

第5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5月10日（火）10:00～12:00

会 場：仙台市役所本庁舎2階 第一委員会室

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、
館野弥生委員（計5名）

欠席委員：佐藤正芳委員

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) 計画策定スケジュールについて
 - (2) 管理適正化推進計画中間案について
 - (3) 管理計画認定制度について
4. その他
5. 閉会

1. 開会

○事務局（住宅政策課）

- ・第5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をお願い

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名中5名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。
- ・議事録署名人に館野委員と大崎委員を指名。

(1) 計画策定スケジュールについて及び(2) 管理適正化計画中間案について

○事務局

- ・資料1及び資料2について説明

○岡田委員長

只今、事務局からスケジュールと前回からの修正点を中心にした中間案の内容についての説明がありました。今回、中間案及び概要版を公表し、市民の皆様から意見を募集するということになりますので、最終確認という見方でご質問あるいはご意見を賜りたいと思います。

【委員より質疑・意見等】

○高橋委員

管理に課題を抱えるマンションへの積極的な働きかけとあるのですが、具体的にどのような方法で積極的に働きかけるといったプランはあるのでしょうか。名古屋市や神戸市では、外部管理者としてマンション管理士派遣ということも検討しているようですが、仙台市ではどのような検討をされているのか聞かせてください。

○事務局

積極的な働きかけによる支援ということでございますが、本市では令和2年に押しかけ支援という形で、管理に課題があると思われるマンションの区分所有者を対象にアンケートを実施し、その中で「改善を図っていききたい」と回答があったマンションに対して、専門家を派遣して支援したという実績がございます。そういったこれまでのアンケートや、関係団体の調査内容を今年度精査し、働きかけが必要であるマンションをピックアップし、まずはヒアリング調査、でき得ることなら専門家を派遣する形の支援を今後考えていかなければいけないというふうに思っております、そちらの方は来年度以降をやっていこうと考えております。

また、令和3年度にマンションの建物維持状況調査を実施しております、築40年以上のマンションを主な対象に実施した調査もでございます。建物維持状況があまり芳しくないようなマンションがピックアップされた部分もでございますので、そちらの現地調査並びにヒアリング等もやっていくことを考えております、関係団体の協力はもちろん必要ですが、管理相談員派遣事業をうまく活用し、待ちの状態からご用聞きではないですけど押しかけて支援をするといったものを今後やっていくことは考えてございます。具体的な事業の方向性については、今後過去の調査結果の取りまとめなど、様々ご意見をいただく可能性はありますけれども、来年度以降実施していききたいと考えてございます。

○岡田委員長

他の自治体では、こんなのもあんなのもやっているとい一生懸命書いてらっしゃるので、せっかく

取り組まれていますし、そういう方向で検討されているのであれば、今説明された中で書けるものは、やはり書いた方が良いのかなというふうな気はいたします。

○大崎委員

2回の地震を踏まえた現状で、皆さんがお困りのこととして率直な感想をお話させていただきます。防災や減災ということで事前の備えも必要ですが、既に起きてしまい、壊れてしまったマンションはどうすればよいのか。例えば玄関ドアにしても、壊れているお宅と壊れてないお宅があったりと一斉に直すわけではなく、部分的なところがあったりとすごく時間がかかり、去年の地震の被害がまだ直せてないうちに次の地震が来たりという事例も多くあります。

防災や減災の取組みはもちろん必要ですが、被災後のお困り事や、その後の大規模修繕工事とどう絡めていくかという相談がすごく多くなってきています。被害状況の大小もあると思いますが、今一番の皆さんの関心事はそこなのかなというところで、被災後のマンションという文言がどこかに入ると、目を引くのかなというふうに思いました。

○事務局

基本的に計画自体が予防といえますか、そういった内容に大きく趣旨を振っているものなので、その部分は欠けておまして、大崎委員がおっしゃる通り、実際そうってしまった場合にどうするのかというところが、関心が大きくなるのは間違いないと思います。マンション管理に関して留意すべき事項という項目の中に追記できればと思いますので、検討します。もともとマンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎの中で、修繕工事を専門に扱っている団体の方々の連絡先などがあり、そういった情報提供にも繋がっていくと思いますので、指針に追記ができた場合には、取組みの制度紹介の部分で、実際の発災時の相談窓口なり対応方法みたいなものを明記する必要があるかなと思いますので、検討させていただきたいと思います。

○佐々木委員

個人的な印象としては、市民にどこまでご理解していただけるか、この内容の言葉を知ってる人たちはよくわかるが、やはり何を具体的にすればいいのかというのも書いてないわけじゃないのですけれども、特に概要版はこういう形の計画なのだよというのが主体的に書かれてるのですが、じゃあうちのマンションはどうなのとか、そういったところがどこから動けばいいみたいなものあるといいかなという印象があるのがひとつ。今お話出ましたけれども、例えば、仙台市の相談窓口、具体的にここに相談してくださいみたいな記載は今回書いてない。意図的なものかもしれませんが、やはりこう相談したいとか、何か活用できるものといったらやはりこういうところにご連絡とか、相談窓口を書きただけのご紹介ということで、私たち管理会社として言えるのかなと思います。こういったところで取組んでいるとかそういったところにご相談できるという明確な記載がある方が、より伝わるのかなと感じております。

○事務局

それぞれのマンションが読んだ時にどうすればよいのかというところですが、まず個々のマンションの状況は様々で、それぞれに対応できるような計画にはなり得ないと考えています。その指針というものが実際、管理組合、区分所有者がまず第一に理解しておいていただかなければいけないというところでございまして、この計画を見て何をすればいいのかが分かるような作りにはなっていないというのが正直なところでございます。まず、指針を読んでいただいて「うちのマンションもしかして課題があるのか」と思われたら、住宅政策課に相談というのが一つなのかなというふうに思います。それと併せましてその相談先になりますけれども、計画の中に具体的な相談先を書いてしまうと、急な変更に対応できないという部分もあり、明記を避けています。ただ、これまでも仙台市がやってきている通り、セミナーや管理組合への周知、資料発送等にパンフレットであったり、仙台市の制度を適時紹介しているところでございます。

○岡田委員長

計画の中に明記するのは難しい面があり、他の自治体も具体的な連絡先までは載せておりませんので、例えば別のお助け小冊子のようなパンフレットみたいなものを用意して一緒に配るなど、そちらに、こんな時はこちらにみたいなものを色々書いておくとか、そういう合わせ技でやるのもありなのかなとは思っています。大事なお話だと思いますので、この指針が計画が具体的な管理組合の行動に繋がるような形で考えていただければと思います。

○館野委員

計画を見た後に概要版のご説明していただきましたけれども、わかりやすくまとめられていると思いました。私どもの方にも先ほど大崎委員からもお話がありましたけれども、先日の地震と昨年度の地震により被災したマンションの補修をするための融資の申込みがだいぶ増えている状況でございます。昨年度の地震で被災して、それを復旧するために融資を申込み、工事中にまた被災してしまい、補修箇所が増えたため工事費が上がり、融資の増額ができないかとかというご相談もかなり受けている状況です。やはり発災時の対応というところは、明記していただきたいなど。実際に昨年の地震は2月に起こりましたが、その後ゴールデンウィーク明け辺りから融資のご相談が多くなり、実際融資の申込みは10月、11月ぐらいとかなり時間が掛かったりと、復旧のためのステップを踏んでいかなければならないとか、罹災証明の取得や地震保険など色々ありますけれども、その辺りちょっと触れていただくとよいのかなと思います。

○事務局

先ほど大崎委員からご意見いただきましたように、被災後の対応という部分で、そういったお金の工面という部分も含めて、指針と施策の方でうまく説明できればいいかなというふうに思います。足りない部分はもちろん出てきてしまう可能性はありますので、先ほどの佐々木委員がおっしゃっていただいた別のパンフ等、そういった対応が必要になってくる可能性はあると思いますが、でき

るだけ書き込めるところは、取組みの中の一つとして、書き込んでいきたいなと思いましたが、作っていく中でまたご相談をさせていただきたいと思います。

○岡田委員長

委員の皆様から一通り意見をいただきました。とりわけ、被災後の対応・復旧に関するお話をどこかに折り込んだ方がよいという意見が出ましたので、その部分につきましては、改めていつお作りいただいたものを、我々で確認する必要があるかと思いますが、他の部分につきましては、今日の段階で、承認という形で判断することは可能かと思えます。

留保つきということになるかと思いますが、被災後の復旧に関する部分について、後日、追記していただき、改めて確認するという留保つきで、今回お示しした中間案で皆様ご承認いただけますでしょうか。

一同了承

○岡田委員長

色々書き加える部分が具体的にも出て参りましたので、その辺りの修正したものを改めてお知らせいただくことになるかと思えます。予定につきましては、現段階でお示しいただければと思います。

○事務局

本日いただいた意見について、修正をかけまして5月18日頃までには、改めてその部分をお示しできるように準備したいと思います。本日の委員会中以外でも、何かご意見やお気づきの点ございましたら、直接ご連絡いただければ、対応していきたいと思えますのでよろしくお願いいたします。

○岡田委員長

仙台市ないし関連団体に相談することでそういうことについての道が開けるといのがわかるようなことを何らかの形で織り込むとよいのかなと思えます。それでは、こちらの中間案で7月前半から市民意見の募集を行っていくということで、事務局の皆様よろしく願いいたします。そして、先ほどの新しいスケジュール案によりますと、10月になるかと思えますが、次回の委員会では、事務局からの説明にありました通り、7月に行う市民の意見などを踏まえて、最終案を作成し、確認するということになりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

続きまして、次の議事に進みます。次の議事は、管理計画認定制度についてでございます。こちらは、資料はございませんが事務局からご説明をいただければと思います。

(3) 管理計画認定制度について

○事務局

本日最後の議事になります管理計画認定制度について、本日は資料等は作成しておりませんが仙台市の現状と皆様から情報や様々な動向をお知らせいただく情報交換の場としたいというふうに思い、議事として挙げさせていただいております。まず、管理計画認定制度につきましては、管理適正化推進計画が策定されると同時に開始される制度で、自治体が優れた管理計画を持つマンション管理組合を認定する制度です。4月に法施行され、政令市、都道府県、市区部ともう始まっている自治体がある中で、仙台市は来年の1月ぐらいから開始を予定しているところでございますが、管理計画認定制度自体はやり方としては決まりきっている部分がございます、考えるものは手数料をどうというふうに考えるか。また、仙台市の中で審査をどのようにやっていくかというところの検討を進めているところでございます。これまでも、制度普及に向けては手数料無料の方がよいというご意見も高橋委員からいただいております。手数料の考え方というのは、重要でございます、それに伴い手数料とる場合には、12月の手数料条例の改正を経なければいけません。

現在、庁内で他都市の動向も踏まえて検討し、今後の方向性が定まっていくというところでございます。他都市の状況としては、政令市では名古屋市、大阪市、熊本市では基本的に手数料はとらないということで制度を開始してございます。一方、静岡市、浜松市、岡山市は有料で設定をしているということは伺ってございます。今後の動向としては、横浜市は未定、京都市は手数料無料の方向で検討が進んでいるといった情報を得ております。福岡市につきましては、一応有料の予定ということで検討が進めているというところでございます。

仙台市としては、認定制度を普及することで、まずは住宅金融支援機構さんに準備いただいているメリットの活用であったり、さらには認定基準として、明確な管理状況を判断する指標が出たことで、管理水準の底上げにも繋がっていくものと考えていますので、内容については、まだお示しすることはできませんが、できるだけ制度を普及させるため、皆様からお知恵を拝借できればというところもございまして、全国的な状況で今知り得ている情報などをご提供いただいた上で、今後庁内で検討を進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

○岡田委員長

皆様から情報提供やご意見等何かありましたら、ぜひ色々とお願いたします。

○高橋委員。

東北で一番早いのは仙台市かと思っていたら、盛岡市に先を越されてしまいましたけれども、盛岡市では事前確認の適合書添付を義務付け認定するといった感じです。4月から始まっている自治体では適合書添付を条件とするところが多いように思います。

また、認定制度に係る相談窓口が令和4年度国交省補助事業で、日本マンション管理士会連合会が受託しましたので、情報提供いたします。もう始まっており、いろいろなところからの相談に対応しております。それから国の法律の中にはないですが、新築マンションの予備認定、これがかな

り進んでいまして、本日現在で 20 数棟が認定されマンション管理センターのホームページに掲載されている状況です。

○事務局

もう既に認定制度を始めているところで、無料としている名古屋市、大阪市、熊本市などは、高橋委員がおっしゃった通り、事前確認を必須としています。自治体への直接申請も可として、静岡市、浜松市、岡山市がやっていますが、岡山市のお話を伺うと、岡山市では直接申請は可能ですが、事前相談の時点で県の管理士会と連携し、申請の手続きのお手伝いをさせていただくというふうな流れで進むので、あまり直接申請は想定していないというところがございます。

特に、名古屋市、大阪市、熊本市のように無料としているところでは、事前確認を必須としているということも、もちろんありますが、民間の調査会社による新聞等にも載っている所謂マンション化率、名古屋市や大阪市が 20%を超え、熊本市も 11%とマンションの普及率が高い都市は、危機感もあり、認定制度を普及させることで管理の適正化の底上げが図られるというところで、できるだけ無料とし制度を普及させているという方向で取組んでいるのではと考えています。やはり制度を普及させ、適正管理を図っていくための一つ的手段として、手数料の無料化は一つと考えています。ただ、実質の審査は必要になり、その審査の信頼性を考えれば、実費の部分については負担いただく必要があるかなというふうに思っております。

ちなみに都道府県では、11 都府県で制度開始されていまして、無料は滋賀県だけで、他は有料という形で制度を開始されています。予備認定自体が 20 数棟とホームページの方で出ておりますが、まだ東北地方では出てないといったところがございます。また、現時点で行政の方に認定制度についての問合せもまだないという状況で、今後どの程度仙台市内で認定申請があるのかということも正直掴めていないところで、こういった部分の情報もあればお知らせいただければと思います。

○佐々木委員

管理会社としてはもちろんお話しますが、やはり大崎委員からもありましたとおり、直前に地震があり、まずは修繕という流れになりつつある部分もあるという感じです。認定制度を蔑ろにしているわけではございませんが、状況によってそれぞれ意識の温度差がかなりありますので、結構被害を受けたマンションについては、まだそこまではいかないかもしれないというような状況になるのかなと感じています。どちらかといえば今は管理組合が一番大変なのは資金面、住宅金融支援機構にもご相談して、そちらのお金の工面が先という状況で、なかなか認定制度を考える状況になってないのかなというところが多いという感じです。

○館野委員

新築の予備認定の方が取得しやすいということで、全国的にデベロッパーはこれを取るということで意識されているようです。私どもの融資でも予備認定を取得したマンションを購入する場合、金利を引き下げますので、それに向けて取組んでいるという話も聞いております。

この管理計画認定制度ですが、私の周りでも、認定制度を聞いたことがある人にとっては、制度がどんなものなのか、認定を取得した方がよいのか、どうすればこの認定を取得できるかを聞かれることもあります。認定基準がどれ位のレベルのものなのか、ハードル感がわかっていないので、どうすれば取得できるのかがわかると意外とスムーズにいけるものなのか、ちょっとこうすればいいのかというのがあるともっと制度への関心が進んでいくのかなど。ちょっとどういうものなのかピンとこないところが、もしかしたらあるのかもしれませんが。ちなみに、認定取得を検討しているマンションで認定基準に引っかかったところは、長期修繕計画の見直しをしていなかったのも、策定期間が30年なかったということです。あと居住者名簿を作るのが大変だったという話も聞いております。

○高橋委員

管理士会の役員が住んでいるマンションで、認定取得を検討しているマンションがあります。築後3年の免震構造のマンションです。今回副理事長になり、自分で認定制度を確認しながらどこまでいけるか考えてみたところ、一番ネックになったのが居住者名簿だったそうです。

○大崎委員

私の方は修繕、建物の維持管理のご相談でお伺いすることが多いですが、やはり話のネタとして、制度が始まるということをお話すると詳しく聞きたいと結構食いつかれる方もいらっしゃって、大体そういう方のご職業は、不動産関係やコンサル会社とかにお勤めの方とか、そういう知識もあるような方が、詳しく知りたいと言われてもまだ詳しくはお話できないので、後日ということで、ですけど、認定制度に関してはそれなりに関心は持ってはいただいているような印象はあります。無料にするのか有料にするのかというのは難しい問題です。

○事務局

貴重な情報ありがとうございます。仙台市としても、どのぐらいの方々が興味を持って申請してくるのが全く読めないというところなんです。先ほど館野委員と大崎委員からありましたけども、認定制度がどういうものなのか、認定にはどのぐらいのレベルが必要なのかというところがより具体的にわかってくると「簡単に取れそう」「このタイミングなら取れそう」というような方々もいらっしゃると思います。計画ももちろんですけど認定制度の認定基準をクリアするためには、どうすればいいのかという部分を合わせて、認定制度の周知を図っていく必要があるというふうに考えております。

あと、これは関係団体さんにご協力をいただかなければいけないとは思っておりますが、その認定取得に向けて、これまで仙台市が実施してきている管理相談員派遣や窓口相談、そういったものも活用しつつ、管理の適正化イコール認定取得につなげていくというような仕組みと周知方法を検討していく必要があるというふうに思っています、手数料の考え方と併せて今検討しているところでございます。

○岡田委員長

それでは、今いただいたようなご意見なども踏まえながら、引き続き検討していただければと思います。用意された議題について検討して参りましたが、その他、委員の皆様からこの機会に何かお話とかご意見とかありましたらぜひお願いします。

○大崎委員

昨今のも地震のこともありますが、ウクライナ情勢や円安ということで、工事価格がかなり上昇しているようです。各メーカーの材料、物によっては30%とかの値上げというものもあります。また、人件費もどうなるかわからない状況です。工事のみならず我々の生活の色々なものが値上げされているなかで、怖いのが長期修繕計画で計画しているものがどれくらい変わるのかということです。工事業者も値上げのことをどのようにどういうふうなタイミングでどういうふうに伝えていいのかということをごく悩んでらっしゃるようです。メーカーからファクス一つで、これが上がりますということで出てきて、もう見積りを出したところは値上げができず、赤字覚悟でやるようなところもあるような話を聞いております。

○佐々木委員

やっぱり工事費上がります。しかもどんどん上がっていくみたいな情報が結構来ておまして、長期修繕計画の金額ではかなり難しいような環境になりつつあるのかなというイメージがあります。また、今年4月に法改正ありまして、石綿の事前調査とか、そういった費用の発生が別に出ております。大規模修繕工事をするにもそういったことをやらなきゃいけないとか、そういった法改正もありまして、管理組合が負担しなければいけないものがまた増えたりということで、段々できてたものができなくなる。修繕積立金のバランスをかなり見ていかなきゃいけない。管理会社自体も、営利企業ですので、結局その管理費のバランスを見て、委託料にもはね返ってくることもありますので、非常に全体的なものが全部上がってるといふふう感じております。

○大崎委員

今、石綿調査のお話がありましたが、やはり法改正によってやらなければいけないということをおわかっていない管理組合が多いので、お話ししながら今何件かやっております。基本的には管理組合負担ですので、その周知も必要かと思えます。

○岡田委員長

マンションを適正に管理するためには、いろんなところにお金がかかってしまうわけですが、どこかにはしわ寄せがいくというお話もございました。

○佐々木委員

この認定制度、管理会社としても県の管理士会にご協力をいただいて、お願いをするという流れ

にはなっていくのではないかと思います。管理業協会で行っている適正管理の評価制度の方も、協会としては認定制度と同時にやるようなイメージで、同時にできるような仕組みを作っているのですが、結局それも資格者がやらないとできない仕組みで、両方登録していくみたいな話にしていくとは思いますが、認定制度だけでいいのではないかということもあるかもしれません。協会としては、なるべく両方並び立つような感じでやっていければなというふうに思っております。

○岡田委員長

それでは、本日はこれで終了とさせていただきます、進行を事務局にお返しいたします。

4.その他

○事務局

次回の検討委員会は10月に開催予定となっております。委員の皆様には改めて時間及び会場につきましてご連絡いたしますのでどうぞよろしくお願いいたします。

5.閉会

○事務局

以上をもちまして、第5回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。本日はありがとうございました。