

仙台市分譲マンション届出制度のご案内 (マンション管理組合のみなさま向け)

仙台市では、分譲マンション※(以下「マンション」といいます)の管理適正化を推進するにあたり、市・所有者・事業者等の責務を明確化するとともに、マンション分譲事業者および管理組合による届出制度を新設する等のため、「仙台市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」を令和8年3月に公布しました。これに伴い、同年10月からマンションの管理状況等に関する届出が必要となります。

※分譲マンション： 2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分があるものと、その敷地及び附属施設をいいます。

1. 届出制度開始の背景

- 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の難しさや、建物の構造・設備に関する技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで多くの課題を有しています。
- さらに、本市のマンションでは、建物の高経年化と所有者の高齢化が進行しており、令和5年度の実態調査では、約6割のマンションで管理に何らかの課題があることが分かりました。
- マンションは私有財産であり、管理や再生は区分所有者が行うことが必要です。一方で、維持管理が適切に行われない場合には、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。
- 新たに届出を義務化することにより、管理の適正化や所有者の管理意識の向上を図るとともに、把握した情報を基に、各マンションの状況に応じた支援につなげます。



▲ 管理が適切に行われず、外壁等が崩落した他都市のマンションの事例
(国土交通省資料より引用)

2. 分譲マンション届出制度(既存マンション)の概要について

(1)届出義務者

マンションの管理者等に届出義務があります。具体的には以下のとおりです。

- 管理組合で選任された理事長
- 外部の専門家や管理業者など、区分所有者以外の者から選任された管理者(外部管理者方式の場合)
- 管理組合で選任された理事(管理組合が法人化されている場合)
- 区分所有者(管理組合がなく、管理者等が定められていない場合)

(2)届出対象となるマンション 仙台市内の全てのマンション

(3)届出内容

- 「【様式第2号】マンション管理状況届出書」に、階数などの基本情報や、マンション管理規約や長期修繕計画の状況等を記入し、届出願います。
- 内容については、直前の会計年度の状況を記載してください。ただし、届出を行うことを決議する総会において内容が変更された場合は、その内容を反映のうえ届出してください。
- 管理組合の負担軽減のため、以下のマンションは、届出内容の一部簡素化が可能です。
 - 管理計画認定を取得したマンション
 - マンション管理業協会が実施する適正評価制度に登録しているマンション

(次ページに続く)

(4)届出方法

- ・ 電子申請システム(令和 8 年 10 月 1 日から利用開始。詳細はホームページをご覧ください)に、様式(Excel 形式)を添付して提出してください。
- ・ 届出にあたっては総会の決議を経てください。
- ・ 管理組合がない場合は、区分所有者の過半数の同意を得てください。
- ・ 市が届出を受理し、情報公開に承諾がある場合は、届出された内容をホームページで公開します。
※届出からHP公開までは 1 ヶ月程度要する場合があります。

《総会での決議を求める理由について》

- 届出を行う前に総会で届出を行うことの決議を求める理由は、区分所有者の皆様にご自身のマンションの管理状況を把握していただき、そのことを通じて区分所有者の意識の醸成を図るとともに、適切な管理につなげることを目的とするものです。
- 総会で届出を行う決議をするにあたり、「【様式第 2 号】マンション管理状況届出書」及び「【様式第 2 号別紙】仙台市マンション管理状況届出書 自己評価結果」を、総会資料として提示のうえ、決議いただくことを想定しています。

(5)届出時期

- ・ マンションの所在地に応じ、以下の年度内に提出してください

マンションの所在地	届出を要する年度※1
青葉区・泉区	令和 8 年度(令和 9 年度※2)、令和 11 年度、令和 14 年度 …以降3年毎
宮城野区・若林区・太白区	令和 9 年度、令和 12 年度、令和 15 年度 …以降3年毎

※1 建築基準法に基づく定期報告を行う年度に合わせて設定しています

※2 届出制度開始時期が令和8年10月1日であり、また、届出には総会決議が必要なことから、同年9月までに総会を開催済のマンションについては、令和 9 年度の総会で届出内容を決議のうえ、市に届出をお願いします。

※ 新築されたマンションの場合は、上記に関わらず、設立総会から90日以内に提出してください。

※ 次回届出までの間に内容変更が生じた場合でも、変更の届出は必要ありません

※ ホームページに公開されている内容を変更したい場合など、再度届出いただくことは可能です。

※ 郵送先の変更が必要な場合には住宅政策課までご連絡願います。

(6)情報の公開

- ・ 届出があったマンションは、マンション名・所在地・認定取得の有無を公開するほか、承諾がある場合は、届出内容及び自己評価結果をホームページで公開します。

(7)助言・指導・勧告・公表

ア 助言・指導・勧告

- ・ 届出義務者から正当な理由なく届出がない場合は、届出義務者に対し、相当の期間を定めて届出を行うよう指導し、又は勧告することがあります。

イ 公表

- ・ 正当な理由なく勧告に従わなかったときは、その旨及び勧告の内容を公表することがあります。

(8)届出のメリット

- ・ 届出を行うことで、管理状況に応じた市によるマンション管理に関する支援や情報提供を受けることができます。
- ・ 届出書を作成することで、ご自身のマンションの管理状況について、国等が定める基準に照らし確認できます。
- ・ マンションが適切に管理されている旨の情報を公開することで、購入予定者に対する参考情報を提供するとともに、市場において適正に評価されることが期待されます。

《担当・問合せ先》 仙台市 都市整備局 公共建築住宅部 住宅政策課 居住推進係

住所： 仙台市青葉区二日町 12-34 二日町第五仮庁舎(オンワード樫山仙台ビル)9 階

電話： 022-214-8306 Eメール： mansion_kanri@city.sendai.jp

届出制度ホームページ： <https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/jyourei.html>

