

## 目次

はじめに.....	1
1. 計画策定の背景・目的 .....	1
2. 計画の位置づけ .....	1
3. 計画の対象.....	2
4. 計画期間 .....	2
5. 各主体の役割 .....	3
6. 計画の構成.....	4
I. 札幌市の分譲マンションの現状と課題 .....	6
1. これまでの分譲マンション施策.....	6
2. 令和2年度分譲マンション実態調査について .....	8
3. 課題の整理.....	15
II. 札幌市分譲マンション管理適正化指針 .....	16
1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本方向 .....	16
2. マンションの管理の適正化の基本方向.....	16
3. マンション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 .....	19
4. マンション管理の適正化のための管理委託に関する事項.....	19
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 .....	20
III. 今後の取組について .....	24
1. 目標.....	24
2. 施策.....	25



# はじめに

## 1. 計画策定の背景・目的

本市では、これまでマンション関連団体等と連携し、マンションの維持管理の適正化の推進に向けて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ることから、更なる取り組みの強化が求められています。

そのことから、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管理の適正化を推進するため、マンション管理適正化推進計画を策定し、併せてマンション管理組合への助言・指導等の実施や、一定の管理水準を満たすマンションの管理計画の認定を行うものです。

なお、本計画は、札幌市の各分野における計画と連携しながら、「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12月法律第149号）」以下、「マンション管理適正化法」という。）に基づき定めるものです。

## 2. 計画の位置づけ

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適正化を推進するために定めるものです。

また、札幌市住宅マスタープランに掲げる施策の方向性を踏まえ、マンションの管理の適正化に関する具体的な取組を定めます。

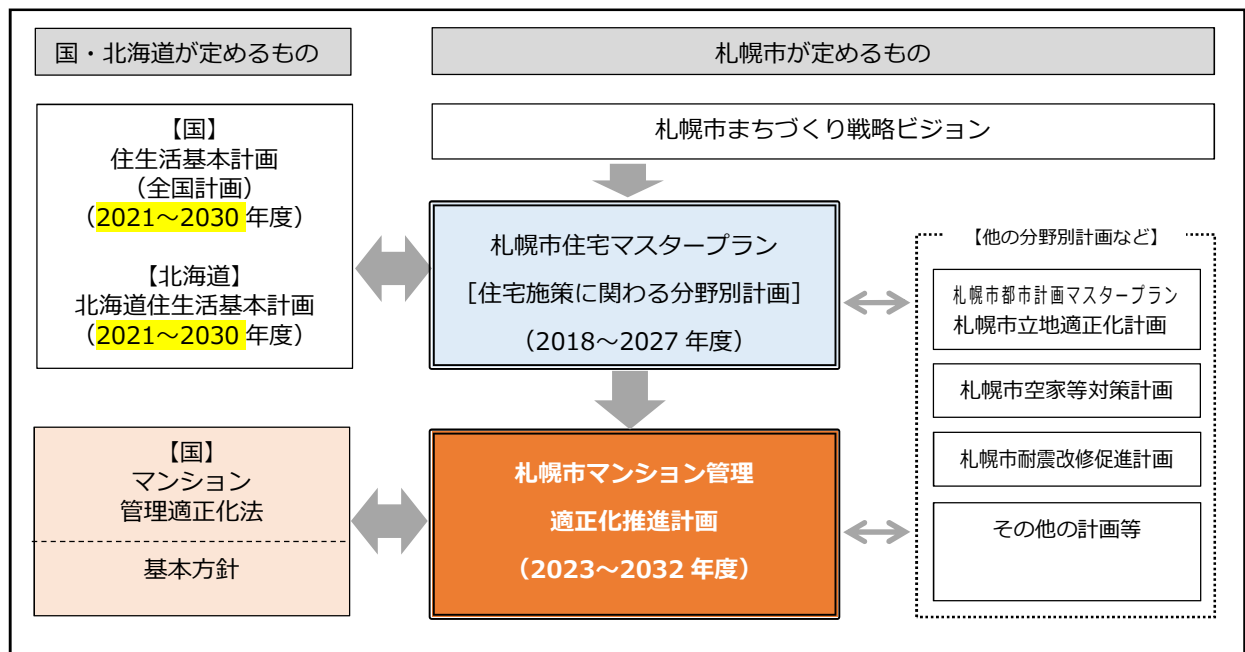


図 計画の位置づけ

	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にし、管理適正化に向けた取り組みを更に推進する</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げられている。	→	管理実態調査の実施・分析・全国調査との比較により、 <u>解決すべき課題を列挙する。</u> 詳細は「Ⅰ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	→	計画策定後の施策は以下の予定。 ①管理実態調査の実施【継続】 ②相談窓口の設置【継続】 ③セミナーの開催【継続】  + 法改正に伴う新規施策を実施します。 詳細は「Ⅲ今後の取組・施策」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%（H27）⇒90%	→	抽出した課題を <u>解決すべく目標を設定</u> する。 詳細は「Ⅲ今後の取組・目標」に記載

図 住宅マスタープランとマンション管理適正化推進計画の関係性について

### 3. 計画の対象

本計画の対象は、札幌市内の全ての分譲マンションとします。

※分譲マンション：マンション管理適正化法第2条第1項第1号に定められる、2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分があるものとその敷地及び附属施設のことを指します。

### 4. 計画期間

本計画は令和5（2023）年度から令和14（2032）年度の10年間とし、原則5年ごとに見直しを行います。

また、定期的に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	← 2018~	→					⋄	⋄				
札幌市マンション管理適正化推進計画		←					○	→				
						見直し						

## 5. 各主体の役割

マンションの管理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自ら努めます。

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

本市では、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ついては、本市からの助言・指導等により、管理不全の未然防止又は管理の適正化に努めます。

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。

### ・マンション分譲事業者

マンションの分譲時は、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、将来に渡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。

## 6. 計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。

### はじめに

- |             |            |          |
|-------------|------------|----------|
| 1. 計画の背景、目的 | 2. 計画の位置付け | 3. 計画の対象 |
| 4. 計画期間     | 5. 各主体の役割  | 6. 計画の構成 |

### I. マンションの現状と課題

- これまでの分譲マンション施策
- 令和2年度マンション実態調査について

- 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
- 実態調査の回答率
- 賃貸戸数の割合

等…

### 3. 課題の整理

A 管理規約が適切に更新されていない。  
(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切ではない。  
(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

### II. 札幌市分譲マンション管理適正化指針

- 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本方向
- マンションの管理の適正化の基本方向
- マンション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
- マンション管理の適正化のための管理委託に関する事項
- マンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項

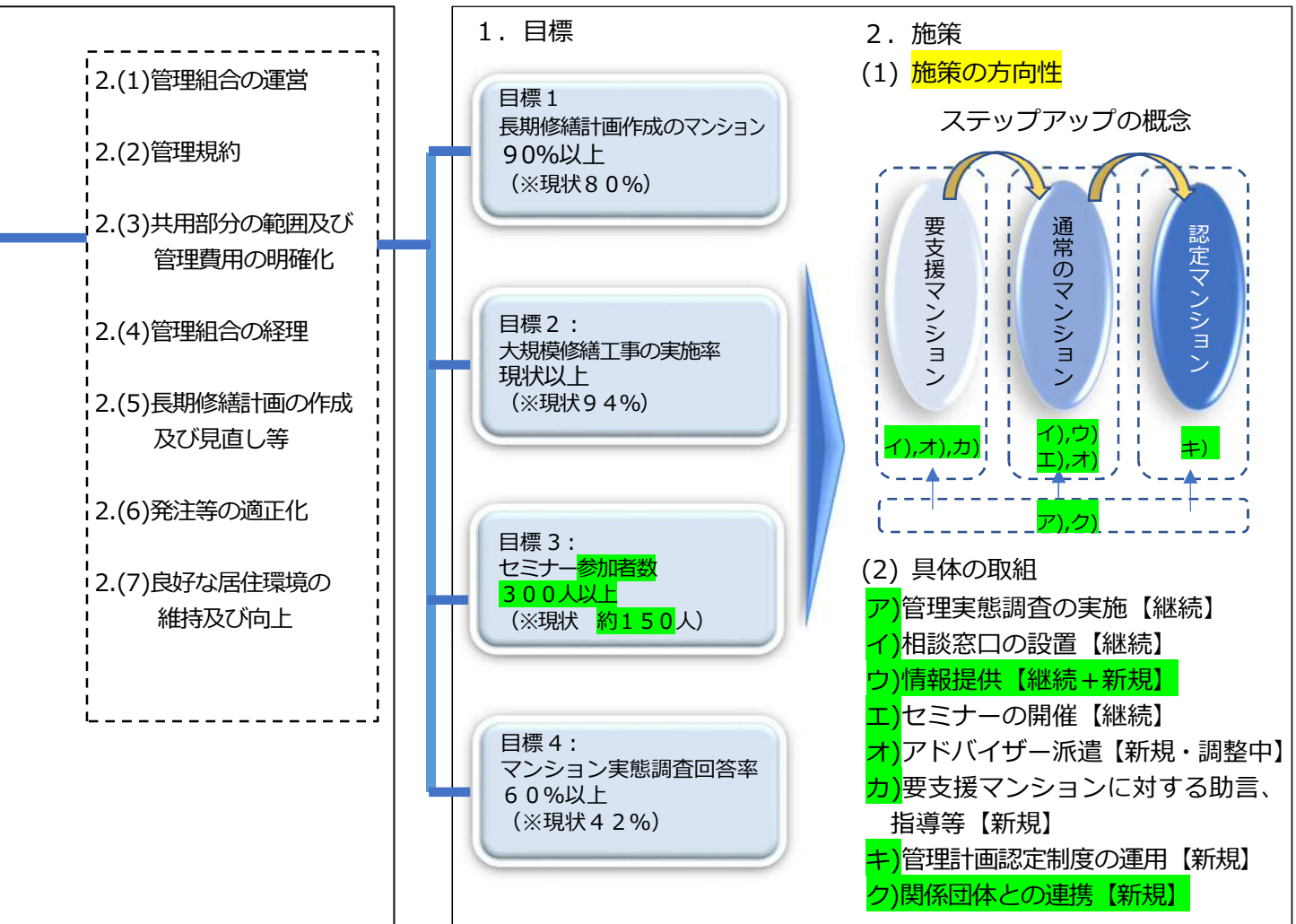
#### (別紙1) 助言指導の基準

※下線部は札幌市の独自基準

u>

- 管理組合の運営について：管理者等が定められていない等
- 管理規約について：管理規約が存在しない等
- 管理組合の経理について：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
- 長期修繕計画の作成、見直しについて：適宜適切な維持管理を行うための修繕積立金が積み立てられていない。  
：長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない。  
：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。

### Ⅲ.今後の取組について



#### (別紙 2) 管理計画の認定基準 の記載概要

※下線部は札幌市の独自基準

- 管理組合の運営：管理者等が定められていること等
- 管理規約：管理規約が策定されていること等
- 管理組合の経理：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等
- 長期修繕計画の見直しについて：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こと等
- 旧耐震基準のマンションは、耐震診断を実施していること。耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、総会等で検討されていること。

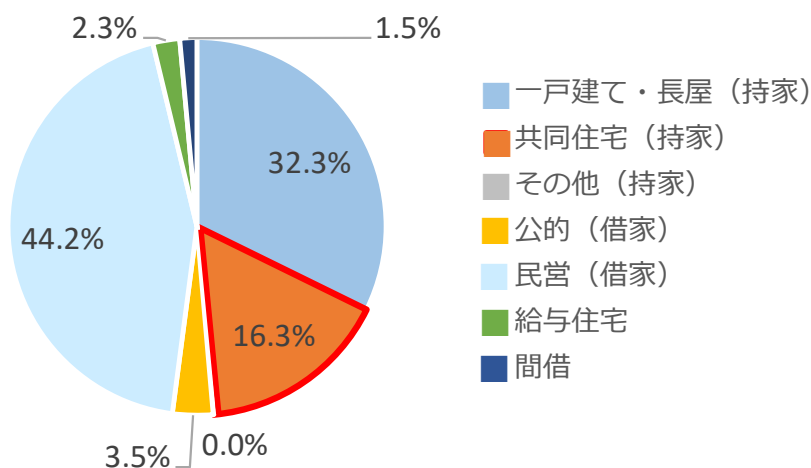
※認定申請時は、管理計画認定手続支援サービス（事前確認）で作成される、事前確認適合証の添付が必要

# I. 札幌市の分譲マンションの現状と課題

## 1. これまでの分譲マンション施策

### (1) 札幌市内のマンションの概況

令和2年の国勢調査によると、本市の全住戸に対するマンションが占める割合は、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。

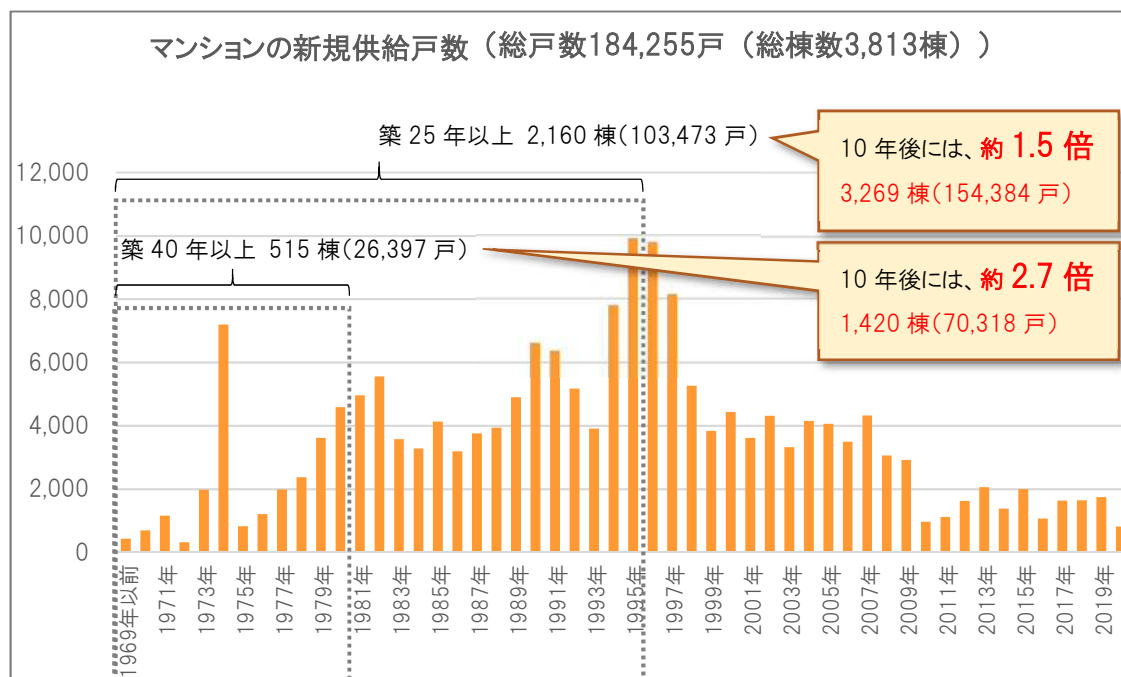


資料：令和2年国勢調査

図 建て方別住宅戸数の割合

またマンションの新規供給戸数は下記のようになっています。

令和2（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（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。



資料：札幌市調べ

図 マンションの新規供給戸数の推移



## (2)札幌市によるマンション施策

札幌市住宅マスタープラン 2018 に位置づけられた推進施策は以下のとおりです。

### 基本目標 2

良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

#### 基本方針 2

分譲マンションの  
維持管理等への  
支援

#### ①分譲マンションの実態把握と適正な維持管理等への支援

分譲マンションを対象とした管理実態調査について、対象範囲や調査方法の見直しを適宜行いながら定期的を実施し、維持管理や建替え・改修に関する問題点の把握や整理を行います。また、建築基準法の定期報告制度を通じて、住宅の適切な維持管理を働きかけるとともに、より多くのマンション管理組合などが適正な維持管理や更新に関する情報を得られるよう、関係団体との連携によるセミナーの開催や相談窓口の設置などの支援を行います。

#### ②老朽化分譲マンションの改修等に向けた支援

今後増加が見込まれている老朽化分譲マンションの改修等を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図るため、管理実態調査の結果等を踏まえた管理組合等への支援の充実に取り組みます。

これに基づき、実施している取組みは以下のとおりです。

#### ○分譲マンション維持管理・建替え等相談

(公社) 北海道マンション管理組合連合会と協力し、電話もしくは対面による相談を実施

#### ○分譲マンション管理セミナー

(公社) 北海道マンション管理組合連合会、北海道とセミナーを共催

#### ○分譲マンション管理実態調査

※詳細は次ページに掲載

## 2. 分譲マンションの現状の整理について

札幌市では市内の分譲マンションの状況を把握し、今後の住宅政策に活用するため、分譲マンション管理実態調査を実施しています。

令和2年度は、築25年以上のマンションの管理組合又はそれに準ずる団体を対象に、郵送調査を実施しました。

### (1) 調査実施概要

#### ア) 調査対象

- ・平成7年（1995年）以前に建築された、築25年以上のマンション  
（対象数：2,045 管理組合）

#### イ) 調査対象抽出方法

- ・札幌市マンションデータベースより、築25年以上のマンションを抽出

#### ウ) 調査方法

- ・郵送送付・郵送回収によるアンケート調査

#### エ) 調査期間

- ・令和2年（2020年）9月25日（金）～令和2年（2020年）11月10日（火）

#### オ) 回答数

- ・848 管理組合（回収率 41.5%）

### (2) 調査分析結果（抜粋）

- ・札幌市の調査結果について比較考察なども踏まえながら、次のように分析を行いました。

- ・全国調査（平成30年度マンション総合調査）との比較

○比較考察した、全国調査（平成30年度マンション総合調査）の概要は、以下のとおりです。

- ・調査対象：全国のマンションから無作為抽出した4,200 管理組合  
札幌市の調査と比較するために築25年以上を再抽出しています。
- ・調査方法：郵送、オンライン

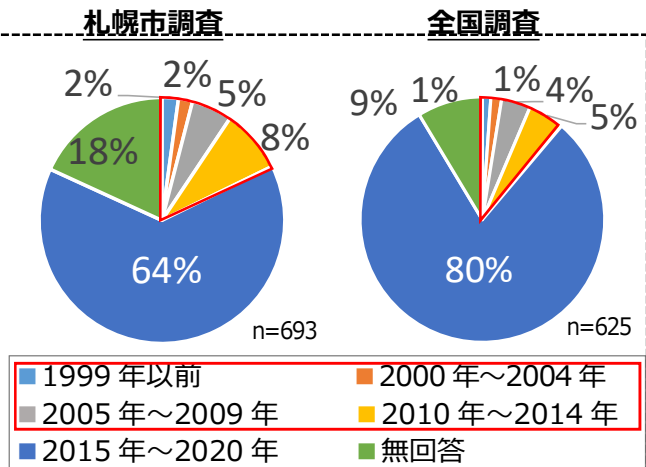
- ・札幌市調査を築年数で比較

○札幌市調査の築25年以上のマンションのデータを  
「築25年以上築40年未満（比較的新しい区分）」「築40年以上（高経年の区分）」  
の2つの区分に分けて集計しました。

【管理規約について】

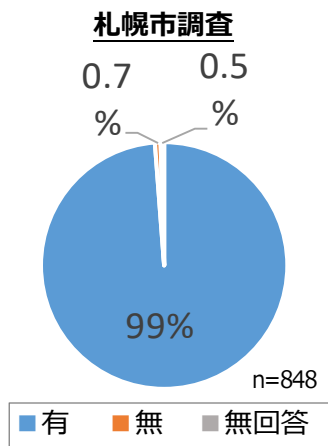
①-1 管理規約の直近の改正の時期

・マンションの管理規約の直近の改正時期が、**5年以上前**の管理組合は札幌市調査で約17%、全国調査で約11%あります。



①-2 管理規約の有無について

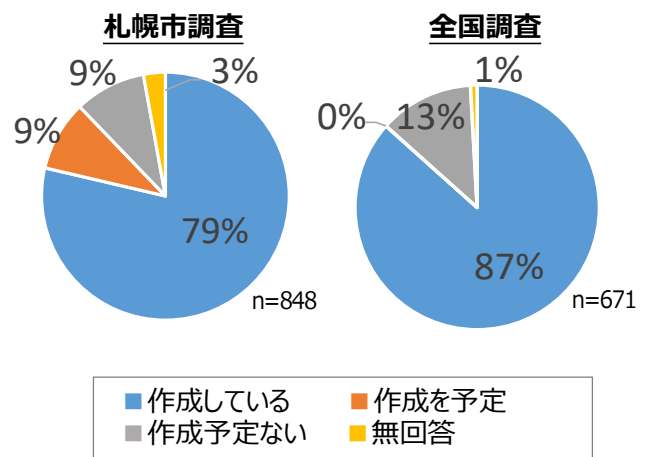
・管理規約が無いマンションは全体の0.7%（6管理組合）あります。



【長期修繕計画について】

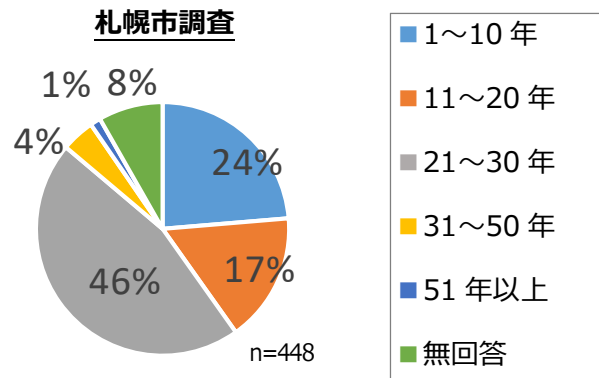
②長期修繕計画の作成有無

・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、全国調査の平均値より低くなっています。



### ③長期修繕計画の具体的な期間

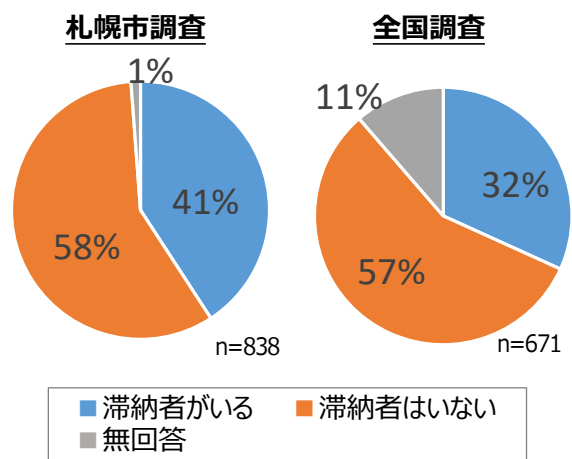
- 札幌市のマンションの長期修繕計画の期間設定は、長期修繕計画作成ガイドラインで定められている30年以上を満たしていないマンションが4割以上あります。



## 【管理費について】

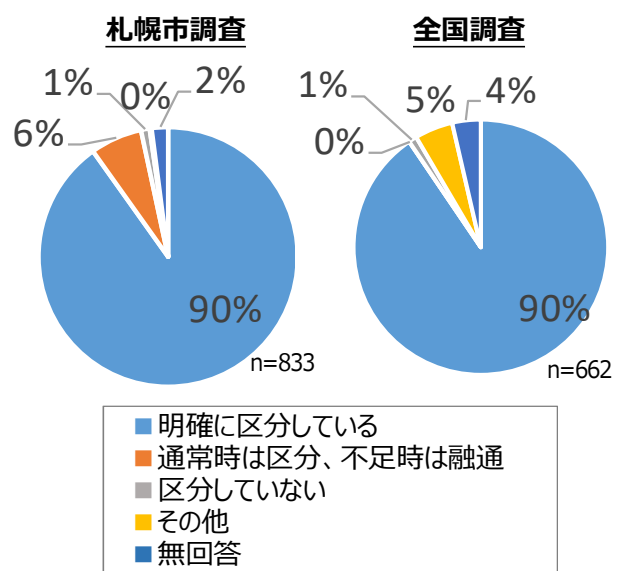
### ④-1 管理費滞納者の有無

- 札幌市のマンションで管理費滞納者のいる割合は約4割で、全国調査より高くなっています。



### ④-2 管理費と修繕積立金の区分経理

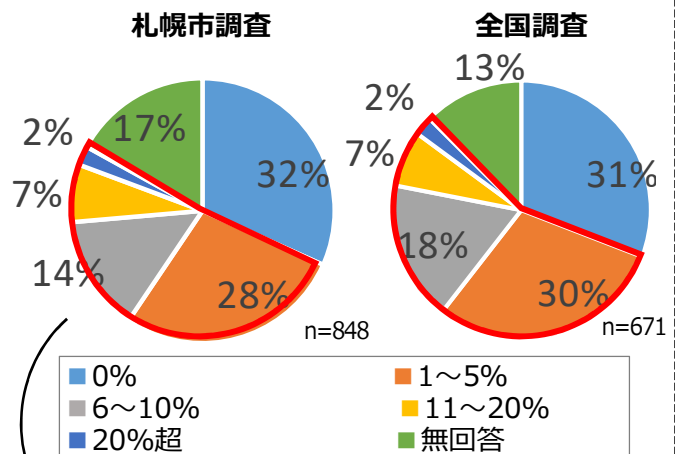
- 札幌市調査と全国調査共に、管理費と修繕積立金を明確に区分しているマンションの割合は、約9割あります。



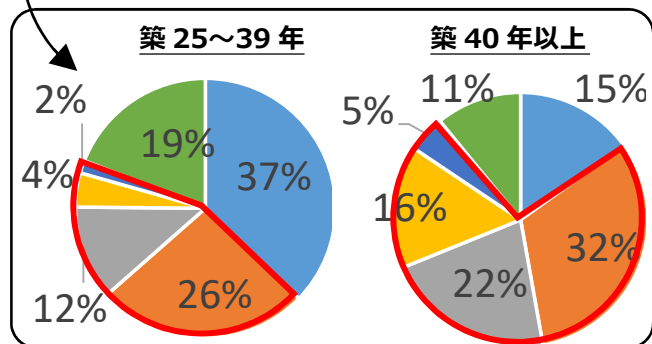
【空室について】

⑤-1 空室戸数割合

・空室があるマンションは札幌市、全国ともに5割程度あります。



・札幌市の調査では、マンションが高経年化すると空室割合が高まる傾向が見られます。



⑤-2 マンションの立地状況と空室について

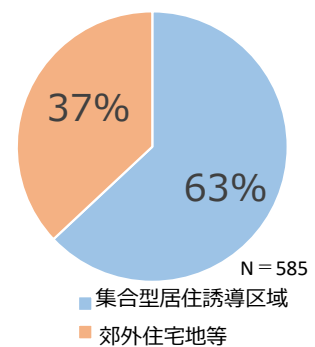
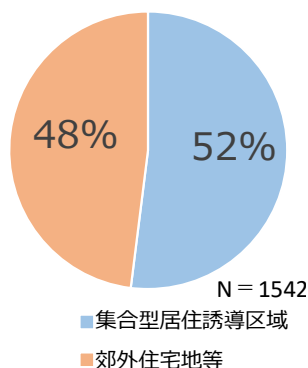
・築40年以上のマンションは、約6割が都心及びその周辺や地下鉄沿線など（集合型居住誘導区域<sup>※</sup>）に立地していますが、それらよりも新しい築25~39年のマンションでは、集合型居住誘導区域とそれ以外の郊外住宅地等に立地したマンションの割合はほぼ同数です。

・このことから、1980~1995年頃に分譲マンションの建設が集合型居住誘導区域から郊外住宅地等へ広がっていった状況が見受けられます。

・過去の人口の動向では、特に生産年齢は、中央区や地下鉄駅周辺などの交通利便性が高い地域への転入が多い傾向がありました。また、市民アンケート(H26)では、都心の周辺部や地下鉄の沿線などに住みたいと回答する市民が多い結果となっています。このことから、今後は、郊外住宅地等から集合型居住誘導区域への住み替えなどが進むことも考えられ、郊外住宅地等のマンションの空室割合などに影響を与える可能性があります。

築 25~39 年

築 40 年以上



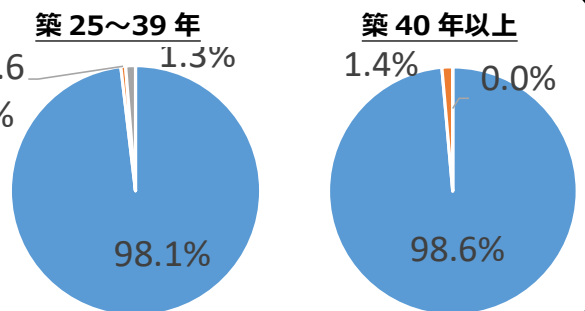
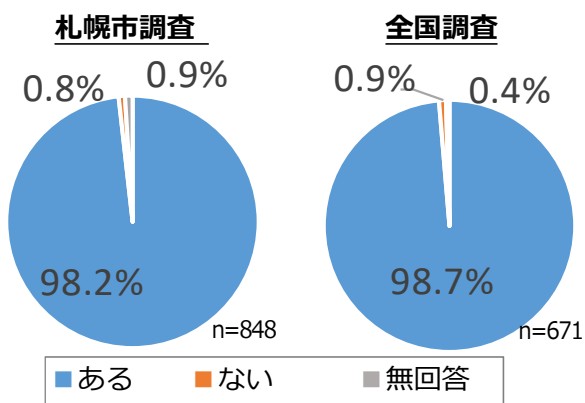
・集合型居住誘導区域に関する考え方は、14ページの「マンションに関する都市政策」を参照してください。

## 【修繕積立金について】

### ⑥修繕積立金徴収の有無

・修繕積立金を徴収していない組合が、わずかに見られます。

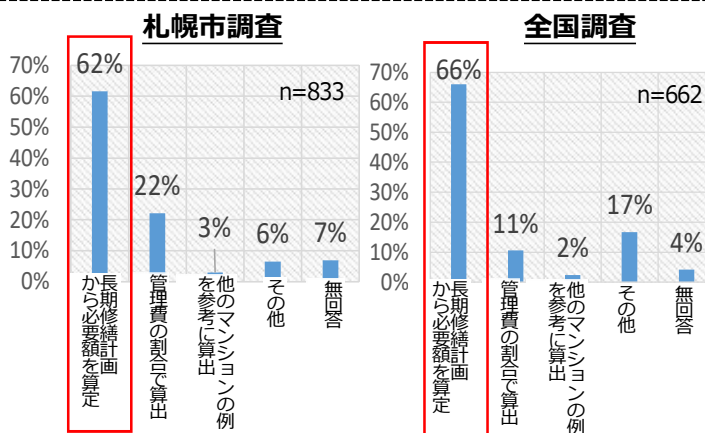
・札幌市の調査では、高経年マンションの方が修繕積立金を徴収していない割合が高くなっています。



## 【予算の決定方法】

### ⑦修繕積立金額の決定方法

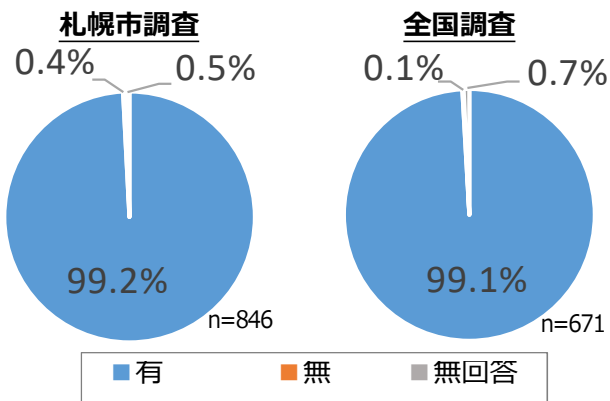
・札幌市のマンションにおいて、修繕積立金を、長期修繕計画に基づき決めている割合は、全国調査より低くなっています。



## 【総会について】

### ⑧総会の開催の有無

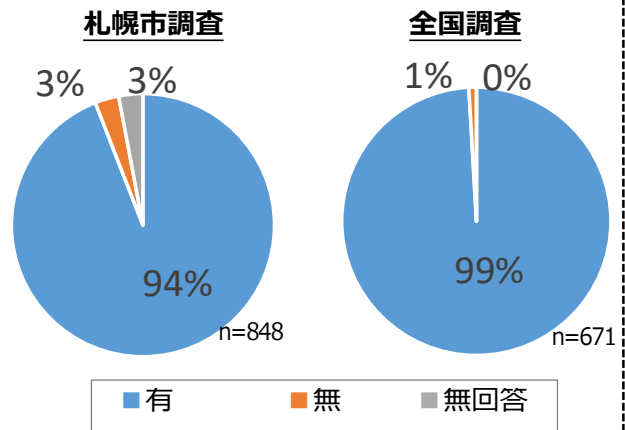
・総会を開催していない組合が、わずかに見られます。



【大規模修繕工事について】

⑨大規模修繕工事の実施有無

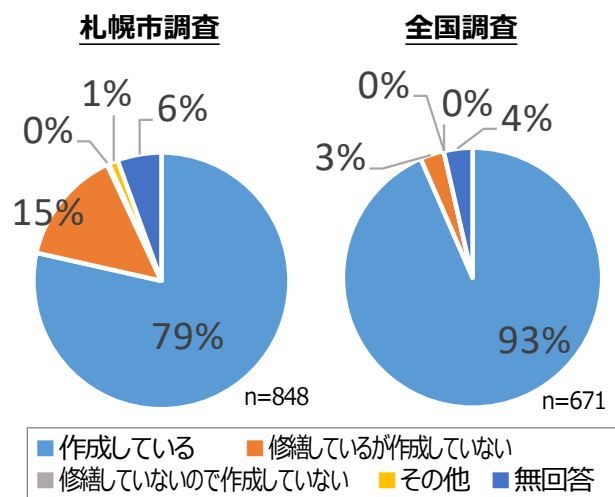
・大規模修繕工事を実施していない管理組合が一定数見られ、札幌市での大規模修繕工事未実施の割合は、全国調査より高くなっています。



【修繕履歴について】

⑩修繕履歴の作成状況

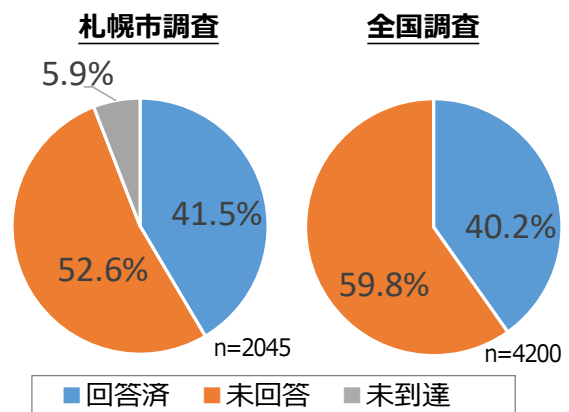
・修繕履歴未作成の管理組合があり、全国調査の結果より高くなっています。



【管理実態調査について】

⑪実態調査の回答率

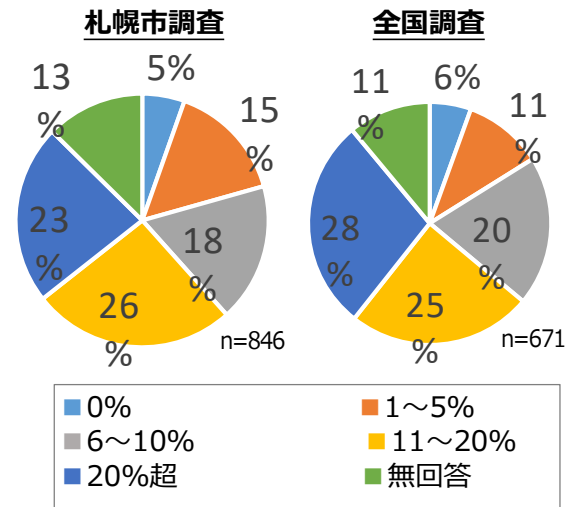
・札幌市実施の調査の回答率は、全国調査と同等の40%程度になっています。



【賃貸戸数について】

①賃貸戸数の割合

・賃貸戸数率が20%を超える分譲マンションの割合は、札幌市と全国調査共に2～3割程度になっています。

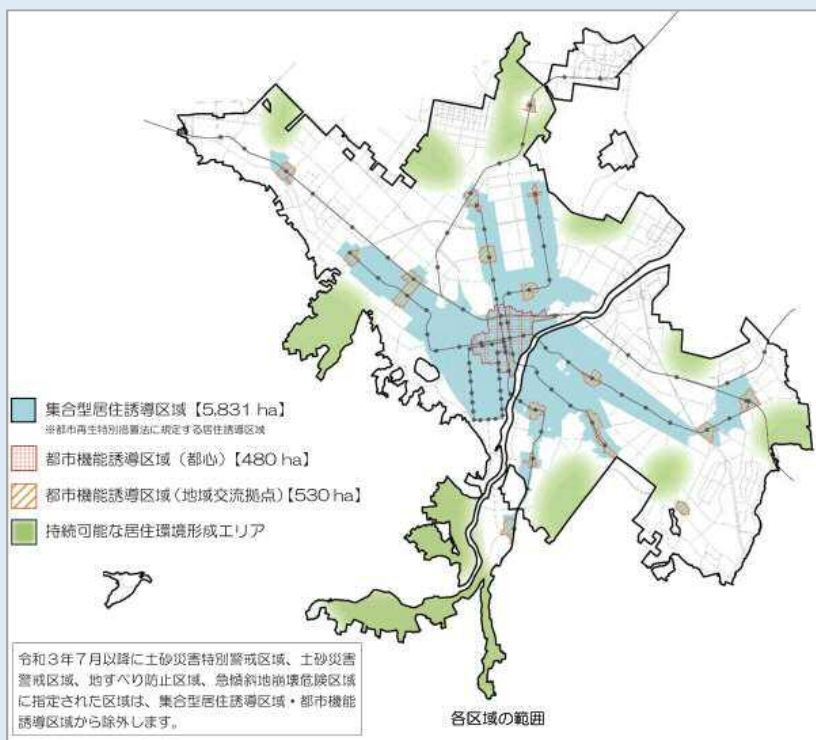


マンションに関する都市政策

【マンションの立地について】（札幌市立地適正化計画に基づく考え方）

全国的な人口減少・少子高齢化を背景として、都市再生特別措置法が平成26年に改正され、市町村が立地適正化計画を策定することが可能となり、札幌市では平成28年に札幌市立地適正化計画を策定しております。

この計画の中では、下図のとおり「集合型居住誘導区域」を定め、土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能（分譲マンションを含む）が集積することを目指しております。

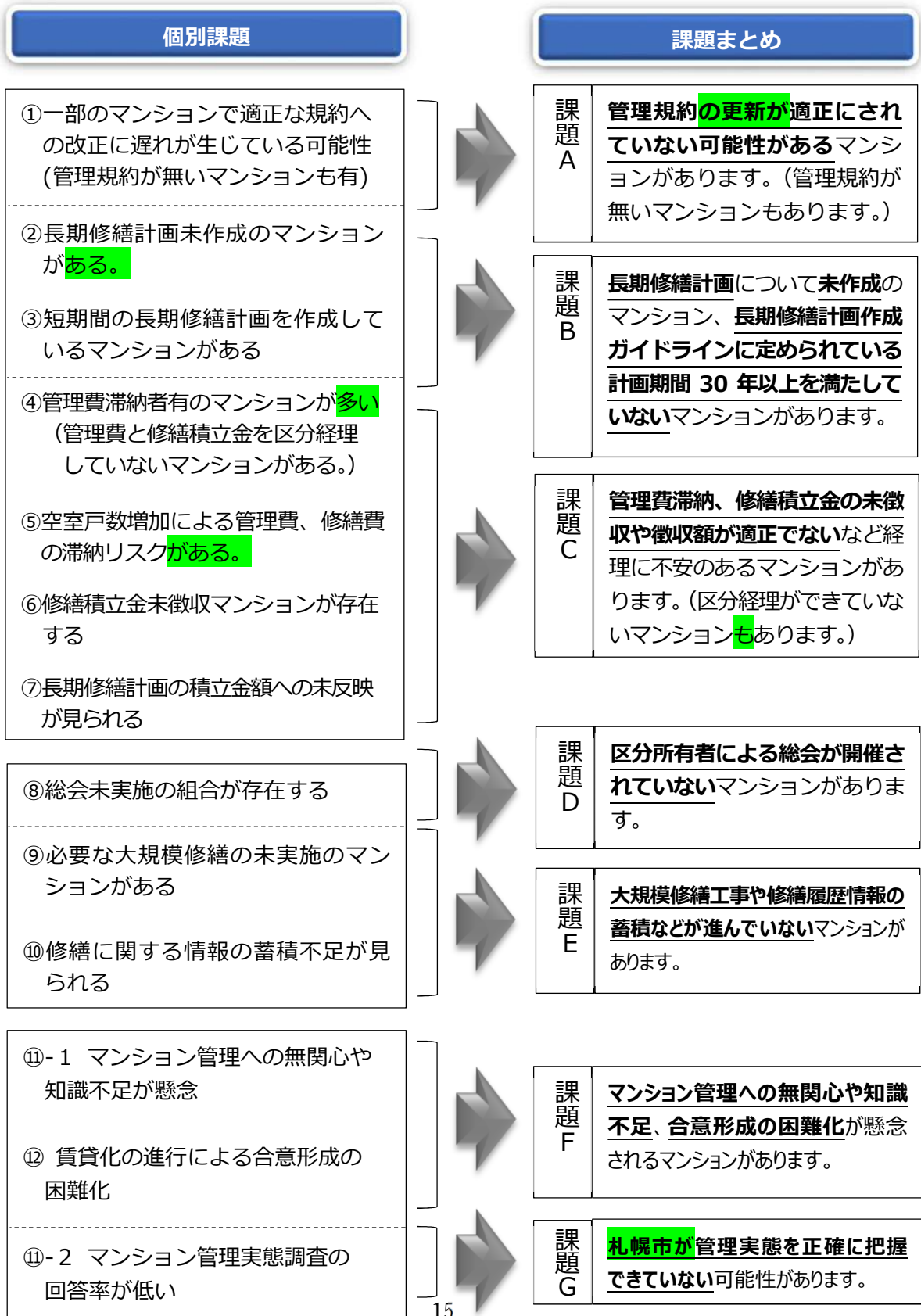


※前述⑤-2 マンションの立地状況と空室については、令和2年度に実施したマンション管理実態調査の調査対象約2,100棟の分譲マンションに関して、集合型居住誘導区域と郊外住宅地等に立地するマンションをそれぞれ集計しました。



### 3. 課題の整理

分析結果から導き出した、マンション管理に関する個別の課題と課題まとめは、以下のとおりです。



## II. 札幌市分譲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方向

マンションは、わが国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきです。

(1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。

特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。

(2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、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。

(3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性を持って適切な対応をするよう心がけることが重要です。

(4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

### 2. マンションの管理の適正化の基本方向

#### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

## **(2) 管理規約**

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成に当たっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）（以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

## **(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化**

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

## **(4) 管理組合の経理**

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

## **(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等**

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、国が定める「長期修繕計画様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

#### **(6) 発注等の適正化**

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

#### **(7) 良好な居住環境の維持及び向上**

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことが重要です。また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。一方、自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

#### **(8) その他配慮すべき事項**

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

### 3. マンション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

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

### 4. マンション管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法(管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。)をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

## 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

以下は、札幌市の地域特性等を踏まえ、管理の適正化に向けて留意が求められる事項として札幌市が“推奨”するものであるため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づく管理計画の認定基準には含まれません。

### (1) 長期修繕計画に関して

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいることから、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが重要です。

ア) 建物及び設備の劣化の状況

イ) 社会的環境及び生活様式の変化

ウ) 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動

エ) 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

また、積雪寒冷地である札幌市の特色として、以下の事項についても考慮することが重要です。

オ) アの建物及び設備の劣化の状況に関して、外壁等のひび割れに侵入した水や結露水が冬期間に凍結、融解を繰り返すことで、劣化が急激に進展する可能性があること。

カ) ウの材料、工法等の採用時には、寒冷地仕様になっているか十分なヒアリングを実施すること。

なお、見直しが必要となった場合、見直す内容や規模などにもよりますが、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要する場合もあることから、見直しについても計画的に行う必要があります。

### (2) 維持管理費に関して

積雪寒冷地である札幌市では、維持管理費として除雪やロードヒーティングなどの費用が必要となります。そのため、ロードヒーティング等の費用削減や、除雪・ヒーティング範囲の見直し等を定期的に検討することを推奨します。

### (3) 管理組合総体としての窓口設置について

管理組合は、マンションの維持管理等に関する情報を受け取るための手段を講じる必要があります。例として、管理組合ポストの設置等が有効です。

### (4) 防災について

定期的敷地及び建物の点検を実施するとともに、本市ハザードマップ等から想定される水害や地震、土砂災害等の被害の状況を把握し、災害時に備えた定期的な防災訓練の実施などを定めた防災規約の作成や居住者名簿の定期更新を行うことを推奨します。

防災に関する取組は、マンション管理組合単独の取組である必要はなく、例えばマンション管理組合が加入している町内会等の自主防災組織で行われている防災の取組を、マンションの取組として位置付けることも考えられます。

### (5) 省エネについて

居住環境の向上を図るとともに、脱炭素社会に向けた取組として、断熱性、温熱環境の向上につながる省エネルギーフォームや、大規模修繕工事等に合わせた外壁断熱改修や窓断熱改修、再生可能エネルギー設備の設置などの検討・実施を推奨します。

## 別紙1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2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を下表のとおりとします。

区分	基準の目安
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
管理規約について	③管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない
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、適正化管理がされていない
長期修繕計画の作成及び見直しについて	⑤適宜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。

（※下線部は札幌市の独自基準）

## 別紙2 管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づき、管理計画を認定する際の基準を下表のとおりとします。

区分	認定基準
管理組合の運営について	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理者等が定められていること</li> <li>②監事が選任されていること</li> <li>③集会(総会)が年1回以上開催されていること</li> </ul>
管理規約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>④管理規約が作成されていること</li> <li>⑤マンションの適切な管理のため、管理規約において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</li> <li>⑥マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること</li> </ul>
管理組合の経理について	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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箇月以上の滞納額が全体の1割以内であること</li> </ul>
長期修繕計画の見直しについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>⑪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こと</li> <li>⑫長期修繕計画の実効性を確保するため、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</li> <li>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</li> <li>⑭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ないこと</li> <li>⑮長期修繕計画の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</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑯管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年1回以上は内容の確認を行っていること</li> <li>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</li> <li>⑱旧耐震基準のマンションは、耐震診断を実施していること。耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、総会等で検討されていること。</li> </ul>

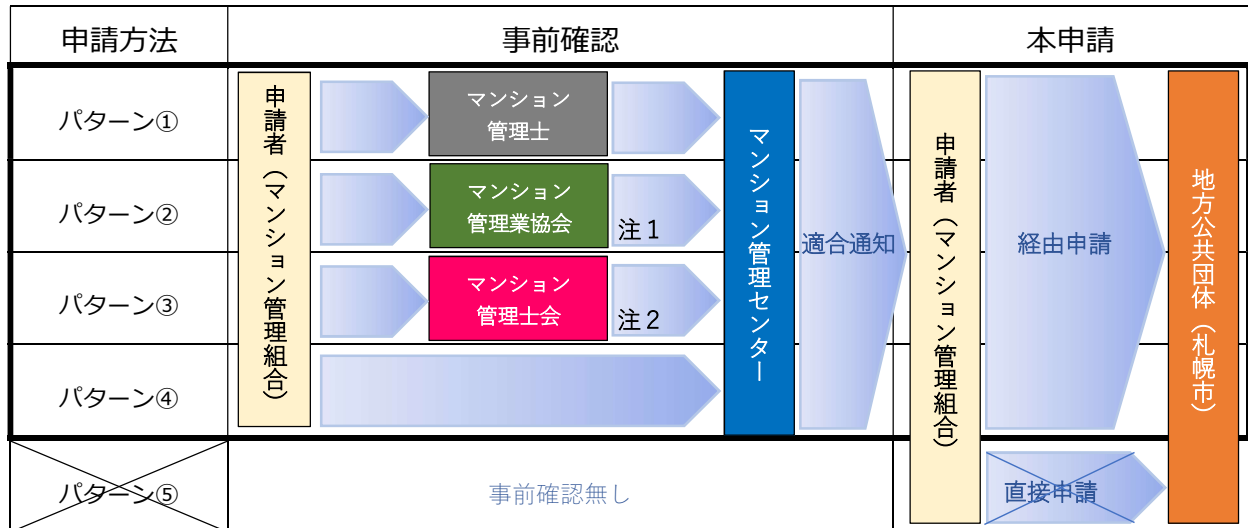
(※下線部は札幌市の独自基準)



管理計画認定申請のフローを下図のように示します。

札幌市に認定申請（本申請）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）を利用し、事前確認適合証（適合通知）を受け取り、本申請の添付資料として申請することが必要です。（パターン①～④）

札幌市に直接申請するパターンは運用しませんので、ご注意ください。（パターン⑤）



注1) マンション管理業協会：マンション管理適正評価制度と併用する場合。

注2) マンション管理士会：マンション管理適正化診断サービスと併用する場合。

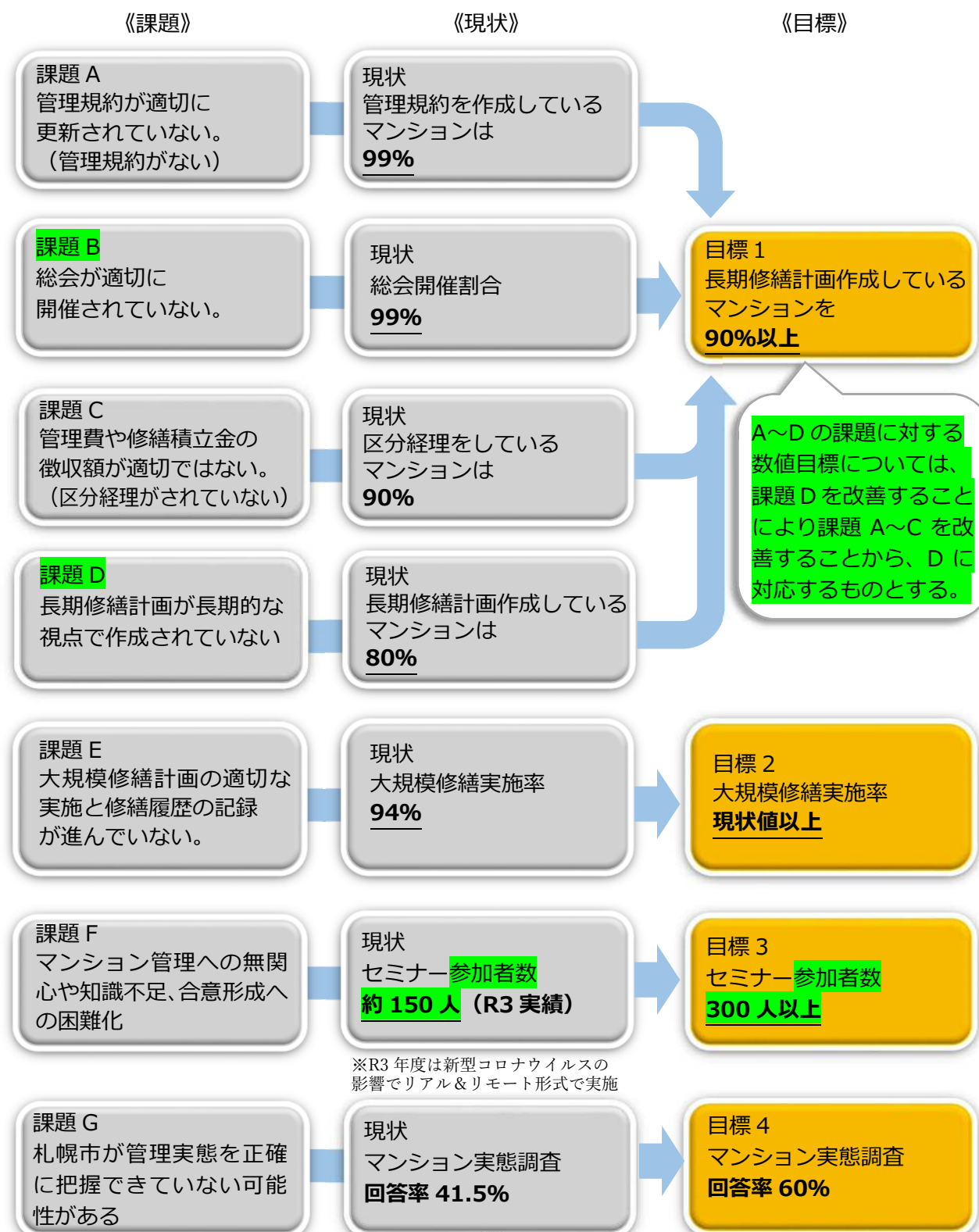
図 認定制度の運用の流れ

### III. 今後の取組について

#### 1. 目標

Iの3で整理したA～Gの7つの課題を解決し、マンション管理の適正化を推進するため、推進の進捗度合いを図る目標数値を以下のとおりとします。

なお、現状の数値は令和2年度札幌市マンション管理実態調査で得られた数値等を掲載しております。**(※令和2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、約40%の848管理組合から回答を得たもの。)**



※R3年度は新型コロナウイルスの影響でリアル&リモート形式で実施

## 2. 施策

### (1) 施策の方向性

- ・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、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**目指します**。(詳細はP26～P27のステップアップ図による)
- ・今後は、「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) 具体の取組み

#### ア) 管理実態調査の実施【継続+新規】

これまでは、管理実態調査は5年毎に郵送によるアンケート調査を実施しておりましたが、今後は、訪問調査も実施することで、郵送調査で回答できないマンション管理組合に対しても、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】

これまでとおり(公社)北海道マンション管理組合連合会と連携をして、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】

また、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。これまでは、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、新し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】

(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等と連携しマンションの維持管理等に対するセミナーを実施します。

#### オ) アドバイザー派遣【新規・調整中】

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、関係機関との連携を図り、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、管理計画を認定する際の基準を満たしたマンションを認定します。ただし、札幌市に認定申請(本申請)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、本申請の添付資料とすることが必要です。

【詳しい手続きフローはP21の図「認定制度の運用の流れ」による。】

#### ク) 関係団体との連携【新規】

**本計画策定後も、必要に応じて関連団体における検討会を開催し、計画の推進を図る。**

## ■ 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**目指す**。

・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」を減らすことに加え、築年数が浅いマンションについても情報提供を行い、維持管理の適正化を図ります。

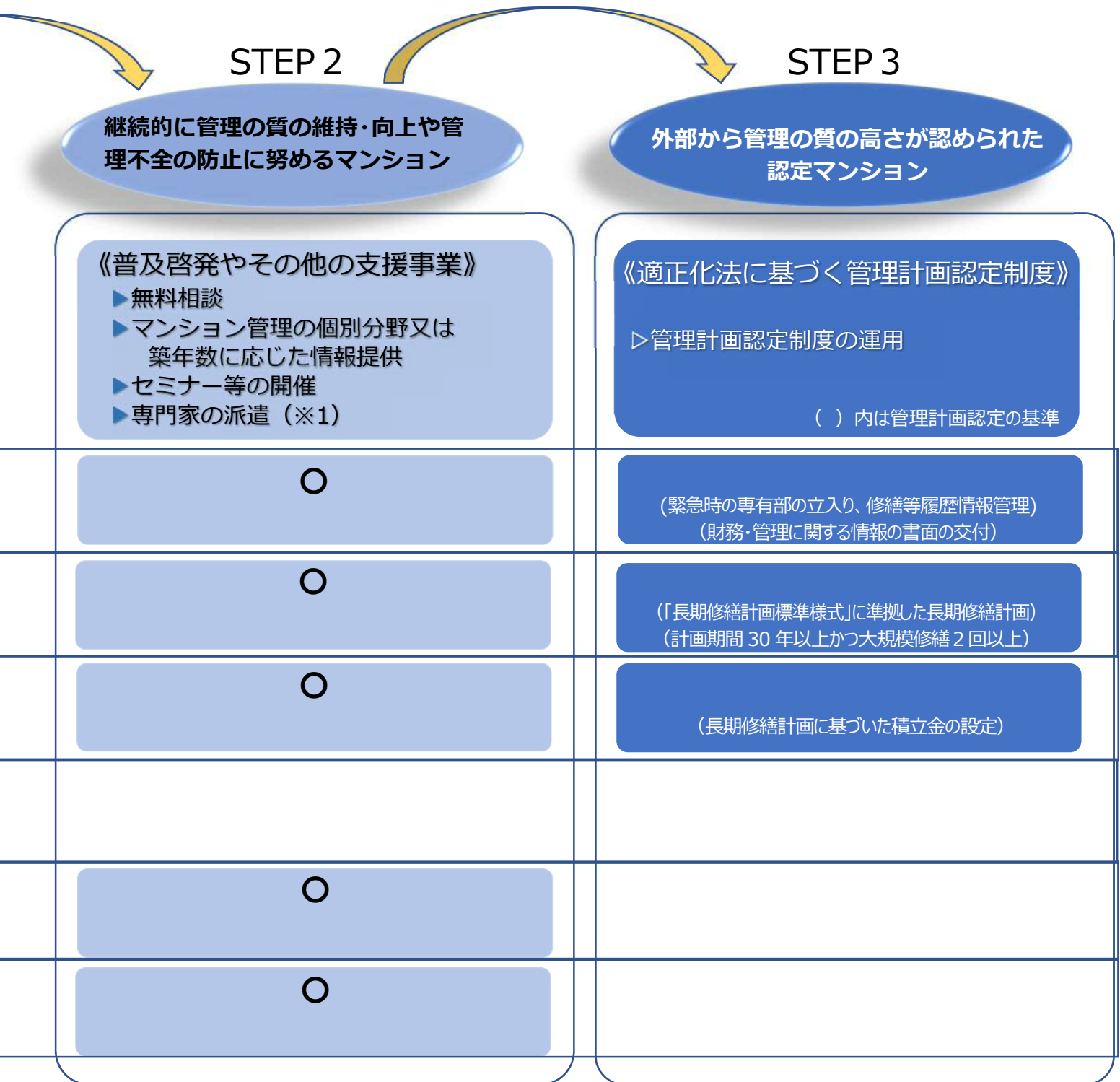
凡例  
 ● … 課題がある  
 ○ … 一部課題がある。

### 課題のまとめ

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 《適正化法に基づく助言・指導・勧告》 ▶助言・指導・勧告 ▶無料相談 ▶専門家の派遣（※1） ( )内は助言・指導・勧告の基準の目安
<b>A</b> <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)
<b>B</b> <u>長期修繕計画</u> について <b>未作成</b> のマンションや <b>長期修繕計画作成ガイドライン</b> で定められている <b>計画期間30年未満</b> のマンションがあります。	● (長期修繕計画がない、 <b>又は見直しがされていない</b> )
<b>C</b> <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)
<b>D</b> <u>区分所有者による総会が開催されていない</u> 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)
<b>E</b> <u>大規模修繕工事や修繕履歴情報の蓄積などが進んでいない</u> 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)
<b>F</b> <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。	- (※2)
<b>G</b> <u>札幌市が管理実態を正確に把握できていない可能性</u> があります。	<b>《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》</b>

(※1) 今後調整が必要な事業

(※2) 適正化法に基づく助言等の対象にはならないが、マンション管理の意識向上のために、情報提供やセミナー開催等を実施します。



- 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 (※)