



札幌市
マンション
広報誌'24



「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・運営を行っていきます。

しかし、大規模修繕はいつ行えばいいか、修繕積立金額をいくらにすればいいか・・・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についてお知らせします。

目次

- | | | |
|----|---------------------------|----------|
| 01 | 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 |
| 02 | 札幌市マンションアドバイザー派遣制度 | 対象:分譲 |
| 03 | マンション管理計画認定制度 | 対象:分譲 |
| 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 | 対象:分譲・賃貸 |
| 05 | マンションの建替え・敷地売却 | 対象:分譲 |
| 06 | 札幌市民間建築物耐震化促進事業 | 対象:分譲・賃貸 |

対象:分譲

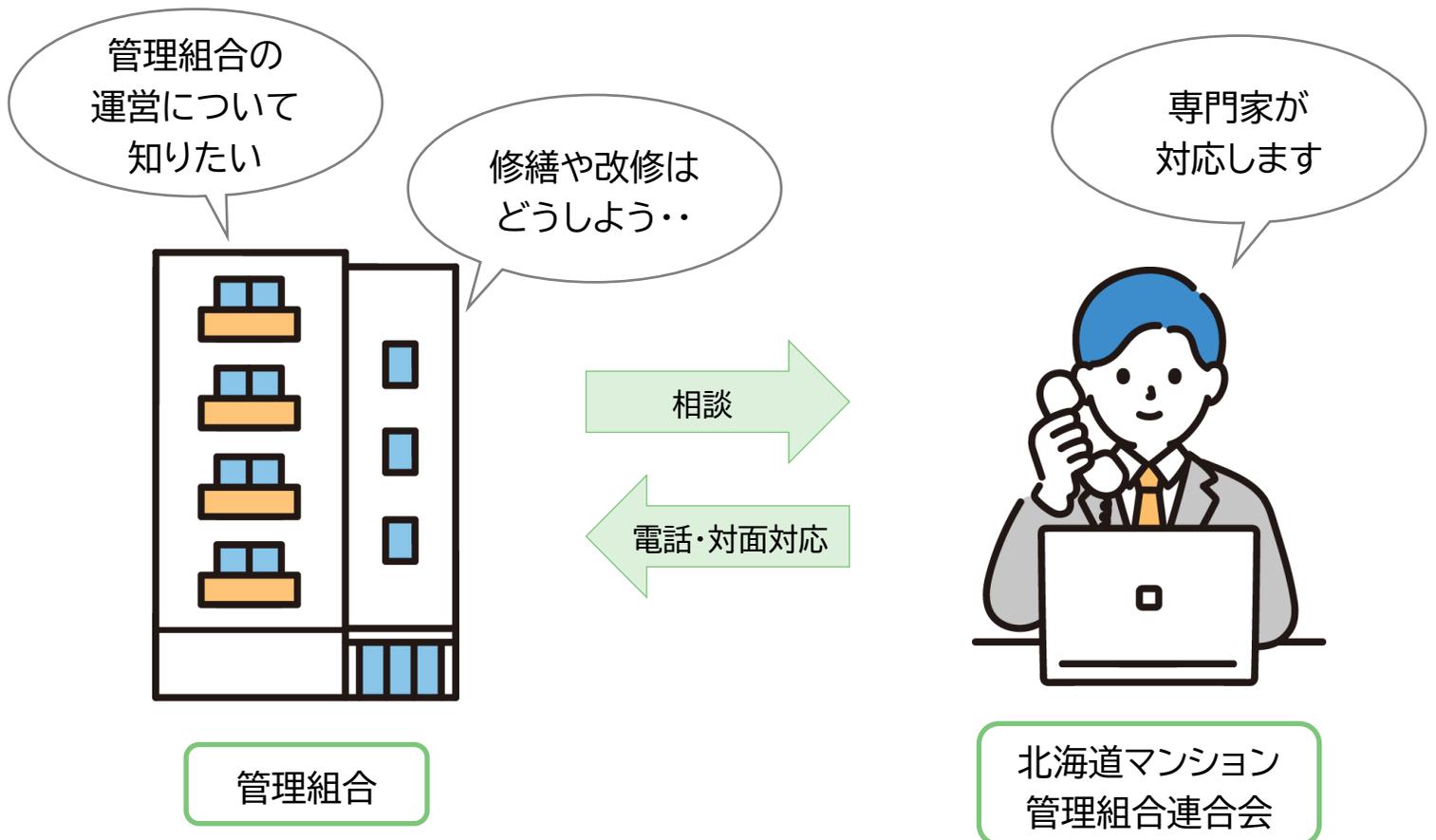
分譲マンションが利用できる制度

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



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：7月29日(月) 13:30 ・ 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 |



対象:分譲

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。



問合せ先 ※事業の詳細は同封チラシをご覧ください

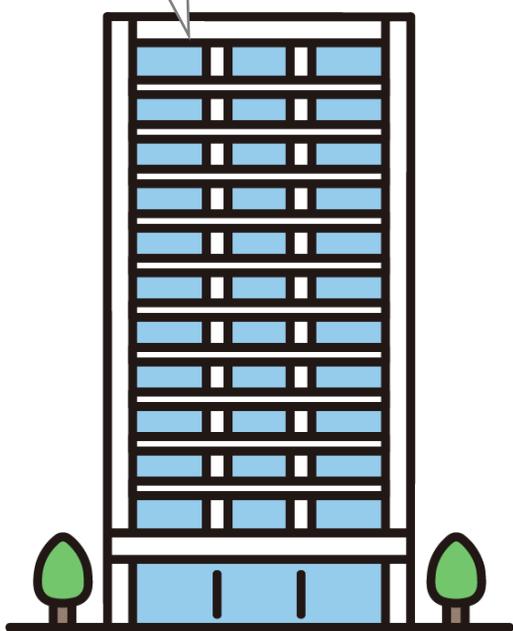
| 担当 | TEL | 受付時間 |
|---------------------------|--------------|-----------------------|
| 【事務局】 (一社)北海道マンション管理士会 | 011-551-0110 | 10:00~15:00 (日祝除く) |



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。

※札幌市マンション管理適正化推進計画で定めています

令和5年度は21件
認定しました！



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

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。

※ホームページ

マンションライフサイクルシミュレーション



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 | |
| (一社)北海道マンション管理士会 | 011-551-0110 | 10:00~15:00 (日祝除く) |



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 |



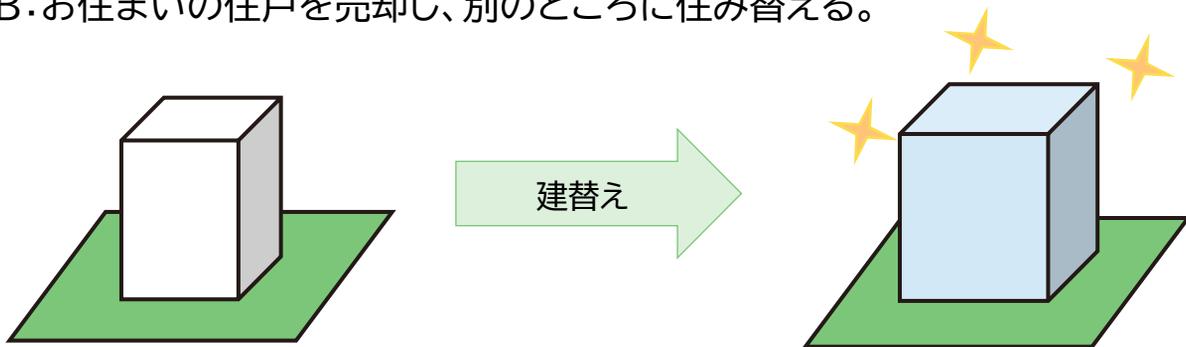
分譲マンションを再生する方法として、改修・修繕のほか、建替えや敷地売却などの方法があります。

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。※1

B:お住まいの住戸を売却し、別のところに住み替える。



※1 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場合も含まれます。)



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」をとったり、札幌市の「認可」を受けながら事業を進めていきます。札幌市内では次の事例があります。

※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。

『マンション建替え円滑化法』に基づく建替え事例

円山パークサイドマンション

- 鉄筋コンクリート造7階建て、住戸数:73戸
- 築47年のマンションを建替えに向けて手続き中
- 令和6年3月にマンション建替組合を設立

06

札幌市民間建築物耐震化 促進事業

対象:分譲、賃貸



旧耐震基準で建設したマンションの耐震化などに係る費用の一部を補助します

対象

昭和56年5月31日以前に新築工事に着手し、検査済証の交付を受けた、1,000㎡以上のマンション



旧耐震基準とは？

耐震基準とは、建物を地震から守るために設けられた基準で、昭和56年6月に大幅に改正されました。
この改正前の基準を「旧耐震基準」とよびます。

旧耐震基準により建設したマンションは、地震に弱い建物となっている可能性があります。
そこで、地震に対する安全性の診断(耐震診断)や、耐震性能を高めるための工事に対する補助制度があります。



問合せ先

| 担当 | TEL | 受付時間 |
|------------|--------------|---------------|
| 札幌市建築安全推進課 | 011-211-2867 | 平日)8:45~17:15 |

作成 : 令和6年6月

制作 : 札幌市都市局市街地整備部住宅課 TEL : 011-211-2807



さっぽろ市
02-M01-24-1261
R6-2-914