

宮城県マンション管理適正化推進計画（素案）

1 計画作成の背景

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び
 マンションの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62号）

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

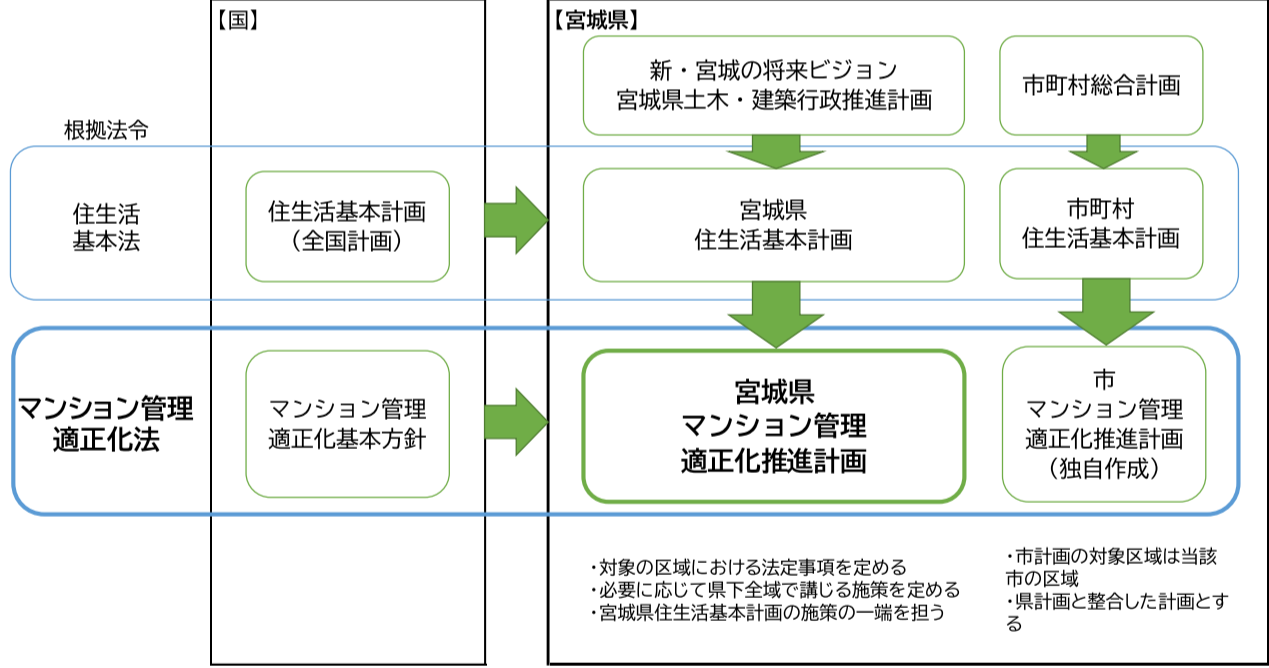
マンション管理の適正化の推進
国による基本方針の策定 【公布後2年以内施行】 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【公布後2年以内施行】 地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）
○ マンション管理適正化推進計画制度 …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
○ 管理計画認定制度 …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
○ 管理適正化のための指導・助言等 …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

2 計画の概要

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ています。

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。

このため、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」を作成することとしました。



対象区域：県内の市町村（仙台市を除く） ※ 県（町村）と計画未作成の市による共同作成を調整中
 計画期間：令和6年度から令和12年度までの7年間 ※ 住生活基本計画と同一の終期とする。

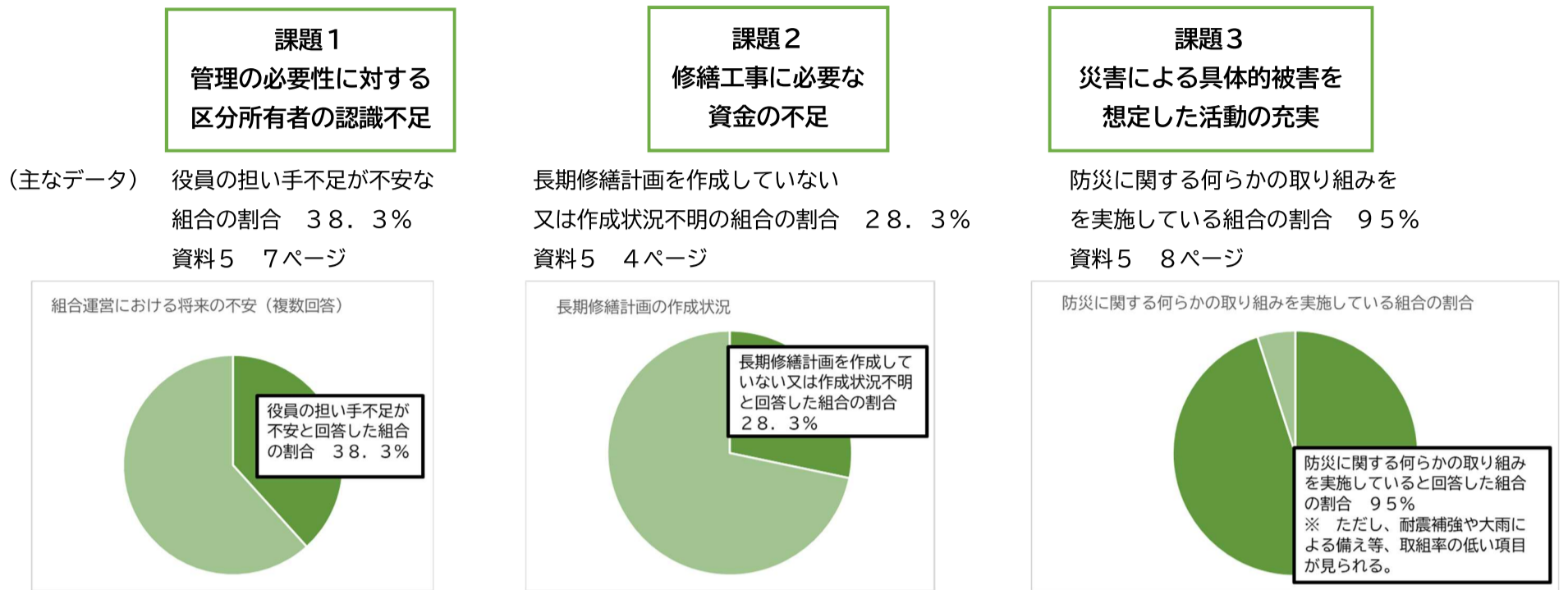
3 マンションを取り巻く現状と課題

① 現状

- 【資料4 マンションを取り巻く現状より】
 - ・ 県内の住宅総数のうち約7%がマンションと推計され、そのうち約9割が仙台市に立地している等、地域により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。（1ページ・2ページ）
 - ・ 築40年以上が経過した高経年マンションが今後急増し、居住者の高齢化が進行していくことが予想されます。（2ページ・3ページ）
 - 【資料5 令和4年度マンション管理状況調査の概要より】
 - ・ 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ています。（7ページ）
 - ・ 「平成30年度マンション実態調査」における全国と宮城県の調査結果を比較すると、宮城県では「長期修繕計画を作成している組合」の割合が比較的低く、「防災に関する取り組みを実施している組合」の割合が比較的高い結果となっています。（8ページ）
- ※現在国に平成30年度マンション実態調査における宮城県分のデータ提供を依頼中のため、数値は令和2年度（仙台市）及び令和4年度（仙台市を除く県内市町村）マンション管理状況調査によるものです。

② 課題（例）

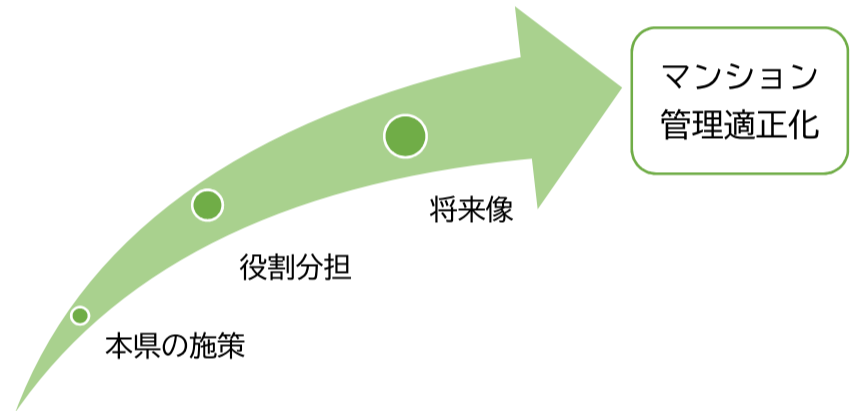
本県の現状を踏まえて、以下のような課題があげられます。



出典：令和4年度宮城県マンション管理状況調査（仙台市を除く県内市町村）

③ 将来像（例）

- **管理の必要性に対する認識**
高経年マンションの増加や居住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。
- **大規模工事等資金の適切な積立**
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。
- **災害による具体的被害を想定した活動の充実**
災害による具体的被害を想定した防災訓練の実施や、耐震補強、自治会との連携等、防災力の向上に継続して取り組んでいる。



4 マンション管理適正化の推進を図るための施策（例）

課題に対して、以下のような施策が想定されます。

- ① マンション管理状況の把握
- ② マンションの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

5 各主体の主な役割

マンション管理適正化の推進を図るための課題、将来像、施策を踏まえ、マンションに関わる各主体が担う役割を整理したいと考えています。

6 目標

第1回会議でご意見を踏まえ、第2回会議で推進施策の取り組みの効果を評価する指標と目標値の案をお示ししたいと考えています。

目標例) マンション管理計画認定組合の割合、長期修繕計画を作成している組合の割合 等

7 宮城県マンション管理適正化指針

第1回会議でご意見を踏まえ、第2回会議で管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方を示した「宮城県マンション管理適正化指針」（案）をお示ししたいと考えています。