

## 仙台市マンション管理適正化推進計画 改定最終案（修正部分抜粋）

### 第4章 各主体の役割

マンションの適正管理の推進にあたっては、マンションに関わる主体がそれぞれの役割を理解し、連携して取り組む必要があります。以下に各主体が担う役割を示します。なお、各主体は、本市からの求めに応じ、マンションの管理の適正化の推進に向けて、必要な協力をするよう努めます。

#### (1) 管理組合および区分所有者の役割

- ・ マンションの良好な居住環境の維持に加え、防災・減災の観点からも、区分所有者のみならず、**その家族等や**部屋を借りて使用している方(以下、「居住者等」といいます。)も含めてのコミュニティ形成が重要であり、管理組合として居住者等も含めた居住ルールの周知や防災・減災の取組に努めます。

#### (5) 宅地建物取引業者の役割

- ・ 宅地建物取引業者は、マンションの売買仲介業務を行うときは、契約予定者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画を契約前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めます。また、マンションの賃貸仲介業務を行うときは、**居住者等賃借人**に対し、管理組合と連携しながら居住ルールの周知に努めます。

パブリックコメントを踏まえた修正

### 第5章 仙台市マンション管理適正化指針

本指針は、国が示すマンション管理適正化指針によるもののほか、本市の状況を踏まえ、管理組合がマンションの管理の適正化を進めるにあたって留意が必要な事項について示すものです。

管理組合は、国及び本市が示すマンション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。

#### 助言、指導を行う際の判断の基準の目安

本市が、マンション管理適正化法第5条の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、国のマンション管理適正化指針に定められる事項に加え、以下の事項に該当する場合とします。

##### ○管理組合の運営に関する事項

- 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

##### ○管理組合の経理

- 管理費を徴収していない
- 会計帳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に関する事項

- ~~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【削除】~~
- 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【削除】~~

国のマンション管理適正化指針の改正を踏まえた修正

《以下の内容が追加される見込み》

- 長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合
- 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合

## 国のマンション管理適正化指針 ※

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  
(令和7年11月 日国土交通省告示第 号)より引用

### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

- (1) 管理組合の適正な運営
- (2) 管理組合を構成する区分所有者等の役割
- (3) 専門知識を有する者による管理組合の支援
- (4) 外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合の留意事項
- (5) 管理計画の認定等の活用によるマンションの管理の質の向上

### 2 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) 管理規約
- (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
- (4) 管理組合の経理
- (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等
- (6) マンションの修繕の実施
- (7) 発注等の適正化
- (8) 良好な居住環境の維持及び向上
- (9) その他配慮すべき事項

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

### 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

※ 国のマンション管理適正化指針は、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の中に記載されています。

詳細や最新の指針については国土交通省HPをご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionlaw.html>



「マンションの外部管理者方式等に関するガイドライン」

「**マンション**標準管理規約」

「長期修繕計画作成ガイドライン」

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

については、国土交通省HPをご参照ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

