

仙台市マンション管理適正化推進計画の見直し 及び届出制度について

1. 現状課題・提言内容(再確認)

市内分譲マンションの現状・課題

現 状

- ・高経年マンション増加
- ・区分所有者の高齢化
- ・管理に課題を抱えるマンションが約62%

課 題

- ・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

このままでは
管理不全に

危険な建物の増加・
地域にも悪影響

検討委員会からの提言内容

管理適正化推進の 基本的な考え方

- ・マンションの管理不全の防止
- ・災害対応力の強化

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』

<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)

多大な時間的・金銭的コストを要する

管理の改善を促し、管理不全の防止を

2.マンション管理適正化に関する法律・計画

《関係法令》

住生活基本法

住生活基本計画【全国計画】
[R3～12年度] ※R7年度見直し予定

改正予定

区分所有法

マンション
建替円滑化法

マンション
管理適正化法

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
(国告示)

(仮称)仙台市マンション
管理適正化推進条例 等

仙台市基本計画

仙台市住生活基本計画
[R3～12年度]

仙台市マンション管理適正化推進計画
[R4～12年度]

仙台市マンション管理適正化指針

法及び方針改正への対応、検討委員会提言の施策への反映
→条例等規定の根拠の明確化と、推進計画の見直しを実施

3. 見直し後の「仙台市マンション管理適正化推進計画」(詳細資料2)

基本理念	基本目標	施策の方向性	施策概要
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	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	(1)住まいの安全性向上 (2)再生・終末期を見据えた誘導 (3)区分所有者等の責務の明確化・意識醸成 (4)分譲時の適正な初期設定 (5)管理状況に応じた適正誘導 (6)管理状況や建物性能の見える化	【継】マンションの耐震化促進 【継】マンションの防災力向上 【継】マンション再生検討への促進 【新】 関係団体と連携した専門家の育成 【新】 各主体の責務の明確化 【新】 届出制度(新築・既存)の創設 【継】管理計画の認定 【継】適正化に向けた働きかけ(助言・指導等) 【継】管理組合活動の支援・相談員派遣 【拡】 適正化に関する啓発・情報発信 【新】 届出制度(新築・既存)の創設(再掲) 【継】管理計画の認定(再掲)
	基本目標2 地域特性を活かした住環境の形成	(7)防災・減災の取り組み等を通した良好なコミュニティ形成 (8)多様な主体・分野との連携による住環境の向上	【継】マンションの防災力向上(再掲) 【継】マンション防災に関する啓発・情報発信 【新】 関係団体と連携した専門家の育成(再掲) 【拡】 適正化に関する啓発・情報発信(再掲)
仙台市マンション管理適正化指針			• 区分所有者が留意すべき事項 • 助言・指導等の判断基準、管理計画認定基準

4. 届出制度創設について



◆背景(マンションを取り巻く情勢について)

提言書
抜粋

(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
- ・主体的管理意識が希薄
- ・管理組合運営や建物に関する専門的知識が必要

(国等の動向)

- ・近年マンション管理業者が管理者となる事例が増加している現状を受け、外部管理者方式等に関するガイドラインが改訂。

◆仙台市における現状・課題

提言書
抜粋

- ・市内62%のマンションが課題を抱えており、長期修繕計画に課題有。
- ・修繕積立金が不足しているマンションも多数。
- ・高経年マンションほど課題が増える一方、築15年未満のマンションでも課題有。
- ・実態調査においてアンケート等への協力が得られない管理組合や管理会社が存在。
- ・既存の市の施策だけでは、管理に無関心で活動が不活発なマンションには施策が届かない。
- ・適正管理には、行政からの一方的な働きかけだけでなく、管理組合からの情報開示とアクションが必要。
- ・図面の引継ぎの規定について、法では平面図等の一部のみであり、その他の図面(電気配電図や給排水管図など)は国のガイドラインへの記載に留まっている現状。
⇒ 図面の引継ぎがなく修繕工事が実施できず困っている管理組合の事例有

◆届出制度創設により実現したいこと



新築マンション

- ・購入者への管理状況の見える化
- ・管理規約や長期修繕計画の初期設定の適正化
(外部管理者方式の課題に対する誘導・指導)
- ・図面の確実な引継ぎ
- ・新築時からの区分所有者の管理意識の向上

既存マンション

- ・区分所有者への管理状況の見える化
- ・管理状況の自己診断の誘導
- ・継続的な管理状況の把握
- ・管理組合の状況に応じた支援・誘導

5.既存マンション届出制度について



◆既存マンション届出制度(案)

【自己診断による
管理意識の向上】



総会承認後届出

【管理状況の把握】



管理状況を
通知



【管理状況の見える化】



総会による確認

管理組合

仙台市

管理組合

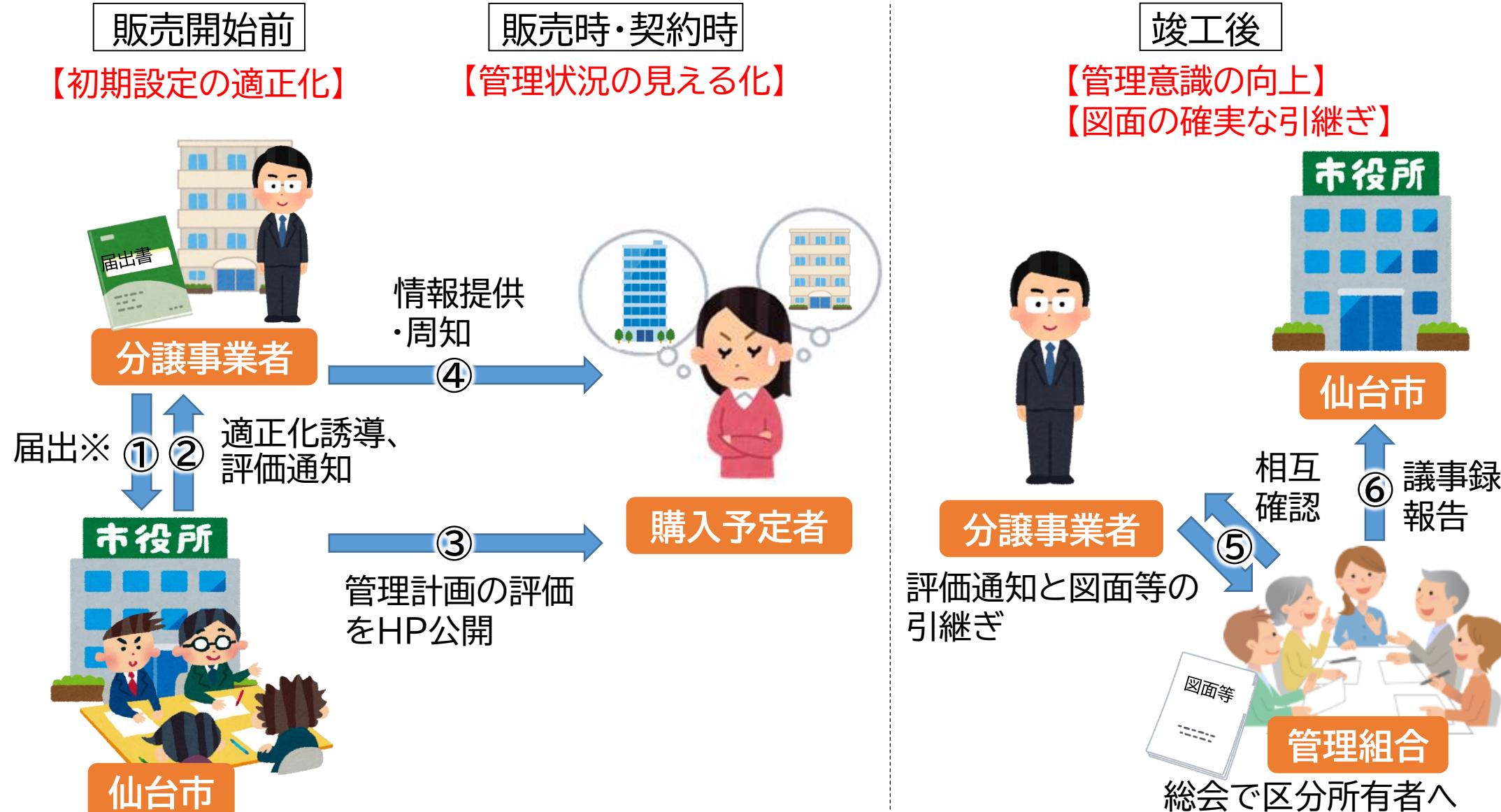


管理組合の状況に応じた、適正化に関する啓発・情報発信
適正化に向けた働きかけ

6.新築マンション届出制度について



◆新築マンション届出制度(案)



※分譲開始の30日前までに提出

※届出時に管理規約(案)・長期修繕計画(案)を添付

6.新築マンション届出制度について



◆新築マンション分譲事業者に対するヒアリング結果

【時期】令和7年1～2月 【対象】仙台市内でマンション分譲事業を行う企業11社

【主な意見】

分譲開始の30日前までに届出を行うことについて

- ・長期修繕計画の内容が固まりきっていない可能性が高いが、案であれば提出可能。
- ・届出方法は、紙面・電子両方選択できるとよい。
- ・「分譲開始前」より「重要事項説明を行う前」の言葉の方が、認識にズレが生じない。
- ・事前協議できるとよい。

結果通知を市ホームページで公表することについて

- ・問題ない。
- ・購入予定者にとって好ましい仕組み。

結果通知を分譲事業者から購入予定者に説明を行うことについて

- ・問題ない。
- ・重要事項説明時に説明可能。チラシがあれば販売時に周知可能。
- ・市HPに結果通知が掲載されるのに説明しない場合、購入予定者からのクレームになる可能性があるので、説明は行うこととなるだろう。
- ・分譲事業者や営業担当は管理に詳しくないため、管理に関する事項(予備認定基準や外部管理者ガイドラインなど)を勉強できる仕組み(説明の機会や動画配信等)があるとよい。

6.新築マンション届出制度について



◆新築マンション分譲事業者に対するヒアリング結果

【主な意見】

分譲後の引継ぎについて

- ・ 問題ない。
- ・ 分譲事業者は設立総会に出席していないが、団面は確実に引き継いでおり、その場合、管理会社を経由して引き継ぐことになる。
- ・ 竣工から組合設立総会まで約3～6ヶ月となることが多い。

予備認定の取得状況について

- ・ 基本的に取得している。(回答数=7/11)
- ・ 取得していない。基準を確認しておく。(回答数=3/11)
- ・ 取得しているケースと、取得していないケースがある。(回答数=1/11)
- ・ 予備認定を取得している場合、免除や簡素化などの措置があるとよい。

外部管理者制度の導入状況について

- ・ 増えている。仙台でも1～2件導入済。(回答数=2/11)
- ・ 主に首都圏で採用している。これから増えていく見込み。(回答数=1/11)
- ・ 導入していない。今後も導入の予定はない。(回答数=8/11)

その他

- ・ 届出から分譲までのスケジュールや、変更時の対応がわかりやすく示されていると良い

6.新築マンション届出制度について



◆届出制度と予備認定との関係

流れ(想定)

市へ提出

届出

重要事項説明

マンション管理
センターへ提出

予備認定

竣工

銀行
融資

入居

設立
総会

規約(案)
長計(案)の添付

通常1~2か月後

通常3~6か月後

変更が生じた場合、届出を再提出

30日前

◆法改正後の対応(改正法案概要=参考資料1参照)

- 【改正法案】(管理計画の認定) 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入。

届出制度と法改正後の管理計画認定との関係(想定)

市へ提出

届出

重要事項説明

市へ提出

(改正後)
管理計画認定

竣工

銀行
融資

入居

設立
総会

市へ提出

(改正後)
管理計画変更

規約(案)
長計(案)

通常1~2か月後

通常3~6か月後

30日前

⇒緩和案:①届出前に、管理計画認定を取得した場合、規約(案)長計(案)の提出を不要とする
:②届出後に変更が生じた場合、規約(案)長計(案)の提出を不要とする