

マンション管理組合のみなさまが活用できる
「支援制度等に関するお知らせ」

仙台市 都市整備局 住宅政策課



Disaster-Resilient &
Environmentally-Friendly City
>>>

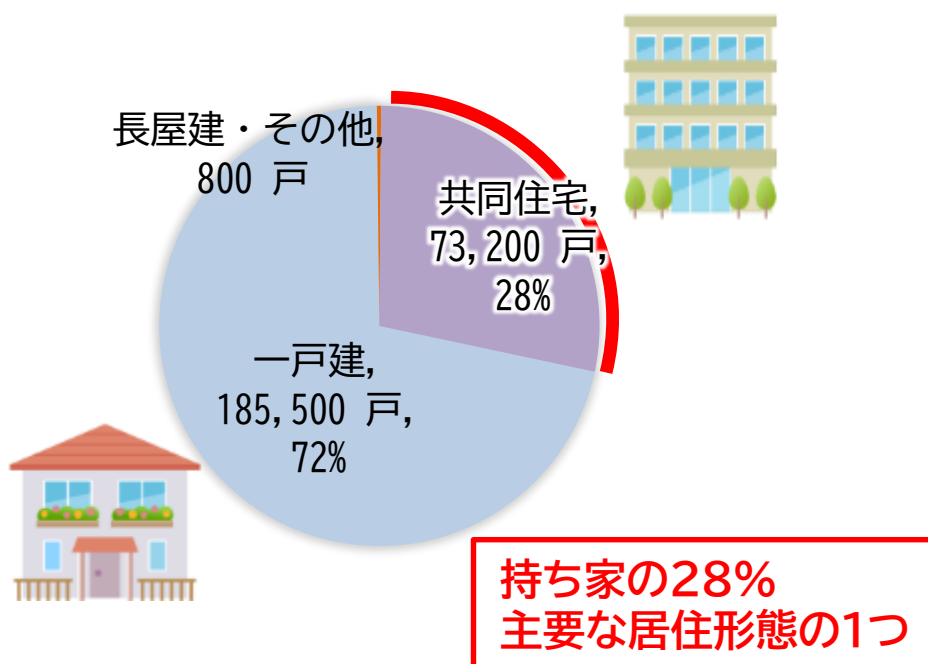
<本日ご紹介する内容>

1. 仙台市の現状と課題
2. 本市の支援制度
3. 管理に関わる分譲マンションに関する施策の紹介
 - 3-1 管理に関する相談員派遣事業
 - 3-2 管理計画認定制度(R4開始)
4. 再生に関わる分譲マンションに関する施策の紹介
 - 4-1 再生検討促進事業(R6開始)
5. 最後に

1 仙台市の現状と課題

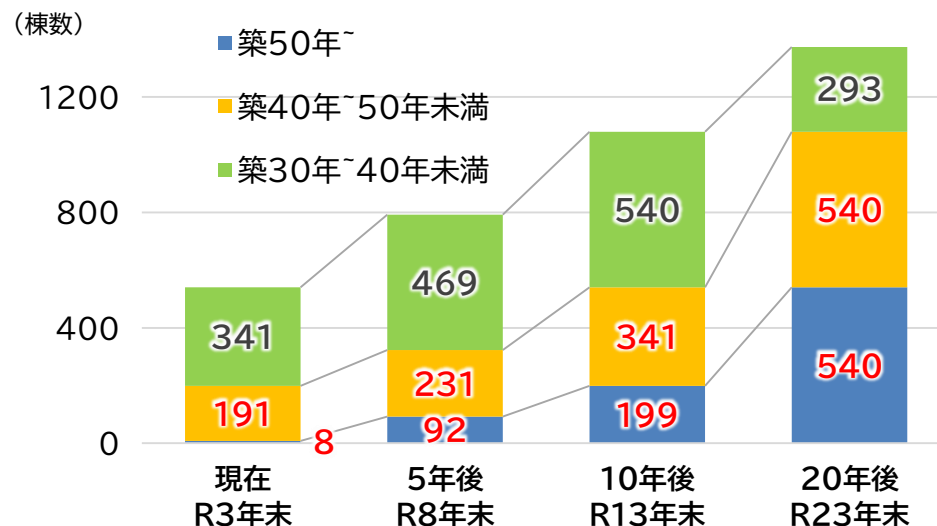
【分譲マンション棟数】 約1,500棟

【建て方別住宅割合（持ち家）】



(出典)R5住宅・土地統計調査

【築後30、40、50年超のマンション棟数】



築40年を超えるマンションは、
20年で約5.4倍

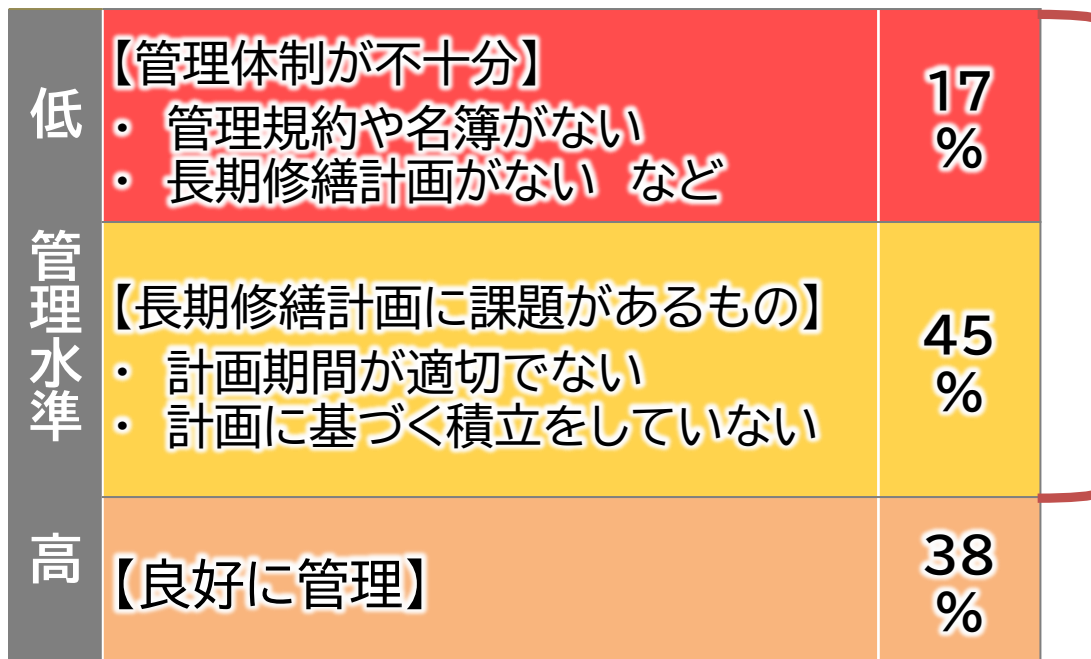
(出典)仙台市マンション管理適正化推進計画
(R4.9策定)

1 仙台市の現状と課題

◆令和5年度 仙台市マンション管理実態調査 結果 (A) アンケート調査

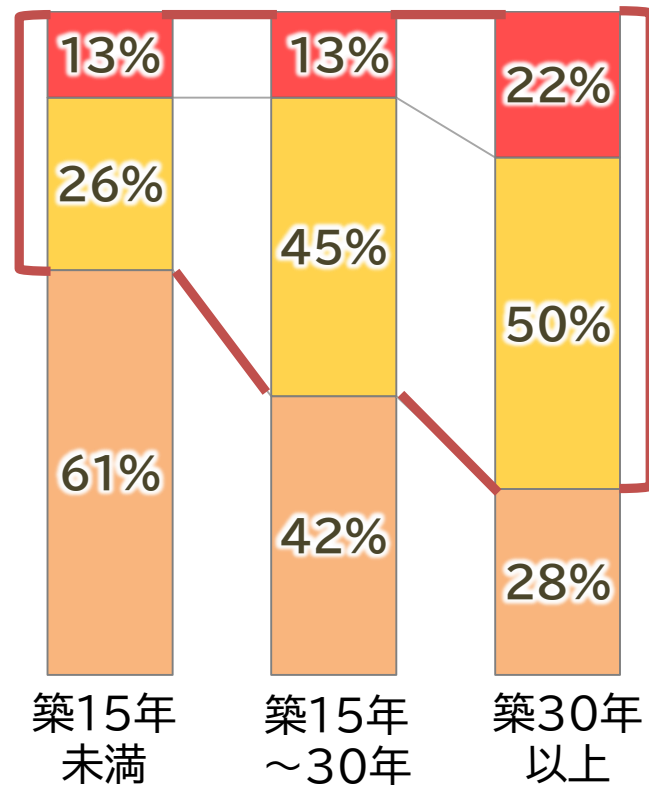
- 高経年になるほど管理に課題を抱えているマンションが増える一方、築15年未満の比較的新しいマンションでも課題を抱えている状況。

【市内マンションの管理傾向】



管理に課題を抱えるマンションの割合: 62%

【築年代別の管理傾向】



1 仙台市の現状と課題

◆令和5年度 仙台市マンション管理実態調査 結果 (B) 外観目視調査

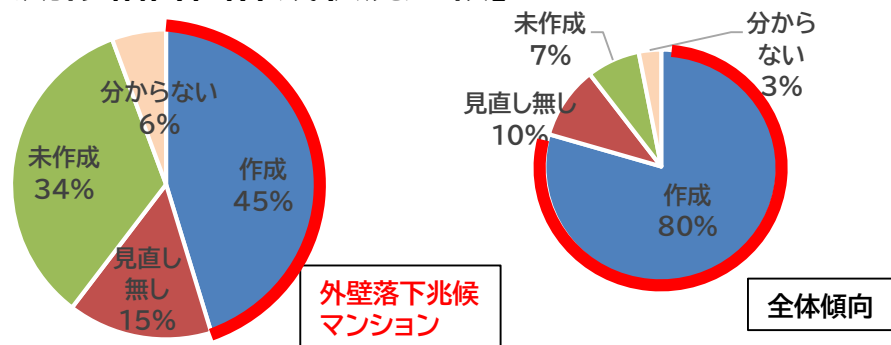
- 外壁落下兆候マンションの傾向として、適時適切な大規模修繕の実施と密接に関連しており、また、長期修繕計画や積立、理事会の開催頻度で全体と差が有り。

【外壁落下兆候マンション(※)の管理運営面の特徴】

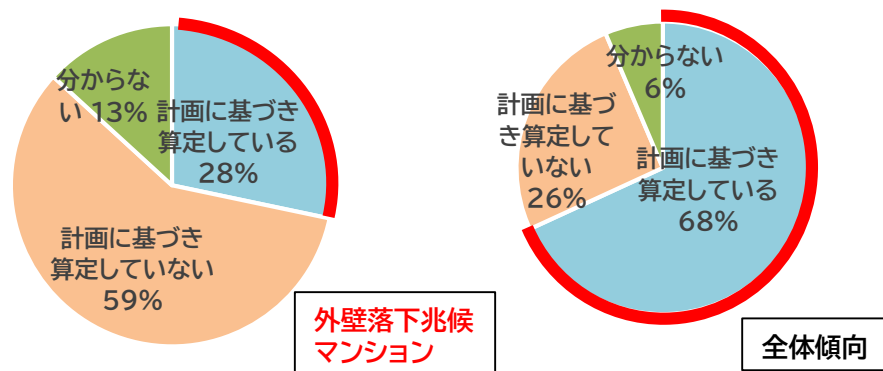
(※外観目視調査において、外装タイルの浮きが複数箇所に見られる状況にあったマンション))

比較項目	外壁落下兆候M	全体
①大規模修繕工事の実施状況		
適時※適切な大規模修繕を実施している割合 (※築20年以上の場合は1回以上、築40年以上の場合には2回以上)	約26%	約81%
②長期修繕計画の作成状況		
長期修繕計画の作成及び適切な見直しを実施している割合	約45%	約80%
③計画に基づく修繕積立金の算定状況		
計画に基づき修繕積立金を設定している割合	約28%	約68%
④役員会(理事会)の開催頻度		
役員会(理事会)を2ヶ月に1回以上開催している割合	約28%	約54%

【長期修繕計画作成状況比較】



【計画に基づく修繕積立金の算定状況比較】



2. 本市の支援制度

①管理	管理全般について相談したい	管理相談事業（行政困りごと相談所）
	管理組合の運営状況を改善・向上したい	管理に関する相談員派遣事業
	管理について認定を受けたい	管理計画認定制度(R4開始)
②防災	防災に取り組みたい	防災コミュニティ支援事業
	防災対策について検討したい	防災マニュアル作成支援専門家派遣事業
	防災の取組みについて認定を受けたい	杜の都防災力向上マンション認定制度
③耐震	耐震化について話をしたい	耐震化相談員派遣事業
	おおよその耐震性を把握したい	耐震予備診断事業
	耐震診断を受けたい	耐震精密診断補助金交付事業
	耐震改修工事をしたい	耐震改修工事補助金交付事業
④再生	マンションの再生について検討したい	マンション再生検討促進補助金交付事業(R6開始)

3. 管理に関わる分譲マンションに関する施策の紹介

①管理	管理全般について相談したい	管理相談事業（行政困りごと相談所）
	3-1 管理組合の運営状況を改善・向上したい	管理に関する相談員派遣事業
	3-2 管理について認定を受けたい	管理計画認定制度(R4開始)
②防災	防災に取り組みたい	防災コミュニティ支援事業
	防災対策について検討したい	防災マニュアル作成支援専門家派遣事業
	防災の取組みについて認定を受けたい	杜の都防災力向上マンション認定制度
③耐震	耐震化について話をしたい	耐震化相談員派遣事業
	おおよその耐震性を把握したい	耐震予備診断事業
	耐震診断を受けたい	耐震精密診断補助金交付事業
	耐震改修工事をしたい	耐震改修工事補助金交付事業
④再生	マンションの再生について検討したい	マンション再生検討促進補助金交付事業(R6開始)

3-1 管理に関する相談員派遣事業

【事業内容】

- 「組合運営の改善」「マンションの維持向上」に取り組む管理組合を支援するために、専門の相談員を無料で派遣し、助言等を実施。

- 分譲マンションの管理組合が対象

ただし、次のア又はイに該当する場合、2名以上の区分所有者により申込みを行うことができます。

ア 管理組合が存在しないとき

イ 管理組合の総会等が直近2年以内に開催されていないとき

【派遣団体】

- (一社)宮城県マンション管理士会
- (NPO)東北マンション管理組合連合会
- (一社)宮城県建築士事務所協会

**仙台市分譲マンション
管理相談員派遣事業**

管理会社との契約内容を見直したい

管理組合をつくりたい

長期修繕計画は、どうやってつくればいいんだろう…

大規模修繕工事の具体的な進め方がわからない…

管理計画の認定に向けて、管理状況の改善をしたい！

管理規約を見直したい

修繕積立金の徴収額を増額したい

居住者名簿を作りたいが、どのように情報を集めたらいいのか…

分譲マンションの管理運営でお困りではありませんか？

仙台市では
『組合運営の改善』『マンションの維持向上』
に取り組む管理組合を支援するために、
専門の相談員を無料で派遣しています！

3-1 管理に関する相談員派遣事業

【申し込みできる内容:チェックリスト1】

⇒ 派遣の上限回数:累計15回

No.	分譲マンションにおける管理等の状況(申込み時点)	チェック	標準 派遣回数
1	管理組合がない		5回
2	直近2年以内に開催された管理組合総会において議事録を作成していない		1回
3	管理組合の組合員名簿がない		1回
4	直近2年以内に、管理組合の総会または理事会を開催していない		3回
5	管理規約がない、または一度も改正したことがない		3回
6	修繕積立金の徴収月額が「修繕積立金ガイドライン」に示される目安下限値以下である		3回
7	管理費または修繕積立金が徴収されていない		5回
8	徴収している管理費・修繕積立金の区分経理がされていない		1回
9	管理委託契約の契約書がない(管理事務を委託している場合)		1回
10	大規模修繕を実施していない(築年数20年以上)		5回
11	長期修繕計画がない		5回

3-1 管理に関する相談員派遣事業

【申し込みできる内容:チェックリスト2】

⇒ 派遣の上限回数:年度あたり5回

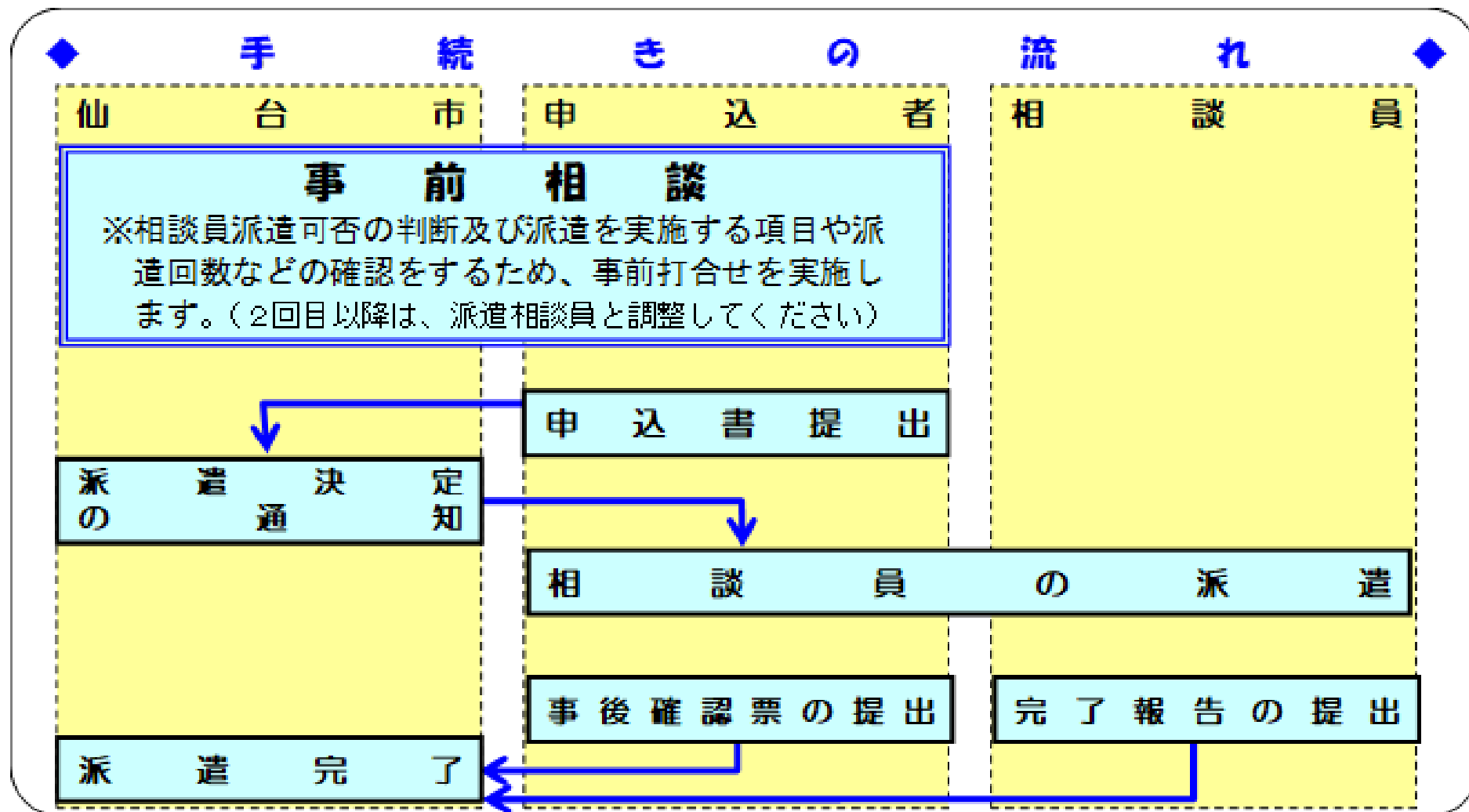
No.	分譲マンションにおける管理等の状況(申込み時点)	チェック	派遣回数
1	修繕積立金の徴収額を増額したい		3回
2	管理規約を改正したい		2回
3	大規模修繕工事を実施したい		3回
4	長期修繕計画の見直しをしたい		4回
5	修繕積立金等の滞納に関する相談をしたい		1回
6	名簿等の作成に関する相談をしたい		1回
7	その他の相談をしたい		1回

※相談項目ごとに上限あり

【留意事項】

- ・相談回数は、管理状況や相談内容によって異なります。
- ・詳細な調査・見積り・設計等の実務は、本派遣事業の対象とはなりません。

3-1 管理に関する相談員派遣事業



3-2. 管理計画認定制度(令和4年10月～)

○背景

- 全国的に高経年マンション急増の見込み。周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化の取組が喫緊の課題。
 - ⇒ 令和4年4月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」施行。「管理計画認定制度」創設。
 - ⇒ 令和4年10月「仙台市マンション管理計画認定制度」開始。(令和7年5月時点で29件認定)

○制度概要

- マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして、仙台市が認定。

◎ 管理水準の維持向上

◎ 客観的な評価が資産価値を守ることに

「マンションの健康診断」、受けてみませんか？



仙台市マンション管理計画認定制度

令和4年10月開始

この制度は…

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして仙台市が認定する制度です

認定を取得すると…

次のような効果が期待されます

- ・区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれることにより、管理水準の維持向上が図られやすくなります
- ・適正な管理水準で管理されており、将来にわたり長く使うことができるマンションとして、客観的に評価され、資産としての価値を守ることができます

また、下記のメリットを受けることができます

- ・(独)住宅金融支援機構の制度を有利に活用することができます
- 『フラット35維持保全型』
- 『マンション共用部分リフォーム融資』
- 『マンションすまい・る債』
- ・マンション長寿命化工事促進税制の適用
- ※管理計画認定の他に長寿命化工事の実施等の一定の要件があります

制度の詳細について

【マンション管理計画認定制度】

制度概要や申請方法は、こちらの仙台市HPをご確認ください。

『仙台市マンション管理計画認定制度』

『制度説明セミナー』の資料、動画』

【マンション長寿命化工事促進税制】

『長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る固定資産税の減額について』
(資産税企画課HP)

問い合わせ先
仙台市都市整備局
住宅政策課
TEL 022-214-8306

3-2. 管理計画認定制度(令和4年10月~)



○仙台市の認定基準(国の基準と同じ)

管理規約

- ☐ 管理規約が作成されている
- ☐ 災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について、定められている
- ☐ 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付又は電磁的方法による提供について、定められている

管理組合の運営

- ☐ 管理者等が定められている
- ☐ 監事が選任されている
- ☐ 総会が年1回以上開催されている

管理組合の経理

- ☐ 管理費及び修繕積立金等について、明確に区分して経理が行われている
- ☐ 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3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である

3-2. 管理計画認定制度(令和4年10月～)



○仙台市の認定基準(国の基準と同じ)

長期修繕計画の作成および見直し等

- ☐ 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について総会にて決議されている
- ☐ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- ☐ 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回以上含まれるように設定されている
- ☐ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立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こと
- ☐ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている

その他

- ☐ 組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている

3-2. 管理計画認定制度(令和4年10月～)

○認定事例の紹介



認定日	令和6年11月11日
マンション名	ライオンズガーデン柏木
所在地	青葉区柏木3丁目3-30
棟数・戸数、 建築年次	1棟・62戸、2002年

～管理組合理事長様の声～

Q. 認定申請のきっかけは何でしたか？

- 管理会社の紹介があったこと。
- すまい・る債の利息上乘せがあり、修繕積立金の抑制が期待できること。

Q. 申請にあたり苦労した点や課題点は？

- 申請後に長期修繕計画の修正が必要となり、事前確認と同一会計年度に改定の承認を得るため、短期間で臨時総会を開催したこと。

Q. 認定を受けた感想

- 今後の管理組合の運営に役立つとともに、マンション資産価値の向上が期待できる
- すまい・る債の利息上乘せが修繕積立金の一助となり、入居者の負担が緩和される

Q. マンションのPRポイント

- 仙台市中心部に近いが、閑静な住環境
- 高齢者から子育て世代まで幅広い年代が住まう場所
- 幾多の地震にも耐えた建物の高性能さ(東日本大震災でも一部損のみ)
- 全戸平置き駐車場で利便性が高い(駐車場に係る修繕費も抑制)

4. 再生に関わる分譲マンションに関する施策の紹介

①管理	管理全般について相談したい	管理相談事業（行政困りごと相談所）
	管理組合の運営状況を改善・向上したい	管理に関する相談員派遣事業
	管理について認定を受けたい	管理計画認定制度(R4開始)
②防災	防災に取り組みたい	防災コミュニティ支援事業
	防災対策について検討したい	防災マニュアル作成支援専門家派遣事業
	防災の取り組みについて認定を受けたい	杜の都防災力向上マンション認定制度
③耐震	耐震化について話をしたい	耐震化相談員派遣事業
	おおよその耐震性を把握したい	耐震予備診断事業
	耐震診断を受けたい	耐震精密診断補助金交付事業
	耐震改修工事をしたい	耐震改修工事補助金交付事業(R6開始)
④再生	4-1 マンションの再生について検討したい	マンション再生検討促進補助金交付事業(R6開始)

4-1. マンション再生検討促進補助金交付事業（令和6年度～）

- 【制度概要】 建築後相当の期間が経過したマンションにおいて、将来を見据え「長寿命化を図る改修」や「建替え等」について考え、日頃からの適正な維持・管理の取組みが重要となります。本市では、将来を見据えた管理組合による再生の取組みを支援。
- 【補助金額】 補助対象経費(税抜)の1/2に相当する額【上限30万円】 ※予算の範囲内で先着順
- 【補助要件】 築30年を経過しているマンションであること等、一定の基準を満たす仙台市内のマンション管理組合

補助対象経費

外部委託により実施する、次に掲げるもの

- マンションの老朽度判定に要する経費
- 区分所有者等の意向調査に要する経費
- 再生手法の比較検討に要する経費
- 再生計画の作成に要する経費
- 管理組合における検討組織の運営支援に要する経費
- 不動産鑑定に要する経費

マンションの将来をみんなはどう考えているのかしら？

改修？建替え？
うちのマンションはどの方法がいいのかわからない

マンションの将来を考える管理組合を支援します！ 令和6年4月開始

仙台市マンション再生検討促進事業

建築後相当の年数が経過したマンションにおいては、将来を見据えて、長寿命化を図る改修や、建替え等について考え、日頃からの適正な維持・管理の取組みが重要です。そのため、管理組合による再生に向けた取組みを仙台市が支援します。

【再生の定義】 「マンションの改修により長寿命化を図ること」または「建替え等」を行うこと

改修 修繕及び改良によりマンションの性能・機能を改善すること

建替え等 マンションの建替えや敷地を売却すること等

【補助の要件】 仙台市内のマンションの管理組合で、以下の要件を満たすもの

- 築30年を経過しているマンションであること
- 補助申請することについて、総会の決議又は理事会の承認を得ていること
- 建替え・敷地売却等の決議が為されていないこと
- 過去に当該補助金の交付を受けていないこと（通算3年までの場合を除く）
- 暴力団等と関係を有していないこと

5. 最後に

- マンションは、仙台市においても重要な居住形態の一つとなっている。
- 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いる。
- そのためには、普段からの適正な管理体制と維持管理の取り組みが重要であり、それらの日常からの取り組みの積み重ねが、自らの資産及びその価値を守ることにもつながる。

⇒ 支援制度を積極的に活用していただき、マンションの資産・価値向上に役立てていただければ幸いです。

