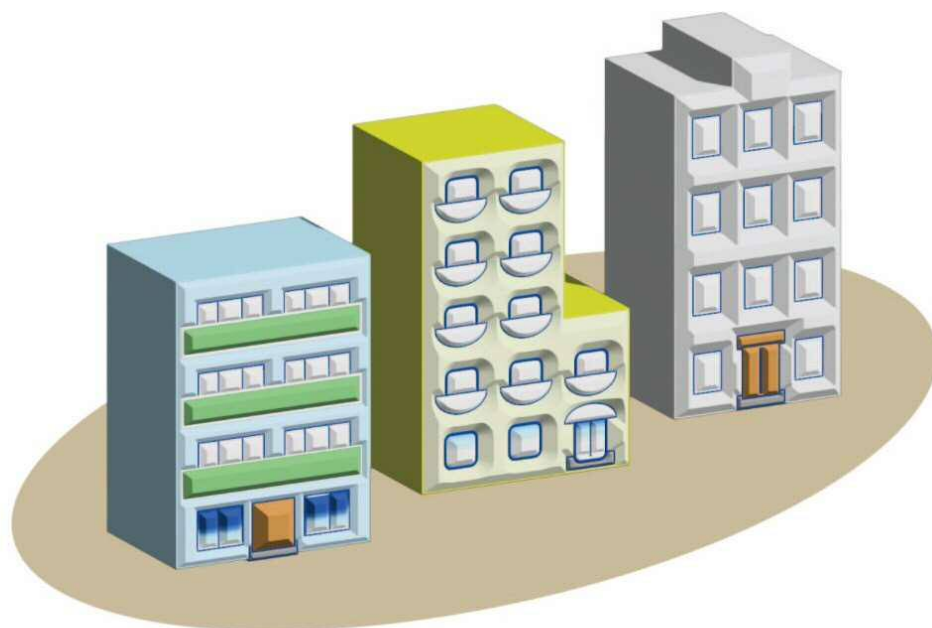


# 札幌市 マンション 管理適正化 推進計画

2023-2032



令和5年（2023年）4月

札幌市



## はじめに

札幌市では、これまで、マンション関係団体等と連携して、マンションの維持管理の適正化に取り組んでまいりましたが、今後、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ます。国においても、マンションの様々な問題に対応するために「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方自治体の役割が強化されたところであります。(令和4年4月施行)

このような中、札幌市では、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ために、このたび、今後10年間におけるマンション施策の方向性を示す新たな計画として、「札幌市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

この計画では、マンションの管理の適正化を推進するために「長期修繕計画等の作成率向上」「長期修繕計画に基づく大規模修繕工事の実施」「マンションの管理に関する知識向上のための広報施策の充実」等を目指しており、マンション管理組合及び区分所有者、マンション管理士、マンション管理業者、マンション専門家団体、マンション事業者と行政がそれぞれの役割を担い、相互に連携・協力して取り組むべきことを明記しています。

今後、本計画に基づく施策の着実な実施により、マンションの管理の適正化を推進してまいりますので、皆様のご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

おわりに、計画の策定に当たり、ご尽力を賜りました札幌市マンション管理適正化推進計画検討委員会の委員の皆様、並びに貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様に心よりお礼申し上げます。



令和5年4月

札幌市長 秋元克広

## 目 次

|      |   |    |
|------|---|----|
| I    | 計画の策定の目的等.....                                | 1  |
| 1    | 計画策定の背景・目的 .....                              | 1  |
| 2    | 計画の位置づけ .....                                 | 2  |
| 3    | SDGs と本計画の関連.....                             | 3  |
| 4    | 計画の対象.....                                    | 4  |
| 5    | 計画期間 .....                                    | 4  |
| 6    | 各主体の役割 .....                                  | 5  |
| 7    | 計画の構成.....                                    | 6  |
| II   | 札幌市のマンションの現状と課題 .....                         | 8  |
| 1    | これまでのマンション施策 .....                            | 8  |
| 2    | マンションの現状の整理.....                              | 9  |
| 3    | 課題の整理.....                                    | 19 |
| III  | 札幌市マンション管理適正化指針 .....                         | 20 |
| 1    | 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向.....                | 20 |
| 2    | マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項.....             | 20 |
| 3    | マンションの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.....     | 23 |
| 4    | マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項 .....              | 23 |
| 5    | 札幌市の地域特性等を踏まえ、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..... | 24 |
| 別紙 1 | 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安 .....                  | 25 |
| 別紙 2 | 管理計画の認定基準.....                                | 26 |
| IV   | 今後の取組について.....                                | 27 |
| 1    | 目標.....                                       | 27 |
| 2    | 施策.....                                       | 28 |
| V    | 資料編.....                                      | 32 |
| 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 .....                | 32 |
| 2    | 用語解説 .....                                    | 33 |
| 3    | 管理計画認定制度のガイドラインについて（抜粋） .....                 | 37 |
| 4    | パブリックコメント実施結果.....                            | 40 |

# I 計画の策定の目的等

## 1 計画策定の背景・目的

札幌市では、これまでマンション関係団体等と連携し、マンションの維持管理の適正化に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ます。適正な管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性があることから、こうした事態を招かないためにも、マンションの維持管理の適正化に向けた、取組の強化が求められています。

このような背景のもと、**マンションの管理の適正化の推進に関する法律\***（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、地方自治体の役割が強化されました。

この法律では、住生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与することを目的としており、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要があるとしています。

これらを受け、札幌市では、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ために、**マンション管理適正化推進計画\***を策定しました。また、この計画では、マンション管理組合への助言・指導等の指針、一定の管理水準を満たすマンションの管理計画の認定基準についても定めています。

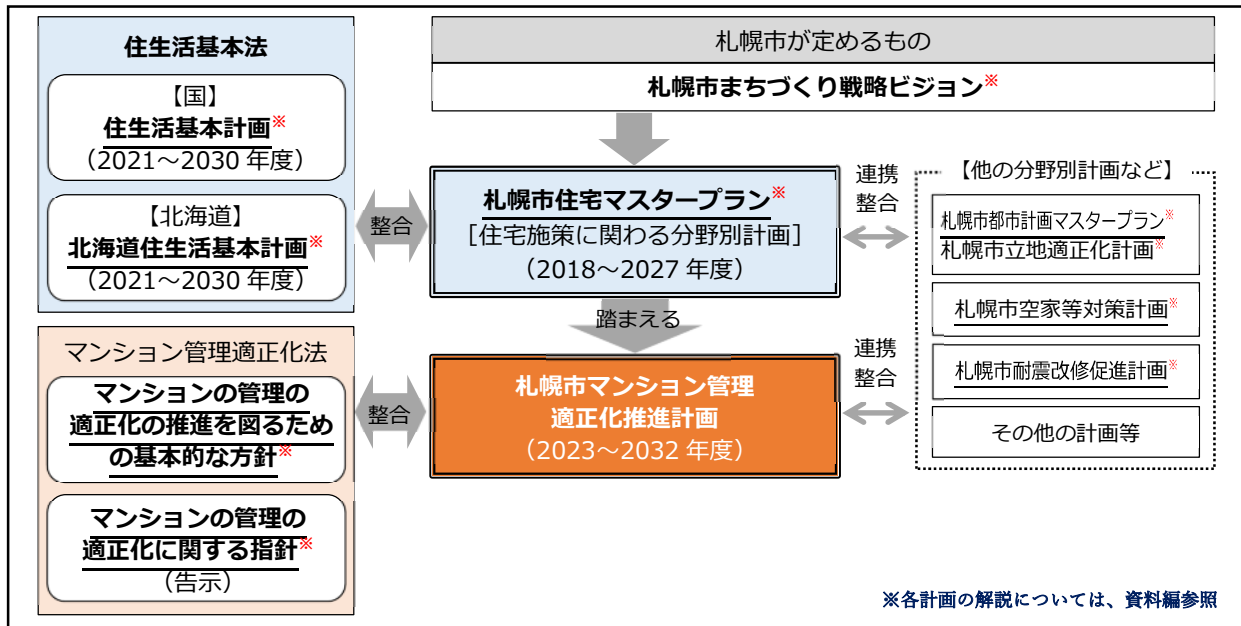
※ 本文中の\*が付いた用語は資料編 33 ページから 36 ページに解説があります。

## 2 計画の位置付け

### (1) 位置付けと上位計画等との関係

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の適正化を推進するために定めるものです。

本計画は、上位計画となる札幌市住宅マスタープランを踏まえるとともに、国や北海道が定める住生活基本計画などとの整合を図ります。



### (2) 定める事項

特に、上位計画である札幌市住宅マスタープランを踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するための具体的な取組などを定めます。

|    | 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</u> にし、 <u>管理適正化に向けた取組を更に推進</u> する。 |
| 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がっている。                     | 管理実態調査の実施・分析・全国調査との比較により、 <u>札幌市におけるマンションの管理に関わる課題を列挙</u> する。<br>詳細は「II 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<br>①管理実態調査の実施 ②相談窓口の設置<br>③セミナーの開催            | 住宅マスタープランで定めた①～③の施策に加えて <u>新たな施策を実施</u> する。<br>詳細は「IV 今後の取組について」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% (平成27年) ⇒90% (令和10年) | 抽出した課題に対応した <u>新たな目標を設定</u> する。<br>詳細は「IV 今後の取組について」に記載                                       |

### 3 SDGs と本計画の関連

持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）は、平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において記載された平成 28 年（2016 年）から令和 12 年（2030 年）までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するための 17 のゴール（目標）と 169 のターゲット（取組・手段）から構成され、地球上の誰一人として取り残さない（no one will be left behind）ことを誓っています。

本市は、国連で採択された持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けた優れた提案が認められ、平成 30 年（2018 年）に内閣府より「SDGs 未来都市」として選定されており、市全体として SDGs の推進につながる取組を行うこととしています。



本計画に基づく取組を推進することにより、関連の深い SDGs の目標の達成に寄与します。

| 取組                                 | 関連する SDGs                              |
|------------------------------------|--|
| I-6 (P.5)<br>各主体の役割                | SDGs 17 :<br>パートナーシップで<br>目標を達成しよう<br> |
| IV-2 (P.28)<br>管理適正化を推進する<br>ための施策 | SDGs 9 :<br>産業と技術革新の<br>基盤をつくろう<br>    |
|                                    | SDGs 11 :<br>住み続けられる<br>まちづくりを<br>     |

## 4 計画の対象

本計画の対象は、札幌市内の全てのマンションとします。

この計画におけるマンションとは、マンション管理適正化法第2条第1項第1号に定められた、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」のことを指します。(いわゆる「分譲マンション」が対象であり、「賃貸マンション」は対象としません。)

## 5 計画期間

本計画の計画期間は令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)の10年間とし、原則として5年ごとに見直しを行います。

また、定期的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<br>(2022) | R5<br>(2023) | R6<br>(2024) | R7<br>(2025) | R8<br>(2026) | R9<br>(2027) | R10<br>(2028) | R11<br>(2029) | R12<br>(2030) | R13<br>(2031) | R14<br>(2032) |
|-------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 札幌市住宅マスタープラン      | 住宅マスタープラン(2018) |              |              |              |              |              | 次期計画          |               |               |               |               |
| 札幌市マンション管理適正化推進計画 |                 | 見直し          |              |              |              |              |               |               |               |               |               |



## 6 各主体の役割

マンションの管理の適正化の推進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に認識して、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

札幌市では、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対しては、管理不全の未然防止又は管理の適正化のために、札幌市からの助言・指導等を行います。

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。

### マンション事業者\*

マンションを分譲する際は、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\***の案を定める必要があります。

## 7 計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。

### I 計画の策定の目的等

- 1 計画策定の背景・目的
- 2 計画の位置付け
- 3 SDGs と本計画の関連
- 4 計画の対象
- 5 計画期間
- 6 各主体の役割
- 7 計画の構成

### II 札幌市のマンションの現状と課題

- 1 これまでのマンション施策
- 2 マンションの現状の整理

- 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
- 賃貸戸数の割合
- 実態調査の回答率

等

#### 3 課題の整理

A 管理規約が適正に改正されていない。  
(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正ではない。  
(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 マンションの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。

### III 札幌市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的方向
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
- 3 マンションの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
- 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項
- 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
- 6 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安
- 7 管理計画の認定基準

※ 6、7の基準については、P25、26に記載

#### IV 今後の取組について

##### 1 目標

目標 1 :  
管理規約を作成している  
マンションの割合 100%  
(※現状 99%)

目標 2 :  
長期修繕計画を作成している  
マンションの割合  
90%以上 (※現状 80%)

目標 3 :  
区分經理の割合  
95%以上 (※現状 90%)

目標 4 :  
総会開催割合  
100% (※現状 99%)

目標 5 :  
大規模修繕工事の実施率  
現状以上 (※現状 94%)

目標 6 :  
セミナー参加者数 300 人以上  
(※現状 約 150 人)

目標 7 :  
マンション実態調査回答率  
60%以上 (※現状 41.5%)

##### 2 施策

- (1) 施策の方向性
- (2) 具体的な取組

- ア 管理実態調査の実施【継続】
- イ 相談窓口の設置【継続】
- ウ 情報提供【継続+新規】
- エ セミナーの開催【継続+新規】
- オ アドバイザー派遣【新規】
- カ 要支援マンションに対する助言、指導等【新規】
- キ 管理計画認定制度の運用【新規】
- ク 関係団体との連携【新規】

## II 札幌市のマンションの現状と課題

### 1 これまでのマンション施策

これまで札幌市では、札幌市住宅マスタープランに基づき、マンションの管理の適正化に関する取組を以下のとおり実施してきました。

#### ○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

・主な相談件数

年間約 1,000 件

・主な相談内容

理事会や総会の開催、区分所有法や管理規約、管理会社との契約内容、

**大規模修繕工事\***や建物・設備の維持管理、会計・財務・税務・保険など

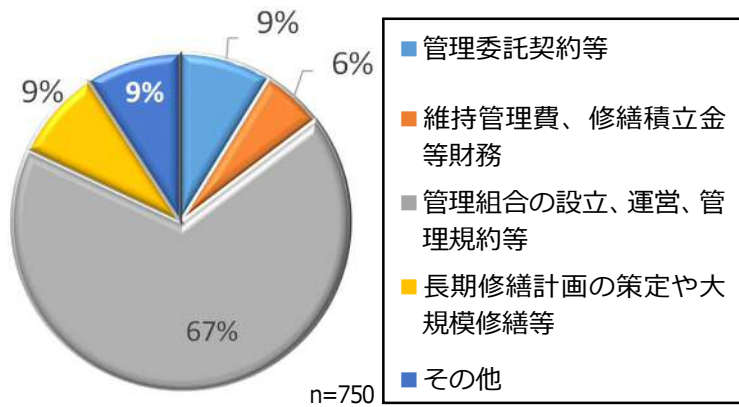


図1 令和3年度の相談内容

#### ○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

・参加者数

年間延べ約 150 人

・開催回数

年 3 回

・テーマ

維持管理、大規模修繕、法改正や標準管

理規約改正、長期修繕計画、迷惑行為

など



【マンション管理セミナーの様子】

#### ○マンション管理実態調査

※詳細は (P10～) に掲載

## 2 マンションの現状の整理

### (1)札幌市内のマンションの概況

令和2年(2020年)の国勢調査によると、札幌市の全住戸に対するマンション(共同住宅(持家))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。

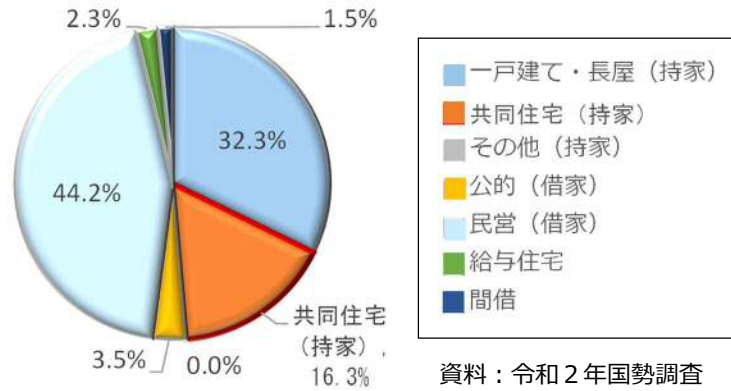


図2 建て方別住宅戸数の割合

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年度(2020年度)札幌市調べ)。

令和2年度(2020年度)調べでは、総棟数3,813棟のうち、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年(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。

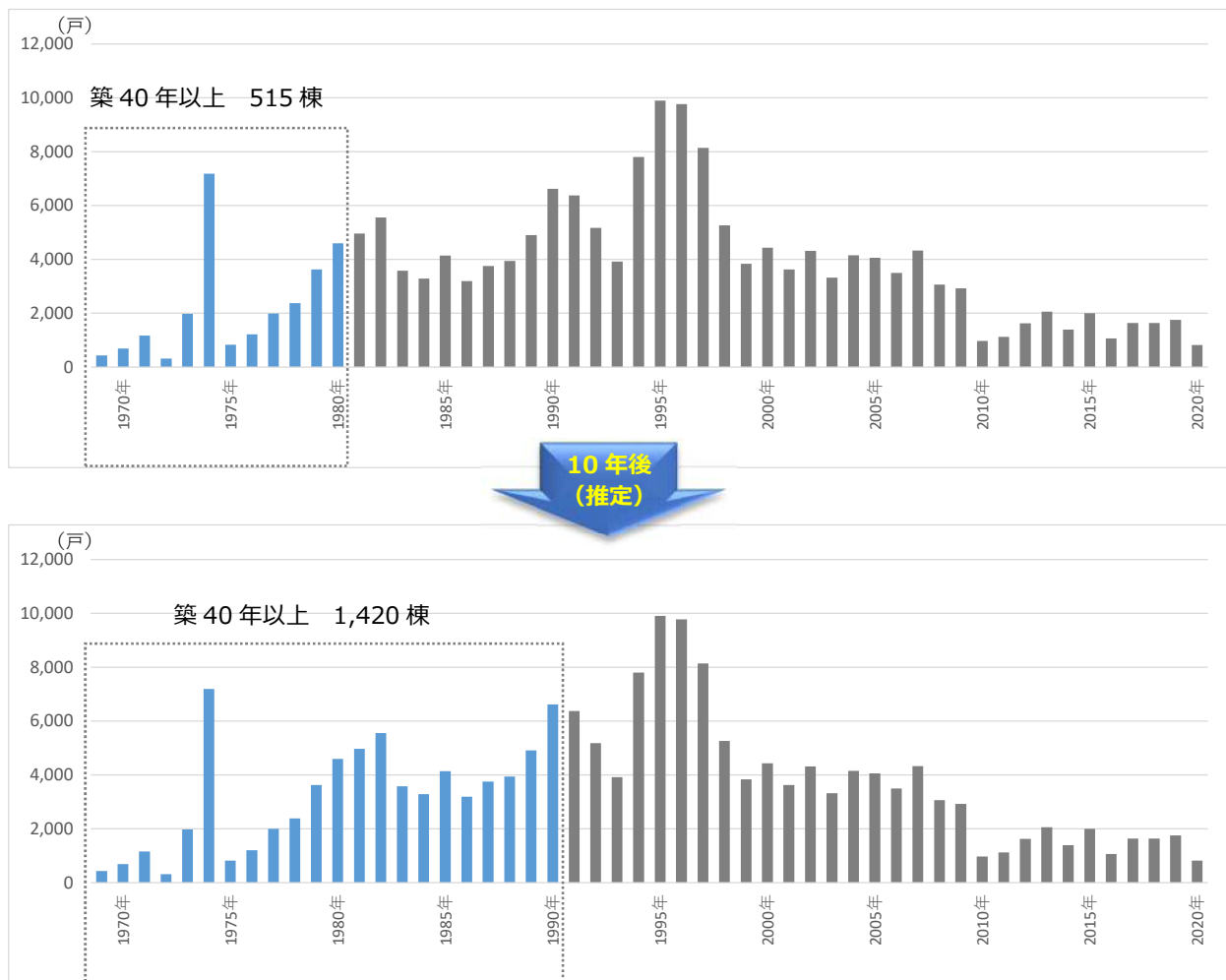


図3 マンションの新規供給戸数の推移

(上図、令和2年度における築40年以上のマンション戸数/下図、令和12年における築40年以上のマンション戸数)

## (2)マンション管理実態調査

札幌市では市内の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、マンション管理実態調査を実施しています。

令和2年度(2020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。

### ア 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~11月10日

#### (オ) 回答数

- ・848管理組合(回答率41.5%)

### イ 分析結果(抜粋)

- ・札幌市の調査結果と全国調査(平成30年度(2018年度) **マンション総合調査\***)との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(2018年度)マンション総合調査)との比較

※札幌市の調査と比較するため、さらに築25年以上のマンションを再抽出しています。

○比較考察した、全国調査(平成30年度(2018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
- ・調査方法:郵送、オンライン

- ・札幌市調査を築年数で比較

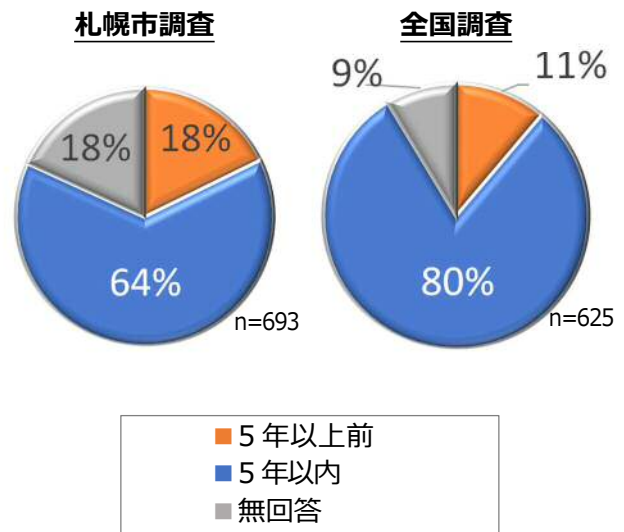
○札幌市調査の築25年以上のマンションのデータを

「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

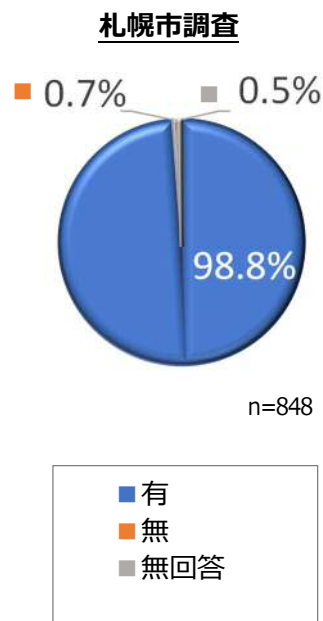
### ①-1 管理規約の直近の改正の時期

- ・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18%、全国調査で10%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。

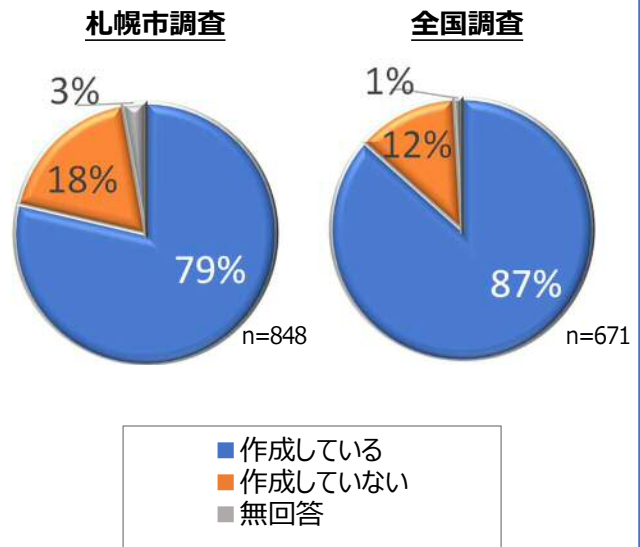




## 長期修繕計画について

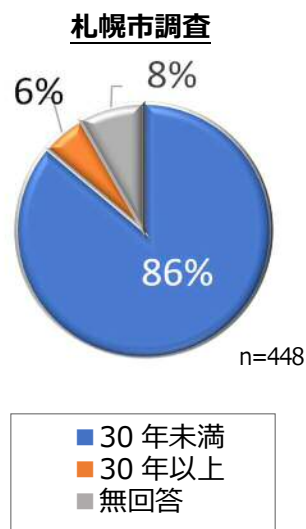
### ②長期修繕計画の作成有無

- 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、全国調査の割合より低くなっています。



### ③長期修繕計画の計画期間

- 札幌市のマンションの長期修繕計画の計画期間は、長期修繕計画作成ガイドラインで定められている30年以上に満たないマンションが約9割あります。

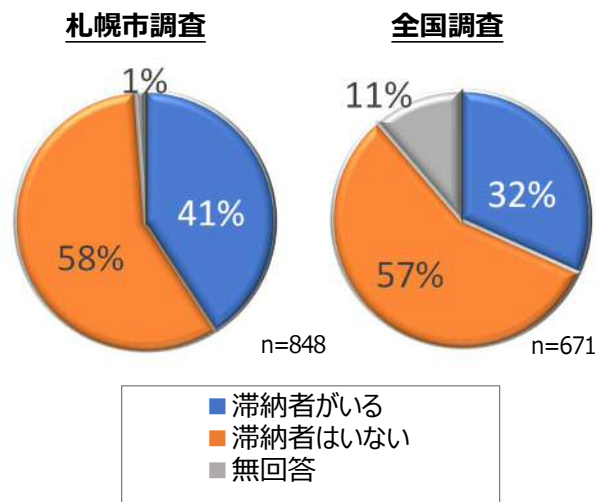




## 管理費について

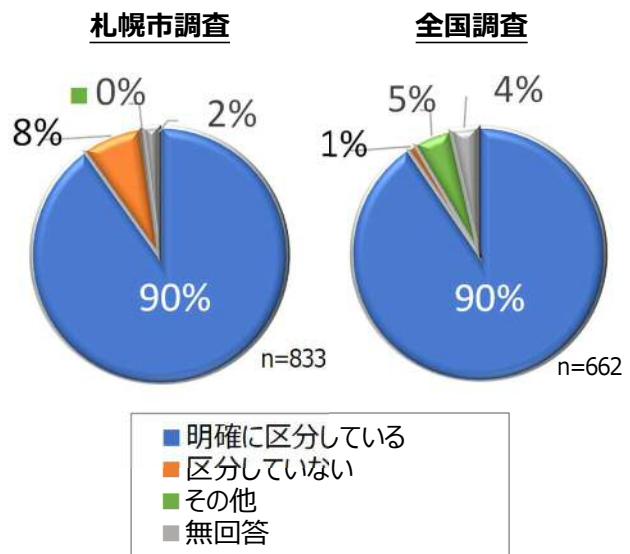
### ④-1 管理費滞納者の有無

- 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、全国調査の割合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、全国調査ともに、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割です。



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

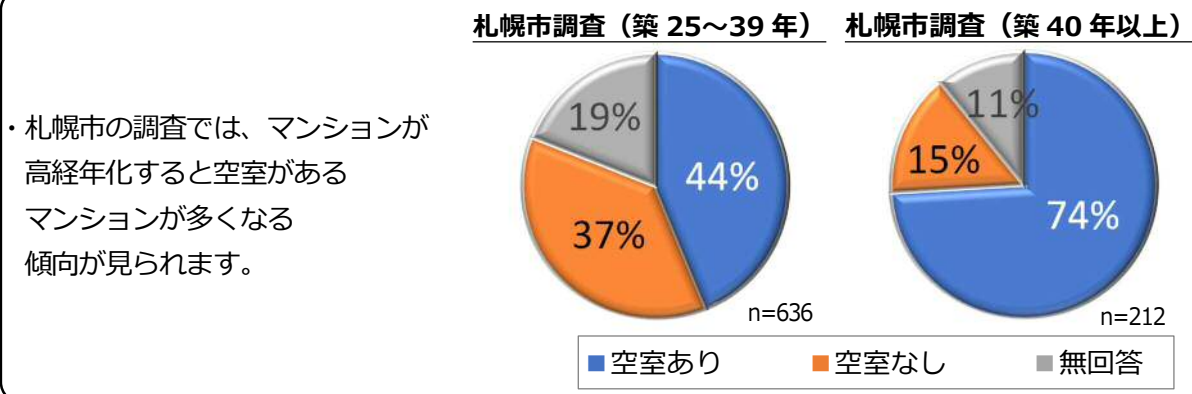
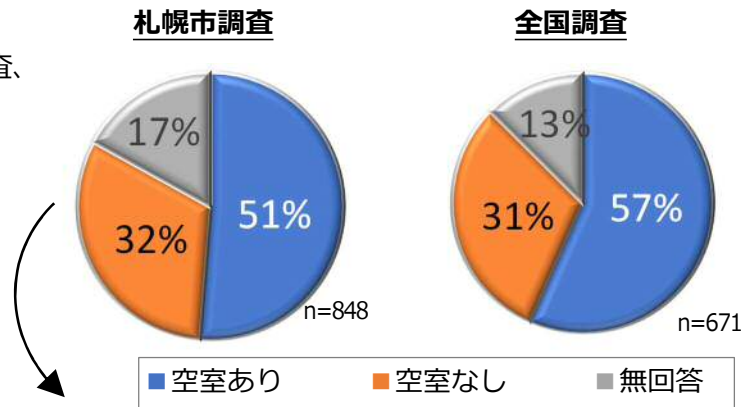
IV  
今後の取組  
について

V  
資料編

## 空室について

### ⑤-1 空室の有無

- 空室があるマンションは札幌市調査、全国調査ともに5割程度です。



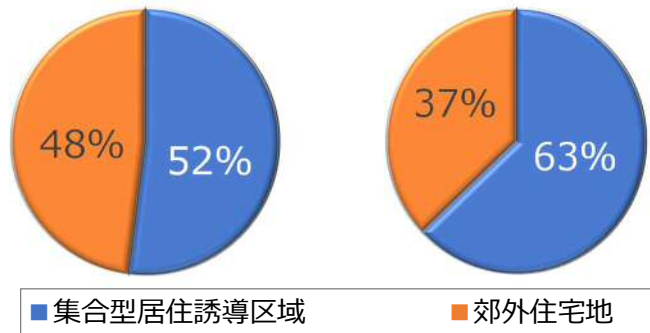
- 札幌市の調査では、マンションが高経年化すると空室があるマンションが多くなる傾向が見られます。

### 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>※P18</sup>）に立地していますが、それよりも新しい築 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ているマンションの割合はほぼ同数です。
- このことから、昭和 57～平成 7 年（1980～1995 年）頃に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。

札幌市調査 (築 25～39 年)    札幌市調査 (築 40 年以上)

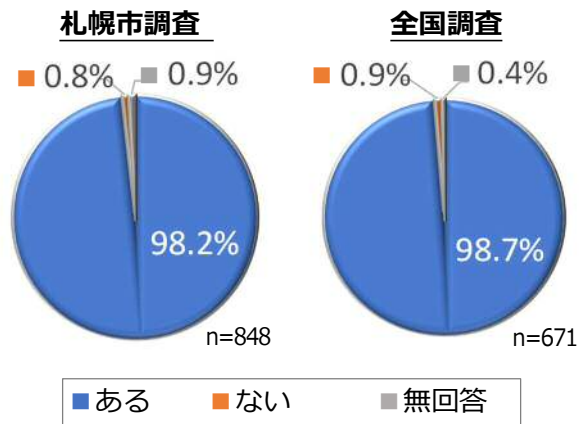
- 集合型居住誘導区域に関する考え方は、18 ページの「マンション施策と係わりのある都市政策について」を参照してください。



## 修繕積立金について

### ⑥修繕積立金徴収の有無

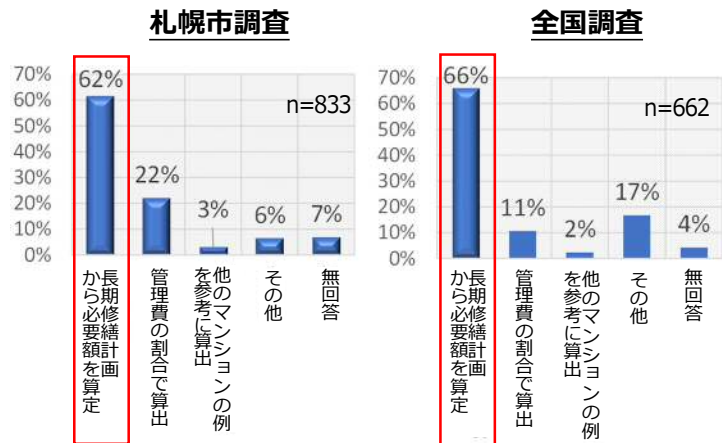
- ・修繕積立金を徴収していない管理組合が、わずかに見られます。



## 予算の決定方法について

### ⑦修繕積立金額の決定方法

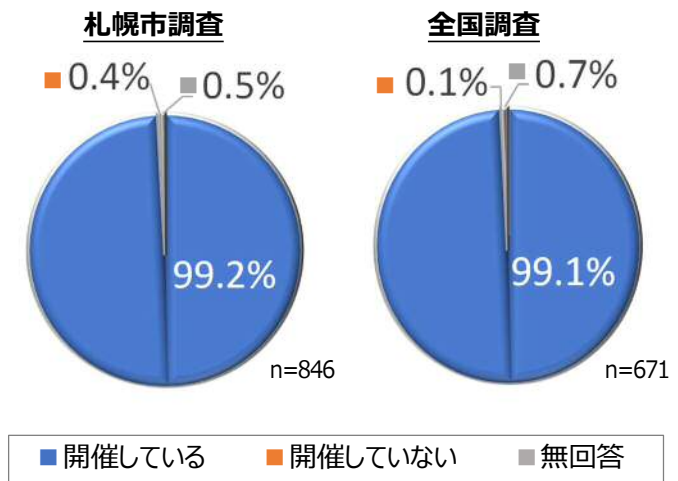
- ・札幌市のマンションにおいて、修繕積立金の額を、長期修繕計画に基づき決めている割合は、全国調査よりわずかに低くなっています。



## 総会について

### ⑧総会の開催の有無

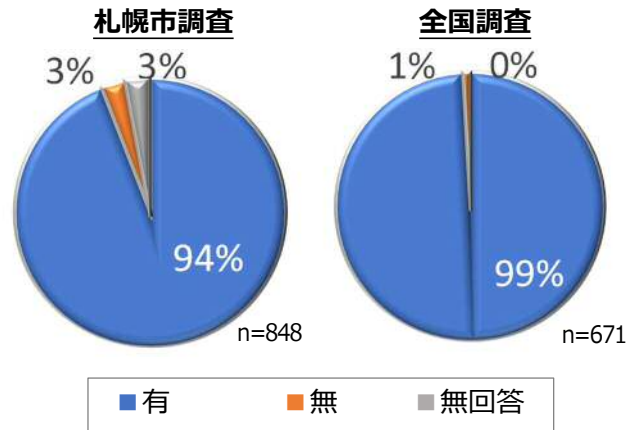
- ・総会を開催していない管理組合が、わずかに見られます。



## 大規模修繕工事について

### ⑨大規模修繕工事の実施有無

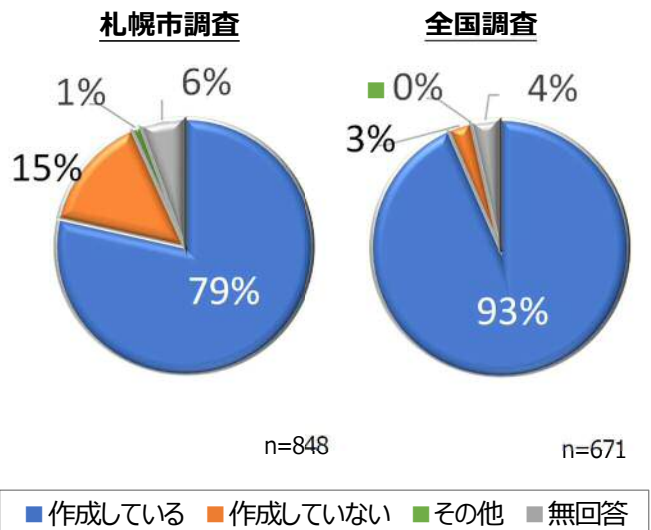
- 大規模修繕工事を実施していない管理組合が一定数見られ、札幌市での大規模修繕工事未実施の割合は、全国調査より高くなっています。



## 修繕履歴について

### ⑩修繕履歴の作成状況

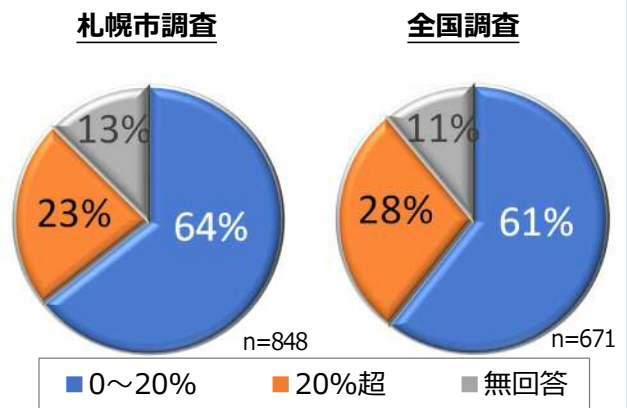
- 修繕履歴を作成していない管理組合が15%あり、全国調査の割合より高くなっています。



## 賃貸戸数について

### ⑪賃貸戸数の割合

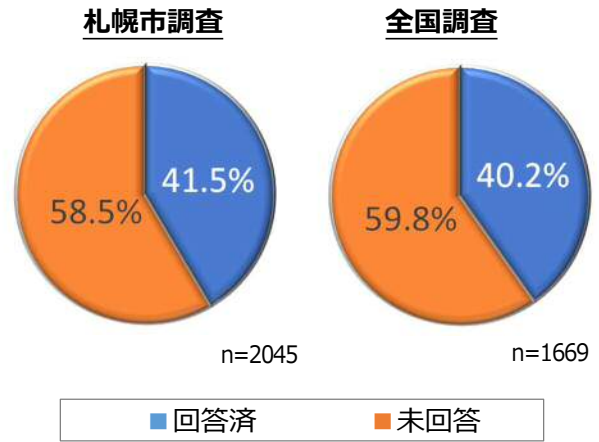
- 賃貸戸数率が20%を超えるマンションの割合は、札幌市、全国調査ともに2～3割程度です。



## 管理実態調査について

### ⑫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。



I  
計画策定の  
目的等

II  
札幌市の  
マシヨンの  
現状と課題

III  
札幌市  
マシヨンの  
適正化指針

IV  
今後の取組  
について

V  
資料編

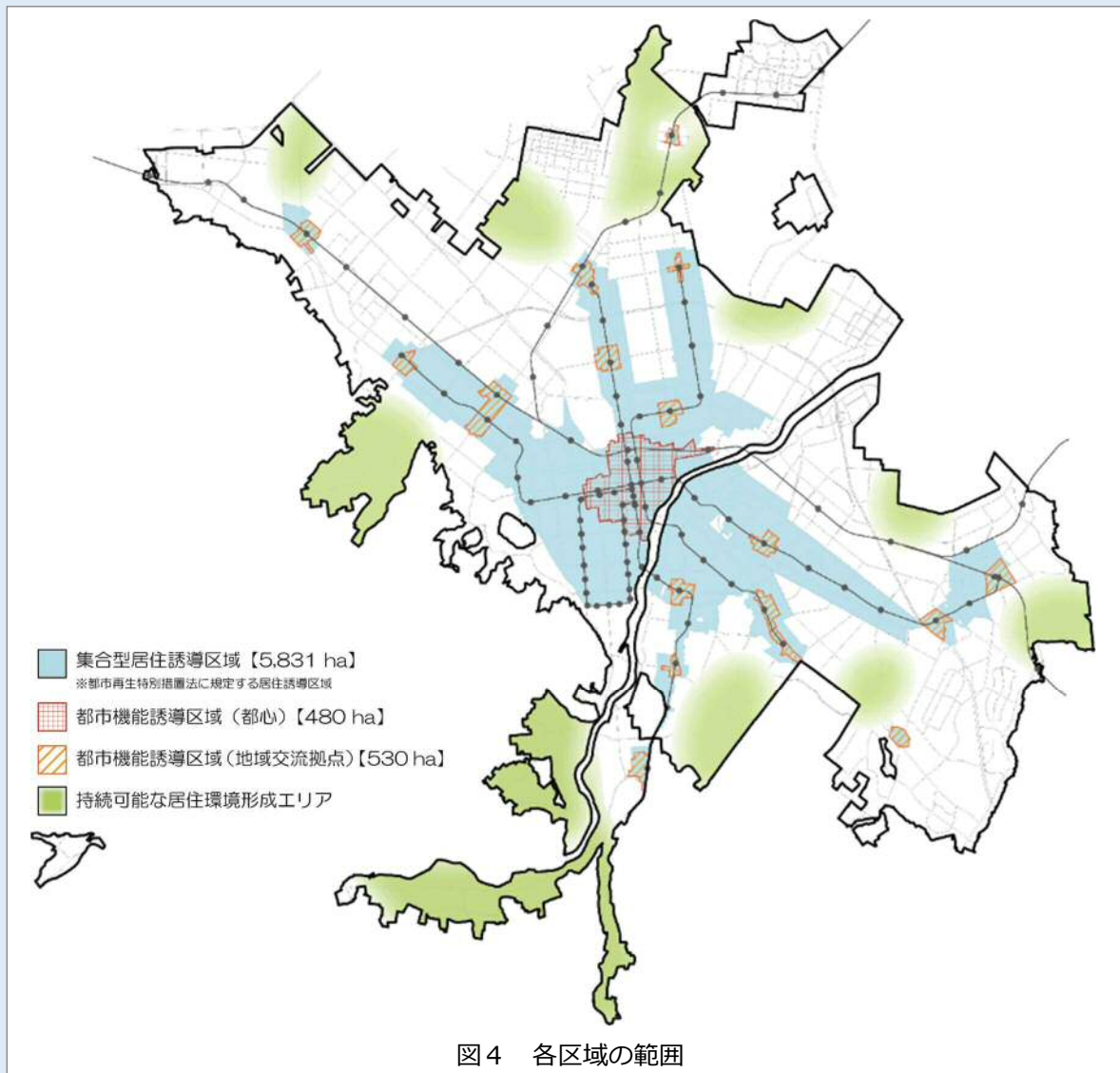


## マンション施策と係わりのある都市政策について

## 「札幌市立地適正化計画（平成 28 年（2016 年）策定）」

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（2014 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（2016 年）に札幌市立地適正化計画を策定しています。

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、人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能（マンションを含む）が集積することを目指しています。

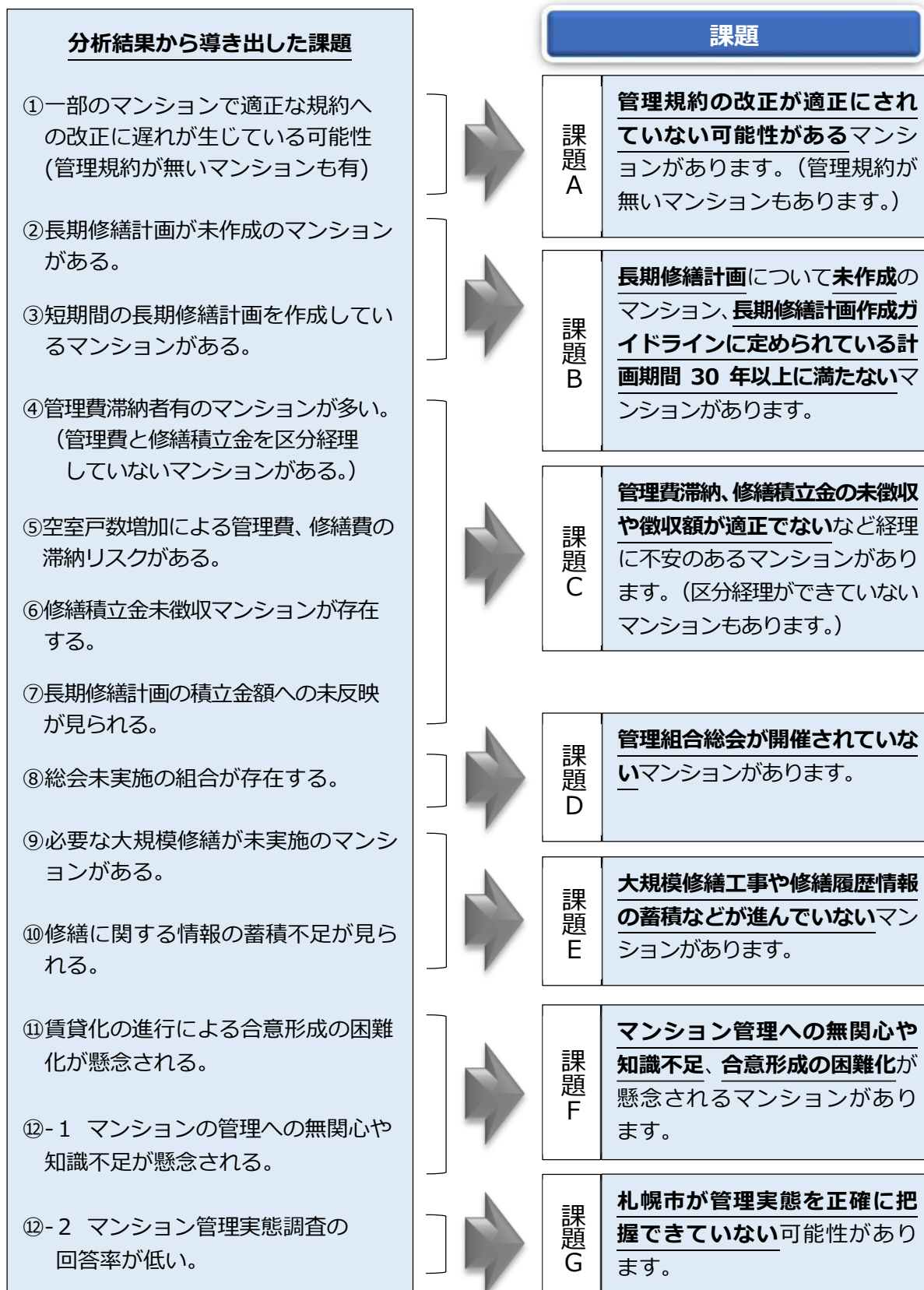


令和 3 年（2021 年）7 月以降に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定された区域は、集合型居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外します。

※前述「⑤-2 マンションの立地状況と空室について」では、令和 2 年度（2020 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

P17 までの分析結果から、マンションの管理に関する課題を以下のとおりまとめました。



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

## III 札幌市マンション管理適正化指針

この指針は、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要という認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものです。

### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、札幌市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ために管理組合が留意すべき事項

#### (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、マンションの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れます。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、特に管理費の用途については、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 マンションの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 マンションの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 札幌市の地域特性等を踏まえ、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、マンション管理適正化法第5条の4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場合があること。

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) 管理費に関して

積雪寒冷地である札幌市では、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、管理組合名義の郵便受けの設置等が有効です。

### (4) 防災について

定期的に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。

### (5) 耐震について

札幌市では耐震改修促進計画を策定し建築物の耐震化を促進しています。昭和56年(1981年)以前に建てられた、いわゆる旧耐震基準のマンションは耐震診断を実施し、耐震性が不十分なものは、耐震改修や建替え等について検討・実施することを推奨します。

### (6) 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際の判断基準の目安

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。<br>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、又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適時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)

※助言・指導等に関する判断基準の目安の内容につきましては、国土交通省作成の「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」（以下「助言・指導等に関するガイドライン」という。）をご覧ください。

（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)





## 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    | ①管理者等が定められていること。<br>②監事が選任されていること。<br>③集会(総会)が年1回以上開催されていること。   |
| 管理規約について       | ④管理規約が作成されていること。<br>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。<br>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(又は電磁的方法による提供)について定められていること。   |
| 管理組合の経理について    | 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。<br>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。<br>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。   |
| 長期修繕計画の見直しについて | 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。<br>⑪長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。 |
| その他            | 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。<br>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。  |

※認定基準の内容につきましては、国土交通省作成の「**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。)をご覧ください。

なお、本計画の37～39ページに抜粋したものを掲載しております。

(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)



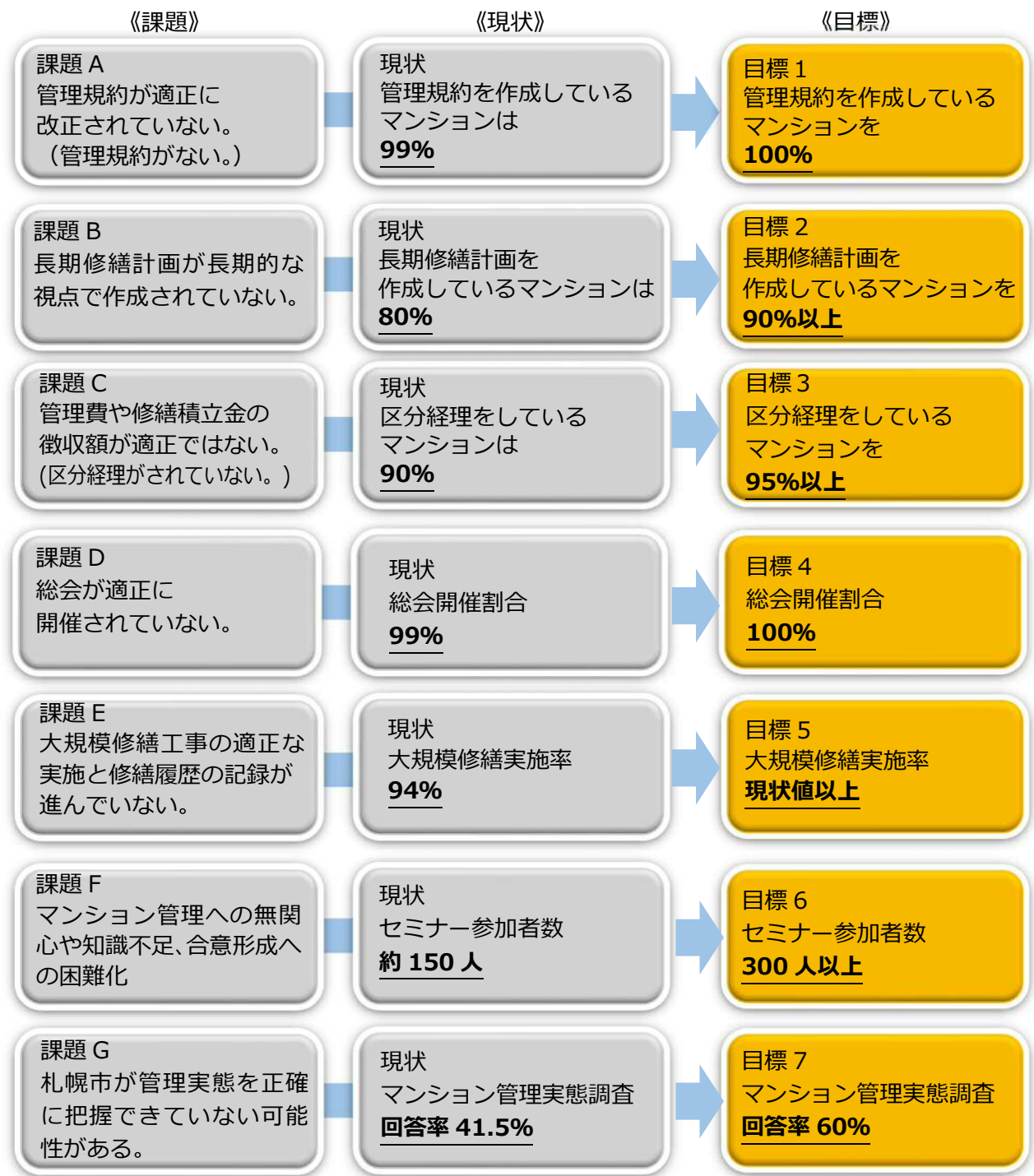
# IV 今後の取組について

## 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。



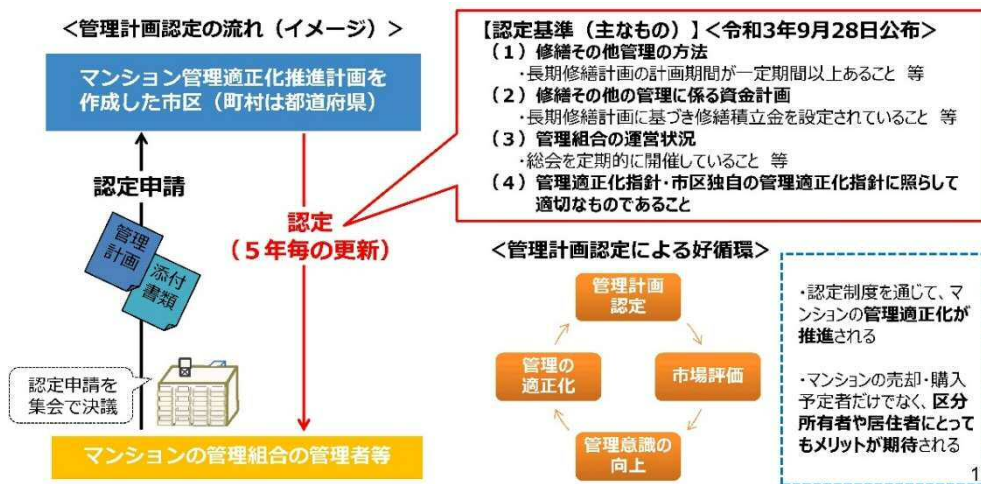
### (3)マンションの管理計画認定制度\*について

#### 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<br>(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<br>(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。

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 1

#### 助言・指導等が必要な 要支援マンション

##### 管理不全の可能性がある 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

**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 |
|----|----|
| ○  | ○  |
| ○  | ○  |
| ○  | ○  |
| ○  | ○  |
| ○  | —  |
| —  | —  |
| —  | ○  |
| ○  | ○  |

## 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<br>氏名         | 所属・役職名                      | 備考   |
|--------------------|-----------------------------|------|
| おかもと こういち<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>検討委員会 | 令和4年<br>(2022年)<br>8月30日 | 5名 | ○推進計画の策定について<br>○マンション管理適正化に関する現状と課題について<br>○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<br>検討委員会 | 令和4年<br>(2022年)<br>9月28日 | 5名 | ○前回の検討会の議事確認と回答について<br>○推進計画（課題、目的、施策等）の素案について<br>○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<br>検討委員会 | 令和4年<br>(2022年)<br>11月9日 | 5名 | ○前回の検討会の議事確認と回答について<br>○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）<br><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。<br><input type="checkbox"/> 管理者等に係る特別の定めの有無<br><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）<br><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。<br><input type="checkbox"/> 監事に係る特別の定めの有無<br><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。<br><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。<br><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<br><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<br><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<br>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<br>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<br><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。<br><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<br>※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。<br><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。<br><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<br>※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。<br>【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<br>※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⑭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）】

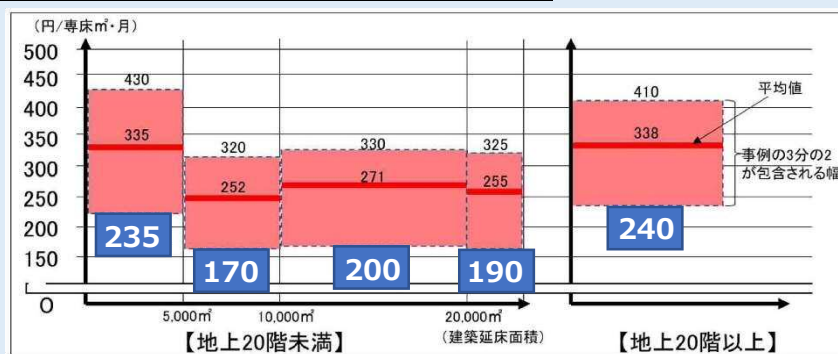
下記の計算を行い  $\alpha > \beta$  になっていることが必要

◆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<br>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<br>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<br>P5<br>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申し上げます。 |
| 4 | 本書 P4<br>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申し上げます。  |
| 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35条及び第35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。   |

## II 札幌市のマンションの現状と課題

| 意見<br>番号 | 該当<br>ページ       | ご意見の概要   | 札幌市の考え方  |
|----------|-----------------|--|--|
| 8        | 本書 P19<br>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<br>番号          | 該当<br>ページ              | ご意見の概要  | 札幌市の考え方   |
| 9                 | 本書 P23<br>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<br>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<br>～24<br>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<br>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<br/>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、<br/>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<br/>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<br/>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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  
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

|    |                 |  |  |
|----|-----------------|--|--|
| 25 | 本書 P30<br>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。<br>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。<br>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はかがか。   | 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

札幌市マンション管理適正化推進計画  
令和5年(2023年)4月 発行  
編集・発行 札幌市都市局 市街地整備部 住宅課  
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目  
TEL 011-211-2807 FAX 011-218-5144  
ホームページ <https://www.city.sapporo.jp/>



さっぽろ市  
01-M01-23-272  
R5-1-55



**SAPP\_RO**