

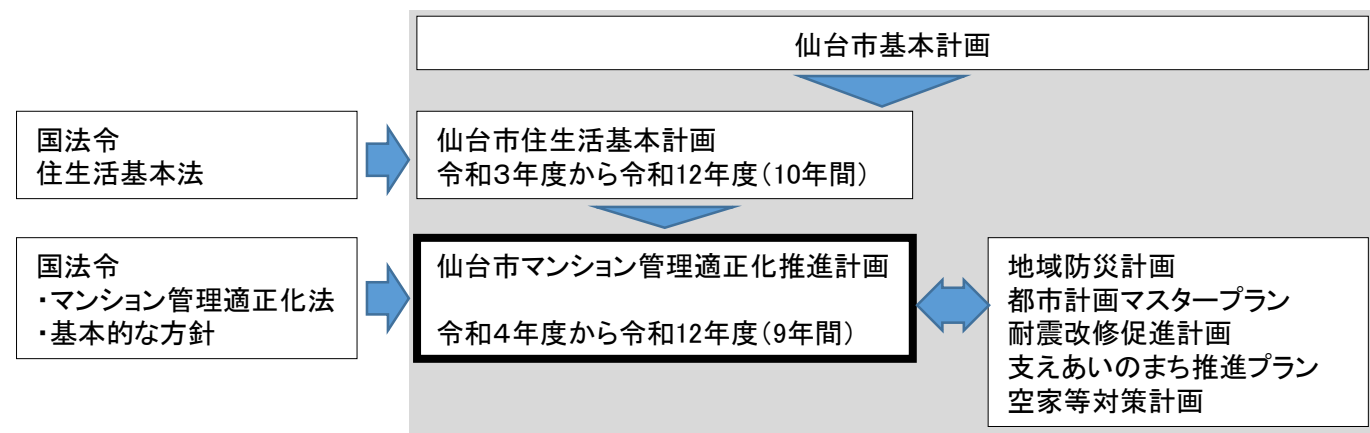
第1章 仙台市マンション管理適正化推進計画の概要

■ 計画の背景・目的

- 一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、区分所有者間の意思決定や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
- 今後、マンションの維持管理が適正に行われず老朽化が著しく進行した場合、マンションの居住環境のみならず、安全性や環境面等で社会的にも深刻な影響を及ぼす可能性があります
- このような状況の中、マンションの管理の適正化の取り組みの更なる推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成できることとなりました。
- 本市においても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、より積極的かつ計画的に取り組んでいくため、本計画を策定することとしました

■ 計画の位置づけ

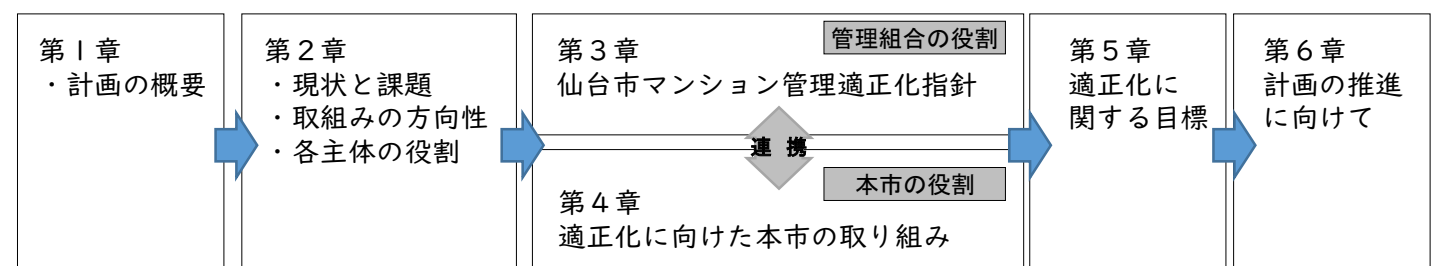
本計画は、住宅分野に関する「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、マンションの管理の適正化を通して、「多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい」の実現を目指すものです。



仙台市住生活基本計画の基本理念



計画の構成



第2章 現状と課題

■ 本市の現状

高経年化の進行

- 本市のマンション戸数は、持ち家全体の総数の約27%を占め、本市の主要な住居所有形態
- 現在、約1,500棟のマンションが立地し、そのうち築40年以上が199棟あり、20年後には約5.4倍の1,080棟に増加見込み

区分所有者の高齢化

- 戸建て住宅を含む持ち家のうち65歳以上の世帯主の割合がおよそ46%にのぼっており、マンションの永住意識の高まりから、区分所有者の高齢化の進行が予想される

管理組合運営の不安

- 本市実施のアンケート結果より「区分所有者の高齢化」「役員への担い手不足」「組合活動に無関心な区分所有者の増加」を将来の不安とする管理組合の割合が築年数に比例して増加
- 建物維持に必要な「修繕積立金の不足」を不安視する管理組合は全体の36%

■ 課題

- 主体的な管理に対する認識不足
- 建物維持に関する専門的知識の不足
- 建物維持に必要な長期的視点の不足
- 管理組合による防災の備えの不足
- 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加

■ 各主体の役割

市民 (管理組合 区分所有者など)

- 管理組合 国の基本的な指針、仙台市マンション管理適正化指針に留意し、適正なマンションの管理を主体的に努める。
- 区分所有者等 管理組合の一員として役割および修繕の必要性を十分認識し、その役割を適切に果たすよう努める。

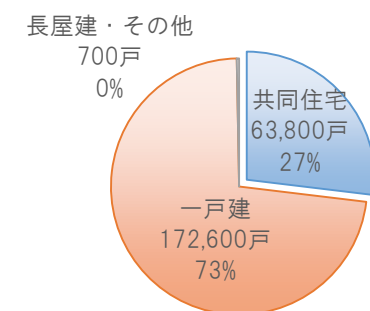
関係団体 (マンション管理士 マンション管理業者等)

- マンション管理士 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
- マンション管理業者など 管理組合から管理事務の委託を受けた場合は、誠実にその業務を行う。
- 分譲会社 管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定め、購入者へ理解を得られるよう説明を行うよう努める。

仙台市

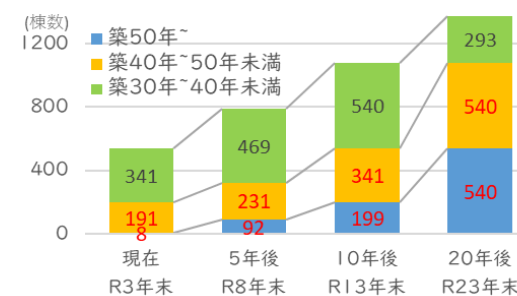
- 管理状況などの実態把握
- 計画的なマンションの管理の推進に関する施策
- 管理計画認定制度を適切に運用し、マンション管理水準の維持向上等を図る
- 専門的知識を有する者や関係団体と連携
- 専門家を派遣する等の能動的な関与、必要に応じた助言等

【建て方別住宅割合 (持ち家)】



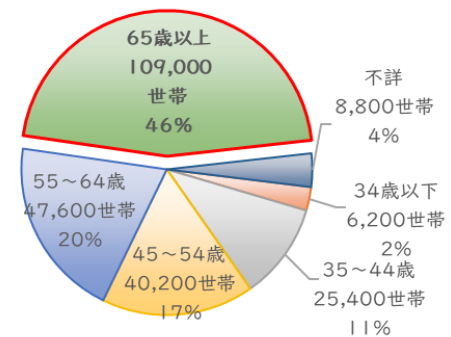
(出典) H30住宅・土地統計調査

【築後30, 40, 50年超のマンション棟数】

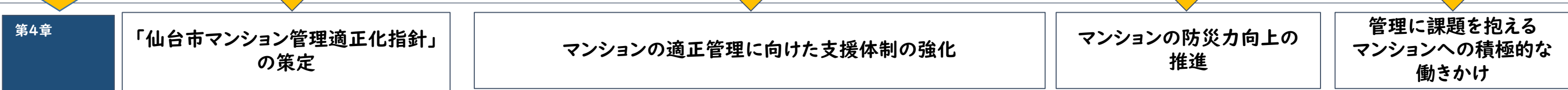
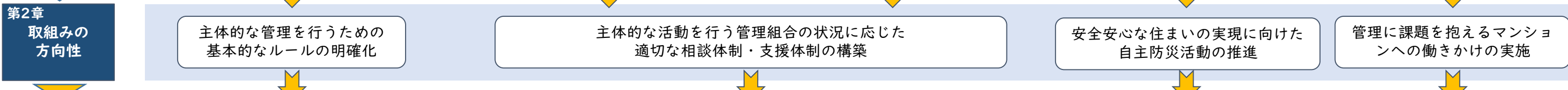
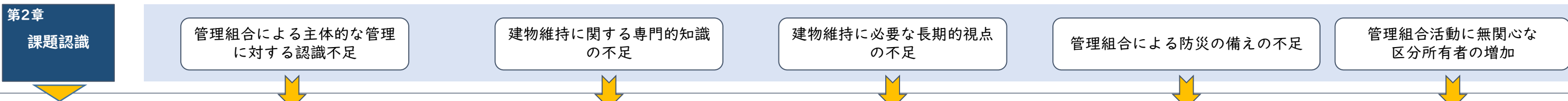


(出典) 仙台市マンションデータベース

【持ち家の世帯主の年齢割合】



(出典) H30住宅・土地統計調査



仙台市マンション管理適正化指針 第3章

マンションの管理の主体である管理組合が取り組むべき事項を示すものです

社会的資産であるマンションの管理のあり方

マンションが重要な社会的資産の一つであることの理解を促し、マンションにおける快適で安心な暮らしの実現のために、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

個人資産であるマンションの管理のあり方

個人資産であるマンションを管理する目的やそのあり方を示すものです

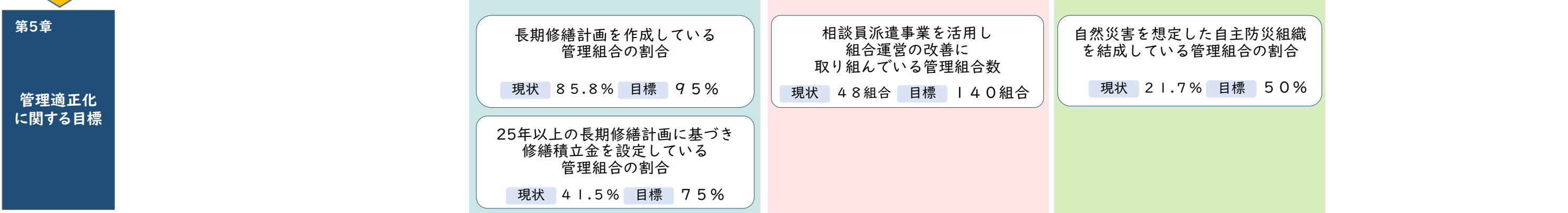
マンションの管理に関して留意すべき事項

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示すものです

※管理計画の認定基準、法に基づく助言指導等の判断の基準を併せて示します

指針に示す、社会的資産であるマンションの管理に関する3つの視点を推進するための本市の取り組み

<p>視点1 マンションの社会的価値の持続・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> □ マンションの管理に関する情報提供・啓発 セミナーの開催／建物維持に関するガイドライン等の周知／指針等の周知／管理状況評価サービスの周知 □ マンションの維持管理に関する補助制度等の周知 耐震化促進事業／マンション管理センターの制度／住宅金融支援機構の制度 □ 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）／管理に関する相談員派遣 □ 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／関係団体等からの情報収集 □ マンションの管理状況の把握 管理状況調査の実施／関係団体等からの情報収集 □ 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 ※認定基準を指針に規定 	<p>視点2 管理の主体となる管理組合の体制維持・強化</p>	<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の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 防災・減災に関する情報提供・啓発 セミナーの開催／防災・減災に向けた地域コミュニティに関する情報発信 □ マンションの防災力向上 防災マニュアル作成の推進／防災・減災に取り組むマンションの認定
--	--	---



適正化に向けた本市の取組み