

I 計画の策定の目的等

1 計画策定の背景・目的

札幌市では、これまでマンション関係団体等と連携し、マンションの維持管理の適正化に取り組んできたところですが、今後は、マンションの高経年化が進む中、建物の維持管理に課題を抱えるマンションが増加していくことが懸念されます。適正な管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性があることから、こうした事態を招かないためにも、マンションの維持管理の適正化に向けた、取組の強化が求められています。

このような背景のもと、**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」という。）が改正され、地方自治体の役割が強化されました。

この法律では、住生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与することを目的としており、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要があるとしています。

これらを受け、札幌市では、市内のマンションが抱えている課題を整理した上で、札幌市が目指すマンションの管理に関する目標や指針を明確にし、地域の実情に合ったマンションの管理の適正化を推進することで、マンションの管理不全化を抑制し、管理水準の向上を図るために、**マンション管理適正化推進計画***を策定しました。また、この計画では、マンション管理組合への助言・指導等の指針、一定の管理水準を満たすマンションの管理計画の認定基準についても定めています。

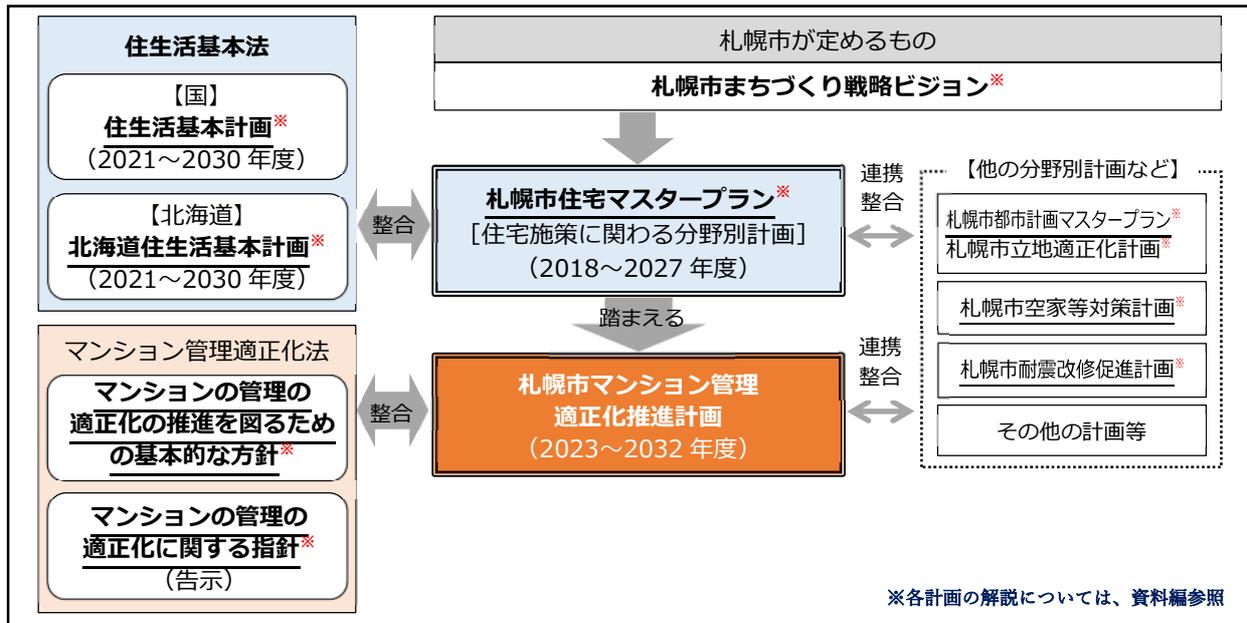
※ 本文中の*が付いた用語は資料編 33 ページから 36 ページに解説があります。

2 計画の位置付け

(1) 位置付けと上位計画等との関係

マンション管理適正化法第3条の2に規定する都道府県等マンション管理適正化推進計画として、札幌市内におけるマンションの管理の適正化を推進するために定めるものです。

本計画は、上位計画となる札幌市住宅マスタープランを踏まえるとともに、国や北海道が定める住生活基本計画などとの整合を図ります。



(2) 定める事項

特に、上位計画である札幌市住宅マスタープランを踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するための具体的な取組などを定めます。

	札幌市住宅マスタープラン	札幌市マンション管理適正化推進計画
目的	札幌市の住宅施策の目標と具体的施策の方向性を明確化し、将来の住宅・住環境の在り方を展望しながら総合的な住宅施策を展開する。	札幌市内のマンションが抱えている課題を整理した上で、札幌市が目指す <u>マンションの管理に関する目標や指針を明確</u> にし、 <u>管理適正化に向けた取組を更に推進する</u> 。
課題	管理実態調査の結果から長期修繕計画の未整備や役員のなり手不足が課題として挙がっている。	管理実態調査の実施・分析・全国調査との比較により、 <u>札幌市におけるマンションの管理に関わる課題を列挙する</u> 。 詳細は「II 札幌市のマンションの現状と課題」に記載
施策	現在、行っている施策は以下のとおり ①管理実態調査の実施 ②相談窓口の設置 ③セミナーの開催	住宅マスタープランで定めた①～③の施策に加えて <u>新たな施策を実施する</u> 。 詳細は「IV 今後の取組について」に記載
目標	築25年以上の分譲マンションのうち、長期修繕計画を設けている管理組合の割合76.6% (平成27年) ⇒90% (令和10年)	抽出した <u>課題に対応した新たな目標を設定</u> する。 詳細は「IV 今後の取組について」に記載

3 SDGs と本計画の関連

持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）は、平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において記載された平成 28 年（2016 年）から令和 12 年（2030 年）までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するための 17 のゴール（目標）と 169 のターゲット（取組・手段）から構成され、地球上の誰一人として取り残さない（no one will be left behind）ことを誓っています。

本市は、国連で採択された持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けた優れた提案が認められ、平成 30 年（2018 年）に内閣府より「SDGs 未来都市」として選定されており、市全体として SDGs の推進につながる取組を行うこととしています。



本計画に基づく取組を推進することにより、関連の深い SDGs の目標の達成に寄与します。

取組	関連する SDGs
I-6 (P.5) 各主体の役割	SDGs 17 : パートナーシップで 目標を達成しよう 
IV-2 (P.28) 管理適正化を推進する ための施策	SDGs 9 : 産業と技術革新の 基盤をつくろう 
	SDGs 11 : 住み続けられる まちづくりを 

4 計画の対象

本計画の対象は、札幌市内の全てのマンションとします。

この計画におけるマンションとは、マンション管理適正化法第2条第1項第1号に定められた、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」のことを指します。(いわゆる「分譲マンション」が対象であり、「賃貸マンション」は対象としません。)

5 計画期間

本計画の計画期間は令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)の10年間とし、原則として5年ごとに見直しを行います。

また、定期的実施しているマンション管理実態調査等で進捗状況を確認し、施策の効果検証を行うとともに、必要な場合には適宜見直しを行います。

年度	R4 以前 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)
札幌市住宅マスタープラン	住宅マスタープラン(2018)						次期計画				
札幌市マンション管理適正化推進計画		見直し									

6 各主体の役割

マンションの管理の適正化の推進に関する各主体の役割は以下のとおりです。

マンション管理組合*及び区分所有者*

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国の基本方針等や札幌市マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めます。

マンションの高経年化が進む中、マンションを適切に管理していくためには、管理組合は、自らの責務を自覚し、必要に応じて**専門家***の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国及び本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、管理組合の一員としての役割を十分に認識して、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よう努める必要があります。

札幌市

札幌市では、市内マンションの実態把握に努めながら、札幌市マンション管理適正化推進計画（本計画）及び国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。本計画に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンション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。また、管理運営に問題のあるマンションに対しては、管理不全の未然防止又は管理の適正化のために、札幌市からの助言・指導等を行います。

さらに、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者と連携し、効果的な情報提供や、相談体制の充実に努めます。

マンション管理士*

マンションの管理には、専門的な知識を要することが多いため、マンション管理士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い、誠実にその業務を行う必要があります。

マンション管理業者*

マンション管理業者は、管理組合の主体的な運営を補助する者として、誠実にその業務を行う必要があります。

マンション専門家団体*

マンションの管理に関する専門的知識を有する団体として、管理組合等への情報・資料の提供、技術的支援を行うなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

マンション事業者*

マンションを分譲する際は、マンションの管理組合が円滑に運営を開始できるとともに、将来にわたってマンションが適切に維持管理されるようにするため、適切な**管理規約***や**長期修繕計画***、**修繕積立金***の案を定める必要があります。

7 計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。

I 計画の策定の目的等

- 1 計画策定の背景・目的
- 2 計画の位置付け
- 3 SDGs と本計画の関連
- 4 計画の対象
- 5 計画期間
- 6 各主体の役割
- 7 計画の構成

II 札幌市のマンションの現状と課題

- 1 これまでのマンション施策
- 2 マンションの現状の整理

- 管理規約の直近の改正時期
- 長期修繕計画の作成の有無
- 長期修繕計画の具体的な期間
- 管理費滞納者の有無
- 空室戸数割合
- 修繕積立金の徴収の有無
- 修繕積立金額の決定方法
- 総会の開催の有無
- 大規模修繕工事の実施の有無
- 修繕履歴の作成状況
- 賃貸戸数の割合
- 実態調査の回答率

等

3 課題の整理

A 管理規約が適正に改正されていない。
(管理規約がない。)

B 長期修繕計画が長期的な視点で作成されていない。

C 管理費や修繕積立金の徴収額が適正ではない。
(区分経理ができていない。)

D 総会が適切に開催されていない。

E 大規模修繕工事の適切な実施と修繕履歴の記録が進んでいない。

F マンションの管理への無関心や知識不足、合意形成への困難化

G 札幌市が管理実態を正確に把握できていない可能性がある。

III 札幌市マンション管理適正化指針

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者が留意すべき事項
- 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項
- 5 マンションの管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項
- 6 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安
- 7 管理計画の認定基準

※ 6、7の基準については、P25、26に記載

IV 今後の取組について

1 目標

目標 1 :
管理規約を作成している
マンションの割合 100%
(※現状 99%)

目標 2 :
長期修繕計画を作成している
マンションの割合
90%以上 (※現状 80%)

目標 3 :
区分經理の割合
95%以上 (※現状 90%)

目標 4 :
総会開催割合
100% (※現状 99%)

目標 5 :
大規模修繕工事の実施率
現状以上 (※現状 94%)

目標 6 :
セミナー参加者数 300 人以上
(※現状 約 150 人)

目標 7 :
マンション実態調査回答率
60%以上 (※現状 41.5%)

2 施策

- (1) 施策の方向性
- (2) 具体的な取組

- ア 管理実態調査の実施【継続】
- イ 相談窓口の設置【継続】
- ウ 情報提供【継続+新規】
- エ セミナーの開催【継続+新規】
- オ アドバイザー派遣【新規】
- カ 要支援マンションに対する助言、指導等【新規】
- キ 管理計画認定制度の運用【新規】
- ク 関係団体との連携【新規】