

令和6年5月24日第2回
仙台市マンション管理適正化
推進施策検討委員会

本市のマンション管理適正化推進施策の あり方について



・本市のマンション管理適正化推進施策のあり方をまとめるにあたり、第1回検討委員会の議論を踏まえ、以下の点についてご意見をいただきたい。

テーマ①：主体的管理の意識醸成と体制づくり

論点①： 資料1-1 (P.1) の施策のあり方について、更に加える視点はあるか。

論点②： 届出制度等に関する意見を多くいただいたが、特にどのような効果を狙うべきか。また実施にあたっての課題は何か。
(市、管理組合、区分所有者、分譲事業者、管理会社 等)

テーマ②：管理組合運営に課題のあるマンションに対する支援

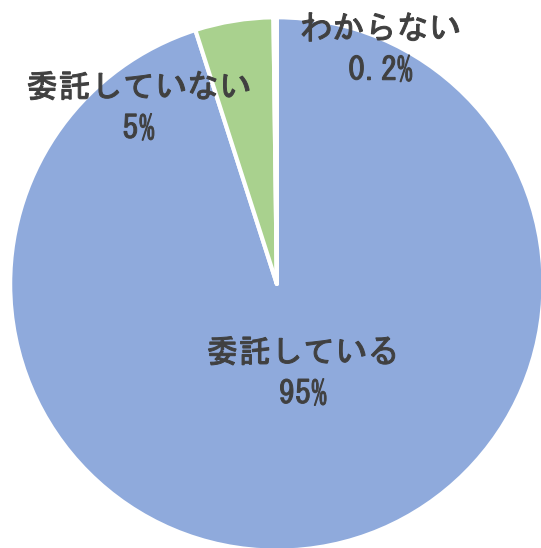
論点①： 資料1-1 (P.2) の施策のあり方について、更に加える視点はあるか。

(補足)マンション関連データについて

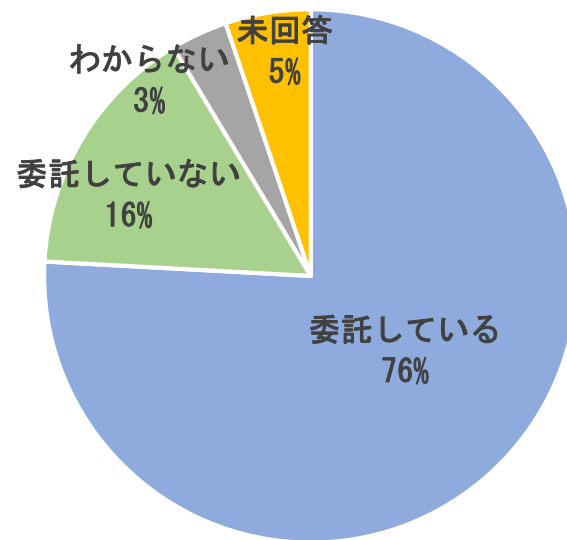


令和5年度マンション管理実態調査結果 (管理業務委託割合)

- 全体傾向： 委託している割合95%
- 外観目視調査より浮きなど複数箇所みられるマンション： 委託している割合76%



全体傾向



令和5年度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

(補足) 「管理不全マンション」及び 「管理不全の兆候がみられるマンション」について



- 国土交通省における「管理不全マンション」の明確な定義は見当たらないところ。
- 今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料における、「管理不全マンションによって生じる外部不経済の特徴」に紹介されているいくつかの事例は、以下のとおり。

管理不全マンションによって生じる外部不経済の特徴(戸建住宅との比較)

建物の規模による特徴

- マンションは戸建て住宅と比べて**規模が大きい**ため、劣化が進み、漏水などを原因として外壁剥落などが発生した場合、**周辺住民や通行人に対する物理的な損害**のほか、**景観や衛生などの観点で生じる悪影響は大きなものとなる。**

■ A市のマンション(築49年・12戸)

- ・ 2階外廊下が落下し、自治体より使用中止勧告。



■ B市のマンション(築49年で除却・9戸)

- ・ 外壁が崩落した結果、アスベスト飛散の恐れから周辺住民がマスク生活を余儀なくされた。



建物の所有形態による特徴

- マンションに生じた劣化事象の修繕にあたっては、**管理組合の合意形成が必要**であるが、**区分所有者の所在が分からない場合や費用負担をめぐって意見の対立**などが生じた場合には、**合意形成に時間を要する**ことがあり、劣化事象の改善に時間を要することがある。

■ C市のマンション(築60年程度・20戸未満)

- ・ 物件の状態の改善に向けて動いている区分所有者はごくわずかであり、合意形成が困難な状態が続いている。

■ D市のマンション(築50年程度・40戸程度)

- ・ 自治体より維持保全についての勧告文書を数回送付しているものの、10年以上にわたり、複数回の外壁の落下が発生。

維持保全に関する内容

⇒ 外壁落下が生じている事例

⇒ 景観や衛生面で周辺に悪影響を与えている事例

運営体制に関する内容

⇒ 合意形成が困難な状態が続く事例

運営体制 + 維持保全

⇒ 合意形成が困難な状況により外壁落下が続いている事例

(補足)「管理不全マンション」及び 「管理不全の兆候がみられるマンション」について



■東京都の事例

東京都「東京 マンション管理・再生促進計画」[令和4(2022)年3月改定]において、以下のとおり示されている。

○計画において使用する用語の定義

《管理不全》

- マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

《管理不全の兆候》

- 管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

(補足)「テーマ②:管理組合運営に課題のあるマンションに対する支援」 の議論の対象とするマンションについて



仙台市マンション管理適正化推進計画

- 本市が、マンション管理適正化法第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。

運営体制に関する内容

①管理規約

- 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

②管理組合の運営

- 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
- 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

③管理組合の経理

- 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

維持保全に関する内容

④長期修繕計画の作成及び見直し等

- 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
- 修繕積立金を積み立てていない

令和5年度 仙台市マンション管理実態調査の結果からみえた課題

- 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の、管理運営面の特徴。

運営体制に関する内容

a) 管理組合の運営

- 役員会(理事会)を2ヶ月に1回以上開催していない

維持保全に関する内容

b) 大規模修繕工事の実施

- 適時※適切な大規模修繕工事を実施していない
※ 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

c) 計画に基づく修繕積立金の算定

- 長期修繕計画に基づき修繕積立金が設定されていない

(補足)本検討委員会の議論の対象とするマンションについて



今後分譲される新築マンション

市内の分譲マンション全棟 [約1,500棟]

管理に課題を抱えるマンション

- 運** ①管理規約（規約がない等）
- 運** ②管理組合の運営（総会が開催されていない等）
- 運** ③管理組合の経理（管理費と修繕積立金の区分経理がされていない等）
- 維** ④長期修繕計画の作成及び見直し等（長期修繕計画や修繕積立金がない等）

- 運** a) 理事会の開催頻度が少ない
- 維** b) 適時適切な大規模修繕工事を実施していない
- 維** c) 長期修繕計画に基づき修繕積立金が設定されていない

- 維** ・長期修繕計画が25年未満など適切ではない

本市の助言、指導および勧告を行う際の判断基準の目安に該当するマンション

「R5年度管理実態調査の結果からみえた課題」に該当するマンション

＜R6年度プッシュ型支援対象＞
築21～40年で、上記のうち一定の基準の該当するマンションに対し、モデル的に実施

凡例

- 緑** 「テーマ①:主体的管理の意識醸成と体制づくり」に関する内容
- 青** 「テーマ②:管理組合運営に課題のあるマンションに対する支援」に関する内容
- 運** 運営体制に関する内容
- 維** 維持保全に関する内容

(補足) 長期修繕計画について



- 令和5年度マンション管理実態調査結果より、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マンションが半数以下となっている状況。

【マンション管理適正化推進計画における指標】

指 標	推進計画		R5 結果
	現状値 (R2調査推 計値)	目標値	
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%	88.2%
<u>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</u>	<u>41.5%</u>	<u>75%</u>	<u>41.6%</u>
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%	26.8%