

「第 2 回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議」以降の経過

1 第 2 回検討会議後の経過

| 時期 | 内容 |
|------------------------|--|
| 令和 5 年 9 月 | 共同作成に係るマンション未立地市への訪問説明 |
| 令和 5 年 9 月 | 共同作成意向調査（中間案時点） |
| 令和 5 年 10 月 | 中間案に対する市町村への意見照会 |
| 令和 5 年 11 月 | 検討会議構成員による中間案の確認 |
| 令和 5 年 12 月～令和 6 年 1 月 | 中間案に対するパブリックコメント |
| 令和 6 年 1 月 | 共同作成意向確認（最終） → 11 市と共同作成予定 【共同作成】 石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、角田市、 多賀城市、岩沼市、栗原市、大崎市、富谷市 【作成済】 仙台市 【未作成】 東松島市、登米市 |

2 中間案作成までに頂いたご意見と対応状況一覧

○ 計画全体に関するご意見

| No. | ご意見 | 対応状況（該当箇所） |
|-----|---|---|
| 1 | 令和元年度と令和 4 年度に「アンケート調査」を実施されていますが、できるだけ早い機会に「外観目視調査」を実施されてはいかがでしょうか。アンケートだけでは見えてこなかった部分が見えてくるかと思います。（高橋副座長） | 令和 5 年度に町村の区域に立地するマンションの外観目視調査を実施しており、来年度以降は、関係団体が事業主体となる国庫補助事業を活用し、管理組合の協力を得て市の区域に立地するマンションの外観目視調査を実施できるよう調整いたします。（第 2 章 2 - 1（7）、第 3 章 3 - 1） |
| 2 | 管理計画認定制度の活用の説明が少なく感じました。仙台市のように制度登録へのガイドラインを別途作成してはと思われました（佐々木氏） | 概要版の【参考 マンション管理計画認定制度】及び計画本編 3 - 3 に管理計画認定制度に関する説明を書き加えました。（概要版参考、第 3 章 3 - 3） |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>推進計画本書にはありますが、概要版には管理計画認定制度を活用した時のメリットが記載されていないので、記載があった方がよいと思います。また、本書には制度登録までの流れを記載する又は流れが記載されている書類場所（参考：マンション管理センター様のサイト等）を記載している方がよいと思います。（佐々木氏）</p> | <p>また、「宮城県マンション管理計画認定制度の手引き（案）」を作成しています。（参考資料）</p> |
| <p>管理計画認定制度にはマンション管理センターの管理計画認定手続支援サービスを必ず利用すること、マンション管理士による登録作業費用も別途発生する旨を本書には説明された方がよいと思います。 （概要版は簡単に登録費用が発生する旨を記載）（佐々木氏）</p> | | |
| <p>管理計画認定制度は各自治体で手続きの窓口が違うと思われます。各自治体に問い合わせいただく旨の記載も本書及び概要版にもあった方がよいと思います。 （佐々木氏）</p> | | |

○ 第1章に関するご意見

| No. | ご意見 | 対応状況（該当箇所） |
|-----|---|---|
| 3 | <p>「マンション」の定義について関係自治体から質問があるのは、おそらく、社会通念上の「マンション」というのは一定の規模があるものを指しているように思われていることに起因しているのではないかと。管理適正化法2条1号を参照指示するとともに、「多くの人」というよりも2人以上の区分所有者がいれば該当することも示しておいた方がよいと思う。（堀澤座長）</p> <p>この計画の「マンション」の定義について、計画中に明記していただきたい。 （岩沼市）</p> | <p>脚注に以下の文を追加しました。（第1章1-1）</p> <p>「マンションの定義はマンション管理適正化法第2条第1号のとおりです。2人以上の区分所有者がいて、居住の用に供する部分のある建物等が本定義におけるマンションに該当します。」</p> |

| | | |
|---|--|--------------------------|
| 4 | 計画の位置付けの宮城県の箇所に※印等で「県内の町村の区域」と説明を入れてはどうか。(横山氏) | ご指摘のとおり修正しました。(第1章1-2) |
| 5 | 住生活基本計画を定めていないが問題はあるか(栗原市) | 市町村においては任意作成のため、問題ありません。 |

○ 第2章に関するご意見

| No. | ご意見 | 対応状況(該当箇所) |
|-----|--|------------------------|
| 6 | 概要版の将来像の3つの箱について課題と順番を合わせて、2つ目と3つ目の箱の順番を逆にした方がいい。(横山氏) | ご指摘のとおり修正しました。(概要版第2章) |

○ 第3章に関するご意見

| No. | ご意見 | 対応状況(該当箇所) |
|-----|--|---|
| 7 | 「課題が深刻化する」の課題とはどのような状況なのか?(佐々木氏) | 「外壁等の剥落により近隣住民の生命・身体への被害を与えるなど老朽化マンションが社会的に深刻な影響を与える」と明示しました。(第3章3-1) |
| 8 | アンケートをスマートフォンから回答できるようにするなど、提出方法について幅広くできる仕組みがあると良い。(佐々木氏) | 次回以降のアンケートにおいて取り入れたいと考えています。(第3章3-1) |
| 9 | 本当に大変な管理組合はアンケートに回答することができないような状況なので、助言・指導・勧告の対象になるのは、アンケートの回答がないところになると思う。(高橋副座長) | アンケート未回答の組合に対する訪問調査を行う予定としています。(第3章3-1) |
| | アンケート調査の回答がないマンションが、問題を抱えている場合が多いため、アンケート未回答の組合に対して集中的な調査や届出制等のアプローチを検討すべき。(畑中氏) | 訪問調査等に係る経費の補助については、国庫補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」の対象となっていることから、関係団体と連携し、令和6年度の公募に応募する予定としています。 |
| | 問題のあるマンションに対するアプローチについて、金銭的な補助を想定しながら今後考えていく必要がある。(堀澤座長) | |

| | | |
|----|---|---|
| 10 | マンション管理不全や老朽化はお金や修繕積立金不足の問題。3-1の取り組みは安い修繕積立金を是正するための施策になっていないのではないか。(岩沼市) | マンション管理状況調査により、長期修繕計画や修繕積立金の状況を把握し、今後の各施策に反映するための取り組みとして想定しています。(第3章3-1) |
| 11 | マンション管理状況調査の実施とあるが、実態調査としてどのようなことを想定しておりますか。これまでの令和元年度と令和4年度の調査とはどのようなものだったのでしょうか。(岩沼市) | アンケート及び訪問による外観・聞き取り調査を想定しています。(第3章3-1) 令和元年度と令和4年度の調査の概要については建築宅地課ホームページで公開しております。 |
| 12 | ●セミナーの開催(継続)とありますが、現在、「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」で開催するセミナーに参加されるのは、殆どが仙台市内(又、仙台近郊)です。遠隔地のマンション管理組合がセミナーに参加する機会が求められていると感じます。(高橋副座長) | 関係団体と連携し、本計画対象区域でのセミナーの開催、広報啓発に努めていきたいと考えています。(第3章3-2、3-4) |
| 13 | 管理計画認定制度について手数料を取るのか?(高橋副座長) | 行政側に手数料がほとんど発生しないため、手数料を設定しないという方法で調整したいと考えています。(第3章3-3) |
| 14 | 管理計画認定制度の流れについて、分かりやすく案内してもらいたい。(佐々木氏) | 広報啓発を県と市で一緒に実施するに当たって、各窓口がわかりやすいような形で示したいと考えています。(第3章3-3) |
| 15 | 認定取得によるメリットとして、「固定資産税の優遇措置を受けられる場合があるほか」が最初にきて良いか?(横山氏) | 住宅金融支援機構の金利優遇等の対象となるマンションの方が多いためと考えられるので、ご指摘のとおり順番を入れ替えます。(第3章3-3) |
| 16 | 相談窓口については県建築宅地課のほか市町の窓口はあえてうたわない?市の区域も窓口は県が担ってくれる?(横山氏) | 市も助言・指導・勧告等の事務主体となりますので、ご指摘のとおり追記します。(第3章3-4) |
| 17 | 地域団体との連携について、具体的にどういった連携なのか?(佐々木氏) | 管理組合を通さずに町内会の勧誘を行っている状況もあるということを踏まえて、市町村から管理組合やマンション近隣町内会を通じてマンション住民の加入促進を行う等の連携を想定しています。(第3章3-4) |

| | | |
|----|---|---|
| 18 | <p>主な関係団体窓口・宮城県マンション管理士会の紹介文の2段目『マンション管理士の派遣』を削除し、『公開セミナーの開催』としてください。(高橋副座長)</p> | <p>ご指摘のとおり修正しました。(第3章3-4)</p> |
| 19 | <p>●地域における共助体制の充実(新規)(取り組み例)に、『マンションのコミュニティ問題に関するアドバイザーの紹介、派遣』とあります。具体的にどのような事をどの組織が行う事を想定されているのでしょうか。(高橋副座長)</p> | <p>マンション管理士会及びマンション管理組合連合会で実施していただいている管理組合支援(有償契約による派遣)を想定しています。(第3章3-4)</p> |
| 20 | <p>管理組合等が防災に取組まなければならぬ説明が少なく、施策になっていないのではないかと。(岩沼市)</p> | <p>「災害による具体的被害を想定した活動の不足」を課題としており、対応する施策を設定しています。(第2章2-2、第3章3-4)</p> |
| 21 | <p>計画では、災害による具体的被害を想定した活動の不足から、自治会・町内会等の連携体制の充実が必要という考え方になっていると思われたのですが、修繕工事に必要な資金の不足という課題の解決には直接つながらないと思うのですが、どのような考えで「自治会・町内会等の連携体制の充実が必要」としているのでしょうか。(岩沼市)</p> | <p>3-4の中で課題2に対応する取り組みとしては、1つ目の取り組みである「相談窓口の充実」を想定しています。(長期修繕計画作成・修繕積立金算出等の相談事業を実施しているため)</p> <p>「自治会・町内会等との連携体制の充実」を必要としている理由についてはNo22のとおりです。(第3章3-4)。</p> |
| 22 | <p>自治会・町内会への加入については原則、個人の任意加入であるため、市町側から加入促進を誘導することについて、表記の仕方、具体的な支援体制の検討が必要と考える。(石巻市)</p> | <p>多数の世帯が一つの建物に居住するマンションの性質上、居住者同士の共助体制の構築の有無が防災及び災害発生時の対応力に大きな影響を与えることから、共助体制の充実が必要であると考えており、取り組み例として自治会・町内会等の加入又は結成の促進を挙げています。</p> <p>具体的な取り組みについては、その他の例を加えております。</p> <p>既に各市町村で取り組んでいる共助体制の充実に関する施策がある場合、これをマンション住民に対して的確に行うために、庁内の</p> |
| | <p>各居住者が各自の判断で加入するものではあるが、転入手続きの際にパンフレット等を配布するなどの対応は可能であると考えます。(塩竈市)</p> | |
| | <p>自治会への加入促進については、市ホームページに自治会ガイドブックを掲載し、自治会の活動等を紹介しています。</p> <p>また、転入時に自治会活動のチラシ等</p> | |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>の配布を行っています。(気仙沼市)</p> <p>マンション住民が該当地域の町内会へ入れるか把握できていない。市の取り組みとして、町内会への加入は任意であり、加入促進の取り組みを行っていない状況で、マンション入居者に対してのみ行うことは難しいと考えます。パンフレット配布以外の具体的な加入促進の取り組みが計画案では分からないため、自治体の取り組みで他に何ができるか不明。(岩沼市)</p> <p>災害時や非常時等における近隣住民や自治会・町内会との連携は必要不可欠であるので、日頃から自主防災等の備えが重要である。</p> <p>しかしながら、自治会・町内会への加入促進については、マンション住民で独自に設立する場合とマンションが立地する自治会・町内会へ加入する場合が考えられ、地域性もあるかと思うが、住民自治活動を行う自治会・町内会への加入を行政が積極的に行うものではなく、さらに加入を強制するものでもないので、マンション住民と近隣住民においてトラブルにならないように、その地域にあった丁寧な進め方が必要となる。</p> <p>まずは、災害時や非常時に助け合える、連携が図れる関係性を常日頃から構築することが大切である。(大崎市)</p> <p>マンション住民との接点がない。マンションが建っている地域に自治会などが存在しており、マンション住民のみの自治会への接触はしていない。また、周辺の地域との兼ね合いもあるのでそこだけ特別扱いはできない。(七ヶ浜町)</p> | <p>担当課やマンション管理組合と連携が取れる体制を構築していく必要があると考えています。</p> <p>運用にあたっては地域の実情に応じた取り組みを検討していただければと考えています。(第3章3-4)</p> <p>なお、町内会の加入や結成は強制するものではないことから、町内会・自治会等の有無は認定基準や助言・指導の基準に含んでいません。(第5章)</p> |
| 23 | <p>ヘッダーが「第4章 マンション管理適正化に関する目標」となっていましたので修正</p> | <p>ご指摘のとおり修正しました。</p> |

| | | |
|--|---------------------|--|
| | をお願いします。（高橋副座長、横山氏） | |
|--|---------------------|--|

○ 第4章に関するご意見

| No. | ご意見 | 対応状況（該当箇所） |
|-----|---------------------------------------|--------------------|
| 24 | 目標①②と目標③④の考え方について、分かるようにした方が良い。（堀澤座長） | 目標設定の考え方に記載を加えました。 |

○ 第5章に関するご意見

| No. | ご意見 | 対応状況（該当箇所） |
|-----|---|---|
| 25 | 第5章にある管理計画認定基準について「こと」という表現が2箇所あるが不要である。（阿部氏） | ご指摘のとおり修正しました。 |
| 26 | 管理計画認定基準は、そのままなので、理解します。ただ、『助言・指導・勧告を行う判断基準の目安』に管理規約で【必要に応じた改正がなされていない】まで含めるのは、いかがでしょうか。【必要に応じた改正】を認定基準まで求めるのかどうか、曖昧ではないでしょうか。実際に管理規約を認定基準まで改正している管理組合は多くないと感じます。総会での特別決議が必要なので、なかなか困難を伴います。長期修繕計画も同様で【または定期的な見直しがされていない】まで含めると（こちらも普通決議とはいえ、総会決議が必要なので）多くの管理組合が該当してしまいそうです。（高橋副座長） | 「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」についても最低限の基準として、国の「マンション管理適正化基本方針」に倣ったものとしています。 どの程度で助言・指導・勧告を行うかについては各自治体の判断となりますが、県内の自治体間や担当者間で大きな差が出ないよう運用方法を検討したいと考えています。 |
| 27 | 宮城県マンション管理適正化指針について、【※下線部分が独自基準】と表右上に記載されており、表中【長期修繕計画を作成していない、または定期的な見直しがされていない】というところが下線部分となっています。しかしながら、管理計画認定基準をみると国土交通省が定めた表現と同 | 独自基準については「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」について定めているものになります。国基本方針の「別紙一法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」には【長期修繕計画を作成していない、または定期的な見直しがされていない】との表現はないため、独自基 |

| | | |
|----|--|--|
| | じものであるため、独自基準に当たらず、 下線部分は直す必要があるのではないで しょうか。（佐々木氏） | 準としています。 |
| 28 | 指導・助言の判断基準にあるものは関 連する内容が認定基準の同じ分類にあ り、関係性がわかるようになっています。「管 理組合の運営」に独自基準として区分所 所有者名簿の作成や保管がありますが、名 簿に関係する認定基準は「その他」にしか ないため、この独自基準は「その他」の分類 にあったほうが良いのではないでしょう か。 （名取市） | ご意見のとおり修正します。 |
| 29 | （管理組合から）助言・指導を求めら れた場合は、『助言・指導勧告を行う判断 基準の目安』の内容を指導していくつもりで すが、それ以外の内容の指導を求められる ことはあるのでしょうか。（多賀城市） | 「助言・指導・勧告」については、本計画の 判断基準の目安及び国が作成している「マン ションの管理の適正化の推進に関する法律 第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に 関するガイドライン」に基づいた内容を想定し ています。 |

○ 第6章に関するご意見

| No. | ご意見 | 対応状況（該当箇所） |
|-----|--|--|
| 30 | 6-2の「(1) 宮城県（町村）及び各 市の役割」の5行目、「（前略）マンショ ンの管理水準の維持向上と管理状況が 市場において評価される環境整備を図りま す。」とはどのようなことを想定されているの でしょうか。宮城県（町村）及び各市にお いて、「市場において評価される環境整 備」を行う必要はないと思慮します。あくま で、マンションの適正な管理及び維持向上 に繋がるよう支援することに徹すれば良いと 考えます。自治体の役割として、（直接的 に）市場において評価される取組を記載 するのはやや不適切であると考えます。 （多賀城市） | 国基本方針一の3「地方公共団体の役 割」に記載されているとおりの記載としていま す。（第6章6-2） |

| | | |
|----|---|--|
| 31 | <p>6-2の「(1) 宮城県(町村)及び各市の役割」の5行目、「(前略)マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。」とはどのようなことを想定されているのでしょうか。宮城県(町村)及び各市において、「市場において評価される環境整備」を行う必要はないと思慮します。あくまで、マンションの適正な管理及び維持向上に繋がるよう支援することに徹すれば良いと考えます。自治体の役割として、(直接的に)市場において評価される取組を記載するのはやや不適切であると考えます。</p> <p>(多賀城市)</p> | <p>国基本方針一の3「地方公共団体の役割」に記載されているとおりの記載としています。(第6章6-2)</p> |
| 32 | <p>目標の中の③と④で、その割合を高めるための取り組みについて、6-2に加え、県の役割、町村の役割、市の役割という形で棲み分けて書くべき。(阿部氏)</p> | <p>「計画推進に当たって」の中に「各市町村の役割」に関する項目を加えて明示しました。(第6章6-2②)</p> |
| 33 | <p>今「自治会」とはあまり言われず、総務省の示し方では「自治会・町内会等」となっているので、そのような表現を使われると良いのではないかと。(阿部氏)</p> | <p>ご指摘のとおり修正しました。(第6章6-4)</p> |
| 34 | <p>6-5 その他関係団体の役割として、将来像が展望されています。是非、このような将来となるよう、取り組んでいきたいと思えます。(高橋副座長)</p> | <p>引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。(第6章6-5)</p> |