

■マンション管理適正化に関する課題と対応方策

- ・マンション管理実態調査の分析による、札幌市のマンションが抱える課題について、図のように段階に応じた支援を行うことでより良い管理にステップアップすることを全体の目的としたい。
- ・今後は、管理の良い「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」を減らすことが求められています。

凡例
 ●… 課題がある
 ○… 一部課題がある。

課題のまとめ

	STEP 1 外部からの適切な支援が必要な 要支援マンション	STEP 2 継続的に管理の質の維持・向上や管理不全の防止に努めるマンション	STEP 3 外部から管理の質の高さが認められた 認定マンション
	《適正化法に基づく助言・指導・勧告》 ○無料相談 ○専門家の派遣（※） () 内は助言・指導・勧告の基準の目安	《普及啓発やその他の支援事業》 ○無料相談 ○マンション管理の個別分野又は築年数に応じた情報提供 ○セミナー等の開催 ○専門家の派遣（※）	《適正化法に基づく管理計画認定制度》 ○管理計画認定制度の運用 ○同申請に関する支援（※） () 内は管理計画認定の基準
A <u>管理規約が適正に更新されていない可能性</u> があるマンションがあります。	● (管理規約がない、改正されていない)	○	(緊急時の専有部の立入り、修繕等履歴情報管理) (財務・管理に関する情報の書面の交付)
B <u>長期修繕計画</u> について未作成のマンションや <u>長期修繕計画作成ガイドライン</u> で定められている計画期間以下のマンションがあります。	● (長期修繕計画がない)	○	(「長期修繕計画標準様式」に準拠した長期修繕計画) (計画期間 30 年以上かつ大規模修繕 2 回以上)
C <u>管理費滞納、修繕積立金の未徴収や徴収額が適正でない</u> など経理に不安のあるマンションがあります。	● (修繕積立金が未徴収) (管理費と修繕積立金の区分経理がされていない)	○	(長期修繕計画に基づいた積立金の設定)
D <u>区分所有者による総会</u> が開催されていないマンションがあります。	● (総会が年 1 回以上開催されていない)		
E <u>大規模修繕工事</u> や <u>修繕履歴情報の蓄積</u> などが進んでいないマンションがあります。	● (実施時期に到達している大規模修繕工事が未実施)	○	
F <u>マンション管理への無関心や知識不足、合意形成の困難化</u> が懸念されるマンションがあります。		○	

より良い管理にステップアップ

G 管理実態を正確に把握できていない可能性ががあります。

《マンション管理実態調査（郵送・訪問調査）による、市内マンション管理の基礎的情報の蓄積・更新》
 ○マンション管理実態調査（郵送調査と訪問調査を同時に行い、郵送調査で回答をもらえないマンションに訪問し、回答の補助を実施する。）
 ○関連団体による情報提供・情報交換（※）

(※) 今後調整が必要な事業