

第3回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議 議事録

日 時：令和6年1月26日（金）13：30～14：30

会 場：宮城県行政庁舎4階 特別会議室

構成員：堀澤明生座長、高橋悦子副座長、阿部克敏氏、佐々木修吾氏、畑中泰治氏、
横山啓治氏

※ 座長、副座長以下50音順

宮城県：小出土木部副部長、高橋建築宅地課長 他

1 開会

○事務局（片桐班長）

ただいまから、「第3回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議」を開催させていただきます。
（資料の確認）

2 挨拶

○ 小出土木部副部長 挨拶

3 出席者紹介

○ 事務局（片桐班長）

本日まで出席の皆様は出席者名簿のとおりです。

4 議事

○ 事務局（片桐班長）

それでは早速議事に入らせていただきます。議事の進行は座長の堀澤様をお願いいたします。

○ 堀澤座長

それでは、議事に入ります。次第にございますとおり本日の議事は、宮城県マンション管理適正化推進計画（最終案）の検討です。

まず、事務局より資料1～4までの説明をいただき、その後に構成員の皆様から、計画最終案についてのご意見を伺いたいと思います。

○ 事務局（小嶋主事）

事務局の宮城県建築宅地課の小嶋でございます。本日はよろしくお願いたします。

それでは私から資料1から資料の4まで順にご説明させていただきたいと思います。

はじめに、資料1「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」をご覧ください。

昨年8月25日に開催いたしました第2回検討会議以降の計画作成の経過についてご説明いたし

ます。

1の表のとおり、令和5年9月にマンション未立地市への訪問説明を実施した上で、各市に対する共同作成意向調査を実施したところ、マンション立地市に加えて、マンションのない白石市、角田市、栗原市の3市も本計画を共同作成することとなりました。

その後、10月の市町村への意見照会、11月に検討会議構成員の皆様による内容確認を経て中間案を取りまとめ、12月15日から1月15日の間にパブリックコメントを実施しました。

さらに、令和6年1月に共同作成意向の最終確認を実施し、記載の11市と共同作成を行うこととなりました。

2の中間案作成までに頂いたご意見と対応状況一覧については、既に構成員の皆様へ送付済の内容のため、個別の説明は割愛させていただきますが、主なご意見として、No.22の自治会・町内会等への加入・結成促進に関する取組についてのご意見が複数の市町より寄せられました。計画の該当箇所は資料4の第3章15ページとなります。

当初、県では各市町村で既に自治会・町内会等の加入・結成促進に対する取組を実施しているものと考え、マンションに対しても共助体制の充実のため、この取組を実施していきたいと考えておりましたが、各市町村から自治会・町内会等への加入はあくまで任意であり、丁寧な進め方が必要となる等のご意見をいただいたことから、取組名を「地域における共助体制の充実」に変更し、自治会・町内会等への加入・結成の促進については具体的な取組の一つとさせていただきます。

資料1の説明は以上とさせていただきます。

続いて、資料2「宮城県マンション管理適正化推進計画（中間案）に係るパブリックコメントの実施結果」をご覧ください。

1 意見募集期間のとおり令和5年12月15日から令和6年1月15日までの1か月間、計画中間案に係るパブリックコメントを実施し、2 提出者・意見数のとおり2団体と3個人から合わせて19件のご意見をいただきました。

3 意見の概要と本県の考え方について、主なものについてご説明させていただきます。

No.3については、「マンション管理適正化指針」に留意すべき主語についてご意見をいただきました。

当初、区分所有者を主語としておりましたが、ご意見の趣旨を踏まえ「管理組合及び区分所有者等」と修正しております。区分所有者等と入れておりますのは、記載のとおり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と考えていることによるものです。

次に、No.5の「届出制度」のご提案については、第2回検討会議でも畑中様よりご意見をいただいております。

県の考え方といたしましては、記載のとおり、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が、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ることから、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たいと考えております。

次にNo.6の「適正なマンション管理の啓発及び知識の普及」に関するご意見については、ご提案のあ

った様々な取組について本計画で積極的に取り組んでいくこととしています。

次に、No.8 及び No.9 の「窓口の充実」に関するご意見については、関係団体及び関係市町村のご協力をいただきながら、充実するよう努めてまいりたいと考えています。

次に No.11 の「地域包括支援センターや民生委員等との連携」についてのご意見については、国の基本方針で言及がされておらず、どのような連携が想定されるのかが分からないため、具体的な取組をご存知の方がいらっしゃればお聞きしたいと考えておりました。

最後に、No.19 の「法人県民税均等割の減免」に関するご意見について、第 2 回検討会議で高橋様から管理組合からのご意見が寄せられている状況だとのお話を伺っておりました。

こちらは引き続き税務行政を所管する総務部税務課に情報提供をさせていただいております。

資料 2 の説明は以上とさせていただきます。

続いて、資料 3「宮城県マンション管理適正化推進計画（最終案）概要版」をご覧ください。

中間案から修正した箇所を朱書きとしておりますので、ご説明させていただきます。

まず、1 ページ目の計画の位置付けに関する表についてですが、当初、住生活基本計画からマンション管理適正化推進計画への矢印を下向きの矢印としておりましたが、県住生活基本計画を所管する住宅課より、2 つの計画はあくまで調和するものであり上下下位の関係ではないとの意見を受けて、両向きの矢印に修正しております。

次に 2 ページ目の将来像のイメージ図についてですが、パブリックコメントのご意見 No.4 で、イメージが分かりづらいとのご意見を受けまして、起点の現状・課題と将来像のマンション管理適正化を明記しております。

3 ページ目については、先ほどご説明した「管理組合及び区分所有者等」の箇所と「又は」がひらがなになっていた箇所の表現の修正をしております。

最後、4 ページ目の右下に注を加えております。こちらは No.1 のご意見を受けて、注意書きを記載したものです。

資料 3 の説明は以上とさせていただきます。

続いて、資料 4「宮城県マンション管理適正化推進計画（最終案）本編」をご覧ください。

はじめに、1 ページ目の本文 3 行目に利用形態の混在の例として、No.2 のご意見を受けて、「店舗」を加えております。

2 ページ、3 ページ及び 1 2 ページのイメージ図は概要版と同様の修正を加えております。

1 5 ページは東北マンション管理組合連合会の業務内容に関する表現の修正を行っております。

1 6 ページはパブリックコメント No.11 及び No.13 のご意見を受けて追記・修正しております。

まず、No.11 での、目標設定（案）の考え方の(1)に予備認定が出てくるのはなぜかとのご指摘を受けて、認定マンション数の記載が漏れていたため「認定マンション（予備認定）」と表現の修正を行いました。予備認定マンションを加えた理由は記載のとおりでございます。

次に、No.13 では、(3)(4)が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ので、目標値を合計して 7 割にはならないのではないかとのご指摘を受けて、表の下に注意書きを記載いたしました。

最後 22 ページ以降に参考資料として、「各自治体の窓口一覧」「計画の作成経過」「検討会議構成員名簿」を加えております「構成員名簿」の掲載については皆様からのご意見を伺った上で判断させていただきたいと思っております。

私からの説明は以上となります。今回はパブリックコメントでのご意見を踏まえた最終案についてご議論いただき、ご意見を頂戴したいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

○ 堀澤座長

ありがとうございました。ただいま事務局より第 2 回会議以降の経過、パブリックコメントの実施結果、それから計画最終案の概要についての説明がありました。

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。パブリックコメントでの意見に対する県の考え方を含め、ご意見やご質問がある方は挙手願います。

○ 高橋副座長

とても丁寧にパブリックコメントにご対応いただきありがとうございます。
ぜひこのとおりになっていきたいと思っております。

○ 堀澤座長

他にないようですので、お一人ずつ当てさせていただきます。畑中さんからお願いできますでしょうか。

○ 畑中氏

本当によく検討されて、非常にわかりやすいような表現で書いてあったと思いますので、この計画については申し分ないかなと思います。

むしろこれから実施する段階でどのようにアピールするかの方が大事なかなと思っていました。

○ 阿部氏

前もってデータをいただいておりますので確認させていただいたのですが、各市町村やその他の方々のご意見がよく踏まえられていたので、特段問題ないと思っております。

○ 横山氏

最終案についての意見ということは特にないですが、この計画を基に市としてやらなければいけないことに取り組んでいかなければいけないと認識しております。

何点か確認ですが、資料 4 の 4 ページから 1 2 ページの上のタイトルですが、第 2 章のところは第 3 章になっています。

それから 1 8 ページですけれども、その他のところの点は大きい点になると思います。

後は 2 3 ページの計画作成経過で「令和 6 年 3 月に計画の作成・公表」とありますけれども、こちらについては 3 月のだいたいぐらいに予定しているのか、市の方での決裁の関係もあるので、もし、今の時点でだいたいわかっているようであれば、そこを教えていただければと思います。

○ 事務局（高橋課長）

事務局の高橋でございます。

先ほど横山様からご質問のありました計画の作成・公表の時期でございますが、公表の時期としては、議会の建設企業委員会に合わせてその場で公表ということを考えております。

3月の中旬になるのではないかとと思いますが、具体的な日程が決まりましたら、速やかに皆様にご連絡いたします。

○ 横山氏

ありがとうございました。よろしくお願いいたします。

○ 佐々木氏

マンション管理業協会、陽光ビルサービスの佐々木でございます。

非常にたくさんのご意見が出て、その内容をまとめていただいたということでございましたので、他の構成員と同じように意見とかは特にはありませんけれども、県の方々、市の方々におかれましては、こういうことを始めましたとかやっていますということ、やり方はいろいろあると思いますが、大々的にやっていただきたいです。

ここまで作り上げてきたものがございますので、しっかり私たちもフォローできるようにと思っております。

ぜひ一丸となって（施策を）進められればいいのかと思っております。

例えばアンケートを行うとか、資料5でスケジュールをいただいておりますけれども、お知らせいただければこちらでも協力できることがあればさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。以上です。

○ 高橋副座長

事務局は大変なご努力というか労力がかかったと思います。

それで宮城県が、この参考資料にあるように、「マンション管理計画認定制度申請の手引き」を作られましたけれども、それを今度は各市が同じように作っていくようになるわけですね。

各市がしっかり作っていけるように宮城県さんのバックアップをお願いしたいところです。よろしくお願いいたします。

○ 堀澤座長

私からも、事務局の皆様の労力に対して本当に察するところ余りあるところでございます。

資料2のNo.3で、事務局の方から補足説明があった箇所ですけれども、（適正化指針を）留意する主体が、管理組合及び区分所有者等ということでした。

管理適正化法上は、（主体は）区分所有者等で構成される管理組合で、区分所有者等は管理組合の一員として適切に役割を果たすという書き方だったかと思えます。

好みの問題なのかなという気はいたします。

「区分所有者等で構成する管理組合としたらいかがでしょうか？」というのはおそらくそういうことを踏まえてなんだろうと思いますが、結局どちらにも留意してもらおうということですので、ちょっとだけ心に引っかかること

ろがあるのですが、これでもいいと思います。

それから、管理士は（各自治体に協力する）義務があるのかというパブリックコメントがありました。
（資料2の）No.17です。

これはいかがですかね？個人的には、例えば管理士さんを問題あるマンションに派遣するような条例上の仕組みがあったりとかする時に、こういうものがあつた方が絶対便利だろうと思うのですが、管理士の方々としてこのように書かれると困ることとかあるのでしょうか？

○ 高橋副座長

いいです、大丈夫です。

○ 堀澤座長

それではこれも国の表現のとおりだということで大丈夫だろうと思います。
私からはこれで以上です。

○ 高橋副座長

今度2月に第2回の市町村連絡調整会議が予定されていますが、第1回目、7月7日に実施された会議はどのような感じだったのでしょうか？

市の方がどれだけ参加されたかとか、そういったことを教えていただければと思います。

○ 事務局（小嶋主事）

確認いたしますので、少々お待ちください。

○ 阿部氏

調べていただいている間に確認したかったのですが、パブリックメントの結果については、（計画の）作成と同時に、ホームページとかで公開をする形になりますか？

○ 事務局（高橋課長）

そうです。

○ 阿部氏

わかりました。

○ 事務局（小嶋主事）

お待ちいたしました。第1回目の連絡調整会議につきましては、マンションのない市も含めた市とマンションの立地のある町の範囲で参加していただきまして、内容といたしましては、大枠は資料4の23ページに記載のあるような内容ですけれども、まずはどんな計画なのかということから、認定制度というものがあります、それから、県で共同作成するというのを考えていて、どういう流れに今後になりますという説明をし

て、意見交換ということで、まずは（この会議で）計画の共同作成について説明をさせていただいて、9月に共同作成をするかどうかという照会をさせていただいたという形でございます。

○ 高橋副座長

今回一緒に加わらない、東松島市と登米市は、会議には参加されなかったのでしょうか？

○ 事務局（小嶋主事）

はい。東松島市と登米市は欠席でしたが、ウェブ会議で録画をしております、業務上の都合で欠席された方についてもご覧くださいということでお送りはしておりました。その上でマンションが立地していない市については9月に訪問をさせていただきました。

○ 高橋副座長

訪問までしていただいてありがとうございます。それで実際市の反応はどんな感覚だったのでしょうか？

○ 事務局（高橋課長）

マンションがないということで当初計画作成には混ざらない意向だった市に対しては、わかりやすい資料を作って、直接訪問してこの趣旨に賛同するかどうかのお話をしました。

私からも担当課長様に直接お話をさせていただきまして、結果的には2市が残りましたが、その理由としては、「今後のまちづくりを考えても、将来的にマンションが立地する見込みはないと考えている」とはっきり申し上げておられましたので、なかなかそこまではっきり考えられていると共同作成を強制するというのは難しいかなと思いました。

ただ、我々は将来（マンションの）建つ見込みがあった場合には、すぐ共同作成の仲間入りの調整をさせていただいて、円滑に管理計画認定制度などの施策が行えるようにフォローアップしたいと考えております。

○ 高橋副座長

どうもありがとうございます。本当に丁寧なバックアップありがとうございました。

○ 事務局（高橋課長）

すみません、今日お配りした資料で、わかりやすく修正したい箇所が一つありまして、資料3の1枚目をご覧ください。

先ほど宮城県住生活基本計画と、それからマンション管理適正化推進計画は調和の関係にあると申し上げました。

それについては間違いないのですけれども、その下の緑の枠のところでは名称が「宮城県・市マンション管理適正化推進計画」という書き振りになっています。

見る人によっては、これが正式名称で、「宮城県・市マンション管理計画」と全市が該当するように、誤解を招いてしまうかもしれませんので、「宮城県・市」の「市」は取らせていただきたいと思います。

正式名称は「宮城県マンション管理適正化推進計画」というのが正式な名称になります。
この絵については修正し、最終版をお届けしたいと思っております。

○ 阿部氏

先ほど、横山さんからお話があったような、体裁のところになりますが、資料4の13ページ3-2以降の取組の黒丸が一つずれて、そこからずとずれてきています。

あと最後24ページの構成員名簿、横山さんの所属のところにスペースが二つ入っています。

○ 堀澤座長

この構成員名簿が公表されることに関しましては、もともと公表されているものですが、要するにこれは計画のPDFを開いたらこれ（構成員名簿）が入っているということでしょうか？

○ 事務局（小嶋主事）

そうです。

○ 堀澤座長

構いませんかね？特に皆さん、ご意見なさそうですので、（掲載するということで）よろしく願いいたします。

時間はだいぶありますが、これ以上は特に変えるところがないという感じですかね。

○ 佐々木氏

管理会社として気になるところで、計画の話からは外れますけれども、県の方で認定制度の手数料は取らないということですが、各市のところは各市の決定になっていくと思います。

お願いという形になりますが、各市につきましてはぜひお金がかからないようにしていただけるとありがたいです。

○ 堀澤座長

この場で言質をとるのは難しいと思いますがいかがでしょうか？

○ 事務局（小嶋主事）

先ほどのご回答ですが、現時点では市で手数料を取るとの話は県の方では聞いておりません。

来月、市町村の連絡調整会議がございますので、その場で再度確認させていただきたいと思っております。

○ 事務局（高橋課長）

事務局の高橋でございます。

もしこの内容でよろしければ、このまま進みますけれども、ご意見の中には、今後どのように進めるのかだと

か PR が大事だとかございましたので、それも踏まえましてスケジュール等の説明に入らせていただいてもよろしいでしょうか？

○ 堀澤座長

皆様もう大丈夫でしょうか？それではよろしく願いいたします。

○ 事務局（小嶋主事）

ありがとうございます。計画の方、皆様よくご確認いただき、ご指摘いただきましてありがとうございます。間違いがございましたので、そちらの方は校正させていただきたいと思っております。

最後に資料 5 で今後のスケジュール等をご説明させていただいて、そちらに対してのご意見もいただければと思っております。

資料 5「宮城県マンション管理適正化推進計画に関する今後のスケジュール」をご覧ください。

今後計画作成に向けてこのようなスケジュールを進めてまいりたいと考えております。

2月に予定している市町村連絡調整会議では、資料 4 の 2 3 ページの方に先だって議題を書いておりますが、計画最終案、認定制度、助言・指導・勧告の運用、国庫補助事業の申請についての説明を行う予定としております。

この場で市の皆様には、スケジュール、認定制度の要綱・手引きをご説明させていただきます。

基本的には共同作成ということでございますので、計画の内容もこの「宮城県マンション管理適正化推進計画」で同じ内容のもので市と一緒に作るということになります。

認定制度の要項や手引きについても、県が作成した雛形を使っただいて、各市で独自に何かされるということではなければ、同じような形で運用していただくイメージになろうかと思っております。

国庫補助事業については、下段の資料のとおり計画を作成した地方公共団体及びその連携法人が補助対象者となる「マンション管理適正化・再生推進事業」の公募が例年 2 月にございますので、宮城県マンション管理士会と東北マンション管理組合連合会が県及び共同作成市と連携して、資料右下に記載の事業内容で応募を行う予定としております。

最後に、計画については、3月に作成・公表し、4月から認定制度を開始する予定としていますが、一部の市では準備が整い次第の実施となる予定です

認定制度の具体的な運用方法は、参考資料の「宮城県マンション管理計画認定制度の手引き」に記載しております。

こちらは、申請者向けのご案内として、認定制度の開始時にホームページで公開する予定としております。

私からの説明は以上となります。

○ 堀澤座長

ありがとうございました。ただいま事務局より説明がありました内容について質疑がございましたら挙手の方よろしく願いいたします。

それでは特になさそうですので進めさせていただきます。

本日が最後の検討会議ということになりましたので、最後に構成員の皆様から、この計画作成に関わったことについてのご感想や、今後の施策を進めていくにあたってのご意見など、何でも構いませんので、一人ずつご発言をいただければと思います。それでは横山さんからお願いします。

○ 横山氏

大崎市の横山です。本当にいろいろお世話になりました。この計画を作る前は認識が今とは違って、マンションへの認識が低かったということもございましたので、これからまた新たな認識で関わっていきたいと思います。今後ともよろしく願いいたします。ありがとうございました。

○ 佐々木氏

マンション管理業協会の佐々木でございます。最初はどんな風にまとまるのかなと思いつきながらやってきましたけれども、皆様のご尽力ですごい意見が出た中で、巧みにまとめていただいたというか、（認定制度の）手引きも、私が意見で言ったことからこういう手引きを作っていただきまして、本当に感謝申し上げたいと思っております。

件数は仙台市ほどではないとは言いながらも（マンションが）たくさんございます。

そして管理会社が入っている、入っていないという違いもありまして、管理不全をどうやって防いでいくかというのは、7年間の計画期間がありますけれどもどこまでできるのかというところが今後課題になってくると思います。

やはりアンケートを取って返ってくるところはいいと思うんですけど、返ってこないところをどのように対応していくのかか課題はたくさんあると思います。

それでもこれですごく進んで、適正な管理がされて管理不全が一つでもなくなることを祈念しております。構成員をさせていただいたことを誇りに思います。ありがとうございました。

○ 高橋副座長

大変お世話になりました。ありがとうございます。

マンション管理適正法が改正になった時から、管理士会では各行政の担当者を決めて訪問して歩きました。

その当時は寝耳に水ってような反応だったのですが、昨年この検討会議が立ち上がった時には、本当に夢を見ているような感じでここに来させていただきました。

今回このようにしっかりまとまりまして、あとは実施するスタートに立ったところかと思えます。

宮城県マンション管理士会としては、今までもいろんなマンション管理不全が疑われるようなところを訪問しては建築宅地課さんに情報提供をさせていただいてきました。

今回、国交省の補助事業をしっかり取り切って宮城県内のマンション全棟調査していく気です。

130棟ほどで、管理士会の会員は県北にも県南にもいらっしゃいますので、その方たちをフル動員して全マンションの調査データを県及び各市に提供していきたいと思っています。

元気で頑張れるようにしたいと思います。よろしくお願いします。

○ 阿部氏

多賀城市の阿部です。本当にありがとうございました。

我々、市として共同作成という形になりまして、仮に独自作成となれば、県の計画が参考になって、独自計画という形になるのですが、そんなに変わりのないものを全自治体プラス県という形で本当にいいのかという疑問があったものですからお話させていただきましたけれど、本当に共同作成になって良かったなと思っています。

そうなることによって、結局、宮城県内全体が同じ考え方で取り組めるようになるので、取り組みについて仮に何か問題があっても一緒になって検討して事案として残していけるのかなと思います。

今後ともよろしく願います。

我々としては、税務の担当と不備のないようにきちんと連携してまいりたいと思います。ありがとうございました。

○ 畑中氏

東北マンション管理組合連合会の畑中です。

この計画については非常に丁寧に分かりやすく作っていただいております。ありがとうございました。

うち（東北マンション管理組合連合会）の方では資料4の15ページにNPO法人というところで、管理組合の運営の他に長期修繕計画とか大規模修繕工事とか規約改正とかというものを入れていただいて、実際にうちの連合会では一級建築士事務所も取り入れて今、満杯なくらいに相談が来ています。

長期修繕計画が認定制度の中で結構大きな割合を占めますので、非常にこれから大事なものになると思っています。

マンション管理士会さんの方は実働部隊がいっぱいいるので全棟調査ということですが、うちの方では国交省の方の承認が取れば小さい形でセミナーをやりたいと思っています。

本当に色々ありがとうございました。

○ 堀澤座長

堀澤でございます。本当に各構成員の皆様に助けられて、また事務局の方々に助けられて座長として、微力を尽くすことができたかと思えます。

区分所有法の改正もあってなのか、本当にマンションというものに対する社会的な関心が、非常に高まっているかなと思います。

SNSを開いて、マンションに関する話題が皆無の日はほぼないなというぐらいに最近なっております。

東京のマンションは高いが、どここのマンションは安いといった話を毎日目にするところですので、このマンション管理というのはそういった話題からすると若干地味目なところがあるのは否めないところですが、しかしこういうところできちんと怠らずに管理をやっていくということこそが、その地域の住みよさというものに対して直接的に関わってくるところだろうと思います。

この度計画に関わって私自身も関係団体の皆さんの日々のお考えを直接にお聞きすることができて、大変勉強になりました。

今後ともこの問題には関わっていきたくて考えているところでございます。本当にありがとうございました。

それではこれを持ちまして、本日の議事を終了しまして、進行を事務局にお返しいたします。よろしくお願ひします。

○ 事務局（片桐班長）

皆様、本日は誠にありがとうございました。最後に建築宅地課長の高橋より一言ご挨拶申し上げます。

○ 高橋課長挨拶

○ 事務局（片桐班長）

計画が完成しましたら、皆様に改めて御連絡を差し上げたいと思います。

それでは、以上をもちまして、本日の検討会議を閉会いたします。

第1回の会議から長期間にわたり、誠にありがとうございました。