

マンション管理適正化推進計画とは

- 本市においては、昭和40年代からマンションの供給が始まっており今後、建築後相当の期間の経過したマンションの急増が見込まれています。マンションは、現在、本市の地域社会や都市空間において重要な位置を占めてきており、本市のまちづくりを進めていく上では、マンションを良好に保全するとともに、マンションにおける快適な住環境の形成を推進していくことが重要な取り組みの一つとなっています。
- 「仙台市マンション管理適正化推進計画」は、マンション管理組合による主体的かつ適正なマンション管理の推進に向けて、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、マンション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ことを目的に策定するものです。

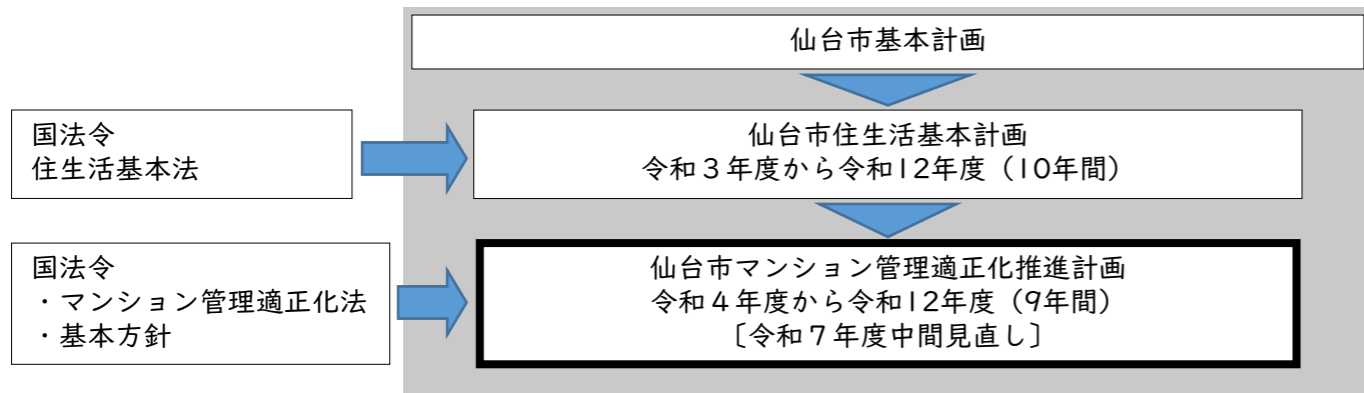
第1章 仙台市マンション管理適正化推進計画の概要

■ 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組を、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及び令和7年5月のマンション関連法の改正を踏まえ、令和7年●月に中間見直しを行いました。

■ 計画の位置づけ

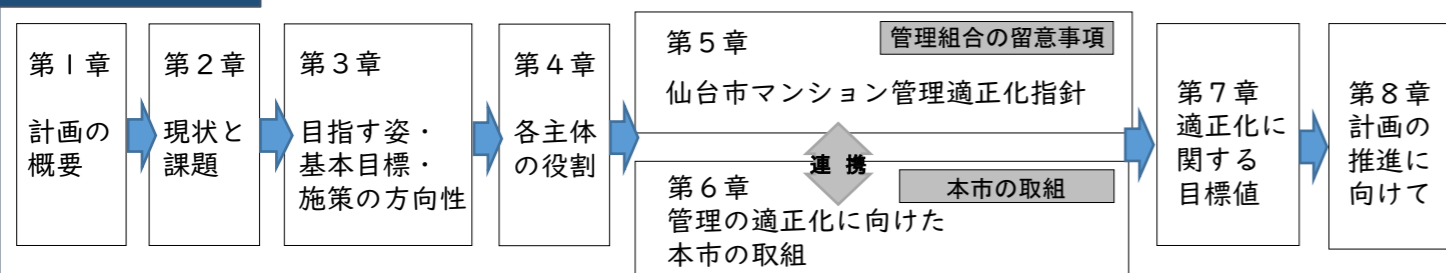
本計画は、住宅分野に関する「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、マンションの管理の適正化を通して、「多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい」の実現を目指すものです



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

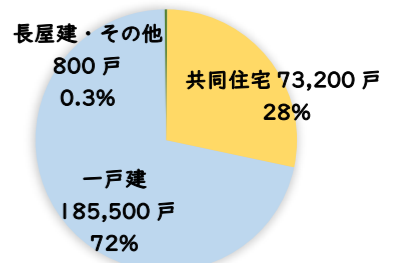
管理組合運営の不安

- 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

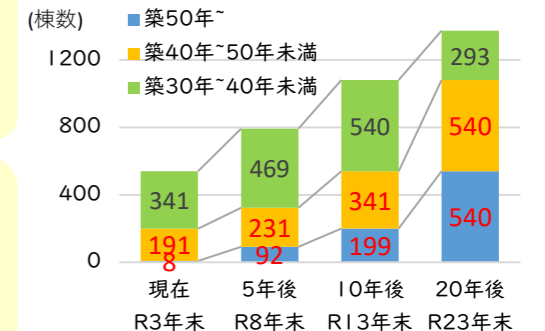
- 主体的な管理に対する区分所有者の認識不足
- 管理組合運営や建物維持に関する専門的知識の不足
- 建物維持に必要な長期的視点の不足
- 新築時における管理規約等の初期設定が適切でない
- 管理組合による防災活動の停滞
- 災害による被害を想定した事前検討の不足

【建て方別住宅割合（持ち家）】



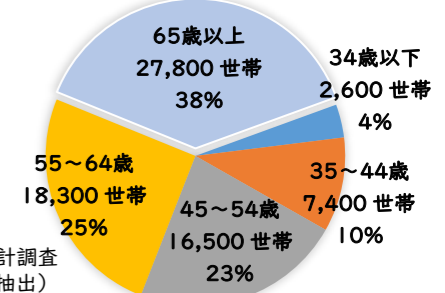
(出典) R5住宅・土地統計調査（仙台市分抽出）

【築後30、40、50年超のマンション棟数】



時点更新予定（仙台市独自集計による）

【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）

第4章 各主体の役割

管理組合 区分所有者

- 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 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

マンション管理士 マンション管理業者 分譲事業者 など

- 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 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
- 分譲事業者など 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

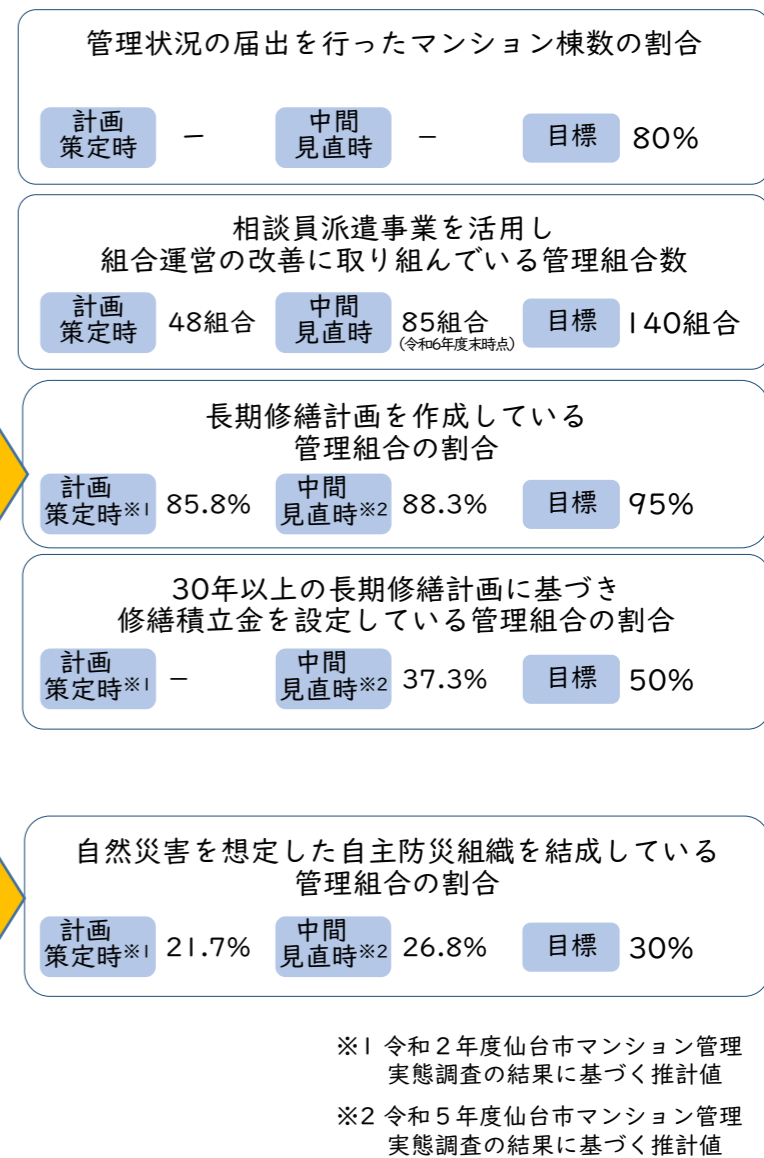
- 管理状況などの実態把握
- 計画的なマンションの管理の推進に関する施策
- 管理計画認定制度を適切に運用し、マンション管理水準の維持向上等を図る
- 管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、NPO法人等の関係者と連携
- 専門家を派遣する等の能動的な関与、必要に応じた助言等

第3章 目指す姿・基本目標・施策の方向性

目指す姿	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) 新築時からの適正化	<input type="checkbox"/> 届出制度（新築・既存）の創設 新規
		(2) 区分所有者等の責務の明確化・意識醸成	<input type="checkbox"/> 図面の確実な引継ぎ 新規
		(3) 管理組合の体制維持・強化	<input type="checkbox"/> 区分所有者等の責務の明確化
		(4) 管理状況に応じた適正誘導	<input type="checkbox"/> 適正な管理を行う管理組合の認定
		(5) 管理状況の見える化	<input type="checkbox"/> 適正化に向けた働きかけ（助言・指導等）
		(6) 住まいの安全性及び社会的価値の維持・向上	<input type="checkbox"/> 管理組合活動の支援・相談員派遣
		(7) 再生・終末期を見据えた誘導	<input type="checkbox"/> 管理組合の運営に関する情報提供・啓発
	基本目標2 多世代・多様な人がかかわり共生する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	<input type="checkbox"/> マンションの維持管理に関する情報提供・啓発
		(9) 多様な主体・分野との連携による住環境の向上	<input type="checkbox"/> マンション耐震化促進
			<input type="checkbox"/> マンション再生検討の促進 拡充

第6章 マンションの管理の適正化に向けた本市の取り組み

第7章 マンションの管理の適正化に関する目標値



第5章 仙台市マンション管理適正化指針

本指針は、国のマンション管理適正化指針のほか、本市の状況を踏まえた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。管理組合は、国及び本市が示す管理適正化指針に十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。なお、本市が、法第5条の15に基づき行う管理計画を認定する際の基準は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

《マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項》

- (1) 管理組合の運営 (2) 長期修繕計画と修繕積立金 (3) 災害への備え (4) 再生・終末期の備え

《助言、指導を行う際の判断基準の目安》

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、指導を行う際の判断基準の目安は、国の指針に加え、以下の事項に該当する場合とします。

- 管理組合の運営
 - 区分所有者名簿を作成していない又は適切に保管していない
- 管理組合の経理
 - 必要な会計帳簿を作成していない又は保管していない
- 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又は定期的な見直しがされていない
 - 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額である
- その他
 - 管理費及び修繕積立金の滞納に適切に対応していない、大規模修繕工事を計画的に実施していない

第8章 計画の推進に向けて

- 実効性確保のための取組
 - 新築時からの適正化や、管理実態を把握したうえでの適正誘導、管理状況の見える化、区分所有者の意識醸成の取組を総合的に推進するため、届出制度など一部の取組については条例で義務付けるなど、実効性を高める取組を進めていきます。