

第6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4年9月6日（火）14:00～16:00

会 場：仙台市中小企業活性化センター セミナールーム 1A・1B

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

仙 台 市：（事務局）狩野公共建築住宅部長、村上住宅政策課長、佐上居住推進係長 他

次第

1. 開会
2. あいさつ
3. 議題
(1) 管理適正化推進計画最終案について
4. その他
5. 閉会

1. 開会

○事務局（住宅政策課）

- ・第6回仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会の開会宣言
- ・新型コロナウイルス感染症対策への対応のためマスク着用のお願い

2. あいさつ

○公共建築住宅部長

- ・挨拶

3. 議題

○事務局（住宅政策課）

- ・委員6名全員の出席により本委員会は成立していることを説明。

○岡田委員長

- ・本会議は原則公開とすることについて説明。
- ・議事録署名人に佐々木委員と佐藤委員を指名。

(1) 管理適正化推進計画最終案について

○岡田委員長

本日の議題は、管理適正化推進計画最終案についてとなります。中間案に係るパブリックコメントの実施結果について、そしてそれを受けて練り直した管理適正化推進計画最終案について、とございますが両方合わせた形で進めていきます。それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

- ・資料 1-1、資料 1-2、資料 2-1、資料 2-2 について説明

○岡田委員長

ただいま事務局より中間案に係るパブリックコメントの実施結果について、それから仙台市マンション管理適正化推進計画最終案についてのご説明がありました。意見の内容自体は多岐に亘るということで、個別の説明はありませんでしたが、直前ではありますが皆様のお手元には資料が届いていたかと思えます。本日が最終確認となりますので、漏れのないようご意見、ご質問を出していただければと思います。

【委員より質疑・意見等】

○佐藤委員

まず、P10の「国の示す…以下、国の基本方針といたします」の後に、もう一つ鍵括弧が必要かと思えます。

次に、パブリックコメントについてお話したいことがございます。パブリックコメントについてNPO法人東北マンション管理組合連合会に、住宅政策課から連絡があり、当法人が説明を伺うこととしました。パブリックコメントについて意見を提出した団体や個人の方に対し、説明や意見交換をした事例はあるのでしょうか。

○事務局

今回、パブリックコメントから検討委員会までの期間が相当短い中で、最終案を検討委員会にあげるための調整というところで、関係団体の皆様には意見の本意を聞かせていただき、最終的にどういう形に持っていくのがいいのかというのを検討したところでございます。そういう意味では東北マンション管理組合連合会の方についても、意見の趣旨というのを聞かせていただいたという形になります。

○佐藤委員

パブリックコメントは直接回答をするものではないと思いますが、意見を提出した他の法人個人でもそういったことがあったという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

個人の方はいません。関係団体としては、仙台市弁護士会さんからも意見をいただいておりますし、趣旨を確認させていただいております。それについても回答したということではなく、ご意見としてどういうことをお聞きしたいのかということをお伺いさせていただいたというような形になります。

○佐藤委員

パブリックコメントで意見を出して話を聞きたいと言われたのは、今まで経験がありません。パブリックコメントというのは公のものですから、当然出した意見に対しては「今後の参考にさせていただきます」という回答が来ると思っていたのですが、意見交換ということだったので、かなりびっくりしました。当法人としては、お話をさせていただいた事務局の方が、当法人の活動についてあまりご理解いただけていないのかなという感覚を持ちましたので、今後ともご理解いただくように丁寧にご説明させていただきたいと思います。

○岡田委員長

東北管連がまずパブリックコメントのご意見を出されて、その内容について意見交換がされたということですね。意見交換によって、どういった趣旨でこの意見を書いているのかという確認され、その内容が個別の内容ごとに分けて資料 1-2 に反映されているという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

はい。

○岡田委員長

資料 1-2 を見ていきますと、多くご意見いただきながらも原案から変更しない部分はかなりございますが、東北管連からのご意見に対する対応として、もう少し検討求めた意見はあったりするのでしょうか。

○佐藤委員

続けて質問しますが、資料 1-2 の 34 番。先ほどご説明のあった NPO 法人の記載が入っておりますが、国の基本的な方針に合せたと説明ありましたが、資料を見ると、何か入れて欲しいと依頼があったかのような記載になっており、これは説明が必要なのですが、当法人から出した意見は、国の基本的な方針に NPO 法人が入ったということをただ述べているだけで、入れてくださいとお願いした覚えは一切ございません。これはどういう意味かもう 1 回お聞かせ願えませんか。

○事務局

これまで仙台市としましてはマンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎの皆様とマンション管理適正化に向けた取組みをしてきたと認識しています。中間案では、関係団体というものについて、連携する主体として本文に書いており、事務局としてはそういった共通認識のもとやっておりましたので、パブリックコメントの意見であったように関係団体とはいかなるところかといった意見も踏まえ、今回巻末の方に資料に記載しました。

東北管連所属の方から、「NPO 法人という言葉が入っていないことについておかしい」「国の基本方針に基づかない計画は無効である」と捉えられるご意見がございました。そういったものについて真意をお伺いするために来ていただき、お聞きしました。NPO 法人は関係団体の中に入っていることをお伝えしましたが、「違う」というご意見でした。

また、「国が追加修正し、基本方針に加えた NPO 法人という言葉に記載しないのであれば国の基本方針に基づいたものではないと判断する」というお話でしたので、このような意見の概要とさせていただきます。

○佐藤委員

それは誤解があると思います。結論から言えば、NPO 法人の記載は外していただきたい。なぜなら中間案で NPO 法人の記載がなかったということは、私どもの受けとめとしては、仙台市として、NPO 法人は必要ないと判断したと認識しています。そこは戻ってほしくありません。私どもは設立以来、管理組合の立場に立って活動し、運営をしてきました。あの時、東北管連から入れてと頼まれたから入れた、というような誤解が生じないように NPO 法人という記載は外していただきたい。これは東北管連の一個人が出した意見であり、法人としては入れてほしいということではありませんので、意見として言わせていただきます。

○事務局

今佐藤委員の方からございましたが、今回のパブリックコメントをこの資料 1-2 という形でお示ししているものについては、意見を提出しているのが団体か個人かを明記しているものではありません。団体としての話と個人としての意見については、佐藤委員も誤解があるのかなと思っています。ネットワークせんだい・みやぎの関係団体として認識してやっておりますので、NPO 法人という言葉がないことが「NPO 法人は必要ない」と理解されるとは思っておりません。少し誤解があるようですので、改めて説明をさせていただければと思います。中間案につきましても「専門的知識を有する者や関係団体と連携し」という言葉を入れさせていただいており、仙台市の認識としては、関係団体にネットワークせんだい・みやぎ全ての団体を含んで関係団体という表記でしたので、東北管連さんを抜いたというような認識はそもそも中間案の時点でもございません。また、NPO 法人の記載については、パブリックコメントだけではなく、8月の市議会の常任委員会の中でも問われているところでもあり、そのことも踏まえて最終的にこの案という形にさせていただいております。

○岡田委員長

パブリックコメントのまとめ方については、感情的に対立が生じるような書き方になっている面があるのかもしれませんが、その点は、もう一度書き方を改めただけだと思います。そして、結論としては最終案であります「さらに管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、NPO 法人等の関係者と連携し」という表現のままにさせていただきたいと委員長としては考えます。事務局からの説明にありましたように、中間案の方は NPO 法人をあえて抜いている書き方ではなく、全てを関係団体という形でまとめて書いていると読める部分ではございます。仙台市におけるマンション管理につきまして、東北管連、マンション管理士会が 2 本柱として、これまでもこれからも頼る存在であることは間違いのないと思います。今後尚更お力を借りながら、全体としての仙台市のマンション管理適正化を進めたいというところではございますので、修正案のように NPO 法人という言葉が入るといった形の方が良いのではないかと考えております。

○佐藤委員

今日会長と話してきましたが、東北管連としては国の基本方針を踏まえたうえであれば、仙台市の計画で NPO 法人の語句を特記しないことは構わないということを確認しております。

○岡田委員長

その点をこの資料 1-2 の意見のまとめにつきまして、表現の改めをお願いするという形で、ご理解いただければと思います。

○佐藤委員

この NPO 法人が、もし私どもの法人、東北管連であるとすれば、記載することによって、何か負荷があるのかなという懸念が会議でありまして、抜いていただきたいというのはそういう面もあります。

最終的に入れるか入れないかは、仙台市の裁量ですので、そういう懸念があったことを報告させていただきます。

○岡田委員長

これからの関係について変化を求める、或いはより一層の責任を求めるということではないと思います。修正案のように、どのような人たちがマンション管理に関わり、専門的知識を有する関係者ということがより具体的に見える形になると理解すればよいのかなと、私としては受けとめております。

NPO 法人と記載することによって不利益や更なる負担というのは生じないと考えますので、そのようなご理解でこの修正案という形でいかがでしょうか。それでもやはりこの指針の中に記載されたくない、とのことであれば改めて仙台市の方にご意見を出していただいて、その場合には、中間案の記載に戻すという形でいかがでしょうか。

○佐藤委員

はい。

○岡田委員長

では、P10のこの点につきましては、そのように扱わせていただきたいと思います。

他の点につきましては、ご意見等をお願いいたしたいと思います。

○高橋副委員長

62件の意見と盛況でよかったですと思います。最終案についての意見は特にありません。それよりも、管理計画認定制度がどうなっていくのかという方が心配です。推進計画についてはありませんが、仙台市はやはり手数料を設けるのでしょうか。

○事務局

管理計画認定制度の運用につきましては、パブリックコメントの中で一つ記載がございます。行政職員の中で審査を行う場合、その公正性につきまして疑義が生じる可能性もございますので、国の指定機関であるマンション管理センターが実施する手続支援サービスをご利用いただき、発行される適合証を認定申請の必須書類として定めることとさせていただいております。審査にあたっては、直接仙台市に申請すると、専門の方に外部委託することとなり、マンション管理センターが提示している金額よりも高くなる可能性があるため、手続支援サービスを必須とすることで運用を始めたいと思っております。手数料につきましては、できるだけ管理組合の負担がないようにと考えています。

また、申請に係る支援として、既存の管理相談員派遣事業の中で、認定基準のクリアに向けたご相談を受け付けるという形を考えておりますが、制度の運用開始後にニーズを確認しながら、制度の拡充について今後検討していきたいと考えています。

なお、今年度は手続支援サービスの審査料が無料とされています。来年度以降はどうなるかわかりませんが、そういったメリットをできるだけ管理組合さんに享受いただくという部分で、計画策定についても早期にという部分もございますので、ご理解のほどよろしく願いいたします。

○佐藤委員

P10のマンション管理業者とマンション管理士の役割で、必要な協力をするように求めるというのは、国の基本方針にも書いてありますが、マンション管理士や管理業者にはそれぞれ守秘義務が課されています。仙台としてどうお考えなのか、お聞かせ願えればと思います。

○事務局

マンション管理士及びマンション管理業者の役割の求めに応じ必要な協力をするよう努めるという部分は、基本的には仙台市が管理適正化を進めていく中で、マンション管理士及びマンション管

理業者に協力いただけることは協力いただく。法律にも、調査に係る協力を依頼することができるという条文があったかと思います。その調査や実態の把握について協力を求めますが、課せられる守秘義務を侵害するものではないと考えております。

○佐藤委員

アンケート調査等でその状況を把握して必要な施策を打つとありますが、具体的に頻度ややり方について、どのようにやろうとしているのか考えだけでもお示しいただければと思います。

また一番気になったのは、アンケートの情報管理をどのようにされているのか、お話いただける範囲でお伺いしたい。

○事務局

仙台市では、平成13年頃から関係団体にご協力をいただきながら、実態把握に向けたアンケート調査を実施しています。本格的に大規模に行ったのが平成28年に当時のマンション管理組約1480組合に、アンケート票を送付し、回答いただけなかった管理組合には直接ヒアリングを行い、さらには建築後相当の年数が経っているマンションは、外観調査も含めた調査を実施しているところでございます。令和2年に同じような調査を実施しておりますが、こちらについては計画の策定を目的とした調査のため、リマインドや現地の訪問調査はしない形で行ったところでございます。

今回の計画は計画期間が9年、約10年と設定をしており、中間期の調査を踏まえて考えると、5年程度を定期的な期間という形で、実施していきたいと考えています。

一方、アンケート調査だけでは、回答率、今回はマンション管理業協会さんに事前に調査の協力をお願いするような形でお話をさせていただきましたが、それでも40%の回答率でしたので、今後正確にマンションの実態を把握していくためには、現地聞き取り調査も踏まえて実施していくことを検討したいと考えています。

また、届出制度というものが色々な自治体が行われているものもございしますが、届出制度がよいのか実態調査がよいのかについては、できるだけマンションの状況を全数に近い形で、実態を把握しないと手遅れになる管理組合が出てくる可能性もございしますので、今後検討していきたいと考えています。

情報の管理については、平成28年の調査は調査結果をホームページ上で公開していますが、管理組合、マンションが特定できるような情報の出し方はしていません。また、庁内での管理としては、セキュリティロックがかかったファイルで、パソコン上で扱っています。

○佐藤委員

委員会前に事務局から押しかけ支援という話もありましたが、当法人でもその話が出まして、仙台市の押しかけ支援が成果を挙げるには、この事業を担う団体のよりきめ細かな対応が必要ではないかと思っています。今後もそういうことを考えておられるのかなど。

○事務局

管理に課題を抱えるマンションがありましたら、そういったアプローチは必要になると思っております。市の職員が行ってお話をする、関係団体の皆様に協力を仰いで適正化の方向に向けて働きかけを行っていくことは、必要な取組みになりますので、どういう形であれ実施していかなければいけないものだと考えております。

○岡田委員長

資料 1-2 を見ていくと、いくつか気になるところがありました。例えば 10 番、11 番。10 番が良好な居住環境の維持向上に向けた取組みとして、高齢単身者等に対する仙台市の災害時要援護者情報登録制度の活用を記載してはいかがか。11 番がマンションの適正管理を図るためには個人情報の提供が必要であることを記載してはいかがか。そのような個人情報についての意見があって、次のページの 15 番 16 番に出てくる防災という観点から、やはり区分所有者と居住者の正確な情報を把握しておくことが大事というようなことに繋がる話だと思います。そういう観点から記述を加えた方がいいのかなという気がしまして、名簿等に関しましては、P21 のその他の配慮すべき事項で個人情報保護法との関係で十分留意する必要があるというだけになっています。

ただ、一方で助言指導の行う基準の中には、管理組合の運営のところで、区分所有者名簿を作成していないまたは適切に保管してないというのが入っています。国の適正化指針でも、個人情報に留意しなければいけないとなっていますし、この会議でも過去にこの点を取り上げたときには、そういう観点から目標として挙げるのは難しいという話になったと思います。

災害が起きたときに誰が住んでいるという情報が揃っていないと適切な対応できないということがあったり、高齢者或いは要介護者という情報につきましても、個人レベルの別の仕組みはあるということですが、おそらく管理組合としてそういう情報を把握できた方が対応しやすい面はあるかと思います。防災の観点から、こういう情報をなるべく揃えた方がよいといった記述を足した方がいいかなという印象を受けましたがいかがでしょうか。

○事務局

資料 1-2 の 10 番 11 番についてですが、仙台市が行っている災害時要援護者情報登録制度につきましては、個人が登録することでその個人の方の情報を町内会や民生委員に共有し、災害時に声かけや状況確認を図れるようにする制度です。管理組合に情報提供するかどうか制度の中では規定されていません。また、指針については管理組合が進めるべき事項ということで記載しています。P20 に良好な居住環境の維持及び向上の部分で、防災マニュアルは安否確認の際に必要な居住者名簿の作成を謳っており、その情報の集め方という意味で災害時要援護者情報登録制度が使えるかもしれませんが、制度上での情報提供先はあくまで町内会を設定していると考えています。

○岡田委員長

重要な個人に関する情報でありますので、誰に対して提供するのかというのは、厳格に判断しな

ければならないと思います。安易に管理組合にやってよいという話にならないなと思います。

○事務局

個人の方への働きかけとしては有効であるとは考えますが、そういった点がひとつございます。11 番につきましては、先ほど岡田委員長からもありましたところの P21 の部分、その個人情報保護法に十分留意して名簿を作成保管しなければいけないというふうな部分に追加として、一方で居住者及び区分所有者は、ここに書いてある通り、マンションの適正な管理を図るためには個人情報の提供が必要であるといった文章を記載しています。

○岡田委員長

どういう観点からどういう理由で、そういう情報集める必要があるのかをもう少しわかるように書いた方がいいのではないかと。ただ情報提供だと個人情報保護法との関係になってしまうので、防災の観点から必要だということがきちんと伝わるよう P20 か P21 の方に記載した方がよいのかなと思います。

○事務局

P20 の方に居住者名簿がどういうものかという説明を入れておりますので、こちらの方に入れる形になると思います。

ただ、いずれにしてもこのその他配慮すべき事項の保管利用という個人情報保護法の中に、この文章を入れると、義務的な部分、強制力を持ってしまうような形になるので、こういったご回答にさせていただいているところでございます。

○館野委員

私も高橋副委員長と同じく全体の計画に対して修正意見はないです。パブコメも 62 件来ており、注目度は高いのかなというふうに思っており、この推進計画ができて認定制度が始まれば、今度はこれをどのように普及させていくのかというところが、ポイントになってくると思います。京都の方で 2 件目の認定というのを見て、9 月 1 日から開始して 9 月 1 日認定となっています。仙台市の方に認定を取りたいといった管理組合さんからのご相談は来たりしているのでしょうか。

○事務局

1 件だけ認定を取りたいというお話は伺っています。ただ、どうしても手続支援サービスと連携が必要となり、認定制度が開始されてからサービス自体が開始になりますので、1 ヶ月程度のタイムラグが出てしまいます。

○館野委員

早い段階で認定が出るというところ、いい普及策を検討していかなければいけないの

かなと思います。

○高橋副委員長

館野委員のお話にもあったように、認定を受けたのは2件。今日マンション管理センターのホームページに出っていますが、どちらも旧耐震の高経年マンションで自主管理。一見、認定の対象外かと思っていたところが進んでいるので、意外な感じも持っております。西京極大門ハイツの事前確認を担当した管理士から聞いた話では、7月の時点で事前確認を行い、マンション管理センターに送り、京都市で運用が始まったと同時に認定ということだったようです。

○佐々木委員

管理適正推進計画、認定制度についても、非常に大きな役割を担う団体及び関係者と認知しておりますが、現実的なことを言うと、長期修繕計画や修繕積立金のガイドラインが変わったこと自体はよいことですが、ガイドラインが変わる直前に長期修繕計画を作った組合が非常に苦慮する状況になっていると。また長期修繕計画を作るのに何十万もするということで、作るにあたってその説明がなかなか難しく、認定のためにやるという順番になればよいのですが、今年も地震がありましたし、なかなか一番に検討するというにはならないかもしれません。

私どもとしては、当協会で行っている評価制度もありますけれども、できる限り二つを進めていくということは考えていますが、この中に書いてあることを最低限でもできるようなことに向かって、時間はかかるかもしれませんができる限り努めていきたいなというふうに考えております。

また、前にも申し上げたかもしれませんが、アンケートをとったり、この計画を配布するにあたって紙媒体だけではなく、ホームページもございますのでいろいろご活用していただきまして、実際に行くということも大切ですが、仙台市でもできるものがまだあるかもしれないということで、関係団体も協力していきたいところもありますけれども、そういった自主的に登録ができるということやっていた団体も、他県ではあるということですから、仙台市も直接投げ込んでできるような仕組みなども、よりもっとあったらいいのかなというふうに今後の改善の一つとして、とらえていただければありがたいというふうに思っております。

この最終案についても、私どもの方としては、もう非常に内容が詰まっている形でここを変えるともまた次も変えなければいけないぐらいになっていますので、この内容で進めていただくのが、まずいいのかなと思っております。他県と違って目標も数値を出して、こういうふうに来てくるところまで明確にやっているということで、取組んでいることについて、非常にお話ができるかなと思っております。ですので、これからこの計画が策定した後、私たちが頑張って何とかつながられるようにやっていければと思っております。

○大崎委員

内容的には十分すぎるぐらいといったものができ上がって、それに対してどうということというよりは素晴らしいものができ上がっているという感想です。

先ほどお話いただいたように、やはり今後これをどのように活用していくかということが一番大事であるということと、何のためにこれを行っているのか、もとを辿れば管理組合さんのため、マンションのため。現場としましては、ご相談いただいて管理組合さんのところに足を運ぶ機会が結構多いのですが、どの管理組合さんもやはりいろいろな問題を抱えていまして、もちろんこの中に書いてあるようなこともあります。やはり一つのこの集合体として、いろんな考えを持った方々が集まり、一つの管理組合を作るということに非常に難しい問題があると思っています。その中で、今理事をやられている方が本当に困り、どうしたらいいのかということで、私どもは建物のことを切り口にご相談をいただくのですが、その中にはそれ以外の管理組合運営についてご相談をいただくことも結構ありますので、認定制度も含めて、本当にこれが管理組合さんのためのものになっていったらいいなという感想です。

そのためには、やはりどのように広めていくかというところを具体的に、考えがあるとは思いますが、先ほど佐々木委員から、紙媒体やホームページというお話もありましたが、時々ラジオでも仙台市のコーナーのような放送があり、水道局や交通局のお知らせなど、仕事をしながらでも聴く機会があります。あとテレビも時間帯であったりしますのでそういう様々な媒体を使って広く広報できたらよいのかなと思います。

私どもは現場に行くことも多いので、ご説明ができるように勉強していかなければいけないと思いますが、何か紙媒体の広告みたいなものを用意していただくような格好になるのかわかりませんが、広報活動にご協力させていただければなと思っています。

○岡田委員長

今後のお話も結構出て参りましたが、議題であります仙台市マンション管理適正化推進計画の最終案、これに関しましては、P10の関係団体の件とそれからP20に居住者名簿の扱いに関するお話というこの2点、内容的には修正の可能性が出て参りましたが、その他の点につきましては、この最終案のまま確定ということでよろしいでしょうか。

また、その2点、保留しました点につきましては、改めて事務局と私との間で、最終的な確定をさせていただければなと思っていますがよろしいでしょうか。

一同了承

○岡田委員長

それでは、これで本日の議題が終わったこととなります。

本日をもちまして、検討委員会最後となりますので、最後に委員の皆様からこの1年半に亘って、計画策定に関わったことについて、ご感想や今後の施策を進めていくにあたってのご意見なり、何でも構いませんので、お1人ずつご発言をいただくと良いかなと思います。

各委員挨拶

○岡田委員長

それでは、これもちまして本日の委員会を終了しまして、進行を事務局にお返しいたします。

○事務局

本日で検討委員会最後でございますことから、公共建築住宅部長の狩野よりご挨拶申し上げます。

部長挨拶

○事務局

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計画検討委員会を閉会いたします。
ありがとうございました。

閉会