

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

1. これまでの分譲マンション施策
2. 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の時期
- 長期修繕計画の作成有無
- 長期修繕計画の具体的な期間
- 管理費滞納者の有無
- 空き室戸数割合
- 修繕積立金徴収の有無
- 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
- 集合型居住誘導区域内の高経年マンション割合

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 大規模修繕計画の適切な実施と修繕履歴の記録。
- 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 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

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

2. マンションの管理の適正化の基本方向

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が留意すべき事項

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

5. 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

2.(1)管理組合の運営

2.(2)管理規約

2.(3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化

2.(4)管理組合の経理

2.(5)長期修繕計画の作成及び見直し等

2.(6)発注等の適正化

2.(7)良好な居住環境の維持及び向上

III. 今後の取組について

1. 目標

- 目標 1 : 長期修繕計画作成のマンション 90%以上 (※現状 80%)
- 目標 2 : 大規模修繕実施率 現状以上 (※現状 94%)
- 目標 3 : セミナー満足度 %以上 (※現状 %)
- 目標 4 : マンション実態調査 回答率 60%以上 (※現状 42%)

2. 施策

(1) 施策推進の考え方

・ステップアップの概念

(2) 具体の取組

- 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】
- ④アドバイザー派遣【新規・調整中】
- ⑤要支援マンションに対する助言、指導等【新規】
- ⑥管理計画認定制度の運用【新規】

(別紙1) 助言指導の基準

※下線部は札幌市の独自基準

- 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
- 管理組合の経緯について：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。
：大規模修繕工事の実施時期に達しているが、大規模修繕工事が行われていない。

(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
- その他
- 災害等に備えた防災への取組を実施していること。

※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