイドラインそのものに引っかかったんですけども。

○齊藤委員長

今の規模修繕工事の話でいうと、物理的な話ではなく組合の運営の話ですよ。これはあえて大規模修繕工事を計画的に実施していないということを入られたわけですね。そういう意味でも、指導助言を行う際の判断の基準。今、国が定めているもの以外にも少し先を見て入れられているってことです。これはまた国の発表がされたら、それと合わせていくってことです。確認できたらよろしくおねがいいたします。

○事務局

国の指針において、今後同じ内容が示されたら、国の指針の方で対応することができるので、仙台市の指針から削除する形になると考えております。

ただ、国が定めなかった場合にはそのまま残すようなイメージでおります。

○齊藤委員長

そして大規模修繕工事というのは国の助言指導ガイドラインには入っていないけど、やはり、その物理的な修繕もしっかりしているのかどうかを入れないということですよ。

大規模修繕工事を、計画的に実施していないということは、ある一定の築年数以上のところですよ。

○事務局

今後創設する届出制度では、例えばその過去に大規模修繕工事をやった回数であるとかそういうと

ころも届出ていただくことを想定しております。例えばそのなかで、例えば築 20 年以上になっても 1 回も修繕工事を実施していないとか、築 40 年以上経っていても大規模修繕工事を 2 回以上やっていないとか、そのようなところについては、働きかけが必要かと考えております。

○齊藤委員長

つまり、管理組合の運営がちゃんとできてないだけじゃなくて、物理的にもちゃんと修繕してないじゃないかと。わかりやすく言うときちんとできてなかったから劣化してきている、だから、周りにご迷惑かけるのではないかというようなこともありますので、わかりやすく物理的なものをここに入れておきたい、という趣旨かと理解しております。

○佐藤委員

もう一つ確認しておきたかったのが、改正適正化法のちょっとその読み方がわからないところがあるんですけど、助言指導の中に修繕に関することも多分入ってくるというように思うのですが。

勧告の方の、改正適正化法の第 5 条の 2 の 2 項だと明確に修繕の実施が適切じゃないときには、勧告できるというふうを書いてあっておそらく五条の 2 の 1 項の方の助言指導の方も、ここに、この基準は管理適正化指針に則して、管理の適正化を図るために必要な助言指導をすることができるようになっていて、多分この中に修繕についての助言指導も多分入ってくるという、そういう趣旨の改正なんだと思います。そういう意味でいうと、今回のこの助言指導の中に修繕の話が新法ベースでいうと、入ってきてもいいということになるのかもしれないです。

○齊藤委員長

おそらく修繕の勧告の基準も作られますよね。それとの兼ね合いもあるので、ということですよ。今、それを先読みして、物理的な項目を入れましょうということですが、今回の法改正によって修繕、この勧告の基準がつくられるということが宣言されておりますので、物理的に。そのあたりもちょっと踏まえてということですよ。

皆さん丁寧に見ていただきましてありがとうございます。

ということで、少し法律が動きましてそれを実際どう動かしていくのかっていうのを今至急に検討しているところでございます。標準管理規約については 9 月には改正案を出して、世の中にお披露目する予定でございます。

○佐藤委員

私がちゃんと確認できていないんですけども、今回助言指導の基準の目安というのは項目あるんですけど。勧告については特に何も決めなくていいんでしょうか。

○事務局

市の指針には「助言指導の基準の目安」として記載してございますが、勧告については、市独自では定めないと、今整理しているところでございます。

○堀澤委員

改正法の第 5 条の 2 の第 1 項の部分だけ今回市で独自に定めているのであって、第 2 項の部分に

については、とりあえずは行政指導、一般的な範囲での対応という構成でしょうか。

その場合、第5条の2の第2項で、修繕の実施に関して不適切な場合について勧告ができるといっているのですが、勧告に行くということは、第3項の話で、あとで管理士の斡旋などが出てきますけれども、それに至らない第1項の部分は、それよりはもっと広いものを対象とできるので、広いものの対象としている以上は、修繕の実施に関しての助言指導というのも第1項で想定できるという予想としてよろしいかと思います。

○佐藤委員

実質的には多分そうで、おそらくこの第5条の2の書き方って、その第2項と違ってですね、管理適正化指針に即して必要な助言指導ができるのだと。ただ、結局管理適正化指針の中に修繕に関する今回の項目も入ってくる。私が言っているのはあくまでも技術的な話ですが、当然指針に即して助言指導できるっていう形で、修繕のことも助言指導の対象になるってことになると思います。

○事務局

改正後の適正化法の第5条の2の第2項の中で、その修繕の実施が不適切なところを把握したときについて、勧告までできるような形になっているので、なので、その法の中で受けとめられるのではないかと考えておりました。

○佐藤委員

おっしゃるように権限としては第5条の2の第2項で、市長が勧告自体はできるんだと思うんですけども、その上での基準の目安を定めなくて良いのでしょうか。

○事務局

国の指針に入ってくるという前提でおりました。

○佐藤委員

おそらくそうだと思っていて、その上で助言指導については基準の目安が書いてあるというのはどういうことなのか。ただ、いまの段階で書くことが難しいのはわかっていますが、ここは何か検討しなくて良いのでしょうか。

○齊藤委員長

国の情報がまだ出てないので、仮定の議論をしてもしかたがないかもしれませんが、そちらは私と両方で探りながら、11月末を目指しておりますので先生方のご指導を受けながらまたしっかりと作っていきましょう。

続きまして、25ページの目標値について、ご覧いただきたい目標値が新しく出たところ、そして、見直しをいただいたところがございます。

まず届出制度を開始していきなり100%ではなく、5年後に80%を目指す。

30年以上の長期修繕計画が今37.3%ですが、5年後には50%。そして自然災害を想定した自主防災組織というのが、今まで26.8%、5年後は30%、これなかなか現実的には、そう簡単には伸びないということなんですね。現実を見ていただいとということでも、適正な目標値ということで、この辺りは

いかがでしょうか。

全体を見ていただき、いろいろご指導いただきましたが、まだちょっと国の動きも十分にわからないところもありますが、それに寄り添った形で、仙台らしいものを作っていただければと思います。

それではもう1つ、皆さんに議論していただきたいポイントがございますので、ぜひ既存マンションの届出制度の方をご確認いただいてよろしいでしょうか。

さきほど、こう考えていたものを、こう変えましたっていうことで先ほど説明を受けました。

元の案では、管理組合の総会で承認を取ったうえで届けましょうということですね。決議を取り仙台市に届け出て、結果通知を市が通知します。この通知をもらって、管理組合内で確認できるのが、次の年の総会になるということで、これはタイミングがずれているんじゃないかという課題があるということでした。

改善案では、総会で届け出ますよ、自分たちがまずチェックをしたものを確認して、これを届け出るということを管理組合の総会で決議をして届け出るということになるということですね。

そうしますとこの元の案であった仙台市の通知は、改善案ではどこに入ってくることになるでしょうか。

○事務局

自己チェックのみとし、仙台市から全棟に対する通知は、行わないような流れとして考えております。

○齊藤委員長

そうすると自己チェックでみんなが確認し合っ、これで届けますねということを確認して、届け出てもらってということで。それをわかりやすく言うと、総会にかけるときには自己チェック情報をみんなで、確認してもらおうということですよ。

○事務局

届出書に入力した時点でそれがマルなのかバツなのか、その結果が表示されるような書式にできないかと考えておりました。

○齊藤委員長

わかりました。これこそ現場がわかる方ご意見いただきたいです。こんなにバツが多かったら届け出やめようかということに総会でなる可能性もある気もするけど。

でも、この情報開示をされることが考慮されると、きちんとそれを確認して、総会で決議採って欲しいですよ、というあたりも、ちょっと現場がよくわかる方にご指導いただきたいのですけどいかがでしょうか。

確かに1年後に最後に言われてもねって感じがします。

○佐藤委員

最初の段階で、よくよく見るとどちらであっても総会で承認をしているので、改善前のパターンでも自己チェックはしているのでは。

○齊藤委員長

普通は、管理適正評価制度も、一般的には自己チェックしてはいますね。そうではないケースも一部ありますが。チェックをして、こういう結果になりました、このままでいくと星4つですねっていうことを前提に総会にかけていただけますよね。

では、うち星4つだったらもういいんじゃないの、ゴーという感じでいくというイメージがこの下のバージョンですよ。

○佐藤委員

元の案でも同じような形になるのではないのでしょうか。一番最初の段階でのプロセスの違いは何なんのでしょうか。

○齊藤委員長

元の案は、仙台市の立場から見たら、自分チェックするかどうかじゃなくて総会にかけて届け出する。仙台市からしたら、求めていることは、まず総会でちゃんと届け出ていることを決議してください。

○事務局

元の案は、届出書自体、修繕積立金の額や、管理組合のあるなしなどの事実だけを書いた届出書を提出すれば、足りるような形でした。その時にその評価まで出すような想定ではなかったところです。

○大木委員

改善案の場合、例えば自己チェックをするわけですから、修繕積立金が幾らでは何かだけではなくて、平米単価幾らあって、その国の基準からしてバツかマルか、その辺がわかるような、そういうものは作るってことですよね。

○齊藤委員長

そのシートに入れてもらって、市にとっては届けてもらうことも大事だけど、それを機に自分たちの健康診断みたいにチェックをしてもらうことが大事なので、今期の理事さんでちゃんとやってもらって、今期の理事さんが確認をし、自分たちが今期何をすべきかということを確認して欲しいと。

とは言っても、現実には前期の理事がやるわけですよ。

○佐々木委員

そうですね。次の人に引き継ぐ形となる。

○佐藤委員

届出書を議案で付ける形になると思うのですけれども。

○大木委員

議案の要領ですよ。

○佐藤委員

届け出というものが行政法的にどういう行為かよくわからないのですけれども。

○堀澤委員

この届け出られたものに対して、事実上許可制みたいなことにすることは可能です。届出られたものに対して、変更命令というのを条例でセットにすれば。

例えば水質汚濁に関する届出などではあるんですけども、一定期間は行政が公表するまでに、この期間の間だけは命令できると。水質汚濁の場合には、それが60日間だったんですが、その間、命令が来る可能性があるから、その間は排水してはいけないとなっています。その期間中に審査を行い、審査の結果、これはおかしいだろうという形で返事が返ってくることもあります。

何も返ってこなかった場合には届出た内容が公表されることになる。届出に対する業者へのアクションについては、この状況では行政の方からはない。公表されるだけという形です。

ところが、届け出られたものに対して変更させようとするとなると、この命令は行政処分として作らざるを得ない。このようなことをやろうとすればできます。

ただ、通常ここで想定される届出だと、管理組合の方が全部マルにしてしまえとマルにした場合に、問題であるとし、これを公表することを止める仕組みっていうのは、何か一般刑事法でないと止めようがないのかなという気はいたします。

○齊藤委員長

自己チェックなんですね、さきほどおっしゃられた全てマルとしてしまった場合どうするか。ただ、裏付ける書類を添付してもらおうのでしょうか。

○事務局

添付書類までは求めない想定でした。あくまでも自己申告になります。

例えばエクセルシートでこの欄に丸をつけたらバツが示されるとか、そういうふうなことが自動で出てくるようなこととともに、それに対する解説のようなことを明示していくようなイメージでおりました。

○佐藤委員

そこは性善説でやるとしても、届け出をするのに一応総会決議が必要だという前提に立つとすると、届け出する内容を議案でおそらく付けることになるので、当然、自分で結果を知ることになるのかなという気はします。

○大木委員

例えば、届出項目の例として、総会を毎年1回以上開催しているかという項目で考えると、これは○×ですよ。

或いは、修繕積立金がありますが、長期修繕計画ありますかという設問についても、○×だと思うんですけども、修繕積立金の額が適正かどうかという点については、「今いくら」というような書き方をすると、それから㎡単価で割った数字を記載するという手法を比較すると、多分後者の形の方がチェックはそれぞれの管理組合でしやすいのかなとは思っています。

ただ一方で、その場合難しいのは、区分所有者は自分の部屋の面積は、わかっていますけれども、総専用面積は認知していない可能性が高いと思うので、この計算方法を周知させることが重要になるかと思っています。

○齊藤委員長

届けてもらうのは事実を届けてもらうわけですよね、管理費はいくらなのかとか。

○事務局

実際に数値を入れてもらう部分もあれば、その管理規約自体や規定のありなしなどを回答してもらう部分もあると考えております。

○齊藤委員長

なるほど。東京都で届け出制度を作ったときは確か、基本的には事実を書いてもらうとか、わかりやすくアンケートに答えてもらったみたいなので、そこに価値観は入れないっていうか、事実を書いてもらうという。

なので、マルかバツとかじゃないけどそのマルとかバツっていうのは、ここのオリジナリティで且つ、ある意味基準と健康診断基準になるということですよ。

ただし、その基準になる根拠のところは、あくまで自己申告っていうことなんですよ。そうすると、しっかり自己申告でチェックをしてもらう作業をみんなでやるとなる。

このような作業は、現実的には管理会社がやっておいてという形になるますでしょうか。

○佐々木委員

そうなるのではないかなと思っております。可能性としてですが。

○齊藤委員長

これは虚偽になったら管理会社が勝手に嘘つきましたってなるから、管理会社さんは、みんな真実を書いてくれると性善説に返ります。

○佐藤委員

この仕組みだと、管理会社さんが付いてところは、おそらく運用的にはちゃんとやってくれて、自主管理のところはそもそも届け出を出さない。このような現実になるかもしれない。

○齊藤委員長

自主管理のマンションに、どう確実にやっていただけるかという課題もありますね。

いろいろ書類を確認するのが必要な場合、大変ですよ、管理計画認定制度も、ものすごいエネルギーがかかりますから、そうではなく簡易にできて、そして信頼できる人間がチェックしてくれてという方法を、考えていく。

そして今日の議論は、まず自己チェックしてもらったものを総会で、これで届け出ますよっていうことを確認し合って、総会で OK と出たらそれを出してもらいます。その内容を行政の方から、通知はせずホームページ上に公開するということが実質の通知の内容になるということですかね。

届出の内容がおかしいのではないかとということはないでしょうか。私たちがよくアンケートしていますが、項目に矛盾がある場合があります。例えば築 30 年で大規模修繕を 3 回もやってますというような回答がある。そのような場合、問い合わせしていますが、この制度ではそのようなときも届出られ

る内容のままということでしょうか。

○事務局

届け出自体の内容を信じるしかないような状況。

○佐藤委員

届出内容自体を公表すること自体は、個人情報に当たらないと思うのですが、記載された内容が、必ずしもマンションの状況を適切に示しているとは言えないケースもあるのではないのでしょうか。

○齊藤委員長

勘違いというケースもあって、築何年ですかと聞いても1950年に建てられたものを、築50年と書いてあったり、戸数いくつですかと聞いても全然違うケースもある。

○事務局

確かに、市で実施しているアンケートを行うなかでも、書いた方の勘違い等で、実際と合わないケースが結構あるなどは感じております。

今回の届出制度では、総会をにかけていただくというところで、そこを皆さんでチェックしていただいた上で出していきたいと考えております。

○齊藤委員長

どうですかね、総会でチェックというのは現実的でしょうか。

○佐々木委員

現実的には総会でチェックという時間は割かないと思います。結論と、この内容で良いか悪いかという決議になるのではないかなと思います。

○佐藤委員

例えば、結構重要な修繕積立金の金額とかも、もし誤っていましたという場合は、流通上影響があるなどという気もしています。チェックしたところで、というのものもあるかもしれないですけど。そのまま公表するとなると、その辺はどうかなと。

○堀澤委員

行政による情報提供という側面があると思います。そうすると間違った結果を信じて購入した人から訴えられたときどうするか。最近あった話で、大阪でハザードマップの表示が事実と異なっていて、訴訟を起こされて、勝つか負けるかストレスな案件があったような覚えがあります。

ここで素通ししなかったらしなかったで、そうするともう完全にほぼ引き受ける格好になってしまいますので、どちらの方がいい制度といえるかちょっと悩ましいところです。

○大木委員

例えば管理組合の総会でチェックをしたうえで、その情報をそのまま流しただけであればエクスキ

ューズはできないのでしょうか。

○堀澤委員

届け出られたものをそのまま公開しているということ、一生懸命書くってという方向なののでしょうか。

○齊藤委員長

そういうことですよね。仙台市はチェックしておりません。管理組合の総会で決議された内容をそのまま開示しておりますという形になりますよね。

○堀澤委員

管理の価値を上げるような感じはあまりしなくなる格好になりますよね。

○齊藤委員長

本来の目的から離れますね。

実際にシミュレーションしてみると、いろいろと課題がわかっていくところですね。

○大木委員

例えばマンション管理適正評価制度とか、あの辺はどうチェックしているのでしょうか。

○齊藤委員長

適正評価は管理会社でチェックをかけて、かつ管理業協会の本部でもダブルチェックしてますね。

○事務局

補足いたしますと、新築時の届出については、添付資料をつけてもらったうえで1件1件チェックすることを想定しているのですが、既存のマンションについては約1,500棟あるということを見ると、証明するための資料の添付を求めて1件1件チェックすることは、現実的には難しいと考えておりました。

そのため、届出された内容で評価するしかないと思っておりましたが、評価結果を開示するかどうかについては慎重な検討が必要だと今回の議論を受けて思うところでございます。

○高橋委員

今回の届出制度は東京都とかのA4裏表ぐらいの分量を想定していました。

ただ、今日の資料を見ると、評価までわかるようにするということは、管理計画認定の基準とか、マンション管理適正化指針に定める助言指導等の判断基準の目安とする予定とあって、これはかなりハードルが高くなります。それもチェックするようになると、東京都がやっているような簡便な届出書とはかなり異なってくるようになると思います。管理組合だけで記入ができる内容であると良いです。

○事務局

他都市の事例を鑑み、両面A4両面で完結できるような形にしたいというふうに考えています。

そのチェックも、1個1個、確認できる限界があるので、また、ありなしで判断するとか、入力するだけ

で確認できるような書式を考えたいと思っております。

ただ口頭だけではなかなかお伝えしきれないので、内容については具体的イメージを、お示しながら議論ができればと思っています。管理組合のみなさんに負担をかけるようなボリュームは、なるべく避けたいというふうには考えておったところです。

○高橋委員

そうですね、アンケートの限界があるので、でも限界がありながらも、管理組合が管理会社さんに手助けしてもらわなくても書けるような内容だと良いと思います。

○齊藤委員長

大体予定の時間も参りましたので、皆様にご議論いただきましてありがとうございます。

推進計画につきましては、皆様に多々ご意見をちょうだいいたしましてありがとうございます。

今日いただきましたご意見を踏まえまして、また事務局の方で再度ご検討いただき、皆さんにご意見いただいたものをまた皆さんに返していただければと思います。

パブリックコメントのスケジュールを教えてくださいいただけますか。

○事務局

現時点で9月末から10月末のパブリックコメント実施を予定しております。

○齊藤委員長

そうしますと委員会はその前には開かないので、今日いただいたご意見を踏まえて、皆さんにメール等でご連絡申し上げてご意見をちょうだいするという形にしたいと思います。

またこの届出制度も、次回具体的に議論できればと思います。いろんな課題も見えてきましたので、これも実現に向け皆様方と一緒に検討していきたいと思っています。

本日の委員会の議事はこれで終了し、進行を事務局にお返しします。

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。いただいた意見をもとに修正して参りたいと思います。

次回の検討委員会でございますが、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したいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上をもちまして第6回仙台市マンション管理適正化推進施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。