

## IV 今後の取組について

### 1 目標

マンションの管理の適正化を推進するため、IIの3で整理したA～Gの7つの課題に対応した目標を以下のとおり設定します。

目標の達成状況については、概ね5年ごとにマンション管理実態調査の結果により確認します。

なお、現状の数値は令和2年度（2020年度）札幌市マンション管理実態調査で得られた数値等（目標6の現状値「セミナー参加者数」は令和3年度（2021年度）の実績人数。）を掲載しています。（※令和2年度（2020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、41.5%の848管理組合から回答を得たもの。）



## 2 施策

### (1) 施策の方向性

- ・マンションが抱える課題は、その種類や深刻度合いなどが様々であることから、状況に応じた施策を実施することで、マンションの管理の適正化を推進していきます。
- ・施策の実施により、「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対しても情報提供を行い、維持管理の適正化を図ります。

### (2) 具体的な取組

#### ア 管理実態調査の実施【継続・新規】

これまでは、管理実態調査は概ね5年ごとにし、郵送によるアンケート調査を実施していましたが、今後は、訪問調査も実施し、郵送調査で回答できないマンション管理組合に対して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】

これまでどおり（公社）北海道マンション管理組合連合会と連携して、マンションの維持管理等に関する無料相談窓口を設置します。

#### ウ 情報提供【継続・新規】

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、築年数が浅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・新規】

（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、（一社）マンション管理業協会、住宅金融支援機構等と連携して、マンションの維持管理等に対するセミナーを開催します。

#### オ アドバイザー派遣【新規】

「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制度を検討します。

#### 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、関係団体との連携を図り、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、基準を満たしたマンションの管理計画を認定します。ただし、札幌市に認定申請（本申請）をするためには、（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、本申請に添付することが必要です。

【詳しい手続きは「P29 イ マンションの管理計画の認定フロー」による。】

#### ク 関係団体との連携【新規】

本計画策定後も、必要に応じて関係団体との検討会を開催し、計画の推進を図ります。

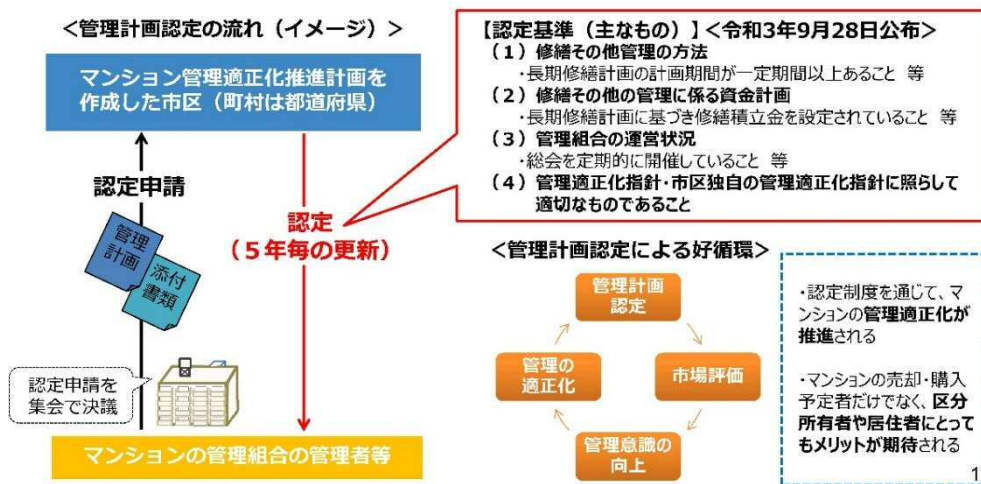
### (3)マンションの管理計画認定制度\*について

#### ア マンションの管理計画認定制度の概要

マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4に基づき、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を、マンション管理センターを通じて札幌市に提出し、一定の基準を満たす場合、札幌市による認定を受けることができます。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。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られます。

また、管理計画の認定を受けたマンションについては、(独)住宅金融支援機構による、「マンション共用部分リフォーム融資」の融資金利の引下げや、大規模修繕工事に向けた修繕積立金の運用をサポートする「マンションすまい・る債」の利率の上乗せがあり、さらに、国においても**税制優遇措置\***が実施されています。



#### イ マンションの管理計画の認定フロー

札幌市に認定申請(本申請)をするためには、(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、本申請に添付して申請することが必要です。(パターン①~④)

申請方法	事前確認			本申請			
パターン①	申請者 (マンション管理組合)	マンション管理士	マンション管理センター	適合通知	申請者 (マンション管理組合)	札幌市	
パターン②		マンション管理業協会 注1)					経由申請
パターン③		マンション管理士会 注2)					
パターン④							

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

## ■マンションの管理の適正化に関する課題と対応方策

マンションの管理の実態に応じて、3つのSTEPに分類しました。

**STEP1**は、マンションの管理に関して大きな課題を抱えており、札幌市からの助言や指導等の対象になるマンションです。

**STEP2**は、継続的に管理の質の維持・向上や管理不全の防止に努めていくべきマンションです。

**STEP3**は、この計画に基づき、適正な管理計画として認定を受けた認定マンションです。

それぞれのSTEPに対応した管理状況の例を記載しています。お住まいのマンションがどのSTEPに該当するか確認してみましょう。

もし、STEP1に該当するなど、管理状況に課題が見られる場合は、区分所有者間で課題を共有し、総会の議題に挙げるなど、課題解決に向けた取組を進めましょう。

### STEP 1

#### 助言・指導等が必要な 要支援マンション

##### 管理不全の可能性ある 管理状況の例

- ・ 管理者がない。
- ・ 総会が年1回以上開催されていない。
- ・ 管理規約がない、改正されていない。
- ・ 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない。
- ・ 修繕積立金が積み立てられていない。
- ・ 長期修繕計画がない、又は見直しがされていない。
- ・ 実施時期に到達している大規模修繕工事が未実施

支援

札幌市は、下表のとおり、段階に応じた施策を実施することで管理組合の適正な管理を促進します。

※(公社)北海道マンション管理組合連合会や札幌市にもお気軽にご相談ください。

具体的な取組 (P28 参照)	施策
ア 管理実態調査の実施	○
イ 相談窓口の設置	○
ウ 情報提供	○
エ セミナーの開催	○
オ アドバイザー派遣	○
カ 要支援マンションに対する助言、指導等	○
キ 管理計画認定制度の運用	—
ク 関係団体との連携	○

**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**  
 管理計画認定制度に基づく認定マンション

必要に応じて改善すべき管理状況の例

- ・ 監事を選任していない。
- ・ 管理規約に修繕などの履歴情報の管理等について定めていない。
- ・ 長期修繕計画の計画期間が 30 年未満である。
- ・ 修繕積立金の金額が低い。
- ・ 管理や修繕などの情報を区分所有者で共有していない。

認定基準を満たした適正な管理状況

- ・ 認定基準が満たされている。  
 (基準については P26 参照)



施策	施策
○	○
○	○
○	○
○	○
○	—
—	—
—	○
○	○