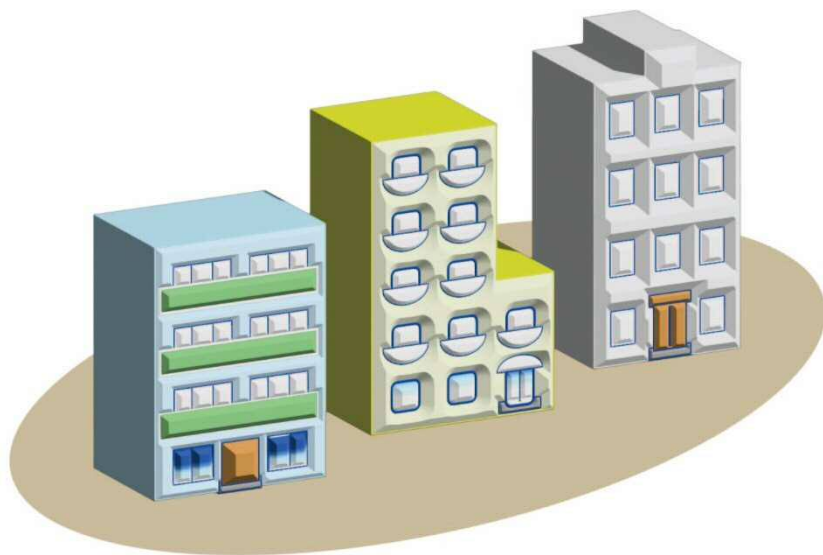


札幌市 マンション 管理適正化 推進計画

2023-2032

概 要 版



令和5年（2023年）4月

札幌市

I 計画の策定の目的等

■ 計画策定の背景と目的

- 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、将来的な居住者の居住環境の悪化、周辺の住環境や都市環境の悪化を防ぐため、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、地方自治体による役割が強化されました。（令和 2 年 6 月 24 日公布、令和 4 年 4 月 1 日施行）
- 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。

■ 計画期間

- 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 5 年ごとに見直します。
- 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									

II 札幌市のマンションの現状と課題

令和 2 年(2020 年)の国勢調査によると、札幌市の全住戸に対するマンション(共同住宅(持家))が占める割合は、約 16% になっており、重要な居住形態の 1 つになっています。

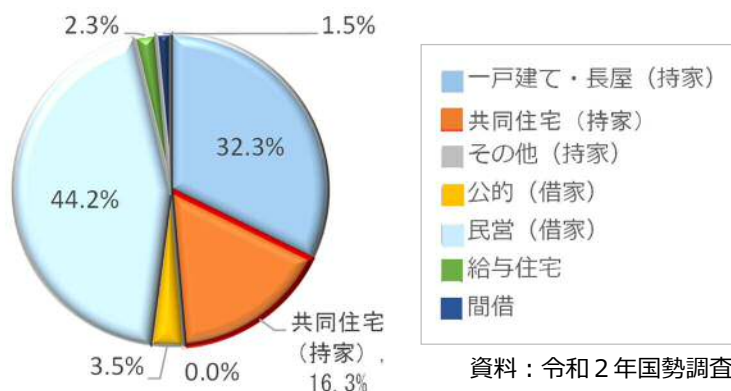


図 1 建て方別住宅戸数の割合

令和2年度（2020年度）調べでは築40年以上のマンションは全体の13%の515棟でしたが、約10年後の令和12年（2030年）には築40年以上のマンションが全体の30%近くの1,420棟になると想定され、マンションの高齢化が加速することが明らかになっています。

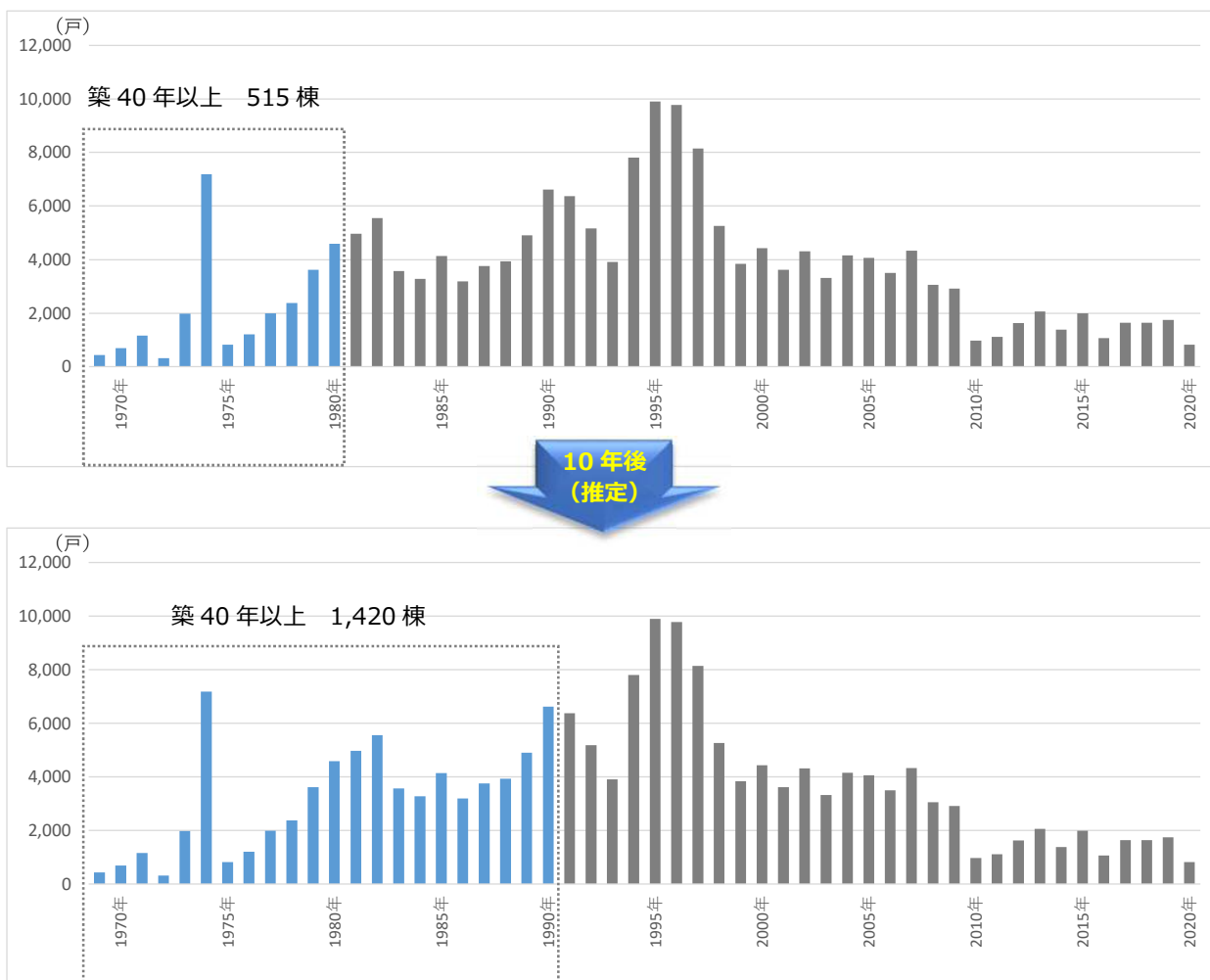


図2 マンションの新規供給戸数の推移

(上図、令和2年度における築40年以上のマンション戸数/下図、令和12年度における築40年以上のマンション戸数)

令和2年度に、札幌市が実施したマンション管理実態調査によると、札幌市のマンションの長期修繕計画の作成割合は約8割で、全国調査の割合より低くなっています。
(対象：築25年以上のマンション 2,045 管理組合)

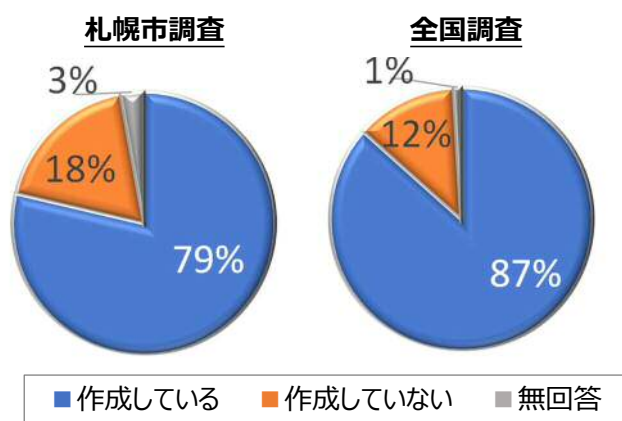


図3 長期修繕計画作成の有無

Ⅲ 札幌市マンション管理適正化指針

- 国のマンション管理適正化指針を基本に、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などを整理しました。
- また、札幌市の地域特性等を踏まえ、独自の推奨事項（管理計画の認定基準に含まない）を設定しました。
- 法に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安、管理計画を認定する際の基準を規定（下表 1 参照）しました。

【 札幌市マンション管理適正化指針の内容構成 】	
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等が留意すべき事項
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	札幌市の地域特性等を踏まえ、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、指導等を行う際の判断基準の目安
7	管理計画の認定基準

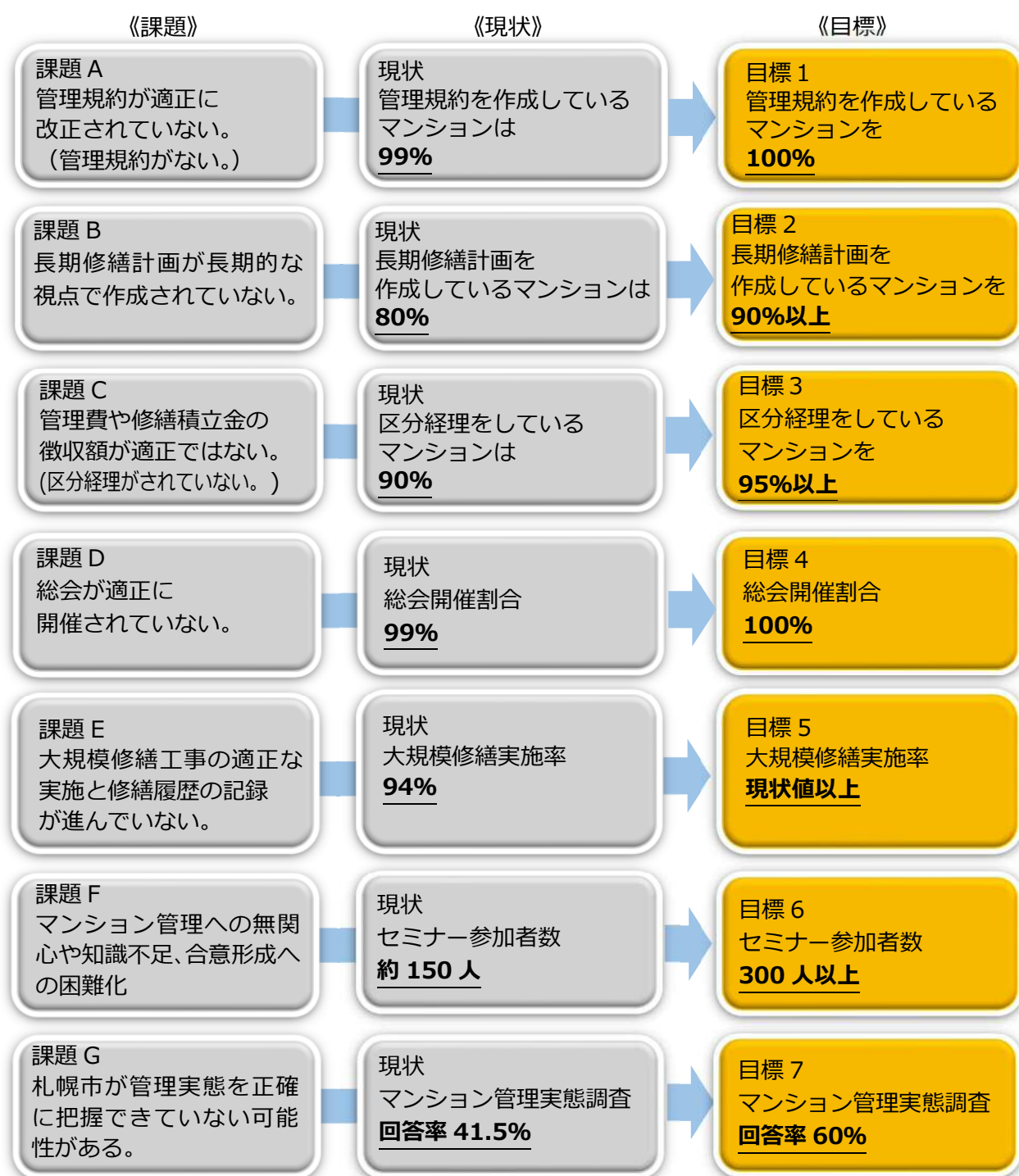
表 1 「助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安」と「管理計画の認定基準」※一部内容を要約

区分	助言、指導等を行う際の判断基準の目安	管理計画の認定基準
管理組合の運営について	①管理者等が定められていない。 ②集会（総会）が年 1 回以上開催されていない。	①管理者等が定められていること。 ②監事が選任されていること。 ③集会（総会）が年 1 回以上開催されていること。
管理規約について	③管理規約が存在しない、又は必要に応じた改正がされていない。	④管理規約が作成されていること。 ⑤災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。 ⑥管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。
管理組合の経理について	④管理費と修繕積立金等の区分経理、適正管理がされていない。	⑦管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。 ⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。 ⑨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 か月以上の滞納額が全体の 1 割以内であること。
長期修繕計画の見直しについて	⑤適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない。 ⑥長期修繕計画が作成されていない、又は見直しがされていない。 ⑦計画的な大規模修繕工事等の実施時期に達しているが、合理的な理由もなく、大規模修繕工事等が行われていない。	⑩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について集会にて決議されていること。 ⑪長期修繕計画の作成又は見直しが 7 年以内に行われていること。 ⑫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 回以上含まれるように設定されていること。 ⑬長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。 ⑭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こと。 ⑮計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。
その他		⑯組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1 年に 1 回以上は内容の確認を行っていること。 ⑰札幌市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

IV 今後の取組について

1 目標

- マンションの管理に関する A～G の7つの課題に対応した目標を定めました。
- 目標の達成状況については、概ね5年ごとにマンション管理実態調査の結果により確認します。
- なお、現状の数値は令和2年度（2020年度）札幌市マンション管理実態調査で得られた数値等（目標6の現状値「セミナー参加者数」は令和3年度（2021年度）の実績人数。）を掲載しています。
（※令和2年度（2020年度）札幌市マンション管理実態調査は、札幌市の築25年以上のマンション、2,045管理組合に調査票を郵送し、41.5%の848管理組合から回答を得たもの。）



2 施策

(1) 施策の方向性

- ・マンションが抱える課題は、その種類や深刻度合いなどが様々であることから、状況に応じた施策を実施することで、マンションの管理の適正化を推進していきます。
- ・施策の実施により、「認定マンション」を増やし、管理不全が懸念される「要支援マンション」を減らすことに加え、築年数が浅いマンションに関しても情報提供を行い、維持管理の適正化を図ります。

(2) 具体的な取組

ア 管理実態調査の実施【継続・新規】

これまで、管理実態調査は概ね5年ごとにし、郵送によるアンケート調査を実施していましたが、今後は、訪問調査も実施し、郵送調査で回答できないマンション管理組合に対して、訪問調査員がサポートすることで、調査の回答率を上げ、より詳細な管理実態の把握に努めます。

イ 相談窓口の設置【継続】

これまでどおり（公社）北海道マンション管理組合連合会と連携して、マンションの維持管理等に関する相談窓口を設置します。

ウ 情報提供【継続・新規】

維持管理等に関する情報をホームページや広報誌等により、関連団体と連携して発信していきます。これまで、維持管理に問題が生じやすい高経年マンションを主たる対象として実施してきましたが、築年数が浅いマンションに対しても情報を能動的に発信するなど、管理の適正化を促します。

エ セミナーの開催【継続・新規】

（公社）北海道マンション管理組合連合会、北海道、（一社）北海道マンション管理士会、（一社）マンション管理業協会、住宅金融支援機構等と連携して、マンションの維持管理等に対するセミナーを開催します。

オ アドバイザー派遣【新規】

「イの無料相談」や「カの要支援マンションに対する助言、指導等」を行う中で、マンション管理組合からの要請に基づき、マンション管理士等の専門家を現地へ派遣するアドバイザー派遣制度を検討します。

カ 要支援マンションに対する助言、指導等【新規】

マンション管理適正化法第5条の2に基づき、対象となったマンションについて、専門家、関係団体との連携を図り、管理適正化のために、助言、指導等を行います。

キ 管理計画認定制度の運用【新規】

マンション管理適正化法第5条の4に基づき、基準を満たしたマンションの管理計画を認定します。ただし、札幌市に認定申請（本申請）をするためには、（公財）マンション管理センターの管理計画認定手続き支援サービス（事前確認）が発行した事前確認適合証（適合通知）を、本申請に添付することが必要です。

ク 関係団体との連携【新規】

本計画策定後も、必要に応じて関係団体との検討会を開催し、計画の推進を図ります。

マンション管理適正化に関する課題と対応方針

マンションの管理の実態に応じて、3つのSTEPに分類しました。

STEP 1 は、マンションの管理に関して大きな問題を抱えており、札幌市からの助言や指導等の対象になるマンションです。

STEP 2 は、継続的に管理の質の維持・向上や管理不全の防止に努めていくべきマンションです。

STEP 3 は、この計画に基づき、適正な管理計画として認定を受けた認定マンションです。

それぞれのSTEPに対応した管理状況の例を記載しています。お住まいのマンションがどのSTEPに該当するか確認してみましょう。

もし、STEP 1に該当するなど管理状況に課題が見られる場合は、区分所有者間で課題を共有し、総会の議題に挙げるなど、課題解決に向けた取組を進めましょう。



管理不全の可能性のある管理状況の例	必要に応じて改善すべき管理状況の例	認定基準を満たした適正な管理状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者がいない。 ・ 総会が年1回以上開催されていない。 ・ 管理規約がない、改正されていない。 ・ 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない。 ・ 修繕積立金が積み立てられていない。 ・ 長期修繕計画がない、又は見直しがされていない。 ・ 実施時期に到達している大規模修繕工事が未実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 監事を選任していない。 ・ 管理規約に修繕などの履歴情報の管理等について定めていない。 ・ 長期修繕計画の計画期間が30年未満である。 ・ 修繕積立金の金額が低い。 ・ 管理や修繕などの情報を区分所有者で共有していない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定基準が満たされている。(基準についてはP3参照)

【札幌市の具体的な取組(P5参照)】	支援		
	STEP 1	STEP 2	STEP 3
ア 管理実態調査の実施	○	○	○
イ 相談窓口の設置	○	○	○
ウ 情報提供	○	○	○
エ セミナーの開催	○	○	○
オ アドバイザー派遣	○	○	—
カ 要支援マンションに対する助言、指導等	○	—	—
キ 管理計画認定制度の運用	—	—	○
ク 関係団体との連携	○	○	○

SAPPORO

札幌市マンション管理適正化推進計画 2023-2032

令和5年（2023年）4月 発行
編集・発行 札幌市都市局 市街地整備部 住宅課
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目
TEL 011-211-2807 FAX 011-218-5144
ホームページ <https://www.city.sapporo.jp/>



さっぽろ市
01-M01-23-271
R5-1-54