

宮城県マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

(共同作成)

| 計画の作成主体 | 対象区域 |
|---|----------|
| 宮城県 | 県内の町村の区域 |
| 石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、 名取市、角田市、多賀城市、岩沼市、 栗原市、大崎市、富谷市 | 各市の区域 |

目次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 第1章 計画の概要 | 1 |
| 1-1 はじめに | 1 |
| 1-2 計画の位置付け..... | 1 |
| 1-3 対象区域 | 2 |
| 1-4 計画期間 | 2 |
| 1-5 計画の構成 | 2 |
| 第2章 マンションを取り巻く現状と課題..... | 4 |
| 2-1 マンションの現状..... | 4 |
| 2-2 対象区域におけるマンション管理の課題..... | 11 |
| 2-3 課題に対する将来像と取組の方向性..... | 12 |
| 第3章 マンション管理適正化の推進を図るための施策..... | 13 |
| 3-1 マンション管理状況の把握..... | 13 |
| 3-2 マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及..... | 13 |
| 3-3 管理計画認定制度の運用..... | 14 |
| 3-4 関係団体との連携体制の充実..... | 14 |
| 第4章 マンション管理適正化に関する目標..... | 16 |
| 第5章 宮城県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準） | 17 |
| 第6章 計画推進に当たって..... | 19 |
| 6-1 管理組合及び区分所有者等の役割..... | 19 |
| 6-2 宮城県（町村）及び各市の役割..... | 19 |
| 6-3 外部専門家（マンション管理士等）の役割..... | 20 |
| 6-4 マンション管理業者等の役割..... | 20 |
| 6-5 その他関係団体の役割..... | 20 |
| 参考資料 | 22 |

本計画における用語の定義は、特段の説明がない限り、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）の規定のとおりとします。

第1章 計画の概要

1-1 はじめに

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンション¹（以下「マンション」といいます。）は、各所有者の共同生活に対する意識の違い、多様な価値観や考えを持った所有者間の意思決定の難しさ、居住・賃貸・事務所・店舗など利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物の修繕を行う際の技術的な判断の難しさなど、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。

さらに、宮城県においても第2章で示すデータのとおり、今後、マンションの高経年化と、居住者の高齢化が進行することにより、管理活動の停滞や建物維持に必要な資金の不足に悩むマンションが増加していくことが予想されます。

このようなマンションが、適切に維持管理されないまま、老朽化が著しく進行した場合、区分所有者等自らの居住環境の悪化のみならず、外壁等の剥落などによる近隣住民の生命・身体への被害、地域の環境悪化を生じさせるなど、社会的にも深刻な影響を引き起こす可能性があります。

宮城県のまちづくりを進めていく上では、マンション管理の主体である管理組合の運営を適正化し、マンションを良好な状態に保全するための施策を講じていくことが重要です。

このような認識のもと、マンション管理適正化の推進に必要な事項を定めることを目的として、「宮城県マンション管理適正化推進計画²」を作成することとしました。

1-2 計画の位置付け

本計画は、次のページの図1-1のとおり「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」といいます。）第3条の2の規定に基づく「マンション管理適正化推進計画」として、宮城県（対象：県内の町村の区域）と次の各市（対象：各市の区域）が共同で作成するものです。

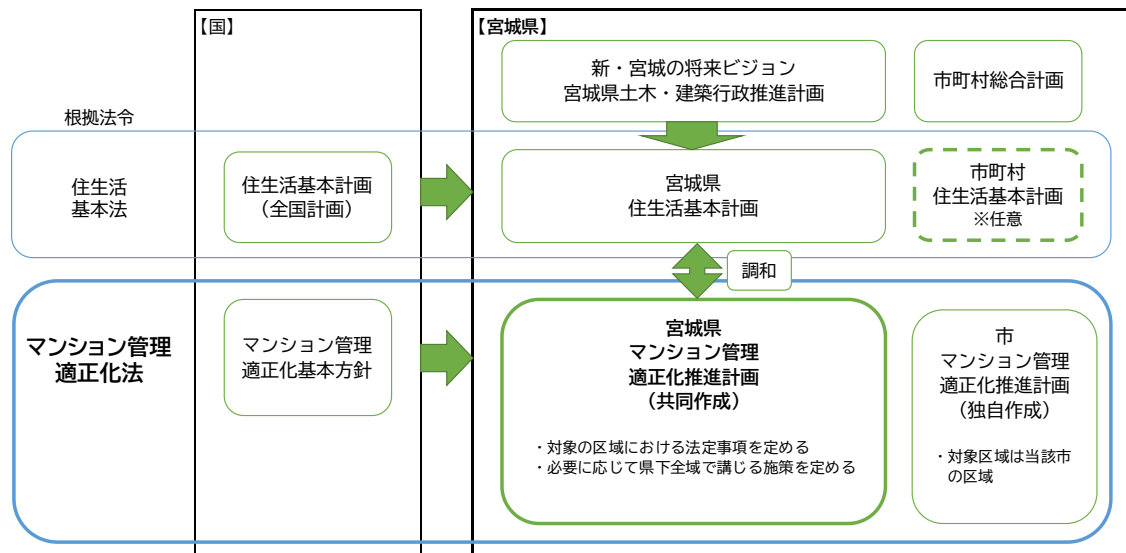
石巻市・塩竈市・気仙沼市・白石市・名取市・角田市・多賀城市・岩沼市・栗原市・大崎市・富谷市

¹ マンションの定義は、マンション管理適正化法第2条第1号のとおりです。2人以上の区分所有者がいて、居住の用に供する部分のある建物等が本定義におけるマンションに該当します。

² マンション管理適正化法が令和2年6月に改正され、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（以下「マンション管理適正化基本方針」といいます。）に基づき、マンションの管理適正化を効果的に推進するための計画である「マンション管理適正化推進計画」を都道府県等が地域の実情等に応じて独自に作成できると定められました。

また、この計画は宮城県が住民の住生活の安定の確保及び向上の促進のために作成している「宮城県住生活基本計画」と調和するものです。

図1-1 計画の位置付け



1-3 対象区域

本計画の対象区域³は、以下のとおりです。

| 計画の作成主体 | 対象区域 |
|---|----------|
| 宮城県 | 県内の町村の区域 |
| 石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、 名取市、角田市、多賀城市、岩沼市、 栗原市、大崎市、富谷市 | 各市の区域 |

1-4 計画期間

「宮城県住生活基本計画」と終期を合わせ、令和6年度から令和12年度までの7年間を計画期間とします。

また、5年に1回を目安にマンション管理状況調査を実施し、その結果を踏まえて、必要に応じて本計画を見直すものとします。

1-5 計画の構成

計画は、全6章で構成しています。

第1章で、計画作成の背景と目的等の概要を記載した上で、第2章で、宮城県におけ

³ 県内市町村のうち仙台市（令和4年9月作成済）、登米市、東松島市は本計画の対象外です。

るマンションの現状を踏まえた課題を示します。

続く第3章で、マンション管理適正化に向けた宮城県（町村）及び各市の具体的な取組を示した上で、第4章でこの計画での目標を掲げています。

そして、第5章で管理組合及び区分所有者等がマンション管理適正化に向けて留意が求められる事項を示す宮城県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）を定め、第6章で、計画の推進に当たって各主体の役割を示します。

【参考 マンション管理適正化法改正概要】

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

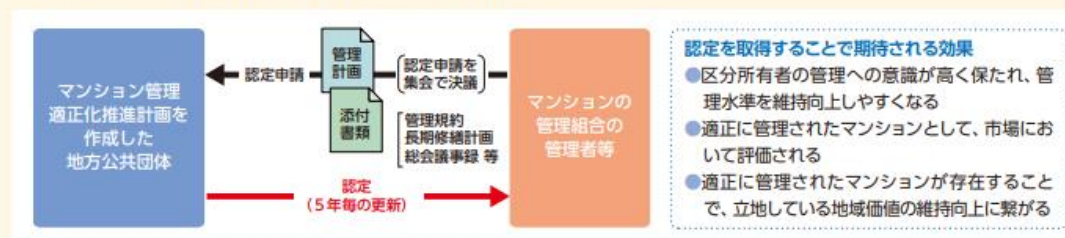
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

※改正内容②～④の地方公共団体は、市及び特別区（町村は原則都道府県）となります。

出典：国土交通省作成パンフレット（マンション管理・再生は新時代へ）

第2章 マンションを取り巻く現状と課題

2-1 マンションの現状

(1) マンションの状況

県内の住宅総数（空き家を除く。）は約95万戸であり、そのうち約7%がマンションと推計されます。（図表2-1 参照）

また、県内のマンション管理組合数は、令和3年1月1日時点で1,515となっています。（次ページの図表2-2 参照）

そのうち、仙台市以外に立地するマンション管理組合の合計は124で、県が所管する町村の区域に立地するマンションは8です。

県内におけるマンション管理組合数及び戸数の約9割が仙台市に立地しているなど、仙台都市圏とそれ以外の地域では、住宅総数に占めるマンションの割合が大きく異なっています。

図表2-1 住宅戸数・マンション戸数

| | 住宅総数 ¹ (戸) | マンション ² (持ち家・共同住宅) (戸) | | 県内における マンション 戸数の割合 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------|--------------------------|
| | A | B | B/A | |
| 宮城県 | 953,600 | 69,500 | 7.3% | 100.0% |
| 仙台市 | 508,200 | 63,800 | 12.6% | 91.8% |
| 市（仙台市を除く） | 322,590 | 5,520 | 1.7% | 7.9% |
| 石巻市 | 56,810 | 350 | 0.6% | 0.5% |
| 塩竈市 | 20,540 | 810 | 3.9% | 1.2% |
| 気仙沼市 | 23,900 | 10 | 0.0% | 0.0% |
| 白石市 | 12,670 | 30 | 0.2% | 0.0% |
| 名取市 | 28,690 | 1,140 | 4.0% | 1.6% |
| 角田市 | 9,820 | 10 | 0.1% | 0.0% |
| 多賀城市 | 23,770 | 1,930 | 8.1% | 2.8% |
| 岩沼市 | 16,910 | 590 | 3.5% | 0.8% |
| 登米市 | 26,000 | 80 | 0.3% | 0.1% |
| 栗原市 | 22,110 | 10 | 0.0% | 0.0% |
| 東松島市 | 14,550 | 10 | 0.1% | 0.0% |
| 大崎市 | 48,890 | 350 | 0.7% | 0.5% |
| 富谷市 | 17,930 | 200 | 1.1% | 0.3% |
| 町村 ³ | 122,810 | 180 | 0.1% | 0.3% |
| 仙台都市圏 ⁴ | 634,350 | 68,470 | 10.8% | 98.5% |
| 仙台都市圏以外 | 319,250 | 1,030 | 0.3% | 1.5% |

注 1) 居住世帯のある住宅の総数であり、空き家は含まない。

2) 空室や賃貸化した住戸は含まれないため、実際の戸数とは一致しない。

また、住宅・土地統計調査では調査員等が建物の外観を確認したり、世帯や建物の管理者に確認するなどして、共同住宅かどうかを判断していることから本計画におけるマンションの定義と一致しない可能性がある。

3) 県合計と市合計の差から算出しており、各町村の合計と一致しない。

4) 仙台都市圏の市町は以下のとおり。

仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、松島町、七ヶ浜町、利府町

出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）第11-2表

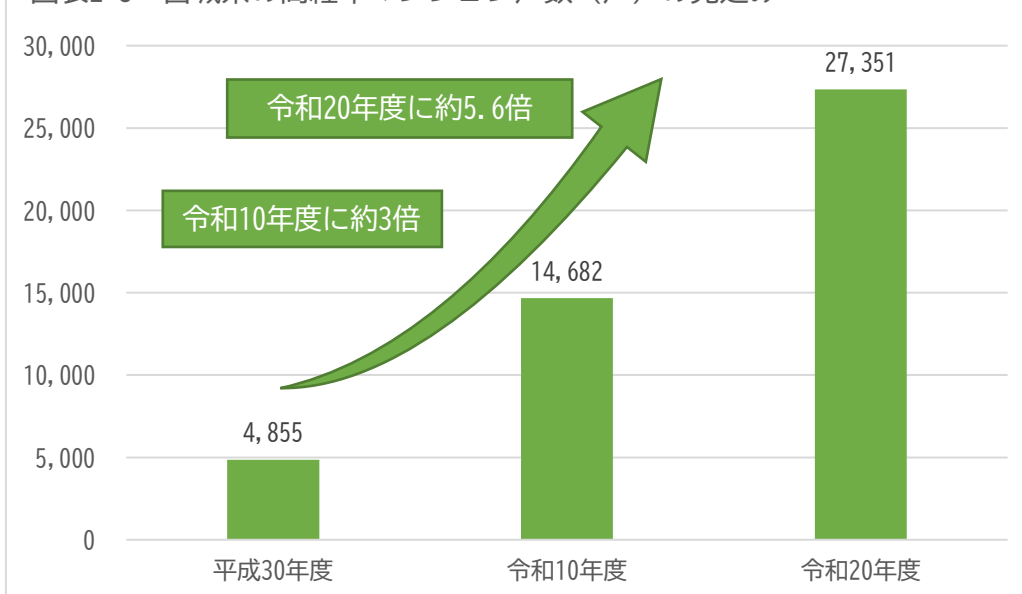
図表2-2 県内におけるマンション管理組合数¹

| 市 | 組合数 | 県内における組合数の割合 | 町村 | 組合数 | 県内における組合数の割合 |
|------|-------|--------------|----------|-------|--------------|
| 仙台市 | 1,391 | 91.8% | 七ヶ浜町 | 3 | 0.2% |
| 多賀城市 | 37 | 2.4% | 蔵王町 | 2 | 0.1% |
| 名取市 | 19 | 1.3% | 柴田町 | 1 | 0.1% |
| 塩竈市 | 18 | 1.2% | 松島町 | 1 | 0.1% |
| 石巻市 | 17 | 1.1% | 利府町 | 1 | 0.1% |
| 大崎市 | 10 | 0.7% | その他町村 | 0 | 0.0% |
| 岩沼市 | 8 | 0.5% | 町村合計 | 8 | 0.5% |
| 富谷市 | 5 | 0.3% | 仙台市を除く合計 | 124 | 8.2% |
| 気仙沼市 | 2 | 0.1% | 県合計 | 1,515 | 100.0% |
| 白石市 | 0 | 0.0% | | | |
| 角田市 | 0 | 0.0% | | | |
| 栗原市 | 0 | 0.0% | | | |
| 登米市 | 0 | 0.0% | | | |
| 東松島市 | 0 | 0.0% | | | |
| 市合計 | 1,507 | 99.5% | | | |

注 1) 令和3年1月1日時点で県が把握している数のため、現状と一致しない場合がある。

築後40年以上が経過したマンション（以下「高経年マンション」という。）は今後、県内においても急増する見込みです。（図表2-3参照）

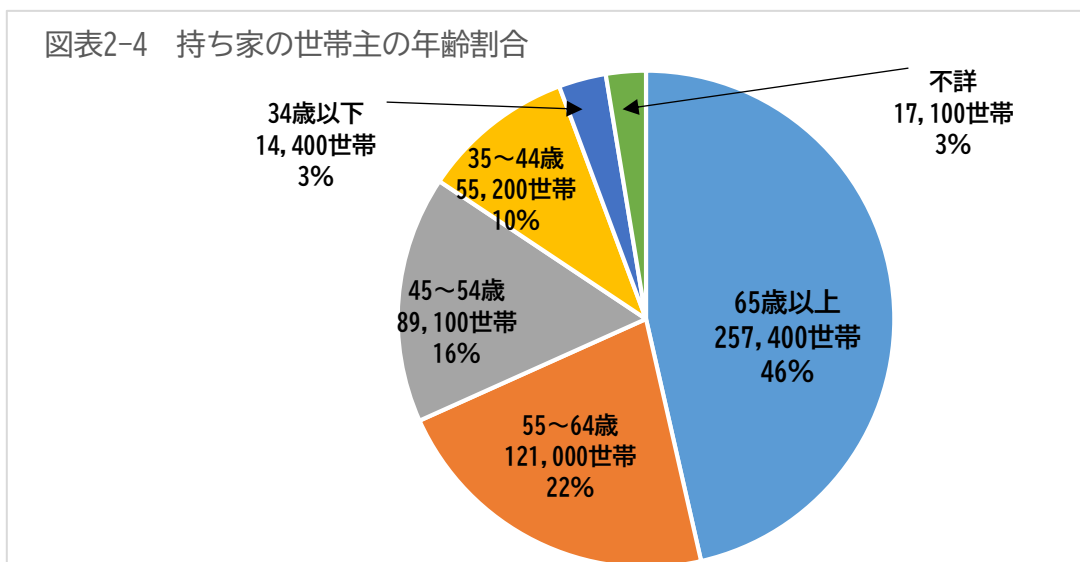
図表2-3 宮城県の高経年マンション戸数（戸）の見込み



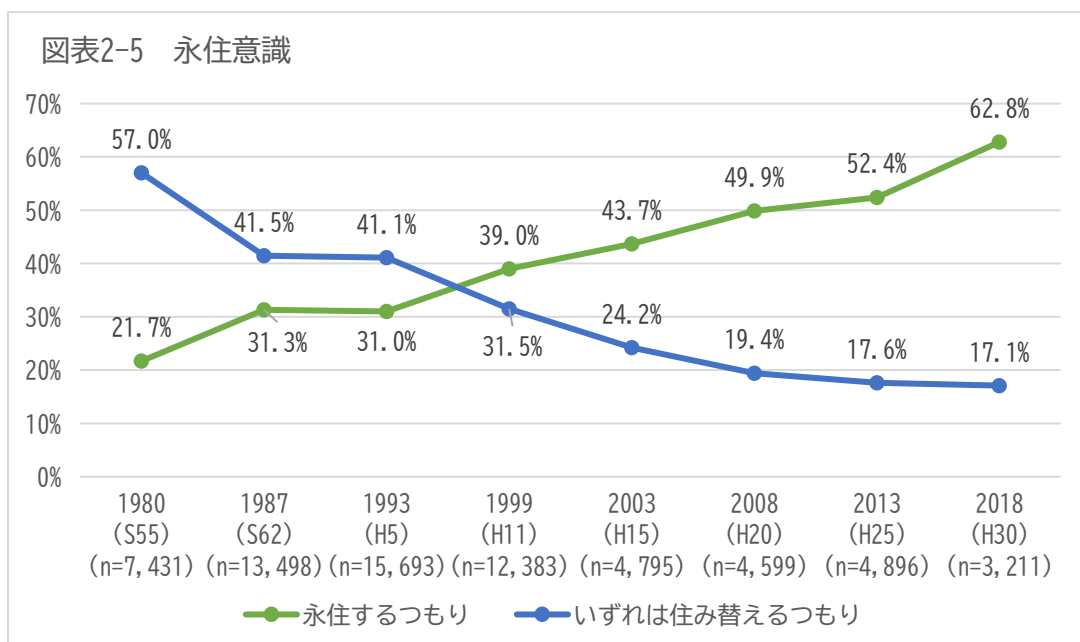
平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より宮城県が推計

(2) 区分所有者の状況

平成30(2018)年時点において、持ち家における65歳以上の世帯主の割合は46%に上っています。また、マンションに居住する区分所有者の永住意識が増加していることから、マンションにおいても、居住者の高齢化が進行していくことが予想されます。(図表2-4、2-5参照)



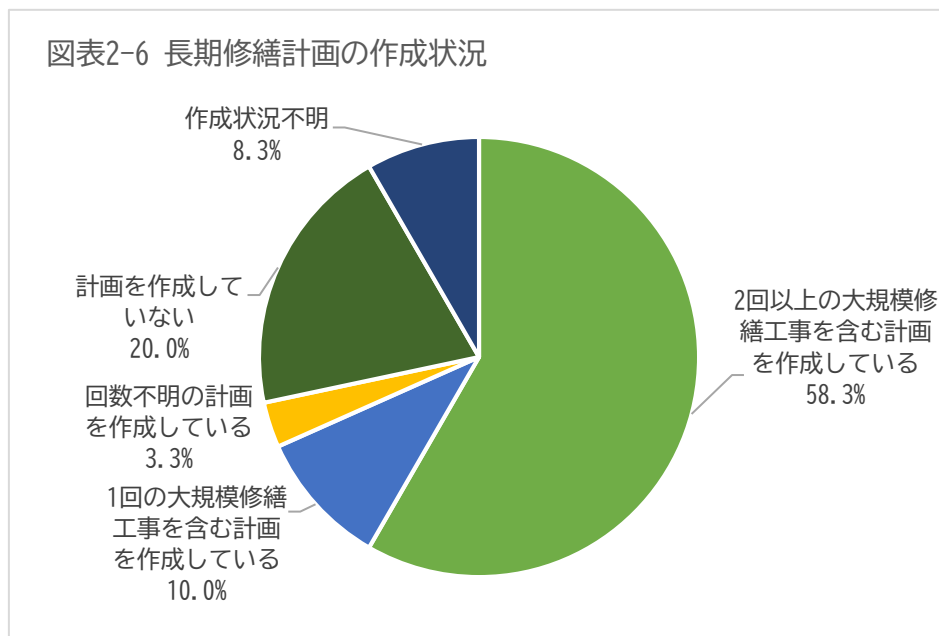
出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局） 第46-2表より宮城県分を抜粋



出典：平成30年度マンション総合調査（国土交通省住宅局）

(3) 長期修繕計画の作成状況

宮城県が令和4年度に実施したアンケート調査⁴の結果、長期修繕計画を作成している組合の合計は71.6%となっています。(図表2-6 参照)



出典：令和4年度宮城県マンション管理状況調査

⁴ 令和4年度に宮城県が、下記のとおり仙台市を除く県内市町に立地するマンションを対象として、マンションの管理状況等を把握するために行った調査
記

1 調査対象

仙台市以外の県内市町村に立地する「マンション管理適正化法」に規定するマンションの管理組合（124団体）

2 調査項目

- (1) 建築時期、住宅の戸数などのマンションの概要
- (2) 管理組合の運営状況
- (3) 長期修繕計画の作成状況
- (4) 大規模修繕工事の実施状況
- (5) 自主防災組織の結成状況などの防災上の取組
- (6) その他のマンション管理に関すること

3 調査期間

令和4年9月16日から令和5年6月9日まで

4 調査方法

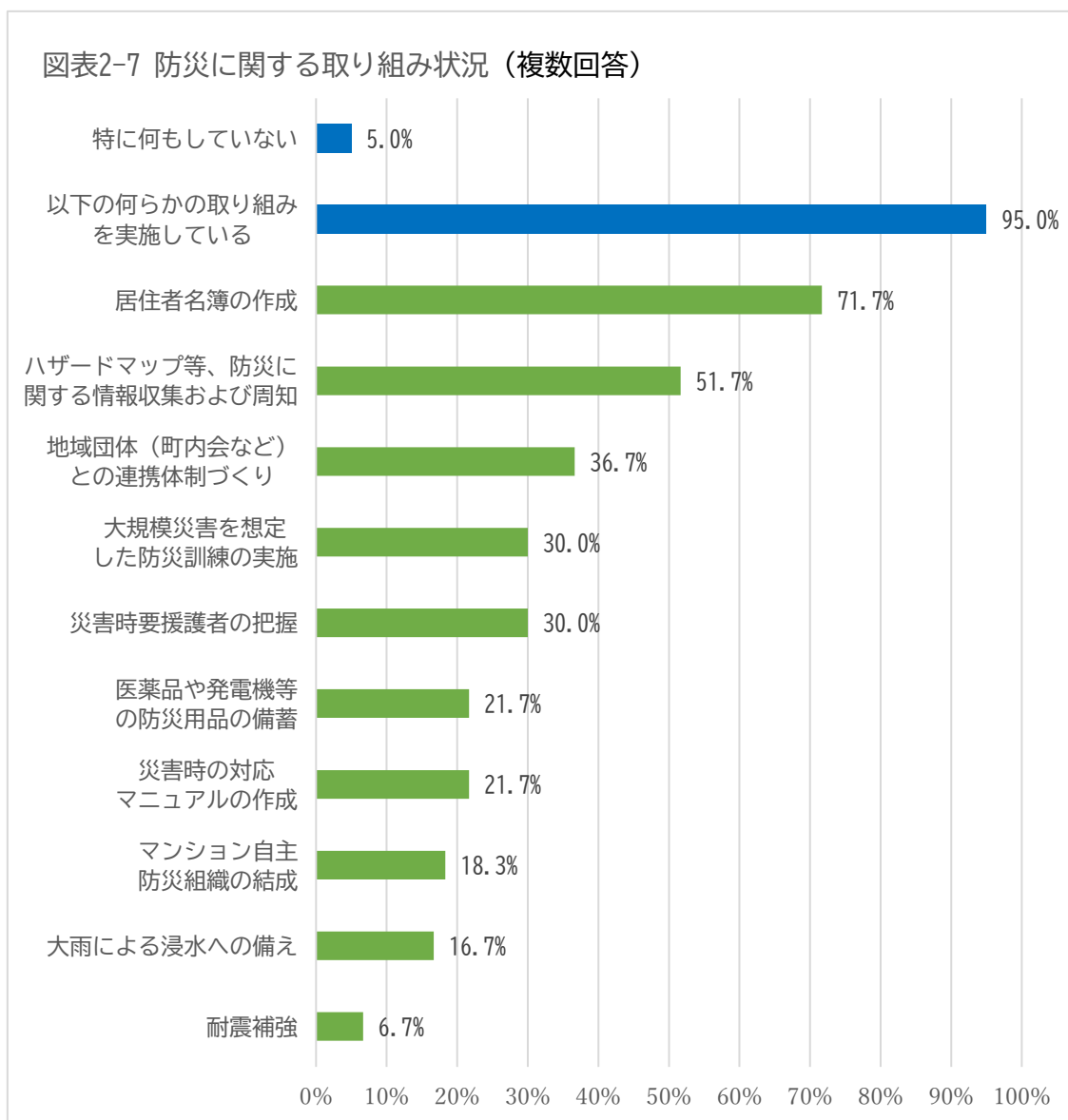
マンションの管理組合等の代表者に上記調査項目を記載した調査票を送付し、回答記入後の調査票を郵送により回収

5 回収率

48.4%（60 団体／124 団体）

(4) 防災に関する取組状況

宮城県が令和4年度に実施したアンケート調査の結果、ほとんどの組合で何らかの取組を行っている一方で、耐震補強や大雨による浸水の備え等取組状況が低い項目もみられました。(図表 2-7 参照)

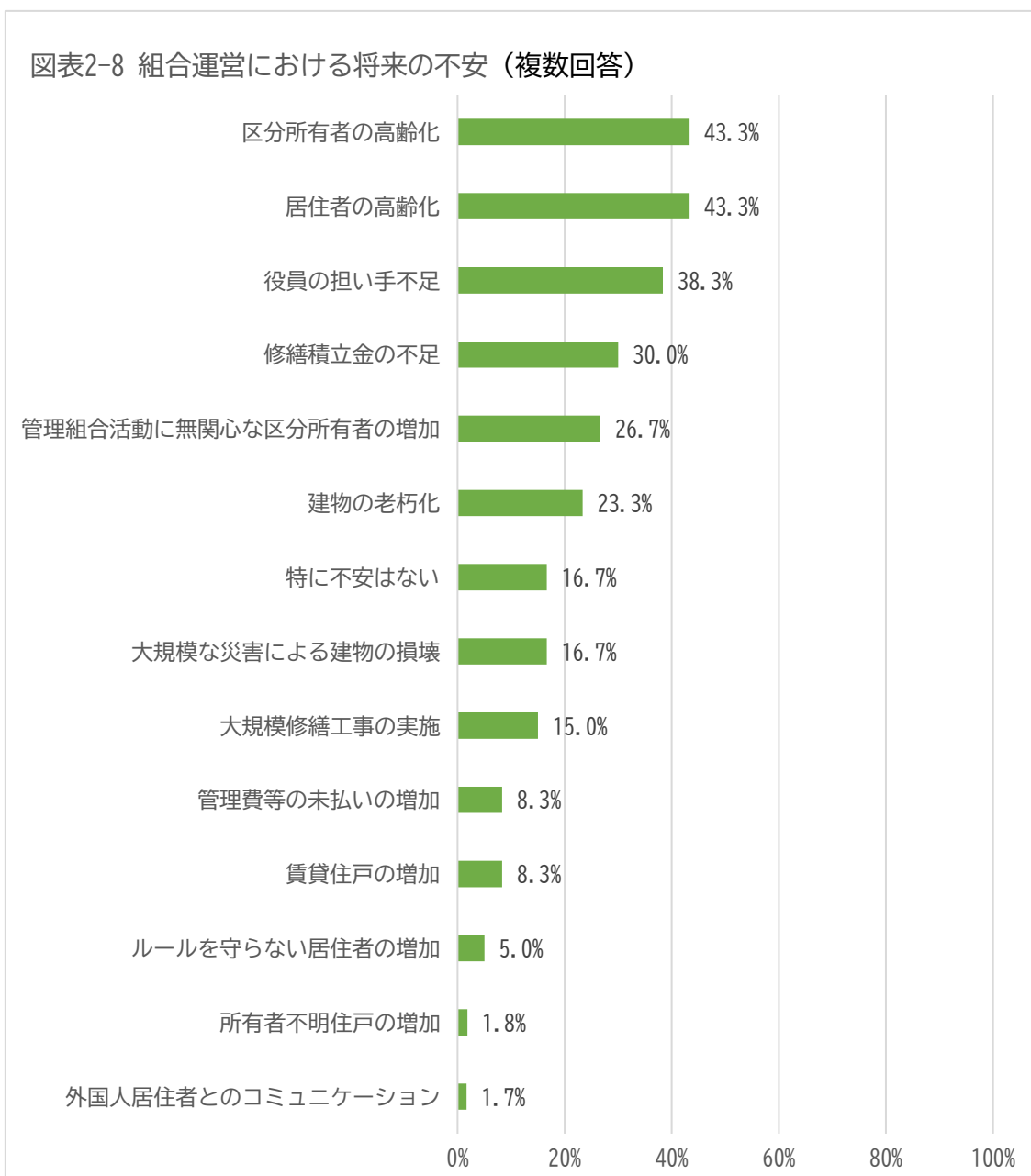


出典：令和4年度宮城県マンション管理状況調査

(5) 組合運営に関する将来の不安

宮城県が令和4年度に実施したアンケート調査の結果、組合運営に関する将来の不安として、区分所有者及び居住者の高齢化、それに伴う役員の担い手不足が多く挙げられました。

その次に、大規模修繕工事のための修繕積立金の不足が多く挙げられていました。(図表2-8 参照)



出典：令和4年度宮城県マンション管理状況調査

(6) 全国と比較した宮城県の状況

国が実施した「平成30年度マンション総合調査」における宮城県と全国の主な結果を比較すると、宮城県では防災に関する取組みを実施している割合が比較的高いことが分かります。(図表2-9 参照)

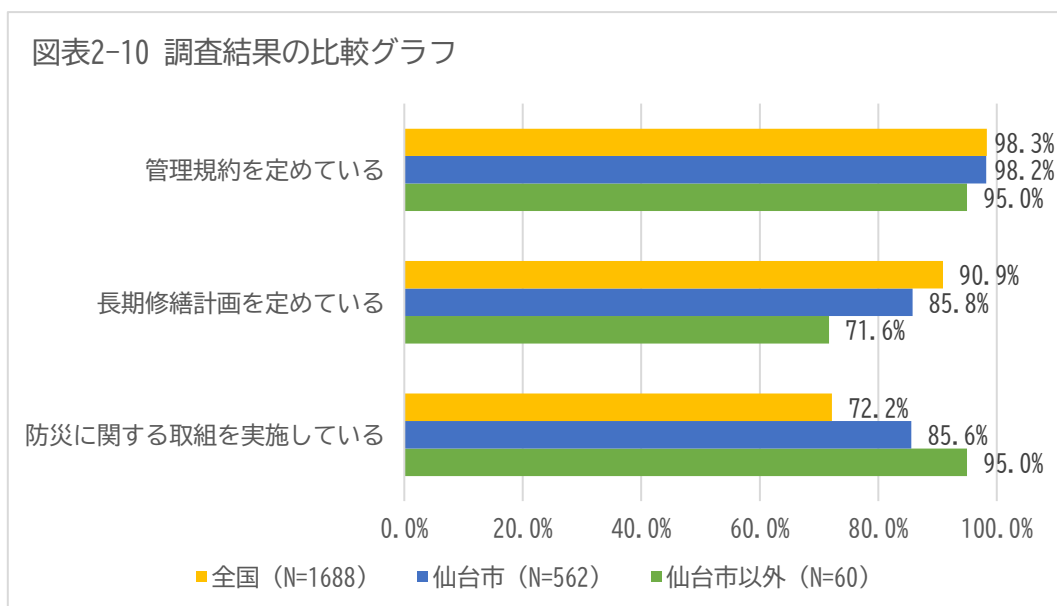
図表2-9 調査結果の比較表

| | 宮城県 (N=87) | 国 (N=1,688) |
|-----------------|---------------|----------------|
| 管理規約を定めている | 96.6% | 98.3% |
| 長期修繕計画を定めている | 89.7% | 90.9% |
| 防災に関する取組を実施している | 85.1% | 72.2% |

出典：平成30年度マンション総合調査（国土交通省住宅局）

さらに、直近の仙台市及び宮城県のアンケート調査において、仙台市と仙台市以外の市町村の結果を比較⁵すると、仙台市以外の市町村では管理規約及び長期修繕計画を定めている割合が比較的低く、防災に関する取組みを実施している割合が比較的高いことが分かります。(図表2-10 参照)

図表2-10 調査結果の比較グラフ



出典：令和4年度宮城県マンション管理状況調査（仙台市以外の市町村）
 令和2年度仙台市マンション管理状況調査（仙台市）
 平成30年度マンション実態調査（全国）

⁵ 図表2-9と2-10について、各出典でサンプル数、調査の実施年度、質問の言い回しが異なっているため各調査間での結果は整合しておらず、あくまでも特徴を把握するための比較であることに注意する必要があります。

(7) 町村に立地するマンションの状況

県内の町村の区域に立地するマンション8棟についての管理状況を把握するため、現地での外観調査及び管理業者等への聞き取り調査を実施しました。

外観調査の結果、日常の補修等に課題を抱えるマンションはありませんでした。

[写真 町村部に立地するマンションの外観状況の事例]



また、聞き取り調査により、以下のような状況が確認されました。

- ・多くのマンションでは、空室が出てもすぐ埋まる。
- ・リゾートマンションの通年居住型利用者が増加している。
- ・居住者の高齢化が進み、車いすの方やデイサービスを利用される方が増えている。
- ・総会への出席率が低い。
- ・コロナ禍で防災訓練を中止している。
- ・2020年・2021年の地震で被害を受けて、修繕工事を実施している。
- ・今後の大規模修繕工事において資金不足となる見込みであるが、積立金の増額について意見の統一が難しい。

2-2 対象区域におけるマンション管理の課題

2-1の状況を踏まえて、対象区域におけるマンション管理に関する課題を以下のとおり設定します。

| | | |
|--|---------------------------------|--|
| 課題1 管理の必要性に対する 区分所有者の認識不足 | 課題2 修繕工事に必要な 資金の不足 | 課題3 災害による具体的被害 を想定した活動の不足 |
|--|---------------------------------|--|

はじめに、組合運営の将来の不安として役員の担い手不足や管理組合活動に無関心な区分所有者の増加と回答する組合がみられ、聞き取り調査においても総会への出席率が低いと回答する組合がみられることから、1つ目の課題として「管理の必要性に対する区分所有者の認識不足」と定めます。

次に、長期修繕計画を定めている組合の割合が全国に比べて低く、大規模修繕工事等に必要な修繕積立金が不足している組合がみられ、資金不足が維持管理に大きな影響

を及ぼすことから、2つ目の課題として「修繕工事に必要な資金の不足」と定めます。

さらに、東日本大震災の教訓等を踏まえ、防災に関する何らかの取り組みを行っている組合の割合は全国に比べて高い一方で、耐震補強や大雨による浸水への備え等の具体的取組率が低いこと、防災活動などの共助体制の構築がマンション内のコミュニティ形成の醸成に資することから、3つ目として、「災害による具体的被害を想定した活動の不足」と定めます。

2-3 課題に対する将来像と取組の方向性

2-2で設定した課題に対する、将来像と取組の方向性を以下に示します。

(1) 将来像

- 高経年マンションの増加や区分所有者の高齢化が進む中、区分所有者が自らの責任を自覚することで、必要に応じてマンション管理士等の専門家や管理業者の支援を得ながら適正に管理組合の運営を行っている。
- 長期修繕計画や管理規約に基づく修繕積立金の適切な積立・区分経理が行われ、大規模修繕工事等の資金が確保されている。
- 災害による具体的な被害を想定した防災訓練の実施や、耐震補強、自治会・町内会等との連携等、防災力の向上に継続して取り組んでいる。

(2) 取組の方向性

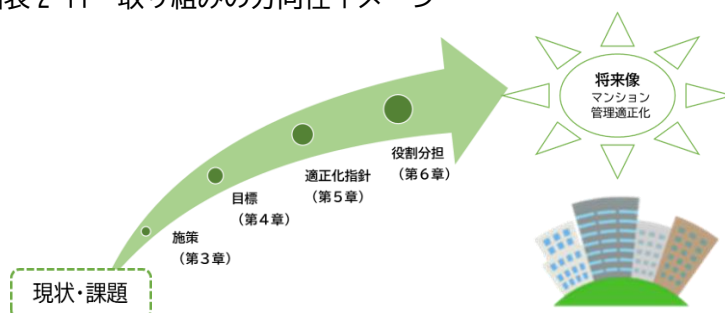
将来像に向けた取組の方向性をイメージしたものが、下記の図表 2-11 です。

マンション管理適正化の推進に当たっては、マンションに関わる管理組合、区分所有者、専門家、管理業者及び市町村などそれぞれの主体が役割を認識し、相互に連携して取り組む必要があります。

そのため、マンション管理適正化に向けた宮城県の具体的な施策を第3章で示し、その目標を第4章で定めます。

続いてマンション管理適正化指針を第5章で示し、計画の推進に当たっての管理組合及び区分所有者を中心に置いた役割分担について第6章で示します。

図表 2-11 取り組みの方向性イメージ



第3章 マンション管理適正化の推進を図るための施策

第2章で示した現状、課題、将来像を踏まえ、宮城県（町村）及び各市では以下に示す4つの施策に取り組みます。

3-1 マンション管理状況の把握

目的

今後、高経年マンションが急激に増加することが見込まれる中、外壁等の剥落により近隣住民の生命・身体への被害を与えるなど老朽化マンションが社会的に深刻な影響を与える前に、マンションの状況に応じた対応を行えるようにするため。

対応する課題

- 課題1 管理の必要性に対する区分所有者の認識不足
- 課題2 修繕工事に必要な資金の不足
- 課題3 災害による具体的被害を想定した活動の不足

取組

● マンション管理状況調査の実施（定例化）

宮城県（町村）及び各市では地域におけるマンション管理の実情を把握して、その経年変化の傾向を分析し、これをマンション管理の適正化施策に反映するため、今後5年に1回を目安に定期的な実態調査を実施します。

なお、これまでには、令和元年度及び令和4年度に調査を実施しています。

3-2 マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及

目的

管理組合が、自ら適切な維持管理に取り組むに当たって区分所有者の自覚を高めるとともに、必要な情報を得られるようにするため。

対応する課題

- 課題1 管理の必要性に対する区分所有者の認識不足
- 課題2 修繕工事に必要な資金の不足
- 課題3 災害による具体的被害を想定した活動の不足

取組

● セミナーの開催（継続）

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ⁶の活動として、管理組合運営や

⁶ 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」は、管理組合の適正な管理運営を推進するため、マンションに関する団体、専門家団体、行政等が相互に連携して支援することを目的に、平成17年に設立された団体です。現在、本県を含め39団体によって構成され、マンション管理基礎セミナーの開催、窓口相談、情報提供等の活動を展開しています。

マンションの維持管理等に関するセミナーを年2回程度開催しており、内容の充実を一層推進します。セミナーでは、管理組合の運営に役立つ講演、参加者とマンション管理に関する専門家とが情報交換や問題解決のための話し合いをおこなう無料相談会等を実施しています。

● ホームページ等での情報発信（継続）

マンションの維持管理に関する情報発信として、県、市及び関係団体ホームページへの掲載や管理組合に向けた資料送付等をしており、今後も引き続き実施します。

3-3 管理計画認定制度の運用

目的

マンション管理の必要性を認識し、適切な長期修繕計画の作成を促進するため。

対応する課題

課題1 管理の必要性に対する区分所有者の認識不足

課題2 修繕工事に必要な資金の不足

取組

● 管理計画認定制度の運用（新規）

宮城県マンション管理適正化指針（本計画第5章参照）に基づき、管理組合が定める管理計画を県及び市が認定します。認定取得によるメリットとして、住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」や「共用部分リフォーム融資」を有利に活用することができるとともに、固定資産税の優遇措置を受けられる場合があります。

認定取得により建物の適正な維持管理の更なる促進が期待されることから、県ホームページ等での周知を行い、管理計画認定制度の普及を図ります。

なお、本制度の運用開始日は自治体により異なりますので、詳細については県（町村の区域）及び各市（各市の区域）のホームページをご確認ください。

3-4 関係団体との連携体制の充実

目的

マンションの維持管理に関する課題解決に取り組む管理組合を支援するため。

対応する課題

課題1 管理の必要性に対する区分所有者の認識不足

課題2 修繕工事に必要な資金の不足

課題3 災害による具体的被害を想定した活動の不足

取組

● 相談窓口の充実（継続）

相談窓口については県及び市のほか、専門的な内容の問い合わせについては次の関

関係団体の相談窓口を紹介しており、今後も関係団体と連携し、充実した相談体制による管理組合への支援に取り組みます。

主な関係団体窓口

・宮城県マンション管理士会

県内のマンション管理士で構成される一般社団法人で、マンションの管理・運営に関する相談受付・無料相談会や公開セミナーの開催等の事業を行っています。

・マンション管理業協会東北支部

マンション管理適正化法に規定されるマンション管理会社の団体として国が指定する一般社団法人で、マンション管理者の営む業務に関する苦情解決やマンション管理に関する相談受付、苦情解決等の業務を行っています。

・東北マンション管理組合連合会

管理組合理事長経験者の有志により設立されたNPO法人で、管理組合の運営や管理規約改定、長期修繕計画、大規模修繕工事に関する相談受付などの業務を行っています。

・宮城県建築士事務所協会

建築士法に基づく建築士事務所を会員とした一般社団法人で、耐震診断・耐震補強・リフォームに関する相談受付等の事業を行っています。

・マンション管理センター

マンション管理適正化法に規定される「マンション管理適正化推進センター」として国が指定する公益財人で、情報提供、電話等による相談受付、長期修繕計画作成・修繕積立金算出等の事業を実施しています。

● 地域における共助体制の充実（新規）

災害等の危機的な状況において、一つの建物に多くの人々が住むマンションは、自助だけではなく近隣住民同士の共助も重要である⁷ことから、地域における共助体制が充実するように、管理組合への支援に取り組みます。

（取組の例）

- ・自治会・町内会等加入・結成促進に係るパンフレット等の配布
- ・マンションのコミュニティ問題に関するアドバイザーの紹介、派遣
- ・具体的な共助体制の事例の紹介

⁷ 東日本大震災前に自治会等の参加の程度が高かった人ほど、東日本大震災の際に支援者として活動した比率も支援を受けた比率も高いという調査結果があります。
（日本NPO学会（2014）「震災からの生活復興と民間支援に関する意識調査」）

第4章 マンション管理適正化に関する目標

マンションの適正な管理を推進するため、対象区域において以下の目標を掲げ、この計画に基づく取組の効果を確認していきます。

| 指標 | 現在 ※ (令和5年度) | 本計画期間末 (令和12年度) | 対応する施策 | | | |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|--------|-----|-----|-----|
| | | | 施策① | 施策② | 施策③ | 施策④ |
| (1) マンション管理計画の認定を受けている管理組合の割合 | - | 10.0% | ○ | ○ | ○ | ○ |
| (2) 長期修繕計画を作成している管理組合の割合 | 71.6% | 80.0% | ○ | ○ | ○ | ○ |
| (3) 自主防災組織を結成している管理組合の割合 | 18.3% | 25.0% | ○ | ○ | | ○ |
| (4) 地域団体と連携している管理組合の割合 | 36.7% | 45.0% | ○ | ○ | | ○ |

※ 令和4年度宮城県マンション管理状況調査による推計値

令和4年度の調査において(3)(4)は複数回答による重複が発生するため合計値が整合しませんが、本計画末時点では少なくとも一方を実施している管理組合の合計が70%となるようにそれぞれの目標値を設定しています。

【目標設定(案)の考え方】

(1)・(2)は管理計画認定に関わる目標です。(3)・(4)は管理計画認定の基準とはなりませんが、本計画が目指す将来像として設定する目標です。

(1) 管理計画認定を受けている管理組合の割合

全国における法施行後1年間での認定マンション(予備認定を含む)数は推計0.7%です。

今後、制度の普及により管理計画認定マンション数が増えていく見込みであることを考慮して7年間で10%を目指します。(1.4%/年)

686組合/約100,000組合(令和2年4月1日時点でマンション管理業協会が受託している組合数99,588組合より推計)

(2) 長期修繕計画を作成している管理組合の割合

国のマンション総合調査における本指標の5年間の増加割合は1.9%(H25 89.0% → H30 90.9%)です。(約0.4%/年)

本対象区域では現状の数字が全国平均と比べて低いため底上げする必要があること、計画による助言等や管理計画認定制度の導入により新たに長期修繕計画を作成する組合が増えることを考慮し、7年間で8.4%増加(約1.2%/年)の80.0%を目指します。

(参考:仙台市 同指標目標 9年間で9.2%増加(約1.0%/年)の95.0%)

(3)・(4) 自主防災組織を結成している管理組合及び地域団体と連携している管理組合の割合

現状は、「(3)自主防災組織を結成している(18.3%)」「(4)地域団体と連携している(36.7%)」となっています。

将来像として、少なくとも(3)又は(4)のいずれか1つの取り組みを実施している管理組合の合計が計画期間末に概ね7割となる状況を目指したいと考えています。

今後、セミナーの開催や自治会・町内会等との連携体制の充実に取り組むことにより、新たに自主防災組織を結成する又は地域団体と連携する組合が大きく増えることを考慮し、(3)については7年間で6.7%増加(約1.0%/年)の25.0%、(4)については8.3%増加(約1.4%/年)の45.0%を目指します。

第5章 宮城県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）

マンション管理適正化法第3条第2項第3号に基づくマンション管理適正化基本指針に、以下に定める独自の助言・指導・勧告を行う判断基準の目安（以下「独自基準」といいます。）を加え、宮城県マンション管理適正化指針とします。

本指針は、計画の区域内における管理組合及び区分所有者等が、マンション管理適正化に向けて留意すべき事項を示すものです。

また、同時に、本指針は、管理組合の管理者等に対する必要な助言・指導・勧告を行う判断基準並びにマンション管理計画認定制度における認定基準となりますので、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

【宮城県マンション管理適正化指針】

※ 下線部分が独自基準

>

| 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 | 管理計画認定基準 |
|---|--|
| 管理規約 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 管理規約を作成していない、又は必要に応じた改正がされていない。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 管理規約が作成されている。 ● 管理規約で下記について定めている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急時や管理上必要なときの専有部への立ち入り ・ 修繕等の履歴情報の保管 ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供 |
| 管理組合の運営 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 管理者等及び監事が置かれている。 ● 総会が年一回以上開かれている。 |
| 管理組合の経理 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 管理費と修繕積立金の区分経理がされている。 ● 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。 ● 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。 |

| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● <u>長期修繕計画を作成していない、又は定期的な見直しがされていない。</u> ● 修繕積立金を積み立てていない。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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が総会で決議されている。 ● 長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている。 ● 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている。 ● 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない。 ● 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。 ● 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている。 |
| その他 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● <u>区分所有者（組合員）名簿を作成していない、又は適切に保管していない。</u> | <ul style="list-style-type: none"> ● 区分所有者（組合員）名簿、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。 |

第6章 計画推進に当たって

計画の推進に当たってマンションに関わる各主体が担う役割を、以下に示します。

6-1 管理組合及び区分所有者等の役割

マンションの管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者で構成される管理組合です。

マンションの高経年化が進む中、マンションを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、国の示すマンション管理適正化基本方針や宮城県マンション管理適正化指針の定めるところに沿って、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正に管理するとともに、国、宮城県（町村）及び各市が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

マンションの区分所有者は、管理組合の構成員として修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすことが求められています。

6-2 宮城県（町村）及び各市の役割

(1) 宮城県（町村）及び各市の役割

宮城県（町村）及び各市は、区域内のマンションの管理状況等の実態把握に努め、国の基本方針や宮城県マンション管理適正化指針に基づき、計画的にマンション管理適正化に関する施策を講じていくよう努めます。

また、マンション管理適正化法第3章に基づく管理計画認定制度を円滑に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。

さらに、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、関係NPO法人等の団体と連携し、必要な情報提供や相談体制の充実に努めます。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、宮城県マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言・指導・勧告及び県と市の間での情報共有を行います。

(2) 各市町村の役割

各市町村は宮城県、管理組合、マンション近隣自治会・町内会等と連携して、地域における共助体制の構築を図ります。

(6-2参考) 宮城県、各市及び各町村の役割 対応整理表

| それぞれの役割 | 宮城県 | 市 | 町村 |
|---------------|-----|---|----|
| 施策の実施 | ○ | ○ | ○ |
| 管理計画認定制度の運用 | ○ | ○ | - |
| 関係団体との連携 | ○ | ○ | ○ |
| 助言・指導・勧告等 | ○ | ○ | - |
| 地域における共助体制の構築 | △ | ○ | ○ |

※ △は補助的な役割

6-3 外部専門家（マンション管理士等）の役割

マンション管理士等の外部専門家は、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ことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

また、各マンション管理士は、宮城県（町村）及び各市からの求めに応じ、マンション管理適正化の推進に向けて、協力するよう努める必要があります。

さらに、各マンション管理士で構成される団体は、行政と連携して施策を推進するとともに、会員である各マンション管理士への情報提供や技術的支援等に努める必要があります。

また、建築士、弁護士、会計士等のその他外部専門家は、それぞれの専門的な知見を活かし、相談体制の充実に努めることが求められています。

6-4 マンション管理業者等の役割

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行うとともに、適切な維持管理の提案に努める必要があります。

また、マンション管理業者は、宮城県（町村）及び各市からの求めに応じ、協力するよう努める必要があります。

さらに、マンション分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、国のガイドラインを参考に分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し、理解を得るよう努める必要があります。

6-5 その他関係団体の役割

マンション管理ネットワークせんだい・みやぎ等の関係団体は、管理組合や行政に対する情報提供や相談業務、アドバイザーの派遣等、宮城県（町村）及び各市等と連携・協力して施策を推進することが期待されています。

住宅金融支援機構等の金融機関は、共用部のリフォームに対する融資等、宮城県（町村）及び市町村と連携し、金融を活用したマンション管理支援に取り組むことが期待されています。

その他、NPO法人、自治会・町内会等、大学等の非営利団体は、地域に密着した専門性を活かし、柔軟なサービスを提供する主体として、地域の課題解決に向けた活動・研究に取り組むことが期待されています。

参考資料

各自治体窓口一覧

| 自治体名 | 担当課 | 連絡先 |
|------|-----------|-----------------------|
| 宮城県 | 建築宅地課 | 022-211-3242 |
| 石巻市 | 建築指導課 | 0225-95-1111（内線 5678） |
| 塩竈市 | まちづくり・建築課 | 022-364-2510 |
| 気仙沼市 | 住宅課 | 0226-22-3426 |
| 白石市 | 建設課 | 0224-22-1326 |
| 名取市 | 都市計画課 | 022-724-7124 |
| 角田市 | 建築住宅課 | 0224-63-0138 |
| 多賀城市 | 都市計画課 | 022-368-4242 |
| 岩沼市 | 都市計画課 | 0223-23-0643 |
| 栗原市 | 建築住宅課 | 0228-22-1153 |
| 大崎市 | 建築指導課 | 0229-23-8057 |
| 富谷市 | 都市計画課 | 022-358-0527 |

※ 計画作成時点の情報です。最新の窓口については、当課ホームページをご確認いただくか、各自治体の代表窓口にお問い合わせください。

宮城県マンション管理適正化推進計画 作成経過

| 年月日 | 内容 |
|--------------------------|--|
| 令和5年7月7日 | 第1回市町村連絡調整会議 (1) 宮城県マンション管理適正推進計画の作成について (2) 県内の市とのマンション管理適正化推進計画共同作成について (3) マンション管理計画認定制度について (4) 各市町との意見交換 |
| 令和5年7月12日 | 第1回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議 (1) 宮城県マンション管理適正化推進計画(素案)の検討について |
| 令和5年8月25日 | 第2回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議 (1) 宮城県マンション管理適正化推進計画(中間案)の検討について |
| 令和5年10月 | 中間案に対する市町村への意見照会 |
| 令和5年11月 | 検討会議構成員による中間案の確認 |
| 令和5年12月15日 ～令和6年1月15日 | 「宮城県マンション管理適正化推進計画(中間案)」に関する意見募集手続き(パブリックコメント) |
| 令和6年1月26日 | 第3回宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議 (1) 宮城県マンション管理適正化推進計画(最終案)の検討について |
| 令和6年2月7日 | 第2回市町村連絡調整会議 (1) マンション管理適正化推進計画(最終案)について (2) マンション管理計画認定制度について (3) 助言・指導・勧告の運用について (4) 国庫補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」について |
| 令和6年3月 | 計画作成・公表 |

宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議 構成員名簿

| 氏名 | 所属・役職 | 備考 |
|--------------------|--|----------------|
| ほりさわ あきお 堀澤 明生 | 東北大学大学院法学研究科 准教授 | 座長 学識経験者 |
| たかはし えつこ 高橋 悦子 | 一般社団法人 宮城県マンション管理士会 会長 | 副座長 関係団体 |
| あべ かつとし 阿部 克敏 | 多賀城市 都市産業部次長兼都市計画課長 | 関係団体 (行政機関) |
| ささき しゅうご 佐々木 修吾 | 一般社団法人 マンション管理業協会東北支部 陽光ビルサービス株式会社 マンション事業部 MAサポート課 課長 | 関係団体 |
| はたなか やすはる 畑中 泰治 | 特定非営利活動法人 東北マンション管理組合 連合会 常務理事 | 関係団体 |
| よこやま けいじ 横山 啓治 | 大崎市 建設部建築指導課長 | 関係団体 (行政機関) |

※ 敬称略・座長・副座長・以下50音順