

# 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

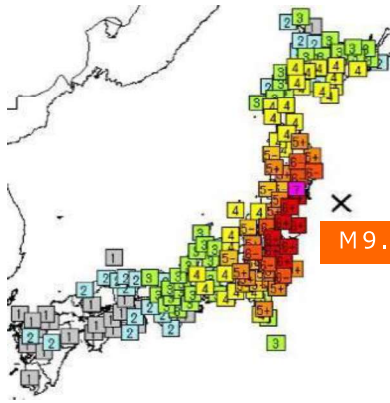


## <本日ご紹介する内容>

1. 東日本大震災におけるマンションへの影響
2. 防災に関わる分譲マンションに関する施策の紹介
  - 2-1 防災コミュニティ支援
  - 2-2 防災マニュアル作成について
  - 2-3 仙台市杜の都防災力向上マンション認定制度
3. その他支援制度
  - 3-1 管理計画認定制度について
  - 3-2 再生検討促進事業について
4. まとめ

# 1.東日本大震災におけるマンションへの影響

## 東日本大震災の概要



- 発生日時 2011年3月11日(金) 14時46分頃
- 震央地名 三陸沖(北緯38.1度、東経142.5度)
- 規模 マグニチュード9.0
- 市内最大震度 震度6強 ○東部沿岸部 津波 推定7.1m(仙台港)

### 被害概要

宮城 死者 10,476 全壊 83,005  
 全国 死者 19,702 全壊 122,000

死者 全壊  
※関連死含む

出典: 死者・行方不明: 警察庁 令和6年2月末現在、震災関連死: 復興庁 令和5年12月現在  
 建物被害: 警察庁 令和3年3月現在

### 《市内の分譲マンション被害状況》

- ・倒壊マンションはなく、100棟以上が「全壊」のり災判定
- ・受水槽等の被害、非構造部材の壁面破損により玄関扉の開閉が困難になるなど生活に支障

### ○建物への被害

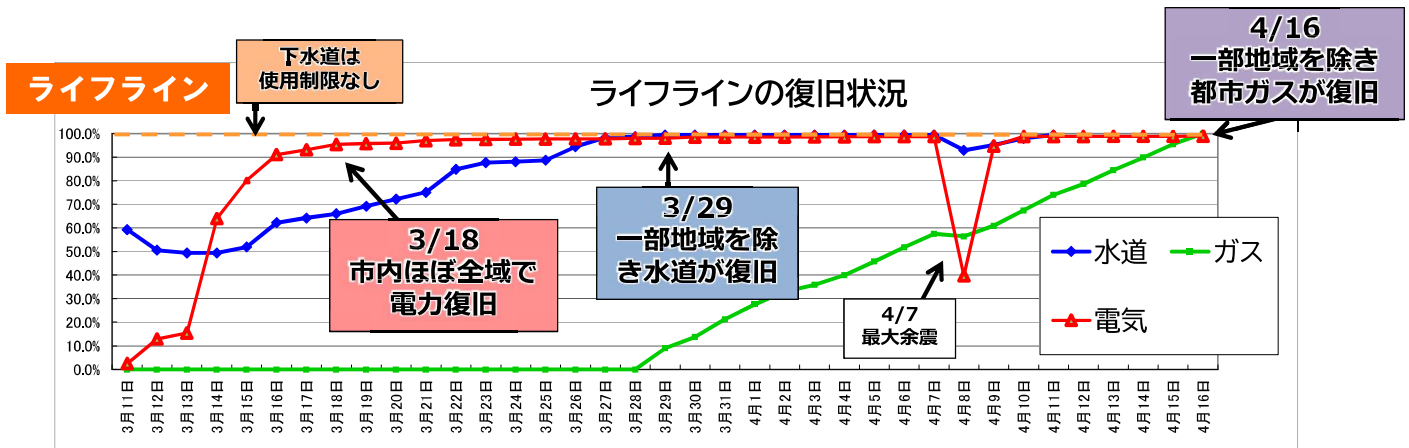


出典: 仙台市分譲マンション防災マニュアル作成の手引

# 1.東日本大震災におけるマンションへの影響

## ○(参考)東日本大震災時のライフライン復旧状況

⇒電力復旧まで約1週間、水道復旧まで約3週間、都市ガス復旧まで約1か月



### ○生活環境への影響

震災におけるライフライン停止時の水や食料の調達・運搬など高層建物特有の課題

### ○災害時の対応

マンション区分所有者・居住者同士の支合いで、非常時の不便な生活を乗り切った事例も報告  
 ⇒ 耐震化等の「ハード」の取り組みはもちろんのこと、マンション内のコミュニティづくりやルールづくりなど「ソフト」の取り組みの重要性を再認識

## 2. 防災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	2-1 防災に取り組みたい	防災コミュニティ支援事業(R6開始)
	2-2 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
	2-3 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)

5

### 2-1 防災コミュニティ支援(令和6年度～)

- 「防災」をテーマに区分所有者・居住者同士の交流のきっかけづくりに活用できる、各種支援制度を紹介。
  - まずは、興味のあることから、はじめてみませんか？
- ① マンションの防災マニュアルを見てみよう
  - ② 専門家を呼んで防災・減災を学ぼう
  - ③ 災害VR(バーチャリアリティ)を体験しよう
  - ④ 防火・防災訓練をしよう
  - ⑤ 非常食の試食や簡易ベッドを体験してみよう
  - ⑥ 分譲マンションの耐震化
  - ⑦ 止水板等の設置工事費補助

仙台市マンション防災コミュニティ支援  
「防災」をテーマに居住者同士の交流のきっかけづくりに支援します。

防災活動。まずは、興味のあることから、はじめてみませんか？

マンションコミュニティの維持 防災を体験しよう 防災の取り組みを支援します

支援メニュー

見よう・聞こう！

対策しよう！

体験しよう！

- 1 マンションの防災マニュアルを見てみよう
- 2 専門家を呼んで防災・減災を学ぼう
- 3 災害VR(バーチャリアリティ)を体験しよう
- 4 防火・防災訓練をしよう
- 5 非常食の試食や簡易ベッドを体験してみよう
- 6 分譲マンションの耐震化
- 7 止水板等の設置工事費補助

～ 各支援メニューの概要・お問い合わせ先は裏面をご覧ください。～

⇒ 詳細は別添チラシ参照

6



## 2-2 防災マニュアル作成支援専門家派遣事業

【制度概要】 マンションの防災活動を促進するため、防災マニュアル作成に取り組む管理組合等に対し、仙台市が専門家を派遣し、適切な助言や情報提供を実施

【利用回数】 1管理組合等につき5回まで(市負担、組合無料)

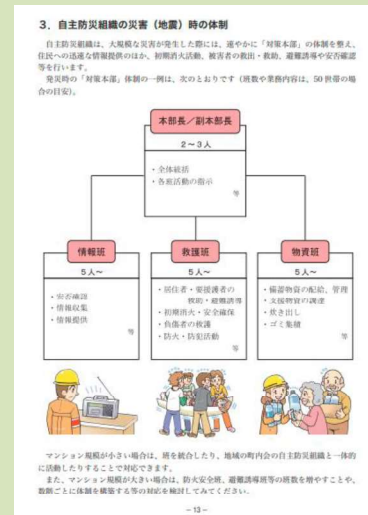
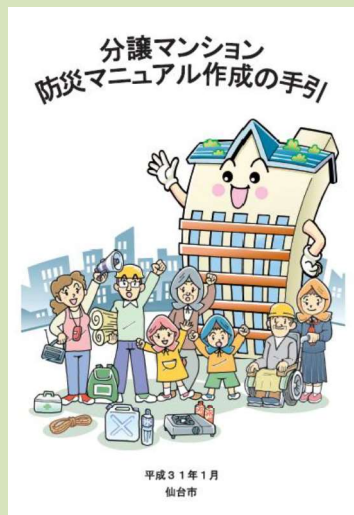
【実績】 94組合 (マニュアル作成 62組合) ※令和6年3月時点

※ 令和6年度は6月中旬頃開始予定



### 《参考》分譲マンション防災マニュアル作成の手引(平成31年作成)

- 東日本大震災において明らかになったマンションの課題、被災時における防災活動の成功・失敗体験事例を掲載。
- マニュアルの作成手順に沿った構成。



▲「防災マニュアル作成の手引」はこちらからご覧いただけます

## 2-3 仙台市杜の都防災力向上マンション認定制度

【制度概要】 マンションにおける防災活動の更なる取り組みや、建物性能の向上を促進するためマンションの防災力をハード面(防災性能)とソフト面(防災活動)仙台市が認定

【実績】 62棟 (防災性能のみ27棟、防災活動のみ34棟、いずれも25棟) ※令和6年3月時点

### 防災性能 での認定(最大3つ星)

#### 建物本体の耐震性能

①～③のいずれかに該当

- 昭和56年6月1日以降の建築確認
- 耐震改修促進法(以下「法」という)第17条の認定を受け改修工事を行ったもの
- 法第22条の認定を受けたもの



#### 防災性能

防災備蓄倉庫の設置や避難場所の確保等、下の5項目から選択

- 窓ガラスの落下防止
- 防災備蓄倉庫設置
- 避難場所の確保
- 耐震ドア設置
- ILバ-タ地震時管制運転装置設置

2項目 ⇒ ★  
3～4項目 ⇒ ★★  
全て ⇒ ★★★

### 防災活動 での認定(最大3つ星)



自主防災組織結成



防災マニュアル作成

8項目から選択

なし ⇒ ★  
4～7項目 ⇒ ★★  
全て ⇒ ★★★

- 防災訓練の実施
- 地域の防災訓練への参加
- 地域の避難所運営に関する連携
- 家具の転倒防止対策
- 非常用電源の確保
- 災害用簡易トイレの確保
- 救急用資機材の整備
- 飲料水・食糧の確保



「防災性能」と「防災活動」の両方なら最大「6つ星」

# 3. その他支援制度（近年創設した制度紹介）

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
	<b>3-1</b> 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	<b>3-2</b> 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)

9

## 3-1. 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6年5月時点で11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維持保全身型』
- 『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、コチラの仙台市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の取得税率の減額について』

（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

⇒ 詳細は別添チラシ参照

## 3-1. 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	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 管理規約が作成されている</li><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> 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</li></ul>
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 管理者等が定められている</li><li><input type="checkbox"/> 監事が選任されている</li><li><input type="checkbox"/> 総会が年1回以上開催されている</li></ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li><li><input type="checkbox"/> 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</li></ul>

## 3-1. 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	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> 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</li><li><input type="checkbox"/> 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</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 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</li></ul>



## 3-1. 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5年9月20日
マンション名	ザ・センタータウンズ パラッジオ小田原式番館
所在地	青葉区小田原8-11-6
棟数・戸数 建築年次	1棟・84戸、1999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？

- 既に防災組織を立ち上げ、杜の都防災力向上マンション認定制度の六つ星を取得しており、管理計画認定の申請に取り組む事で、マンション管理の取り組み強化に繋がれると思いました。

#### Q. 申請にあたり苦労した点や課題点は？

- 長期修繕計画の見直し、管理規約の電子化と改定作業、居住者名簿の作成作業等。また、初めての事なので認定申請のWEBによる入力作業にも苦労しました。
- 課題は、各計画や仕組みの適切な運営により、それらを確実に根付かせることです。

#### Q. 認定を受けた感想

- 仙台市のマンション管理相談員派遣事業を活用したNPO法人東北マンション管理組合連合会の派遣相談と、各理事や居住者の皆様の協力により、認定取得に繋がりました。
- 今後も管理組合として、適切な管理運営にしっかり取り組んでいきたいと思っています。

#### Q. マンションのPRポイント

- 防災委員会を中心とした防災訓練や防災備蓄品管理等の取り組み、修繕委員会を中心とした長期修繕計画の適切な実行、管理運営委員会の立ち上げなど、今後の管理運営適正化の推進に対する取り組みを行っています。

## 3-1. 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3月27日
マンション名	ヴェルビュ上杉
所在地	青葉区上杉2-7-25
棟数・戸数 建築年次	1棟・41戸、1992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？

- 修繕積立金の不足や管理不全がマンションを取り巻く問題としてクローズアップされ始め、適切にマンションが管理されているといった公的な認定が区分所有者の安心につながると判断した。

#### Q. 申請にあたり苦労した点や課題点は？

- 特に課題といったものはなかった。

#### Q. 認定を受けた感想

- 認定を受けた事により、すべての管理において健全かつ適正に運営されているということが認められ、管理組合運営の自信につながった。

#### Q. マンションのPRポイント

- 当マンションは築30年を越えるが各居室に真空ガラスやスマートキーを導入し、さらに火災盤は最新のシステムを採用することで、各居室のどの部屋で火災が発生したかがわかる設備になっている。
- 特に真空ガラスを導入してからはエアコンをつけることが減り、電気代が安くなり、大変助かっている。

## 3-2. 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

そもそも再生とは？

マンションの建物状態はどうなっているのかしら？

マンションの将来をみんなはどう考えているのかしら？

第40年か... 将来を考えると早期修繕計画の見直しが必要かな

改修？建替え？うちのマンションはどの方法がいいのか？

こんなときに活用できます！

**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）
- 暴力団等と関係有していないこと

⇒ 詳細は別添チラシ参照

15

## 4. まとめ

- もしものときに助けられるのが、マンションの区分所有者・居住者同士の支え合いや、地域団体等との連携。
- 建物被害を最小限に抑えるため、被害が生じたとき困らないようにするためにも、普段からの適正な管理体制と維持管理の取組みが重要。
- それらの日常からの取組みの積み重ねが、自らの資産及びその価値を守ることにもつながる。

⇒ 取組みの第一歩として、防災をきっかけとした顔のみえる関係づくりからはじめてみてはいかがでしょうか。

