

仙台市におけるマンション管理適正化 に向けた取組

令和7年10月10日
仙台市 都市整備局 住宅政策課

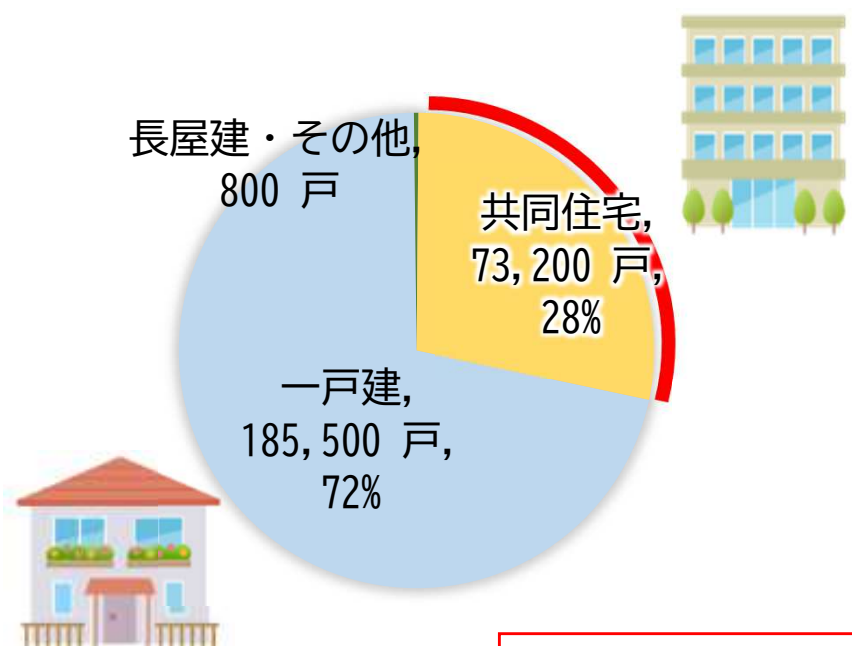
<本日の内容>

1. 仙台市の現状と課題
2. プッシュ型支援の概要
3. R6年度 実施内容
4. R6年度の考察とR7年度の展開について

1. 仙台市の現状と課題

【分譲マンション棟数】 約1,500棟

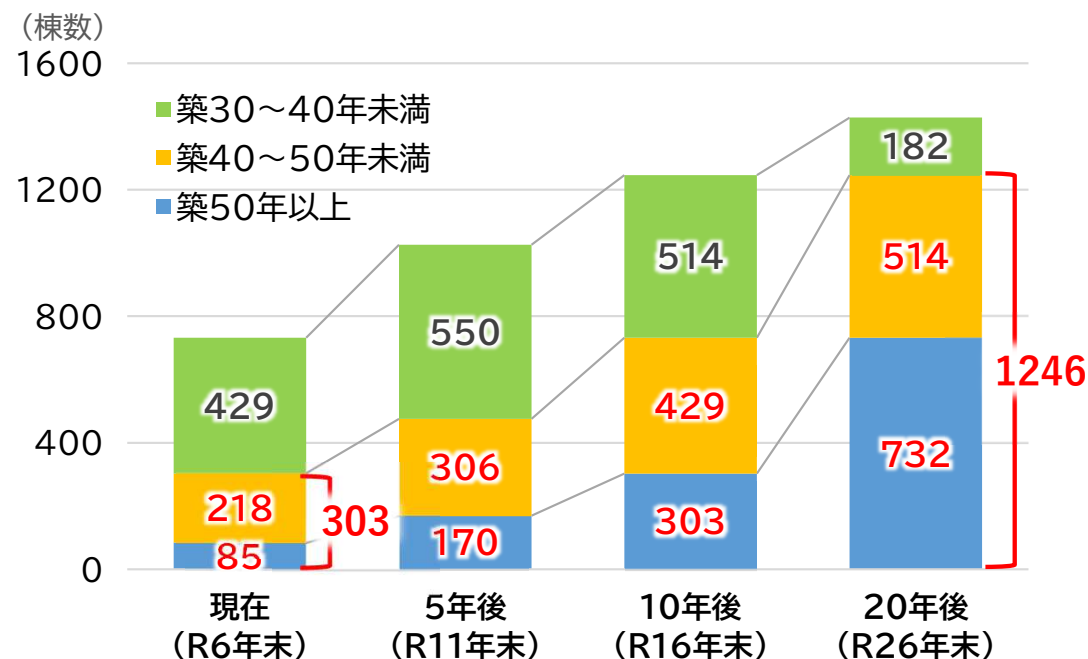
【建て方別住宅割合（持ち家）】



持ち家の28%
主要な居住形態の1つ

(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年以上のマンションは、
20年で約4倍

*仙台市独自集計による

【参考】分譲マンションに関する仙台市の支援制度一覧

事業名		事業内容
管理	管理相談事業(行政困りごと相談所)	総務省が設置する「行政困りごと相談所」に毎月マンション管理士を派遣し、管理窓口相談を受付。
	管理相談員派遣事業	管理状況の改善・向上に取り組む管理組合に対し、マンション管理士等専門家を直接派遣し、助言等を実施。
	管理計画認定制度	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市が認定
防災	防災コミュニティ支援事業	防災活動や防災をテーマとした居住者同士の交流のきっかけづくりを支援
	防災マニュアル作成支援専門家派遣事業	マンション防災マニュアルの作成に取り組む管理組合に対し、マンション管理士等専門家を直接派遣し、助言等を実施。
	杜の都防災力向上マンション認定制度	マンションの防災力向上推進に向け、優れた防災性能を持つマンションや防災活動に取り組む管理組合を認定。
耐震	耐震化相談員派遣事業	マンションの耐震化に取り組む管理組合に対し、マンション管理士や建築士を直接派遣し、助言等を実施。
	耐震予備診断支援事業	耐震化啓発を目的に、耐震診断技術者による簡易診断費用の9割を補助。
	耐震精密診断補助金交付事業	耐震精密診断を行う管理組合に対し、その費用の一部を補助。
	耐震改修工事補助金交付事業	耐震改修工事を行う管理組合に対し、その費用の一部を補助。
再生	マンション再生検討促進補助金交付事業	管理組合が実施するマンションの再生等に関する外部委託による検討に対し、委託経費の一部を補助(3か年限度)

⇒ 管理適正化に向けた様々な施策を実施してきたところであるが、一方で、管理に無関心で、活動が不活発なマンションには施策が届かない課題有

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

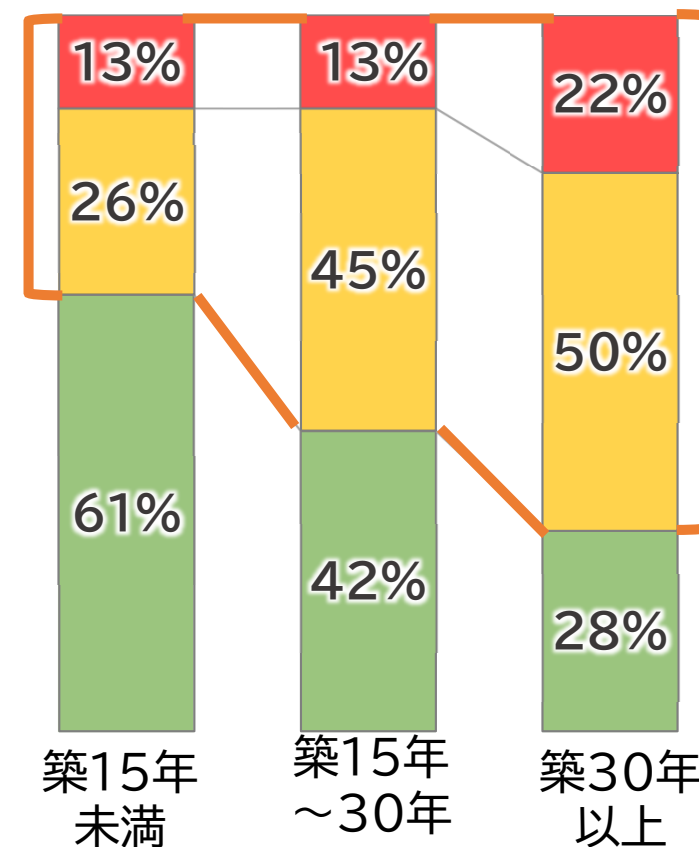
- 高経年になるほど管理に課題を抱えているマンションが増える一方、築15年未満の比較的新しいマンションでも課題を抱えている状況。

【市内マンションの管理傾向】

管理水準	低	【管理体制が不十分】 ・ 管理規約や名簿がない ・ 長期修繕計画がない など	17%
		【長期修繕計画に課題があるもの】 ・ 計画期間が適切でない ・ 計画に基づく積立をしていない	45%
	高	【良好に管理】	38%

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

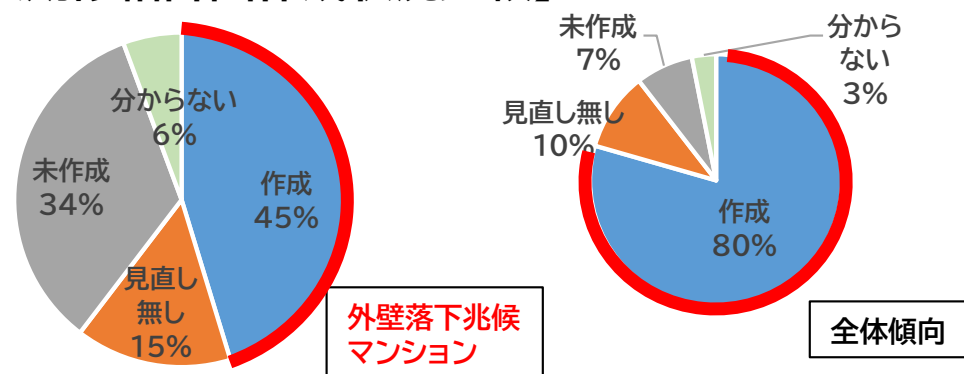
- 外壁落下兆候マンションの傾向として、適時適切な大規模修繕の実施と密接に関連しており、また、長期修繕計画や積立、理事会の開催頻度で全体と差が有り。

【外壁落下兆候マンション(※)の管理運営面の特徴】

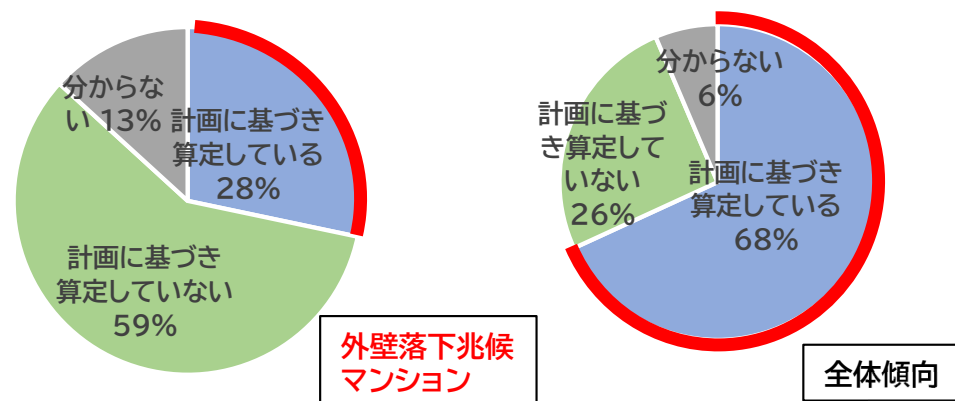
(※外観目視調査において、外装タイルの浮きが複数箇所に見られる状況にあったマンション))

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】



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 結果より

- 外壁落下等の兆しのあるマンションの中には、区分所有者の管理意識の希薄化や管理組合の機能不全化から、これまでの相談体制では、状況改善が困難なものがある。
- 管理相談員派遣制度やセミナーなど、これまでも主体的な管理意識のある管理組合に対しては、その取り組みを後押しする施策を実施してきたが、主体的な管理意識が低い管理組合に対してはその取り組みが届かず、建物の老朽化が進んでいる状況である。

➡ 管理の適正化推進のためには、行政の支援制度を利用するに至っていないマンションに対しても働きかけが必要

2. プッシュ型支援の概要

◆プッシュ型支援の概要

前述のような背景から、意識醸成を目的として、以下のような手順で行政から支援の呼びかけを行い、アドバイスを行うことで適正な管理の体制づくりを目指す。

- ①支援対象マンションの選定(基準の設定)
- ②選定マンションへの支援の呼びかけ
- ③支援マンションの決定
- ④マンションの課題の抽出
- ⑤課題に応じたアドバイスの実施

目指す姿

適正な管理体制

仙台市



支援の呼びかけ

支援対象マンション



支援の希望

支援マンション決定



課題抽出
アドバイス実施

3. R6年度 実施内容

①支援対象マンションの選定(基準の設定)

【A基準】

将来にわたる適正管理の体制づくりが可能な、
まだ高経年に至っていないマンションを選定



以下の全ての基準に該当するマンション

- ① 大規模修繕工事を実施したことがない
/ わからない
- ② 長期修繕計画がない / 適切な見直しが無い
- ③ 修繕積立金を計画に基づいて算定していない
- ④ 理事会の開催頻度が少ない
(2か月に一度以上の開催がない。)
- ⑤ 築年数が21～40年

**【A基準】に該当するマンションで戸数の大きい
ものに案内送付**

【B基準】

都心部で管理不全に陥ると外部不経済の影響度
が高いことから、管理不全の未然防止のための
意識醸成が必要なマンションを選定



以下の全てに該当するマンション

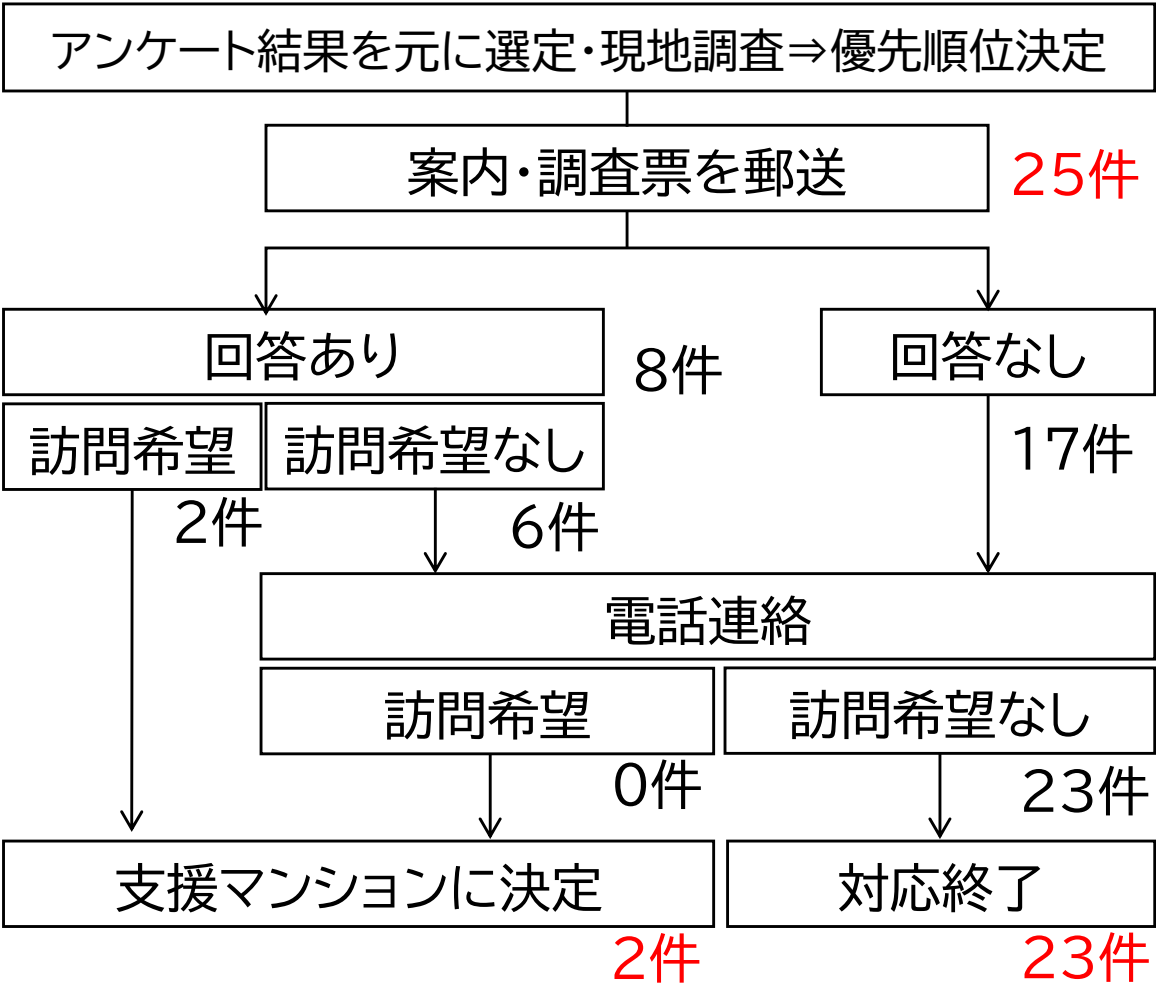
- ① 仙台市中心部*に存する
- ② 長期修繕計画がない

*「仙台市立地適正化計画(令和5年度策定)」で定める
都市機能誘導区域

**【B基準】に該当するマンションで戸数の大きい
ものに案内送付**

3. R6年度 実施内容

②選定マンションへの支援の呼びかけ



制度説明

令和6年度
仙台市分譲マンション専門家訪問・アドバイス

訪問対象のマンションにマンション管理に関する専門家が訪問し、個々のマンション管理組合の課題に応じたアドバイスをさせていただきます。

訪問対象マンション

- 別紙調査票のQ1～10の設問のいずれかの回答が「2」に該当するマンションで、Q11で訪問を希望したマンション

訪問内容

- マンションの管理状況や修繕工事の実施状況等をヒアリングさせていただき、課題等に応じたアドバイスをさせていただきます。（総会の資料や大規模修繕の履歴等をご用意していただけますと、より状況にあったアドバイスができます）
- 長期修繕計画の作成支援を行います。なお、本作成支援は調査・診断を伴わない、マンション管理センターの長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等を活用したものととなります。

〈相談事例〉

- 管理組合の設立や運営に関すること
- 管理規約作成・改正に関すること
- 長期修繕計画及び修繕積立金等に関すること
- 大規模修繕工事等に関すること

など

本市のマンション管理に関する支援制度等をご紹介します。

訪問する専門家・訪問日時

- 日程調整後、マンション管理士等が訪問します。
- 訪問回数は2～3回程度を予定。（初回の訪問は仙台市職員が同行します）

訪問費用

- 無料（※マンション管理士等への報酬及び長期修繕計画作成費用は仙台市が負担します）

以下の事項については行いませんのでご注意ください！

- 測定器等を使用した建物の精密測定及び詳細調査並びに建物診断
- 設計及び工事並びに維持管理業務の受発注並びに業者の選定及び紹介
- 居住者間及び居住者と近隣住民との間の紛争解決及び権利調整
- 建物の瑕疵についての判断、管理者や工事施工業者等との交渉、計画図面や資金計画書等の作成
- 上記のほか、当該事業の趣旨又は目的に反すること

3. R6年度 実施内容

③支援マンションの決定

決定した支援マンションの概要は以下のとおりである。支援を依頼するマンション専門家として、宮城県マンション管理士会に委託を行った。

	Aマンション	Bマンション
基準	A基準より選定	B基準より選定
立地	郊外部	都心部
築年数	築30年超	築50年程度
戸数	約30戸	約70戸
管理状況	管理会社に委託	自主管理
長期修繕計画	作成していない	作成していない
特徴	投資目的の区分所有者が多く、 賃貸率が高い	理事長をはじめとする少数で 管理組合運営を行っている

3. R6年度 実施内容

④マンションの課題の抽出 **Aマンション**

各マンションに対し、ヒアリング調査と現地調査を行い、マンションが抱える課題の抽出を行った。

	マンションの状況
ヒアリング調査	・総会の出席者は役員2名程度で固定 ・投資を目的とした区分所有者が多く、7～8割が居住していないため管理に対する関心が薄い ・投資家としての目線が強く、修繕積立金・管理費を利回りの観点で設定 ・長期滞納者あり
現地調査	・鉄骨階段の鉄部の劣化が進行している ・外壁の一部にクラックがみられる ・雨漏りが発生している



- ・ 管理会社まかせによる、管理に対する関心の希薄さに対する**意識改善**
- ・ 長期修繕計画・修繕積立金についての**理解**、修繕積立金不足による影響の**認識**

3. R6年度 実施内容

④マンションの課題の抽出 **Bマンション**

各マンションに対し、ヒアリング調査と現地調査を行い、マンションが抱える課題の抽出を行った。

	マンションの状況
ヒアリング調査	・理事長他数名が主体となり、管理組合運営となっており、会合等に参加しない役員が多い ・長期修繕計画はないが、営繕に長けた歴代の管理者等が手入れを行ってきた ・修繕履歴の資料は整っていない ・修繕積立金設定の考え方について関心はある
現地調査	・外壁や鉄部の塗面は比較的綺麗な状態である ・防水保護塗装の一部にはがれ、外壁の一部にクラックや爆裂がみられる



- ・ 組合運営を行っている固定メンバー以外の区分所有者の**当事者意識の共有**
- ・ 長期修繕計画についての**理解**、終末期に対する**思案**

3. R6年度 実施内容

⑤課題に応じたアドバイスの実施

Aマンション

Bマンション

- ① 長期修繕計画についての説明
 - ・ 長期修繕計画の目的や内容について
 - ・ 長期修繕計画の作成・更新の進め方
- ② 長期修繕計画案作成によるシミュレーション
 - ・ 長期修繕計画案作成による収支シミュレーション
 - ・ マンションの状況に応じた条件を設定、複数のモデルを比較検討
- ③ マンションの状況に応じたアドバイスシートの作成
 - ・ 管理、修繕状況の現状を客観的に整理
 - ・ 喫緊の問題等を踏まえ、取り組むべき事項の提示
- ④ 仙台市の支援制度の紹介

なぜ計画が必要か、計画をたてるとどのようなことが分かるか、についての理解



複数の計画を比較検討することで、自分たちが望むマンションの将来像について考えてもらうための動機付け



管理状況に対する専門家の客観的な視点での整理、マンションが取り組むべき、実現可能な手段について言及



一連の支援により管理意識の醸成を図り、既存の支援制度活用への誘導を図る

3. R6年度 実施内容

⑤課題に応じたアドバイスの実施

【成果】

Aマンション

- 投資目的の区分所有者が多く、管理に対する関心の希薄さの意識改善が課題であるが、理事長、理事には、マンションの価値の維持という観点でも適正な管理が重要であることを理解していただけただけだ
➡ 主体的管理に対する意識の醸成
- 長期修繕計画とは何かというところからスタートしたが、最終的には計画の有用性についても理解を示していただけただけだ。
- 利回り重視で減額した修繕積立金について、現状の金額では必要な修繕工事が実施できず、資金不足に陥ることを認識し、改正に向けた意欲の向上につながった
➡ 適正な長期修繕計画・修繕積立金への理解の向上

3. R6年度 実施内容

⑤課題に応じたアドバイスの実施

【成果】

Bマンション

- 当事者意識の不足する区分所有者が多いことに対して、区分所有者間での意識共有、合意形成が重要であるという認識を持っていただけた
➡ 区分所有者が担うべき管理組合の一員としての役割に対する認識の共有
- 長期修繕計画の重要性と、作成することの必要性について理解していただけた
- 将来の資金状況を見える化することにより、現状の修繕積立金の設定額をはじめとした資金計画について、問題提起ができた
➡ 適正な長期修繕計画・修繕積立金への理解の向上
- 高経年マンションであるということもあり、30年の計画を立てることにより、自分のマンションの終活について考えるきっかけづくりができた
➡ 再生・終末期への意識の醸成

4. R6年度の考察とR7年度の展開について

◆ R 6 年度の考察

- ・ 訪問マンションの理事長や理事の管理意識の向上につながり、意識醸成に対する一定の効果は感じられた。今後も継続的な支援が求められる。
- ・ 訪問を希望しないマンションへのヒアリングでは、賃貸化率の高さや管理会社任せの傾向が見受けられた。
- ・ 個人情報保護を理由に、管理会社から理事長や理事につないで頂けない状況もあり、発信方法についても検討が必要であると感じた。

◆ R 7 年度の展開

- ・ 本市の長期修繕計画がない、見直していないマンションは全体の約15%(約250棟)にのぼることから、これらにターゲットを絞ったセミナーの実施を行った。
 - ・ 上記セミナーの参加状況及び、行政主催の管理組合向け連続講座への参加意向アンケートから、セミナーへの参加など一定の関心はあるものの、特定の組合を対象とした支援制度を利用するには至っていないマンションが一定数あることが分かった。
-  R7年度では、そうした改善に一定の意欲がありながら支援制度利用に至っていない、一歩踏み出す後押しが必要なマンションについても、プッシュ型支援の対象マンションとして検討を行っていく。