

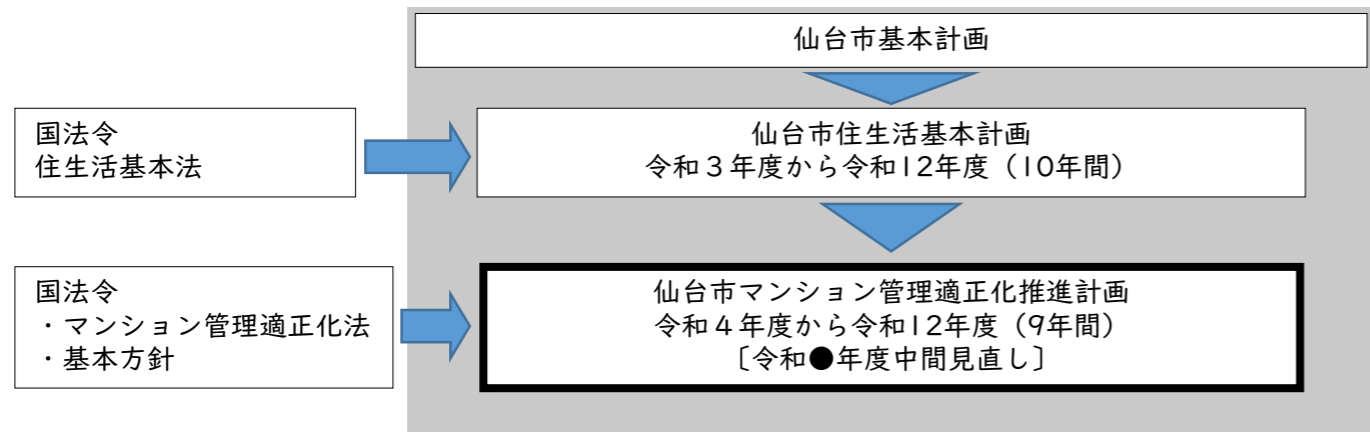
第1章 仙台市マンション管理適正化推進計画の概要

■ 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、本計画を令和4年9月に策定しました。
- 令和7年●月の法改正及び令和6年10月の仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会からの提言を踏まえ、令和●年●月に中間見直しを行いました。

■ 計画の位置づけ

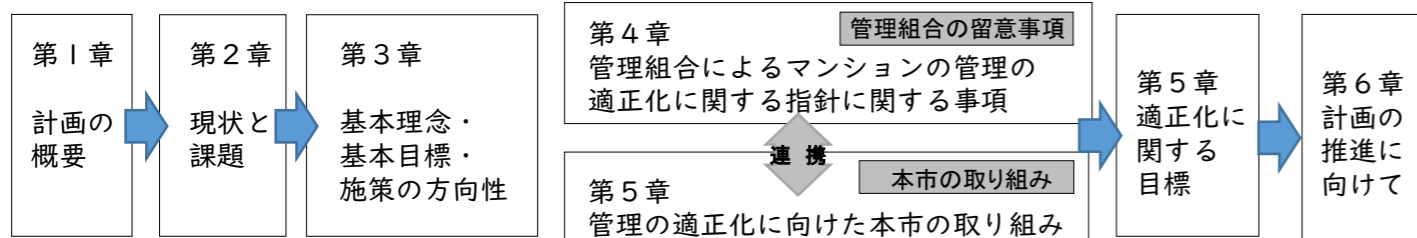
本計画は、住宅分野に関する「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、マンションの管理の適正化を通して、「多様性を支え 住みつなく 杜の都の住まい」の実現を目指すものです



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28%を占め、本市の主要な住居所有形態
- 令和3年末現在、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棟に増加する見込み

区分所有者の高齢化

- 持ち家世帯主（共同住宅）のうち65歳以上の世帯主の割合がおよそ38%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」「役員への担い手不足」「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 居住者 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
- 居住者等 居住者の一員として、管理規約等の規定を遵守するとともに、居住者間及び地域とのコミュニティ形成に努める

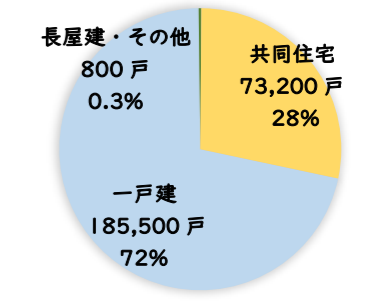
**マンション管理士 マンション管理業者 分譲事業者 等**

- 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
- 分譲事業者 管理規約案や長期修繕計画案、修繕積立金額案を適切に定め、購入者へ理解を得よう努める

**仙台市**

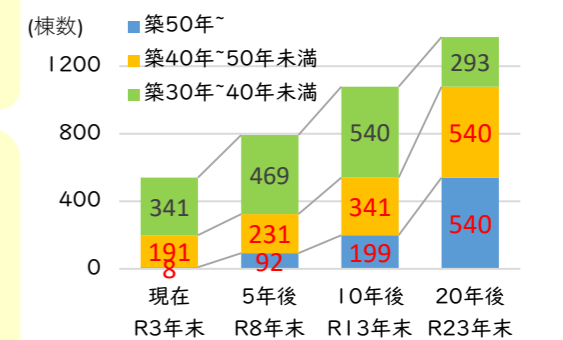
- 管理状況などの実態把握
- 計画的なマンションの管理の推進に関する施策
- 管理計画認定制度を適切に運用し、マンション管理水準の維持向上等を図る
- 管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、NPO法人等の関係者と連携
- 専門家を派遣する等の能動的な関与、必要に応じた助言等

【建て方別住宅割合（持ち家）】



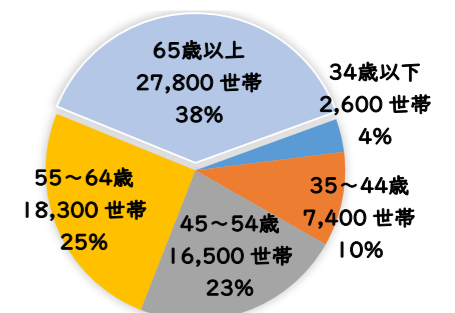
(出典) R5住宅・土地統計調査 (仙台市分抽出)

【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（共同住宅）】



(出典) R5住宅・土地統計調査 (仙台市分抽出)

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」	<b>基本目標1</b> 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	<input type="checkbox"/> マンションの耐震化促進 <input type="checkbox"/> マンションの防災力向上	検討中(見直し予定) 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  長期修繕計画を作成している管理組合の割合 現状※ 88.2%    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※ 41.6%    目標 75%  検討中(見直し予定) 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※ 26.8%    目標 50%  ※ 令和5年度仙台市マンション管理実態調査の結果に基づく推計値
		(2) 再生・終末期を見据えた誘導	<input type="checkbox"/> 再生検討への支援 <input type="checkbox"/> 関係団体と連携した専門家の育成 <span style="float: right;">新規</span>	
		(3) 区分所有者等の責務の明確化・意識醸成	<input type="checkbox"/> 各主体の責務の明確化 <span style="float: right;">拡充</span> <input type="checkbox"/> 届出制度(新築・既存)の創設 <span style="float: right;">新規</span>	
		(4) 分譲時の適切な初期設定	<input type="checkbox"/> 適正な管理を行う管理組合の認定 <input type="checkbox"/> 適正化に向けた働きかけ(助言・指導等)	
		(5) 管理状況に応じた適正誘導	<input type="checkbox"/> 適正化に関する啓発・情報発信 <span style="float: right;">拡充</span>	
		(6) 管理状況や建物性能の見える化	<input type="checkbox"/> 届出制度(新築・既存)の創設 <span style="float: right;">【再掲】</span> <span style="float: right;">新規</span> <input type="checkbox"/> 適正な管理を行う管理組合の認定 <span style="float: right;">【再掲】</span>	
	<b>基本目標2</b> 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じた良好なコミュニティ形成	<input type="checkbox"/> マンションの防災力向上 <span style="float: right;">【再掲】</span> <input type="checkbox"/> マンション防災に関する啓発・情報発信	
	(8) 多様な主体・分野との連携による住環境の向上	<input type="checkbox"/> 関係団体と連携した専門家の育成 <span style="float: right;">【再掲】</span> <input type="checkbox"/> 適正化に関する啓発・情報発信 <span style="float: right;">【再掲】</span> <span style="float: right;">拡充</span>		

第4章 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項(仙台市マンション管理適正化指針)

本市では、国のマンション管理適正化指針※に加え、以下の内容※を加えたものを「仙台市マンション管理適正化指針」とします。本指針は、仙台市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

※ 国の適正化指針改正の状況に応じ、内容を検討

※国の指針を別添資料とする

《助言・指導・勧告を行う判断基準の目安》

本市が、法第5条2に基づき管理組合の管理者等に対する助言、指導および勧告を行う際の判断基準の目安として、右記の事項を追加で定めることとします。

- 管理組合の運営
  - ・区分所有者名簿を作成していない、または適切に保管していない
- 長期修繕計画の作成及び見直し等
  - ・長期修繕計画を作成していない、または定期的な見直しがされていない