

令和 5 年度第 2 4 回庁議提案 **審議**・報告・その他

提出 日：令和 6 年 3 月 2 6 日

担当部・課：建設部建築指導課〔内線 5 6 7 8〕

① 件 名
宮城県マンション管理適正化推進計画の作成及び石巻市マンション管理計画認定制度の創設について
② 施策等を必要とする背景及び目的（理由）
<p>【背景】 国は、老朽化したマンションが急増し、区分所有者の高齢化により管理組合の運営が困難となることや、適切な管理費、修繕積立金等資金計画の運用も困難となってきた状況から、マンションの管理の適正化の推進に関する法律を改正した。 改正法では、地方公共団体がマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を任意で作成する「マンション管理適正化推進計画（以下「計画」という。）制度」のほか、計画を作成した地方公共団体が適切な管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」が創設された。</p> <p>【目的】 宮城県及び県内 1 1 市と共同で計画を作成し、管理計画認定制度を創設することにより、マンション管理の適正化を図るもの。</p>
③ 根拠法令及び総合計画又は個別計画との整合性
<p>【根拠法令】 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 1 2 年法律第 1 4 9 号） マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（平成 1 3 年政令第 2 3 8 号） マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成 1 3 年国土交通省令第 1 1 0 号） マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンション建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 6 2 号）</p> <p>【〔総合計画との整合性 総合計画の位置付け：有・<input type="checkbox"/> 又は 〔個別計画との整合性〕】</p>
④ 提案に至るまでの経過（市民参加の有無とその内容を含む。）
<p>令和 2 年 6 月 マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンション建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の公布 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及びマンション建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の施行 令和 5 年 9 月 宮城県から県内 1 1 市共同での計画の作成について提案</p>
⑤ 主な内容
<p>1 宮城県マンション管理適正化推進計画（県及び 1 1 市による共同作成）</p> <p>(1) 計画作成主体 宮城県、石巻市、白石市、角田市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、大崎市、栗原市、気仙沼市</p> <p>(2) 計画期間 令和 6 年度～令和 1 2 年度（7 年間）</p> <p>(3) 計画作成による効果 マンション管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即した助言、指導及び勧告することができる。</p> <p>(4) マンション管理適正化の推進を図るための施策 宮城県内のマンション管理組合数 1 2 4 組合（うち石巻市 1 7 組合）</p> <p>① マンション管理状況の把握 ② マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及 ③ 管理計画認定制度の運用 ④ 関係団体との連携体制の充実</p>

<p>2 石巻市マンション管理計画認定制度</p> <p>(1) マンション管理計画認定基準（5年毎の更新）</p> <p>① 管理規約が適切に作成されていること</p> <p>② 管理組合の運営が適正であること</p> <p>③ 管理組合の経理：管理費と修繕積立金が適正に区分経理及び適正管理されていること</p> <p>④ 長期修繕計画の作成及び見直し等が計画されていること</p> <p>⑤ 居住者名簿を備え、年1回以上の内容確認が行われていること</p> <p>(2) 管理計画認定</p> <p>一定の基準を満たす場合、市より認定通知書を交付する。</p>
<p>⑥ 実施した場合の影響・効果（財源措置及び複数年のコスト計算を含む。）</p>
<p>【影響・効果】</p> <p>宮城県マンション管理適正化推進計画を作成することにより、マンション管理適正化指針に即した助言、指導及び勧告することができ、管理組合等の管理意識の向上及び建物の維持保全に関する知識の普及が図られる。</p> <p>また、管理組合が定める管理計画を本市が認定することにより、認定を受けた管理組合は住宅金融支援機構の融資の優遇や、固定資産税の優遇措置を活用し、マンション長期修繕計画の資金計画を適正に運用することで、マンションの適切な維持保全につながる。</p>
<p>⑦ 他の自治体の政策との比較検討</p>
<p>【宮城県内の状況】</p> <p>令和4年9月 仙台市（独自作成）</p>
<p>⑧ 今後の予定及び施行予定年月日</p> <p>令和6年3月 宮城県マンション管理適正化推進計画作成</p> <p>石巻市マンション管理計画認定制度に関する事務処理要綱制定</p> <p>（施行予定年月日：令和6年4月1日）</p>
<p>⑨ その他</p>