

第 1 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 5 年 7 月 1 2 日（水） 1 3：3 0～1 5：3 0

会 場：宮城県行政庁舎 6 階 企画部会議室

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

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 1 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たいと思ひます。

（配布資料の確認、資料 1 により会議を公開により開催することについて説明（異議なし））

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）

構成員の皆様を配布しました出席者名簿に記載させていただいた順にご紹介させていただきます。

（順に紹介、一言ずつ挨拶）

4 座長選任

○ 事務局（片桐班長）

さて、本日の会議が第 1 回目でありますので、座長及び副座長の選任を行いたいと思ひます。

お配りしている資料 2 の会議開催要領の第 4 条の規定により、座長及び副座長は構成員の互選により定めることとなります。

この会議の議事進行は座長をお願いすることとしていますが、座長が選任されるまでの間、土木部副部長の小出が仮議長を務めさせていただきたいと思ひます。よろしいでしょうか。（異議なし）

○ 仮議長（小出副部長）

座長及び副座長の選任につきましてお諮りいたします。

構成員の互選によるということでもありますので、構成員の皆様のご意見を賜りたいと思ひますが、いかがいたしまししょうか。

○ 高橋氏

座長は、堀澤先生がよろしいのではないのでしょうか。

○ 仮議長（小出副部長）

堀澤様に座長を務めていただくのが良いという意見ですが、皆様いかがでしょうか。（異議なし）
副座長については、いかがでしょうか。

○ 堀澤氏

副座長は、高橋さんがよろしいのではないのでしょうか。

○ 仮議長（小出副部長）

高橋様に副座長を務めていただくのが良いという意見ですが、皆様いかがでしょうか。（異議なし）
御異議がないようですので、堀澤様を座長に、高橋様を副座長に選任することに決定いたします。
堀澤様と高橋様はそれぞれ座長席、副座長席にご移動願います。
それでは、堀澤座長、高橋副座長より一言ずつご挨拶をお願いいたします。

○ 堀澤座長

この度、座長に就任することになりました堀澤と申します。行政法を専攻しています。

もともとマンションというのは、民事法の方々が中心になってやってきた分野だと思いましたが、昨今の法改正の動向を見ると、区分所有法改正も今行われているところだと思いましたが、行政としてマンション管理について対処していかなければならず、これは今後の日本において非常に喫緊の課題であるという認識が高まっているところだろうと思います。

管理適正化法改正によって、突然この話が降ってきた特に市の方々にとってみればいきなり何だという感じだろうと思いますが、皆さんと共に管理という観点からマンションが本当にどうしようもないような施設にならないように、一緒に良い計画を作っていければと考えています。どうぞよろしくお願いいたします。

○ 高橋副座長

私は法改正の時から今日のような会議が開かれるのを夢に見ておりました。適正化法改正があつてから、市の関係者を廻って色々説明して歩いたところであります。やはり市で計画を作成するのはなかなか難しいと思っていたところ、今回このように宮城県が音頭を取ってくれて本当によかったと思っています。拙いですが、精一杯務めていきたいと思っています。よろしくお願いいたします。

○ 仮議長（小出副部長）

ありがとうございました。それでは、ここから先の議事の進行につきましては堀澤座長にお願いします。よろしくお願いいたします。

○ 堀澤座長

それではここから議事に入らせていただきます。次第のとおり本日の議事の内容はマンション管理適正化推進計画の素案の検討ということになりますが、まずは事務局に配布資料のご説明をいただいて、その後、いきなり中身を議論すると言うよりも、まずは構成員の皆様がそれぞれ日頃の活動から感じておられる現状や課題について自由にご意見をいただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、配布資料の内容について事務局よりご説明をお願いいたします。

○ 事務局（小嶋主事）

それでは、議題に関する配布資料の内容についてご説明いたしますので、資料3「宮城県マンション管理適正化推進計画（素案）」をご覧ください。

はじめに、「1 計画作成の背景」として、本計画の前提となる「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正について、皆様ご承知おきかもしれませんが、改めてご説明させていただきます。

今後、築40年超えの老朽化や管理組合の担い手不足が顕著となる高経年化マンションが急増する見込みであり、維持管理の適正化のため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、令和4年4月1日に施行されています。

改正内容として、法律の概要の青い部分に書かれていますように、①国による基本方針の策定、②地方公共団体による適正化推進計画の作成、③管理計画認定制度の導入、④指導・助言等の制度の創設等が定められました。

法改正を受けて、宮城県においても、マンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策に取り組むために、「宮城県マンション管理適正化推進計画」を作成することとしました。

続いて、「2 計画の概要」について、ご説明いたします。

今後、マンションの高経年化と、居住者の高齢化が進行することにより、管理活動の停滞や建物維持に必要な資金の不足に悩むマンションが増加していくことが予想されています。

そのような中、宮城県のまちづくりを進めていく上では、マンション管理の主体である管理組合の運営を適正化し、マンションを良好な状態に保全するための施策を講じていくことが重要です。

このため、マンション管理適正化の推進に必要な事項を定めることを目的として、「宮城県マンション管理適正化推進計画」を作成することとしました。

計画の位置付けは、図のとおり、国が作成するマンション管理適正化基本方針（参考資料として後ろに付けています）に基づき、宮城県が計画を作成するものであり、「宮城県住生活基本計画」と整合し、その施策推進の一端を担うものとなります。

対象区域について、県の所管は町村の区域となっていますが、国の通知により市との共同作成が可能である旨が示されていることから、計画作成済の仙台市を除く県内の市との共同作成に向けて調整してまいりたいと考えています。

計画期間は、宮城県住生活基本計画と同一の終期として、令和6年度から令和12年度までを予定しています。

続いて、「3 マンションを取り巻く現状と課題」についてご説明いたします。

「①現状」についてですが、資料4と資料5に詳しい内容を記載していますので、それぞれご説明いたします。

資料4「マンションを取り巻く現状」をご覧ください。

1ページの表のとおり、県内の住宅総数のうち約7%がマンションと推計され、そのうちの約9割が仙台市に立地している等、地域により住宅総数に占めるマンションの割合が大きく異なっています。

また、2ページ及び3ページのグラフのとおり、住宅・土地統計調査の結果等から、築40年以上が経過した高経年マンションが今後急増し、また、居住者の高齢化が進行していくことが予想されます。

資料5「令和4年度宮城県マンション管理状況調査」の概要をご覧ください。

本県では、令和4年度に、仙台市を除く県内市町に立地するマンション管理組合124団体を対象として、「宮城県マンション管理状況調査」を実施しました。

調査の概要は「①調査の概要」に記載のとおりです。

2ページから3ページにかけて「②管理組合の運営状況」として、管理組合の管理委託契約状況、総会の開催頻度、理事会の開催頻度、管理規約に定めている内容、組合員名簿の保管者のデータを記載しています。

4ページ「③長期修繕計画の作成状況」は、図表6のとおり長期修繕計画を作成している組合の合計が71.6%、長期修繕計画を作成していない又は作成状況不明の組合の合計は28.3%となっています。

5ページ「④大規模修繕工事の実施状況」ですが、図表7のとおり築30年以上の組合は順調に大規模修繕工事を実施している状況です。

築25年以上のマンションのうち大規模修繕工事を実施していない2組合の管理会社に大規模修繕工事を実施していない理由の聞き取りをおこなったところ、工事を実施していない理由として、修繕積立金の不足や小規模の修繕を随時実施していることが挙げられています。

6ページ「⑤防災に関する取り組み状況」については、図表8のとおりほとんどの組合で何らかの取組を行っている一方で、耐震補強や大雨による浸水の備え等取組状況が低い項目もみられました。

7ページ「⑥組合運営に関する将来の不安」については、図表9のとおり区分所有者及び居住者の高齢化、それに伴う役員の担い手不足が多く挙げられました。その次に、大規模修繕工事のための修繕積立金の不足や管理組合活動に無関心な区分所有者の増加が多く挙げられていました。

8ページ「⑦全国と比較した宮城県の状況」については、現在、国に平成30年度マンション実態調査における宮城県分のデータ提供を依頼中のため、令和4年度宮城県マンション管理状況調査及び令和2年度仙台市マンション管理状況調査の結果による見込みですが、図11のグラフにあるように、

仙台市を除く県内市町では「長期修繕計画を作成している組合」の割合が比較的低く、「防災に関する取り組みを実施している組合」の割合が比較的高い結果となっています。

ただし、「防災に関する取り組み状況」については、図のコメントにありますように、何らかの取り組みを実施している組合の割合は95%となっているものの、6ページの⑤防災に関する取り組み状況で申し上げたとおり、耐震補強や大雨への備え等、取組割合が低い項目が見られています。

続いて、資料3の2枚目をご覧ください。「②課題」としてアンケート調査の結果や町村の区域を対象に行った現地調査でのヒアリング結果等から、大きく3点を課題例としてお示ししています。

まず、1つ目の課題例として、役員の担い手不足や総会の出席率が低い組合がみられることから、「管理の必要性に対する区分所有者の認識不足」を挙げています。

次に、2つ目の課題例として、長期修繕計画を定めている組合の割合が全国に比べて低く、大規模修繕工事等に必要な修繕積立金が不足している組合がみられることから、「修繕工事に必要な資金の不足」を挙げています。

最後に、3つ目の課題例として、東日本大震災の教訓等を踏まえ、防災に関する何らかの取り組みを行っている組合の割合は全国に比べて高い一方で、耐震補強や大雨による浸水への備え等の取組率の低い項目が見られることから、「災害による被害を想定した活動の充実」を挙げています。

続いて、「③将来像」をご覧ください。先ほどの課題例を踏まえた場合の将来像を3つお示ししています。

1つ目の課題例に対する将来像は、「高経年マンションや居住者の高齢化が進む中、区分所有者が自らの責任を自覚することで、必要に応じてマンション管理士等の専門家や管理業者の支援を得ながら適正に管理組合の運営を行っている。」状態としています。

2つ目の課題例に対する将来像は、「長期修繕計画や管理規約に基づく修繕積立金の適切な積立・区分経理が行われ、大規模修繕工事等の資金が確保されている。」状態としています。

3つ目の課題例に対する将来像は、「災害による具体的被害を想定した防災訓練の実施や、耐震補強工事、自治会との連携等、防災力の向上に継続して取り組んでいる。」状態としています。

続いて、「4 マンション管理適正化の推進を図るための施策」については、マンションを取り巻く現状と課題に関する本日の議論を踏まえた上で検討することとなりますが、県では①～④の4つの施策を想定しています。

「5 各主体の主な役割」についても、本日の議論を踏まえた上で検討することとなりますが、参考資料「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」2ページからの「一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項」に記載されています各主体の役割をベースに考えたいと思っています。

「6 目標」についても、本日の議論を踏まえた上で、第2回会議で、推進施策の取り組みの効果を評価する指標と目標値の案をお示したいと考えています。

目標例として、他自治体で設定している指標を資料に記載していますが、課題及び施策に連動した指標を設定してまいりたいと考えています。

最後に「7 宮城県マンション管理適正化指針」については、第2回会議で管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方を示した「宮城県マンション管理適正化指針」（案）をお示ししたいと考えています。

「宮城県マンション管理適正化指針」（案）については、参考資料「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」6ページからの「三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針」をベースに考えたいと思っています。

配布資料の説明については、以上となります。

第1回目の会議では、最初ということで、課題や将来像の設定にあたって、皆様が普段の活動や業務等で認識されておられる現状や課題について、自由にご意見をいただければと思っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。私からは以上です。

○ 事務局（高橋課長）

今、一度に説明したので、少し振り返りさせていただきまして、資料3の「1 計画の背景」にお戻りいただきたいと思います。

高経年マンションが今後増えていくという話がありまして、右側の表が全国ベースでこういう傾向で伸びていきますという表示ですが、本県におきましては資料4の2ページ目に同じように宮城県ではどうなるかというグラフを付けています。

全国では10年間で2.4倍まで築40年を超えるマンションが増えていくと予想されています。

本県の場合は10年で3倍、20年経つと、全国で4.5倍ですが本県では5.6倍というかなりハイペースで増えていくという課題があります。

法改正された内容は、青枠のところにあるように、地方公共団体が以下の措置を講ずることとなっています。この法律の事務主体は市となっていて、町村は県という役割分担があります。

次に資料3の「2 計画の概要」ですが、対象区域は宮城県の場合は仙台市が計画作成済のため、仙台市を除く市町村で検討することとしています。

※で現在市との共同作成について調整中とありますが、市については法律上市が作成することができる規定なので、我々としては共同作成を念頭に調整しながら進めたいという状況です。

計画の位置付けに関する表は後で修正しますが、市町村の住生活基本計画は作ることができる規定で市町村が必ず作るものではありません。誤解のないようお願いいたします。

それから「3 マンションを取り巻く現状と課題」の方で、資料4の1ページの住宅戸数とマンション戸数によると仙台市は住宅戸数のうち12.6%がマンションです。その他は持ち家や賃貸住宅ということですが、仙台市を除くとマンションの割合はかなり低いです。

2ページに続きまして、マンション管理組合の数、県内で調査した時点で1,515の管理組合が

あり、そのうち1, 391 (91.8%)が仙台市に集中しています。なかなか市の方で主体的に計画策定できないという背景があるのはご承知いただけるかと思います。

マンションの現状について議論を進めていく中で、データについても見ていただきながらご議論いただければと思います。私からの補足であります。

○ 堀澤座長

小嶋さん高橋さんから概要とデータについてのご説明がありました。改めて構成員の皆様から日頃マンションの現場に携わっている方、それから市政の現場に携わっておられる方、そのような方々から日頃の活動で感じておられるマンション管理に関する現状や課題について、自由にご意見をいただいて、その後、時間が許す範囲で、更にご意見をいただきたいと考えています。

事務局の方の説明が必要な場合には適宜説明を求めて行きたいと思いますので、よろしく申し上げます。はじめに、関係団体の皆さまからご意見を伺いたいと思います。まず、佐々木様からご意見いただけますでしょうか。

○ 佐々木氏

私も管理会社の所属で、管理していて感じることといえばやはり資料にも出てきますが、修繕積立金の不足という現実がありまして、これはやはり、最初部屋を購入した時から、どれぐらい、どうやって上げてきたかというのが問われるところで、なかなかやっぱり上げにくい、上がらないということが結構あるという状況です。

修繕積立金だけでなく当然、皆さんが経費とかを支払う管理費というものもあります。

管理費は、私共は委託契約ということで、管理組合と契約させていただいて、そこから支出していただいて、頂戴しています。それで、その経費も年々人件費とか、資材費とか、値上がりしていて、昨今管理組合の皆様、圧迫されているという状況がありまして、修繕積立金に加えて管理費を徴収しているものですから、やはりお金の問題点が非常に大きいと感じています。

ですから長期修繕計画も何かしらお金がかかるというところで、特に長期修繕計画を3万円や5万円で作ってそれでいいのかとか色々な問題があります。

信頼性がない長期修繕計画を作ってもダメだし、かといって高いお金をかけて、じゃあこれが本当にそのとおりに行くのかというのもまた疑問なところもあるわけです。

どうしても計画というのは、あくまでも予定で、そのとおりにやればいいんですが、なるべくお金を集約するためにこうしているわけで、15年に一度とか25年に一度とかの大規模修繕工事を行うのですが、結局集約しながらやっていかないと、お金をうまく圧縮できないということもありまして、本当にすべてはお金みたいな感じで、四苦八苦している組合が非常に多い状況と感じています。

ですので、計画作成にあたっては、ハードルを出来れば低くしていただかないと管理組合が付いていけないというようなことも結構あると感じています。

管理不全の組合については、管理会社がだいたい付いているので、そんなに管理ができなくて困るところはないのかもしれませんが。

ただやっぱり（居住者の）年齢が上がってきているということについては、法律が変わってきて、第三者にお願いするとか、そういうこともできなくはないですが、ただやっぱり自分たちの財産ということもありまして、自分たちで管理しなきゃいけないという事は感じながらも、なかなか役員でお金を預かったりするというのは大変だから役員もなりたくないとか、そういうことは現実たくさんあります。住んでいる方々もどうやって役員回していこうかと四苦八苦しているというようなことが多いです。

長々と話してしまいました。他にも話はたくさんあるのですが、とりあえず管理の方から見て感じているところは以上です。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。管理組合の、例えばその中の理事会だとかで、管理会社に対して今の長期修繕計画はどうなっているのか？といった意見を求められるとかそういうことはあるんですか？

○ 佐々木氏

なくはないです。築年数が進んでいけば、やっぱり長期修繕計画とお金大丈夫かなというところを心配する方はやっぱり多くなってきます。築年数浅いマンションはそんなに気にしなくていい感じなんじゃないでしょうか。

○ 堀澤座長

例えばこの状況であればもう建替えまでするというのは、なかなかいけないものですかね？

○ 佐々木氏

よほどのことがない限りないです。

やっぱり自分が理事長の間に建替えをするというのは非常に負担だと皆さん思われます。役員さんが結構大変だというところがあります。

ただ立地によっては、例えば高さがまた生まれるとか大きくできるといったメリットが大きくなれば建て替えの方が良いということもなくはないので、立地の状況にもよるとい感じがします。

○ 堀澤座長

ありがとうございました。それでは、高橋さんどうぞよろしくお願いいたします。

○ 高橋副座長

管理会社さんがついでにしているところは、そんなに心配無いと思いますが、今まで仙台市内で調査をした経験から言いますと、小規模自主管理が結構危ないと思っています。

石巻で6戸だけで所有者が住んでいるのが1部屋というところがあります。

大規模修繕をやっている気配はなく、修繕積立金なし管理費もなしというところで、経過観察させてもらっていて、その都度石巻市には報告しているところです。

あと、滋賀県野洲市での行政代執行、あれがかなりインパクト強かったと思います。

野洲市は人口 5 万人で行政代執行の解体費用 1 億円、回収できたのは 3 割ほどなので、それを負担するというのはかなりの額になるので、今回の事務主体が市というのはそのあたりで、市は早めに危ないところを把握しておきなさいよということではないかと考えています。

私はあんまり新しいマンションには興味がなくて、震災の時も取り壊したマンションにずっと顧問で入っていたりしたものですから、そういったところで色んなごちゃごちゃした人間関係がきれいになってくるのが醍醐味です。

マンションは物を直せば済むという話とか、取り壊して敷地売却すれば良いという話ではないと思っています。

宮城県の素敵な街並みに管理不全のマンションを残したくないという思いで、これからやっていきたいと思っています。

○ 堀澤座長

石巻の話がなかなか衝撃的に思いますが、どうして 1 名だけしか住んでないって分かったのでしょうか？

○ 高橋副座長

なんで分かるかという、郵便受けに×がついてないところがそこだけで、それで分かりました。

○ 堀澤座長

続きまして、畑中さんどうぞよろしくお願いします。

○ 畑中氏

私ども東北マンション管理組合連合会（東北管連）の会員になっているのは 1 6 0 組合で、相談件数が多い。簡単な問題ではあんまり相談が来なくて、大変だから相談に来るとい人が多い。

そういうこともあって、なかなか大変ですが、だいたい一番困っているのは資金繰りです。

改修工事する時にお金がないとか、色んなことをする場合にどうしたらいいか？そして、その時に長期修繕計画をどういう風に作成したらいいか？とかそういう相談がある。

もう一つの話は管理組合の中の理事会がうまくいっていないということについて割と相談が来る。

管理組合について非常に詳しい人がいて、その人が色んな意見を言うと他の人が黙ってしまうんです。

役員は新しい人がやるんですけども、役員が変わっても古い人がここはおかしいんじゃないとか、しょっちゅう色々チェックされるというので、どうしたらいいんですかね、どういう風にまとめましょうとか、そういった話も結構あります。

資金的には、長期修繕計画の新しいガイドラインができましたので、なかなかそれに合うような計画を作るのが大変だという相談が多くて、認定制度に向かって規約の改正とか、そういうところをやらなきゃいけないとか、色んなものがあります。

それから、私は長町に住んでいますが、2 年前の福島県沖地震の時に長町地域はかなり被害をこうむ

りました。

その復旧工事がやっと今終わったか、まだやっているところもあるのですが、そういうところで、長期修繕計画がガラッと変わっちゃった。

地震保険がちゃんと出たところは良いですがなかなか厳しくて、それも資金繰りの大変なところですよ。

それからもう一つ、先程話のありました管理会社が付いていない方が心配だということですが、自主管理の組合もある程度付き合っておりまして、自主管理の皆さんも高齢だということで、役員がみんな80歳近いです。そうすると大変なので管理会社に任せるかというようなところも出てきています。

実際に管理会社に変わったところもありますが、一番何が大事かって資金繰りです。自主管理ですとお金を貯めてきたところは管理会社にすんなり変われますが、元々お金がないから自主管理というところが多いので、この（少ない）予算でやってくれないかって管理会社に依頼すると、ほとんど見てないような感じのスケジュールが来るという感じです。そうすると、なかなかこれから大変だなあと感じます。

認定制度は、まだ管理組合には浸透してないようで、うちも160組合ありますけど、相談に来ているのが4つ5つくらいで、実際に今取り掛かっているのが2つです。もう5年くらい経つとかなり浸透するのではないかと思います。

（認定制度の）中の条件で長期修繕計画がきちんとしていなくてはならないということがありまして、30年間の計画期間にしなくてはならないということで、東北管連でも相当な件数の相談が来ていまして、その相談もあります。

規約の改正も、それ（認定制度）に伴ってしなくちゃならないという話も結構来ていますので、（団体で行う）10月のセミナーでは、この辺を題材にして展開しようかなという計画です。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。お金の問題がネックだと思いますけど、修繕積立金を上げる時には（総会で）盛り上がってしまうものですか？

○ 畑中氏

だいたい（の組合で）お金ないですからそうですね。でも盛岡の組合に行った時には修繕積立金を1回（の総会）で1万円上げましたというところもありまして、それなりに上げないといつか皆さんから一時金を徴収するということになるので、そういう納得を上げていかなければいけないのですが、今2千円3千円も大変だということもあります。2千円、3千円、今電気代だってそのくらい上がります。仕方がないですけど資金繰りは非常に大変です。家庭でもそうですが、家計が大変だということと同じだと思うのでよく検討しないとけない。

○ 堀澤座長

どうもありがとうございました。続きまして県内市町村の立場からご意見を伺いたと思います。それでは阿部さんお願いします。

○ 阿部氏

こちら一番身近な行政ということで、市の立場として言わせていただくのは、皆さんからの話題の中にもとこところ出てきましたが、決してマンションだけではなくて、同じような課題が実際戸建ての建物にも出ていると思います。

そういう状態の中で、今回の計画に関しては、まずはその計画を策定された代表の方や管理組合の方々がわかっているといいということにならない計画になる必要があると思います。

お住まいになっている個人財産を持っている方々一人ひとりが計画をきちんと認識して理解して、修繕積立金の課題解消や、大規模改修に向けた考えを持つということをきちんと言い続けられるような計画になっていかないといけないと思います。

戸建ての家でも、小規模自主管理であっても、大きなマンションであっても結果的には何らかのさまざまな覚悟を持って皆さん取得されたのでしょうから、しっかり一人ひとりが責任を持っていただけるような計画にならないといけないと思います。

多賀城市は県内でも仙台市に次いで2番目に管理組合のある地域ですが、問い合わせについてはまだ1組合の方からしか来ていないところです。

一人ひとりが認識していただくようなこの計画に基づいて、多賀城市として何らかの行政としての取り組みを行っていきたいと考えています。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。これまでは市の方でマンション管理組合との接触はあったのですか？

○ 阿部氏

全然なかったわけではないのですが、前提として、個人の財産というところがありますので、自治体としての立場として、自助共助公助の観点から私たちが関わる部分ではないというのが、最初のイメージかと思っています。

今回の計画の内容が、公助として取り組むべきなのかというところの前提を考えながら、県の計画としてどう位置付けていくのかというのをきちんとしていかなきゃいけないと思います。

高橋副座長にも色々お話いただき、担当とも色々話しながら来ていたところですが、同時に先ほど話したとおり、管理してくれない空き地、空き家の問題というのも同時に抱えているので、その辺同じ立ち位置でそれぞれ見ていかないといけないと思っています。

○ 堀澤座長

それでは最後に横山さんお願いします。

○ 横山氏

大崎市の現状としまして、行政としてのマンションの関わりというのは実は正直言いますとこの法改正があって、国から市が独自に計画作れますよとか、そういった話が来て、はたして市内に（マンションが）何

棟あるのかとか、どういった状況なのかというも把握していないのが現状でした。

それで計画が作れるとなりましたが、先ほど多賀城市からお話があったように、どうしても個人の財産という部分が正直ありました。

(令和元年に)宮城県がアンケート調査した結果をホームページで見ても、こういった状況なんだとか、そういった風に遅くから勉強し始めた状況です。

実際行政がやらなければいけないところは、やらなきゃいけないと思いますが、急にやろうと思っても、どうしてもそのノウハウっていいですか、なかなかすぐに何かを見て、わかったなという感じになれないところがあって、今後課題解決に向けて進む中で、関係団体さんの、ご協力をいただきながらできることをやっていくような形で、本当に協力もらいながらじゃないとできないと感じています。よろしく願いいたします。

○ 堀澤座長

ありがとうございます。直接の話ではないですが、背景の話として、キーワードが出ているので、空き家の方も市で色々取り組まれているんでしょうか？

○ 阿部氏

基本的にはどこの自治体も空き家法に基づいて、私は担当課ですけれど、空き家対策は空き家を把握して適正管理を促して、連絡が取れない人たちについても、危険物件になっているようなものについては、法律に基づいた手続きをしていくという流れです。

○ 堀澤座長

最後に、私の方から意見を述べさせていただきます。

事務局からの説明にありましたとおり、宮城県と県内の市が計画の作成主体となっていると思います。

この適正化法の法律自体は管理組合に対して勧告や指導をすることになっているというものの、県や市の方はそのエンフォースメント権限、強制までいかないとしても何か誘導をかけていくような権限というのを、適正化法自体があまり与えていないというのが現状だろうと思います。

そうすると、ソフト面の方で管理がうまくいってないときに、どこまで行けば強制的な権限を行使できるかといえば、かなりハードの方にまでガタがきたところになって、特定行政庁が出てくるという感じになってしまう。そのため、市の方でノウハウの蓄積をさせていこうとしても、事例というものの蓄積が、そのハードの権限を行使した段階というものがあれば広がると思いますけども、ソフトの権限を行使している限りにおいて、なかなかお互いが何やっているのか分からないという課題があるのではないかという印象です。

そういう点も含めて県と市が、ちゃんとお互いに連携を取り合いながら、市という規模では蓄積しづらい部分という部分を県があることによってしっかりできるようにしていければ良いのではないのでしょうか。

計画の中でどこまでできるのかはともかくとして、情報共有ということに関しては、しっかりやっていくべきだと思います。

適正化法の中では管理組合や管理会社の位置付けがしっかりと明記されていて、おそらく最近の法は、所有者とか、民間の方でできることは民間でやってくれという流れがあるかとは思いますが。

ですが、例えば仙台の都会の真ん中にあるマンションであれば、もしかしたらできるのかもしれないですけども、高橋さんがおっしゃったような、かなりやっぱり厳しいマンションがあったので、がんばりにくいマンションに対してどうやってその管理組合を関係団体だとか行政の方が一緒に伴走して、色んな各権限を持っている人たちが一生懸命一緒にここ（理想像）に向かって走っていけるような計画ができれば良いと思っています。

最終的に野洲市のような形（行政代執行）になってしまいますと、行政に大ダメージが発生してしまいますので、そこに何とか至らないように、管理で、なるべく大規模修繕とリフォームとかという形で、頑張っただけで世の中を回していけるようなものにしていきたいと考えています。

それではひとつのご意見を皆さまからいただきましたので、これまでの構成員のご発言に関してのご意見、また専門分野に対してさらに検討すべき事項などについてご意見があればお願いいたします。

○ 佐々木氏

簡単に一つだけ感じたのが、今回の宮城県マンション管理適正化推進計画と市のマンション管理適正化推進計画というのが横並びになるのかどうか？市も含めてやるということですが、宮城の県民性でしょうか、仙台市とそれ以外で取り組むと分かりやすいというような気がしますが、結局どれをどう参考にするのかというのが、あっちこっちにならない方がいいのではないかという思いはあります。

仙台市は独自で作ったので、それ以外のところは全部宮城県を参考しましょうとやっしまえば分かりやすいと思います。単純に色んなこと無視して言っていますが、そういう計画のもとにこう進んでいくというようなものであれば、スッキリするのではないかという感じがするというか、あくまで意見ですけど、そういう計画になればと思ひまして、意見させて頂きました。

○ 堀澤座長

この点は私がこの話を最初に県から頂いた時も多分同じような意見をあげさせていただいています。

県の方から、どのように考えているか改めて教えていただいでよろしいでしょうか？

○ 事務局（高橋課長）

宮城県は仙台市という、大きな市があるのが特徴です。それで、それ以外の市町村はやっぱり自治体の体力差があってやれることやれないことがあるという現状です。

市の計画はそれぞれあっていいという認識です。仙台市は仙台市のご事情があって、それ以外の市には、それ以外の市の事情がある。

もちろん参考にはしますが、それぞれが自分たちの所管するところにとってベターな計画になればと思います。先行している仙台市さんにはノウハウがありますので、もちろん充分参考にさせていただきますが、それがマンション数の少ない市や町村になじむかどうかというのは別問題ですので、参考にはしますが、やはりそれぞれが考えて作るべきかと考えています。

○ 佐々木氏

そうすると先行して計画を作った市を参考にしてそれぞれ作ってくださいねという流れになっていく感じですかね。

○ 事務局（高橋課長）

本来それが望ましいと思います。ただ、我々も強制的に共同作成という様な縛りをつけるつもりはないですが、一緒に検討した方が市にとっても計画を作るきっかけになるというのがまずスタートで、進めていく中で市町村が単独で計画を作るという方法もありますし、戸数が少ないので、やはり一緒に作れば、行政の運営をする上で色々な問題が発生した時に県と一緒に考えてもらえるというメリットもあるかと思います。

最終的な判断は市のほうで考えることになると思いますが、我々としてはあまり市町村の中で政策にばらつきがあってもやりにくい面もありますので、出来たら共同ということを念頭に進めていきたいと考えています。

○ 阿部氏

本当に佐々木さんのお話いただいているとおりですし、高橋課長の話も理解できますが、各行政の政策というのは様々で多岐にわたりますが、マンションの建築、管理やいわゆるストックマネジメントみたいなところに地域特性があるのかという疑問があります。

そこから考えると、建築や管理を担う方々の物差しがあちこち変わるのも困ると思うので、基本は共同計画であって、指導についてという部分は所管自治体がやるという形の方が良いのではないかと思います。

○ 堀澤座長

おっしゃるとおりだと思います。特にディベロッパーの方が、基礎自治体ごとに政策が異なっていると困るので、ある程度の規模で執行の統一性が取れていると業界としてありがたいとおっしゃっていたと聞いたことがあります。

その感じだと、管理会社のトップや色々な事業者が、一体じゃあどの政策に合わせればいいのかということが見えやすいのは確かに必要だろうと思います。

ただ残念ながらこの適正化法という法律が、先ほど説明のありましたとおり県が作成した場合の適用対象が町村で、市は市で作るということになっているので、県が作っても法的に市に対して効力を与えることが難しいということになると思います。

なので、県が作ったものを市が参考にして、かなり似たような形で作っていただくというのが、法律上想定されている建て付けに適合的な範囲でのやり方ということになるかと思っています。

県の方で各市に対して働きかけをする際に、「事業者の方としては、自治体ごとに異なる計画内容になってしまうと困るので、似ている方が望ましい。」という意見がありましたといった感じで働きかけると良いのではないかと思います。

○ 阿部氏

今は確かにマンションがない市町村もありますが、将来的にいずれ対象となるマンションが建つこともあると思うので、そうすると今対象の物件がないから今はうちの市は計画立てなくていいという認識にならない仕組みにできないものかという気がします。

マンションの管理組合の流れで、入居者の人が今後の将来のためにボタンタッチしながら、マンションをきちんと管理していくことを一番身近な行政がしっかりと指導、管理ができるようにというようなスタイルで大儀としてはあるでしょうから、そうなると今無いからって作らなくてもいいんだと思う自治体が生まれるというのはどうなのかと思います。

○ 堀澤座長

もう一つは、場合によって管理士の方々を管理組合の方に送るといった時に、各基礎自治体レベルの方で送ることは難しいから、共同という形でやっていくというようなことがあると思います。

このような問題自体は結構ユニバーサルな問題ですが、その中でも関与する各アクターの動きというのはかなりローカルな話というのもあり、市が主体になっているのかもしれない。

なかなか最近の法律は逐条解説がまとまった本にならないです。適正化法が施行されて20年以上になりますが今回の改正の解説書についてあったかどうか・趣旨について調べてみます。

実際にこの法律が改正される時も全国市長会がいきなりこんなこと言ってくるなという宣言を出したと聞いたことがありますが、現場に住んでいる人たちがいますので、彼らのためにやっていくしかないと思います。

○事務局（高橋課長）

各市町村で色んな意見があると思います。我々も市町村の意見を聞きながら、次回あたりにはどういう方向性にするのかを示したいと思いますので、よろしくお願いします。

○ 高橋副座長

認定制度に関連する質問で一番多いのが、固定資産税の減免に関するものです。

先日伺った盛岡市は減免割合を2分の1と決めたそうです。減免割合は2分の1から6分の1の間で条例で決めることになっていますが、東京23区も2分の1ということで、国の参酌基準は3分の1ですが、意外と2分の1が多い。

仙台市は今年の秋の議会で決めるということです。まだ決まっていないのですが、この固定資産税減免ということに関しての相談が電話では多くなっています。

よくよく見ると減免のハードルはかなり高いですけど、この減免について皆さん関心があります。

多賀城市は仙台市の隣なので道一本挟んで、そっちが減免対象だけど、こっちは対象じゃないのかという電話が来かねないかなと思っています。

○ 阿部氏

多賀城市の場合は、もうすでに税条例の改正をしまして参酌基準の3分の1としています。

高橋副座長からお話いただいた部分で、仙台市では計画がもう存在していて、私たちの方はまだないものですから、多賀城市では今年は暫定的な認定で対応するつもりです。今のところはまだないです。

対応の実績はないですけども、今お話しいただいた通り、仙台市では良いと言われて多賀城市でダメと言われるようなことが無いようにはしないとけないと思っています。

今、高橋副座長にお話いただいた関連で、私がこの計画の作成に携わる立場として意識していることは、計画作成後に関係してくる固定資産税の賦課に関して、基準日は1月1日付けですが、賦課はだいたい各市町村6月ぐらいになるので、それ以降に計画策定になることのないようなスケジュールにしなければならぬと思っています。後からとなると、遡及みたいな形になって大変だと思います。

○ 堀澤座長

修繕積立金との話も関連して、修繕積立金が上がるけど税金が下がるって話をすると、やりやすいんだろうという気がします。

○ 畑中氏

管理組合の方で修繕積立金を上げますけど、固定資産税が下がるという話を出したいという話もあります。

○ 阿部氏

自治体は税務の担当の方とも連携を取っておかないとけない。

○ 事務局（高橋課長）

修繕積立金が不足するというのは共通の課題として鮮明に見えています。最初から修繕積立金の額を厚く、国が示したガイドラインによる積立額を採用してはどうかと思う。それが浸透しないのはどういったところに原因があるのか？という現場の声をお聞きしたい。

○ 高橋副座長

最初に購入する時の金額を安く抑えたいので、よく見ると5年ごとに5,000円ずつ上がるようになっていたりしますが、そっちの方まで見ないで最初にかかるコストを考えて契約するのだと思います。

それで、後から相談に見える方もいます。

○ 事務局（高橋課長）

調べると結構ガイドラインよりかなり低い金額が設定されていたりするようですが、5年ごとに上がる仕組みにはなっているものでしょうか？

○ 佐々木氏

そのような予定にはなっています。とにかく最初は低い金額で購買意欲をかき立てるようになっていきます。

○ 事務局（高橋課長）

5年後の値上がり時に管理組合で据え置きの決議をされて、結局積立金が足りないということもあるのでしょうか？

○ 佐々木氏

そういうこともあります。

○ 堀澤座長

資料のデータから判断すると宮城県は地域特性として、やはり災害の被害を想定した活動は比較的、全国に比べてよくやっている方だと思います。これに対して、管理の重要性に対する区分所有者の認識不足というのはそうだろうと思う。

この課題3では、コミュニティ意識を高めたいという一方で、積極的に頑張っってやっていこうとはなっていない状況という印象を受けたのですが、結局今のところ名簿を作っているとか、ハザードマップを周知しているぐらいの話でしかないので、防災訓練をマンションで実施したりすることで、コミュニティ意識を発生させるようなレベルにはまだ至っていないと、そういう解釈で合っているでしょうか？

○ 事務局（小嶋主事）

はい。そういったところについて現場の実感をお聞きできればと思っています。

○ 畑中氏

消防訓練を遊戯会とかそういうものと一緒にして皆さんがセットでやっている組合がありました。コロナで今は中断という形になっています。

そうするとお子さんが来て帰りお菓子を持っていくようになって参加人数が多いです。そういうふうやって、和やかにやっている組合もあります。

○ 佐々木氏

良いやり方だと思います。消防訓練だけだとなかなか参加されないの、何かに併せて、今言われたようなものや、組合によっては総会に出てくるので組み合わせでだったり、こちらから提案するものもあれば、組合さん自身で考えているところもあるかと思います。現実は今おっしゃったようにコロナで中断ということもあります。

防災という観点で消防訓練とか火災対策の方はやっていますが、地震対策の方が低迷しています。

管理会社として提案しますが、修繕積立金に大きく直撃するので本格的にやるのは難しい。

例えばシート巻くだけで耐震補強という程度ならまだいいでしょうけど、例えば修繕しなきゃいけないとか、診断してそこまでやってねって言われると二の足を踏んでしまう状況がある。

○ 高橋副座長

防災訓練ということに関連して、先日あるマンションで止水板の設置訓練の見学に行かせてもらいました。女性2人でも持ってこられる止水版を設置する。そこは前面道路から下がっているので雨が降ると、溢れてくるようなところなので止水版を2箇所設置した後は土のうを設置するという訓練でした。

雨が降るとニュースで出たからみんなで集まってやりましょうという感じでした。

止水版の設置の補助ですが、仙台市は半額まで出たそうですが、宮城県ではあるのでしょうか？各市になるのでしょうか？

○ 阿部氏

地域によって違います。例えば最大津波の想定エリアの自治体ではあったと思います。

あとは、過去に浸水区域のある自治体であれば、検討することがあると思います。

それが結果、その市全体としてどうなるか考えて政策検討されると思う。

○ 横山氏

止水版というのは水が住宅に入らないように止めるというものですか？

○ 高橋副座長

はい。

○ 事務局（小嶋主事）

今の防災訓練やコミュニティ意識の話に関連して、規模が大きいマンションだと自主防災組織を作ることも考えられると思いますが、規模の小さいマンションではなかなか難しいと思います。

そういったところでは町内会と連携して、例えば仙台市ではチラシを配って、マンションの住民の方の町内会加入に取り組んでいるとのことですが、町内会との連携の現状について皆さんの実感をお聞きたい。

○ 高橋副座長

私は町内会の役員もやっていました。マンション1棟丸ごと町内会に入るのは難しいですが、大きいマンションになると単独で町内会を作ると助成金がもらえたりするので、作っていることが多いし、小さいマンションであれば、町内会の一つの班に入っていることで町内会と関わっていると思う。

都市でない方が結びつきは強いような気がしますが、どうでしょうか？

○ 事務局（小嶋主事）

市の方にお聞きたいのですが、部署が違ったりするかもしれませんが、町内会との結びつきという部分がありますか？

○ 阿部氏

大きい課題として、町内会離れが目立って来ていて、マンション管理組合の人たちはそうなってはならないなと思います。マンションを持っている以上、絶対入ってもらわないといけないという気持ちでいないといけないと思っています。

私は公営住宅の担当でもありますが、公営住宅の中でも「なんで町内会に入らないといけないんですか？」という方がいて、「廊下だったり、そういう共有部分の管理はみんなでするので、入ってもらわないとダメなんです。」と話している。

世の中がだんだん集団行動を嫌うようになって、コミュニティを求めない人が多くなってきている気がするので、それに拍車をかけることのない計画にしないといけないと思います。

○ 高橋副座長

町内会も成り手不足ですよ。

○ 畑中氏

管理組合の役員は自動的に町内会の役員をするようにして、やっているところもあります。

○ 堀澤座長

町内会の中の大規模な施設の代表として送り込まれるということですかね。

○ 畑中氏

そうです。町内会費払わなくちゃならないし、色々問題あります。

管理費から自動的にとられるとか、町内会の役員が変わる3月の時に必ず管理組合の役員から町内会に何人か班長と区長とかそういう役割をずっと前からやっていたと思うんですけど、そのままもう誰も疑わないでやって続けていると思います。

○ 佐々木氏

町内会とかコミュニケーションの話ですが、今、副座長さんがおっしゃったような管理組合さんもあります。

現実管理組合と全く関係なく単独で活動している町内会もあります。その町内会が管理組合を通さずにマンションに住んでいる人の勧誘をやるので、関わりがないということも現実あります。

隣の人の顔が分からないということは多いですね。先ほどの話のように計画して色んな行事をやっている組合さんであれば、なるべく人と顔を合わせたくないからマンションを買うという人も実際にいます。

マンションは管理会社が掃除するので家の中だけ管理すればいいという方もいらっしゃる。マンションは住むのが楽なので、そういった意味で住んでいる方もいらっしゃるということで、本当に色んな考え方がある。

非常に難しい環境で仕事をさせていただいていますが、管理会社としてはなるべく何かあった時に隣同士顔を知っているほうがいいので、色々企画を提案したりして、お茶会でもなんでもいいんですが、そういった集まりをやってもらっています。

コロナとかで結構、最近は中断することもありましたが、そういった行事をやってコミュニケーションをなんとか絶やさないようにしている組合もあります。隣同士で顔を分かっていると、理事会が総会みたいになってみんな出てきたりとか、そういったところもあります。

管理会社の役割として、そういうコミュニケーションというものがありますが、住んでいる人の考えがどうしても色々あるというのが現状です。

○ 畑中氏

エレベーター乗っても全然しゃべらない人もいますし、知らなくてもおはようございますとか挨拶するマンションは明るいし、同じ階の人たちがだいたいこの人はこうだこうだってね、みんなわかっているようなマンションもあれば、知らないということもあれば、色々あります。

○ 堀澤座長

マンションという商品をどのような魅力として捉えていくかというのは購入者次第だと思うんですけど、最終的に社会の中でのマンションというものが持っている側面、周りに対して迷惑かけるようなものにならないように各関係者、特に所有者が認識しておいてほしいというのは自治体の皆さんからしたらそうだろうなという印象があります。

世の中は組合の総会とかも含めて、アプリで投票するとか、そういう方向になっているのかもしれない。

○ 佐々木氏

遠くない未来で、そういったことを考えている管理会社もあって、ますます人と関わらないようになってきていますが、全くなくなるわけでないと思います。AIとか機械とかにお願いできるものはお願いして、当然ペーパーレスになっているし、ZOOMのようなソフトを使って理事会やるとか、そういった方向にシフトしている組合もありますが、完全にシフトはできないかもしれないですね。

今の所有者の年齢層からいくと、高齢の方が多くいらっしゃるの、当社の方では所有者の方は高齢の方が多いため、そこまではまだ行かないんじゃないかなと思っていますが、築年数の浅いマンションではそういう流れがあります。

どんどん格差が出てきますが、コミュニケーションはITを使って、また新たなやり方が出てくるんじゃないかと思っています。

○ 堀澤座長

区分所有法の改正の中でも、デジタルでのやりとりみたいなのが盛り込まれていくように思いますので、多分そういう流れがあるんだろうと思います。一方で、例えばずっと日本にいない場合、所有者の頭数に入れていいのかといった問題が残っているようです。

先に述べたようにマンション管理というものがしっかりなされず、最終的には周囲に迷惑をかける施設という形のマンションになっている可能性があります。その際空き家と違って、人が残っていると行政として手を出しにくいということになりかねないので、なるべく前段階の管理のところでちゃんと上手くいく形として回して

いけるというものを目指して行くというのが望ましいだろうと思います。

そのために管理組合が中心でありますけど、管理士だったりとか、管理会社だったりに伴走して、行政の方も指導したりとか、やはり行政の方から「そろそろ危ないよ」みたいに言われたりしたら組合の意思決定が整うということもあると伺ったことがありますので、そういう形で関係機関で日本中、どこ見渡してもやっぱ廃墟マンションがあるような世の中にしないためにも、このような管理計画というもので、頑張って風景を守って、住んでいる人たちも守っていければと考えています。

次回からは内容の検討になるかと思いますが、皆さんのお力をいただければというふうに思います。

時間ですので、一旦こちら辺で区切らせていただければと思います。本当に長い時間の議論ありがとうございました。

それでは議事を終了しますが、今日のご意見を踏まえて事務局の方で引き続き検討し、また、皆様にもご意見を改めていただく機会を設けながら先に進みたいと思います。

進行を事務局に戻しますので今後のスケジュール等を含めて、ご案内をお願いします。

○ 事務局（片桐班長）

皆さん、長時間にわたりまして、誠にありがとうございました。

最後に事務的なご連絡をいたしますが、その前に、建築宅地課長の高橋より一言ご挨拶申し上げます。

○ 高橋課長より挨拶

○ 事務局（片桐班長）

本日いただいたご意見を踏まえまして、計画案を作成させていただいて、次回の第2回会議でお示しさせていただきまして、ご意見をまた賜りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、本日の議事内容につきましては事務局の方で会議録を取りまとめさせていただきまして、構成員の皆様にご確認していただいた上で公開したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

なお、次回の開催につきましては8月を予定しています。また日程調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

次回の開催までの間、構成員の皆様大変ご多忙のところ恐縮ではございますがいろいろご指導等いただくことあるかと思いますがその際にはよろしくお願い申し上げます。

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。本日は、誠にありがとうございました。