

## 第2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7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：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、  
佐藤正芳委員、館野弥生委員（計6名）

仙 台 市：（事務局） 西本住宅政策部長、村上住宅政策課長 他

### 次第

1. 開会
2. あいさつ
3. 議題
  - (1) 管理適正化指針（案）について
  - (2) 管理適正化に関する目標値（案）について
  - (3) 管理計画認定制度の運用について
4. 閉会

### 1. 開会

○事務局（住宅政策課）

第2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について、説明

### 2. あいさつ

○住宅政策部長 挨拶

### 3. 議題

○事務局（住宅政策課）

委員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

本会議は公開にすることについて説明。

議事録署名人に佐藤委員と館野委員を指名。

#### (1) 管理適正化指針（案）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

事務局より、仙台市の住宅政策の課題認識、更には、前回第1回の検討委員会での意図を踏まえた仙台市が考えるマンションを管理する上で求められる視点が示されました。

なお、併せて示された指針案について、国の指針の内容と重複する部分がありますが、求められる視点の趣旨を明確にするという事で項目を挙げているという認識でよろしいかと思います。

そして、この会議で意見を頂き、8月頃に交付される国の指針の内容を踏まえて次回の検討委員会で素案を示したいというお話ですので、今回お示しした内容につきまして幅広いご意見をお願いします。

#### 【委員より質疑・意見等】

##### ○高橋副委員長

仙台市管理適正化指針（案）の内容につきまして、「建設後相当の期間」とはどのくらいを想定されていますか。

また、自主管理マンションが高経年マンションに多いと言う資料をお示しいただきましたが、宮城県マンション管理士会では平成27年に旧耐震マンションの全棟調査を行っております。その時に比べると、自主管理マンションが少なくなっている印象があります。

40年以上前の時代は自主管理が当たり前であり、当然新しいマンションに比べれば多くなるわけですが、だんだん築年数が経つと管理委託に変わってくる所もあります。それまで経理を担ってきた区分所有者の方が体調を崩したことから、委託管理に移行したというお話をされたマンションもあります。また仙台市の大きな団地では、自分達で管理会社を作っているような所もありますし、経年化すると自主管理マンションが増えていく、という見解には違和感を感じました。

##### ○事務局

「建設後相当の期間」という表現は、国の基本方針の中に記載されている言葉を引用しております。

老朽化、高経年マンションとは何年なのかについてですが、建て替えを考えるのは何年なのかと言う話題は良く出るところであります。1つ考えているのは、大体3回目の大規模修繕の検討を始める時期です。

国が示しているところでは、長期修繕計画の期間25年のうちに大規模修繕工事を2回実施することが望ましいとされていますが、実際の相談からすると、2回目をおよそ築30年の時期に実施することを計画しており、それに併せて、改めて長期修繕計画を作る、見直すことを考える組合が多くみられます。

このようなマンションの場合、築45年あたりに実施することになる3回目の大規模修繕工事に先立つ検討を築40年位の時期から着手することになると思いますが、それに併せて30年先の長期修繕計画を考えるとすると、築75年位までの計画が出来上がることとなります。この段階で資産としてのマンションの将来がイメージでき始めるのではないかという見方から、築40年というのがポイントになると考えております。もちろん建替え等の検討を強制するというわけではないですが、その段階で長期的な見通しをした場合、見えてくるもの、考えなければいけないもの、課題が区分所有者に明確に表れてくると思います。

しかし、明確な定義は難しいので国の書き方を引用しています。

自主管理マンションにつきましては、管理会社を変更したい、管理費用を見直したいという相談が経年と共にありまして、管理運営に慣れてくると見直しを行う、言い換えれば自立する組合が出てくるという見方もできていると思います。自主管理マンションがダメなマンションと市は認識しているわけではなく、アンケートとしてはこのような形になったというご報告になります。

ですが、管理費用が高いから自主管理に変更するという相談があることから、やむにやまれず、管理費を削減するために管理会社の利用をやめるという管理組合があることも確かです。そうなら

ないためにきちんとお金を確保し、必要であれば専門家に相談する、逆にいえば管理運営には専門的な知識が必要であると認識して頂ける指針の示し方を考えていかなければと思っています。

○佐藤委員

相当の期間とは40年で妥当だと思います。国の資料等で築40年以上等のマンションの老朽化はあらゆる資料に出てきます。

○佐々木委員

管理適正化指針（案）の中では、資金不足について書いてあるかどうか探しにくく、お金が無いという所、前回の委員会でもかなり出ていましたが、その辺の指針が無いように感じました。

また、前回私がお話したコミュニケーションやコミュニティの形成につきまして、イベントについての企画・実施と書いていただいています。これは大切な事ですが、それを行うにしても負担、費用面等あります。仙台市としましてはどのようなものをイメージして指針に入れているのかお聞きします。

○事務局

資金不足にならないために事前に検討してもらおうという事はありますが、実際に資金不足になってしまっているマンションに関してどのようにアプローチをしていくかと言うことが行政として答えが出しにくかったというのが今回指針に表れていない理由です。行政として取り組むべき事があれば、今回の委員会で意見を頂ければと思っています。

一方、前回館野委員から意見をいただきました、融資制度を活用するために管理の適正化を図るという働きかけはやっていくべきだと考えており、市が実施している相談員派遣の機会に、管理を適正に行うことによる実利、メリットを示していく方法などを、今後関係団体の意見をいただきながら検討していきたいと思っています。

また、コミュニティを強化するにあたって、緑化委員会の設置や子どもが多ければバザーをするといった事例がネット等に掲載しております。費用は掛かりますが、コミュニティを形成するためにはイベントの実施等が有用であるとの意識づけに向けた働きかけをイメージしている段階で、まだ具体的なイベントを想定はしていません。しかし、防災訓練は年に1回必ず行われるイベントですので、それを絡めて展開していくという形で例をお示ししたいと考えています。

○佐々木委員

イベントにつきましては成功例、事例等を広めていくというのも大切なことだと思っております。仙台市さんを含めて管理会社の方も協力して行きたいと思っています。

一方、マンションに大小がありまして、自分の所だけで開催出来ない場合はコミュニティセンター利用に対する支援等があっても良いのではと感じています。

○事務局

コミュニティセンターの活用など、マンション敷地以外の場所での活動に対しても支援が出来ないかという事などについて今後検討します。

○岡田委員長

資金不足について、マンションを管理する上で求められる視点の中の最初の「社会的価値の持続・向上」の中で収支の安定化というお話がありました。それがある意味予防になると共に、また、資金不足のマンションについて現状を把握していただき、修繕積立金不足など、将来どのような展開が予測されるか認識していただき資金不足の対処に繋げていくという形が一つあるかと思いますので、収支の安定化という視点をもう少し色々な形で指針の中に示せればと思います。

次にコミュニティ形成のイベントについて、コミュニティ形成のために日頃から交流の機会を設けているマンションの方が発災時には上手く対処出来るという実績から奨励されていますが、他方では、マンションの管理組合の活動目的にコミュニティ形成のための活動が合致していなければ、管理費からお金は出せないという話もあるので、コミュニティ形成のための活動資金の徴収方法や活動に対する管理組合としての関与の在り方などの具体例を指針に盛り込んだ方が良いと思います。

#### ○館野委員

「マンションの高経年化による社会的課題について区分所有者の認識を深める」と記載がありますが、区分所有者に組合活動に関心を持ってもらう事で、意識が変われば長期修繕計画に基づく資金確保の必要性についても理解が深まるようになるかと思えます。しかし、詳しく書かれていないので、社会的課題について具体的な表現をした方が良いと思います。また、実際にはどのような課題があるのかお聞かせ願えればと思います。

#### ○事務局

第1回委員会でご説明しましたが、計画は分かりやすい文章にするべきと考えておりますので、もちろん「わかる人にしかわからない」という意見はあるものの、ネット検索でヒットするような言葉、例えば「二つの老い」や「外部不経済化」など、基本的に話題になっている言葉を盛り込んで指針本文をつくっていきたいと考えています。

現在認識している社会的課題としては、建物の老朽化と共に区分所有者も高齢化していき経済的な状況も変わる中で、維持に必要な資金を確保するのが難しくなること、相続をする、売却、賃貸をする場合にもきちんと維持していないと出来ないということであったり、外部不経済の例としてアメリカのマンションが崩れた事例や、自治体による行政代執行など、マンションの管理不全に起因する事例を指針本文に注釈のような形で記しながら、イメージが湧きやすい文章にしていきたいと考えています。

#### ○大崎委員

役員の担い手不足という状況はどのマンションも抱えている問題かと思えますが、任期も問題であると思います。輪番制で半数ずつ交替しているマンションもあれば、一度に全員が替わるマンションもあります。また、理事長が替わってがらりと運営方針が変わったり、自分が理事長の間は値上げや大規模修繕工事など、波風を立てるようなことはしたくないという理事長さんもいらっしゃいます。反対に、自分がやらなければ物事が進まなくなるという危機感から自分の任期内にすべてを実施するよう奮闘する責任感のある理事長さんもいらっしゃったりします。いずれにしても、管理組合が物事を進めていくためにはある程度の時間は必要なので、役員任期について柔軟に考えていくことも考えていくことも必要と感じています。

#### ○事務局

輪番制で理事長が替わると方針がガラッと変わるという状況は、仙台市の進める防災や耐震化の取り組みの中でも感じているところです。役員の任期は、国の標準管理規約では任期2年半改選とし、継続性を求めるようなものになっています。この2年が適切かは一概には言えないと思いますが全交替ではなく、半数を残すというのは適切だと考えます。なお、国のパブリックコメント案においては役員の任期について記載はないようでしたので、確認の上改めて指針に記載する必要があると考えています。

また大規模修繕工事は検討から工事着手まで時間がかかるので専門委員会を立ち上げることが

望ましいとよくいわれますが、大規模修繕工事だけでなく、防災や緑化活動など継続性を求めるような組合の活動については理事会だけではなく、専門委員会の設置というやり方もあることを示すために指針（案）に「理事会活動の広報や専門委員会の設置」を記載しています。

○佐藤委員

指針（案）に「自主防災組織の結成や地域団体との顔の見える関係づくり等」とありますが、地域団体と言うのは国の適正化法の改正案にある自治会と同じ意味で捉えてよろしいのでしょうか。

○事務局

はい。町内会、特に地区連合町内会をイメージしております。

他にも市民活動団体や NPO 団体などの地域団体もありますが、防災に関して言えば地域の指定避難所の運営主体である連合町内会との連携が重要である事からそちらを想定しています。

○佐々木委員

先程の自主防災組織の話と指針（案）の一番下の項目がほぼ一緒だと感じました。それでしたら、1つにまとめた方が良いように感じました。

○館野委員

適正化指針（案）ですが、全体的に、現在建っている中で高経年化を迎えるマンションを対象にしている印象を受けますが、築浅のマンションにおいても将来的には必要になってくると意識を持ってもらえるような表現にしたほうが良いかと思えます。最初から意識が変わってくれば将来このような問題も無くなってくると思えます。

○事務局

確かに、早い段階からの啓発は大事だと認識しておりますので表現について引き続き検討します。

\*\*\*\*\*

(2) 管理適正化に関する目標値（案）について

○事務局

・資料2について説明

○岡田委員長

ただ今、事務局より、計画に記載する目標の（案）が示されました。その内容への意見だけでなく、議題1の内容も踏まえまして、目標として掲げる項目がこれで良いのか、追加の項目は無いのかと言う点についてもご意見いただきたいと思えます。

また、目標は定量的なものである事が国から求められております。その値について、全国平均が1つの目安となっており、上回れば良いと言うだけではなく、仙台市として特に重視したい点等があれば違った話になって来るかと思えます。

防災減災に関する目標については、仙台市に相応しい目標値はどの程度であるべきかにつきましても併せてご意見をいただければと思えます。

【委員より質疑・意見等】

○高橋副委員長

仙台市の定期報告制度に関して、報告制度の対象の1割程度が報告していないという事でしたが、この中には、自分のマンションが報告する対象になっているかどうか分からないというマンションもあるかと思えます。報告してくださいと言う督促が届いていないという話をあるマンションで聞

いたことがあります。督促のようなことを1度考えられて見てはどうでしょうか。

防災減災に対する目標の地域団体との連携体制づくりですが、町内会に入っていることを条件にするのか、マニュアルを作っていることや防災訓練を実施することなど条件のハードルを上げて行くことで目標値に大きく変わってくると思いますが、市のお考えを教えてください。

#### ○事務局

定期報告制度に関してですが、今年度から建物のハードとしての状況を把握するにあたり、すでに仙台市が持っている情報を有効に活用すべきという観点のもと、その情報に基づく実態調査を試行的に実施しています。そこで集まった情報をどのように活かしていくかは来年度以降の検討になると思います。なお、制度の認知度を高める取り組みとして、これまでに住宅政策課で行っている耐震や防災に関する通知の機会に合わせた周知や、報告の時期をお知らせすることなど、制度を所管する建築指導課と検討しているところであります。

地域団体との連携体制についてですが、今回のアンケート調査で、地域との連携を図っているかの回答を得る事が出来ました。それが町内会組織として成立しているものなのか等の詳細については確認しない方針で、アンケートによる実態把握と考えております。

なお、震災を体験している都市ですので、防災減災に関しては出来るだけ底上げしていきたいと思っておりますが詳細な条件を設定するような目標値にはしない方針であります。

#### ○佐藤委員

目標案の中で「管理規約に「修繕履歴の作成、保管」に関する規定を盛り込んでいる管理組合の割合」とあります。先程の名簿を組合で持ちなさいという話題にも関連するところですが、管理規約に記載があっても、実際は「名簿を持っていない」、「前回の大規模修繕の資料を捨ててしまった」等の相談を聞きます。規約に書いてある、ではなく、実際に持っているかが重要ではないでしょうか。

#### ○事務局

実態を教えてくださいありがとうございます。実際備えているかの調査になると、どのように管理組合にアプローチしていくかが問題になります。アンケートを答えていただく、ヒアリングに行くという方法などありますが、すべての実態を把握することは困難と考えています。よって、マンションの法律である管理規約の中に定めがあるかどうか判断基準だと考えます。

#### ○大崎委員

定期報告の対象であることの認識が無いという話がありましたが、通知に関しては FAX 等届いているのを見たことがあります。どこからの連絡か分かりませんが、対象のマンションで届いている所はあるようです。

ただ、「報告が必要なことは分かっているが、罰則が無いのでやりません」とはっきりとおっしゃるマンションや、点検の際に、「悪く書かないで下さい」と事前に伝えてくるマンションも中にはあります。

また、今年から報告書に理事長の押印が要らなくなりました。以前まではマンション理事会に1度報告をしたうえで、理事長に印鑑を頂いて、仙台市に届けるという形になっていました。今は押印不要のため、そのまま提出できるというシステムとなっており、何かあった場合には理事会へフィードバックされると思いますが、理事長が結果を知らないまま報告されることもあるようです。これで良いのかどうか疑問を感じますが、今年からそのような制度になったようです。

#### ○事務局

今回の目標を設定する上では、「罰則がないから」という考えを持つ管理組合に対して、その点検結果を活用することの合理性を理解してもらえよう、指針の中で、定期報告を使って建物の状況を定期的に把握する事が、改めて調査するよりも建物の維持をしていくうえで合理的です、という示し方をしていきたいと考えています。

マンション管理に関する法律でも基本的に罰則規定が無いのですが、管理組合にとって有用であると説明することで、管理適正化の取り組みの推進に繋がるのではないかと考えております。

押印省略で理事長が内容を確認しないまま提出されているという話ですが、所管の建築指導課と状況を確認しながら対策を検討しなければならないと感じました。

#### ○佐々木委員

目標値の話ですが、管理会社も管理組合と話し合いをしながら色々と協力出来る所は協力していくつもりです。目標値は高い数字であれば確かに良いと思いますが、全国平均と言うキーワードが分かりやすいと思います。全国平均並みか、全国平均+ $\alpha$ が最初の目標値で良いと感じております。

また、仙台市の定期報告制度をより活用出来るならば活用した方が良いと思いますが、制度の対象とならない建物規模のマンションについても考慮が必要と思います。

それから、地域団体と連携体制づくりについて、管理組合で自主的に色々な活動をされている所はあるかと思しますので、必ずしも外向きの地域連携じゃなければならないという事ではなく、管理組合内での主体的な活動も含めて評価しても良いのではと思います。

#### ○事務局

地域団体の連携づくりと言う部分は、どのように示していくかと言う所は今後検討したいと思えます。連携していなくても組合や自治会自体がきちんとしているマンションも多々あるので、マンション単体での活動に関する目標の設定も検討していきたいと思えます。

なお目標値については、全国平均以上とするのが分かりやすいというのがありますが、一方で、昨年度のアンケート調査の結果では、今回資料で目標に掲げている防災に関する項目については、これまでの仙台市の取り組みや震災での経験もあり、全国平均より高い割合を示しています。しかし、数値としては低く見えるという悩ましい結果となっています。基本的には全国平均をベースに考えていきたいと思えますが、ご意見を頂いて設定したいと思えます。

#### ○佐々木委員

副委員長からお話がありましたように、目標の設定を、防災マニュアルを作成するという結果に重きを置くのか、作成する、作成させるという活動とするのかで違ってくると思えます。防災マニュアルは作成のハードルが高いため、作成が困難な場合や、試行錯誤する組合も多く出ると思えますので、目標のハードルは下がってしまいますが、仙台市の場合は取り組むという表現で良いかと思えました。

#### ○事務局

防災マニュアルに関する目標については改めて検討して、次回お示ししたいと思えます。

作業の過程が大変だという事は承知しており、仙台市が実施している防災マニュアル作成支援専門家派遣事業におきましては、これまで58組合に活用いただいたところですが、その内の7割程が完成、残りの3割は未完成というのが現状です。そのため、防災に関しては目標値も含めてもう少し検討させていただきます。

#### ○館野委員

目標の割合についてですが、達成しているかどうかの調査は、令和2年度の調査方法と同じで、

仙台市内のマンション全部を対象として、組合の回答によって達成しているか、達成していないか判断するというところでよろしいでしょうか。同じであれば、前回の調査した結果を上回ることが目標となるでしょうし、そこに全国平均との比較が必要であれば行っていくという考え方になると思います。

次に、相談員派遣事業を活用し、管理組合運営の改善を図っている管理組合の割合とありますが、これは相談をした管理組合を想定しているのか、相談をして改善がなされた管理組合、どちらを考えているのか教えていただけたらと思います。

#### ○事務局

達成しているかどうかの判断は、今回の法改正で規定されたとおり、おおよそ5年を目安に継続的に実施を予定する実態調査やアンケート調査と、前回の結果を比較しての判断になります。ただ、前回回答した組合と違う組合が答える場合がありますので、統計的な判断にはなりません。

管理相談員派遣事業について、防災マニュアル作成と共通しますが、運営改善を目指したが出来なかったという事例は多々あるかと思います。そのため、取り組んだ実態を踏まえたものということになるかと思います。

#### ○岡田委員長

追加する目標としてマンション内での防災活動そのものを評価に入れた方が良いのではないかとというのが1点ありました。

目標値の設定の仕方、何を注目してという書き方にするのか、ご意見を頂きましたのでそれを踏まえて進めていただければと思います。

\*\*\*\*\*

### (3) 管理計画認定制度の運用について

#### ○岡田委員長

こちらは、この場で議論していただくものではなく事務局から議員の皆様へ依頼する内容です。

#### ○事務局

- ・資料3について説明

#### ○岡田委員長

ただ今、事務局より、意見書を後日提出していただきたいという依頼がございました。

委員の皆様、この会議の場以外に更にお時間を拝借することになりますが、ご対応の程よろしくお願いいたします。

事務局は意見書の送付にあたり質問の意図、現時点での仙台市の見解を整理した資料を添付するようお願いします。なお、管理計画認定制度は国の制度ですが、自治体による適正な運用が必要不可欠となりますので、皆様の率直な意見、回答をお願いいたします。

今後は本日皆様から出された意見を踏まえたうえで、事務局にて指針、目標に関する検討を進め、次回の検討委員会でたたき台を提示するようになっております。

事務局は、次回に向けての資料の作成をお願いします。

～議事終了～



#### 4. 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。

閉会の前に、事務局から事務連絡となります。

次回の検討委員会は9月頃の開催を予定しております。

以上をもちまして、第2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。