

## V 資料編

## 1 札幌市マンション管理適正化推進計画検討委員会概要

## (1) 札幌市マンション管理適正化推進計画検討委員会 委員名簿

ふりがな 氏名	所属・役職名	備考
おかもと こういち 岡本 浩一	北海学園大学 工学部 建築学科 教授	委員長
すがの ひでお 菅野 英雄	一般社団法人 北海道マンション管理士会 会長	副委員長
たかばたけ しげき 高畠 茂樹	公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会長	
とみなが やすひろ 冨永 康祐	一般社団法人 マンション管理業協会北海道支部 事務局長	
さとう じゅんや 佐藤 純也	独立行政法人 住宅金融支援機構北海道支店 副支店長	

## (2) 札幌市マンション管理適正化推進計画検討委員会 検討経過

	開催日	出席	内容
第1回 検討委員会	令和4年 (2022年) 8月30日	5名	○推進計画の策定について ○マンション管理適正化に関する現状と課題について ○マンション管理適正化に関する課題と対応方策について
第2回 検討委員会	令和4年 (2022年) 9月28日	5名	○前回の検討会の議事確認と回答について ○推進計画（課題、目的、施策等）の素案について ○推進計画（認定と助言指導の基準等）の素案について
第3回 検討委員会	令和4年 (2022年) 11月9日	5名	○前回の検討会の議事確認と回答について ○推進計画素案について（まとめ）

## 2 用語解説

### 【か行】

#### 管理規約

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項に関しては、区分所有法に定めるもののほか、管理規約で定めることができる。管理組合における最高の自治規範。

#### 管理組合

区分所有法第3条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。

#### 管理計画認定制度

マンション管理適正化法第5条の3第1項に規定される、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合からの申請に基づき、都道府県（町村部分に限る）や市、特別区（以下「都道府県等」という。）が認定する制度。管理計画には、管理組合の運営や経理、長期修繕計画等に関する事項を記載する。

#### 管理者等

区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。一般的に「理事長」を管理者とすることが多い。

#### 区分所有者

区分所有法第2条第2項に規定される、区

分所有権を有する者。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権をいう。

#### 個人情報の保護に関する法律

個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利や利益を保護することを目的とした個人情報の取扱いに関する法律。

### 【さ行】

#### 札幌市空家等対策計画

札幌市の空家等の対策を長期的、総合的な視点から整理し、今後の空家等対策を展開するためのガイドラインとしての役割を担うもの。

#### 札幌市住宅マスタープラン

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ことを目的とした計画。現在の計画は、少子高齢化の更なる進行や将来的な人口減少が見込まれるなどの社会経済情勢の変化や、国の計画改定の状況等を踏まえて平成30年（2018年）に策定したもの。

#### 札幌市耐震改修促進計画

札幌市の建築物の地震に対する安全性を計画的に向上させることを目的として、札幌市内における建築物の耐震化の目標や取組

について定めたもの。現在の計画は、令和3年（2021年）に策定したもの。

### 札幌市都市計画マスタープラン

札幌の都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理した計画。

現在の計画は、平成28年（2016年）に策定したもの。

### 札幌市まちづくり戦略ビジョン

札幌市を取り巻く社会経済情勢の大きな変化に対応するための、まちづくりの指針であり、札幌市のまちづくりの計画体系では最上位に位置付けられる総合計画。現在の計画は、第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンで、ビジョン編を令和4年（2022年）に策定し、さらに令和5年（2023年）戦略編を策定中である。

### 札幌市立地適正化計画

市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸にした各種都市機能の適正な配置を図ることにより、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」と「札幌市都市計画マスタープラン」に掲げる都市づくりの目標の実現を目指し、平成28年（2016年）に策定した計画。

### 住生活基本計画

住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策を定め、目標を達成するために必要な措置を定める計画。全国計画と都道府県計画がある。

### 修繕積立金

マンションなどの区分所有建物において、外壁やエレベーター等の共用部分の将来の大規模修繕工事等に要する費用に充当するため、管理組合において長期間にわたり計画的に積み立てるお金のこと。

### 使用細則

管理規約を元に作成されるもので、区分所有者間の事柄に関して、より具体的で詳細なルールについて定めるもの。

### 税制優遇措置

管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額されるもの。減税割合は、1/6～1/2の範囲内で市町村の条例で定める。

### 専門家

マンション管理士、マンション管理業者、建築士などの専門的知識を有する者や、マンションの維持管理や運営に長年携わっている経験豊かな知見者のこと。

## 【た行】

### 大規模修繕工事

長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する修繕工事のうち、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な修繕工事のこと。

### 長期修繕計画

管理組合が、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用の算出を行い、月々の修繕積立金の設定等を作成する計画。

## 長期修繕計画作成ガイドライン

国が、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式等を示したものを。

### 【ま行】

#### マンション管理業者

マンション管理適正化法第44条のマンション管理業の登録を受けてマンション管理業を営む者。

#### マンション管理士

マンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録された国家資格者で、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、様々な支援業務を行う者。

#### マンション管理センター（国土交通大臣指定マンション管理適正化推進センター）

マンション管理適正化法第91条に規定される、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であって、国土交通大臣の指定を受けたもの。

管理組合に対する情報提供やセミナーの開催、調査・研究、管理計画認定手続支援サービスの提供等を行う。

#### マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定される、都道府県等の区域内におけ

るマンションの管理の適正化の推進を図るための計画。国の基本方針に基づき、都道府県等が作成する計画であり、適正化に関する目標や普及啓発、施策等に加え、区域内の管理組合が留意すべき事項等を示した都道府県等マンション管理適正化指針等を定めるもの。

#### マンション事業者

マンションの販売・分譲を行う、不動産事業者や分譲業者のこと。マンションデベロッパー。

#### マンション専門家団体

マンションを適正に管理していくための支援等を行っている、(公社)北海道マンション管理組合連合会、(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、(独)住宅金融支援機構、(公財)マンション管理センターなどの団体をいう。

#### マンション総合調査

国により、管理組合や区分所有者のマンションの管理の実態を把握するために5年ごとに行われている調査（抽出調査）。本計画では主に全国値との比較を行うために活用。

#### マンションの管理の適正化に関する指針（マンション管理適正化指針）

国が定めたマンション管理適正化指針と、その指針をもとに都道府県等が作成する都道府県等マンション管理適正化指針がある。国の指針は、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に規定される、管理組合に

よるマンションの管理の適正化に関して定められたもの。管理組合や区分所有者等が留意すべき事項等を示すとともに、地方公共団体が管理組合の管理者に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を規定している。都道府県等はマンション管理適正化計画を作成し、その計画において、国のマンション管理適正化指針をもとに、区域内を対象とした都道府県等マンション管理適正化指針を定め、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を追加することができる。

### マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

多数の区分所有者が居住するマンションの増加に伴い、マンションの管理をめぐる諸問題が顕在化してきたことを踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として、平成 12 年に制定された法律。

令和 2 年の法改正では、国はマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定することを義務付けられた。都道府県等はその基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画（マンション管理適正化推進計画）を作成して、適切な管理計画を有するマンションを認定（管理計画認定制度）することや、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を行うことができる。

### マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

マンション管理適正化法第 3 条第 1 項の規定に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を国が定めた基本方針。マンションの管理の適正化の推進に関して、管理組合や国、地方公共団体等の役割をはじめ、マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項や、管理組合が留意すべき事項等を示したマンション管理適正化指針等が定められている。

### マンション標準管理規約

マンション管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、国が作成した管理規約。

### 3 管理計画認定制度のガイドラインについて（抜粋）

#### (1) 名称

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に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（認定ガイドライン）

（ホームページ URL）[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)



#### (2) 位置付け

国が管理計画の認定に関する事務の円滑化を図るために以下の内容を定めたものです。

- ・ 認定基準に基づく管理計画の確認方法
- ・ 確認に必要な書類及び留意事項
- ・ 認定に関する事前確認サービス

#### (3) 管理計画の認定基準について

計画 P26 の認定基準①～⑦のとおり

#### (4) 申請書類及び確認方法について（※チェックリストとしてもご利用ください。）

認定基準（一部省略）	確認対象書類	確認事項
① 管理者等が定められていること。	<input type="checkbox"/> 管理者選任決議をした総会議事録（写し） <input type="checkbox"/> 管理規約で別段の定めをした場合は管理規約の写し等	<input type="checkbox"/> 総会の議事録で管理者等が定められているか。 <input type="checkbox"/> 管理者等に係る特別の定めの有無 <input type="checkbox"/> 議事録の有効性（署名があること）
② 監事が選任されていること。	<input type="checkbox"/> 監事選任決議をした総会議事録（写し） <input type="checkbox"/> 管理規約で別段の定めをした場合は管理規約の写し等	<input type="checkbox"/> 総会の議事録で監事が定められているか。 <input type="checkbox"/> 監事に係る特別の定めの有無 <input type="checkbox"/> 議事録の有効性（署名があること）
③ 集会在年1回以上開催されていること。	<input type="checkbox"/> 認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録（写し）	<input type="checkbox"/> 集会（総会）が年1回以上開催されていること。 <input type="checkbox"/> 議事録の有効性（署名があること）
④ 管理規約が作成されていること。	<input type="checkbox"/> 管理規約の写し	<input type="checkbox"/> 管理規約の有無を確認すること。
⑤ 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。	<input type="checkbox"/> 上に同じ	<input type="checkbox"/> 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の立ち入りについての定めがあること。 <input type="checkbox"/> 管理規約に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について定められていること。	<input type="checkbox"/> 上に同じ	<input type="checkbox"/> 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（又は電磁的方法による提供）についての規定があること。

認定基準（一部省略）	確認対象書類	確認事項
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。	<input type="checkbox"/> 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の総会で決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 <input type="checkbox"/> 当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における総会において決議された収支予算書	<input type="checkbox"/> 管理費会計及び修繕積立金等会計が区分されていること。
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。	<input type="checkbox"/> 上に同じ	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 上に同じ <input type="checkbox"/> 当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類	<input type="checkbox"/> ①直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額 ②直前の事業年度において滞納期間が3か月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額 ②÷①が1割以内であること。
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。	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の写し <input type="checkbox"/> 当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること。 <input type="checkbox"/> 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または見直しが7年以内に行われていること。	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成又は変更に係る集会（総会）の議決日が認定申請日以前7年以内であること。
⑫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回以上含まれるように設定されていること。	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の写し ※マンションの除却等が想定されている場合は別途書類が必要	<input type="checkbox"/> 計画期間が30年以上であること。 <input type="checkbox"/> 残存期間内の大規模修繕工事の回数が2回以上であること。 <input type="checkbox"/> 修繕工事の内容が大規模修繕工事に該当すること。
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。	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の写し	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の写し ※修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額ではない特段の理由がある旨の理由書が必要	<input type="checkbox"/> 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、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値を上回っていること。 【次ページ参照】

認定基準（一部省略）	確認対象書類	確認事項
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。	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の写し	<input type="checkbox"/> 最終年度において借入金の残高が予定されていないこと。
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年に1回以上は内容の確認を行っていること。	<input type="checkbox"/> 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることを確認することができる書類	<input type="checkbox"/> 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることを確認すること。
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。	特になし ※札幌市が必要と認める場合は追加資料を求められます。	<input type="checkbox"/> 管理適正化指針から大きく逸脱していないこと。

I  
目的等  
計画策定の

II  
現状と課題  
札幌市の  
マンションの

III  
適正化指針  
札幌市  
マンション管理

IV  
今後の取組  
について

V  
資料編

【認定基準⑰の確認方法について（修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと）】

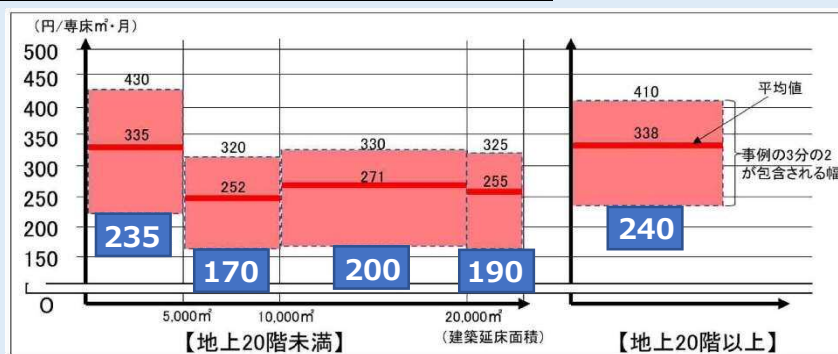
下記の計算を行い  $\alpha > \beta$  になっていることが必要

◆計算式

$$\text{計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額} = (A+B+C) \div X \div Y \cdots \alpha$$

- A：計画期間当初における修繕積立金の残額（円）
- B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
- C：計画期間全体における専用使用料等からの繰越金の総額（円）
- X：マンションの総専有床面積（㎡）
- Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

◆マンションの修繕積立金に関するガイドラインに示された金額の目安の下限值



マンションの規模や階数に応じて左図から金額の下限値を読み取る。

$$170 \sim 240 \cdots \beta$$

※ただし、機械式駐車場が設置されている場合は、上図の修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある。



## 4 パブリックコメント実施結果

### (1) 実施概要

#### ア 意見募集期間

令和5年2月13日（月）から令和5年3月14日（火）まで（30日間）

#### イ 意見募集方法

FAX、郵送、持参、電子メール

#### ウ 資料の閲覧・配布場所

- ・札幌市都市局市街地整備部住宅課
- ・札幌市総務局行政部行政情報課（市政刊行物コーナー）
- ・各区役所市民部総務企画課広聴係
- ・住宅課ホームページ

### (2) 意見の内訳

#### ア 意見提出者数及び件数

- ・意見提出者 12人
- ・件数 31件

#### イ 提出方法別意見提出者数

提出方法	意見提出者数
FAX	4人
郵送	0人
持参	2人
電子メール	6人
合計	12人

ウ 意見の概要と札幌市の考え方

I 計画の策定の目的等			
意見番号	該当ページ	ご意見の概要	札幌市の考え方
1	本書 P1 概要 P1	<p>「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「マンション管理適正化法」というものがどのようなものかわからないので、札幌市が説明すべき。マンションだけ改築されても解決できる問題ではなく、なぜなら高齢化はすでに進んでおり、交通についても障がい者や子どもを含めてバリアフリー化は必要不可欠だ。</p> <p>ただ今までのように老人病院、老人ホーム、ケアホームだけである単体としてのマンションはあるべきではない。公園があり、幼稚園がある、バス、地下鉄など市民の足としてのコミュニティが確保された、まちづくりの考えに基づいた計画を策定すべきではないか。単体としてではなく、市からまちづくりの考えをマンションに求め、充実した、目に見えるマンション計画を望む。</p>	<p>「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）」については、本計画の資料編の用語解説に表記しました。</p> <p>本計画は、マンション管理適正化法の改正を受け、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ことを目的に策定しております。</p> <p>福祉や商業などの利便機能の立地に関する考え方や公共交通などを含めた都市づくりの指針としては、「札幌市都市計画マスタープラン」や「札幌市立地適正化計画」、「札幌市総合交通計画」などがあり、本計画はこれらと整合を図りながら、マンションの管理の適正化を推進するための課題や目標、施策などを定める位置づけとなっておりますので、ご理解のほどよろしく申し上げます。</p>
2	本書 P1 概要 P1	<p>地域コミュニティの形成にマンション管理の適正化を位置付ける発想が必要ではないか。</p> <p>町内会の加入率が上がらない要因の一つに、単独の町内会を持たない中・小規模の分譲マンションの存在があるはず。</p>	<p>マンションにおけるコミュニティ形成については、「Ⅲ札幌市マンション管理適正化指針」の「2マンションの適正化の為に管理組合が留意すべき事項」の「(7)良好な居住環境の維持及び向上（本計画の本編 22 ページ）」の中で、「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。」と記載することで、コミュニティ形成がマンションの管理の適正化を図る上で重要であると位置づけております。</p> <p>また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地区の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えています。</p>

I  
目的等  
計画策定の

II  
現状と課題  
札幌市の  
マンションの

III  
適正化指針  
札幌市  
マンション管理

IV  
今後の取組  
について

V  
資料編

3	本書 P1 P5 概要 P1	札幌市からマンション管理組合に対し助言・指導等を行うとあるが、マンション管理業者やマンション事業者に対しても、助言・指導等を実施するべきではないか。	本計画は、マンション管理適正化法に基づき定めるものであり、同法第 5 条の 2 において、助言・指導等の対象として「管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。）」と定められているため、助言・指導等の対象を札幌市が独自に変更することはできませんので、ご理解のほどよろしくお願ひします。
4	本書 P4 概要 P1	計画期間について、「必要な場合には適宜見直しを行う」とあるが、「必要な場合には」という部分を削除すべきである。	施策の効果検証を行った結果、見直しを行わない場合も想定し、「必要な場合には」という表現にしております。
5	本書 P5	マンション管理業者の役割について「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、法令等を遵守し公正かつ誠実にその業務を行う。」に文章を改めるべきだと考える。	法令等を遵守し公正に業務を行うことは、マンション管理業者だけではなく、各主体が当然に行うべきことであるため、あえて記載はしておりませんので、ご理解のほどよろしくお願ひします。
6	本書 P5	マンション事業者の役割について「マンションを分譲する際は、宅地建物取引業法第 3 5 条及び第 3 5 条の 2 の規定による重要事項説明書による説明において、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、将来にわた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、修繕積立金の案をあらかじめ定めていること及び規約の各条項について説明する必要があります。」に改めるべきだと考える。	本計画は、マンション管理適正化法に基づきマンションの管理の適正化を推進するために必要な事項を定めるものであり、宅地建物取引業法で定める重要事項の説明等については、宅地建物取引業法に則り行われるものと考えます。
7	本書 P5	マンション専門家団体が具体的に示されていないため、団体名を例示した文章に改めるべきだと考える。	資料編の用語解説（本計画の本編 35 ページ）に、マンション専門家団体について記載しました。
<b>II 札幌市のマンションの現状と課題</b>			
意見 番号	該当 ページ	ご意見の概要	札幌市の考え方
8	本書 P19 概要 P4	課題の「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」を「マンション管理の知識不足により管理への無関心と合意形成が困難化している。」に文章を改めるべきだと考える。	マンション管理の知識不足以外の要因によっても、無関心等が生じていることが過去の実態調査からも判明していることから、このような表現にしております。

Ⅲ 札幌市マンション管理適正化指針			
意見 番号	該当 ページ	ご意見の概要	札幌市の考え方
9	本書 P23 概要 P3	<p>賃貸人に対して区分所有者意識を持つことを言っているが、修繕積立金等の負担がないのであれば、関心を持つ意識にはならないと考える。</p> <p>借している不動産業者やオーナーが単なる家賃収益の意識でしかない場合は、区分所有者としての意識・責任感は希薄になっていくと思われる。</p>	<p>ご意見のとおり、賃貸人はマンション管理に関する意識が低い場合も考えられることから、適正なマンション管理を行うためには、管理組合において、管理に関する意識を高める取組などをしていただくことが重要となります。札幌市からも管理組合に対して、情報提供などに努めてまいりますので、ご理解のほどよろしく申し上げます。</p>
10	本書 P23 概要 P3	<p>空室が増えてきていることに対して、総会の有効決議が過半数以上となっていると思うが、今後、投資目的だけの区分所有者や賃貸入居世帯が増えていくと、議決権があるにも関わらず、議決を行使しないことが多くなっていき、修繕工事の実施も難しくなることが予想される。</p> <p>実居住者の意思を強く議決に表すことのできる規約に改編が出来る法律になることを希望する。</p> <p>具体的には、「区分所有者の4/5の議決により、解体・売却が可能」という法律を、「実居住者の4/5の議決により、解体・売却が可能」に改編等である。</p>	<p>ご意見の内容は「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）」で規定されているものであるため、本計画で変更することはできません。</p> <p>なお、現在、国では、ご意見のような課題を踏まえて区分所有法の改正を検討しており、建替え決議の4/5の議決を引き下げる案も出ていることから、札幌市におきましては、このような動向を注視し、適宜、対応してまいります。</p>
11	本書 P20 ～24 概要 P3	<p>札幌市マンション管理適正化指針について、管理組合が管理を疎かにすると生じる事例を付記して示すべきであると考えます。</p>	<p>ご意見は、今後、マンション管理組合へ情報提供を行う際の参考とさせていただきます。</p>
12	本書 P24	<p>管理組合ポストが郵便物を受け取る「郵便受けBOX」なのか、単なる「ご意見箱」なのか混同し易いので、「管理組合（法人）名の郵便BOX」とするべきである。</p>	<p>管理組合内で運用する「ご意見箱」ではなく管理組合向けの「郵便受け」を想定しておりますので、「管理組合名義の郵便受け」と表記を修正致します。</p>
13	本書 P24	<p>太陽光パネルは、強風での飛散で屋上から落下し、入居者や近隣住民、駐車車両に損害を与える可能性があるため、「再生可能エネルギー設備の設置」の部分は削除すべきである。</p>	<p>再生可能エネルギー設備につきましては、太陽光パネルの屋上設置だけでなく、壁面や地上への設置等、あるいは他の再生可能エネルギー設備も含めてご検討されることを推奨しておりますので、ご理解のほどよろしく申し上げます。</p>

I  
目的等  
計画策定の

II  
現状と課題  
札幌市の  
マンションの

III  
適正化指針  
札幌市  
マンション管理

IV  
今後の取組  
について

V  
資料編

14	本書 P25	<p>助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安判断基準の目安表について「理事会の開催回数」「監事の理事会出席回数」「管理規約の改正記録」「管理委託契約実績報告書の検収を役員全員で実施」「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若しくは積立額が著しく少額と認められるとき」という事項を追加するべきである。</p>	<p>助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安は、国が定めた「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 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に基づき作成しております。各項目は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に定める項目に加え、札幌市の独自基準として、放置すると将来的に周辺の住環境に悪影響を引き起こす可能性のある事項として「長期修繕計画の有無」と「大規模修繕工事の実施」を追加しています。</p> <p>理事会の開催回数や修繕積立金の多寡などについては、各マンションの状況に応じて、各マンションの規約などに定めるべきものと考えますので、ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。</p>
15	本書 P26 概要 P3	<p>管理計画認定制度について変更の検討をしてほしい。</p> <p>①修繕積立金の平均額は 100～150 円/㎡にするべき。</p> <p>②組合員名簿の内容確認については、 3～4 年に 1 回程度でよい。</p>	<p>札幌市の管理計画認定制度の認定基準は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」で定めている「法第 5 条の 4 に基づく管理計画の認定の基準」に基づき定めております。この基準に関する具体的な内容（例えば、認定のために必要となる修繕積立金の平均額など）は、国の「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 に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（以下「認定ガイドライン」という。）」に定められております。</p> <p>なお、ご意見に該当する基準は下記のとおりです。</p> <p>①修繕積立金の平均額はマンションの規模に応じて、170～240（円/専床㎡・月）以上であることと定められております。</p> <p>②管理組合の名簿確認については、1 年に 1 回以上は確認していることと定められております。</p>

16	本書 P26	<p>管理計画の認定基準について「理事会の開催回数」「監事の理事会出席回数」「管理規約の改正記録」「管理委託契約実績報告書の検収を役員全員で実施」「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若しくは積立額が著しく少額と認められるとき」という事項を追加すべきである。</p>	<p>管理計画の認定基準の設定にあたっては、有識者会議において、委員から「マンションを適切に管理していく上では、国の認定基準だけで必要な事項が十分に盛り込まれている」との意見があり、このような意見を踏まえ、札幌市としては独自基準を設定しないこととしております。理事会の開催回数や修繕積立金の多寡などについては、各マンションの状況に応じて、各マンションの規約などに定めるべきものと考えますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。</p>
17	<p>本書 P26 概要 P3</p>	<p>管理計画認定制度の基準についての質問</p> <p>①大規模修繕工事の定義は何か。</p> <p>②30年後に修繕積立金がいくらあれば良いのか。</p> <p>③「長期修繕計画の計画期間」や「借入金の残高」、「総会の開催」等が認定基準となっているが、各マンションの事情により違いが出てくるのではないか。</p>	<p>①大規模修繕工事の定義については、本計画の資料編（本計画の本編 34 ページ）の用語解説をご覧ください。</p> <p>②マンションを適切に維持管理していくためには、長期的な修繕計画の策定が必要となりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。また、「30年後に修繕積立金がいくらあれば良いか」という基準はございません。</p> <p>③各マンションにおいて様々な事情があると推察されますが、管理計画の認定を受ける上では基準を満たすことが必要となりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>なお、管理計画認定制度の基準に関する解説については、国交省作成の認定ガイドラインに記載されておりますので、必要に応じてご覧ください。認定ガイドラインの内容は、本計画の本編 37 ページに抜粋したものを掲載いたしました。</p>
18	<p>本書 P26 概要 P3</p>	<p>管理計画の認定基準にある、「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こと」について、マンションの修繕積立金については最近のような物価高騰により徴収せざるを得ないこともあるのではないか。</p>	<p>不測の事態が発生した場合などに徴収した一時金は認められるものもあるため、必要に応じて、マンション管理計画認定制度相談ダイヤル（電話番号：03-5801-0858）へご相談をお願いします。</p>

19	本書 P26 概要 P3	<p>管理計画の認定基準について、「計画期間全体での修繕積立金の総額から算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」とあるが、計画期間がずれこんだ場合、修繕積立金の平均額の算出は変化するはずである。</p>	<p>「計画期間全体での修繕積立金の総額から算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」の判断については、認定を申請する時の長期修繕計画に基づき行います。なお、認定を取得した場合は5年ごとに更新が必要となりますので、計画がずれ込んだ場合は、都度、見直していただきますよう、お願いします。</p>
20	本書 P26 概要 P3	<p>認定基準 17 項目のうち、④に「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」とあるが、「著しく低額でない」とは誰がどのような基準で判断するのかが明確ではない。国の基準では「修繕積立金ガイドラインにひもづけ」とあり、札幌市もその基準に従うのか。 そうであれば、「修繕積立金ガイドライン」を明示しないと不親切である。</p> <p>認定制度について関係方面に問い合わせを重ねる過程で、国交省が作成した「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」の存在を知った。ここには修繕積立金ガイドラインの概略が説明されているほか、認定の申請にあたっては総会決議が必要という重要な事項が明記されている。</p> <p>多くのマンションは会計年度を4月～3月に設定し、5月末日までに定期総会を開催する予定になっていると思われるが、認定申請に総会決議が必要とは法律には書かれておらず、事務ガイドラインでもフロー図の説明にあるだけで読み飛ばしてしまいそうな記述になっているのは大いに問題であるため、こうした認定の手続きに関わる重要事項は推進計画にもきちんと書き込んでほしい。</p>	<p>ご意見のとおり、「管理計画認定制度のガイドライン」と「修繕積立金ガイドライン」の内容は本計画の本編 37 ページ及び 39 ページに抜粋したものを掲載いたしました。</p>
21	本書 P26 概要 P3	<p>認定基準に、「長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金を徴収していないこと」とあるが、一方で修繕積立金の段階増額積立方式は認められている。この段階増額積立方式の増額金を、一時金と見なした場合、認定基準との整合性がとれなくなるのではないか。</p>	<p>「一時的な修繕積立金の徴収」であるか、「段階増額積立方式による増額金の徴収」であるかは、認定ガイドラインに基づき、事前審査を行うマンション管理センターにて、総合的に審査されるため、不整合は生じないと判断しています。</p>

22	本書 P26 概要 P3	<p>7「管理計画の認定基準」について、区分「その他」⑦「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」とあるが、当該適正化指針は判断基準というより法令遵守、情報公開等に関する努力目標的な記載となっており、特に5「マンション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」については、「札幌市が“推奨”するものであるため、マンション管理適正化法律第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」と明示されており、具体的認定にあたって当該適正化指針のどの部分がどのように判定の基準となるのか極めて曖昧で認定者の主観に大きく左右されることとなると思われるが、そのような理解で良いか。</p> <p>*「マンション管理適正化法律第5条の3」⇒言い換えに「律」は含まれていない</p>	<p>管理計画の認定基準の⑩「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」につきましては、マンションを管理していく上で必要となる基本的な事項であることから、管理計画の認定申請に当たっては、当然にこれを満たした上でしていただくこととなります。</p> <p>なお、本計画の本編 24 ページの「マンション管理適正化法律」は「マンション管理適正化法」であり、「第5条の3」は「第5条の4」の誤りでございましたので、修正いたします。</p> <p>また、ご意見を踏まえ、P25、P26の見出しをわかりやすく変更しました。</p>
----	-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### IV 今後の取組について

意見 番号	該当 ページ	ご意見の概要	札幌市の考え方
23	本書 P28 概要 P5	<p>以下の事項について、情報提供して欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合運営の相談窓口について</li> <li>・勉強会や講習会の開催について</li> <li>・マンション管理センターについて</li> <li>・住宅金融支援機構の債券等の情報について</li> </ul>	<p>マンションの維持管理に役立つ情報をホームページや広報誌等により、発信してまいります。</p>
24	本書 P29	<p>マンション管理計画の認定フローについて、申請パターンは4項目ありますが、それぞれの取り扱いについて具体的に説明して欲しい。</p> <p>パターン④は管理組合が直接マンション管理センターへ手続する方法であるが、事前にチェックシート等があれば項目毎の適合可否を目下判断が可能であり、管理組合としての対応を推進することが可能となる。</p> <p>認定申請を促進するため、認定申請にかかる費用の補助を札幌市が検討実施して欲しい。</p>	<p>パターン①はマンション管理士（個人）に委託して認定申請する場合、②はマンション管理業協会の適正評価制度と併用申請する場合、③はマンション管理士会の適正化診断サービスと併用申請する場合、④は①～③とは異なり、管理組合単独で申請書を作成して手続を進める場合を示しております。</p> <p>チェックシートは、本計画の本編 37 ページに追加しましたので、ご利用ください。</p> <p>認定申請にかかる費用の補助金に関しては、現時点では予定はございませんので、ご理解のほどよろしく申し上げます。</p>

I	計画策定の目的等
II	札幌市のマンションの現状と課題
III	札幌市マンション管理適正化指針
IV	今後の取組について
V	資料編



25	本書 P30 概要 P6	「管理規約」を改訂したいと思っていたのだが、100 ページ位もあるような物にしななければいけないのか。これについて管理会社への指導はあるのか。役所の方針を知りたい。	管理規約の作成や改訂にあたっては、国が作成している、マンション標準管理規約に基づき行うことを推奨しております。 また、管理規約の作成は管理組合が行うものであるため、札幌市から管理会社へ指導をすることはございません。
26	その他	2020 年度調査報告書の概要版 (P14) への意見です。 高齢化・なり手不足に対する施策の明記が見当たりません。第三者 (別居の親族等) に委ねることも可能とすることも追加してほしいかがか。	ご意見では、何を区分所有者から第三者に委ねるのか判別できませんが、区分所有法で定められている事柄など、札幌市で変更できないこともありますので、ご理解のほどよろしく申し上げます。
27	その他	今回の計画を広く認識と関心をより深める為にもインターネットの他に、2030 年築 40 年以上の組合 1420 棟に、この計画を配布出来ないか。	本計画は札幌市のホームページのほか、札幌市役所や各区役所で配架するとともに、セミナーなどの機会を通じて、広く周知を図ってまいります。他にも、管理計画認定制度のパンフレットを関連団体と連携して配布してまいります。
28	その他	セミナー開催を何で知らせているのか？外部のセミナーは新聞で見るが、市がセミナーを開催していることは初めて知った。	北海道マンション管理組合連合会、北海道、札幌市の共催で実施しており、札幌市のホームページやイベント情報誌、各区役所でパンフレットを配布しておりますが、今後もより一層の広報活動を進めてまいります。
29	その他	ハードの面が大事ですが、同等以上にソフトの面が大事と思われる。(空き家問題、高齢者世代と子育て世代が共に安全で安心して生活できる住環境の構築、空き部屋のないヴィンテージなマンション、業者・行政・区分所有者等多くの関係者の理解と協力による、安全で安心して生活できる仕組みづくり)	ご意見のように、マンションの管理だけではない課題などもありますので、引き続き、関係部局と連携しながら取り組んでまいります。

30	その他	<p>マンション管理の問題点として、長年同じ人が役員を続けることで、規約があり総会が開催され監事も定められていたとしても、役員に取って都合の悪いことは実行されない。</p> <p>この状態を防ぐ1つとして、役員名簿に役員年数を必ず記入して公表することを義務として欲しい。市として長年同じ人が役員を続ける状態を認めているということか。</p>	<p>役員の選任などについては、各マンションの状況などに応じて、管理組合が定めるものとなりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。</p>
31	その他	<p>今後の取組について市としての積極的な対応を行うことを求める。</p> <p>市が計画を推進する際に必要となる広範囲で詳細、かつ正確な情報を得るためには、国からの調査や管理業者からの情報に頼ることはやむを得ないが、国の調査も管理業者任せという実態もある。従って調査内容の信頼度を測るためにも委託調査に頼るのみではなく、直接モニタリングマンションを抽出して職員がその実態を掌握する、また可能であれば、意見を提出した方々に実態把握の聴取を行うなど、真摯に取り組む必要がある。</p>	<p>札幌市では、マンションの実態を把握するため、郵送によるアンケート調査に加え、マンションの管理組合にヒアリングを行う訪問調査も合わせて実施しております。今後も、マンションの実態を適切に把握するよう、取り組んでまいります。</p>

I  
目的等  
計画策定の

II  
現状と課題  
札幌市の  
マンションの

III  
適正化指針  
札幌市  
マンションの  
実態

IV  
今後の取組  
について

V  
資料編