

**宮城県マンション管理適正化推進計画（中間案）に対する
意見の概要と本県の考え方**

NO.	意見の概要	本県の考え方
1	<p>該当箇所 概要版4ページ 参考</p> <p>マンションすまい・る債の上乗せ利率やマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ割合は今年度のご利用に適用されるものであり、毎年度見直し(年度末頃に確定)となります。</p>	<p>「注 上記は計画作成時点の制度であり、金利の引き下げ割合や上乗せ利率等制度の内容は毎年度見直されます。」の文言を加えました。</p>
2	<p>該当箇所 1ページ 第1章1-1</p> <p>3～4行目「居住・賃貸・事務所など利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ（以下略）」</p> <p>管理上、権利義務、管理責任、費用負担などで大きく問題となるのは、店舗です。「店舗」を加えたらいかがでしょうか。</p>	<p>ご指摘のとおり「店舗」を追記いたします。</p>
3	<p>該当箇所 3ページ 第1章1-5</p> <p>「第5章でマンションの区分所有者がマンション管理適正化に向けて留意が求められる事項を示す宮城県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）を定め」とありますが、「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」でも「一 1 管理組合及び区分所有者の役割」で「管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して」とありますので、「マンションの管理組合」と修正するか、区分所有者の語を入れるのであれば「区分所有者等で構成する管理組合」としてはいかがでしょうか。</p>	<p>ご指摘の趣旨を踏まえ、「管理組合及び区分所有者等」に修正いたします。</p> <p>管理組合だけではなく、区分所有者等にも本指針に留意していただきたいことから、「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の「一 1 管理組合及び区分所有者の役割」と同様の表現とします。</p>
4	<p>該当箇所 12ページ 第2章2-3</p> <p>取り組みの方向性イメージがわかりにくいです。</p> <p>このイメージですと、施策（3章）→目標（4章）→適正化指針（5章）→役割分担（6章）を段階的に進めていくと将来像に至るように見えます。</p> <p>本文を読んだ印象としては、関係機関の役割分担</p>	<p>今回の計画では、現状及び課題を確認した上で、その課題の解決のための施策及びその目標を設定し、達成に向けた具体的なツールとしての適</p>

	<p>(連携・協力体制)のもと、施策の実施と適正化指針の運用により、目標を達成し、将来像に至るという方向性でしょうか。</p>	<p>正化指針及び関係者の役割分担を提示し将来像(マンション管理適正化)を実現する構成としています。</p> <p>イメージの出発点を分かりやすくするため、図に「現状・課題」の表記を加えました。</p>
<p>5</p>	<p>該当箇所 13ページ 第3章3-1</p> <p>マンションの管理の状況を把握しマンション管理の適正な施策に反映させることが重要であることは言うまでもありません。「取組」として「マンション管理状況調査の実施(定例化)」を挙げていますが、加えて条例によるかよらないかは別にして宮城県および各市がマンション管理状況の「届出制度」を設けることを提案します。</p> <p>マンション総合調査によれば多くのマンション管理組合では役員を選任については順番制を採用しており、短期間で役員が交代することからも「届出制度」により、マンション役員が交代時にマンションの状況を把握し意識することにつながる効果があると考えます。</p> <p>また、すでに管理組合のなり手不足により、輪番制が機能していない管理組合では役員の固定化により自分たちのマンションの状況を把握する機会が乏しいと推察します。</p> <p>このことから、届出制度は、区分所有者等で組織する管理組合に気付きの機会を提供し、管理の適正化に資する制度であると考えます。</p> <p>また、住生活基本計画との調和との関係からもマンション区分所有者、居住者の高齢化はマンション管理においても建物の維持に加えてその対応を迫られる課題となっています。</p> <p>高齢化に伴う施策はマンション管理と併せて宮城県および各市における部局横断的に情報を共有することが重要であることから把握したマンション管理の状況をマンション別の「マンション台帳」として整備し、宮城県と各市が共有することができます。</p> <p>ちなみに、宮城県保健福祉部が平成28年度と令和</p>	<p>ご提案いただいた「届出制度」の導入は、マンション管理の適正化を図る上で、有効な手立ての一つになるものと考えております。</p> <p>一方で「届出制度」の導入に当たっては、制度の実効性と区分所有者等の新たな負担などを比較検討し、慎重に制度設計する必要があります。</p> <p>このため、まずは、今回作成する計画の中で取り組むことにしている「マンション管理状況調査(定例化)」の成果を確認した上で、「届出制度」導入の可否を検討してまいります。</p>

	<p>元年度に災害公営住宅、公営住宅に加えて築 30 年相当の分譲マンション、タワーマンションを対象に集合住宅における既存資源活用型の介護機能構築に向けた調査研究・実践事業を実施した例もあります。</p> <p>また、各種定期報告制度についても管理組合の認識不足も聞かれますのでその結果などを利用することも適正な管理の推進の一助とすることができます。</p>	
6	<p>該当箇所 13ページ 第3章3-2</p> <p>宮城県マンション管理適正化推進計画が仙台市を除く県内の広い区域を対象とすることを考慮すると啓発及び知識の普及のための取組を可能な限り広い範囲で継続的に実施することが重要です。</p> <p>そのためにもセミナー等も仙南、仙塩等の地域で宮城県及び各市が関係団体と協力して開催するなども考えられます。</p> <p>また、「課題1 管理の必要性に対する区分所有者の認識不足」に対応するためにも、「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」においても「マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合にあることを認識し、区分所有者等が積極的に管理組合の運営に参加し、その役割を果たすこと」とあることを常に意識するためにも、適正なマンション管理への啓発及び知識の普及のために新築分譲マンションに限らずマンション区分所有者に「宮城県マンション管理適正化推進計画(概要版)」や啓発チラシを配布することなども有用と考えます。</p>	<p>ご提案のあった様々な取組については、本計画で各団体と連携し、積極的に取り組んでいくことといたします。</p>
7	<p>該当箇所 13ページ 第3章3-2</p> <p>今回の計画作成参加市は、すべて「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」構成団体となることが望ましいでしょう。</p>	<p>いただいたご意見は関係各市に情報提供させていただきます。</p>
8	<p>該当箇所 14ページ 第3章3-3</p> <p>本計画では管理計画認定取得のためにマンション管理センターの管理計画認定手続き支援サービスを利用するようになっていきます。</p> <p>「3-4 関係団体との連携体制の充実」の「相談窓口の充実(継続)」や「6-2 宮城県(町村)</p>	<p>ご提案の趣旨に沿って、今後も関係団体と連携し、充実した相談体制による管理組合への支援に取り組みます。</p>

	及び各市の役割」、「6-3 外部専門家（マンション管理士等）の役割」、「6-4 マンション管理業者の役割」、「6-5 その他関係団体の役割」とも関連しますが、認定を取得しようとする管理組合が気軽に相談できる窓口、認定基準をクリアしているかの判断や申請に必要な書類とその内容について管理組合の相談にきめ細かく対応する相談窓口の充実・周知が重要です。	各自治体の窓口についても充実するよう努めてまいります。
9	該当箇所 14ページ 第3章3-4 及び参考資料「各自治体窓口」 管理組合その他からの相談に対応できる窓口としての充実を望みます。	
10	該当箇所 15ページ 第3章3-4 計画の15ページ目に「地域における共助体制の充実」に関して記載が有りますが、マンション住民の方は日頃から地域の活動にあまり熱心では無いように感じております。 その辺の意識づけなどに行政の役割も大きいのではないのでしょうか。	19ページ6-2(2)に市町村の役割として「各市町村は宮城県、管理組合、マンション近隣自治会・町内会等と連携して、地域における共助体制の構築を図ります。」と記載しているとおり、マンション住民の方々が地域活動に積極的に参加していただけるよう、ご意見の趣旨に沿った意識啓発に努めてまいります。
11	該当箇所 15ページ 第3章3-4 マンションを取り巻く現状と課題からも災害等がメインになっていますが高齢化社会を考えると「地域における共助体制の充実」に含まれるとはいえ、地域包括支援センターや民生委員等との連携等にも一言触れる必要があるかと考えます。	いただいたご意見は今後の具体的な取組みの参考とさせていただきます。
12	該当箇所 16ページ 第4章 (1) ここに「予備認定」とあるのは何故でしょうか？	認定マンションが含まれていなかったため表現及び数を訂正いたします。 1年間の認定マンション数を把握するにあたって、法施

		行後最初の1年間は、各自治体の計画が未作成等の理由により本申請されていないマンションが一定数あると考えられるため、予備認定済のマンションを現状における管理計画認定予定マンションとしてカウントしているものです。
13	<p>該当箇所 16ページ 第4章</p> <p>総合調査と比較することは良いのですが、総合調査はいわゆる「上澄み調査」なので、あまり気にしなくてもよいのでは？目標設定が低くなってしまわないかと思えます。むしろ、実際の宮城県の現状からの目標設定が好ましいと思えます。</p>	宮城県の特徴を把握するためにマンション総合調査（全国調査）と比較しておりますが、目標値については、宮城県の現状の数値を踏まえて設定しています。
14	<p>該当箇所 16ページ 第4章</p> <p>(3)「自主防災組織を結成している」25%、(4)「地域団体と連携している」45%で合計7割の管理組合が実施している目標としていますが、8ページのグラフを見ると、両指標はアンケートの複数回答の項目となっていますので、2つの指標を足して7割にはならないと思えます。</p>	ご指摘のとおり、令和4年度のアンケート調査では複数回答による重複の可能性があるため、「令和4年度の調査において(3)(4)は複数回答による重複が発生するため合計値が整合しませんが、本計画未時点では少なくとも一方を実施している管理組合の合計が70%となるようにそれぞれの目標値を設定しています。」と追記しました。
15	<p>該当箇所 17ページ 第5章</p> <p>No.3と同様の理由で「本指針は、計画区域内における区分所有者が、マンション管理適正化に向けて留意すべき事項を示すものです。」を「本指針は、計画区域内における管理組合が、マンション管理適正化に向けて留意すべき事項を示すものです。」と修正するか、区分所有者の語を入れるのであれば「区分所有者等で構成する管理組合」としてはいかがでしょうか。</p>	No.3と同様「管理組合及び区分所有者等」と修正いたします。

16	<p>該当箇所 17ページ 第5章</p> <p>マンション管理組合及び区分所有者等は「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」や「宮城県マンション管理適正化推進計画」において求められている事項に留意し、マンションの適正な管理に努めなければならないことは言うまでもありません。その結果として、管理計画認定が取得できるようになることを強調することが重要かと考えます。</p>	<p>いただいたご意見は今後の取組みの参考とさせていただきます。管理適正化及び認定制度の普及啓発に努めてまいりたいと考えています。</p>
17	<p>該当箇所 20ページ 第6章6-3</p> <p>3～4行目「各マンション管理士は、宮城県（町村）及び各市からの求めに応じ、マンション管理適正化の推進に向けて、協力するよう努める必要があります。」</p> <p>県、各市との連携、協力は大切なことですが、個々のマンション管理士にこのような義務はありません。</p>	<p>表現は、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」のとおりとしています。</p>
18	<p>計画全般に関するご意見</p> <p>本県においても今後高経年マンションが急増するなかで宮城県と既にマンション管理適正化推進計画を作成済の仙台市以外の市が共同して「宮城県マンション管理適正化推進計画」を作成することに敬意を表します。</p>	<p>本計画に基づき、より一層の取組の強化に努めてまいります。</p>
19	<p>計画全般に関するご意見</p> <p>今般の計画作成に当たり、法人県民税均等割の減免を行ってください。</p> <p>計画は、老朽化や管理不全に対応する計画なのですが、近時、管理組合が必要に迫られての競売、相続放棄などへの対応が大きな問題になっています。</p> <p>これらに対応するひとつの手立てが当該住戸を管理組合が取得することで、それには、管理組合の法人化を要します。計画の課題と逆の施策（課税）を残しておくことは、計画が絵に描いた餅になりかねません。早急な改善を望みます。</p>	<p>いただいたご意見は今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>