

仙台市マンション管理適正化推進計画の改定と 届出制度の検討状況について

仙台市 都市整備局 住宅政策課

1. 改定の概要

- ・ 計画の概要・経過・背景
- ・ 本市のマンションを取り巻く現状と課題
- ・ 目指す姿・基本目標・施策の方向性
- ・ マンションの管理の適正化に向けた本市の新たな取組

2. 届出制度に関する検討状況

- ・ マンション分譲事業者による届出制度
- ・ マンション管理組合による届出制度
- ・ ホームページでの公表について
- ・ 今後に向けて

3. 再生検討に向けた支援制度のご案内

1. 改定中間案の概要

計画の概要・経過・背景

◆仙台市マンション管理適正化推進計画とは

- ・ 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、関係団体との連携のもと、本市によるマンションの管理の適正化に向けた取組を、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。

◆経過

R4.9	仙台市マンション管理適正化推進計画策定
R5.4～R6.2	マンション管理の実態についてアンケート調査を実施 (市内全てのマンションが対象〔約1,500棟〕)
R6.10	検討委員会から「推進施策のあり方」について提言
R7.5	マンション関連法改正（公布）

➡ 法改正の機会を捉えるとともに、検討委員会からの提言を踏まえ、新築から再生までのライフサイクル全体を見通した本市独自の取組を進めるため、計画を中間見直し

➡ R7.9.22～10.21 改定中間案への意見募集(パブリックコメント)実施
R7.10 各区にて説明会を開催(のべ95名参加)

計画の概要・経過・背景

◆分譲マンション特有の課題

【合意形成が困難】

- ・ 区分所有建物であるがゆえの合意形成の困難さ
区分所有者の高齢化、価値観の多様化
 - 合意形成への後押しが必要

【管理運営・維持保全に専門的知識が求められる】

- 管理組合への支援や適切な情報提供が必要

【建物の高経年化の進行】

- 長期的視点を持った管理、再生検討が必要



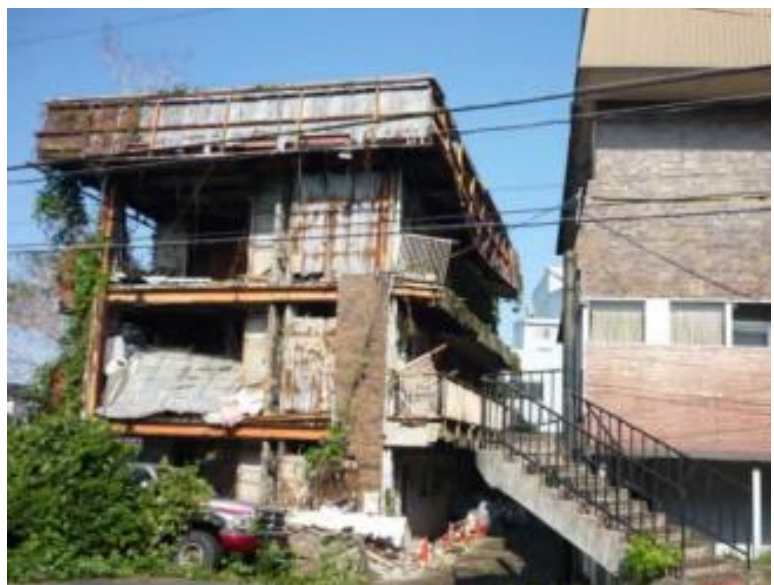
管理運営や建物維持の課題を
放置した場合

【周辺への影響大】

- ・ 戸建て住宅に比べ規模が大きく、生活環境や安全への影響が甚大
 - 管理不全に陥る前に、早期から管理の改善を促す予防的措置が必要

計画の概要・経過・背景

◆行政代執行となった他都市の事例



昭和47年竣工(築49年で解体)
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)

◆経過

平成22年1月
平成24年11月
平成30年6・9月
9・12月
平成31年3月
令和2年1月
7月
令和2年8月

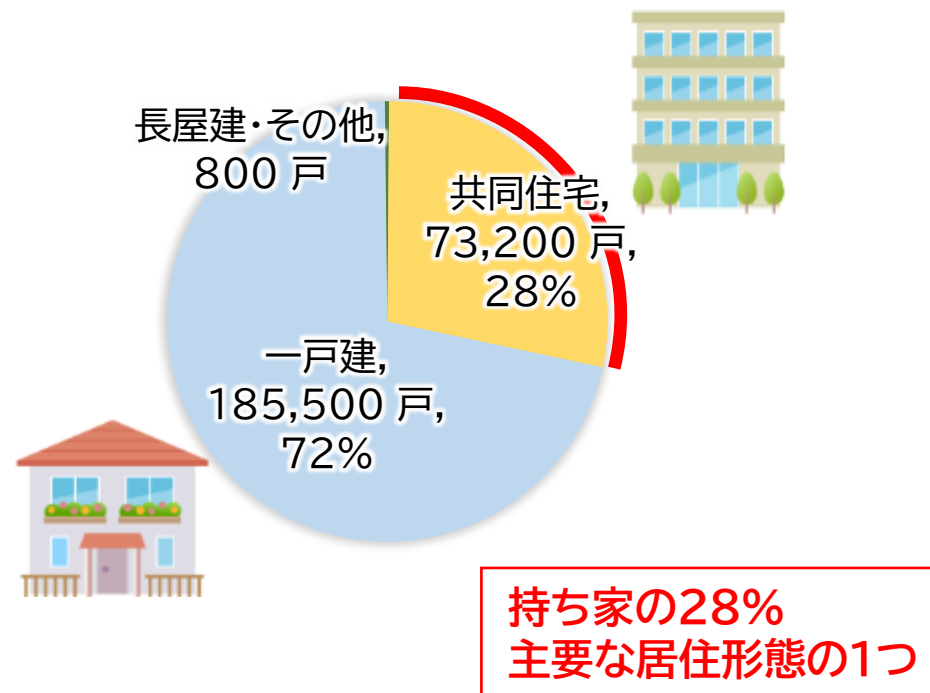
建築基準法に基づく勧告(外装材の落下防止措置等)
手すりがぶら下がっているなどの苦情
市道に面した壁が崩落、3階の軒の外壁が落下
空き家対策特別措置法に基づく立入調査、勧告等
A市より所有者に対して解体命令
行政代執行(解体工事着工)
行政代執行終了宣言(1.18億円)、区分所有者8名へ請求
区分所有者3名が0.39億円を納付、5名に対して督促

本市のマンションを取り巻く現状と課題

- 本市には、現在およそ1,500棟の分譲マンションが立地し、持ち家に占める割合は約28%であり、市民の主要な居住形態の一つ。
- 全国傾向と同様、今後高経年マンションの増加が見込まれる。

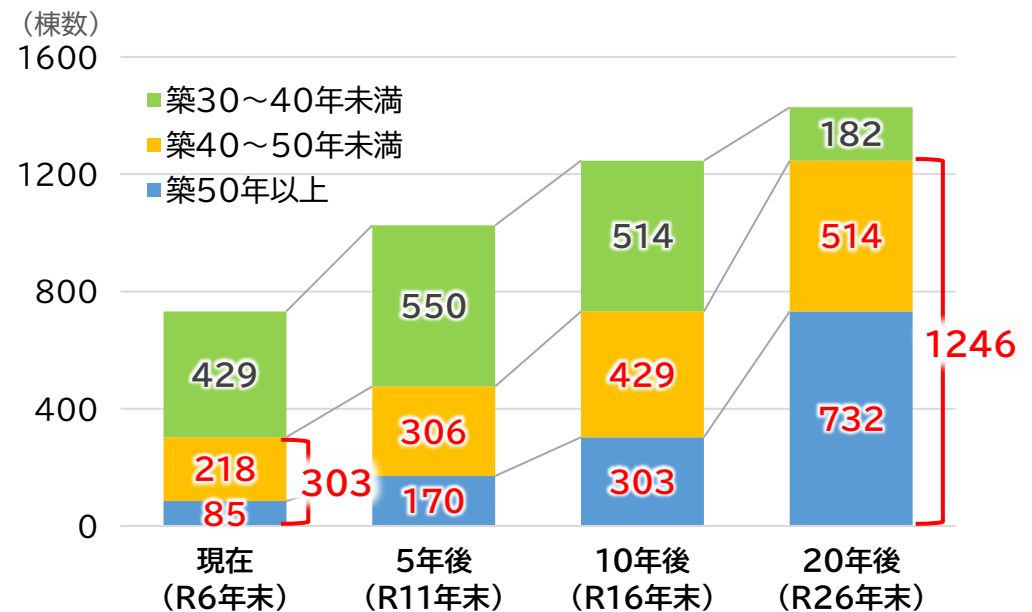
【分譲マンション棟数】 約1,500棟

【建て方別住宅割合（持ち家）】



(出典)R5住宅・土地統計調査

【築後30、40、50年超のマンション棟数】



築40年以上のマンションは、
20年で約4倍

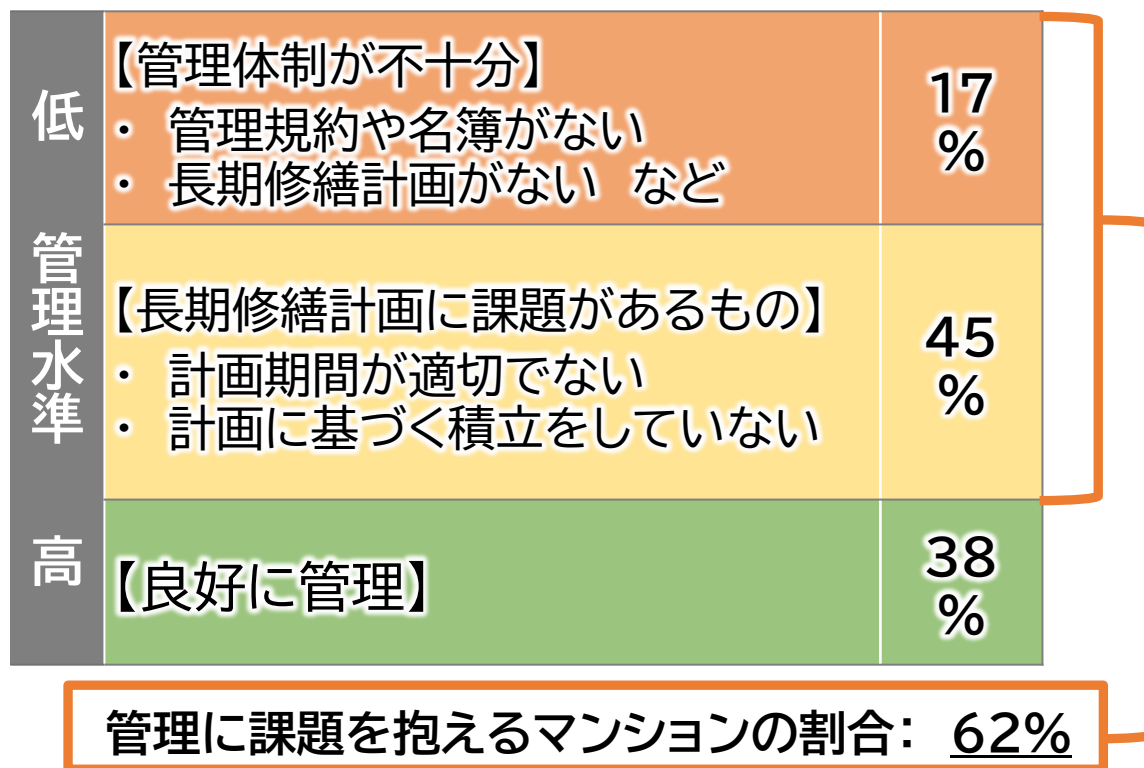
(仙台市独自集計による)

本市のマンションを取り巻く現状と課題

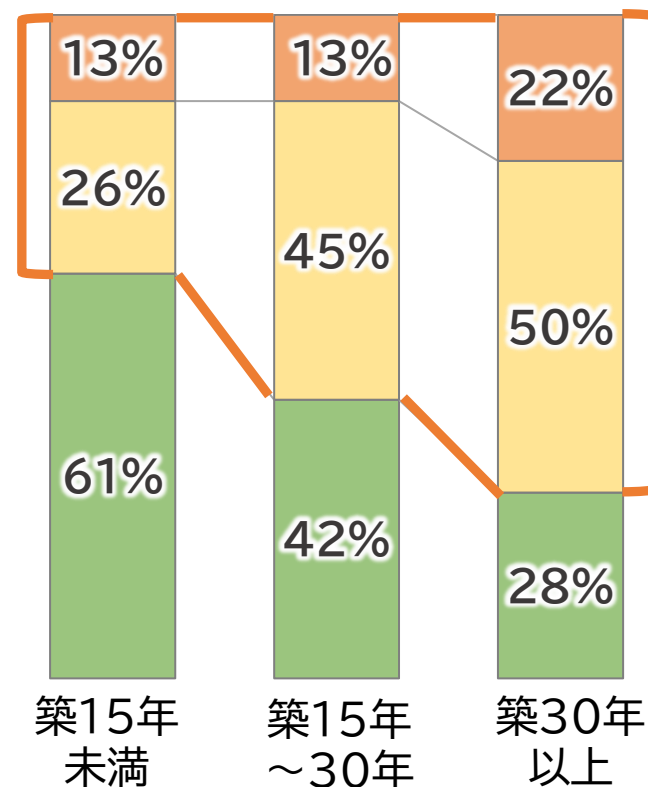
◆市街地環境への影響の視点

- ・ 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。
- ・ 給排水設備図などの図面は法に引き継ぎ規定が無いため、分譲事業者から管理組合に図面が引継がれず、修繕工事に支障をきたしている事例有。

【市内マンションの管理傾向】



【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)

本市のマンションを取り巻く現状と課題

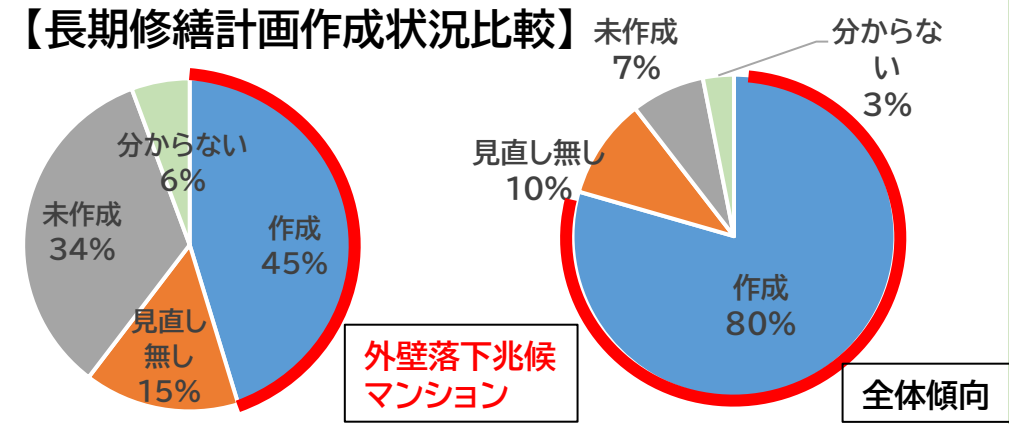
◆市街地環境への影響の視点

- 外壁落下兆候マンション※の傾向として、適時適切な大規模修繕の実施と密接に関連しており、長期修繕計画や積立の状況にも全体と差が有り。

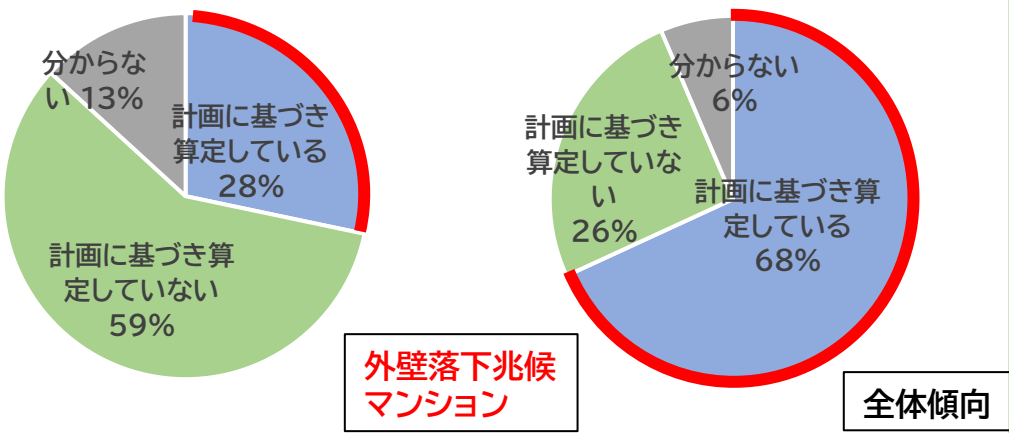
【外壁落下兆候マンション(※)の管理運営面の特徴】

比較項目	外壁落下兆候M	全体
①大規模修繕工事の実施状況		
適時※適切な大規模修繕を実施している割合 (※築20年以上の場合は1回以上、築40年以上の場合には2回以上)	約26%	約81%
②長期修繕計画の作成状況		
長期修繕計画の作成及び適切な見直しを実施している割合	約45%	約80%
③計画に基づく修繕積立金の算定状況		
計画に基づき修繕積立金を設定している割合	約28%	約68%
④役員会(理事会)の開催頻度		
役員会(理事会)を2ヶ月に1回以上開催している割合	約28%	約54%

【長期修繕計画作成状況比較】



【計画に基づく修繕積立金の算定状況比較】



※外観目視調査において、外装タイルの浮きが複数箇所に見られる状況にあったマンション

本市のマンションを取り巻く現状と課題

◆市街地環境への影響の視点

【 課 題 】

主体的な管理に対する区分所有者の認識不足

管理組合運営や建物維持に関する専門的知識が不足

建物維持に必要な長期的視点の不足

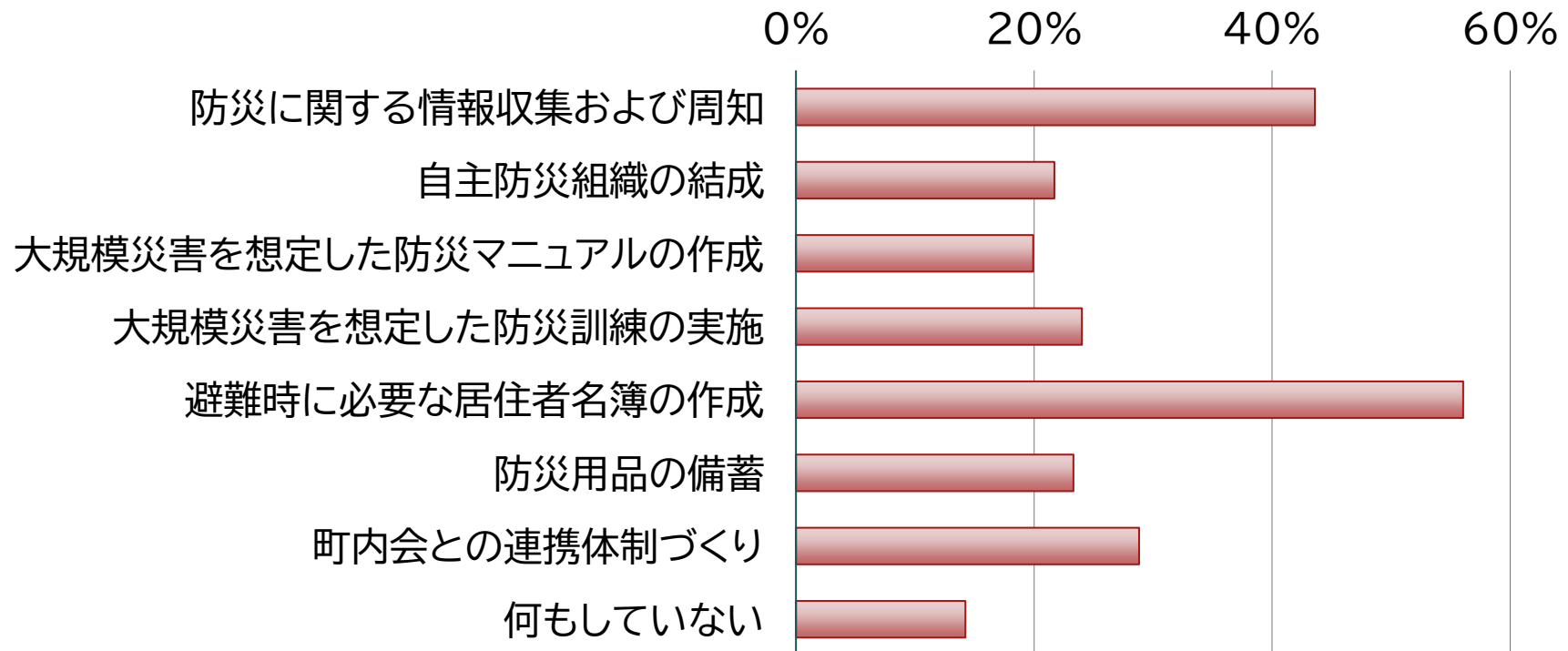
新築時から問題を内在

本市のマンションを取り巻く現状と課題

◆安全・安心の視点

- 近年の自然災害の激甚化を受け、耐震化等のハード面の取組に加え、自主防災組織の結成やマンションの実情を踏まえた防災マニュアルの作成、コミュニティづくり等が重要であるが、活動の停滞もみられるところ。

【防災に関する取組状況】



(令和2年度 仙台市マンション管理実態調査 結果)

【課題】

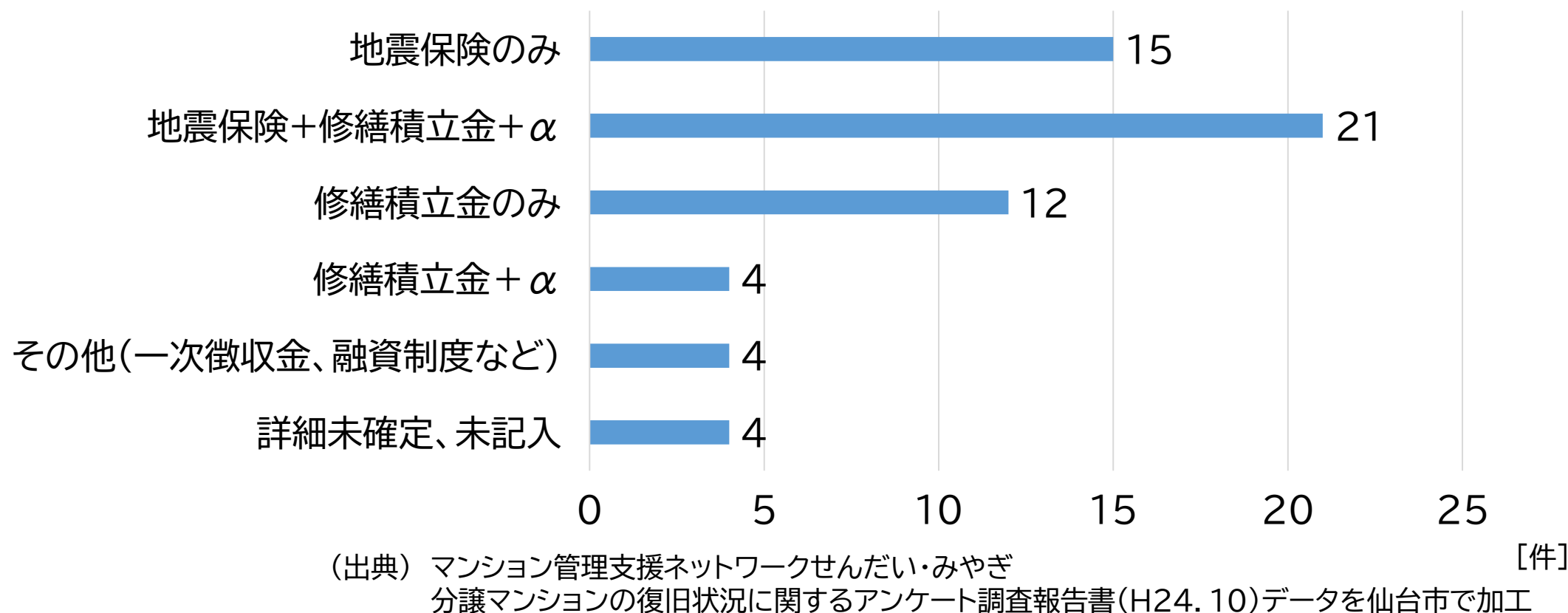
管理組合による防災活動の停滞

本市のマンションを取り巻く現状と課題

◆安全・安心の視点

- 近年の地震災害において、地震保険のみでは復旧費が賄えず、修繕積立金を取り崩して復旧したことにより、計画的修繕ができなくなる事例が発生。

【東日本大震災の復旧工事費用の資金調達方法】 ※復旧工事が「実施済」でかつ「復旧工事のみ」実施した管理組合



【課題】

災害による被害を想定した事前検討の不足

目指す姿・基本目標・施策の方向性

◆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」

○市街地環境への悪影響発生の未然防止

- ・ マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者が自らの責任と努力で行うことが基本である一方、維持管理が適正に行われない場合、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、管理適正化に向けた働きかけを進める必要がある。

○災害対応力の強化

- ・ 近年の自然災害の激甚化を受け、耐震化等のハード面の取組に加え、マンション内コミュニティや地域との共助体制などソフト面の取組や、被害を想定した事前検討など、防災・減災に向けた事前の取組が重要であるため、取組の強化に向けた働きかけを進める必要がある。

「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」



目指す姿・基本目標・施策の方向性

基本目標

1 良質な資産として次世代に継承される
住宅ストックの形成

施策の方向性

(1) 新築時からの適正化

(2) 各主体の責務の明確化・意識醸成

(3) 管理組合の体制維持・強化
に向けた取組

(4) 管理状況に応じた適正化誘導

(5) 管理状況の見える化

(6) マンションの適正な維持管理及び
安全性向上に向けた取組

(7) 再生・終末期を見据えた管理の
誘導

具体的な取組 ※()内は推進計画本編の主なページ数

☐ マンション分譲事業者による届出制度 (P.18、P.20) 新規

☐ 図面の確実な引継ぎ (P.18) 新規

☐ 区分所有者等の責務の明確化 (P.18)

☐ マンション管理組合による届出制度 (P.18、P.20) 新規

☐ 管理組合の運営に関する情報提供・啓発 (P.18-19)

☐ 関係団体と連携した相談体制の充実 (P.19)

☐ 適正な管理を行う管理組合の認定 (P.19-20)

☐ マンションの管理状況の把握、助言・指導等の実施 (P.20)

☐ マンションの維持管理に関する情報提供・啓発 (P.21-22)

☐ マンションの耐震化の促進 (P.21)

☐ マンションの再生検討の促進 (P.22-P.23) 拡充

2

多世代・多様な人が
地域特性を活かした
住環境の形成

(8) 防災・減災に向けた
取組・体制づくり

(9) 多様な主体・分野との連携

☐ マンションの防災・減災に関する情報提供・啓発 (P.23) 拡充

☐ マンションの防災力向上の促進 (P.23)

☐ 管理組合の運営に関する情報提供・啓発【再掲】

☐ 関係団体と連携した相談体制の充実【再掲】

マンションの管理の適正化に向けた本市の新たな取組

(1)新築時からの適正化 等

1-1 マンション分譲事業者による届出制度

【新規】

- ・ マンション分譲事業者に対し、新築マンションを分譲する前に、あらかじめ管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)を添付のうえ、市に届け出ることを義務付け、管理に関する初期設定の適正化を促します。

1-2 図面の確実な引継ぎ

【新規】

- ・ マンション分譲事業者に対し、給排水設備図、電気設備図などの図面を管理組合へ引き継ぐことを義務付け、適切な修繕工事の実施につなげます。

(2)区分所有者等の責務の明確化・意識醸成、 (4)管理状況に応じた適正化誘導 等

2-4 マンション管理組合による届出制度

【新規】

- ・ 管理組合に対し、管理組合の総会を経たうえで、管理規約の有無や長期修繕計画の作成状況等を、定期的に市へ届け出ることを義務付けます。
- ・ 届出制度により、市が管理組合の管理状況を把握するほか、管理組合内での管理状況の現状認識を促すことにより、管理に対する意識向上を促します。

マンションの管理の適正化に向けた本市の新たな取組

(5)管理状況の見える化

5-3 マンション分譲事業者による届出に合わせた管理計画の評価・結果の公表等 【新規】

- ・ マンション分譲事業者から市に届出された管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)の内容について、国や市のマンション管理適正化指針、長期修繕計画作成ガイドライン等に照らして評価を行います。
- ・ マンション分譲事業者に対し、評価結果をマンション購入予定者へ説明することを義務付けるほか、評価結果を仙台市のホームページ等で公開します。

5-4 マンション管理組合による届出に合わせた管理状況の評価・届出状況の公表等 【新規】

- ・ マンション管理組合が届け出る管理状況の内容について、管理組合自身が国や市のマンション管理適正化指針、管理計画認定の基準等を参考に自己評価できるようにします。
- ・ マンション管理組合の届出の状況等について仙台市のホームページ等で公開します。

マンションの管理の適正化に向けた本市の新たな取組

(6)マンションの適正な維持管理及び安全性向上に向けた取組

(7)再生終末期を見据えた管理の誘導

(8)防災・減災に向けた取組・体制づくり

6-6 特別修繕積立金の設定等の推奨

【新規】

- ・ 近年激甚化する災害への復旧に修繕積立金を使用し、以降の計画的な修繕に必要な資金が不足するなどの事態を防ぐため、修繕積立金とは別に、災害による被害に備えた特別修繕積立金を設定することや、保険加入の必要性などについて情報発信を行います。
- ・ また、いずれマンションの寿命が到来した際、その解体には多額の費用が必要となることから、前述の特別修繕積立金を、災害による被害への復旧工事に使用しなかった場合においては、解体に要する費用の積立金としても使用できるようにしておくなど、早期からの終末期に向けた備えの必要性について、情報発信を行います。

(7)再生終末期を見据えた管理の誘導

7-3 再生に関わる専門家の育成

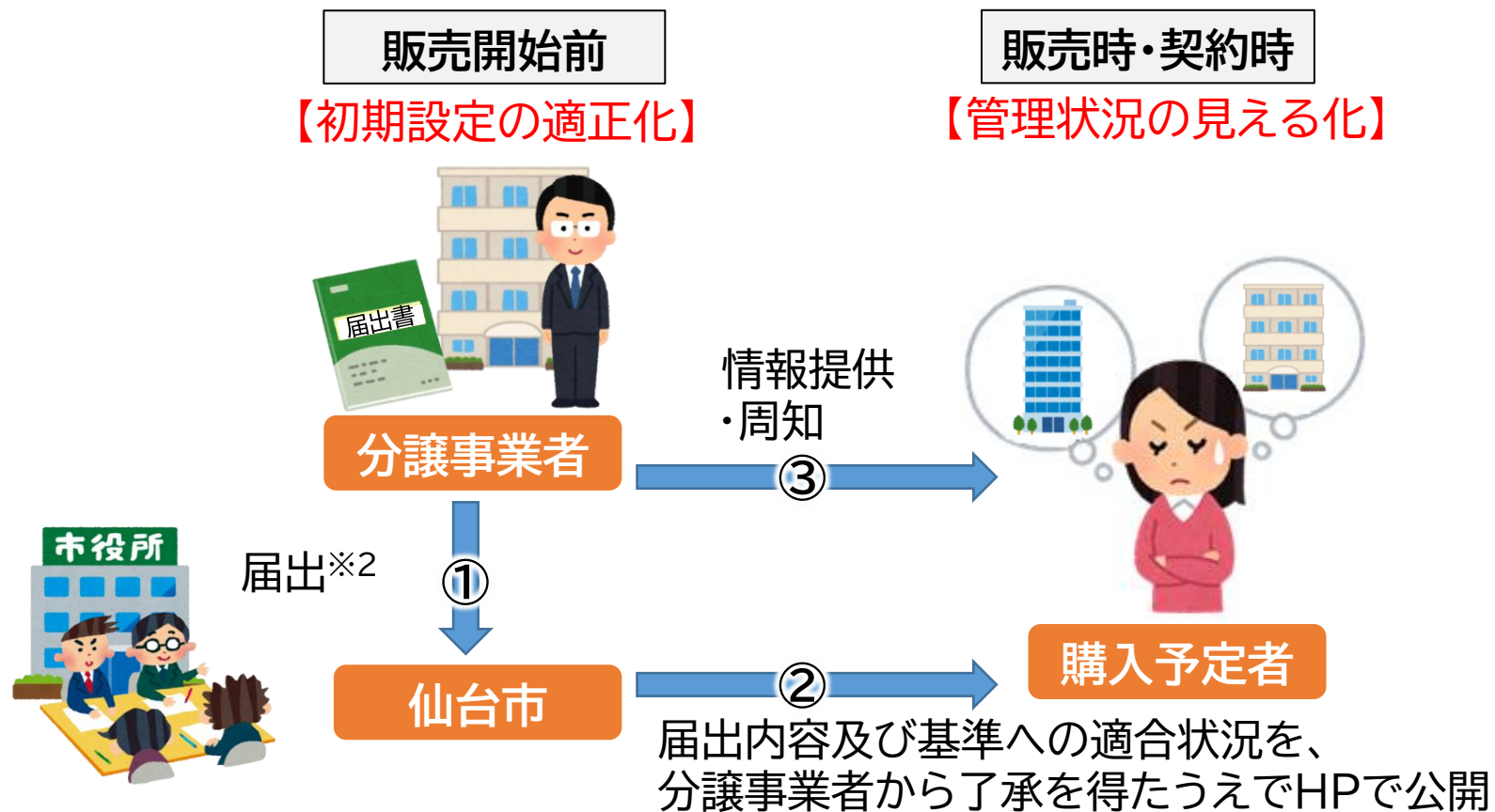
【新規】

- ・ 高経年マンションにおける再生の検討には極めて高い専門性が必要となる一方、市内に経験を積んだ専門家が少ないため、専門家を育成し、管理組合の再生検討を後押しします。

2. 届出制度に関する検討状況

マンション分譲事業者による届出制度

- ① 分譲事業者に対し、新築マンション分譲前に、管理に関する事項を市に届け出る※¹ことを義務付けます。
- ② 市は届出があったマンションについて、事業者名・マンション名称・所在地を公表します。
また、届出内容及び国等の基準※²への適合状況を、事業者から了承が得られた場合、公表します。
- ③ 分譲事業者に対し、届出内容及び国等への基準への適合状況を購入予定者に説明することを求めます。



※¹ 管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)を添付のうえ、新築マンションの販売に係る最初の重要事項説明を行おうとする日の30日前までに届出

※² 国及び市の管理適正化指針や、長期修繕計画作成ガイドライン等の基準

マンション分譲事業者による届出制度

参考事例) 名古屋市 届出様式

第3号様式

マンション分譲計画届出書

☐ 新規 ☐ 変更

西暦 年 月 日

(宛先) 名古屋市長

郵便番号

住 所

氏 名 (法人名)

(代表者氏名)

電話番号

名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例第13条の規定により
次のとおり届け出ます。

マンションの概要	名称・棟名称	マンション名		棟名	
	所在地				
	用途	☐ 住宅 ☐ 住宅及び非住宅 併設用途 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他			
	戸数		戸		
	階数	地上	階 / 地下	階	
	敷地面積		m ² 土地権利 ☐ 所有権 ☐ 借地権 ☐ その他		
	建築面積		m ²		
	延べ面積		m ²		
	工事完了 予定年月日	西暦 年 月 日			
	分譲予定年月	西暦 年 月			
駐車場設備 の内容	☐ 有 機械式 台 機械式以外 台 ☐ 無				

マンションの概要(戸数・階数・面積等)

運営方法・修繕計画等(管理形態・積立金の額等)

管理組合の運営方法及び建物の修繕に関する計画等の案	管理形態	☐ 管理事務を委託する予定である 委託内容 ☐ 会計の収入及び支出の調定 ☐ 出納 ☐ 維持・修繕の企画又は実施の調整 ☐ その他 ☐ 管理組合が全ての管理事務を行う予定である
	管理規約	☐ 有 ☐ 無
	長期修繕計画	☐ 長期修繕計画の案を作成している 計画期間 年間 ☐ 長期修繕計画の案を作成していない
	修繕積立金の額	☐ 修繕積立金を徴収する予定である 計画期間最初の額 月額 円/m ² 計画期間全体での平均額 月額 円/m ² 計画期間内の一時金の徴収 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕積立金を徴収しない予定である
	修繕積立金の積立方法	☐ 均等積立方式 ☐ 段階増額積立方式
管理費と修繕積立金の区分経理	☐ 有 ☐ 無	
	管理事務の委託予定	☐ 有 (マンション管理業者に委託する予定である) 郵便番号 住 所 法 人 名 支店名・部署 電話番号 メールアドレス ☐ 無 (マンション管理業者に委託しない予定である)

管理事務の委託予定先

上記の届出事項以外に、以下の事項についても記入をお願いします。

連絡窓口	郵便番号 住 所	連絡窓口
	法 人 名 支店名・部署 電話番号 メールアドレス	

注 該当する□の中にレ印をつけてください。

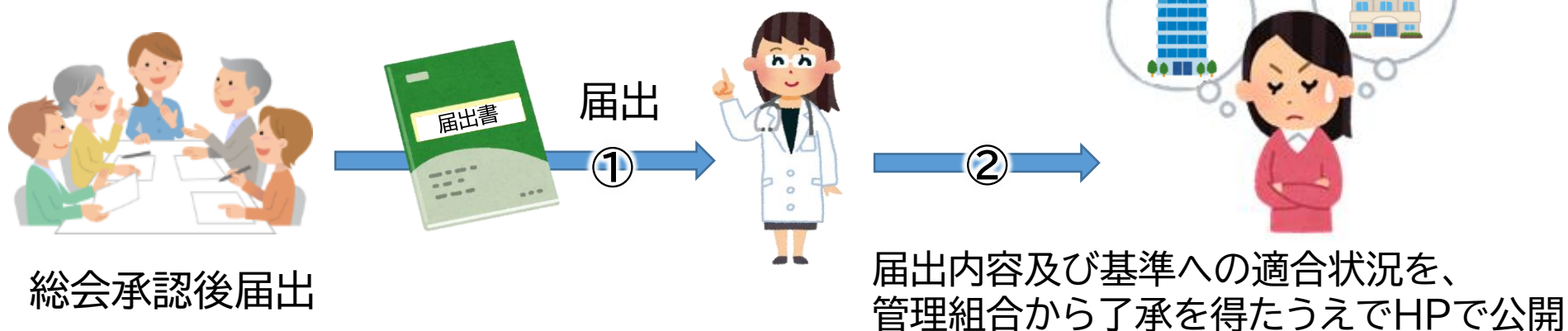
マンション管理組合による届出制度

- ① マンションの管理組合に対し、総会での議決を経たうえで、マンションの管理状況を届け出ることを義務付けます。
- ② 市は届出があったマンションについて、マンション名称・所在地を公表します。
また、届出内容及び国等の基準※2への適合状況を、管理組合から了承が得られた場合、公表します。

【自己診断による管理意識の向上】
【管理状況の見える化】

【管理状況の把握】

【管理状況の見える化】



管理組合

仙台市

購入予定者

管理組合の状況に応じた支援

<届出後の取り組み例>

- ・ セミナーや支援制度の情報提供（郵送・メール）
- ・ 認定制度への誘導
- ・ 専門家派遣等による支援
- ・ おしかけ型支援

※1 国及び市の管理適正化指針や、長期修繕計画作成ガイドライン等の基準

マンション管理組合による届出制度

参考事例) 名古屋市 届出様式

第1号様式

届出番号

マンション管理状況届出書

☐ 新規 ☐ 変更

西暦 年 月 日

(宛先) 名古屋市長

☐ 管理者(管理組合理事長) ☐ 管理者(第三者管理者方式)

☐ 管理組合法人の理事 ☐ その他

郵便番号

住 所

氏 名(法人名)

(代表者氏名)

電話番号

メールアドレス

連絡先

名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例第11条の規定により、次のとおり届け出ます。

名称・棟名称	マンション名	棟名
所在地	マンションの概要(戸数・階数・面積等)	
管理組合名		
用途	☐ 住宅 ☐ 住宅及び非住宅 併設用途 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他	
戸数	戸	
階数	地上 階 / 地下 階	
敷地面積	㎡ 土地権利 ☐ 所有権 ☐ 借地権 ☐ その他	
建築面積	㎡	
延べ面積	㎡	
建設された年月	西暦 年 月	
駐車場設備の内容	☐ 有 機械式 台 機械式以外 台 ☐ 無	
管理形態	☐ 管理事務を委託している 委託内容 ☐ 会計の収入及び支出の調定 ☐ 出納 ☐ 維持・修繕の企画又は実施の調整 ☐ その他 ☐ 管理組合が全ての管理事務を行っている	
管理規約	☐ 有 作成又は直近の改正の年月 西暦 年 月 ☐ 無	
総会の開催頻度	☐ 年1回以上開催している ☐ 年1回開催していない	

管理組合の運営状況(管理規約の状況等)

修繕計画等(計画の有無・積立金の額、大規模修繕工事の実施状況等)

建物の修繕に関する計画等	長期修繕計画	☐ 長期修繕計画を作成している 計画期間 年 月 年 月 作成又は直近の変更の年月 西暦 年 月 ☐ 長期修繕計画を作成していない
	修繕積立金の額	☐ 修繕積立金を徴収している 届出時点の額 月額 円/㎡ 計画期間全体での平均額 月額 円/㎡ 計画期間内の一時金の徴収 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕積立金を徴収していない
	修繕積立金の積立方法	☐ 均等積立方式 ☐ 段階増額積立方式
	管理費と修繕積立金の区分経理	☐ 有 ☐ 無
大規模修繕の実施状況	☐ 過去に大規模修繕を実施している 直近の実施年 西暦 年 ☐ 過去に一度も大規模修繕を実施していない 直近の実施予定年 西暦 年	
	管理事務の委託状況	☐ マンション管理業者に委託している 郵便番号 住 所 法人名 支店名・部署 電話番号 メールアドレス ☐ マンション管理業者に委託していない

管理事務の委託状況

上記の届出事項以外に、以下の事項についても記入をお願いします。

その他の事項	空き住戸	☐ 0% ☐ ~5% ☐ ~10% ☐ ~20% ☐ ~30% ☐ 30%超	戸
	賃貸化住戸	☐ 0% ☐ ~5% ☐ ~10% ☐ ~20% ☐ ~30% ☐ 30%超	戸
	修繕積立金の運用先	☐ 普通預金 ☐ 定期預金 ☐ 決済用預金 ☐ 住宅金融支援機構のマンションすまい・る債 ☐ 積み立て型マンション保険 ☐ その他	
	設計図書の保管	☐ 有 ☐ 無	
	耐震診断	☐ 実施済 耐震性 ☐ 有 ☐ 無	
	耐震改修	☐ 実施済 直近の実施予定年 西暦 年 ☐ 未実施	
	防災への取組	☐ 防災用品の備蓄 ☐ 自主防災組織 ☐ 防災マニュアル ☐ 防災訓練の実施 ☐ 要支援者名簿 ☐ 安否確認方法の定め ☐ その他	
	周辺地域との連絡窓口	☐ 有 ☐ 無	

耐震化の状況

防災への取組状況

注 該当する□の中にレ印をつけてください。

注 耐震診断、耐震改修は1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションのみ記載してください。

ホームページでの公表について

参考事例) 神戸市 ホームページ



検索

問い合わせ

Language

メニュー

ホーム > 住まい・水道・下水道 > 住宅・建築 > すまいの情報 > マンション管理状況の届出・情報開示 > 東灘区：情報開示マンション一覧

東灘区：情報開示マンション一覧

最終更新日：2025年8月12日 ページID：53176

町・通	丁目・字・番地	マンション名	届出日	情報開示の範囲
魚崎北町	4-8-44	エルパラッツォ魚崎北町	2022年9月9日	所在地、マンション名のみ公開
魚崎北町	4-14-10	グランドハイツ魚崎	2025年6月5日	所在地、マンション名のみ公開
魚崎北町	8-6-1	グランフェルティ東灘住吉川 (PDF：747KB)	2021年8月19日	届出項目の公開
魚崎北町	7-8-17	ジークレフ魚崎北町	2022年3月28日	所在地、マンション名のみ公開
魚崎北町	4-14-18	ファミリー住吉川 (PD	2021年8月19日	届出項目の公開

今後に向けて

◆分譲マンションに関する仙台市の支援制度等一覧

	主な施策の内容	
管理組合等に対する支援制度	管理	管理相談事業(月一回の相談会)
		管理相談員派遣事業
		管理計画認定制度
	防災	防災マニュアル作成支援専門家派遣事業
		杜の都防災力向上マンション認定制度
	耐震	耐震化相談員派遣事業
		耐震予備診断支援事業
		耐震精密診断及び工事補助金交付事業
	再生	マンション再生検討促進補助金交付事業
啓発等	管理に課題を抱える管理組合への押しかけ支援	
	情報発信・啓発等(情報周知・セミナー開催等)	

➡ 届出制度の情報をもとに、個々のマンションの状況に応じた支援等につなげたい
例) セミナーや支援制度の情報提供(郵送・メール)、認定制度へ誘導、専門家派遣等による支援等

◆今後のスケジュール(予定)

令和7年 11月 パブリックコメントに寄せられた意見と本市の考え方をHPで公表
仙台市マンション管理適正化推進計画 改定

➡ 義務規定の制定の後、一定の周知期間を経て、令和8年度秋頃に届出制度開始を予定

3. 再生検討に向けた支援制度のご案内

マンション再生検討促進補助金交付事業（令和6年度～）

- 【制度概要】 建築後相当の期間が経過したマンションにおいて、将来を見据え「長寿命化を図る改修」や「建替え等」について考え、日頃からの適正な維持・管理の取組みが重要となります。本市では、将来を見据えた管理組合による再生の取組みを支援。
- 【補助金額】 補助対象経費(税抜)の1/2に相当する額【上限30万円】 ※予算の範囲内で先着順
- 【補助要件】 築30年を経過しているマンションであること等、一定の基準を満たす仙台市内のマンション管理組合

補助対象経費

外部委託により実施する、次に掲げるもの

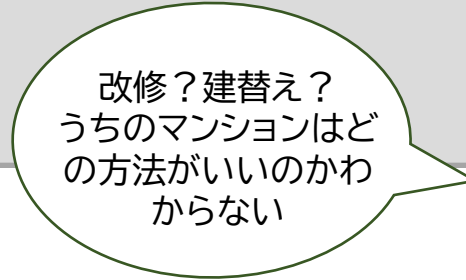
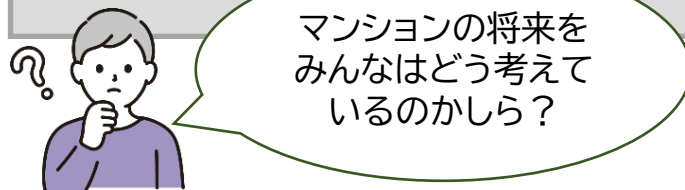
- マンションの老朽度判定に要する経費
- 区分所有者等の意向調査に要する経費
- 再生手法の比較検討に要する経費
- 再生計画の作成に要する経費
- 管理組合における検討組織の運営支援に要する経費
- 不動産鑑定に要する経費



チラシや制度詳細は
以下からご覧いただけます



<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/saisei/saiseishien.html>



◎ 推進計画改定中間案の詳細は、以下から
ご覧いただけます ※意見募集期間は終了



<https://www.city.sendai.jp/jutakutaisaku/kurashi/machi/sumai/sumai/mansiontekiseika/public-comment07.html>

※本日、仙台市住宅政策課の展示ブースでも、お配りしております

◎ 各種支援制度の詳細は、以下から
ご覧いただけます



<https://www.city.sendai.jp/kurashi/machi/sumai/bunjo/shien/index.html>

お問合せ先

仙台市 都市整備局 公共建築住宅部 住宅政策課

電 話 ： 022-214-8306

Eメール： mansion_kanri@city.sendai.jp