

# 仙台市×管理業協会 ティアアッププロジェクト（案）について

マンション管理適正評価制度と市の連携でマンションの届出制度（仮）の情報を補完

一般社団法人 マンション管理業協会

# マンション管理適正評価制度と仙台市（マンション届出制度）との連携

## 届出制度が強制力を持ったとしても・・・

・届出の義務化した場合でも、取得する情報には限界が推測される

— **届出制度**により、**基本的な情報**は取得することが可能 —

（届出項目、届け出先が増える、複数の似たような申請が増えることは、全方向から敬遠される）

結果的に・・・

▶ 形式的な内容に留まるリスク

▶ 一般的なデータ（名称、所在地、規模、築年、基本的な管理情報）に偏る可能性が高い

と、いったことが考えられるのではないか。

# マンション管理適正評価制度について

## マンション管理適正評価制度の強み

マンション管理適正評価制度は、マンションの管理が「適正であるか」を評価する仕組み

基準に基づく比較評価

**評価制度**は、**全国共通の基準**に基づいて、マンションの**管理状態が評価**されるため、異なるマンション間での管理状況の比較、**相対的な管理の質を評価することが可能**

# マンション管理適正評価制度について

次の5つの指標に分類し、それぞれ評価を数値化した上で、その合計点により、マンションの管理状態を「5つ星～星なし」に評価。

評価項目	評価内容	★5と★2の評価差が大きい項目
1. 管理体制	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理者の設置</li><li>• 総会の開催、議事録の作成</li><li>• 規約の整備状況</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 規約改正の状況 (管理計画認定基準項目の3つのすべての規定) (H28改正された主要8項目すべての規定)</li></ul>
2. 建築・設備	<ul style="list-style-type: none"><li>• 法定点検の実施</li><li>• 長期修繕計画の有無</li><li>• 修繕履歴の保管</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 長期修繕計画の状況 (長期修繕計画標準様式に準拠していない) (指定修繕工事項目19項目の内容が含まれていない)</li><li>• 長期修繕計画の総会承認の状況</li></ul>
3. 組合会計収支	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理費会計の収支</li><li>• 修繕積立金会計の収支</li><li>• 滞納管理費などへの対策</li><li>• 修繕に関する資金計画の状況</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 修繕積立金の額が著しく低額でない。 (国の基準額を上回る修繕積立金の設定がされていない)</li></ul>
4. 耐震診断	<ul style="list-style-type: none"><li>• 耐震診断の実施の有無</li><li>• 耐震診断の結果</li><li>• 改修計画の予定の有無</li></ul>	—
5. 生活関連	<ul style="list-style-type: none"><li>• 設備等異常時の緊急対応</li><li>• 消防訓練の実施</li><li>• 防災マニュアル等の整備状況</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 消防訓練の実施の有無</li></ul>

# マンション管理適正評価制度と仙台市（マンション届出制度）との連携

## 評価制度と連携するメリット

### □ 管理状況の把握が可能

- ・評価制度に基づく情報を活用することで、地域内のマンションの管理状況把握が容易となる

### □ 管理不全の兆候があるマンション対策

- ・管理不全の兆候が疑われるマンションのリスト化をすることが可能。かつ、対象となる管理組合に対して、取り組みを行う際のデータとしての活用も可能

### □ 支援が必要なマンションの把握・リーチ

- ・評価制度のデータを活用することで、問題点が明確になり、適切な対策や支援を効率的に行うことができる
- ・評価制度への登録状況から改善プロセスの進捗状況、到達状況を確認すること（効果測定）が可能

### □ 仙台市の街づくり（周辺環境への影響の抑止、防災対策への効果）

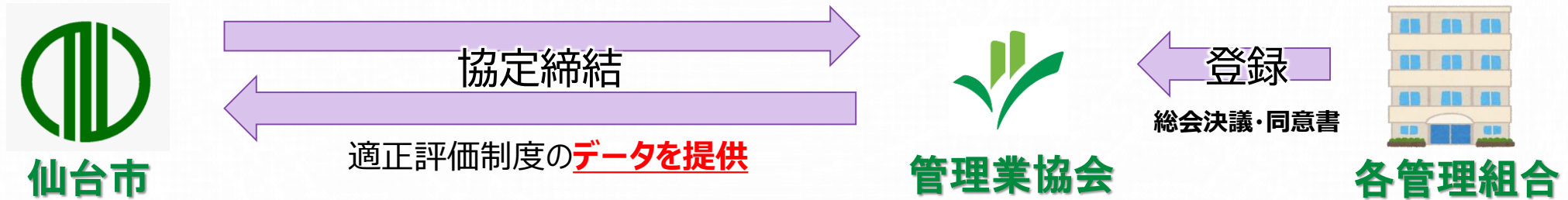
- ・地域の住宅政策や都市計画、災害対策、環境整備のための基盤になります。適正評価制度の情報を活用することで、現実に即した政策の定着や修正ができる

マンション管理適正評価制度及び管理計画認定マンションの増大に繋がる

# マンション管理適正評価制度制度と仙台市（マンション届出制度）との連携

## 《連携イメージ》

- 適正評価制度を受けているマンションは**届出内容を一部簡略化**
- 適正評価制度★・★★で、登録公開中のマンションについては、長期修繕計画作成支援・管理規約の整備等の**働きかけ支援を優先的に受けることが可能。**



	仙台市	管理業協会	管理組合（想定）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>精度が高い情報が効率的に収集できる</li> <li>支援が必要な先に対して、効率的にリーチできる</li> <li>支援の効果が「見える化」できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>評価制度の周知・活用の促進</li> <li>連携による制度の信頼性の増大</li> <li>他の地方公共団体との連携の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出の省略または一部簡略化</li> <li>管理上の問題点の見える化</li> <li>必要な支援の優先的優遇</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理業協会との連絡調整が発生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仙台市との情報連携事務作業の負荷</li> <li>システムの維持</li> <li>場合によっては、規則の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低評価でも情報公開される</li> </ul>