



札幌市 マンション広報誌 2025

「マンションはどのように管理・運営すればいいの？」

マンションは、適切に管理・運営を行わないと、設備の不具合や水漏れの発生などにより、住民の生活に悪影響を与えるだけでなく、外壁が剥落するなど、周辺に危険を及ぼす恐れも出てきます。

マンションを管理・運営していくためには、住民同士の協力が不可欠であるため、マンションでは、住民による管理組合を組織して、管理・運営を行っています。

しかし、大規模修繕の時期や、適正な修繕積立金の額など、分からないこともあると思います。

そこで、この広報誌では、札幌市が実施しているマンションに対する支援制度などについてお知らせします。

目次

対象：分譲

分譲マンションが利用できる制度

対象：分譲・賃貸

分譲マンションと賃貸マンションが利用できる制度

- 01 分譲マンションの管理・運営などの相談・セミナー
- 02 札幌市マンションアドバイザー派遣制度
- 03 マンション管理計画認定制度
- 04 札幌市既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業
- 05 札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金
- 06 マンションの建替え・敷地売却
- 07 マンションに関するセミナー
- 08 マンション管理のチェックポイント

対象：分譲

対象：分譲

対象：分譲

対象：分譲・賃貸

対象：分譲・賃貸

対象：分譲

対象：分譲

対象：分譲

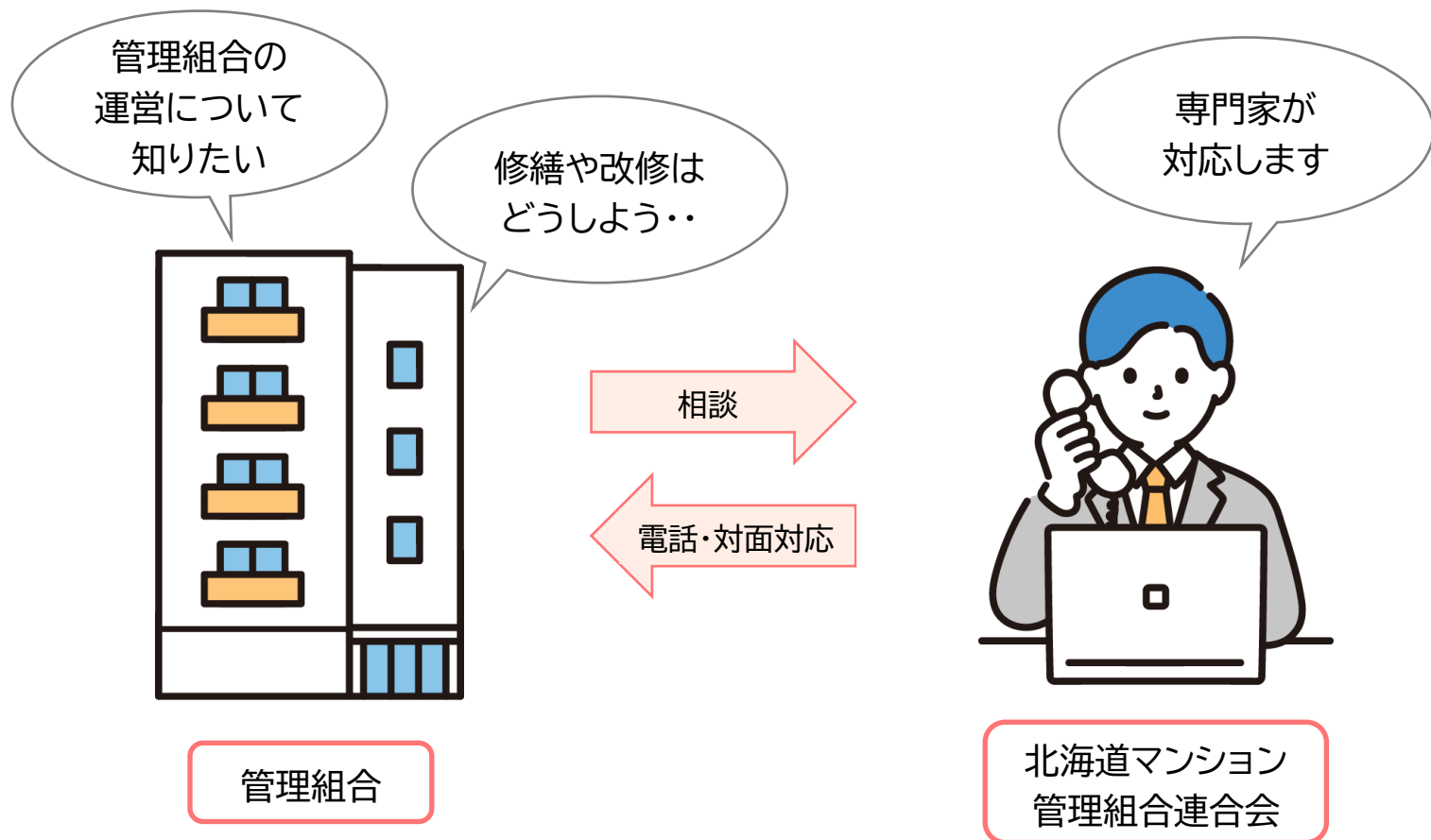
分譲マンションの管理・運営などの 相談・セミナー

対象：分譲

【制度HP】



札幌市では『北海道マンション管理組合連合会』と協力して、無料で分譲マンションの管理・運営などについて相談ができる窓口を設けています。
また、同連合会では、分譲マンションの管理・運営に関するセミナーも開催しています。



北海道マンション管理組合連合会 セミナーのご案内

・ 日時：8月2日(土) 14:00 ・ 場所：かでの2・7

※詳細はホームページに掲載

北海道マンション管理組合連合会



問合せ先

担当	TEL	受付時間
(公社)北海道マンション管理組合 連合会	011-232-2381	平日)9:30~17:00 土曜日)予約分のみ対応

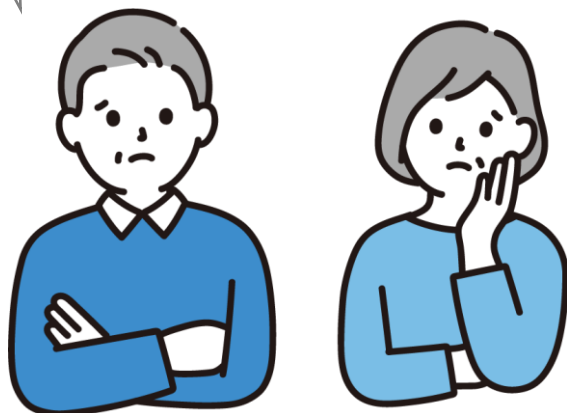


管理組合等からの申請を受けて、専門家(マンション管理士)が出張して、管理・運営などに関するアドバイスを無料で行います。

改修や建替えの
相談をしたい

管理組合の運営に
ついて相談したい

修繕計画の
相談をしたい



管理組合

申請・相談

令和6年度相談内容トップ5

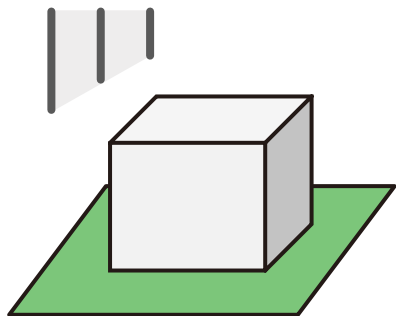
- 長期修繕計画に関すること
- 管理組合運営や管理規約に関すること
- 大規模修繕工事の進め方に関すること
- 管理費や修繕積立金に関すること
- 建替え等の終活に関すること

などについて、アドバイスします。



マンションアドバイザー

アドバイザーへの相談事例についてご紹介します



あるマンションでは、

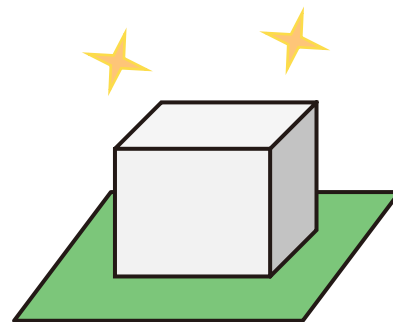
- 総会や理事会を開催していない
 - 長期修繕計画を作成していない
- などの課題を抱えていました

アドバイザーに相談したところ、
管理組合運営の重要性について説明を
うけ、理事会を定期的を開催することを
提案されました



また、理事会の開催に向けて、
シミュレーションを実施することについて
提案されました

その後、マンション管理運営について
役員の理解が深まったことにより、
総会を開催するなど、自立した活動が
できるようになりました



問合せ先 ※事業の詳細は同封チラシをご覧ください

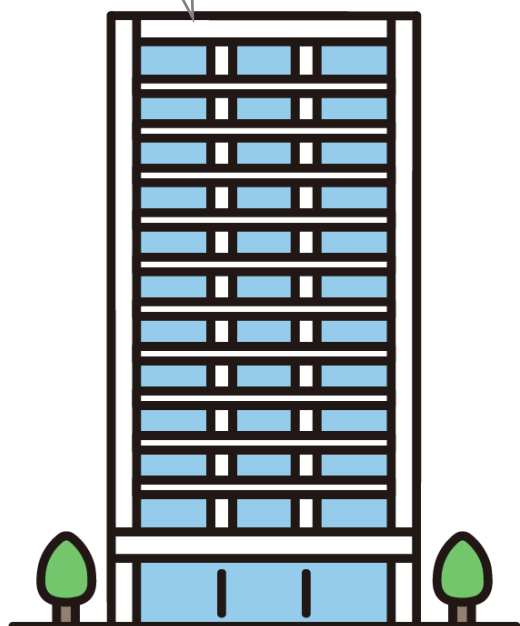
担当	TEL	受付時間
【事務局】 (一社) 北海道マンション管理士会	011-551-0110	10:00～15:00 (第2土曜、日祝除く)



一定の基準※を満たすマンションの管理計画について、札幌市の認定を受けることができます。

※裏表紙にチェックリストを掲載しています

令和6年度は53件
認定を受けました！



対象

札幌市内の分譲マンション

メリット

- ・ マンションの管理の質の高さが評価されることで、資産価値の向上が期待できる
- ・ 住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げや、「マンションすまい・る債」の利率が上乘せされる
- ・ その他の条件も満たすと、固定資産税の減額措置が受けられる
- ・ 管理計画を見直す良い機会になる

管理計画の認定を受けたマンションのうち、公表を希望するマンションは、『管理計画認定マンション閲覧サイト』に、マンション名が掲載されます。

マンションの管理状況を公表することにより、これからマンションを購入される方などにも、管理状況が分かりやすいものとなることが期待されています。

※詳細はホームページに掲載

管理計画認定マンション一覧



住宅金融支援機構の『マンションライフサイクルシミュレーション』では、今後必要となる大規模修繕工事の概算費用や、今後40年の収支計画などを確認することができます。

※詳細はホームページに掲載

マンションライフサイクルシミュレーション



管理計画認定制度を取得したマンションの事例

※国土交通省ホームページ資料
より引用

管理計画認定制度の取得をきっかけに、住民一丸となってマンションの資産価値を向上させた事例を紹介します。

● 概要

- 管理計画認定制度を取得するため、長期修繕計画の見直しを実施したところ、修繕積立金が3億円近く不足すると見込まれた
- 居住者に現状の課題と管理計画認定制度のメリットを伝え、毎月支払う修繕積立金を2倍近く上げることに成功
- この取組をきっかけに、住民のマンション管理に対する関心が高まり、今では管理をサポートする役割に30人が手を上げるまでになった

このマンションは認定を取得後、自治体の評価を受けていることなどから、その価格の上昇率が相場より高く推移しています



問合せ先 ※事業の詳細は同封チラシをご覧ください

担当	TEL	受付時間
【制度全般について】 (一社)日本マンション管理士会連合会	03-5801-0858	10:00~17:00 (日祝、年末年始除く)
【申請手続きについて】 (一社)マンション管理業協会	03-3500-2721	平日)9:00~17:00
(一社)日本マンション管理士会連合会	03-5801-0843	10:00~17:00 (日祝、年末年始除く)
(一社)北海道マンション管理士会	011-551-0110	10:00~15:00 (第2土曜、日祝除く)

札幌市既存集合住宅省エネ改修 コンサルタント派遣事業

対象：分譲・賃貸

【制度HP】



外断熱改修※を検討しているマンションに対して、現在の省エネ性能と外断熱改修後の省エネ性能について、札幌市が派遣する専門家が無料で診断します。

※外断熱改修とは、建物の外壁や屋根などに断熱材を取り付けるほか、断熱性能の高い窓に交換するなど、建物の断熱性能を高める改修です



以下のお悩みは、断熱改修により解消される可能性があります

- 冬場の暖房費を削減したい
- 窓の結露を防ぎたい
- 押入れなどカビが生える
- 部屋の寒暖差が大きい
- 窓の近くに行くと外からの冷気を感じる
- 暖房をつけても部屋がなかなか暖まらない
- 暖房を消すとすぐに寒くなる

問合せ先 ※事業の詳細は同封チラシをご覧ください

担当	TEL	受付時間
札幌市住宅課	011-211-2807	平日)8:45~17:15

省エネ改修コンサルタントの派遣を受けたマンションの事例

● 申し込んだきっかけ

大規模修繕工事を検討するなかで

- 外断熱改修工事と一般的な外壁改修との違い
- 省エネ性能、耐久性など

について、専門家からのアドバイスを
受けられるので、申し込みました

● 診断結果

- 改修前の省エネ性能は、九州地方の省エネ基準と同程度でした
- 断熱改修により、北海道地方の省エネ基準と同程度まで、省エネ性能を上げられることがわかりました



05

札幌市既存集合住宅 外断熱改修事業補助金

対象:分譲・賃貸

【制度HP】



マンションの窓やドアの省エネ改修と一緒に、外壁や屋上などを外断熱に改修をする場合、工事費の一部を補助します。

問合せ先 ※事業の詳細は同封チラシをご覧ください

担当	TEL	受付時間
札幌市住宅課	011-211-2807	平日)8:45~17:15



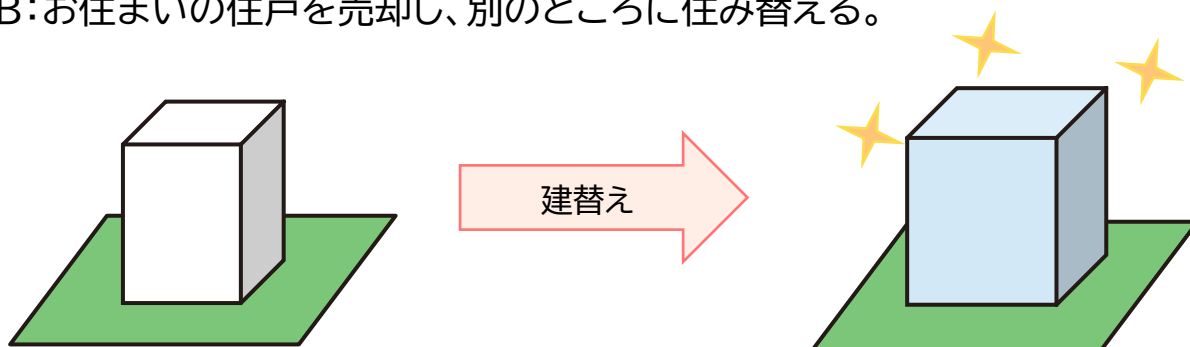
分譲マンションを再生する方法として、改修・修繕のほか、建替えや敷地売却などの方法があります。

① マンションの建替え

住民(区分所有者のこと。以下、同じ)の方は、2通りの選択肢があります。

A:新しいマンションに入居する。※

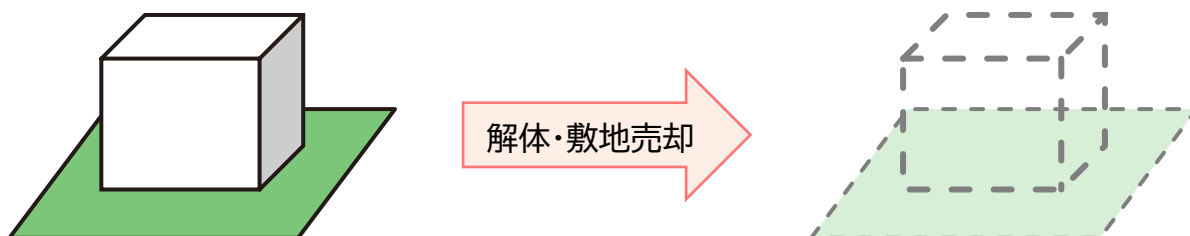
B:お住まいの住戸を売却し、別のところに住み替える。



※ 新しいマンションに住み替えるためには、現在お住まいの住戸を売却して、新しいマンションを購入します(権利変換)。「売却費<購入費」となる場合は、追加でお金を支払う必要があります。

② マンションの敷地売却

- お住まいの住戸とその敷地を売却し、マンションを解体します。
- 住民は別のところに住み替えます。(古いマンションの解体後に新しいマンションが建つ場合は、新しいマンションを購入することもできます。)



上記①・②の進め方の一つとして、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく制度があります。

この制度は、法律に沿って住民で「同意」をとり、札幌市の「認可」を受けながら事業を進めていきます。札幌市内では2件の事例があります。

※分かりやすい表現に変えて記載しています。実際は「権利変換」などにより事業を進めます。



マンション関連団体が実施するマンションに関するセミナーの情報について、札幌市住宅課のホームページにてお知らせしています。



札幌市ホームページで『分譲マンション管理講習会』を検索

セミナーへのお申し込みは、ホームページに記載されている『問合せ先』にお問い合わせください。

問合せ先

担当	TEL	受付時間
札幌市住宅課	011-211-2807	平日)8:45~17:15

修繕積立金について



国土交通省では、修繕積立金の目安額について公表しています。

長期修繕計画の計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安

地上階数	建築延床面積	専有面積あたりの修繕積立金額の 平均値
20階未満	5,000㎡未満	335円/㎡・月
	5,000㎡以上~10,000㎡未満	252円/㎡・月
	10,000㎡以上~20,000㎡未満	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	255円/㎡・月
20階以上		338円/㎡・月



このチェック項目は、札幌市マンション管理計画認定制度の認定基準です。
お住まいのマンション管理状況について、確認してみましょう。

運営 管理組合の	☐	管理者等が定められている
	☐	監事が選任されている
	☐	集会(総会)が年1回以上開催されている
管理規約	☐	管理規約が作成されている
	☐	管理規約に災害等の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管理等について定められている
	☐	管理規約に管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている
経理 管理組合の	☐	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
	☐	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カ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	☐	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、こ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
	☐	長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている
	☐	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回以上含まれる設定である
	☐	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
	☐	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はない
	☐	長期修繕計画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	☐	組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている
	☐	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