

# 仙台市マンション管理適正化推進計画

【計画期間：令和4年度～令和12年度】

## 【概要版】

### 仙台市マンション管理適正化推進計画とは

- 本市においては、昭和40年代からマンションの供給が始まっており今後、建築後相当の期間の経過したマンションの急増が見込まれています。
- マンションは、現在、本市の地域社会や都市空間において重要な位置を占めてきており、本市のまちづくりを進めていく上では、マンションを良好に保全するとともに、マンションにおける快適な住環境の形成を推進していくことが重要な取り組みの一つとなっています。
- 「仙台市マンション管理適正化推進計画」は、マンション管理組合による主体的かつ適正なマンション管理の推進に向けて、マンションの適正な管理のあり方を明確にすることにより、区分所有者の管理に対する理解を深めるとともに、マンション関係団体との連携のもと、本市による管理の適正化に向けた取り組みを、より積極的かつ計画的に実施していくことを目的に策定するものです。

# 仙台市マンション管理適正化推進計画【概要版】

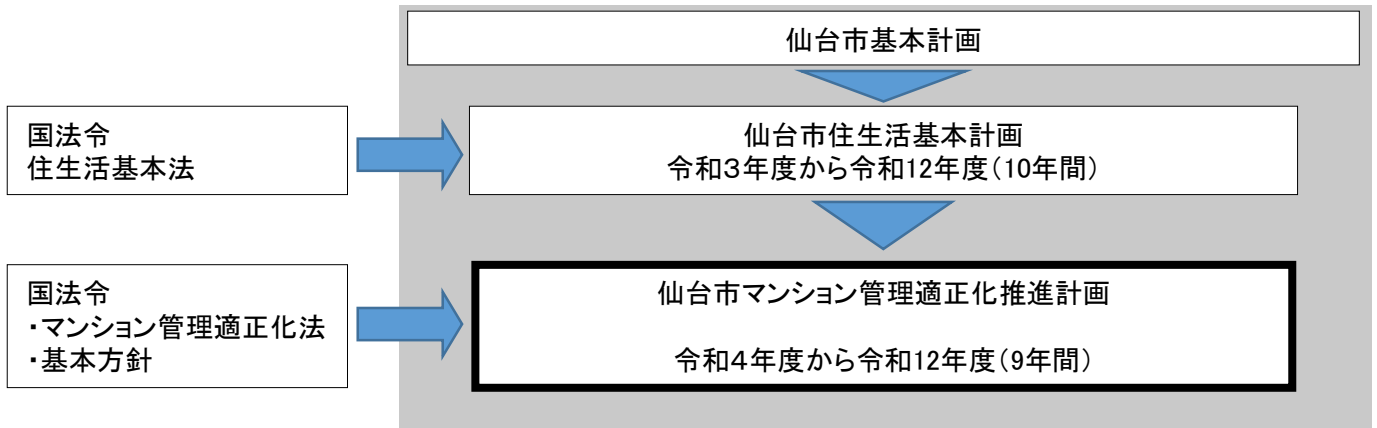
## 第1章 仙台市マンション管理適正化推進計画の概要

### ■ 計画の背景・目的

- 一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、区分所有者間の意思決定や建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しています
- 今後、マンションの維持管理が適正に行われず老朽化が著しく進行した場合、マンションの居住環境のみならず、安全性や環境面等で社会的にも深刻な影響を及ぼす可能性があります
- このような状況の中、マンションの管理の適正化の取り組みの更なる推進を目的に、令和2年6月に「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、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成できることとなりました
- 本市においてもマンションの適正な管理のあり方を明確にすることで、区分所有者の管理に対する理解を深めるとともに、関係団体との連携のもと、本市による管理の適正化に向けた取り組みを、より積極的かつ計画的に実施していくため、本計画を策定することとしました

### ■ 計画の位置づけ

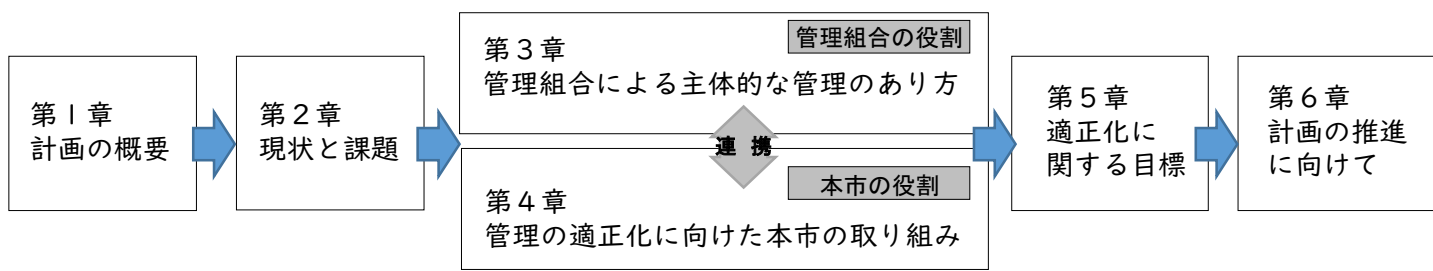
本計画は、住宅分野に関する「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、マンションの管理の適正化を通して、「多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい」の実現を目指すものです



### 仙台市住生活基本計画の基本理念



## 計画の構成



## 第2章 マンションを取り巻く現状と課題

### ■ 本市の現状

#### 高経年化の進行

- 本市のマンション戸数は、持ち家全体の総数の約27%を占め、本市の主要な住居所有形態
- 現在、約1,500棟のマンションが立地し、そのうち築40年以上が199棟あり、20年後には約5.4倍の1,080棟に増加見込み

#### 区分所有者の高齢化

- 戸建て住宅を含む持ち家のうち65歳以上の世帯主の割合がおよそ46%にのぼっており、マンションの永住意識の高まりから、区分所有者の高齢化の進行が予想

#### 管理組合運営の不安

- 本市実施のアンケート結果より「区分所有者の高齢化」「役員の手不足」「組合活動に無関心な区分所有者の増加」を将来の不安とする管理組合の割合が築年数に比例して増加
- 建物維持に必要な「修繕積立金の不足」を不安視する管理組合は全体の36%

### ■ 課題

- 主体的な管理に対する区分所有者の認識不足
- 建物維持に関する専門的知識の不足
- 建物維持に必要な長期的視点の不足
- 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加
- 管理組合による防災活動の停滞
- 災害による被害を想定した事前検討の不足

### ■ 各主体の役割



#### 管理組合 区分所有者等

- 管理組合  
国の基本方針、仙台市マンション管理適正化指針に留意し適正なマンションの管理を主体的に努める
- 区分所有者等  
管理組合の一員として役割および修繕の必要性を十分認識しその役割を適切に果たすよう努める



#### マンション管理士 マンション管理業者等

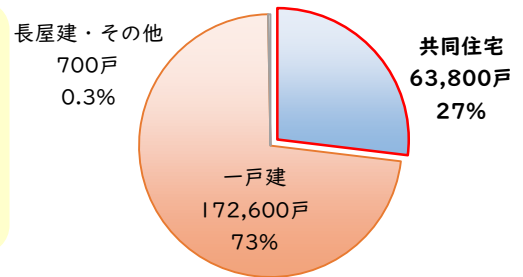
- マンション管理士  
管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行う
- マンション管理業者など  
管理組合から管理事務の委託を受けた場合は、誠実にその業務を行う
- 分譲会社  
管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定め、購入者へ理解を得られるよう説明を行うよう努める



#### 仙台市

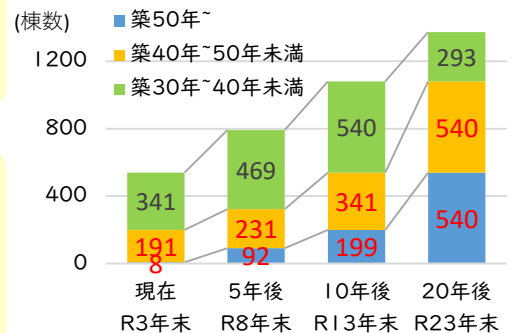
- 管理状況などの実態把握
- 計画的なマンションの管理の推進に関する施策
- 管理計画認定制度を適切に運用し、マンション管理水準の維持向上等を図る
- 管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、NPO法人等の関係者と連携
- 専門家を派遣する等の能動的な関与、必要に応じた助言等

【建て方別住宅割合（持ち家）】



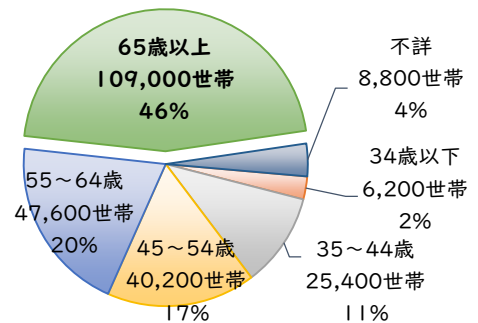
(出典) H30住宅・土地統計調査  
(仙台市分抽出)

【築後30、40、50年超のマンション棟数】



(出典) 仙台市マンションデータベース

【持ち家の世帯主の年齢割合】



(出典) H30住宅・土地統計調査  
(仙台市分抽出)

## 第2章 マンションを取り巻く現状と課題

課題認識

主体的な管理に対する  
区分所有者の認識不足

建物維持に関する  
専門的知識の不足

建物維持に必要な  
長期的視点の不足

管理組合による  
防災活動の停滞

災害による被害を想定  
した事前検討の不足

組合活動に無関心な  
区分所有者の増加

取り組みの  
方向性

### 「管理組合による主体的な 管理のあり方」の明確化

主体的な管理を行うための  
基本的なルール等の明確化

### 管理組合の状況に応じた適切な支援体制の構築

主体的に課題解決に取り組む管理組合の支援に向けた、関係団体との連携による相談体制の充実や効果的な情報発信の実施

### マンションの防災力向上の 推進

安全安心な住まいの実現に向けた  
防災に関する支援・啓発の実施

### 管理状況に課題を抱える マンションへの働きかけ

課題解決に向けた  
能動的な支援の実施

## 第3章 管理組合による主体的な管理のあり方

### 仙台市マンション管理適正化指針

管理組合が、主体的にマンション管理を行っていく上で、基本となる管理のあり方を示すものです

#### 個人資産であるマンションの 管理のあり方

個人資産であるマンションを管理する  
目的やそのあり方を示すものです

#### 社会的資産であるマンション の管理のあり方

マンションが重要な社会的資産の一つであること  
の理解を促し、その管理にあたって管理組合が持つべき3つの視点を  
示すものです

#### マンションの管理に関して 留意すべき事項

個人資産さらには社会的資産として、管理組合が  
主体的かつ円滑にマンションの管理を行っていく上での  
基本的なルールや留意すべき事項を示すものです

※法に基づく助言指導等の判断の基準、  
管理計画の認定基準を併せて示します

連携

## 第4章 マンションの管理の適正化に向けた本市の取り組み

### 社会的資産であるマンションの管理に関する3つの視点を推進するための本市の取り組み

視点1 マンションの社会的価値の  
維持・向上

適正な管理を行う管理組合の認定

管理計画認定制度の運用・普及 **新規** ※認定基準を指針に規定

マンションの管理に関する情報提供・啓発

セミナーの開催 / 指針等の周知  
建物維持に関するガイドライン等の周知 / 管理状況評価サービスの周知 **新規**

関係団体と連携した相談体制の充実

マンション管理相談（月例窓口相談） / 管理に関する相談員派遣

マンションの維持管理に関する  
補助制度等の周知

耐震化促進事業/マンション管理センターの制度/  
住宅金融支援機構の制度

マンションの維持管理状況の把握

仙台市定期報告制度の活用 **新規**  
/関係団体等からの情報収集

視点2 管理の主体となる管理組合の  
体制維持・強化

マンションの管理状況の把握

管理状況調査の実施  
/関係団体等からの情報収集

視点3 防災・減災の取り組み等を通じた  
良好なコミュニティの形成

マンションの防災力向上

防災マニュアル作成の推進/  
防災・減災に取り組むマンションの  
認定

防災・減災に関する  
情報提供・啓発

セミナーの開催 / 防災・減災、  
地域コミュニティに関する情報発信

積極的な働きかけに  
よる支援

管理組合への積極的な支援  
/助言・指導等の実施 **新規**

※助言・指導等基準を指針に  
規定

適正化に  
向けた  
取り組み

## 第5章 マンションの管理の適正化に関する目標

適正化に  
関する  
目標

長期修繕計画を作成している  
管理組合の割合

現状※ 85.8% 目標 95%

25年以上の長期修繕計画に基づき  
修繕積立金を設定している  
管理組合の割合

現状※ 41.5% 目標 75%

相談員派遣事業を活用し  
組合運営の改善に  
取り組んでいる管理組合数

現状 48組合 目標 140組合

自然災害を想定した  
自主防災組織を結成している  
管理組合の割合

現状 21.7% 目標 50%

編集・発行

仙台市 都市整備局 住宅政策課

TEL : 022-214-8306

