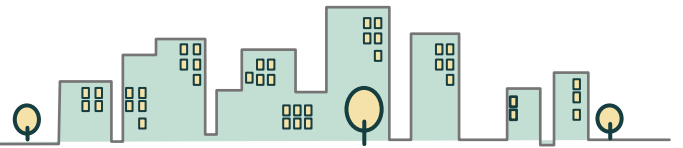


仙台市マンション管理適正化推進計画

【改定最終案】



令和7年11月

仙台市

目次

第1章 計画策定の背景・目的等	1
1-1 計画策定の背景・目的	1
1-2 計画の対象	2
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画期間	2
1-5 計画の構成	3
第2章 マンションを取り巻く現状と課題	4
2-1 マンションの現状	4
2-2 マンションの管理に関する課題	7
第3章 目指す姿・基本目標・施策の方向性	9
3-1 目指す姿	9
3-2 基本目標・施策の方向性	10
第4章 各主体の役割	12
第5章 仙台市マンション管理適正化指針	13
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	13
助言・指導を行う際の判断の基準の目安	14
第6章 マンションの管理の適正化に向けた本市の取組	16
取組の体系	16
具体的な取組	18
第7章 マンションの管理の適正化に関する目標値	25
第8章 計画の推進に向けて	26
実効性確保のための取組	26
マンションを巡る社会状況等の変化への柔軟な対応	26
参考資料	27
策定経過	27
改定経過	28
マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ	29
用語の定義・解説	30

第1章 計画策定の背景・目的等

1-1 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分譲マンション(以下、「マンション」といいます。)は、区分所有者の共同生活に対する意識の違い、多様な価値観や考えを持った区分所有者間の意思決定の難しさ、居住・賃貸・事務所など利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、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。

さらに、本市におけるマンションの供給は昭和 40 年代から始まっており、今後、建築後相当の期間が経過したマンションが急増していくものと見込まれる中、マンションの高経年化と、所有者の高齢化(いわゆる「二つの老い」といいます。)の進行により、管理活動の停滞や建物維持に必要な資金の不足に悩むマンションが増加していくことが予想されます。

このようなマンションが、適切に維持管理されないまま、老朽化が著しく進行した場合、居住環境の悪化はもちろんのこと、その規模ゆえに、近隣住民の生命・身体への被害、地域の環境悪化を生じさせるなど、安全性や環境面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。

本市には、現在、およそ 1,500 棟余りのマンションが立地し、地域社会や都市空間を構成する要素として、重要な位置を占めており、仙台市のまちづくりを進めていく上では、マンション管理の主体である管理組合の運営を適正化し、マンションを良好な状態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組の一つです。

このような認識のもと、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、本市によるマンションの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ことを目的として、令和4年9月に「仙台市マンション管理適正化推進計画[※]」を策定しました。

令和6年には、「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「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等のマンション関連法の改正に合わせ、令和7年11月に見直しを行うものです。

※ 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「マンション管理適正化法」といいます。)(平成 12 年法律第 149 号)が令和2(2020)年6月に改正され、国が定める「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」を基本とし、マンションの管理適正化を効果的に推進するための計画である「マンション管理適正化推進計画」を、地方公共団体が地域の実情等に応じて独自に策定できると定められました。

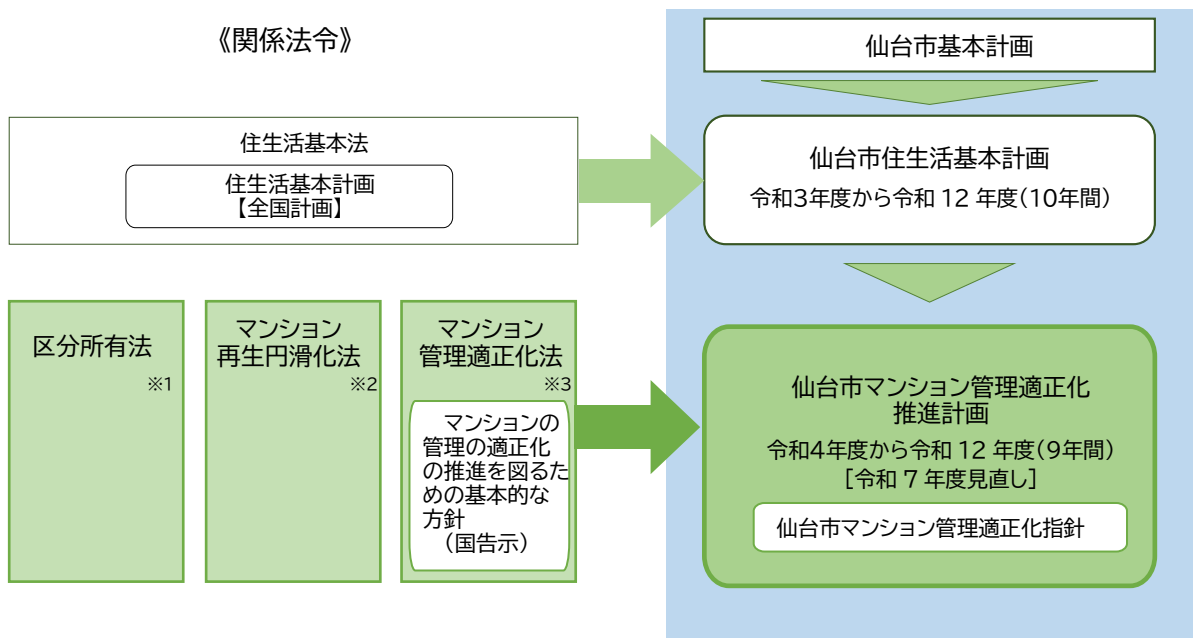
1-2 計画の対象

仙台市内の全てのマンション ※

※ 2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分のあるものとその敷地及び附属施設を指します(マンション管理適正化法律第2条第1項第1号)

1-3 計画の位置づけ

本計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号)第3条の2に基づき定めるもので、住宅分野に関する本市の基本計画である「仙台市住生活基本計画」を上位計画として、マンションの管理の適正化を通して、その基本理念「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。



※1 区分所有法:建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)

※2 マンション再生円滑化法:マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)

1-4 計画期間

令和4(2022)年度から令和12(2030)年度までの9年間を計画期間とします。

また、今後のマンションを巡る社会情勢等の変化に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行います。

1-5 計画の構成

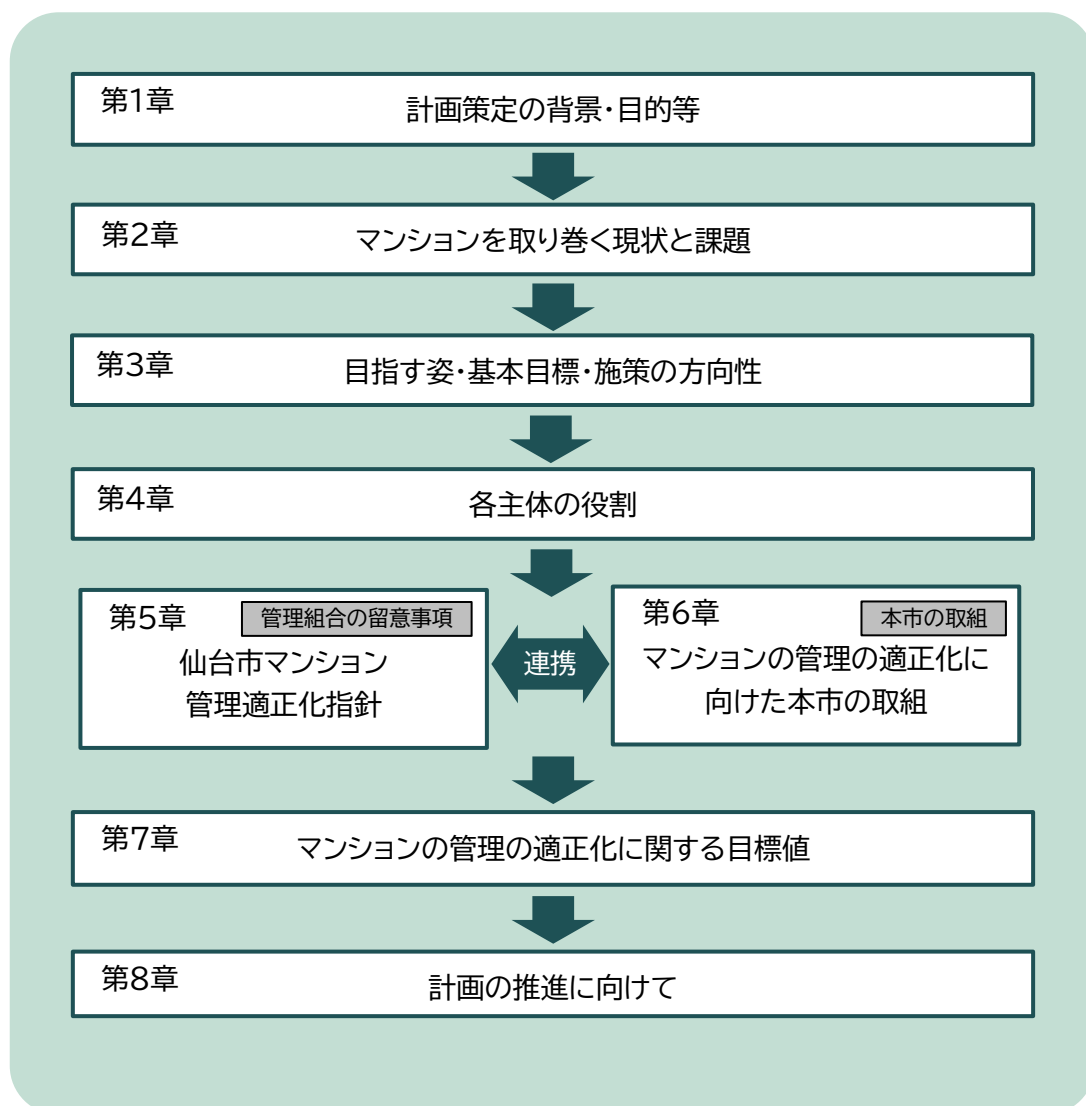
計画は全8章から構成されています。

第1章は、計画策定の背景と目的等の概要について説明しています。第2章では、本市におけるマンションの現状を踏まえた課題を示し、第3章で、本市のマンション管理適正化推進施策の目指す姿・基本目標・方向性を示します。

また、マンションの適正な管理を行っていくためには、マンション管理の主体である管理組合や、本市、専門家等それぞれが役割を理解し、連携して取り組んでいくことが必要となります。

このことから、第4章では各主体の役割、第5章では管理組合が留意すべき事項を示し、第6章において、マンションの管理の適正化に向けた本市の具体的な取組を示します。

そして、第7章で、本計画に基づく管理の適正化に向けた目標値を、第8章で、本計画の推進に向けた考えをまとめています。



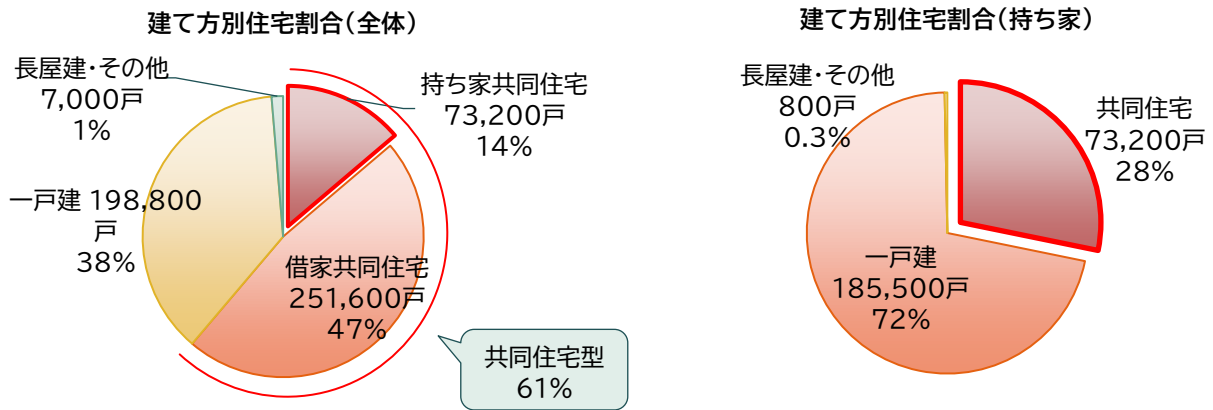
第2章 マンションを取り巻く現状と課題

2-1 マンションの現状

(1) マンションストックの状況

本市における住宅供給は、61%が共同住宅型となっており、一つの建物に複数の居住者が住まう形態が主流となっています。

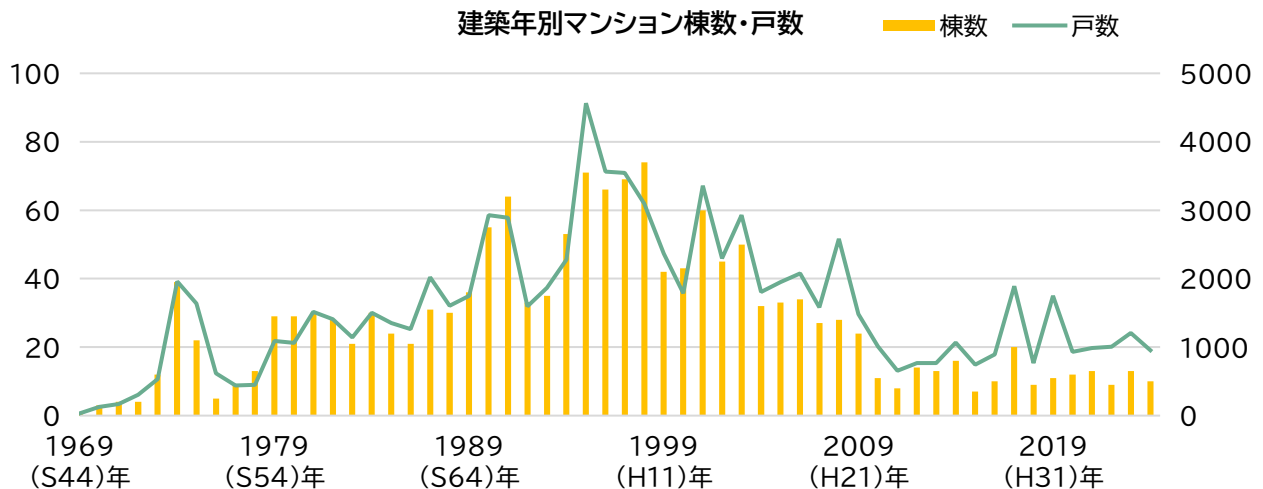
さらに、そのうちマンションストック(持ち家共同住宅)は、令和5(2023)年時点で73,200戸となっており、持ち家全体の28%を占める主要な居住形態の一つとなっているといえます。



[資料:令和5年度住宅・土地統計調査(仙台市分抽出)]

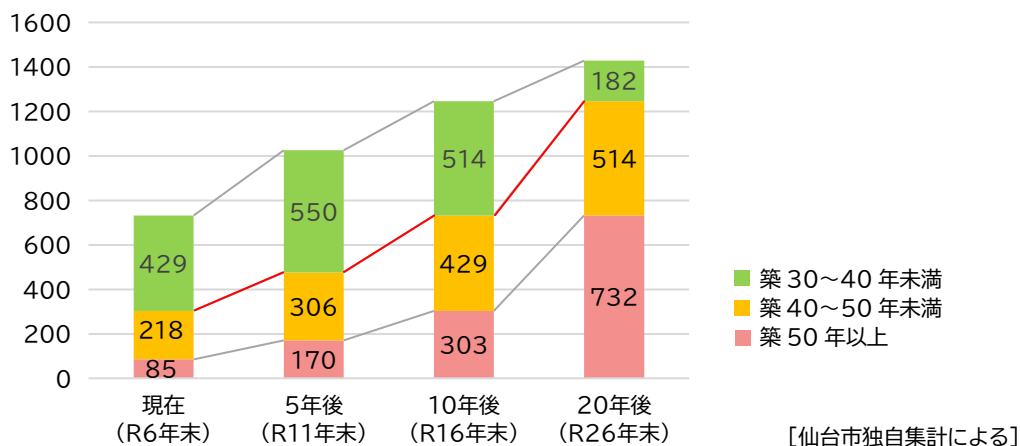
なお、本市におけるマンションの供給は、1960年代後半から始まり、1990年代には年間60棟超ものマンションが供給され、令和6(2024)年末時点で、約1,500棟のマンションが立地しています。

また、築40年以上のマンションは約300棟(全体の約20%)ありますが、10年後の令和17(2035)年には約730棟、20年後には約4倍の約1,250棟に増加する見込みです。



[仙台市独自集計による]

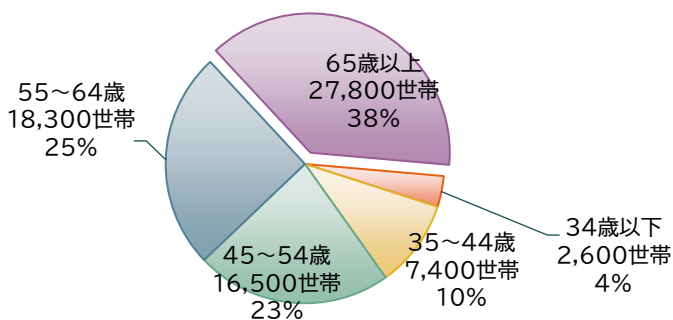
築後30,40,50年超のマンション棟数(R6年末時点)



(2) 区分所有者の状況

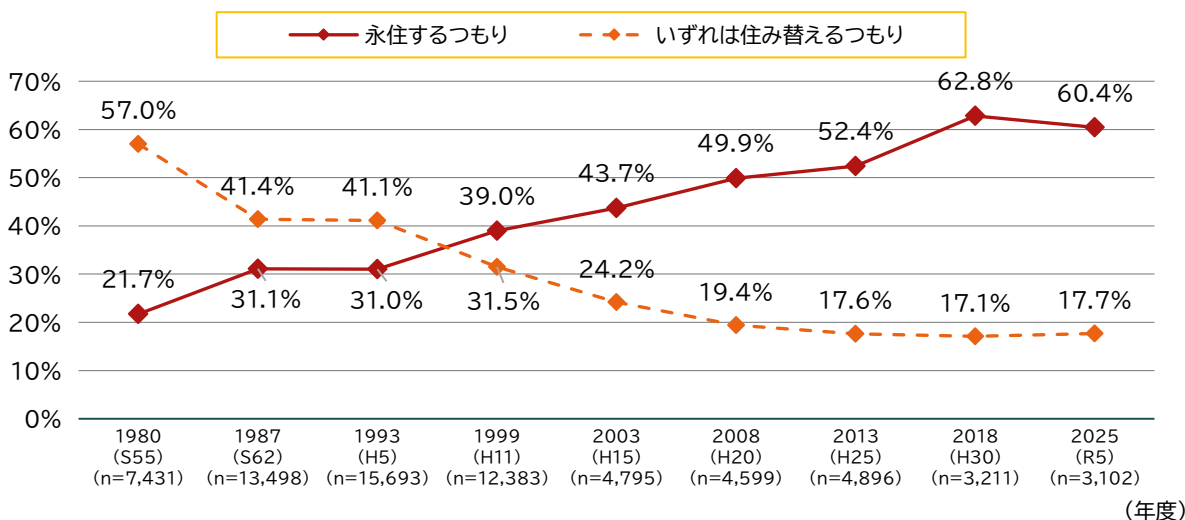
令和5(2023)年時点において、65 歳以上の持ち家世帯主の割合(共同住宅)は 38%に上ります。またマンションに居住する区分所有者の永住意識が増加していることから、マンションにおいても、区分所有者の高齢化が進行していることが予想されます。

持ち家の世帯主の年齢割合(共同住宅)



【資料：令和5年度住宅・土地統計調査(仙台市分抽出)】

永住意識(全国)

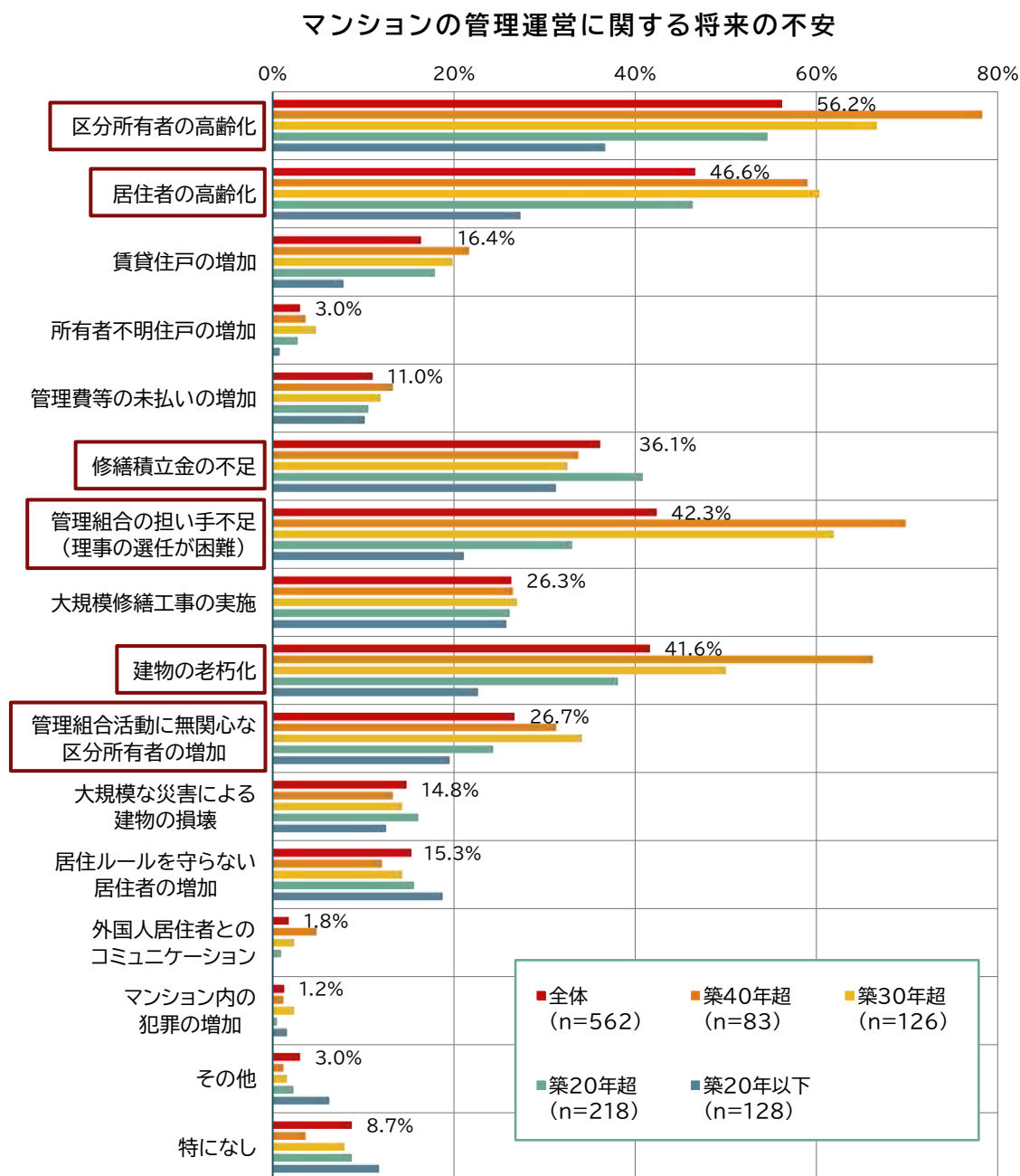


【資料：令和5年度マンション総合調査】

(3) 管理組合運営における将来の不安

本市が令和2(2020)年度に実施したアンケート調査のうち、調査項目「管理組合運営における将来の不安」において、「区分所有者の高齢化」や「居住者の高齢化」、「建物の老朽化」など経年的な課題に加え、「管理組合の担い手不足」や「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」など、維持管理活動の持続に関する課題を抱えるマンションが、築年数が増加するにつれて高くなる結果となりました。

また、適切な建物維持に必要となる「修繕積立金」の不足を不安として回答したマンションが36%に上っており、将来、適正な維持管理の実施ができなくなるマンションが出てくるのが懸念されます。



[資料:令和2年度仙台市マンション管理実態調査]

2-2 マンションの管理に関する課題

マンションの特性や本市の状況を踏まえて、以下の二つの視点で、本市が考えるマンションの管理に関する課題を整理します。

(1) 周辺の市街地環境への影響の視点

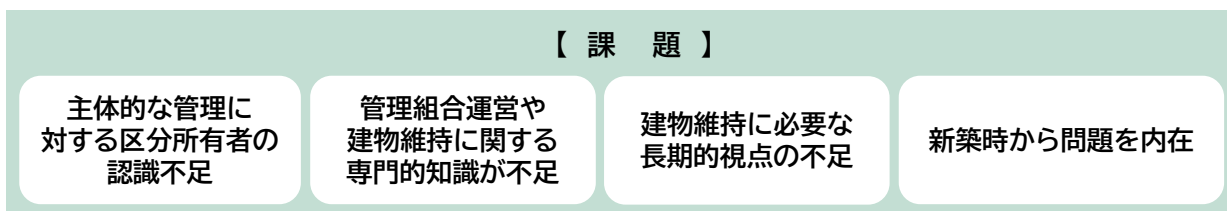
マンションは私有財産の集合体であることから、一戸建、一棟オーナーとは異なり、年齢や所得、価値観が異なる区分所有者間の合意形成の難しさや、主体的な管理に対する認識の不足といった課題があるほか、管理組合の運営、大規模な建物の維持管理に専門的知識が必要となります。

本市において、マンションの高経年化と区分所有者の高齢化は確実に進行しており、「管理組合の担い手不足」、「管理組合の活動に無関心な区分所有者の増加」など、マンションの維持管理に不安や課題を抱えるマンションも現れ始めています。

令和5年度に実施した仙台市マンション管理実態調査の結果においても、市内62%のマンションにおいて、長期修繕計画の計画期間が短いことや、計画的な積み立てが行われないことによる修繕積立金の不足など、管理に関し何らかの課題を抱えていることがわかりました。

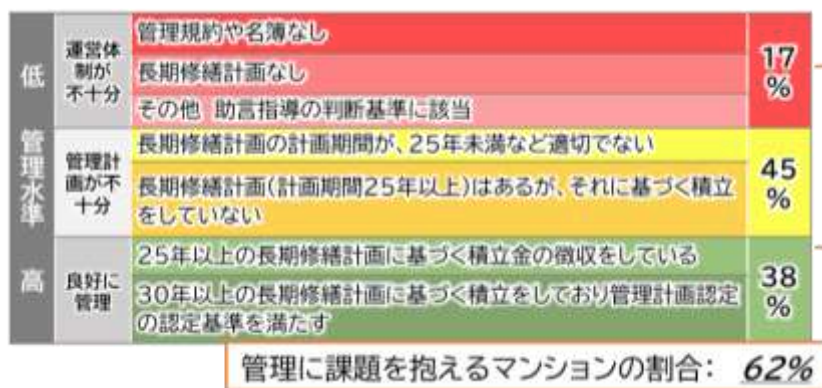
また、高経年のマンションほど課題を抱えるマンションが増える一方、築15年未満の比較的新しいマンションでも課題を有するという調査結果から、新築分譲時における管理規約や長期修繕計画の初期設定が適切でないことが要因となっている可能性も考えられます。加えて、給排水設備図などの図面は法に引き継ぎ規定が無いため、分譲事業者から管理組合に図面が引き継がれず、修繕工事に支障をきたしている事例がみられます。

このような状況の中、適切な維持管理が行われない状態が続くと、周辺の市街地環境に対し深刻な悪影響を及ぼす可能性があります。



(参考)管理組合の管理水準傾向

<全体傾向>



<年代別傾向>



[資料:令和5年度仙台市マンション管理実態調査]

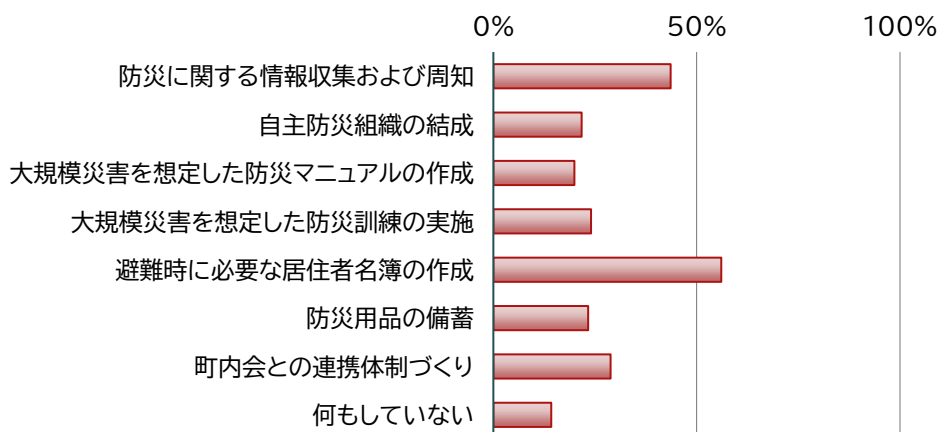
(2) 安全・安心の視点

本市は、平成 23(2011)年の東日本大震災の際にマンションで生じた様々な問題等を踏まえ、地震発生時の建物維持に必要なマンションの耐震化の取組に加えて、マンション内での助け合いの体制づくりや町内会などの地域団体との連携等による、マンションの防災力の向上の推進に取り組んでいます。

近年は、地震や風水害の被害が全国的に激甚化する傾向にあります。自主防災組織の結成やマンションの実情を踏まえた防災マニュアルの作成等の防災対策の実施、円滑な避難行動や復旧の際の円滑な合意形成のためのコミュニティづくりが重要ですが、このようなマンションの防災力向上に向けた活動には停滞がみられます。

自然災害による被害は、区分所有者間で被害による影響に偏りが生じることも多く、さらに、復旧には長期修繕計画で想定されていない費用支出を伴うことから、復旧に関する合意形成が難しくなります。また、戸境壁や廊下・バルコニーの壁に被害が発生した場合、破損箇所に接する内装部分の一時撤去・復旧を要する際は、費用負担や工事時期等についての管理組合と区分所有者の間での調整が必要になるなど、緊急性があっても、修繕までの期間が長くかかるおそれがあります。

(参考)防災に関する取組状況



[資料:令和 2 年度仙台市マンション管理実態調査]

【 課 題 】

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

第3章 目指す姿・基本目標・施策の方向性

3-1 目指す姿

第2章で示した課題を踏まえ、マンション管理適正化の取組を推進することにより目指す将来の姿を示します。

「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」

○市街地環境への悪影響発生の未然防止

マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者が自らの責任と努力で行うことが基本である一方、維持管理が適正に行われない場合、外壁剥落等による被害や、防犯・衛生面での環境悪化、都市の魅力の低下など、周辺の市街地環境に対し深刻な悪影響を及ぼす可能性があるため、マンションの管理や再生に向けた取組が適正に行われるよう働きかけを進める必要があります。

○災害対応力の強化

近年の自然災害の激甚化を受け、耐震化等のハード面の取組に加え、マンション内コミュニティや地域との共助体制などソフト面の取組や、被害を想定した事前検討など、防災・減災に向けた事前の取組が重要であるため、このような取組の強化に向けた働きかけを進める必要があります。

宮城県沖地震や東日本大震災等の経験・教訓を持つ仙台市においては、防災の取組をきっかけとしたマンション内のコミュニティ形成により管理組合運営の円滑化を進めることが、マンションの適正管理にも有効だと考えます。

以上のように、管理と防災の両面からマンション管理適正化の取組を進めることは、マンション居住の安心・安全・快適さの向上のほか、市街地環境への悪影響発生を未然に防止することにつながります。さらには、マンションの災害対応力の強化、市場価値向上、長寿命化・再生の円滑化に積極的に取組むことにより、良質なマンションストックを次世代に継承することを目指します。

「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」



3-2 基本目標・施策の方向性

3-1で示した目指す姿を実現するための、基本目標と施策の方向性を示します。なお、基本目標は、上位計画である「仙台市住生活基本計画」の目標と同様のものとしています。

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

<施策の方向性>

(1) 新築時からの適正化

- ・ 管理規約や修繕積立金の金額については、新築時に設定され、そのまま一定期間継続されることが一般的であるため、将来にわたり適正な管理を行うためには、これらの初期設定が適正なものとなるよう誘導することが必要です。
- ・ 新築時の管理規約案や修繕積立金の金額設定等、管理に関する計画を、届出制度により市が把握し、適正化の誘導を図ります。
- ・ また、管理に必要な図面が分譲事業者から管理組合に引き継がれる仕組みづくりに取り組みます。

(2) 各主体の責務の明確化・意識醸成

- ・ マンション管理の適正化を図るためには、区分所有者はもちろんのこと、管理業者、分譲事業者、市等の各主体が、自己の責務を理解し、相互に協力して取り組むことが重要であることから、各主体の責務について明確化し、管理に関する意識の醸成を図ります。

(3) 管理組合の体制維持・強化に向けた取組

- ・ 管理組合が、マンションの適切な維持管理を効果的に行っていくためには、区分所有者全員が管理に参加できる組織づくりが必要不可欠です。
- ・ マンションの維持管理に関する課題解決に取り組む管理組合の体制維持・強化に向けて、個々の管理組合の状況に応じ、専門家による適切な助言・指導が行えるよう、関係団体との連携を強化し、相談体制の整備や情報発信に取り組みます。

(4) 管理状況に応じた適正化誘導

- ・ 本市が実施した調査において、管理組合運営に課題を抱え、将来、適切な維持管理が困難になることが予想されるマンションが一定数把握されています。また、アンケートに協力が得られないマンションの中には、もともと区分所有者がマンションの管理に関心がなく、管理組合の活動自体が行われていないものもあると予想されます。
- ・ 既存マンションの管理状況を届出制度により市が把握し、個々のマンションの実情に応じたよりきめ細やかな助言・指導の実現を図ります。

(5) 管理状況の見える化

- ・ マンション特有の課題の一つに「主体的な管理に対する区分所有者の認識不足」がありますが、これは、自己のマンションの管理状況について適切に把握していないことが要因の一つとなっていると考えられます。

- ・ このため、マンションの管理について、国のマンション管理適正化指針や仙台市マンション管理適正化指針、国のガイドライン等への適合状況を評価するなど、管理状況の見える化を図ることで、区分所有者の管理に関する認識の向上に取り組みます。

(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

- ・ マンションの適正な維持管理は、その居住環境・資産価値の維持・向上のみならず、周辺市街地への悪影響発生防止にもつながるといった社会的な要請でもあります。
- ・ 管理組合が、長期的な視点をもって適正な日常管理や計画的な修繕工事の実施、災害を想定した事前の対策ができるよう誘導を図ります。
- ・ 特に、旧耐震基準で建設されたマンションにおいては、必要に応じて耐震性確保のための改良工事等を実施し、建物の安全性を確保することができるよう誘導を図ります。

(7) 再生・終末期を見据えた管理の誘導

- ・ マンションの適正管理を行うためには、終末期も見据えた長期的な視点を持つことが重要であり、特に高経年マンションにおいては、長寿命化を図りながらも、建替えや、売却、解体等に向けた検討や管理が行われるよう誘導を図ります。

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

<施策の方向性>

(8) 防災・減災に向けた取組・体制づくり

- ・ 東日本大震災の教訓から、マンションにおける自主防災活動等のソフト面の取組の重要性が認識され、また、近年自然災害が頻発する状況のなか、インフラ等の機能障害に備えたマンションの防災・減災に対する体制づくりは重要度を増しています。
- ・ 引き続きマンションの防災力向上に向けた支援や啓発に取組むほか、情報発信に努めます。

(9) 多様な主体・分野との連携

- ・ 建物老朽化や居住者の高齢化が進行する中においては、マンション管理を管理組合の取組だけに委ねることには限界があると考えられるため、行政のほか、マンション管理士、マンション管理事業者、NPO法人等などの関係主体、建築・不動産分野、法律分野、福祉分野、金融機関、学術機関など、多様な主体・分野にわたる連携が不可欠です。
- ・ 特に、建替えをはじめとするマンション再生は、多岐に渡る専門知識が求められるため、多様な主体による連携を生かしながら、専門家の育成に資する取組を進める必要があります。

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

- ・ マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国のマンション管理適正化指針及び仙台市マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めます。
- ・ マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び本市が講じる施策に協力するよう努めます。
- ・ マンションの区分所有者は、管理組合の一員としての役割および修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければなりません。
- ・ 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。

(2) 仙台市の役割

- ・ 本市は、市内のマンションの管理状況等の実態把握に努め、国が示す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及び仙台市マンション管理適正化推進計画(本計画)に基づき、計画的にマンションの管理の適正化に関する施策を推進します。
- ・ また、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。
- ・ さらに、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、NPO法人等の団体と連携し、管理実態の把握や効果的な施策の実施に努めます。
- ・ なお、維持管理が適切に行われなくなるおそれのあるマンションに対しては、仙台市マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していきます。

(3) マンション管理士の役割

- ・ マンション管理士は、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ことが求められており、誠実にその業務を行います。

(4) マンション管理業者の役割

- ・ マンション管理業者は、管理組合からの管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行います。また、マンション管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合には、マンション管理適正化法に即し自己取引前の説明会の開催や、重要事項の説明を行います。

(4) 分譲事業者の役割

- ・ 分譲事業者は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者又は購入検討者に対して説明し理解を得るよう努めます。
- ・ また、管理に必要な図面を管理組合に引き継ぎます。

(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。

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。

なお、本市が、マンション管理適正化法第5条の**4514**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**

- ・ 近年、管理組合の担い手不足への対処等を理由に外部管理者方式(外部専門家や管理業者など、区分所有者以外が管理者となる管理方式)が採用される事例が出ていますが、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者の利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれもあることから、あくまでもマンションの管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることを認識のうえ、マンション管理適正化法や、国の「マンションの外部管理者方式等に関するガイドライン」及び「標準管理規約」を踏まえながら、適切な管理組合の運営に努めてください。

(2) 長期修繕計画と修繕積立金

- ・ 計画的な修繕工事等を行うための長期修繕計画については、国の「長期修繕計画作成ガイドライン」を参照しながら作成・見直しすることが望ましく、これを踏まえて修繕積立金についても適切な金額が積み立てられるようにする必要があります。
- ・ 修繕積立金については、将来にわたって安定的な積立てを確保する観点から、均等積立方式が望ましい方式です。
- ・ 段階増額積立方式については、築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ま

しいです。実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方が、国の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示されておりますので、これを踏まえて適切な月々の修繕積立金の設定を行ってください。

(3) 災害への備え

- ・ 地震等の自然災害の発生に伴い、その復旧に係る工事に修繕積立金を使用し、以降の計画的な修繕に必要な資金が不足する事例が発生していることから、修繕積立金とは別に、災害による被害からの円滑な被害箇所の復旧を行うための費用を想定した特別修繕積立金※の設定や、地震保険への加入などの備えが重要となります。

(4) 再生・終末期への備え

- ・ マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものですが、いずれは寿命が到来し、建替えや、売却、解体等の対応が必要となります。そのための検討や備えは管理組合の責任であり、また、解体には多額の費用が必要であることが想定されるため、前述の特別修繕積立金※を、災害による被害への復旧工事に使用しなかった場合においては、解体に要する費用の積立金としても使用できるようにしておくなど、早期から終末期に向けた備えを行っておくことが重要となります。

※ 管理費や修繕積立金とは別に積立を行う「特別修繕積立金」の実現のためには、管理規約へ定めることが必要です。

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~~
- 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~~

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



第6章 マンションの管理の適正化に向けた本市の取組

取組の体系

第3章に目指す姿として掲げる「市街地環境への悪影響発生 of 未然防止」及び「災害対応力の強化」の具現化を図り、マンションの管理の適正化及び防災力の向上を誘導・促進するため、以下の体系に示す施策に取り組みます。

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		新規事業
(1) 新築時からの適正化		
1-1	マンション分譲事業者による届出制度	新規
1-2	図面の確実な引継ぎ	新規
(2) 区分所有者等の責務の明確化・意識醸成		
2-1	区分所有者等の責務の明確化	
2-2	マンション管理に関する指針等の周知	
2-3	マンション分譲事業者による届出制度【再掲(1-1 参照)】	新規
2-4	マンション管理組合による届出制度	新規
(3) 管理組合の体制維持・強化に向けた取組		
(管理組合の運営に関する情報提供・啓発)		
3-1	マンションの管理に関するセミナーの開催	
3-2	マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ構成団体に関する情報発信	
3-3	マンション管理に関する指針等の周知【再掲(2-2 参照)】	
3-4	管理状況評価サービスの周知	
(関係団体と連携した相談体制の充実)		
3-5	マンション管理相談(月例窓口相談)	
3-6	管理に関する相談員派遣	
(適正な管理を行う管理組合の認定)		
3-7	管理計画認定制度の運用・普及	
(4) 管理状況に応じた適正化誘導		
(マンションの管理状況の把握、助言・指導等の実施)		
4-1	マンション管理組合による届出制度【再掲(2-4 参照)】	新規
4-2	管理状況の把握、助言・指導等の実施	
4-3	運営に課題を抱える管理組合への積極的な支援	
(5) 管理状況の見える化		
5-1	マンション分譲事業者による届出制度【再掲(1-1 参照)】	新規
5-2	マンション管理組合による届出制度【再掲(2-4 参照)】	新規
5-3	マンション分譲事業者による届出に合わせた管理計画の評価・結果の公表等	新規
5-4	マンション管理組合による届出に合わせた管理状況の評価・届出状況の公表等	新規
5-5	管理計画認定制度の運用・普及【再掲(3-7 参照)】	
5-6	防災・減災に取り組むマンションの認定	

(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		
(マンションの維持管理に関する情報提供・啓発)		
6-1	マンション管理に関する指針等の周知【再掲(2-2 参照)】	
6-2	マンションの管理に関するセミナーの開催【再掲(3-1 参照)】	
6-3	マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ構成団体に関する情報発信【再掲(3-2 参照)】	
6-4	マンション管理センターのサービスの周知	
6-5	住宅金融支援機構の制度の周知	
6-6	特別修繕積立金の設定等の推奨	新規
(マンションの耐震化の促進)		
6-7	分譲マンションの耐震診断・耐震改修工事への支援	
6-8	耐震化に関する相談員派遣	
(7) 再生終末期を見据えた管理の誘導		
(マンションの再生検討の促進)		
7-1	マンション再生検討促進事業	
7-2	特別修繕積立金の設定等の推奨【再掲(6-6 参照)】	新規
7-3	再生に関わる専門家の育成	新規

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	新規事業	
(8) 防災・減災に向けた取組・体制づくり		
(マンションの防災・減災に関する情報提供・啓発)		
8-1	マンションの管理に関するセミナーの開催【再掲(3-1 参照)】	
8-2	防災・減災、地域コミュニティに関する情報提供・啓発	
8-3	特別修繕積立金の設定等の推奨【再掲(6-6 参照)】	新規
(マンションの防災力向上の促進)		
8-4	マンションの実情を踏まえた防災マニュアル作成の推進	
8-5	防災・減災に取り組むマンションの認定【再掲(5-6 参照)】	
(9) 多様な主体・分野との連携		
(管理組合の運営に関する情報提供・啓発)		
9-1	マンションの管理に関するセミナーの開催【再掲(3-1 参照)】	
9-2	マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ構成団体に関する情報発信【再掲(3-2 参照)】	
9-3	管理状況評価サービスの周知【再掲(3-4 参照)】	
(関係団体と連携した相談体制の充実)		
9-4	マンション管理相談(月例窓口相談)【再掲(3-5 参照)】	
9-5	管理に関する相談員派遣【再掲(3-6 参照)】	
9-6	耐震化に関する相談員派遣【再掲(6-8 参照)】	
(関係団体と連携した人材の育成)		
9-7	再生に関わる専門家の育成【再掲(7-3 参照)】	新規

具体的な取組

(1)新築時からの適正化

1-1 マンション分譲事業者による届出制度

【新規】

- ・ マンション分譲事業者に対し、新築マンションを分譲する前に、あらかじめ管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)を添付のうえ、市に届け出ることを義務付け、管理に関する初期設定の適正化を促します。

1-2 図面の確実な引継ぎ

【新規】

- ・ マンション分譲事業者に対し、給排水設備図、電気設備図などの図面を管理組合へ引き継ぐことを義務付け、適切な修繕工事の実施につなげます。

(2)区分所有者等の責務の明確化・意識醸成

2-1 区分所有者等の責務の明確化

- ・ 法の規定やガイドライン等を踏まえるとともに本計画に基づき、管理組合、管理者等、区分所有者、マンション管理業者その他のマンション管理に関わる主体及び市の役割を明示し、管理に関する意識の醸成を図るほか、適正な管理を実現するために相互の連携を促します。

2-2 マンション管理に関する指針等の周知

- ・ 管理組合や区分所有者に対し、国が示すマンション管理適正化指針や本計画に定める「仙台市マンション管理適正化指針」を踏まえた管理のあり方の周知に取り組み、管理組合の適正な運営のための基本的なルールや留意すべき事項等の他、区分所有者が理解しておくべきマンションの管理のあり方について情報提供することにより、マンションの管理に関する管理組合の主体的な取組を促します。
- ・ 国等から提供されるマンション管理に関するガイドライン等の情報を市のホームページや管理組合に向けた資料発送等により周知するなど、マンションの管理に関して必要な情報等の提供に取り組みます。

2-3 マンション分譲事業者による届出制度

【新規】

【再掲(1-1 参照)】

2-4 マンション管理組合による届出制度

【新規】

- ・ 管理組合に対し、管理組合の総会を経たうえで、管理規約の有無や長期修繕計画の作成状況等を、定期的に市へ届け出ることを義務付けます。
- ・ 届出制度により、市が管理組合の管理状況を把握するほか、管理組合内での管理状況の現状認識を促すことにより、管理に対する意識向上を促します。

(3)管理組合の体制維持・強化に向けた取組

◇管理組合の運営に関する情報提供・啓発

3-1 マンションの管理に関するセミナーの開催

- ・ 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」※(以下、「ネットワーク」といいます。)の構成団体と連携・協調し、管理組合運営やマンションの維持管理等に関するネットワークセミナーを開催します。セミナーでは、無料相談会も併せて行います。

3-2 ネットワークの構成団体に関する情報発信

- ・ ネットワークの構成団体が実施する管理組合運営の適正化に向けた相談の受付や、勉強会等に関する情報について、市ホームページや管理組合に向けた資料発送等により提供します。

3-3 マンション管理に関する指針等の周知

【再掲(2-2 参照)】

3-4 管理状況評価サービスの周知

- ・ 管理組合がマンションの適正な管理を行う上では、現状の建物設備の管理状況や組合運営の水準・課題を正しく把握する必要があります。本市では、ネットワーク構成団体が実施する、マンションの運営等の状況把握の際に活用できるサービスを周知していきます。
- マンション管理適正評価制度(一般社団法人マンション管理業協会)
 - マンションの管理状態を5つのカテゴリー、30項目についてチェックし、6段階で評価します。評価結果は、ポータルサイトを通じて公開されるため、管理評価が市場価値へ反映されることが期待されています。
- マンション管理適正化診断サービス(一般社団法人日本マンション管理士会連合会)
 - マンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒヤリングを行い、診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供します。
 - 診断レポートは、管理組合が建物設備や運営等の管理水準の維持・向上を図るための基礎資料として活用できます。

※ ネットワークは、管理組合の適正な管理運営を推進するため、マンションに関する団体、専門家団体、行政等が相互に連携して支援することを目的に、平成17年に設立された団体です。現在、本市を含め35団体によって構成され、マンション管理基礎セミナーの開催、相談窓口の設置、情報提供等の活動を展開しています。(p.29 参照)

◇関係団体と連携した相談体制の充実

3-5 マンション管理相談(月例相談)

- ・ 総務省が開設する「行政困りごと相談所」(毎月第3土曜日開催)において、マンション管理士によるマンション管理に関する相談対応を行います。
- ・ なお、マンション管理士が法律的な専門アドバイスが必要と判断した場合には、別途、弁護士による相談をご案内します。

3-6 管理に関する相談員派遣

- ・ 管理規約の改正や長期修繕計画の見直し等、組合運営の改善に取り組む管理組合に対して、マンション管理士等の専門家を派遣し、必要な情報の提供や、管理組合の状況に応じたアドバイスを実施します。

◇適切な管理を行う管理組合の認定

3-7 管理計画認定制度の運用・普及

- ・ 仙台市マンション管理適正化指針に基づき、適正な管理を行う管理組合を認定する「管理計画認定制度」を運用します。
- ・ また、マンションの管理状況の認知が、マンションの資産価値の向上と管理水準の維持向上につながるよう積極的な周知を行い、管理計画認定制度の普及を図ります。

(管理計画を認定する際の基準は p13 参照)

(4)管理状況に応じた適正化誘導

◇マンションの管理状況の把握、助言・指導等の実施

4-1 マンション管理組合による届出制度	【新規】
【再掲(2-4 参照)】	
4-2 管理状況の把握、助言・指導等の実施	
・ マンション管理組合への届出の義務付けにより、個々のマンションの管理状況を把握し、状況に応じた助言や指導等を行うことにより、マンション管理組合による適正な管理に向けた取組を誘導します。	
4-3 運営に課題を抱える管理組合への積極的な支援	
・ 管理組合の運営に関する課題を抱え、将来、マンションの適切な維持管理が困難になるおそれのある管理組合に対して、専門家の派遣による検討等について誘導します。	

(5)管理状況の見える化

5-1 マンション分譲事業者による届出制度	【新規】
【再掲(1-1 参照)】	
5-2 マンション管理組合による届出制度	【新規】
【再掲(2-4参照)】	
5-3 マンション分譲事業者による届出に合わせた管理計画の評価・結果の公表等	【新規】
・ マンション分譲事業者から届出された管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)の内容について、国のマンション管理適正化指針や仙台市マンション管理適正化指針、長期修繕計画作成ガイドライン等に照らして評価を行います。	
・ マンション分譲事業者に対し、評価結果をマンション購入予定者へ説明することを義務付けるほか、仙台市のホームページ等で公開します。	
5-4 マンション管理組合による届出に合わせた管理状況の評価・届出状況の公表等	【新規】
・ マンション管理組合が届け出る管理状況の内容について、管理組合自身が国のマンション管理適正化指針や仙台市マンション管理適正化指針、管理計画認定の基準等を参考に自己評価できるようにします。	
・ マンション管理組合の届出の状況等について仙台市のホームページ等で公開します。	
5-5 管理計画認定制度の運用・普及	
【再掲(3-7参照)】	
5-6 防災・減災に取り組むマンションの認定	
・ マンションにおける防災活動の充実や、建物性能の向上を図ることを目的に、マンションの防災に関する取組の内容や活動段階に応じて、「杜の都防災力向上マンション」として認定します。	

(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

◇マンションの維持管理に関する情報提供・啓発

6-1 マンションの管理に関する指針等の周知
【再掲(2-2 参照)】
6-2 マンションの管理に関するセミナーの開催
【再掲(3-1 参照)】
6-3 ネットワーク構成団体に関する情報発信
【再掲(3-2 参照)】
6-4 マンション管理センターのサービスの周知
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理センターは、マンション管理適正化法第六章に規定される「マンション管理適正化推進センター」として国が指定する公益財団法人で、マンションの管理に関する情報提供や電話等による相談受付等のサービスを実施しており、そのサービスを周知していきます。 ○マンション管理サポートネット <ul style="list-style-type: none"> マンション管理に関するQ & A、裁判例、関係法令、規約・細則等の標準様式などの情報を、それぞれ関連づけた内容として閲覧できるサービスです。 ○マンションみらいネット <ul style="list-style-type: none"> マンションの管理情報や大規模修繕工事の検討に必要な修繕履歴等の情報や文書・図面等の図書を電子化しデータセンターに登録・蓄積・保管できるシステムです。(利用者は登録情報をインターネット経由でいつでも閲覧が可能) ○長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス <ul style="list-style-type: none"> 管理組合が、現在の長期修繕計画や修繕積立金の額の見直しをする際、比較検討の材料として利用できるよう、概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金の額を算出するサービスです。
6-5 住宅金融支援機構の制度の周知
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅金融支援機構は、独立行政法人として、管理組合による維持管理に関する取組を資金面からサポートしており、その制度を周知していきます。 ○マンションすまい・る債 <ul style="list-style-type: none"> 管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。この債券を購入した場合、同機構が実施する「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引き下げや保証料の割引が受けられます。 ○マンション共用部分リフォーム融資 <ul style="list-style-type: none"> 管理組合が実施する共用部分の修繕工事及びバリューアップや耐震化等の改良工事の工事費用が対象となる融資です。 融資による資金計画の安定化はもちろんのこと、全期間固定金利で返済計画が立てやすく、またマンション管理センターの保証を利用すれば担保が不要になるなど、管理組合内の合意形成の円滑化も期待できます。 ○マンションライフサイクルシミュレーション

建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などが無料で試算できるサービスです。

大規模修繕工事の見積額が妥当かどうかの判断や、融資の利用も視野に入れた修繕積立金の収支計画の確認、または、長期的視点で積立金徴収計画を見直す際の検討資料として活用できます。

○「大規模修繕の手引き」「性能向上工事を進める際の工夫点」

大規模修繕を行う上での手引きとして「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」、高経年マンション長寿命化のための入門書として「性能向上工事を進める際の工夫点」が、住宅金融支援機構ホームページで公開されています。工事を行う際の留意点や実例が掲載されており、管理会社や施工会社等と共同して大規模修繕工事を円滑に進めるための資料として活用できます。

6-6 特別修繕積立金の設定等の推奨

【新規】

- ・ 近年激甚化する災害への復旧に修繕積立金を使用し、以降の計画的な修繕に必要な資金が不足するなどの支障の発生を防ぐため、修繕積立金とは別に、災害による被害に備えた特別修繕積立金を設定することや、保険加入の必要性などについて情報発信を行います。
- ・ また、いずれマンションの寿命が到来した際、その解体には多額の費用が必要となることが想定されることから、前述の特別修繕積立金を、災害による被害への復旧工事に使用しなかった場合においては、解体に要する費用の積立金としても使用できるようにしておくなど、早期からの終末期に向けた備えの必要性について、情報発信を行います。

◇マンションの耐震化の促進

6-7 分譲マンションの耐震診断・耐震改修工事への支援

- ・ 「仙台市耐震改修促進計画」に基づき、マンションの耐震化の取組状況に応じて、耐震予備診断支援事業や耐震精密診断補助金交付事業のほか耐震改修工事補助金交付事業の実施による支援に取り組めます。

6-8 耐震化に関する相談員派遣

- ・ マンションの耐震化に取り組む管理組合に対して、マンション管理士や一級建築士を派遣し、マンションの耐震化を進めるうえで必要な情報の提供や、管理組合の状況に応じたアドバイスを実施します。

(7)再生終末期を見据えた管理の誘導

◇マンションの再生検討の促進

7-1 マンション再生検討促進事業

- ・ 管理組合が実施するマンションの再生等に関する外部委託による検討に対して、委託経費の一部を補助します。

7-2 特別修繕積立金の設定等の推奨

【新規】

【再掲(6-6 参照)】

7-3 再生に関わる専門家の育成	【新規】
<ul style="list-style-type: none"> 高経年マンションにおける再生の検討には極めて高い専門性が必要となる一方、市内に経験を積んだ専門家が少ないため、専門家を育成し、管理組合の再生検討を後押しします。 	

(8)防災・減災に向けた取組・体制づくり

◇マンションの防災・減災に関する情報提供・啓発

8-1 マンションの管理に関するセミナーの開催	
【再掲(3-1 参照)】	
8-2 防災・減災、地域コミュニティに関する情報提供・啓発	
<ul style="list-style-type: none"> 「マンション防災マニュアル作成の手引き」や管理組合等による取組事例や、自然災害の被害を抑えるための改修工事事例、円滑な復旧を行うための日頃からの備え・検討しておくべき事項などの情報を発信することにより、マンションの防災・減災について啓発を図ります。 また、防災減災に関する基礎知識や自然災害に関するハザードマップ等の情報、さらには参考となる地域の防災活動の主体である町内会の取組等に関する情報を、関係部署と連携して発信していきます。 	
8-3 特別修繕積立金の設定等の推奨	【新規】
【再掲(6-6 参照)】	

◇マンションの防災力向上の促進

8-4 マンションの実情を踏まえた防災マニュアル作成の推進	
<ul style="list-style-type: none"> マンションの実情を踏まえた防災マニュアル作成に取り組む管理組合等に対して、専門家を派遣し、マニュアル作成に必要な情報の提供や、管理組合の状況に応じたアドバイスを実施しています。 	
8-5 防災・減災に取り組むマンションの認定	
【再掲(5-6 参照)】	

(9)多様な主体・分野との連携

◇管理組合の運営に関する情報提供・啓発

9-1 マンションの管理に関するセミナーの開催	
【再掲(3-1 参照)】	
9-2 ネットワーク構成団体に関する情報発信	
【再掲(3-2 参照)】	
9-3 管理状況評価サービスの周知	
【再掲(3-4 参照)】	

◇関係団体と連携した相談体制の充実

9-4 マンション管理相談(月例窓口相談)	
【再掲(3-5 参照)】	

9-5 管理に関する相談員派遣

【再掲(3-6 参照)】

9-6 耐震化に関する相談員派遣

【再掲(6-8 参照)】

◇関係団体と連携した人材の育成

再生に関わる専門家の育成

【再掲(7-3 参照)】

第7章 マンションの管理の適正化に関する目標値

マンションの適正な管理を推進するための取組の効果を評価するため、基本目標ごとに、指標と目標値を以下のとおり定めます。

なお目標値は、本計画の最終年度である令和 12(2030)年度におけるものとして設定し、計画期間終了年度の令和 12(2030)年度に達成状況を確認します。

指 標	計画策定時 (令和 4 年度)	中間見直し時 (令和 7 年度)	目標値 (令和 12 年度)
基本目標1 良質な資産として次世代に継承されるストックの形成			
管理状況の届出を行ったマンション棟数の割合	—	—	80%
本市の管理に関する相談員派遣事業を活用し、管理組合運営の改善に取り組んでいる管理組合数	48組合	85組合 (令和 6 年度末時点)	140組合
長期修繕計画を作成している管理組合の割合	85.8% ^{※1}	88.3% ^{※2}	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	—	37.3% ^{※2}	50%
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			
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	21.7% ^{※1}	26.8% ^{※2}	30%

※1 令和 2 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 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

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。

マンションを巡る社会状況等の変化への柔軟な対応

少子高齢化の進行や社会情勢の変化、暮らし方や働き方の多様化に伴い、区分所有者それぞれのニーズや価値観もこれまで以上に多様化し、それに合わせて、マンションを適正に管理していくための管理組合の取組にも変化が求められることもあると予想されます。

このような多様なニーズにこたえるために、本市では、関係団体と連携しながら、管理組合が求める支援に適切に対応し、将来にわたってマンションの適切な維持管理が行われるよう、必要に応じて遅滞なく施策を見直すなど、柔軟に、かつ効果的な施策展開を図っていきます。

関係団体との連携にあたっては、マンション管理適正化法第二章の二に規定される「マンション管理適正化法人」の活用についても、今後検討していきます。

策定経過

仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会の開催

	開催年月日	議 事
第 1 回 検討委員会	令和 3 年 5 月 14 日	・仙台市マンション管理適正化推進計画の策定について ・令和 2 年度マンション管理状況調査結果について
第 2 回 検討委員会	令和 3 年 7 月 14 日	・管理適正化指針(案)について ・管理適正化に関する目標値(案)について ・管理計画認定制度の運用について
第 3 回 検討委員会	令和 3 年 11 月 30 日	・計画策定スケジュールについて ・管理適正化推進計画(素案)について (報告事項) (1) 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 (告示第 1286 号) (2) 管理計画認定制度及び事前確認の概要(国土交通省作成)
第 4 回 検討委員会	令和 4 年 2 月 1 日 (書面開催)	・管理適正化推進計画中間案(素案)について
第 5 回 検討委員会	令和 4 年 5 月 10 日	・計画策定スケジュールについて ・管理適正化推進計画中間案について
第 6 回 検討委員会	令和 4 年 9 月 6 日	・中間案に係るパブリックコメントの実施結果について ・管理適正化推進計画最終案について

仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会 委員名簿

(敬称略、五十音順)

	氏 名	所属・役職名
委 員 長	おかだ やすお 岡田 康夫	國學院大學 法学部 教授
副委員長	たかはし えつこ 高橋 悦子	一般社団法人 宮城県マンション管理士会 会長
委 員	おおさき ゆかり 大崎 有佳里	建物診断設計事業協同組合東北支部 (株)エーテック 代表取締役
委 員	ささき しゅうご 佐々木 修吾	一般社団法人 マンション管理業協会東北支部 陽光ビルサービス(株) マンション事業部 MA サポート課 課長
委 員	さとう まさよし 佐藤 正芳	特定非営利活動法人 東北マンション管理組合連合会
委 員	たての やよい 館野 弥生	独立行政法人 住宅金融支援機構東北支店 まちづくり業務グループ長

改定経過

仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会の開催

	開催年月日	議 事
第 1 回 検討委員会	令和 6 年 4 月 23 日	・本市のマンションに係る現状と課題を踏まえた検討の方向性について
第 2 回 検討委員会	令和 6 年 5 月 24 日	・本市のマンション管理適正化推進施策のあり方について
第 3 回 検討委員会	令和 6 年 10 月 11 日	・本市のマンション管理適正化推進施策のあり方について(提言) ・施策の方向性について
第 4 回 検討委員会	令和 6 年 11 月 28 日	・マンション管理適正化推進施策骨子案及び届出制度について
(関連シンポジウム)	令和 7 年 2 月 9 日	・仙台市マンション管理適正化シンポジウム 開催 「住み続けられるマンションの実現に向けて ～マンション管理・防災のこれから～」
第 5 回 検討委員会	令和 7 年 3 月 18 日	・仙台市マンション管理適正化推進計画見直し及び届出制度について
第 6 回 検討委員会	令和 7 年 7 月 29 日	・仙台市マンション管理適正化推進計画改定素案
第 7 回 検討委員会	令和 7 年 11 月 11 日	・仙台市マンション管理適正化推進計画改定最終案(報告事項) ・届出制度について

仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会 委員名簿

(敬称略、五十音順)

	氏 名	所属・役職名
委 員 長	さいとう ひろこ 齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
副委員長	ほりさわ あきお 堀澤 明生	東北大学大学院法学研究科 准教授
委 員	おおき ゆうご 大木 祐悟	特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会 理事
委 員	ささき しゅうご 佐々木 修吾	一般社団法人 マンション管理業協会東北支部 陽光ビルサービス(株) 業務支援部業務サポート課 課長
委 員	さとう げん 佐藤 元	弁護士・ 横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 客員准教授
委 員	しらはた ひろし 白畑 洋	特定非営利活動法人 東北マンション管理組合連合会 会長
委 員	たかはし えつこ 高橋 悦子	一般社団法人 宮城県マンション管理士会 会長
委 員	むなかた たかゆき 棟方 崇行	独立行政法人 住宅金融支援機構東北支店 まちづくり業務グループ長

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

構成団体一覧（令和7年度時点）※ ●は運営団体を示す

- 独立行政法人 住宅金融支援機構東北支店
- 公益社団法人 全日本不動産協会宮城県本部
- NPO法人 東北マンション管理組合連合会
- 公益社団法人 日本建築家協会東北支部宮城地域会
- 一般社団法人 マンション管理業協会東北支部
- 公益財団法人 マンション管理センター
- 一般社団法人 宮城県建築士会
- 一般社団法人 宮城県建築士事務所協会
- 公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会
- 一般社団法人 宮城県マンション管理士会
- 国土交通省東北地方整備局
- 宮城県
- 仙台市
- 一般社団法人 改修設計センター
- 一般社団法人 再開発コーディネーター協会
- 仙台弁護士会
- 建物診断設計事業協同組合東北支部
- 公益社団法人 都市住宅学会東北支部
- NHK仙台放送局
- 一般社団法人 日本マンション学会東北支部
- NPO法人 防災士会みやぎ
- 宮城県行政書士会
- 宮城県警察本部
- 宮城県司法書士会
- 一般社団法人 宮城県設備設計事務所協会
- 宮城県土地家屋調査士会
- 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
- 公益社団法人 宮城県防犯協会連合会
- 宮城県防犯設備士協会
- 石巻市
- 岩沼市
- 多賀城市
- 大崎市
- 塩竈市
- 名取市

用語の定義・解説

管理規約	建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項に関しては、区分所有法に定めるもののほか、管理規約で定めることができる。管理組合における最高の自治規範。
管理組合	区分所有法第 3 条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。
管理者等	区分所有法第 25 条 1 項の規定により選任された管理者又は区分所有法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事をいう。一般的に「理事長」を管理者とすることが多い。
旧耐震基準	昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の基準。
地震保険	一般の火災保険では、地震による損害や、地震が原因で発生した火災は補償されないため、地震被害からの復旧工事をスムーズに実施するためには、地震保険に加入(火災保険に付帯)しておくことが有効。
修繕積立金	マンションなどの区分所有建物において、外壁やエレベーター等の共用部分の将来の大規模修繕工事等に要する費用に充当するため、管理組合において長期間にわたり計画的に積み立てるお金のこと。
総会	区分所有法において、マンションの管理における事項(規約の設定・変更、共用部分や敷地の管理に関する事項等)を、多数決原理に基づき決定する場とされる「集会」を指す。
大規模修繕工事	外壁補修工事を含む、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事で、「長期修繕計画作成ガイドライン」においては、12～15 年周期で実施するものとされている。
長期修繕計画	管理組合が、将来建物維持に必要となる工事項目と工事時期を定め、計画の期間内に要する費用(工事金額)の概算額を算出するために作成する計画。

仙台市マンション管理適正化推進計画【改定最終案】

令和7年11月

仙台市 都市整備局 住宅政策課