

# 仙台市マンション管理適正化推進計画

《計画期間：令和4年度～令和12年度》

## 【改定最終案】（概要版）

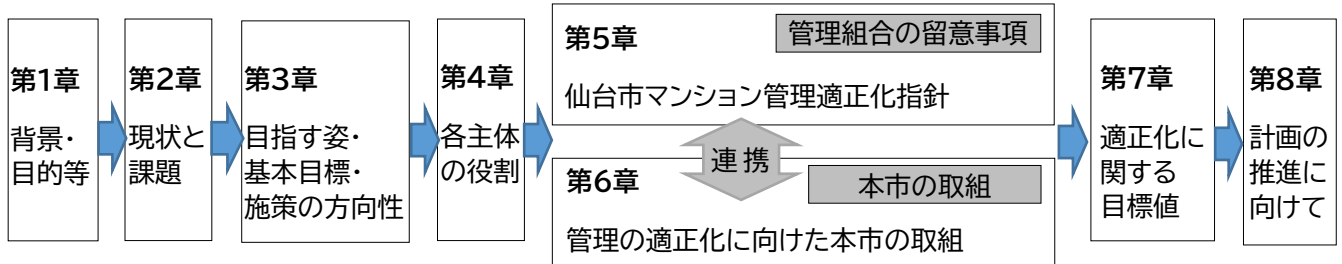
### 仙台市マンション管理適正化推進計画とは

- ・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。

令和7年11月

仙 台 市

## 計画の構成



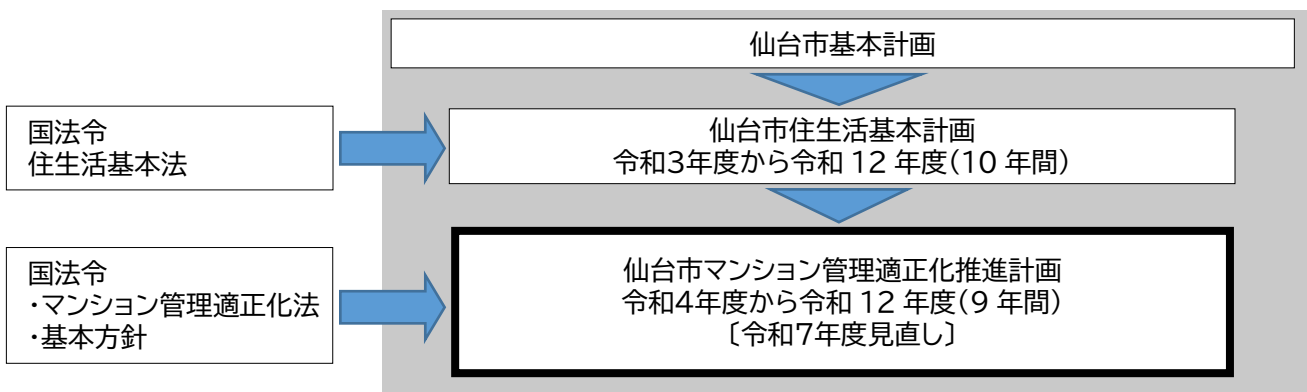
## 第1章 計画策定の背景・目的等

### ■ 計画策定の背景・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悪化はもちろんのこと、安全性や環境面等で周辺の市街地環境へも深刻な影響を及ぼす可能性があります。
- 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、令和4年9月に本計画を策定しました。
- 令和6年には「仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会」を設置し、今後の本市施策のあり方について提言を受けたところであり、より効果的な管理適正化の推進を図るため、令和7年5月のマンション関連法の改正に合わせ、見直しを行うものです。

### ■ 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



## 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、本市の主要な居住形態の一つ
- 令和6年末時点で、約1,500棟のマンションが立地し、そのうち築40年以上が約300棟あり、20年後には約4倍の約1,250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

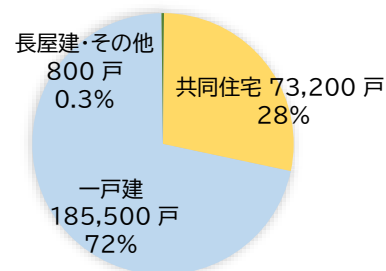
#### 管理組合運営の不安

- 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は築年数が増加するにつれ高くなる傾向
- 適切な建物維持に必要な「修繕積立金」の不足を不安として回答した管理組合は全体の36%

### ■ 課題

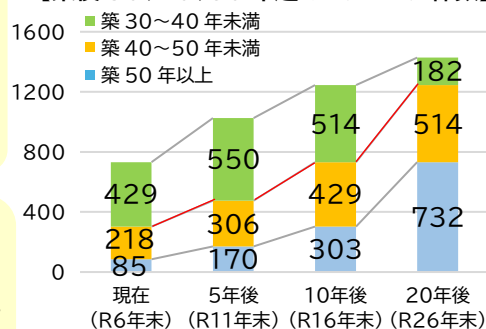
- 主体的な管理に対する区分所有者の認識不足
- 管理組合運営や建物維持に関する専門的知識が不足
- 建物維持に必要な長期的視点の不足
- 新築時から問題を内在
- 管理組合による防災活動の停滞
- 災害による被害を想定した事前検討の不足

【建て方別住宅割合(持ち家)】



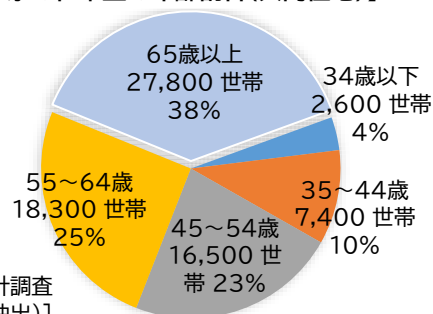
[資料:R5 住宅・土地統計調査(仙台市分抽出)]

【築後30、40、50年超のマンション棟数】



[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)】



[資料:R5 住宅・土地統計調査(仙台市分抽出)]

## 第4章 各主体の役割

### 所有者



管理組合  
区分所有者

#### ○管理組合

国及び市の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

### 事業者



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

管理規約案や長期修繕計画案、修繕積立金額案等を適切に定め、購入者に対し説明し理解を得るよう努める

#### ○宅地建物取引業者

売買契約予定者に対し、管理規約等を十分に説明するよう努める

### 行政



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適正化に関する施策の推進

○管理計画認定制度を適切に運用し、マンション管理水準を維持向上

○管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、NPO法人等の関係者との連携

○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
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">「次世代につなぐ 安心・安全・快適に暮らすマンションの見える都市」</p>	<p style="text-align: center;"><b>基本目標1</b></p> <p>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</p>	<p>(1) 新築時からの適正化</p> <p>(2) 各主体の責務の明確化・意識醸成</p> <p>(3) 管理組合の体制維持・強化に向けた取組</p> <p>(4) 管理状況に応じた適正化誘導</p> <p>(5) 管理状況の見える化</p> <p>(6) マンションの適正な維持管理及び安全性向上に向けた取組</p> <p>(7) 再生・終末期を見据えた管理の誘導</p>
	<p style="text-align: center;"><b>基本目標2</b></p> <p>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</p>	<p>(8) 防災・減災に向けた取組・体制づくり</p> <p>(9) 多様な主体・分野との連携</p>

### 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。

《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・終末期への備え

《助言、指導を行う際の判断基準の目安》

本市が、マンション管理適正化法第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	・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	→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 ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金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6章 マンションの管理の適正化に向けた本市の取組

具体的な取組 ※( )内は推進計画本編の主なページ数

<input type="checkbox"/> マンション分譲事業者による届出制度 (P.18、P.20)	新規
<input type="checkbox"/> 図面の確実な引継ぎ (P.18)	新規
<input type="checkbox"/> 区分所有者等の責務の明確化 (P.18)	
<input type="checkbox"/> マンション管理組合による届出制度 (P.18、P.20)	新規
<input type="checkbox"/> 管理組合の運営に関する情報提供・啓発 (P.18-19)	
<input type="checkbox"/> 関係団体と連携した相談体制の充実 (P.19)	
<input type="checkbox"/> 適正な管理を行う管理組合の認定 (P.19-20)	
<input type="checkbox"/> マンションの管理状況の把握、助言・指導等の実施 (P.20)	
<input type="checkbox"/> マンションの維持管理に関する情報提供・啓発 (P.21-22)	
<input type="checkbox"/> マンションの耐震化の促進 (P.21)	
<input type="checkbox"/> マンションの再生検討の促進 (P.22-P.23)	拡充

<input type="checkbox"/> マンションの防災・減災に関する情報提供・啓発 (P.23)	拡充
<input type="checkbox"/> マンションの防災力向上の促進 (P.23)	
<input type="checkbox"/> 管理組合の運営に関する情報提供・啓発【再掲】	
<input type="checkbox"/> 関係団体と連携した相談体制の充実【再掲】	

## 第7章 マンションの管理の適正化に関する目標値

管理状況の届出を行ったマンション棟数の割合

計画策定時	-	中間見直し時	-	目標値	80%
-------	---	--------	---	-----	-----

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

計画策定時	48組合	中間見直し時	85組合 <small>(令和6年度末時点)</small>	目標値	140組合
-------	------	--------	-----------------------------------	-----	-------

長期修繕計画を作成している管理組合の割合

計画策定時 <sup>※1</sup>	85.8%	中間見直し時 <sup>※2</sup>	88.3%	目標値	95%
---------------------	-------	----------------------	-------	-----	-----

30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

計画策定時	-	中間見直し時 <sup>※2</sup>	37.3%	目標値	50%
-------	---	----------------------	-------	-----	-----

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

計画策定時 <sup>※1</sup>	21.7%	中間見直し時 <sup>※2</sup>	26.8%	目標値	30%
---------------------	-------	----------------------	-------	-----	-----

※1 令和2年度仙台市マンション管理実態調査結果に基づく推計値

※2 令和5年度仙台市マンション管理実態調査結果に基づく推計値

## 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化誘導、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。

お問合せ先

仙台市 都市整備局 公共建築住宅部 住宅政策課

電話 : 022-214-8306

FAX : 022-268-2963

Eメール: [mansion\\_kanri@city.sendai.jp](mailto:mansion_kanri@city.sendai.jp)