

# 提 言 書

仙台市マンション管理適正化推進施策のあり方

令和 6 年 10 月 11 日

仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会

◆仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会 検討経過

	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	・本市における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

◆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

ふりがな 氏 名	所 属・役 職 名	備 考
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	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	副委員長
おおき ゆうご 大木 祐悟	一般社団法人 不動産総合戦略協会 理事長	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 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	委員

（敬称略・委員長、副委員長以外五十音順）

仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会は、仙台市におけるマンション（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 2 条第 1 号に規定するマンションをいう。以下同じ。）の管理の適正化の推進を図るため、別紙のとおり、今後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する。

# 仙台市マンション管理適正化推進施策のあり方

令和6年10月11日／マンション管理適正化推進施策検討委員会

## 1. マンションを取り巻く情勢について

### 1-1 分譲マンション特有の課題

#### (区分所有であるがゆえの合意形成の難しさ)

- 分譲マンション＝私有財産の集合体（一戸建、一棟オーナーとは異なる分譲マンション特有の課題）
- 価値観や年齢・所得の異なる区分所有者間の合意形成の難しさ。
- 賃貸化や投資目的の所有など、利用形態が混在。

#### (主体的管理意識が希薄)

- 管理不全の結果、徐々に市場価値が下がることに無関心な区分所有者が多い。
- 分譲時の管理規約や修繕積立金等の設定が、国のガイドラインに沿わないケースもあるが、新築マンションの場合、分譲事業者が作成した管理規約に同意しなければ購入できない為、同意を経て購入している状況。

#### (管理組合運営や建物に関する専門的知識が必要)

- 管理規約の整備や、大規模な建物・設備の維持管理に関する知識が必要。

### 1-2 国等の動向

#### (関係法令やガイドラインが随時改訂)

- 1983年改正前の区分所有法には、管理を行うための団体に関し明確な規定がなかった。
- 今後、マンション等の区分所有建物の、管理の円滑化・再生の円滑化・被災建物の再生円滑化を図るため、区分所有法が改正される予定。
- 区分所有法の改正の中で、区分所有者の管理義務の明確化が予定。
- 近年マンション管理業者が管理者となる事例が増加している現状を受け、外部管理者方式等に関するガイドラインが令和6年6月に改訂。(管理組合の不利益発生を防ぐ観点から、留意すべき事項や体制を規定)

## 2. 仙台市の現状と課題

### 2-1 現状

- 1960年代後半から供給開始、現在約1,500棟のマンションが立地。持家に占める割合は26.9%であり、主要な居住形態の一つ。

#### (高経年マンションの増加)

- 築40年を超えるマンションは20年で約5.4倍に急増する見込み。

#### (区分所有者の高齢化)

- 65歳以上の持ち家世帯主の割合が38%と区分所有者の高齢化が進行。

#### (役員の担い手や修繕積立金の不足)

- 役員の担い手不足や、修繕積立金が不足により、管理組合運営の不安を抱えるマンションが多い。

### 2-2 課題

#### (仙台市におけるマンションの課題)

- 市内62%のマンションが課題を抱えており、長期修繕計画に課題がある。また、修繕積立金が不足しているマンションも多い。
- 高経年になるほど管理に課題を抱えるマンションが増える一方、築15年末満のマンションでも課題有。
- 管理に課題を抱える築30年以上のマンションは、15年後に約2倍に増加する見込み。
- 実態調査においてアンケート等への協力が得られない管理組合や管理会社が存在。また、アンケートと訪問だけでは実態をつかむことが困難。
- 地震に加え風水害による被害も近年激甚化の傾向。平均38年隔隔とされる宮城県沖地震や、直下型の長町-利府断層帯地震等の発生も想定。

#### (マンション政策上の課題)

- 建物老朽化や居住者の高齢化が進行する中においては、管理組合の取り組みだけに委ねることに限界有り。
- 仙台市では管理適正化に向けた施策を様々実施してきたところであるが、これまでの市の施策では、管理に無関心で、活動が不活発なマンションには施策が届かない課題がある。
- 適正管理には、行政からの一方的な働きかけだけでなく、管理組合からの情報開示とアクションが必要。

## 3. 仙台市のマンション管理適正化推進にあたっての基本的な考え方

マンションを取り巻く情勢や、仙台市の現状・課題、これまでの取り組みを踏まえ、下記の考え方で施策を展開していくことが重要。

### (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、区分所有者等で構成される管理組合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、外壁等剥落による被害や、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、行政としても管理不全の未然防止に向けた働きかけを進める必要がある。

### (災害対応力の強化)

- 近年の自然災害の頻発を受け、耐震化等のハード面の取り組みに加え、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り組みや、被害を想定した事前検討など、防災・減災に向けた取り組みが重要であるため、行政としても災害対応力の強化に向けた働きかけを進める必要がある。
- 宮城県沖地震や東日本大震災等の経験・教訓を持つ仙台市では、防災の取り組みをきっかけとしたマンション内コミュニティの形成により管理組合運営の円滑化を進めることが有効。

## 4. 今後の施策のあり方

### 【視点1】

#### 分譲時の適正な初期設定

- 分譲時から管理実態を把握することが重要。
- 分譲時の管理規約や修繕積立金等の設定が適正ではない場合には、誘導・指導することが必要。
- 分譲後の分譲事業者の関わり方(初期期の支援や、分譲事業者の責務)についても、仕組みを作ることが望ましい。

### 【視点2】

#### 区分所有者等の責務の明確化・意識醸成

- 区分所有者等の、管理に対する責務の明確化が必要。
- 良好な居住環境の維持が、自身のためにも社会のためにも必要ということ、区分所有者に意識してもらうことが重要。
- 外部管理者方式の場合であっても管理者任せにせず、あくまでも管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることの認識や、適正な監督を促すことが必要。
- 新築時から区分所有者の管理意識を高める仕組みが必要。
- 「自分の財産を守るため、適正管理を行わないと資産価値が下がってしまう」という視点で、管理意識を促すことも必要。
- 適正な管理のためには、管理組合だけの取り組みには限界があり、管理会社の協力が不可欠。

### 【視点3】

#### 防災・減災に向けた取り組み・体制づくり

- 災害への備えや、被害を想定した事前検討の視点も重要。
- 適正管理及び災害対応力向上のためには、マンション内コミュニティや地域との共助体制が重要。
- 防災活動をきっかけとしたコミュニティの形成も有効。
- 東日本大震災を経験した都市として、震災の教訓を踏まえたマンション防災の取り組みを発信し続けることも重要。

### 【視点4】

#### 管理状況や建物性能の見える化

- マンションの管理適正化や建物維持向上の取り組みが市場価値につながっていない状況であり、管理状況や建物性能の見える化の視点も必要。
- 建物の修繕工事を行ったうえで、技術革新や生活様式の変容に合わせた性能向上工事の実施も資産価値の保全には重要。

### 【視点5】

#### 管理不全の予防的措置

- 継続的に管理実態を把握する視点が重要であり、市の既存施策とも連動させながら、管理組合の状況に応じた適切な支援や情報発信を行うことが必要。
- 管理に課題があるマンションに対し、積極的かつ継続的な働きかけによる予防的措置が必要。また、働きかけ実施後も、継続的に状況を把握し、適正管理を促す視点が重要。
- 特に高経年のマンションに対しては、マンションの現状や近年の法改正の状況について、気付きや理解を促す視点が重要。また、区分所有者間でマンションの管理状況や建物の現状を共有することが重要。

### 【視点6】

#### 再生・終末期を見据えた誘導

- 適正管理にはマンションの長期的ビジョンを持つことが重要。
- 長寿命化を目指しつつも、終末期も見据えた検討や管理を誘導することが必要。
- マンション再生に関わる専門家を育成する視点も重要。

## 目指す姿 「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」



## 5. 今後の展開に向けて

### ① 各主体の責務の明確化

- 区分所有者、管理組合、管理業者、分譲事業者、市等の責務の明確化が必要。

### ② 届出制度の創設

#### (新築マンション分譲計画に関する届出)

- 新築時からの適正化につなげるために、マンション分譲事業者を対象とした「新築マンション分譲計画」の届出が必要。
- 届出内容を元に、分譲時の管理規約や修繕積立金の設定額等に対する適正指導が必要。指導にあたっては、条例等で指導の根拠を示すことが望ましい。

#### (マンション管理状況の届出)

- 管理不全予防や管理適正化のためには、定期的・継続的な実態把握や連絡先把握が重要であり、そのためには管理状況の届出制度が必要。届出で把握した情報を元に、意識啓発や積極的働きかけを行うことが必要。
- 区分所有者や管理組合に届出を促すためにも条例等で届出義務化が望ましい。
- 区分所有者のメリットとして、届出内容が総会等で共有されれば、区分所有者が自身のマンションの管理状況を把握できるという点がある。
- 届出制度は、市の既存施策と連動させることが有効。(届出内容を元に、管理計画認定制度や、防災力向上マンション認定制度への申請を誘導する等)
- 届出制度の実現にあたっては、実施目的や各主体の負担も踏まえ、届出の内容や対象、頻度等を検討することが必要。

### ③ 適切な情報提供の実施

- エリアや課題意識、築年数など、ターゲットを絞ったセミナーの実施が有効。
- 適切な長期修繕計画の作成・見直しをするための情報発信・誘導が必要。(建物の劣化状況等に即した計画とするため、定期的な調査・診断の実施が望ましいことなど)
- 適切な時期に再生終末期を見据えた検討をするための情報発信・誘導が必要。

### ④ 管理組合の状況に応じた適切な支援

- 管理組合の状況に応じ、相談員派遣制度など支援制度への誘導が必要。
- 管理適正化や防災力向上のためには、マンション管理士などの外部専門家や、地域との連携が有効。
- 管理に課題を抱える場合、マンションの現状を多くの区分所有者で確認し危機意識を共有するため、専門家とともにマンション内ツアーを行うことも有効。
- マンション管理適正化法の助言・指導は「管理不全の予兆」や「ハード面の課題」には対応できないため、積極的働きかけには根拠の明確化が必要。
- 行政等からの支援を受け入れない場合、どのようにアプローチするのか検討が必要。

### ⑤ 施策の進め方、国・関係団体等との連携

- 限られた財政やマンパワーを踏まえ、社会状況の変化に応じ施策を見直しすることや、行政・事業者・関係団体等が各々の役割を果たしながら連携・協力することが重要。
- 本質的な適正化に向けては国の法令整備が重要。
- 今後高経年マンションが増える中、民間金融機関が安心して住宅ローンの貸付けや管理組合への貸付けができる環境も併せて国等が提示していくことが必要。