

仙台市マンション管理適正化推進計画の策定について

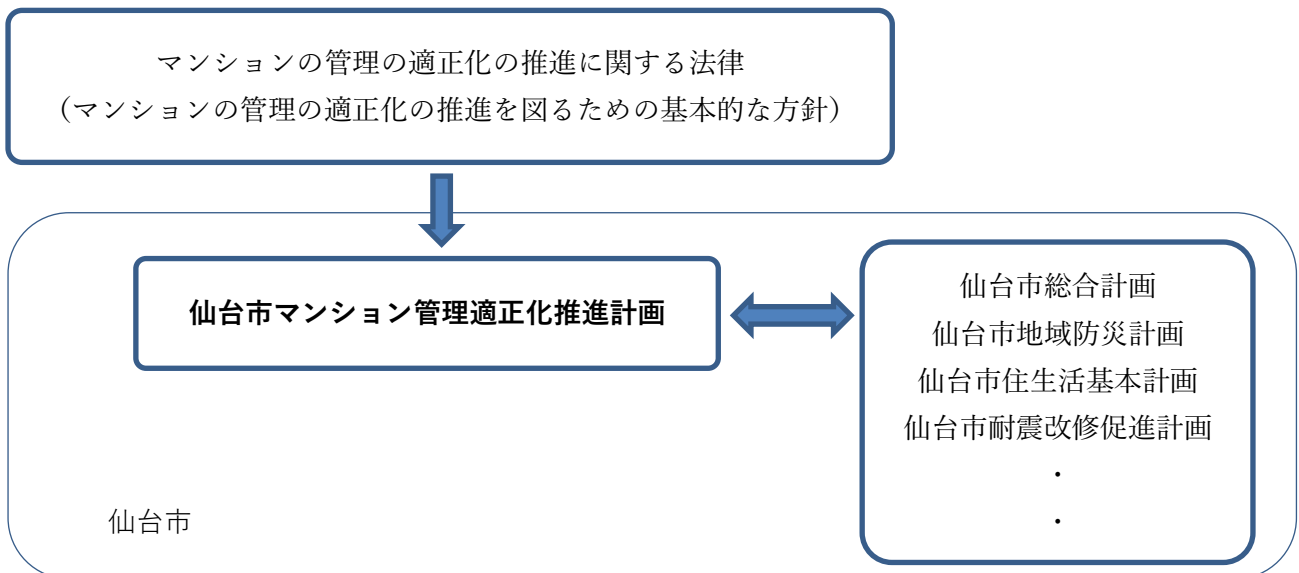
1. 策定の目的

本市では、これまで市内のマンション関係団体等と連携し、マンションの維持管理の適正化の推進に向けて、各施策に取り組んできたところであるが、マンションの高経年化が進む中、建物の維持管理に課題を抱えるマンションは今後も増加していくことが懸念されることから、更なる取り組みの強化が求められている。

そのことから、現状を踏まえた上で、仙台市が目指すマンションの管理に関する目標やマンション管理に求める観点を明確化し、マンションの管理適正化に向けた取り組みを更に推進していくこと、また、適正管理の誘導や、マンション管理の適正性が市場で評価される仕組みとして企図される「管理計画認定制度」の運用を目的として、新たに策定するものである。

なお本計画は、仙台市の各分野における計画と連携しながら、「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12月法律第149号）」改正法（令和2年6月公布。以下、「改正マンション管理適正化法」という。）に基づき定めるものである。

別紙 1-1 改正概要



2. 計画の構成

本計画においては、改正マンション管理適正化法第3条の2の規定の通り、以下を定めることとする。

① マンションの管理の適正化に関する目標

- ▶ 市内マンションの管理実態を踏まえた定量的な目標値

② マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

- ▶ 市内マンションの管理実態を把握するための調査方法および調査の頻度

③ マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

- ▶ 管理適正化のために実施している施策及び今後実施予定の施策

④ 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

- ▶ 改正マンション管理適正化法に規定する「マンション管理適正化指針」*および仙台市の実情を踏まえたマンション管理に求められる観点や水準
(管理組合に対する指導・助言等にあたっての基準)
(マンション管理計画認定制度における認定基準)

※「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針」

⑤ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

- ▶ 管理適正化に関する啓発及び知識の普及のために実施している施策及び今後実施予定の施策

⑥ 計画期間

⑦ その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

別紙 1-2 基本方針(案)の概要

別紙 1-3 マンション管理計画認定制度における認定基準(案)

3. 検討委員会の役割

- ・ 検討委員会において、令和2年度実施調査の結果や、それぞれの立場からのマンション管理に関する課題認識について意見をいただき、挙げられた意見を踏まえて、管理適正化に関する目標や指針を設定する。
- ・ 仙台市が示す計画素案に対する意見のほか、マンション管理適正化に向けた施策の効果を高めるために検討実施すべき内容や、管理計画認定制度に対する仙台市の考え方、制度の目的である適正管理の誘導を実現するための方法について意見をいただき、今後の取り組みに反映させる。
- ・ 上記の議論を踏まえて、計画中間案を作成。パブリックコメント手続きを実施し、検討委員会にて本計画の最終案として取りまとめる。

4. 計画策定スケジュール

	月	計画策定関連	備考
令和3年度	4	・検討委員会委員就任依頼	
	5	第1回検討委員会 (今回) ・管理適正化推進計画の策定について ・R2年度管理状況調査結果について	(マンション管理適正化・再生推進事業業務委託(建物状況調査))
	6		基本方針(管理適正化指針)公布 省令(管理計画認定基準等)公布 長期修繕計画等ガイドライン公表
	7	第2回検討委員会 ・国の管理適正化指針、省令、ガイドラインの確認(助言・指導の判断、管理計画認定要件等) ・仙台市の管理適正化目標値について ・国の管理適正化指針を踏まえた本市独自の指針設定について ・本市における管理計画認定制度の運用について	マンション建替等円滑化法省令・告示改正(要除却認定基準)
	8		管理計画認定手数料算定資料公表
	9	第3回検討委員会 ・仙台市の管理適正化指針と管理適正化目標値について ・管理計画認定制度の運用について(基準・処理期間・審査業務の委託の必要性等)	(建物状況調査の中間報告)
	10		
	11	第4回検討委員会 ・マンション管理適正化推進計画(中間案)の確認 ・管理計画認定制度の運用について	
	12	パブリックコメント手続き(～1月)	マンション建替等円滑化法施行
	1	第5回検討委員会 ・マンション管理適正化推進計画(最終案)の確認 ・管理計画認定制度実施要領(案)の確認	
	2		
	3	マンション管理適正化推進計画策定(手数料条例改正)	
令和4年度	4	マンション管理適正化推進計画運用開始(予定)(改正手数料条例施行)	改正マンション管理適正化法施行
	5		
	6	マンション管理計画認定開始(予定)	

別紙 1-4 法施行に向けたスケジュール