

仙台市マンション管理適正化推進計画



令和4年9月

仙台市

目次

第1章 仙台市マンション管理適正化推進計画の概要	1
1-1 計画策定の背景・目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
1-4 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
2-3 課題に対する本市の取り組みの方向性	9
2-4 マンションの適正な管理を推進する上での、各主体の役割	10
第3章 管理組合による主体的な管理のあり方	12
仙台市マンション管理適正化指針	
1 個人資産であるマンションの管理のあり方	12
2 社会的資産であるマンションの管理のあり方	13
3 マンションの管理に関して留意すべき事項	15
【別表】 助言・指導等を行う際の判断の基準の目安・管理計画を 認定する際の基準	22
第4章 マンションの管理の適正化に向けた本市の取り組み	23
取り組みの体系	23
具体的な取り組み	24
第5章 マンションの管理の適正化に関する目標	31
マンションの管理の適正化に関する目標	31
第6章 計画の推進に向けて	32
6-1 マンションの管理の適正化に向けた意識の醸成	32
6-2 関係団体との連携強化	32
6-3 マンションを巡る社会状況等の変化への柔軟な対応	32
参考資料	34

第1章 仙台市マンション管理適正化推進計画の概要

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、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、建物構造上の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、社会的にも深刻な影響を引き起こす可能性があります。

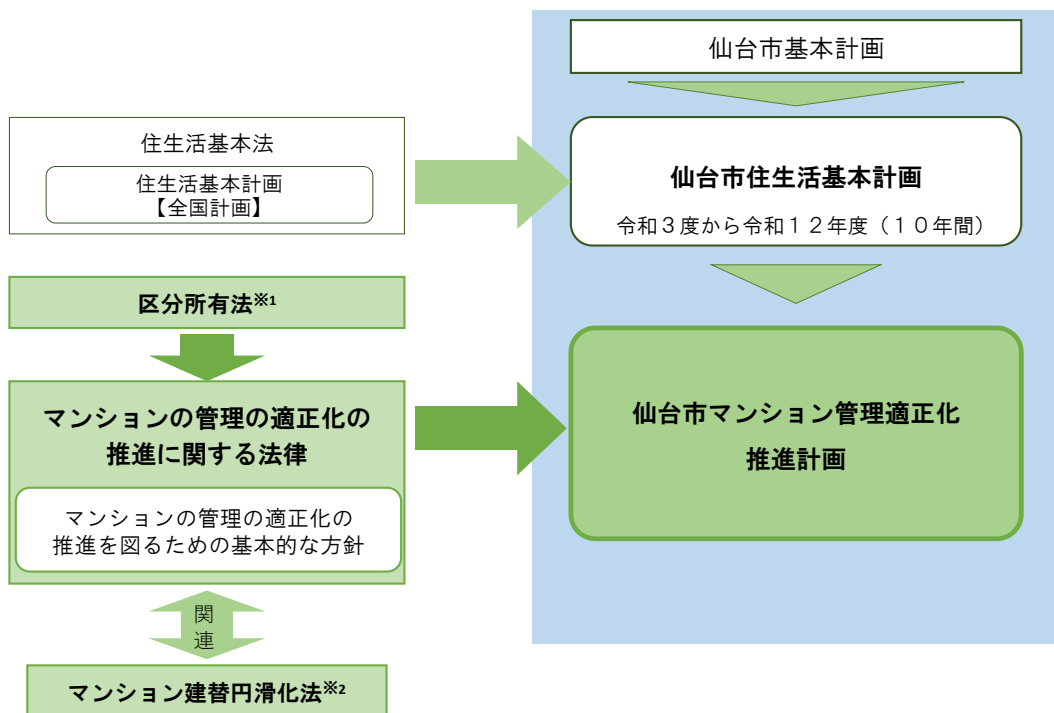
本市には、現在、およそ1,500棟余りのマンションが立地し、地域社会や都市空間を構成する要素として、重要な位置を占めてきており、仙台市のまちづくりを進めていく上では、マンション管理の主体である管理組合の運営を適正化し、マンションを良好な状態に保全するとともに、マンションにおける快適な住環境の形成を推進していくことが重要な取り組みの一つとなってきました。

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として、「仙台市マンション管理適正化推進計画[※]」を策定することとしました。

※ 「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）が令和2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 マンション建替円滑化法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）

1-3 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。

1-4 計画の構成

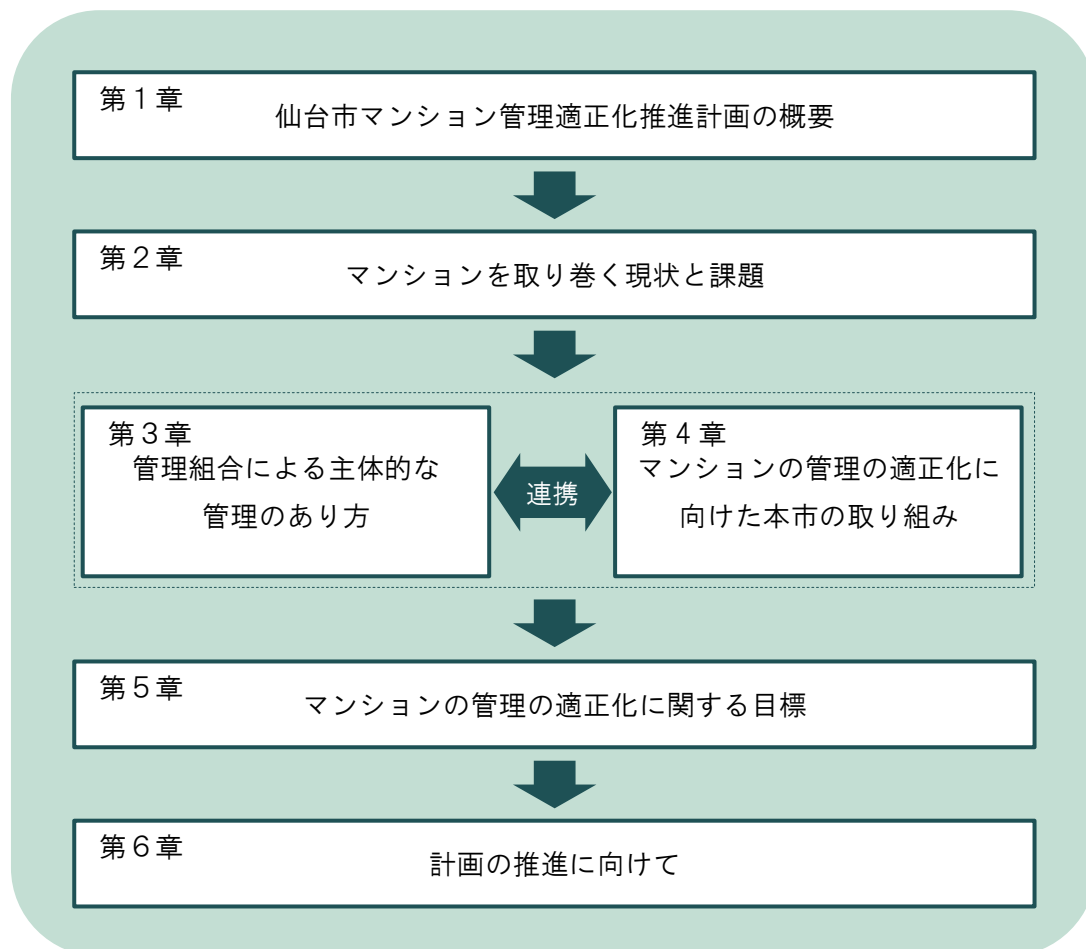
計画は全6章から構成されています。

第1章で、計画策定の背景と目的等の概要を説明したうえで、第2章で、本市におけるマンションの現状を踏まえた課題および本市の取り組みの方向性を示します。

なお、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と本市それぞれが、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。

そのことから、第3章で、管理組合による主体的な管理のあり方を示した上で、第4章で、マンションの管理の適正化に向けた本市の具体的な取り組みを示します。

そして、第5章で、本計画に基づく管理の適正化に向けた目標を、第6章で、本計画の推進に向けた考えをまとめています。



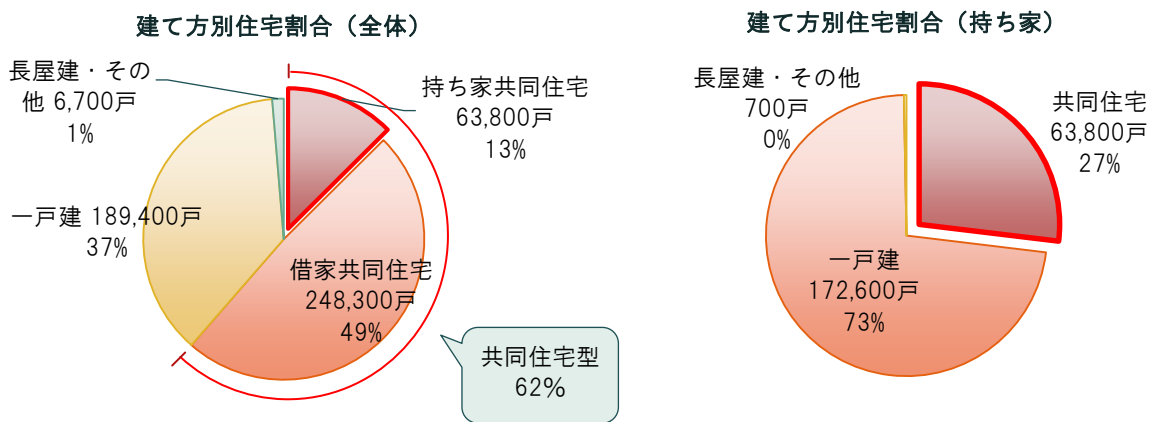
第2章 マンションを取り巻く現状と課題

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、62%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。

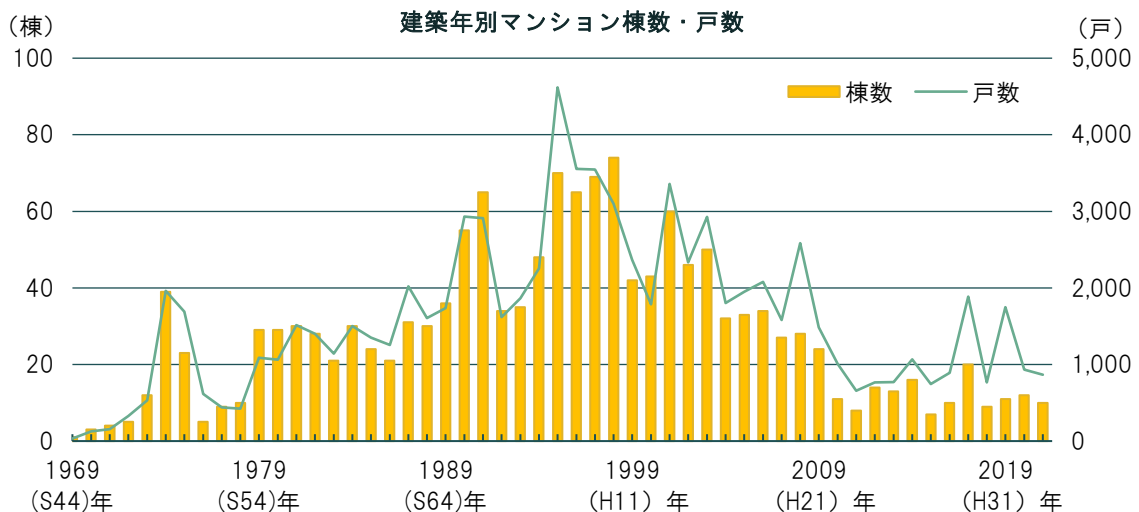
さらに、そのうちマンションストック（持ち家共同住宅）は、平成30（2018）年時点で63,800戸となっており、持ち家全体の27%を占める主要な居住形態の一つとなっているといえます。



資料：平成30年度住宅・土地統計調査（仙台市分抽出）

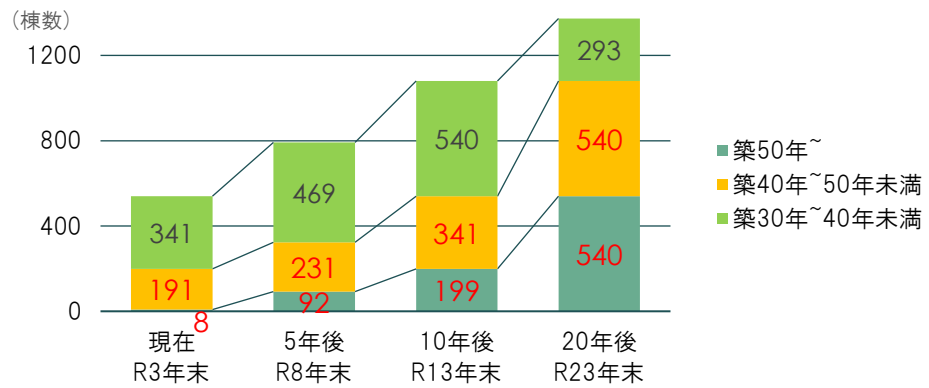
なお、本市におけるマンションの供給は、1960年代後半から始まり、1990年代には年間60棟超ものマンションが供給され、令和3（2021）年末時点で、約1,500棟のマンションが立地しています。

また、築40年を超えるマンションは199棟（全体の13%）ありますが、10年後の令和14（2032）年には540棟、20年後には5.4倍の1,080棟に増加する見込みです。



資料：仙台市マンションデータベース

築後 30, 40, 50 年超のマンション棟数

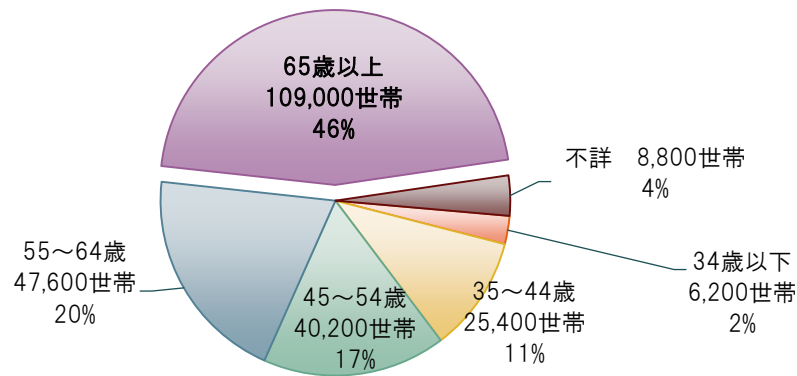


資料：仙台市マンションデータベース

(2) 区分所有者の状況

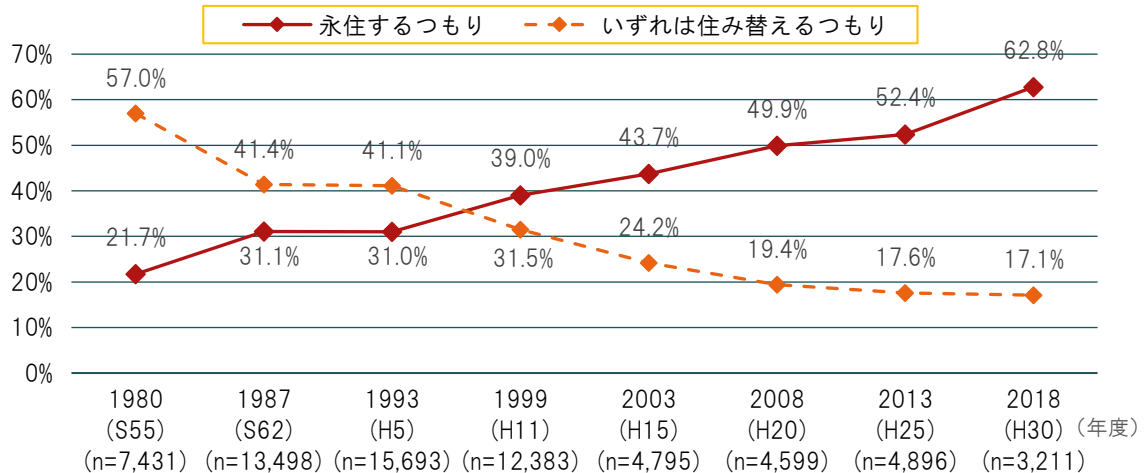
平成 30 (2018) 年時点において、65 歳以上の持ち家世帯主の割合は 46% に上っています。またマンションに居住する区分所有者の永住意識が増加していることから、マンションにおいても、区分所有者の高齢化が進行していることが予想されます。

持ち家の世帯主の年齢割合



資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査（仙台市分抽出）

永住意識（全国）

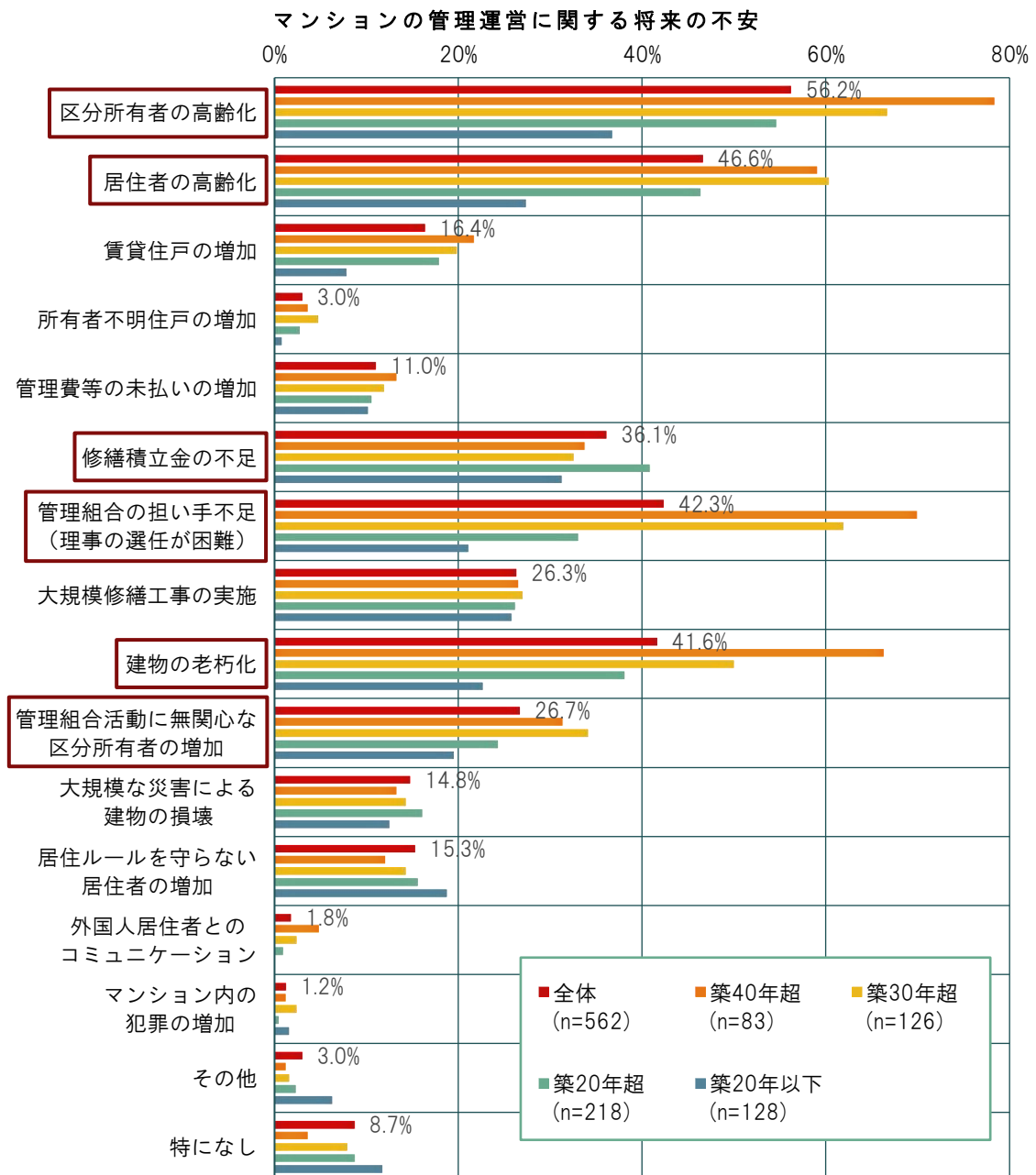


資料：平成 30 年度マンション総合調査

(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、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こと懸念されます。



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

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。

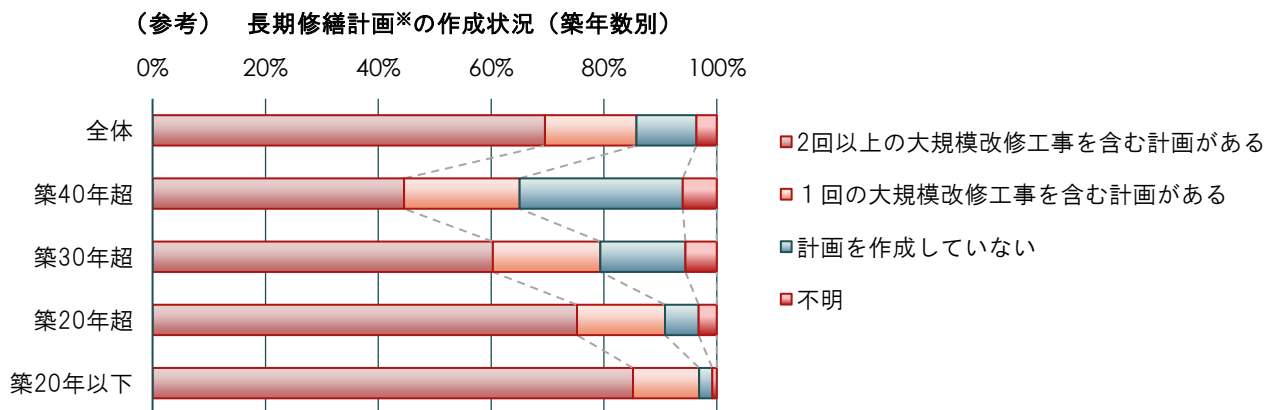
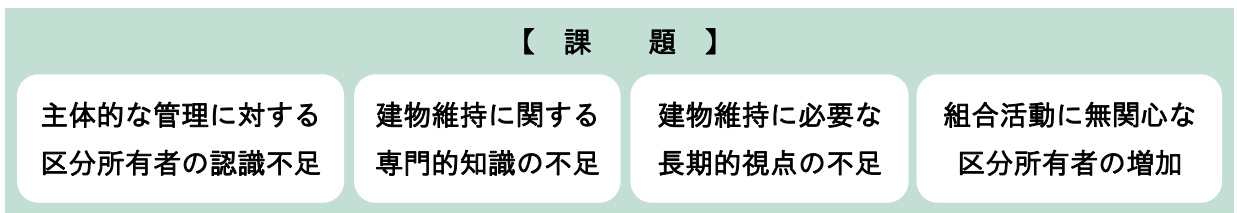
(1) 都市環境の視点

管理組合を主体としたマンションの適正管理の推進

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、また、「修繕積立金の不足」や「管理組合の担い手不足」、「組合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。

このような状況の中、適切な維持管理が行われなまま、周辺地域へ悪影響を及ぼすような状態になるマンション（このようなマンションを「管理不全マンション」といいます。）の発生を防止するためには、管理組合の状況に応じた適切な支援の更なる推進や、必要に応じた、より積極的な働きかけが必要になります。

また、将来起こりうる課題の解決に向けて早期から取り組めるよう、マンション管理の必要性や適正な管理のあり方に関して、区分所有者の理解を深める必要があります。



※ 長期修繕計画とは、10年、20年、30年先の将来を見据え、建物維持に必要な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です。

(2) 安全・安心の視点

マンションの防災力の向上

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り組みに加えて、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に取り組んできています。

近年は、地震に加え、風水害による被害も激甚化する傾向にあり、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など、マンションの防災力向上に向けた取り組みの更なる推進が必要です。

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、緊急性があったとしても、修繕までの期間が長くなるおそれがあります。

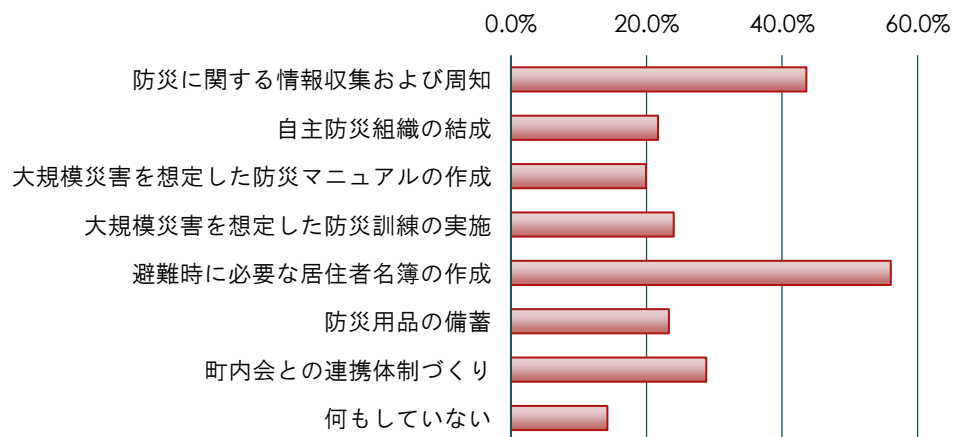
そのため、マンションの防災力向上に向けて、自然災害による被害を想定し、被害を抑えるための改修工事の実施（p.18 参照）や、円滑に被害箇所の復旧を行うための対応方法を事前に検討しておくことが重要です。

【 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

(参考) 防災に関する取り組み状況



資料：令和2年度仙台市マンション管理実態調査

2-3 課題に対する本市の取り組みの方向性

2-2で示した課題に対する、本市の取り組みの方向性を示します。

(1) 管理組合による主体的な管理のあり方の明確化

マンションの管理は管理組合が主体となって行うものですが、適正な管理を行うためには、区分所有者それぞれが管理の重要性を認識し、管理の基本的なルールなどについての正しい知識をもったうえで、積極的に管理組合活動に参加することが基本となります。

そのことから、管理組合がマンションの管理を主体的に実施していくうえで、区分所有者が理解しておく必要のあるマンションの管理のあり方や、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を、「仙台市マンション管理適正化指針」として、本計画に定めます。

(2) 管理組合の状況に応じた適切な支援体制の構築

指針に基づき、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を支援するため、管理組合の状況に応じて、マンションの管理に関する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、相談体制の充実や効果的な情報発信に取り組みます。

(3) マンションの防災力向上の推進

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や、被害が想定される個所の補強工事の実施、さらに、自然災害による被害が発生した場合の復旧に関する対処法等の事前検討は、安全安心な住まいの実現につながるのと考えるのもと、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り組みます。

(4) 管理状況に課題を抱えるマンションへの働きかけ

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、未回答の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。

このようなマンションに対しては、管理組合が、自ら適切な維持管理に取り組める体制づくりができるよう、本市から直接管理組合に働きかけを行うなどの、より能動的な支援に取り組みます。

なお、働きかけの対象となるマンションは、マンションの高経年化の進行により、今後も増加していくことが懸念されますが、課題が深刻化する前に、個々のマンションの状況に応じた対応が行えるよう、マンションの管理状況調査や、関係団体と連携した情報収集を定期的実施していきます。

2-4 マンションの適正な管理を推進する上での、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。

(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（以下「国の基本方針」といいます。）」や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、その役割を適切に果たすよう努めます。

(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、国の基本方針や仙台市マンション管理適正化指針に基づき、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、マンションの管理の適正化の推進に関する法律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) マンション管理士およびマンション管理業者等の役割

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。

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、マンション管理士及びマンション管理業者は、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。

なお、分譲会社は、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に対して説明し理解を得るよう努めます。

第3章 管理組合による主体的な管理のあり方

管理組合による主体的かつ適正なマンションの維持管理の推進に向けて、区分所有者全員で構成する管理組合が理解すべき基本となる管理のあり方を、「仙台市マンション管理適正化指針」として定めます。

仙台市マンション管理適正化指針の構成

1 個人資産であるマンションの管理のあり方

区分所有者一人一人が主体性をもってマンションを「管理」することの目的やそのあり方を示すものです。

2 社会的資産であるマンションの管理のあり方

マンションが個人資産の集合体であるだけでなく、本市における重要な『社会的資産』の一つであることの理解を促し、その管理にあたって管理組合が持つべき3つの視点を示すものです。

3 マンションの管理に関して留意すべき事項

個人的資産さらには社会的資産として、管理組合が主体的かつ円滑にマンションの管理を行っていく上での基本的なルールや、留意すべき事項を示すものです。

なお、本市が「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「法」といいます。）第5条の2に基づいて実施する助言、指導等の判断基準の目安や、第5条の4に基づいて管理計画を認定する際の基準を併せて示します。

（参考）令和2年6月公布 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正の内容

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

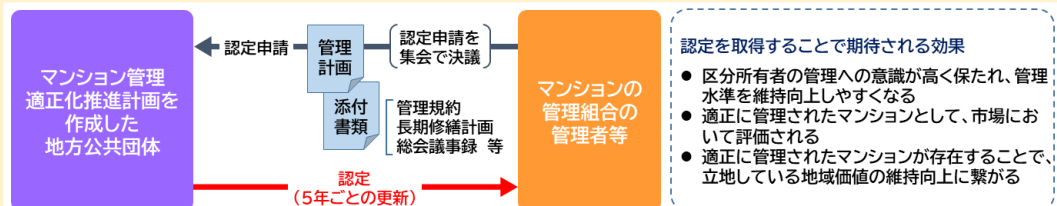
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切な時は勧告をすることができます。

※改正内容②～④の地方公共団体は、市及び特別区(町村は原則都道府県)となります。

仙台市マンション管理適正化指針

1 個人資産であるマンションの管理のあり方

マンションは区分所有者それぞれの資産の集合体です。

マンションを良好な状態に保ち、さらにはニーズに合わせて設備等のグレードを向上させるなどにより、その居住価値・資産価値を維持・向上することが、マンションの「管理」の目的です。

なお、マンションの管理が適切に行われていない場合、自らが居住する場としてはもちろんですが、ライフステージの変化に伴う、賃貸や売却、さらには相続のための資産としての活用も困難になります。

マンションを適切に維持管理していくためには、まず、そのことを、区分所有者一人一人が十分認識することが必要です。

また、マンションには、区分所有者それぞれが所有する「専有部分」と、区分所有者が共同で所有する「共用部分」があります。

このうちの「共用部分」は、区分所有者一人一人が自由に管理できるものではなく、ルールを定め、意志の統一を図り、それぞれの役割を決めたうえで、共同で管理を行うこととなります。この「共用部分」および敷地の管理を行う区分所有者全員で構成する団体が「管理組合」です。

管理組合は、マンションを共同で維持管理する上で必要なルールと快適な共同生活を送るために必要な居住者間のルールを定めた「管理規約」と、「総会で決議された管理に関する事項」に基づき、マンション管理を行っていく主体ですので、その一員である区分所有者は、マンションの居住価値・資産価値の維持・向上に向けて、管理規約や総会の決議等を十分に理解したうえで、積極的にその活動に参加し役割を果たしていくことが大切です。

共用部分

専有部分以外の建物の部分および専有部分に属さない建物の付属物をいいます。

さらに、廊下、階段、エレベーター室および建物躯体等の共用部分を「法定共用部分」、集会所や管理事務室等、規約により共用することと定めた共用部分を「規約共用部分」といいます。

（区分所有法第4条）

なお、バルコニーやテラス、専用庭等、特定の区分所有者の使用が認められている共用部分は「専用使用部分」といいます。

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」を指します。

積極的にその活動に参加し役割を果たしていくこと

法第5条第2項に「マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない」と定められています。

2 社会的資産であるマンションの管理のあり方

マンションは、その建物規模ゆえに、周辺環境を形成する重要な要素となるため、管理組合はマンションを社会的資産として捉え、適正な維持管理を行うことが求められています。

そのことから、社会的資産であるマンションの維持管理を行うにあたって、管理組合に求められる3つの視点を次のとおり定めます。

視点1 マンションの社会的価値の維持・向上

マンションはその建物規模ゆえに、建物の不適切管理が周辺の環境に与える影響は大きなものとなります。例えば、大規模な地震が発生した場合、耐震性不足のマンションであれば建物自体が倒壊してしまったり、管理が十分に行われていなかったため外壁が剥がれ落ちてしまったりするおそれがあります。そして、こうした人命にかかわるような被害を、マンションの居住者だけにとどまらず、周辺にまで及ぼしてしまうかもしれません。また、老朽化が著しくなれば、周囲の美観を損ねてしまうことにもなりかねません。このような、マンションの管理に直接関係のない周辺地域に悪影響を及ぼしてしまうことを「外部不経済」といいます。

管理組合は、マンションの適切な維持管理が、その居住価値・資産価値の維持・向上だけを目的とするのではなく、外部不経済の発生防止という社会的な要請であることも十分に理解したうえで、長期的な視点を持って、主体的にマンションの適切な日常管理や修繕工事を計画的に実施していく必要があります。

とくに、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重要です。

視点2 管理の主体となる管理組合の体制維持・強化

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。そのため、「総会の決議」により、その体制や運営のルールを管理規約に定めておくことが大切です。

一般的なマンションにおいては、マンションの管理に関する日常業務の執行機関として「理事会」、監査機関として「監事」を置き、多様な価値観を持った区分所有者の意見を反映しながら、マンションの管理に関

修繕工事

経年により劣化した建物・設備を、新築当初の水準まで回復させる工事をいいます。

旧耐震基準で建設されたマンション

昭和56年5月31日以前に確認通知書（現確認済証）を受けて建設されたマンションをいいます。

理事会

管理規約の定めにより、総会において「理事」として選任された区分所有者により構成されます。

選任された理事は、理事長、副理事長、会計担当理事などの役割を互選により決定します。

なお、理事会で互選を受けた理事長は「管理者」としての役割を担うのが一般的です。

また、理事と、監査役として同じく総会にて選任される「監事」を合わせて、「管理組合役員」といいます。

する事柄を決める最高意思決定機関として「総会」を設けて、管理組合によるマンションの管理を行っています。

執行機関である理事会は、会計事務やマンション内の問題の解決、管理会社等とのやり取りなどの業務を積極的かつ誠実にやっていくことが求められています。

一方、マンションの高経年化とともに区分所有者や居住者の高齢化が進む、いわゆる「マンションの二つの老い」が進行することにより、管理組合の収支状況の悪化とともに、役員のなり手不足などにより管理組合の執行機関である理事会運営が滞り、マンションの管理を適正に行うことができない状況になることが懸念されます。

このような状況にならないよう、理事会は、広報誌等を活用して理事会の審議内容やマンションで起きている問題に関する情報を発信することや、清掃や設備見学会など、区分所有者が参加できる管理活動を企画することなどにより、役員以外の区分所有者のマンション管理に対する関心を高める取り組みを継続的にやっていくことが大切です。さらには、理事会の下に専門の部会や委員会を設けることや、区分所有者ではない居住者等が組合活動に参加できるような仕組みづくりも検討していただくことが求められています。

視点3 防災・減災の取り組み等を通じた良好なコミュニティ形成

マンションは同じ建物に集まって住まう居住形態のため、戸建て住宅以上に、さまざまな意向を持つ区分所有者同士の関係に慎重な配慮が必要となります。

さらに、マンションの管理は区分所有者の合意に基づき進められるものであるため、マンションを適正に管理していくためには、区分所有者間の合意形成を円滑に進めていけるよう、良好なコミュニティを形成することが重要です。

また、良好なコミュニティを形成することは、自然災害が発生した場合の助け合いや、高齢者や子どもたちの安全や防犯にも配慮した見守りの体制づくりなど、住環境としてのマンションの質の向上にもつながります。

多くの人が集まって住むマンションであるからこそ、そのメリットを享受できるような良好なコミュニティ形成に向けて取り組むことが大切です。

とくに、近年自然災害が頻発する状況になっており、地震のみならず

管理者

区分所有法第26条第1項にその権利と義務が規定されています。一方、資格の規定はなく、個人や管理会社などの法人さらには区分所有者以外でも「管理者」になることができますが、集会の決議によって選任されている必要があります。

区分所有法第26条第1項

「管理者は、共用部分ならびに各区分所有者の共有に属する建物の敷地及び付属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」

風水害等の災害による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。一方、区分所有者や居住者の高齢化や空室の増加などが進むと、マンションだけでは十分な体制づくりが難しくなることから、日頃から、町内会などの地域団体との共助の体制づくりについても取り組むことが望まれます。

3 マンションの管理に関して留意すべき事項

個人資産さらには社会的資産として、管理組合が主体的かつ円滑にマンションの管理を行っていく上での基本的なルールや留意すべき事項を以下に示します。

(1) 管理規約

管理規約は、マンションの管理や使用に関する基本的事項を定めるもので、マンション管理の最高自治規範であり、「マンションの憲法」ともいわれています。

マンションの管理を円滑に進めるためには、区分所有法の定めにもとづき、マンションの実態及び区分所有者の意向を踏まえ、適切な管理規約を作成する必要があります。さらに、管理規約を運用する上で必要となる手続きや使用方法等の細部の規定を使用細則や運用細則（以下、「細則」といいます。）として定めておくことも重要です。

管理規約や細則は、マンションの状況の変化や法令等の改正に合わせて、「マンション標準管理規約」等を参考に、その内容の見直しについての検討を適宜行う必要があります。

なお、管理規約や細則に違反する行為は、区分所有者間のトラブルや組合運営の悪化に直結するため、違反行為の抑止のためにも、違反行為の是正に向けた勧告及び指示等や必要な場合の法的措置等について、管理規約に明確に定めておくことが重要です。

また、管理規約や細則は、区分所有者はもちろんのこと、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。）もその内容を理解し、それを遵守しなければなりません。

(2) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、区分所有者全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、長期的な見通しを持って継続して業務ができる体制とするとともに、情報

マンション標準管理規約
P28「マンション管理に関する指針等の周知」参照

部屋を借りて使用している方
区分所有法第6条第3項に規定される「占有者」をいいます。

継続して業務ができる体制
業務の継続性が確保できるよう、役員任期や業務の引継ぎ方法など、実情を踏まえて、適切に定めておくことが大切です。

の開示、運営の透明化などに留意し、開かれた民主的なものとする必要があります。

管理組合の執行機関である理事会は、マンションの管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、総会の決議を実行し、また管理規約で定めた行為を行うなど、誠実にその職務を執行しなければなりません。特に、年1回の開催が規定されている、マンションの管理に関する事項の決定や決算報告と予算案の承認、役員選任等を行う総会の開催にあたっては、総会に諮る議案について区分所有者が適切な判断を行い、意見を述べ、議決権を行使することができるよう、事前に必要な資料を整備したうえで、定められた正式な手順を踏む必要があります。

なお、区分所有者並びに居住者等は、管理規約や細則と同様、総会で決議された事項を遵守しなければなりません。

また、通常管理業務である管理費等の納入状況や委託業者への支出の確認、住民からの要望等への対応など、管理組合としての意思決定を適切かつ迅速に進めていくため、さらにはコミュニティの活性化のためにも、理事会は月1回程度の頻度で開催することが望ましいといえます。

さらに、管理組合の運営を開かれた民主的なものとするとともに、区分所有者の管理に関する関心を高めるためには、理事会で話し合われたことや決められたことについて、広報誌や掲示板等で積極的に発信する取り組みや、区分所有者や居住者等がマンションの管理に参加できるイベント等を企画、開催する取り組みなども有効です。

(3) 共用部分の範囲、用法及び負担の明確化

マンションの維持管理を行うにあたり、専有部分と共用部分の境界の解釈や、共用部分である専用使用部分の管理に要する費用負担に関してトラブルが生じることが多いことから、あらかじめ、管理組合の管理する共用部分の範囲及びその管理に要する費用の負担割合について、管理規約や細則に明確に定めておくことが重要です。

なお、駐車場に関しては、その使用方法や保管責任について細則に定めるとともに、駐車場台数が不足する場合には、違法駐車対策のほか利用者の選定に関するルールを明確に定め、適正な利用と使用料に関する公平性を確保することが重要です。

年1回の開催が規定

区分所有法第43条において、管理者はその事務に関する報告を、「集会」において、毎年1回以上報告することが義務付けられています。

(4) 管理組合の経理

管理組合は、マンションの共用部分を管理する役割を担いますが、それには当然費用が発生します。

そのため、区分所有者は、マンションの共用部分を日常的に維持管理するための費用である「管理費」と、計画的に行われるマンションの計画修繕工事等特別な管理に要する費用である「修繕積立金」を、通常は共有持分割合（専有部分の床面積の割合）に応じて、納めることとなります。

なお、「管理費」と「修繕積立金」の使途は異なるもので、特に、修繕積立金は計画修繕工事の実施や不測の事故等に備えるものであるため、帳簿上、この二つの費目を明確に区分して管理する必要があります。

また、管理費や修繕積立金は、マンション管理に欠かすことのできないものであるため、管理組合口座の記録や管理業者から提出される月次報告書によりその納入状況を毎月確認し、滞納が発生した場合は、なるべく早い時期から、管理規約等の定めに従い対応することが必要です。

さらに、会計に関する帳票類の作成、保管および区分所有者等への閲覧について管理規約にあらかじめ明確に定めておくことにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの建物や設備の老朽化・劣化は避けることができません。マンションの快適な居住環境を維持していくためには、劣化した部分を計画的に修繕し、元の水準まで機能を回復する必要があります。そのため、管理組合は、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、おおよそ30年程度先までに見込まれる修繕工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を長期修繕計画に定め、その計画に基づいて、修繕に必要な費用を修繕積立金として、日常的な維持管理に要する費用に加えて、毎月積み立てておく必要があります。

なお、長期修繕計画はあくまで計画であり、建物や設備の劣化状況や物価の変動など不確定な事項を含んでいるため、適切な計画修繕を実施していくためには、建物の調査・診断を含めた定期的な計画の見直しが必要となります。

見直しを行う際には、その時点での建物や設備の劣化状況を把握することが必要ですが、日常点検や「定期報告制度」に規定される法定点検の結果、経常的な補修工事及び過去の計画修繕の実施記録を活用するこ

計画修繕工事

建物および設備の状態を良好に保つための管理費から支出される経常的な補修工事ではなく、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事をいいます。

長期修繕計画作成ガイドライン
P24「建物維持に関するガイドライン等の周知」参照

定期報告制度

建築基準法第12条の規定に基づき、建築物が安全で適切に使用されているか、専門技術者による定期的な調査・検査結果を報告する制度です。

とが有効であり、その記録や設計に関する図書の整理・保管および閲覧について、あらかじめ管理規約に明確に定めておくことが重要です。

長期修繕計画の作成・見直しにあたっては、理事会は、区分所有者がその内容について十分理解できるよう、事前に説明会等を開催した上で、総会に諮るよう配慮する必要があります。

また、生活様式や社会環境の変化等に対応して建物および設備の性能向上を図る改良工事や、地震、風水害などの自然災害発生に備えて建物の安全性向上を図る改修工事についても、長期修繕計画の中に盛り込み、計画的に実施していくことが、マンションの居住価値・資産価値の向上には必要となります。

なお、将来の修繕積立金不足が判明した場合は、速やかに修繕積立金の積立状況および修繕を先延ばしにすることのリスクを管理組合内で共有するとともに、修繕工事の優先順位や管理費会計の見直し、融資の活用、さらには修繕積立金の増額等について、区分所有者個々の状況を確認しながら、早急に対応策を検討し、合意形成を図る必要があります。

さらに、長期修繕計画が、修繕積立金の段階的な増額や一時金の徴収など、将来の負担増を前提とする計画であった場合、増額等をしようとする際に合意形成ができず、必要な修繕ができなくなってしまうおそれがあるため、計画期間に積み立てる修繕積立金を均等にしよう、見直しを行うことも重要です。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望まれます。建替え等の検討にあたっては、その過程を区分所有者に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

計画修繕工事の実施にあたっては、複数者への見積り依頼や、必要に応じて、事業者による実施計画の説明会を開催することにより、事業者の選定に係る意思決定の透明性を確保しながら、利益相反に注意して進める必要があります。

特に、計画修繕のうち工事の費用が多額となり、期間も長期にわたる大規模修繕工事の実施においては、管理組合の負担も大きくなることから、事前の建物状況の診断・調査に基づき、大規模修繕工事に関する統計データおよび専門家による支援を活用するなど、より慎重に事業者を選定する必要があります。

安全性向上を図る改修工事

建物被害を抑える工事全般を指します。

地震に対しては、建物全体の耐震化のほかにも、通路上に面する手摺やガラス等の補強や高架水槽の架台補強、エレベータの耐震性向上、エキスパンジョイントの落下防止等があります。また、風水害に対しては、出入口箇所の止水板設置や電気設備周りの止水処理等があります。さらに、日常点検項目として、バルコニー等にある排水目皿（ドレン）の清掃やエレベータ箱内への雨水侵入を防ぐための停止階の設定変更も有効とされています。

先延ばしにすることのリスク

建物や設備の劣化が進めば進むほど、その復旧に係る費用負担は大きくなります。

融資の活用

P25 「住宅金融支援機構の制度」参照

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ます。

(6) 外部専門家の活用

管理組合運営に関する法令や経理、長期修繕計画の作成及び見直しなど、マンションの管理には専門的な事項が多いため、区分所有者の知識だけでは対応が困難な場合もあります。しかし、管理組合として適時適切な対応をしていくためには、判断を先送りにせず、仙台市の支援制度や国や関係団体による相談窓口を活用し、マンション管理士等専門的知識を有する者（以下、「外部専門家」といいます。）に対して、相談、助言、指導その他の支援を積極的に求めることも必要です。

また、外部専門家を第三者的立場からの助言者として活用するのではなく、管理組合の役員として選任し、直接管理組合の運営業務を行ってもらう、といった更に進んだ活用を検討する場合は、外部専門家による利益相反取引等により管理組合の利益が損なわれるようなトラブルを防止するため、外部専門家の選定方法や管理組合による業務監視、権限の制限等について、「外部専門家の活用ガイドライン」を参考に、事前に管理規約や細則に定めておくことが必要です。

とくに、外部専門家が発注に係る権限を持つ場合、発注先選定プロセスの透明性確保や取引の制限などのルールは重要な事項となります。

(7) 管理業務の外部委託

マンションの共用部分の管理は本来、管理組合自らが実施するものですが、管理組合だけですべての業務を行うことは困難です。そのため、多くのマンションでは、管理に関する業務の全部又は一部を第三者である管理会社に委託する「業務委託方式」が採用されており、マンションを購入した時点で、既に管理会社が決まっている場合が一般的となっています。しかし、あくまでマンションの管理の主体は管理組合であり、どの管理会社に業務を委託するのか、どこまで業務を任せるのか、それを決めるのは管理組合の権限です。その点を踏まえたうえで、管理組合と管理会社の双方が、その合意した契約内容またはマンションの状況について常に共通の認識を持ち、対等な立場において良好な関係を構築することが重要です。

そのためにも、管理会社と委託契約または契約更新をする際は、委託業務の範囲や責任分担に関するトラブルが生じないよう書面又は電磁的方法をもって管理委託契約書を取り交わすことが重要です。

なお、理事会は、管理委託契約書の内容が不明な場合や「マンション標準管理委託契約書」と異なる場合には、その理由等について相手方に

更に進んだ活用

執行機関である理事会の弱体化、いわゆる「役員のなり手不足」の進行や、マンションの高度化・大規模化等による管理の高度化・複雑化という課題への対応の一つとして、組合員ではない外部専門家が、役員や管理者に就任できるとする場合の規定例等を整備する標準管理規約の改正が平成28年に行われています。

外部専門家の活用ガイドライン

P28「マンション管理に関する指針等の周知」参照

業務委託方式

令和2年度実態調査によると、仙台市内のマンションの93%がこの方式を採用しています。一方、管理組合が、会計手続きや総会等の運営、建物の整備・点検業務の手配等すべての管理業務を行う方式を「自主管理方式」といいます。

管理会社に委託する業務

「マンション標準管理委託契約書」第3条によると、委託する主な内容は以下の通りです。

1 事務管理業務

- ① 基幹事務（会計、出納、維持修繕に関する企画調整）
- ② その他（理事会・総会支援、各種検査報告・届出、図書の保管）

2 管理員業務

3 清掃業務

4 建物設備管理業務

確認するなど、管理委託契約書が管理組合にとって不利になっていないか十分確認する必要があります。

なお、認識の違いから管理会社とのトラブルが生じないように、区分所有者それぞれが、管理会社が行う業務を理解しておく必要があります。管理会社には、新規契約または更新時に、説明会を開催し、重要事項を説明する書面を配布することが義務付けられています。こうした機会を活用し、理解を深めていくことが大切です。

そのうえで、理事会は、管理会社が行う業務の月次報告等を活用し、主導的にマンションの管理を行うとともに、委託内容が正しく履行されていないなどの問題が生じた場合には、速やかに管理会社にその解決を求めるとともに、なお解決が図られない場合は、管理会社が所属する団体にその解決を求める等の措置をとることも必要となります。

なお、新たに管理委託を検討する場合や管理会社の変更を検討する場合には、理事会は事前に複数者から委託費や管理実績などの必要な資料を収集し、区分所有者にその情報を公開するとともに、候補となる管理会社による説明会を開催するなど、管理組合として適正な管理会社選定がなされるように進めることが重要です。

(8) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持するためには、建物の維持保全や安全性の向上はもちろんのこと、区分所有者や居住者等同士のコミュニケーションを活性化させることでマンションの安全性、防犯性の向上を図る取り組みを行うことが重要です。

そのため、理事会は、緊急修繕や専有部分への立ち入りなど、災害等の緊急時を想定した管理規約上の取り決め、地震保険への加入のほか、マンション内での防災活動の基本となる防災マニュアルや、避難や安否確認の際に必要な居住者名簿の作成、マニュアルに基づく防災訓練の企画・実施、防災や防犯対策に関する情報提供、さらには高齢者や子供たちの安全を見守る体制づくり等、区分所有者や居住者等が全員で防災・減災や防犯に取り組むことができる仕組みづくりを行う必要があります。なお、区分所有者はもちろんのこと、居住者等も、このような防災・減災や防犯に関する取り組みが、安全安心な暮らしにつながることを十分に理解し、積極的に協力・参加していくことが望まれます。

また、高齢化の進行や空室の増加などを課題とするマンションにおいては、安全安心な居住環境の形成に向けて、町内会などの地域コミュニ

電磁的方法

令和2年に、法第73条第3項に新たに規定されたもので、法第44条の登録を受けている管理会社（「マンション管理業者」といいます。）であれば、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り、書面によらず契約できることになりました。

マンション標準管理委託契約書
P28「マンション管理に関する指針等の周知」参照

管理会社

法第2条第8項に規定される「マンション管理業者」を指します。マンション管理業者とは、法第44条の登録を受けて、マンションの管理に関する事務のうち、基幹事務を、管理組合からの委託により行うものをいいます。

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ません。そのため、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です。

ティとの連携についても取り組むことが望まれます。

さらに、防災・減災、防犯はもちろんのこと、価値観の違いにより発生するトラブルの防止や組合運営に必要な合意形成の円滑化などの観点からも、管理組合として、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、マンションのコミュニティ育成に資する防災・防犯活動やマンションおよびその周辺環境美化活動など、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、管理組合の業務として望ましいものですが、マンション内のクラブやサークル活動、お祭りなど、いわゆる居住者等の親睦を深めるための活動の費用に管理費を充てる場合には、理事会は、区分所有者の意見を踏まえ、マンションの管理とその活動の範囲・相互関係を整理しておくことが必要です。

なお、町内会費や、マンション内の居住者等の親睦を深めるための活動に要する費用を管理費等と一緒に代行して徴収する場合は、その活動への参加は強制ではなく、各区分所有者、居住者等独自の判断であることを理解したうえで、それらの費目を区分経理するとともに、代行徴収に係る負担の整理を行う必要があります。

(9) その他配慮すべき事項

管理組合は、別表に定める助言・指導等の判断基準の目安および管理計画を認定する際の基準に留意しながら、適正な組合運営に努める必要があります。

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮すること、また、複合用途型マンションにあつては、住宅・非住宅部分の利害調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、個人情報保護法に規定される個人情報取扱事業者にあたるため、名簿の作成・保管・利用等にあたっては、個人情報保護法に違反しないよう十分に留意する必要があります。

また、管理組合及び区分所有者は、マンションを購入しようとする方に対して、管理規約、細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項についての情報の提供に配慮する必要があります。なお、購入しようとする方も、これらの情報に留意するとともに、マンションの管理の重要性を十分に認識することが重要です。

代行徴収に係る負担の整理

管理費等の未収世帯の町内会費等を管理組合で負担してしまっている場合があります。

この状態を解消する方法には下記の方法が考えられます。

- ① 町内会等からの請求書から、未収世帯分の町内会等会費を控除して町内会等に支払う。
- ② 町内会等からの請求書通りに支払う一方で、管理組合の決算において未収計上を行う。

別表. 助言、指導等を行う際の判断の基準の目安・管理計画を認定する際の基準

本市が、法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対しての助言、指導および勧告を行う際の判断基準の目安と、法第5条の4に基づき行う管理計画を認定する際の基準を、以下に示します。

助言・指導・勧告を行う 判断基準の目安	管理計画の認定の基準
管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> 管理規約を作成していない、または必要に応じた改正がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約が作成されている 管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> 緊急時や管理上必要なときの専有部への立ち入り 修繕等の履歴情報の保管 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> 管理者等が定められていない 総会を年に一回以上開催していない <u>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</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 管理者等および監事が置かれている 総会が年一回以上開かれている
管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> 管理費と修繕積立金の区分経理および適正管理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> 管理費と修繕積立金の区分経理がされている 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である
長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <u>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</u> 修繕積立金を積み立てていない 	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が総会で決議されている 長期修繕計画が7年以内に作成または見直しがされている 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること
その他	
	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿を備え、年1回以上の内容確認が行われている

※ 下線部分は、仙台市独自の基準

第4章 マンションの管理の適正化に向けた本市の取り組み

仙台市マンション管理適正化指針に基づき、「社会的資産としてのマンション」の適正な管理を推進していくため、本市が実施する管理組合の支援に向けた取り組みを以下に示します。

なお、主体的な管理活動に課題を抱える管理組合に対しては、積極的な働きかけ等支援の強化を図っていきます。

取り組みの体系

視点1 マンションの社会的価値の維持・向上

- マンションの維持管理に関する情報提供・啓発……………【継続】
- マンションの維持管理に関する補助制度等の周知……………【継続】
- 関係団体と連携した相談体制の充実……………【継続】
- マンションの維持管理状況の把握……………【継続・新規】
- 適正な維持管理を行う管理組合の認定……………【新規】

視点2 管理の主体となる管理組合の体制維持・強化

- 管理組合の運営に関する情報提供・啓発……………【継続】
- 関係団体と連携した相談体制の充実……………【継続】
- マンションの管理状況の把握……………【継続】
- 適正な組合運営を行う管理組合の認定……………【新規】

視点3 防災・減災の取り組み等を通じた良好なコミュニティ形成

- 防災・減災に関する情報提供・啓発……………【継続】
- マンションの防災力向上の促進……………【継続】

管理状況に課題を抱えるマンションへの働きかけ

- 積極的な働きかけによる支援……………【新規】

具体的な取り組み

視点1 マンションの社会的価値の維持・向上

□ マンションの維持管理に関する情報提供・啓発

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。）の活動として、管理組合運営やマンションの維持管理等に関するセミナーを、年2回開催しています。

セミナーでは、参加者とマンション管理に関する専門家とが、情報交換や問題解決のための話し合いをおこなう「管理交流会」や、無料相談会も併せて開催しています。

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

ネットワーク構成団体が実施するマンションの建物維持に関する業務や相談窓口、勉強会等に関する情報提供を、市ホームページや管理組合に向けた資料発送等により実施しています。

建物維持に関するガイドライン等の周知

国等から提供されるマンションの適正な維持管理に関する情報を、市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しています。

○ 長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント

長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用するの作成方法を示すことで、計画の内容及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするために作成されたものです。

○ マンションの修繕積立金に関するガイドライン

修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安について参照することができるガイドラインです。本ガイドラインの活用によって、購入予定者・区分所有者・管理組合の修繕積立金についての関心や理解が深まるとともに、適正な修繕積立金の設定・積立が促進されることが期待されています。

※ 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」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37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、窓口相談、情報提供等の活動を展開しています。(p.36 参照)

□ マンションの維持管理に関する補助制度等の周知

<p>分譲マンション耐震化促進事業</p>
<p>「仙台市耐震改修促進計画」に基づき、予備診断の実施や、耐震診断や改修工事の費用の一部補助など、マンションの耐震化の取り組みの段階に合わせた補助を実施しています。</p>
<p>マンション管理センターのサービス</p>
<p>マンション管理センターは、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います。</p>
<p>○ マンション管理サポートネット</p>
<p>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。</p>
<p>○ マンションみらいネット</p>
<p>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）</p>
<p>○ 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス</p>
<p>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。</p>
<p>住宅金融支援機構の制度</p>
<p>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り組みを資金面からサポートしています。</p>
<p>○ マンションすまい・る債</p>
<p>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。</p>
<p>○ マンション共用部分リフォーム融資</p>
<p>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。</p>
<p>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。</p>

住宅金融支援機構の制度

○ 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』

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～』が、住宅金融支援機構ホームページで公開されています。

マンションライフサイクルシミュレーションの結果の活用方法の詳細解説、マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢、大規模修繕の資金的課題の解決方法、具体の大規模修繕成功事例等が掲載されており、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。

□ 関係団体と連携した相談体制の充実

マンション管理相談（月例窓口相談）

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）にマンション管理士を派遣し、マンション管理に関する相談を受け付けています。

管理に関する相談員派遣

維持管理に必要な長期修繕計画の作成・見直し等、マンションの維持管理の改善等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ています。

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ています。

□ マンションの維持管理状況の把握

仙台市定期報告制度の活用	【新規】
建築基準法に定められた法定点検の実施状況を活用し、マンションの建物維持状況の定期的な把握を行います。	
関係団体等からの情報収集	
老朽化の兆候が見られるマンションや、長期修繕計画未策定や修繕積立金の不足等、維持管理状況に課題を抱えるマンションに関する情報収集を行います。	

□ 適正な維持管理を行う管理組合の認定

管理計画認定制度の運用・普及	【新規】
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。	
なお、マンションの管理状況が市場で評価されることにより、中古市場の活性化やマンションの管理水準の維持向上につながるとともに、認定取得によって、上述の住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」や「共用部分リフォーム融資」が有利に活用でき、建物の適正な維持管理がさらに促進されることが期待されることから、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 p22 参照)	

視点2 管理の主体となる管理組合の体制維持・強化

□ 管理組合の運営に関する情報提供・啓発

<p>マンションの管理に関するセミナーの開催【再掲】</p>
<p>ネットワークの活動として、管理組合運営やマンションの維持管理等に関するセミナーを、年2回開催しています。</p> <p>セミナーでは、参加者とマンション管理に関する専門家とが、情報交換や問題解決のための話し合いをおこなう「管理交流会」や、無料相談会も併せて開催しています。</p>
<p>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</p>
<p>ネットワーク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提供を、市ホームページや管理組合に向けた資料発送等により実施しています。</p>
<p>マンション管理に関する指針等の周知</p>
<p>国等から提供されるマンション管理に関する情報を、市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しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ マンション標準管理規約及び同コメント <p>管理組合がマンションを適正に管理するにあたって、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として位置づけられています。</p> <p>制定以降も、マンションを取り巻く情勢を踏まえた改正が行われています。</p> ○ マンション標準管理委託契約書及び同コメント <p>管理組合の業務をマンション管理業者に委託する場合に、その内容について混乱を生じないよう、契約書作成の際の指針として示されています。</p> ○ 外部専門家の活用ガイドライン <p>マンションの適正な管理を行うために、区分所有者以外の外部専門家を、新たに管理組合の理事長や管理者として活用する場合の、実務的な留意点や想定される運用例が示されています。</p>
<p>管理状況評価サービスの周知 【新規】</p>
<p>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や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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「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） <p>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。</p> ○ 「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） <p>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。</p> <p>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。</p>

□ 関係団体と連携した相談体制の充実

マンション管理相談（月例窓口相談）【再掲】
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）にマンション管理士を派遣し、マンション管理に関する相談を受け付けています。 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実施します。
管理に関する相談員派遣【再掲】
管理規約の改正等、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ています。

□ マンションの管理状況の把握

マンション管理状況調査の実施
本市に立地するマンションの管理状況を把握し、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、本市が把握しているすべての管理組合を対象としたアンケート調査を定期的に行います。 なお、調査にあたっては、調査未回答の管理組合への追加調査等を実施するなど、より多くのマンションの実態把握に取り組みます。
【調査項目】
マンションの管理状況等（総会、理事会の開催状況、役員を選任状況、管理規約の有無、長期修繕計画の策定状況等建物の維持管理に関する事項 等）
【これまでの調査実績】
平成17年度 回答率 48.1%（アンケート配布数 1,080）
平成28年度 回答率 88.9%（アンケート配布数 1,244、うち現地訪問による回収 767 を含む）
令和2年度 回答率 40.4%（アンケート配布数 1,391）
関係団体等からの情報収集【再掲】
管理規約未策定や管理者の不在等、管理組合の運営に課題を抱えるマンションに関する情報収集を行います。

□ 適正な組合運営を行う管理組合の認定

管理計画認定制度の運用・普及【再掲】	【新規】
<p>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。</p> <p>また、マンションの管理の価値が認知されることにより、マンションの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。</p> <p>（管理計画を認定する際の基準は p22 参照）</p>	

視点3 防災・減災の取り組み等を通じた良好なコミュニティ形成

□ 防災・減災に関する情報提供・啓発

マンションの管理に関するセミナーの開催【再掲】

マンションの管理等に関するセミナーにおいて、防災減災に関する情報発信のほか、参加者とマンション管理に関する専門家とが、情報交換や問題解決のための話し合いをおこなう「管理交流会」や、無料相談会も併せて開催しています。

防災・減災、地域コミュニティに関する情報提供・啓発

「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り組み事例や、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り組み等に関する情報を、関係部署と連携して発信していきます。

□ マンションの防災力向上の促進

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

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。

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り組みの内容や活動段階に応じて、本市が独自に「杜の都防災力向上マンション」として認定しています。

なお、本制度では、「地域団体との連携」を認定要件の一つとすることで、マンションの防災力向上を通じた、安全安心な住環境形成の促進を目指していることから、さらに積極的な制度周知及び制度普及を図ります。



管理状況に課題を抱えるマンションへの働きかけ

□ 積極的な働きかけによる支援

管理組合の運営に課題を抱える管理組合への積極的な支援

【新規】

管理組合の運営に課題があり、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、文書による通知や既存制度を活用した専門家の派遣を実施します。

助言・指導等の実施

【新規】

積極的な支援を受けても改善の見られない管理組合に対しては、法に基づく助言、指導等を実施します。

(助言・指導等を行う際の判断の基準は p22 参照)

第5章 マンションの管理の適正化に関する目標

指針に基づくマンションの適正な管理を推進するための取り組みの効果を評価するため、社会的資産であるマンションの管理のあり方の視点ごとに、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年度におけるものとして設定し、令和7年度に中間進捗状況、計画期間終了年度の令和12年度に達成状況を確認します。

指 標	現在 令和3(2021)年度	本計画期間末 令和12(2030)年度
視点1 マンションの社会的価値の維持・向上		
長期修繕計画を作成している管理組合の割合	85.8%※	95%
25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	41.5%※	75%
視点2 主体となる管理組合の体制維持・強化		
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	140組合
視点3 防災・減災の取り組み等を通じた良好なコミュニティ形成		
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%※	50%

※ 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

第6章 計画の推進に向けて

6-1 マンションの管理の適正化に向けた意識の醸成

マンションの適切な維持管理は、区分所有者が全員で構成する管理組合の主体的な取り組みにより行われるものですが、そのためには、区分所有者それぞれが将来起こりうる課題を認識し、我が事として捉えることができるように、管理の適正化に向けた意識の醸成を図っていくことが必要です。

本市は、マンションの適切な維持管理の推進に向けて、区分所有者等に向けた本計画の周知により、管理の重要性についての普及啓発に取り組みます。

6-2 マンションの管理に関する関係団体との連携強化

本市は、他自治体やマンションの管理に関わる関係団体で構成される「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の一員として、各団体の協力のもと、マンションの管理組合が抱える課題の解決に取り組んできました。

一方、マンションの高経年化が進む中、管理組合の運営に課題を抱えるマンションの増加が見込まれるとともに、建替え等再生に関する相談や省エネ、バリアフリー改修など、時代のニーズに合わせたマンションの資産価値向上に向けた取り組みへの支援など、専門家による支援のニーズは益々高まっていくと予想されます。

このような多様なニーズにこたえるために、関係団体と連携をさらに強化し、有用な情報の提供などの支援に継続的に取り組んでいきます。

6-3 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り組みにも変化が求められることもあると予想されます。

こうした状況の中においても、本市では、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。



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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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） ・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） ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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

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4年度時点） ※ ●は運営団体を示す

- 一般社団法人 マンション管理業協会東北支部
- 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
- 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CATV技術協会東北支部
- 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
- 公益財団法人 宮城県暴力団追放推進センター
- 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

仙台市マンション管理適正化推進計画
令和4年9月

仙台市
都市整備局 住宅政策課