

第7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11月11日(火)14:00～16:00

会 場： 仙台市役所本庁舎 8階 第2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. 報告
 - ・仙台市マンション管理適正化推進計画改定最終案について
3. 議事
 - ・届出制度について
4. 閉会

1. 開会

○事務局

- ・第7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. 報告

- ・仙台市マンション管理適正化推進計画改定最終案について

○齊藤委員長

それでは、まず、報告事項「仙台市マンション管理適正化推進計画改定最終案について」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1-1～資料1-5に基づき説明)

○齊藤委員長

ただいま事務局から報告があった内容について、皆様の方から何かご質問等ありますか。

○佐藤委員

今回修正いただいた、推進計画「第4章 各主体の役割」の「(1)管理組合及び区分所有者の役割」と、「(5)宅地建物取引業者の役割」のところですが、今回の修正でよろしいと思います。

(1)については、同居して住んでいる方と、賃料払って賃貸住まれている方と、賃料を払わず使用者の形で住んでいる方という、3つのタイプがあると思いますが、それが全て網羅されていると思います。

(5)については、関係があるのは賃借人のみですので、そこも区別ができており、この修正でよろしいと思います。

○大木委員

最終案の内容には異存ありません。届出制度が開始されたら、様々なフィードバックが来るとは思います。その結果を踏まえながら、順次、内容の変更はされていくのでしょうか。

○事務局

推進計画の計画期間が令和12年度までとなっておりますので、次回の改定時期には、届出制度でいただいたマンションの状況等を踏まえながら、計画に反映させていきたいと考えております。

○大木委員

仙台市内のマンションが、できるだけ良い状態で管理されるよう、祈念しています。

○白畑委員

私も計画の内容には異存はありません。この計画を管理組合や区分所有者にいかに関与させるかが重要だと思います。仙台市もこれまで色々と努力されてきたと思いますが、ただホームページに載せるだけでは、皆さんの手元には届かない場合が多いところです。

また、役員も輪番制等で変わることが多いので、なるべく機会を設け、管理組合や区分所有者に届くような工夫しないといけないというのは、令和4年度に計画が策定された時から感じています。

○佐々木委員

パブリックコメントや説明会の意見でも出ており、私も以前この委員会で意見を申し上げたところですが、特別修繕積立金というあまり聞きなれない言葉が出てきます。震災も経験し管理組合の皆さんは、かなり支出もしておりますので、やはり修繕積立とは別に積立てることは厳しいといった意見も出てくるというのは想定できたかと思います。そのあたりについて、誤解がないような説明が重要だと感じています。

○齊藤委員長

資料1-2で説明会の報告がありますが、主な質問の内容のところにも、修繕積立金とは別に、特別修繕積立金を積み立てることは困難というご意見、保険では不十分かとのご意見もありましたが、この質問には市はどう回答されたのでしょうか。

○事務局

保険を否定しているわけではございません。保険は保険で大切であり、保険で災害に備えるという方法もありますし、あるいは特別修繕積立金という形で災害そして再生へ備えるという方法もあると、1つの手段として紹介していることをご説明したところです。

○佐藤委員

今の特別修繕積立金について、私自身としてはこの部分の考え方として、もちろん災害のときの備え

という側面もありますが、推進計画最終案の22ページ「6—6 特別修繕積立の設定等の奨励」の2つ目の段落に、マンションの寿命が到来した際に備えるというところに、それなりに大きい力点があると思っています。というのは、地震のときについては保険での対応や公的な支援もあつたりしますので、むしろそれ以外の場面も想定しているというところを、今後強調したいと思っております。

○齊藤委員長

非常にわかりやすい新しい考え方を打ち出していただき、大木委員も、最終的に解体費が用意できないマンションがこれから続々と出てくる危惧があるということをおっしゃられております。そのことに対応する考え方を確立いただいたと思います。

説明会の質問のなかにある、届出書の作成主体は誰になるのかという質問については、管理組合ということでしょうか。管理会社が作成しても良いでしょうか。

○事務局

管理組合の総会を経たうえで、マンションの管理者名で提出いただく形になります。届出書の記載自体は、誰が記載するか指定はせず、管理業者の方が作成する形でも問題ないと考えております。

○齊藤委員長

管理組合の皆さまが自分事として捉えていただいて、実効するにはどうすればよいかというご質問だったかと思います。

またお気づきになったことがありましたら、後ほどでもご発言いただければと思います。

3. 議事

・届出制度について

○齊藤委員長

それでは、次の議題に移ります。本日の議題「届出制度について」です。事務局より、説明をお願いします。

○事務局

それでは説明事務局より説明いたします。

(資料2-1～資料2-4、参考資料1に基づき説明)

○齊藤委員長

それでは、ただいま事務局から説明のありました、資料2-1の12ページにある本日の論点に沿って、ご議論いただければと思います。論点が3つあり、関連するかもしれませんが、一つずつ見ていきたいと思います。

まず、マンションの分譲会社による届出について。新築の分譲マンションの管理計画認定制度が令和9年4月からスタートする予定です。仙台市の届出制度は、それに先駆けてスタートすることになるかと思っています。

現在の予備認定でも約半数のマンションが取得していると考え、新築の管理計画認定制度がスタートすると、かなりの数、認定取得を希望する事業者から行政に申請書が届く形となるかと思いますが、この届出制度とはどのような関係となる予定でしょうか。

○事務局

現在、マンション管理センターが実施している予備認定制度の時点では、市に書類が来ないので、連動は難しいと思っておりますが、新築マンションの管理計画認定が始まったら、例えば管理計画認定の書類が、届出書を提出しなければいけない日の前に提出されるのであれば、例えば添付の書類を省略できるとか、届出日後に申請されるのであれば届出の変更の手続きを省略できるとか、連動できるようにしていきたいと考えております。

○齊藤委員長

実務的には、どちらを先に出すことになるでしょうか、同時ということは可能でしょうか。というのも、分譲会社からすると、かなり似てる内容のものを提出することになるので、できるだけ一体にして、どちらも手続きできるようにしたいですね。そういう意味では上手に連携させていくことがとても重要だと思います。

ちょうど、新築の管理計画認定制度の開始に向けて、国が「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」を設置し、11月6日から見直しの議論がスタートいたしまして、その手続きについてもかなり議論いたしました。

というのは、新築時から住宅金融機構のフラット35を使いたいと考え、どの時点で書類の手続きをするのかということもあるので、そこの整合性が必要だと思います。

また、本日、事務局からの届出内容案と評価結果通知案の内容について、予備認定の項目を基本にご説明いただきました。

一方で、新築の管理計画認定が令和9年4月から始まる予定で、皆様の準備期間が必要だろうということで、今年度内に国の検討委員会の報告内容を確定するスケジュールで、今頑張って進めています。そうなりますと、その項目が年度内に固まると考えると、新築の届出の基準については、管理計画認定の内容を使っていった方がよろしいのかなと思いましたが、いかがでしょうか。

○事務局

新築の管理計画認定の基準について、もう少々後になってから具体的な基準が見えてくると想定し、本日お示した新築の届出書案と評価結果通知案については、現在の予備認定の基準をベースに作っております。

ただ、齊藤委員長からお聞きした国の検討状況を鑑みると、近いうちに基準が見えるのであれば、予備認定の基準をベースとするのではなく、先を見越して新しく設定される新築の管理計画認定の基準をベースに設定していく方向としたいと思います。

○齊藤委員長

国の検討委員会の資料については、国のホームページにも掲載されましたので、ご覧いただければと思います。届出の内容や評価基準については、その辺りもご考慮いただくことを前提に議論していければと思います。

○佐藤委員

大きな話の後に、すごい細かい話で恐縮です。おそらく誤字だと思いますが、資料 2-2-2 の、マンション管理が重要ですという囲みの記載中にある、外部管理者方式の括弧内の記述について、「管理業務者」となっていますが、「管理業者」かと思います。

もう一点、その下の「マンションの管理は区分所有者の責務です」とあるところの右の囲みの文章に「管理会社」とありますが、あえて書き分けてないのであれば「管理業者」かと思います。内容としては差し支えないところですが。

○事務局

意図があつての書き分けではなかったので「管理業者」に修正します。

○佐藤委員

もう一点、伺いたかったのが資料 2-2-2 の、真ん中辺りに、届出書記載の評価結果等の項目に、「予備認定の主な基準を満たしています」とありますが、主な基準を満たしているというのは、どのような基準でマルが付く仕組みになっているのでしょうか。

○事務局

裏面の赤いセルの基準、本日の資料上では予備認定の基準となっているところに全てマルが付いた場合には、表面の「予備認定の主な基準を満たしています」のところにマルが付く形になっています。

○佐藤委員

文字面だけを見ると、赤いセルの基準のほとんどにマルがついてるのに、何故主な基準を満たしていないとなるのかと思う人がいそうだと感じました。

○事務局

「主な」や、資料 2-3-2 でも「多くの」という言葉遣いだったので、確かにわかりにくい表現かと思いますので修正します。

○佐々木委員

新築の届出について質問なのですが、分譲前に事業者がまず届け出るということですが、それを継続するためには、管理組合が発足してから、新ためて届出が提出されるということですね。

案の状態ではなく、きちんと管理組合で決議されたものを提出しないと、続けていけないかと思いますが、手続きとしてはどうなりますでしょうか。

○事務局

今の予定では、分譲事業者が関わっている間は、内容に変更があつたら変更届出書を提出いただく。管理組合が発足したら、資料 2-4 の引継報告書を、管理組合から提出していただき、図面の他、新築マンション管理計画の届出書内容及び評価結果も含め、引き継いだ旨を報告してもらおう予定です。

こちらの引継書については、最初の総会が行われた 90 日以内に提出いただき、この書面のなかで

管理組合の郵送やメールアドレスなど連絡先を確認する考えです。

この時点で、最初の新築時の分譲会社が設定した内容から変更があったかどうかについては、現時点では確認する予定とはしていません。

その後、既存マンションの届出を提出するタイミングが参りますが、現在定期報告を提出するタイミングに合わせ、3年に1度提出を求めることを考えておるところです。管理組合が発足し、既存のマンションの届出を提出するタイミングが来た際に、その時点の管理状況を届け出いただく流れを想定しております。

○齊藤委員長

確認ですが、新築時の届出を分譲時に出します、その内容を設立総会の時に報告してもらおうということでしょうか。

○事務局

現時点では、書類などの引継ぎを受けたことの報告を、管理者等に求める形の条文案と考えていました。

○齊藤委員長

基本的なことですけれども、適正化法で定められている11種の書類を、分譲会社から管理組合に引き継いだということは、何か書面をやりとりするということも行われていないのでしょうか。

○佐々木委員

昔は書類自体がないということもありましたが、今は管理会社に説明をするということもあれば、管理組合も一緒に立ち会ってというケースもあります。会社にもよりますが、きちんと書面を交わすことをやっていたらいる会社さんもあります。

○齊藤委員長

そうすると、きちんとやってるんだけど、それは分譲会社と管理組合であるとか、分譲会社と管理会社との間で行われるものなので、この引継書について、その時にサインをしてもらうということはおかしくはないということでしょうか。

○佐々木委員

おかしくはないと思います。

○齊藤委員長

そういうことをきちんとやってないところに対し、しっかりと書類が引継がれるよう求めるということでしょうかね。

○大木委員

純粋な疑問なのですけれども、適正化法の中で引き継ぐべき書類のなかに、建築確認済証や完了検査済証はなかったのでしょうか。おそらくなかった気がします、本来はあってしかるべきかと思います。法

律に書かれていないのであれば、引き継ぐべき書類のなかに、加えてはいかがでしょうか。

当然引き渡しているはずなのですけれども、図面はもちろんなんですけれども、確認済証と検査済証が引継がれていることも、とても重要だと思っています。

○事務局

適正化法で定められている図書には、やはり確認済証や検査済証は含まれておりません。

市の独自条例で引き継ぎを求めようとしている内容としては、マンション標準管理規約のコメントにある管理組合が管理すべき図書の内容を参考に設定したのですが、そのコメントの中には、特定行政庁関係書類のなかで、建築確認通知書と記載されていることもあり、追加を検討したいと思います。

○齊藤委員長

必要だと思います。そういう意味では、せっかく市で独自に定めるのであれば、形式的ではなく、今後適正な維持管理をしていくのに必要だと思われるものは追加できた方がよろしいですね。

○佐藤委員

適正化法第 103 条の設計に関する図書の解釈の問題かなと思います。設計に関する図書で国土交通省が定めるものになっているので、図書というのは純粹に図面だけのことを指しているのではないかなと思いますので、そこをご確認いただければと思います。

○齊藤委員長

大木委員からご指摘があったのは、法の規定の図書はあっても、現実としては当然確認済証と検査済証が必要でしょうということですよ。それはマンションを維持管理しているとそうお感じになられますかね。

○佐々木委員

売買関係で確認が求められる項目でもあります。

○齊藤委員長

一棟リノベーションなどをしようとするときにも、確実に必要になってきますよね。そのあたりも踏まえて、ご検討いただければと思います。他にはいかがでしょうか。

○堀澤委員

適正化法の引き継ぐべき図書のなかに、構造計算書も入っているということは、図面以外も含められているかもしれない。あえて外しているのか、もしくは、挙げられているものを総合すると、確認申請等と同じ内容になるものでしょうか。

○大木委員

こちらに書かれている書類一式の他、行政や検査機関による確認済であることがわかる印が押された表紙があることが重要だと思います。

○齊藤委員長

新築時からの管理計画認定を取得したマンションも、設立総会において、新築時に分譲会社が申請した管理計画認定を管理組合が引き継ぎます、というセレモニーをしていただいて、書類を提出してくださいという流れになっていく予定です。そちらの流れと連携しておいた方がよいかと思えます。

○佐藤委員

条例に記載予定の文言について確認だったのですが、名古屋市の場合ですと宅建業法に絡めて分譲事業者を定義していますが、適正化法だと特に宅建業法に絡めずにマンションを分譲する者となっていますが、仙台市はどちらの予定でしょうか。

○事務局

「新たにマンションを分譲しようとする者」とする予定でした。

○佐藤委員

どれだけ区別することに意味があるか、よくわかってないところもありますが、提出を求める対象がズレてしまうことがないように、もし新築時からの管理計画認定との接続を考えると、適正化法ベースの言葉を使っておいたほうが良いかと思いました。

○齊藤委員長

管理計画認定の基準の件で、国の検討委員会の第一回目の議論では、手続きをどのように進めていくかという話をしているのと、あとは修繕積立金の金額をどのように設定するのかという話になりました。国のガイドラインで示されている0.6から1.1の引上げ幅の範囲内で納めていただくようにするのかということで、一回目でしたから、意見が割れたところではございました。

また、新たに項目を設定しようというところで、防災関係の項目をやはり加えるべきではないかという議論でございました。仙台市は先取りしていますが、今の案では防災マニュアルを策定することが案のなかに入っております。防災訓練の実施など、様々な防災対策がありますが、そのなかでもマニュアルの作成が案のなかに入っております。新築時の基準に入るということは、既存の方にも入ってくるのかなと思います。

もう一つ議論になったのは、第三者管理者方式をどう取り扱うかということです。

そのような流れもあるなかで、手続き上の簡素化や、分譲事業者に同じことを求めるようなことがなく、スムーズな手続きができるようにしていってもらえればと思います。

○大木委員

引継報告書にある管理組合の連絡先について、一般的にはおそらく理事長さんの連絡先になると思うんですね。

メールアドレスも多くの場合は理事長さんになるかと思いますが、3年後には変わっていると思いますので、ただし書きか何かで、3年後には仙台市から連絡がいく可能性があるので、その際にはご対応願いたいという文言を書いておいたほうがいいのかと思いました。

それから新築時に管理組合でメールアドレスを持ってる可能性は限りなくゼロに近いと思いますが、管理組合でメールアドレスを持っているのだとすれば、それを記載してもらえれば良いかと思えますの

で、個人のアドレスか組合のアドレスなのかを書いていただけたらどうかと思いました。こちらは、資料 2-3-1 にも関係するので、その辺を工夫していただくと良いかと思えます。

○齊藤委員長

管理計画認定制度では、連絡先は誰を記載することが多いのでしょうか。

○事務局

管理計画認定の申請では、申請に関する連絡先という意味で、管理業者の担当の方の連絡先を書かれているケースが多いです。

○齊藤委員長

新築時の届出は、分譲事業者が届け出ますが、その後、誰が管理者になったとかいうことは何か届け出てもらえるのでしょうか。

○事務局

資料 2-4 にある引継報告書は、団体名と代表者名を記載のうえ提出いただくので、そこでわかる形になります。

○齊藤委員長

そうすると、この資料 2-4 は書類の引き継ぎだけではなく、届け出ている内容の引き継ぎという意味もあるかと思えますので、そのようなニュアンスを加えた方が良いかと思えます。

○事務局

引継ぐべき書類のうち、市条例に規定する予定の図書のうち 1 つに、新築マンション管理計画届出書と評価結果を加える予定でして、その書面を引き継いでもらうことにより、新築時の初期設定の内容をきちんと引き継いでいただくことを促したいと考えております。

○白畑委員

事務的な流れの確認ですが、さきほど事務局から届出は 3 年に 1 度を予定しているとありましたが、管理計画認定の有効期間は 5 年です。そうすると新築のマンションですと、管理計画認定について管理組合として初めて届出をするタイミングで、新築時に提出した管理計画認定が有効であったとして 3 年目の届出が必要となり、その 2 年後には、管理計画認定の更新申請による届出が必要となるということでしょうか。

○事務局

届出制度について、新築の場合と、既存の場合がございます。

新築の場合、基本的な目的としては、管理規約の案、長期修繕計画の案など、初期設定を上げてもらいたいという目的がございます。新築の届出制度を始めることによって、仙台市はその内容を評価してホームページに公開する。そのことで、分譲事業者の方でも、市場で評価されるために、その管理の計画の内容も適正以上にしていくという方向に誘導したいというのが、新築の届出制度になります。

既存の届出の方は、どちらかという区分所有者のみなさんの意識を向上させたい、管理に関心を持ってもらうということが1つと、それから関心を持ってもらった上で、よりよい管理に自ら動いてもらいたいというのが目的になっておりますので、基本的には新築のときと、既存のときと、それぞれ別々と考えていただいて構わないかなと思います。

それですので、基本的にはあくまでも区分所有者さんが自ら届出書を作成し、その内容を確認してもらうことで、自分のマンションの管理について認識してもらうということを考えておりますので、その管理計画認定の期間が重なっていたとしても、特に問題とは考えていないところです。

○齊藤委員長

いろんな制度があって、本当にピタッとみんな一緒になっていただけたらありがたいんですけど、管理計画認定制度が5年、そして適正評価制度が毎年、そして定期報告制度は3年と。何に合わせようかと、おそらく相当議論されたかと思いますが。なんとか1つにできないだろうかと思ったかとは思いますが、最大公約数は1年で毎年に、最小公倍数は15年になってしまう。

○白畑委員

趣旨はよくわかっているのですが、管理組合や区分所有者に自分のところのマンションの管理の内容を把握してもらうという意味が強いと。今回法律が改正されて、総会の招集通知には議案の要領を示さないといけないということになった。そうすると、届け出るということを知通知するだけではおそらくだめだろうと思います。議案の要領を示すことは区分所有者が身近に感じられるという点では、大きい意味があるのかなというふうに思います。

届出制度が始まることで、管理業者の負担は大きくなるかもしれませんが、例えば管理業協会の評価制度と管理計画認定を一体で取得した場合、取得できたけれども、中身のことはよくわからないというような話も聞いたりするので、その点からも大きい意味があると思います。

もう一つ、届出の内容について、なんでもかんでも記載してもらうことはできないと思いますが、例えば機械式駐車場がある場合は、非常に維持費用がかかり管理組合の負担になることが多い状況です。

他の自治体には駐車場について記載を求めているところもありますが、そこはどう考えていますか。

○齊藤委員長

私自身も東京都で届出制度が始まる時に項目設定の議論に加わりましたが、聞きたい項目はあるけれども、項目が多くなりすぎると負担が大きくなってしまい届出率も下がってしまう。そのようななかで、バランスを取って今の案にされているのかなと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局

届出書の分量は、管理組合のみなさんの負担感につながらないよう、A4の紙面両面で納まる範囲としたいと考えるなかで、駐車場の種類や台数を詳しく聞くことも当初考えたところですが、そうすると収まらず、割愛したところでした。

一方で、参考資料1でお示している修繕積立金の平均額を計算する際には、駐車場の種類と台数を確認する必要があり、管理組合の皆様の裏の作業では確認が求められる状況です。

さきほど白畑委員のお話にもありましたように、確かに機械式駐車場があるかないかで維持費の負担が変わってきますので、そういう意味では、詳細な機械式駐車場の種類は別としても、届出書にも平面

及び機械式の台数を加えることを検討したいと思います。

○高橋委員

細かいところなのですが、資料 2-2-1 の中で、総専有床面積が「占有」となっているので、こちらは誤記かと思います。

また、予備認定の審査を何件かやっていますが、裏面の管理規約案のチェック項目のなかで「総会で管理者が選任されること、管理者の任期(2 年以内)が定められていること」という内容がありますが、管理業者が管理者となる場合には、管理者は〇〇会社と会社名が入っていることがあります。この場合、規約の変更を行うことがかなり大変となる。管理業者さんが管理者となるケースが段々と増えているなかで、この規約の審査はなかなか大変で、マンション管理士の間でも意見が割れたことがあった。以上、感想でした。

○大木委員

見落としていたのですが、マンション標準管理規約でも第 38 条の 2 項に、「理事長を区分所有法の管理者とする」と書いてあるので、だとすると規約に管理者の定めがあるということになるのでしょうか。

○高橋委員

予備認定の際には、管理委託契約書のようなものが添付されてきます。その審査をしているなかでは、管理業者が管理者となっているような内容となっているケースも多い。

○齊藤委員長

ここで把握したいことは、とにかく管理者が誰になるかということですよ。今のご意見としては、内容としてはこのままでも良いということでしょうか。

○高橋委員

管理会社が管理者のときには、現在予備認定を審査しているなかでは、総会で決めることになっていない状況になっているということをお伝えしたところでした。

○事務局

こちらの内容については、現時点の予備認定の基準を記載している状況でした。

○齊藤委員長

新しい管理計画認定の基準に変わるということもありますので、その内容に準じるということよろしいでしょうか。

○大木委員

言葉が足りなかったかもしれませんが、おそらく総会で管理者を選任しているケースってないと思うんですよ。さきほど申しましたとおり、理事長をもって管理者とするということが規約に書いてあるので、例えばその何とか会社が管理者になると書いてある場合でも、それから理事長をもって管理者とするって書いてある場合でも同じだと思っているんで。だとすると、規約においてその管理者の定めがあると

というような文言にしておいたらどうかと思うんですけど、いかがでしょう。

○堀澤委員

表面の記載で、外部管理者方式の場合にチェックが入ったら、例えば、裏面の管理規約のチェック欄の項目が変わるというような連動するシステムにはなるものでしょうか。

○事務局

今のところ、連動して質問項目が変化するような作りにはなっていませんでした。

○佐藤委員

おそらくですけども、実態としては、高橋委員がおっしゃる、管理規約で管理者が〇〇株式会社と具体的な企業名が書いてあるケース。他方で、管理業者管理者ですけども、総会で管理者の選任しているパターン、両方があり得る。

おそらく高橋委員がおっしゃられたのは、この書式の記載内容を変えるってということじゃなくて、今回事務局がお示しになられた様式が、管理業者が管理者である場合にチェックがされており、総会で管理者が選任されるってところチェックがついてるけど、実態としては、両方にチェックがされるパターンはないかもしれないという、おそらくご指摘だったかと思うので、書式自体を変えるという趣旨ではなかったんじゃないかなと思います。

その上で、これはおそらく予備認定の基準をそのまま持っているだけで、予備認定の基準で総会で管理者が選任されることと書いてあるので、その内容をずらしづらいという事情かだと思います。なので、このまま行くのかなという印象は持っています。

○事務局

管理計画認定の改正の状況も確認しながら、設定していきたいと思います。

○齊藤委員長

続きまして、既存マンション管理組合による様式の議論に移りたいと思います。

○佐藤委員

細かいところですが、資料 2-3-1 では延べ専有面積と書いてあり、おそらくここは総専有面積ではないかなと思います。

もう1つは、条例の文言の確認ですが、これは誰宛の義務として書く予定でしょうか。おそらく管理組合の管理者等か、神戸市では代表者としていますが、これはどちらの方針でしょうか。先ほどの大木大木委員のご発言にも関わりますが、どちらベースでの表現でしょうか。

○事務局

管理者等とする予定でした。

○堀澤委員

その他の項目で、賃貸化率が多いということを公表されることを嫌がる区分所有者もいるかもしれな

いと思ったのですが、神戸市や芦屋市は、こちらも含めて公表しているのでしょうか。

○齊藤委員長

賃貸が多いことは嫌がるでしょうか。空き家は嫌な気もしますが。空き家率と管理不全率は結構連動するのですが、賃貸化率は管理不全率とあまり連動していません。

○大木委員

賃貸化率が高い場合、資金の回収率が下がるので、管理不全に陥る可能性が高くなるという印象があります。

○事務局

神戸市では、賃貸化率も含めて公開されていたかと思います。なお、芦屋市は空き家率や賃貸化率は届出項目に含まれていませんでした。

開示する内容は、項目ごとには選べず、全体を開示するかしないかの二択となっています。

検討にあたって、当初は空き住戸も項目に入れることを考えておりましたが、空き住戸をどのように定義するかがなかなか難しいと考えまして、本日はなくした案でご提示しました。

○齊藤委員長

空き住戸率は一番聞きたいところかもしれません。東京都では聞いていましたね。

○大木委員

内容の問題ではなく、認識しておいてほしいこととして、新築の場合は、管理者が管理規約で規定されている可能性が高いと思いますが、古いマンションの場合、規約に管理者等の定めがないケースが結構あります。国が標準管理規約を公表したのが1982年なので、それ以降に建てられたマンションでは規約に定めがある場合が多いですが、それ以前のマンションの管理規約を見ると、理事長の規定はあるけれども管理者であるという規定がなかったり、あるいは、理事会の規定はあるけれども理事会で何を定めるか決まってないとか、そのようなケースもあります。

届出で、そこまで確認することは難しいかと思いますが、とりあえず古いマンションの場合、理事長にチェックがあったとしても管理者が定められていない場合もあると、そういう認識は持っておいていただいた方がよいかと思います。

○齊藤委員長

この届出を出して来る方は管理組合の方、自己申告なんですよ。マンション管理士さんがチェックしてるわけではない。あくまでも届出制なので、そのような限界があるということですね。

○佐藤委員

例えば古い団地などの場合、自治会という名称であっても、実質的には管理組合がやるようなことを実施しているケースもある。役職名は自治会長となっていたとしても、法的にはその人が選任された過程が区分所有者の総会らしきもので選任されていれば、一応それは管理者ということができる可能性もあったりする。

実際はちょっとそこまで対応するのはなかなか難しいかなという気はしますが、確かに大木委員がおっしゃられた通りで、理事長イコール管理者となってるとは限らないということは、よくあることですね。

○齊藤委員長

資料 2-2-1 と資料 2-3-1 の裏面の管理規約に項目のなかで、専有部とありますが、法では専有部分だったかと思いますが、確認していただければと思います。

○佐藤委員

資料 2-2-2 と資料 2-3-2 の評価結果の一番下の絵のところも、専有部・共用部とありますが、こちらも法だと専有部分・共用部分なので、どちらでなければいけないということはありませんが、こちらも確認いただければと思います。

○佐々木委員

管理計画認定や適正評価制度など、既存の制度もあるところですが、届出制度を条例化することになると、他の制度は任意なので、届出制度が開始されることによって他の制度が後回しになるようなことにはなってほしくない。他の認定制度にも取り組んでいけるようにしてほしいと思います。

そのようなことを踏まえ、この届出制度について、届出をした後に内容の変更が必ず発生するかと思います。私どもの管理業協会の方で仙台市とタッグを組ませて取り組ませていただければ、理事長が変わる程度であれば市に届出をしなくても対応できる形とか、そういった仕組みづくりをすれば仙台市としてもかなり楽になるんじゃないかなと思います。適正評価制度もそうですし、管理計画認定制度の方も、何らかの省力化ができると大変ありがたいです。

この様式を見ると、要するに管理計画認定の確認そのものをしているので、例えばもう既に認定を受けているものを改めて聞くのはどうなのかなと思います。

まだ認定を受けていないところは、事務局の言うように、意識を高くすることは必要ですが、既に意識があるところについて、認定の内容で届出をクリアできるようにできないものかなと思います。そうすれば、出す方も、受ける方も、大分楽になるんじゃないかと思っております。

○事務局

私どもとしても、既存の制度との連携を図りながら、管理計画認定や適正評価制度など、そういった認定を取得するマンションを増やしていきたいと思っておりますので、具体的に引き続きご相談させていただきながら、また、関係団体の皆さんからも意見を聞きながら、どういうふうなものにしていけば良いか検討していきたいと思っておりますので、今後ともご協力よろしくお願いいたします。

○齊藤委員長

おっしゃる通り、今ある制度とうまく連携していくことは非常に重要かと思えます。

既存のマンションの場合の、郵送物宛先というのは、理事長(管理組合ポスト有)というように有り無しを聞いていますが、有りの場合はこの情報だけでよいのでしょうか。

○事務局

現在も把握できている市内のマンション約 1,500 棟に郵送物を発送していますが、管理組合ポスト

がある場合には、管理組合理事長宛としてお送りすれば、届く形にはなっております。

○齊藤委員長

今、仙台市内で管理組合のポストがあるマンションはどのくらいになりますでしょうか。また届かず郵送物が戻ってくるのはどのくらいになりますでしょうか。

○事務局

ポストがあるマンションの正確な割合までは把握しておりませんでした。

年間複数回送っているため、郵送物が戻ってくるケースは少なく、ポストがない場合や、直接理事長の部屋に送ってほしい、理事長が変わったから送り先を変えてほしいなどの依頼があった場合には、お送り先の部屋番号をお聞きしたりするなど、現在は連絡をいただいたら都度対応するような運用をしております。

○齊藤委員長

今後のことを考えると、全てのマンションに管理組合ポストを設けてもらった方が良いですね。管理計画認定制度の自治体独自の認定基準として、管理組合ポストの設置を要件に追加している都市もあるので、管理計画認定の基準に追加するということもありかなと思いました。そのようなことも、今後ご検討いただけたらと思います。

引継書についてはいかがでしょうか。

○佐々木委員

引継書について、さきほど事務局からの説明で、分譲後初めての総会を開催した日から90日以内に報告するということがありましたが、報告書自体にもどこかに90日以内に出すということを記載いただいた方がよろしいかなと思います。

○佐藤委員

条例のイメージなんですけれども、分譲業者に対して各種書類を引き継がなければならないという義務規定と共に、管理者等については、引継報告書を仙台市に提出することを求めるという形でしょうか。

○事務局

その予定です。

○佐藤委員

管理者等の義務関係は実効性確保のために何か規定する予定でしょうか。

○事務局

罰則のようなものでしょうか。

○佐藤委員

罰則までは求めてないです。管理組合による届出については、届出されれば公表されますし、届出が

ないところはそこに載ってこないのです、出していないことがわかる形になります。

報告書は別の何かと紐づいているわけではないですよ。報告が出されなかったときに、どうするのかと思ひ質問でした。

○事務局

届出がない場合については、期間を定め指導をし、それでも提出されなかった場合には勧告を行い、それに従わなかったときはその旨を公表することができるというような項目は条例に加える予定ではおりました。

罰則的なものを設けるかどうかも検討したんですけれども、届出が出てこないマンションについては、そのマンションの方に接触して、なぜ届出を出すことができないかなど、聞き取りをしながら対応していく必要があるだろうと考えておりましたので、罰則という形ではなく、管理状況を改善していただくため支援などの取組をするようなイメージでおりました。

○佐藤委員

引継ぎについては、出されなかったときの規定はないということでしょうか。

○堀澤委員

引継ぎ報告については管理組合に求めているものの、引き継ぐこと自体は分譲業者に求めているような構造ですよ。実際に紛争などになったとき、きちんと書類が引継がれているかということを確認するための措置でもあつたりしますので、何か定めるにしてもおそらく分譲業者側に求めることになるのかなと思ひました。

○齊藤委員長

時間が近づいて参りましたので、全体を通して何かご意見等ありますか。

○佐々木委員

質問なのですが、届出書はどのような形式で提出することになりますか。データで提出するのかとか、そのやり取りの方法などを教えてください。

○事務局

基本的にはデータで提出いただきたいと考えております。エクセルで入力いただき、エクセルデータを市の電子申請サービスを利用して提出いただく形を考えておりました。

○齊藤委員長

紙では提出できないのでしょうか。

○事務局

例えば自主管理のマンションの方など、どうしても紙でしか出すことが難しいという状況もあり得るかとは想定しておりますので、そのような場合については、紙でも受理できるようにする予定です。

○佐藤委員

引継報告書について。こちらが提出されないと、管理組合の連絡先がわからない状態になってしまうので、何か方法を考えたほうが良いと思います。

分譲業者に促しても、いや書類は引き継いでいますといわれてしまつては、そこまで。

分譲業者と区分所有者がつながっていないので、区分所有者に対してアクションが取れない状況になってしまいます。既存の届出が出てくるまでの3年間、連絡先把握できてませんというのは避けたいなと思います。

○堀澤委員

資料 2-2-1 の分譲事業者からの管理計画の届出のなかで、管理事務の委託予定を聞いているので、そこで管理会社はわかりますね。

○事務局

実務的には、おそらくその管理業者さんに連絡してみることはなるかなと思っております。

○齊藤委員長

分譲会社には、引き継ぎなさいというところまでが責務なのですか。

○事務局

はい。

○佐々木委員

分譲事業者から書類が引継ぎされたとしても、管理組合から引継報告書が出されないということがあるといことですよ。

やはりそうだと、管理会社に連絡することになりますかね。

○齊藤委員長

資料 2-4 の引継報告書だと、管理組合が出ることになっているけれども、管理業者が出しやすくした方がよいでしょうか。資料 2-4 には管理業者の欄がないから。

○佐藤委員

ただ、資料 2-2-1 で管理業者の予定を聞いているので、それを元に連絡することはおかしくはないかなと思います。

○齊藤委員長

引継ぐこと自体だけでなく、管理組合に引継報告書を出してもらい管理の初期設定について意識してもらうことも主旨だとすると、分譲事業者と管理業者だけでやりとりして、ちゃちゃっと出してもらっては主旨としては違うということですよ。

○佐藤委員

引継書報告も出されず、届出のタイミングが例えば3年後に来たとして、そこでも出されていなかったらどうするのでしょうかね。勧告するとしたら誰宛てになるでしょうか。

管理者がわかってないときは、区分所有者宛か。

○事務局

実務的には、マンションを訪れて、誰が管理者であるか確認させていただく形になるかなとは思いますが、最初から書面を発出してというのではなく、まずはお話をさせていただきながら、お願いする段階を踏むかとは思っております。

○大木委員

おそらくほとんどないとは思いますが、今まで仙台市内でマンションの分譲実績がない会社が、たまたま再開発などで初めて仙台でマンション第1号を建設するというようなケースだと、そもそもこの制度があることを知らない可能性があると思います。

そのようなことを考えると、建築確認を出したときに、何か一言言うとか、そのようなことは検討しておいていただくと良いかと思います。部署が違うので、難しいところもあるかもしれませんが。

○事務局

確認申請と合わせてとなりますと建築基準法の立て付けや、民間確認検査機関に多くが出されていることも含め、正直難しいかと思えます。

可能性があるとしたら、市の独自条例で中高層の届出があり、それは仙台市に提出してもらうことになります。それに絡め何かできないか、担当部門と調整するなど、検討させていただきたいと思えます。

○齊藤委員長

予定の時間を過ぎましたので、そろそろ議論を終了したいと思います。本日は最後の委員会ということで、皆さんも何か気がついたことがありましたら、事務局までご連絡いただければと思います。

届出制度の内容も本日皆様をしっかり議論していただいて、ご検討いただきたい点もございましたが、実施まで時間もありますので、確実に、着実に、検討を深めていっていただきたいと思えます。

本委員会は合計7回開催させていただきましたが、今日が最終回になりますので、皆様から一言ずつ今後に向けてコメントをいただければと思います。

○堀澤委員

副委員長を務めさせていただきました。委員長はじめ委員の皆様から教えていただくことが多く、私自身の大変勉強になる機会でした。マンションに関し様々なアクターがいなから、そして自分がもし購入者となったときに、どのようなことになるのだろうと、様々な考える機会にもなりました。

今後もマンションの政策についてはテーマとしていきたいと考えております。ありがとうございました。

○大木委員

2年間大変お世話になりました。堀澤委員おっしゃったように、議論しながら自分自身学ぶところが非常に多かったと感じております。また、これだけまともに議論する会というのがなかなかないかと思えますので、そういった意味で非常に良かったと思っております。

また同じメンバーで集まることはなかなかないかもしれませんが、同じ仕事をやってる中でいろいろなところで関わりがあると思いますので、今後ともよろしくお願いいたします。

それから先ほども申しましたが、せっかく関わりましたので、仙台のマンションがこれから日本で一番良くなることを祈念して、私の言葉にさせていただきます。ありがとうございました。

○佐々木委員

2年間どうもありがとうございました。私はこの委員会では、仕事が増えるという、逆の言い方しかできなくて申しわけございませんでした。しかし、立場的にはやはりそのような発言をせざるを得ないということも、わかっていたいただければなど、お話しさせていただきました。

願いとしては、私たち、仙台がやったことが、一番で、そして良いシステム・流れになったということが、他のところにも参考にしてもらえるようになればという思いでやってきました。本当に皆さん勉強させていただき本当にありがとうございました。

○佐藤委員

横浜から参加させていただき、私自身も勉強させていただきました。私はおそらく比較的技術的なところと、あと特別修繕積立金とかその辺りも検討してほしいという趣旨だったかと思います。こういったメンバーで多面的な検討ができたかと思っています。

今回の特徴的なことは、新築と既存の届け出と、特別修繕積立金について言及されているだと思います。届出の義務化については、全国をリードするような形となっていて、このような取組は、国の方でもこのような方針を参考にしながら、空き家なども条例から立ち上がってという流れでしたが、マンションも仙台の取組を1つのモデルにして国がついていくような形になればと思っています。

それとともに、今後仙台において管理不全のマンションが生まれぬような取組の基礎が作れたかと思えますし、今後も推進計画も更新されていくかと思えますので、引き続き仙台市さんには頑張っていていただければと思います。

○白畑委員

検討委員会に参加しまして、皆様といろいろ議論して、非常に得るところがあったというふうに思っています。ちょうど区分所有法などマンションに関係する法律が大きく改正されて、マンションに対する政策が変わるという時期に皆さんと議論ができてよかったと思います。やはりマンションの管理というのは、区分所有者と管理組合が主体的でなければいけない。そういう中で、私ども管理組合の団体として、活動してきたものを更に進めていきたいと思えますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

○高橋委員

本当に尊敬する皆様と2年間一緒に過ごさせていただき、毎回嬉しく参加しておりました。この絆が途切れることなく、来月からみらいプランナーでお世話になります。来年4月にはマンション学会仙台大会もありますので、これを契機にまた皆様とのご縁をつないでいけたらと思います。

○棟方委員

2年間お世話になりました。本当の専門は賃貸と貸付金の回収というところで、どちらかという勉強させていただくといった形で参加させていただきました。

住宅金融支援機構としては、決まった施策をいかに普及していくかというところになりまして、今回のケースで言うと条例というところでは必要ないかなと思うんですけども、例えば管理計画認定だったり、適正評価制度で星があつたりすると、マンションすまいの債の利率が上乘せされるとか、普及啓発に取り組むなかで、どうやって政策が決まっていくかということ、この場で非常に勉強させていただきました。今後も、それこそみらいプランナーと一緒にさせていただきますけれども、しっかりと取り組んでいきたいと思っています。ありがとうございました。

○齊藤委員長

皆様ありがとうございました。委員会は約2年間でしたが、もっと長かった気がいたします。皆様にも色々教えていただき、心を寄せてきましたので、横浜に続く第二の故郷という気持ちでございます。皆様と楽しくそして実りある議論ができたかと思えます。

今日が委員会は最後ということですが、これから条例を制定しスタートさせていくという段階です。委員はゴールしたとほっとしている側面もありますが、担当している事務局の皆さんにとっては、これが新たなスタートですし、届出がスタートすると本当の意味でのスタートとなります。

これが素晴らしい制度として実現し、そして仙台市のみなさんにとって、本当にマンションに住んでよかったと思っていただけるような、そんな政策にしっかりつなげていけるよう、私も一生懸命サポートして参りたいと思います。自分でいうのもなんですが、私たちは日本一のスキームを作り上げたと思います。ただスキームを作り上げて、これを日本一のものに押し上げていく、そして実践していったら、本当に仙台に住んでいる人が、仙台のマンションに住んで良かったなと思っていただけるようにするためには、私たちのこれからの努力も必要だと思います。みなさまこれからもよろしく願いいたします。ありがとうございました。

これから仙台で、みらいプランナー講座も開催し、マンション学会仙台大会も4月に開催となるので、これを機に、引き続き、仙台市のマンション政策を盛り上げて行ければと思います。それでは進行を事務局の方にお返しします。

4. 閉会

○事務局

ありがとうございました。それではここで、部長から一言申し上げたいと思います。

○門協部長

改めまして、委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、格別のご尽力と貴重なご意見を賜り、心より御礼申し上げます。

皆様のおかげで法改正の動きや高経年マンションに対応した、仙台市マンション管理適正化推進計画をまとめることができ、さらに、今日もご議論いただきましたが、届出制度など新たな施策の方向性を整理することができました。

これからはこの計画に沿って具体的な取り組みを進めて参ります。

委員会は今日で終了いたしますけれども、引き続きご相談させていただくことも多々あろうかと思っております。今後ともご指導いただければ幸いです。

2年間、誠にありがとうございました。

○事務局

これまでのご議論、誠にありがとうございました。以上をもちまして第7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たいと思います。

長い間、ありがとうございました。