

令和7年2月9日
仙台市マンション管理適正化シンポジウム

仙台市のマンション施策と 今後の方向性について

仙台市 都市整備局 住宅政策課



**Disaster-Resilient &
Environmentally-Friendly City**
>>>

現状・課題

分譲マンション特有の課題

- 区分所有であるがゆえの合意形成の難しさ

国等の動向

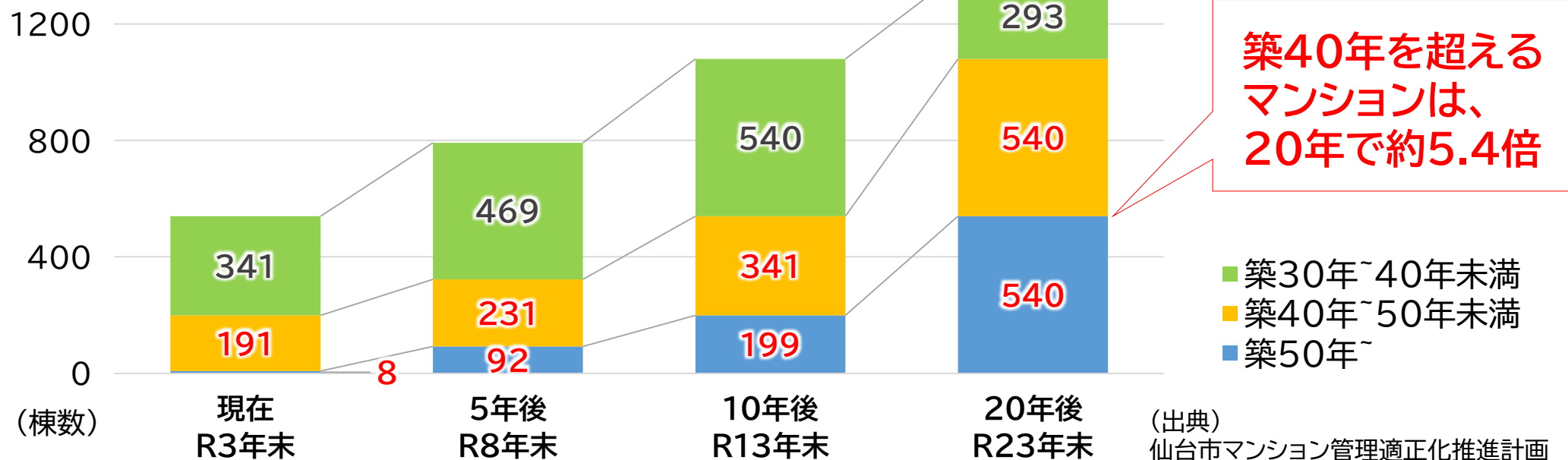
- 関係法令の改正やガイドラインの改正

仙台市の現状・課題

- 仙台市には分譲マンションが現在約1,500棟立地。
- 持ち家に占める割合は約28%で、主要な居住形態の一つ。
- 役員の担い手や、修繕積立金の不足 ⇒ 維持管理に課題



【築後30、40、50年超のマンション棟数】



現状・課題

仙台市の現状・課題

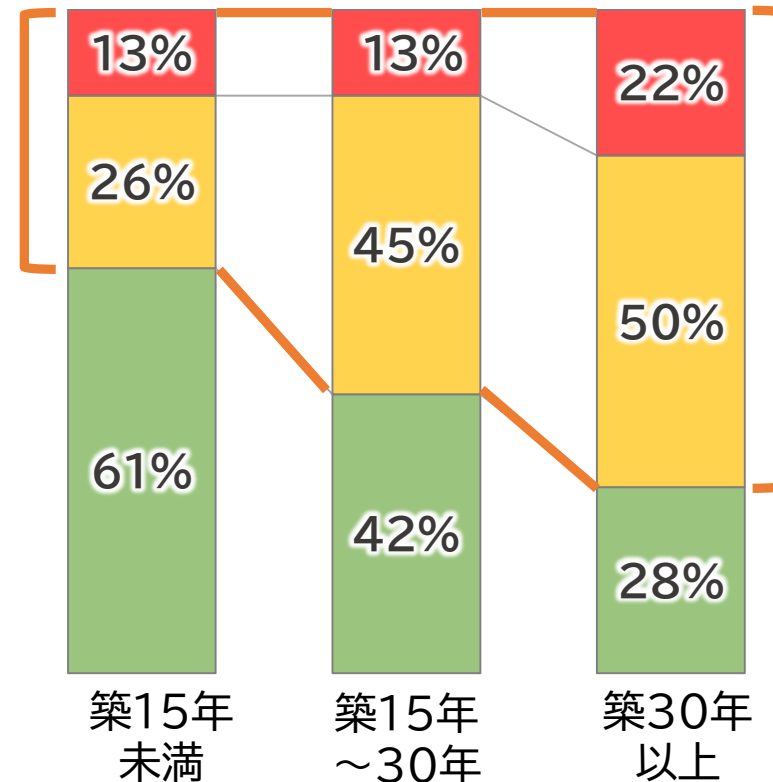
- 高経年になるほど管理に課題を抱えているマンションが増える一方、築15年未満の比較的新しいマンションでも課題を抱えている状況。
- 管理に無関心で活動が不活発な場合、これまでの施策が届かない。

【市内マンションの管理傾向】

管理水準	低	【管理体制が不十分】 ・ 管理規約や名簿がない ・ 長期修繕計画がない など	17%
		【長期修繕計画に課題があるもの】 ・ 計画期間が適切でない ・ 計画に基づく積立をしていない	45%
	高	【良好に管理】	38%

管理に課題を抱えるマンションの割合: 62%

【築年代別の管理傾向】



(令和5年度仙台市マンション管理実態調査結果より)

仙台市のマンション管理適正化推進について

検討委員会からの提言内容

仙台市のマンション管理適正化推進にあたっての基本的な考え方

○市街地環境への悪影響発生の未然防止

- マンション管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と努力で行うことが基本
- 維持管理が適正に行われない場合、外壁等剥離による被害など周辺の市街地環境に対し、深刻な悪影響を及ぼす可能性があるため行政としても管理不全の未然防止に向けた働きかけを進めることが必要

○災害対応力の強化

- 近年の自然災害の頻発を受け、防災・減災に向けた取り組みが重要
- 震災の経験をもつ仙台市においては、防災の取り組みをきっかけとしたマンション内のコミュニティ形成により管理組合運営の円滑化を進めることが有効

<行政代執行となった他都市の事例※>



昭和47年竣工
鉄骨造／地上3階・9戸
令和2年 行政代執行
(解体工事費1.18億)

※国土交通省資料より引用

**管理不全に陥る前に、
初期から対策が必要！**

仙台市のマンション管理適正化推進について

検討委員会からの提言内容

今後の施策のあり方

- ◆ 視点1 分譲時の適正な初期設定
- ◆ 視点2 所有者等の責務の明確化・意識醸成
- ◆ 視点3 防災・減災に向けた取り組み・体制づくり
- ◆ 視点4 管理状況や建物性能の見える化
- ◆ 視点5 管理不全の予防的措置
- ◆ 視点6 再生・終末期を見据えた誘導

今後の展開に向けて

① 各主体の責務の明確化	● 区分所有者、管理組合、管理業者、分譲事業者、市等の責務の明確化が必要
② 届出制度の創設	● 【新築マンション分譲計画の届出】 新築時からの適正な管理を誘導するために、分譲事業者を対象とした分譲計画の届出制度が必要 ● 【既存マンション管理状況の届出】 管理不全を予防するために、継続的な実態把握や連絡先把握が必要であり管理状況の届出制度が必要
③ 適切な情報提供の実施	● エリアや課題意識、築年数など、ターゲットを絞ったセミナーの実施
④ 管理組合の状況に応じた適切な支援	● 状況に応じた支援制度への誘導や、法に基づく働きかけを行うほか、「管理不全の兆候」や「ハード面の課題」に対しても働きかけが必要であるため、その根拠の明確化が必要
⑤ 施策の進め方、国・関係団体等との連携	● 社会状況の変化に応じ施策を見直しすることや、関係団体等が各々の役割を果たしながら連携・協力することが重要

仙台市のマンション管理適正化推進について

検討委員会からの提言内容

目指す姿

「次世代につなぐ 安心・安全・快適に暮らすことのできる都市」



今後の予定

- 提言書の内容を踏まえ、届出制度の創設を視野に検討を進めていく