

北海道マンション管理適正化推進計画

令和5年3月

北海道

I 計画の背景と目的

- 1 計画策定の背景と目的
- 2 計画の位置付け
- 3 計画期間

II 北海道内のマンションの現状

- 1 北海道内のマンションストックの状況
- 2 北海道内のマンションの管理上の課題

III マンションの管理の適正化に関する目標

IV マンション管理の適正化の推進を図るための施策等

- 1 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置
- 2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策
- 3 マンション管理の適正化に関する普及啓発

V マンション管理の適正化に関する指針

VI その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

〈参考資料〉

I 計画の背景と目的

1 計画策定の背景と目的

マンション※は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

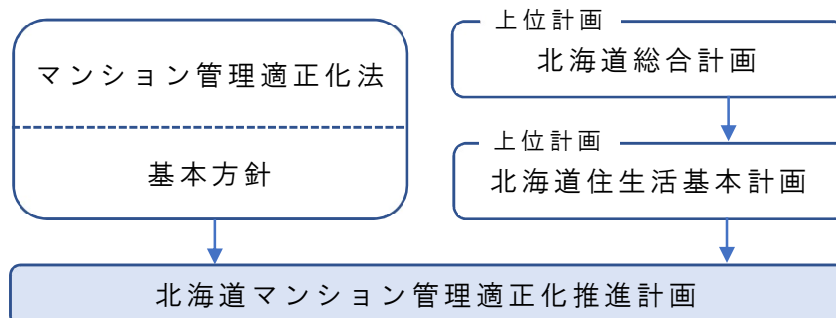
このような背景から、建設後相当の期間が経過したマンションにおける建物や設備の老朽化等に対応するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）」が令和2（2020）年6月24日に公布され、令和4（2022）年4月1日より施行されました。法改正により、国は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定め、地方公共団体（市の区域にあっては当該市、町村の区域は道）は基本方針に則り、区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができることになりました。

本計画は、区域内のマンションの管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくため、「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。）」第三条の二第1項に基づく「マンション管理適正化推進計画」として策定することに加えて、市域を含む道内全域で講じる施策を定めます。また、マンションが立地する市においても本計画を参考に各市域の計画の策定することを推進します。

※マンションとは、マンション管理適正化法第二条第一項に掲げるものをいう。

2 計画の位置付け

本計画は、「北海道住生活基本計画」を上位計画として、基本方針に基づき策定します。



3 計画期間

上位計画である「北海道住生活基本計画」と整合を図るため、本計画は令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8か年を計画期間とし、必要に応じて本計画の見直しを行います。

II 北海道内のマンションの現状

1 北海道内のマンションストックの状況

道は、道内全域のマンションの棟数等の実態を把握するため、道内市町村と連携して調査を実施しています。令和2（2020）年3月31日時点では、マンションのうち鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅は道内の24市町村に4,573棟215,649戸立地しています。このうち、道が所管する町村の区域内のマンションは、3町村に3棟660戸のストックが存在しています。

なお、建築後の経過年数は40年以上が31,832戸（全体の約14.8%）、30年以上40年未満が52,828戸（全体の約24.5%）であり、道内においても将来的に築40年超の高経年マンションの急速な増加が懸念されます。

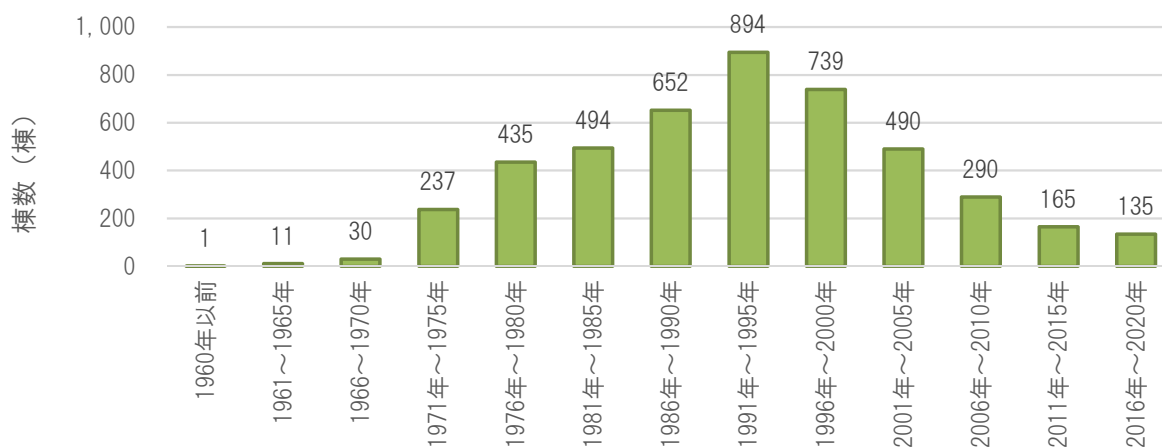


図1 道内の建築時期別マンション棟数

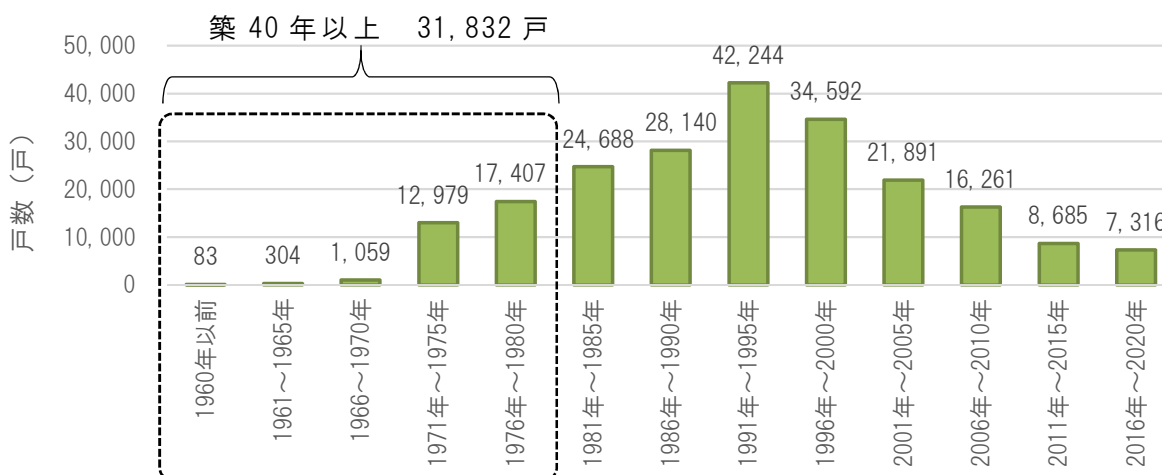


図2 道内の建築時期別マンション戸数

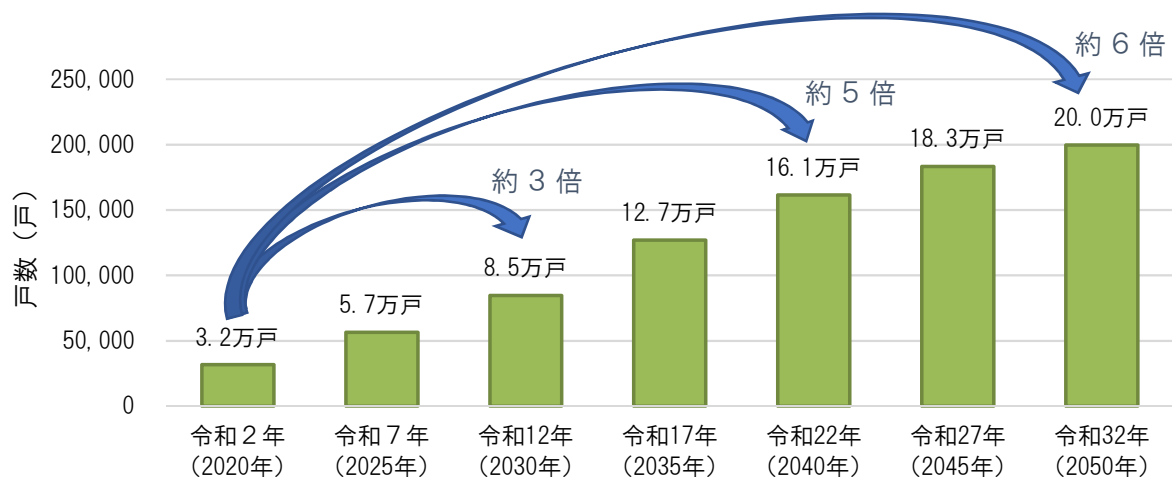


図3 道内の築40年以上のマンション戸数の推移（推計）

表1 道内のマンションの立地状況

区域	棟数(棟)	戸数(戸)	備考
市	4,570	214,989	
札幌市	3,813	184,255	
函館市	129	5,154	
旭川市	220	7,252	
その他	408	18,328	小樽市、室蘭市、釧路市、帯広市、北見市、岩見沢市、網走市、苫小牧市、稚内市、江別市、士別市、千歳市、滝川市、富良野市、恵庭市、北広島市、石狩市、北斗市
町村	3	660	七飯町、占冠村、壮瞥町
合計	4,573	215,649	

2 北海道内のマンションの管理上の課題

(1) マンションの実態調査結果について

一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施したアンケート調査の結果※によると、管理組合の運営に係る課題としては、居住者や区分所有者などの高齢化のほか、理事の選任の難しさや修繕積立金の不足などが多くあげられています。

※調査対象：道内（札幌市を除く）の築30年以上のマンション415件

調査期間：令和3（2021）年6月23日～9月30日

回答状況：264件（回答率は約64%）

回収方法：郵送による回収（136件）、郵送による回答がない管理組合に対して現地訪問し回収（128件）

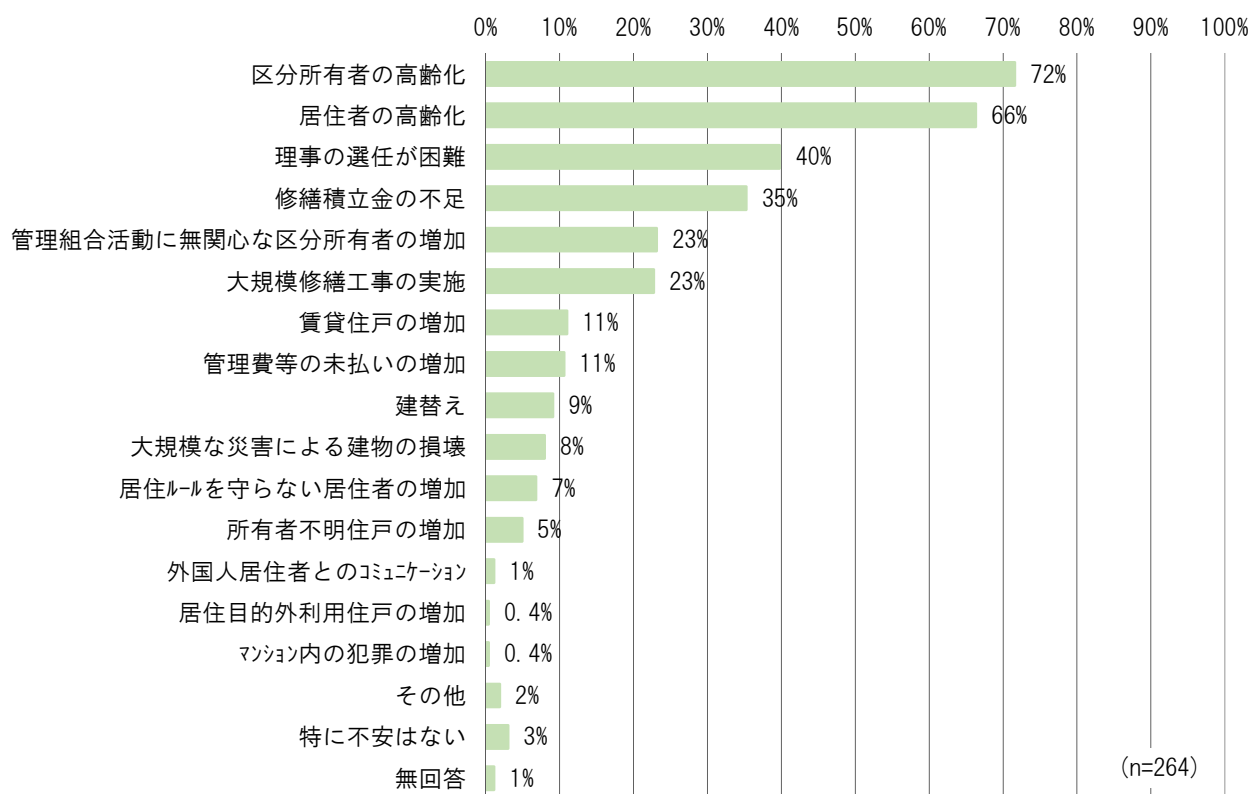


図4 今後、管理組合を運営していく上での不安な点

(2) 町村部のマンション管理の実態調査について

道が所管する町村の区域には、リゾート地にマンションが3棟立地しており、令和4（2022）年9月～10月に現地を訪問し、管理会社等にマンション管理の実態に係るヒアリングを実施しました。

その結果、総会を年1回以上開催していることや管理規約があること、長期修繕計画を作成し修繕積立金を徴収していることなどを確認しました。

Ⅲ マンションの管理の適正化に関する目標

道内においては、今後、老朽化したマンションの急速な増加や、居住者の高齢化に伴う管理組合の活動の停滞など、マンション管理に関する様々な課題が生じることが懸念され、マンション管理の適正化に向け、道内全体での取組を進める必要があると考えていることから、本計画では道内全域におけるマンション管理水準の維持向上を図ることを目標とします。

目標

本道におけるマンション管理水準の維持向上を図る

IV マンション管理の適正化の推進を図るための施策等

1 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

道では、道内全域のマンションストックを把握するため、道内市町村と連携して定期的に調査を実施しています。今後も計画の見直しなどに合わせ、道内市町村等と連携しマンションストックなどを把握する調査を実施します。

また、町村の区域に立地するマンションについては、必要に応じて現地訪問によるヒアリングの実施などを検討します。

2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(1) 管理計画認定制度の運用

道では、町村の区域を対象に、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとし、マンションの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。なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われ、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です。また、認定期間中に道から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

(2) 助言、指導など

道では、町村の区域を対象に、基本方針の別紙1に示されている判断の基準に照らし、適正な管理がされていないと判断されるマンション管理組合に対しては、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を適切に行うことで、適正な管理を促します。

3 マンション管理の適正化に関する普及啓発

(1) マンション管理に係る相談窓口の設置

道では、これまで公益社団法人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ことの相談窓口を設置しており、今後も関係団体と連携し相談体制を継続していきます。

(2) マンション管理に係る講習会の開催

道では、これまでマンションの立地している市や公益社団法人北海道マンション管理組合連合会、一般社団法人北海道マンション管理士会等と連携し、マンション管理の運営や建物の維持管理などをテーマとした講習会を開催しており、今後も関係団体などと連携して道内主要都市で開催していきます。

(3) マンション管理に係る情報発信

道では、これまでマンションの管理に関する基礎知識を普及する「北海道マンション管理ガイドブック」などを作成し、ホームページへの掲載等を通じて普及・啓発に

取り組んでおります。今後は、管理計画の認定申請に係る手続きの流れや、管理計画認定を取得したマンションの管理組合に対する独立行政法人住宅金融支援機構の優遇措置なども含め、マンション管理の適正化に向けた情報発信を実施していきます。

また、公益財団法人マンション管理センター（以下「マンション管理センター」という。）が提供している相談窓口、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等の技術的支援及びマンション管理組合のための震災対策チェックリストなどマンション管理に役立つ冊子やパンフレット等についての周知を図ります。

（４）市町村や関係団体との連携

全道のマンション管理の適正化の取組を推進するため、市や関係団体などと連携した連絡会議等を開催し、必要な情報共有や意見交換などを行います。

町村の区域では、地域のマンションの詳細な実情を把握していることが想定される町村と連絡体制を確立し連携を図ります。また、マンションが立地する市においては、マンション管理適正化推進計画を策定し、計画に基づく管理計画認定制度の運用が図られるよう、市を対象とする担当者会議等を定期的に開催し、必要な情報提供や意見交換などを行います。

V マンション管理の適正化に関する指針

マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に規定される北海道マンション管理適正化指針は、基本方針に位置づけられているマンション管理適正化指針と同様の内容とします。なお、本指針は、町村の区域内における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を示すものです。

また、同時に、本指針は、道による町村の区域内の管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の実施における判断の基準の目安になると共に、マンションの管理計画認定制度における認定の基準になりますので、本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めることが必要です。

表2 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安 (以下の事項が遵守されていない場合)	
1	管理組合の運営 (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 集会を年に一回以上開催すること
2	管理規約 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3	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を行い、適正に管理すること
4	長期修繕計画の作成及び見直し等 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

表3 管理計画の認定の基準

管理計画認定の基準（以下の基準のいずれにも適合すること）	
1	<p>管理組合の運営</p> <p>(1) 管理者等が定められていること</p> <p>(2) 監事が選任されていること</p> <p>(3) 集会在年一回以上開催されていること</p>
2	<p>管理規約</p> <p>(1) 管理規約が作成されていること</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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</p>
3	<p>管理組合の経理</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること</p>
4	<p>長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること</p> <p>(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 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</p>
5	<p>その他</p> <p>(1) 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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること</p> <p>(2) 都道府県等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</p>

VI その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されているマンション管理センターによる事前確認を求めることとし、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）」第1条の2第1項に規定される「添付書類」として、マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」を定めます。

〈参考資料〉

(1) マンションの管理の状況について

一般社団法人日本マンション管理士会連合会が、令和3（2021）年度に道内（札幌市を除く地域）の築30年以上のマンションを対象に実施したアンケート調査の結果をもとにマンション管理の実態を把握するとともに、地方独立行政法人北海道立総合研究機構建築研究本部北方建築総合研究所が調査結果から築年数別や管理戸数別の分析を実施しました。

なお、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の調査概要は次のとおりです。

【一般社団法人日本マンション管理士会連合会によるアンケート調査の概要】

- ・ 調査対象：築30年以上のマンションと確認した415件
- ・ 調査方法：郵送配布・郵送回収
- ・ 調査期間：令和3（2021）年6月23日～9月30日
- ・ 回答状況：264件（回答率は約64%）
- ・ 回収方法：郵送による回収（136件）、郵送による回答がない管理組合に対して現地訪問し回収（128件）

■管理組合の運営・管理規約について

管理組合があるマンションは245件（約93%）で、管理組合がある245件のうち、管理規約があるマンション及び管理者を選任しているマンションは約97%、総会を年1回以上開催しているマンションは約96%となっております。

管理組合があるマンションの割合は、高経年のマンションほど低い傾向にあり、管理戸数が20戸未満でも低くなっています。総会の開催割合は、管理戸数が少ない方が高い傾向にあります。

また、管理業務を委託している割合は、高経年のマンションほど低下する傾向にあり、管理戸数が20戸未満でも低下が伺えます。

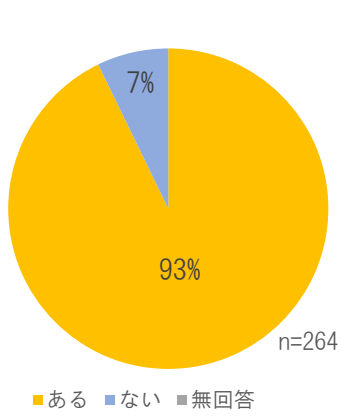


図5 管理組合の状況

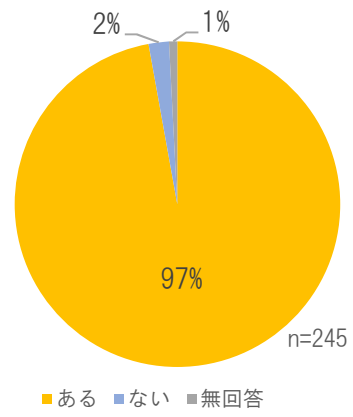


図6 管理規約の状況

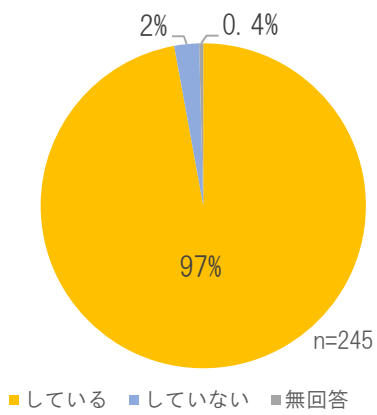


図7 管理者の選任状況

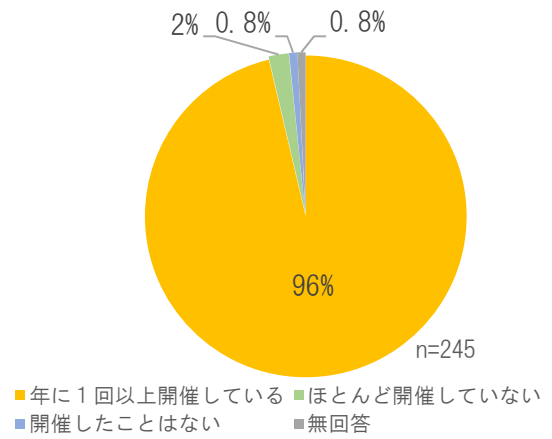


図8 総会の開催状況

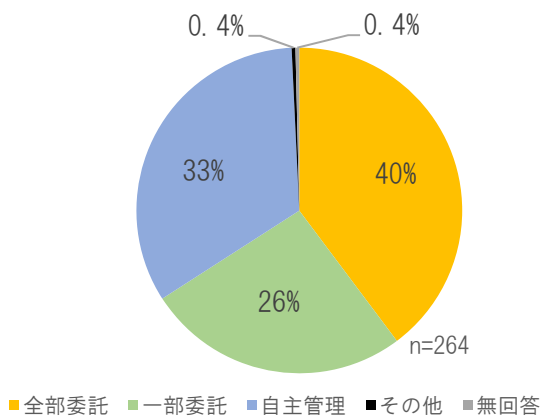


図9 管理業務の委託状況

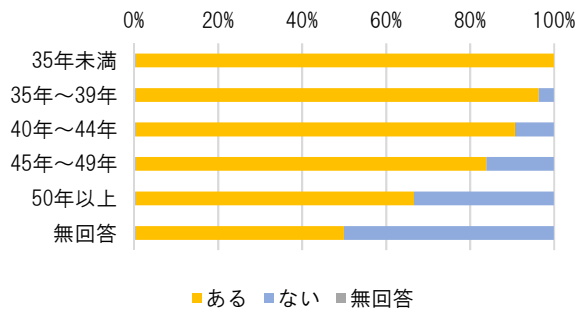


図 10 築年数別の管理組合の状況

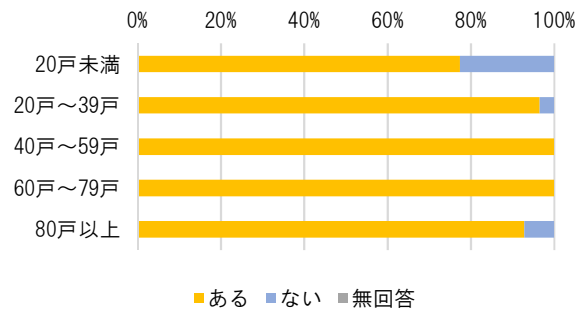


図 11 管理戸数別の管理組合の状況

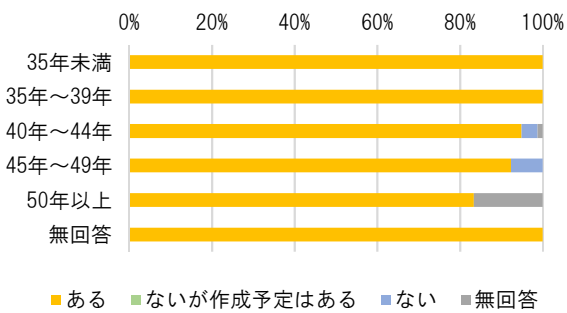


図 12 築年数別の管理規約の状況

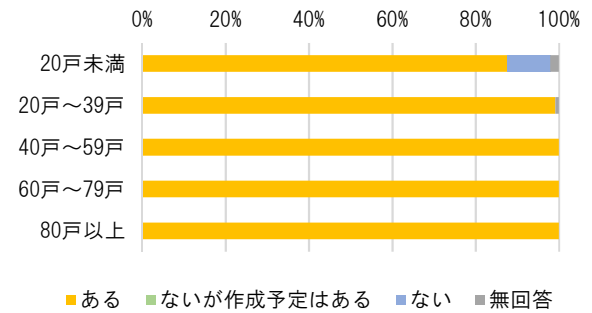


図 13 管理戸数別の管理規約の状況

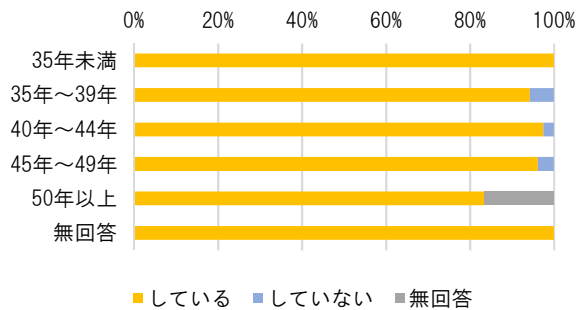


図 14 築年数別の管理者の選任状況

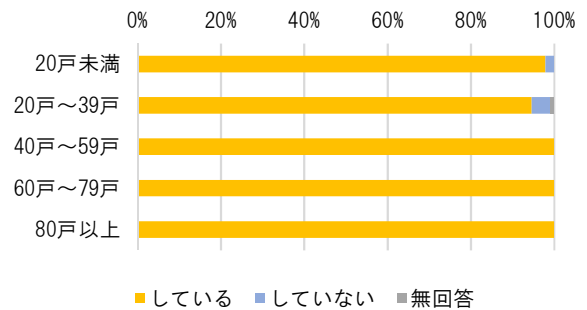


図 15 管理戸数別の管理者の選任状況

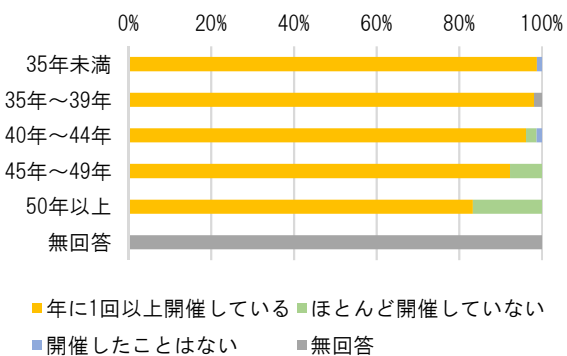


図 16 築年数別の総会の開催状況

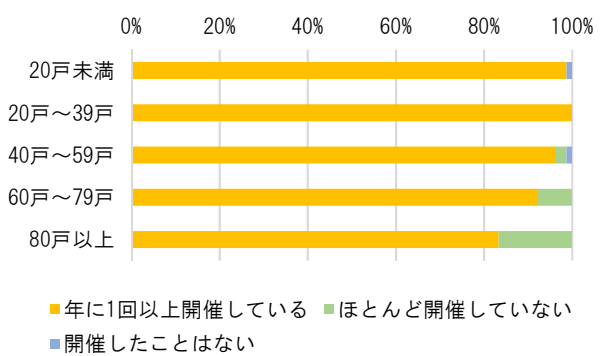


図 17 管理戸数別の総会の開催状況

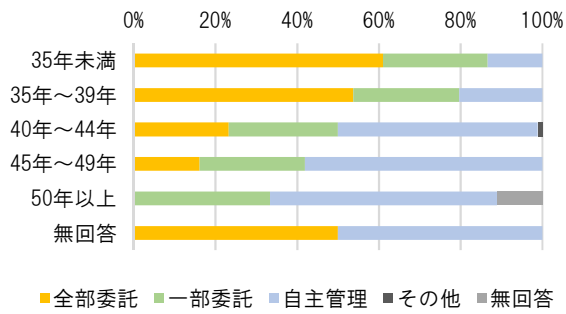


図 18 築年数別の管理業務の委託状況

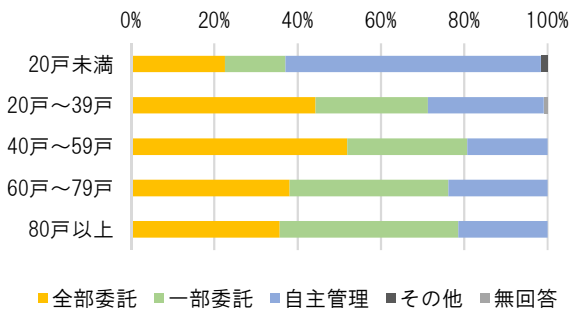


図 19 管理戸数別の管理業務の委託状況

■ 管理組合の経理・長期修繕計画について

修繕積立金は92%が徴収している一方、長期修繕計画の作成割合は半分程度となっています。なお、修繕積立金は高経年のマンションほど徴収割合が低下する傾向にあり、長期修繕計画は管理戸数が少ないほど計画の策定割合が低い傾向にあります。

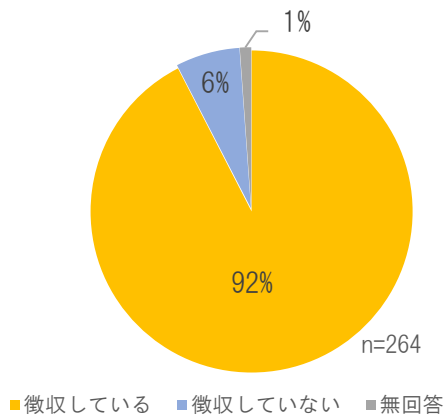


図 20 修繕積立金の徴収状況

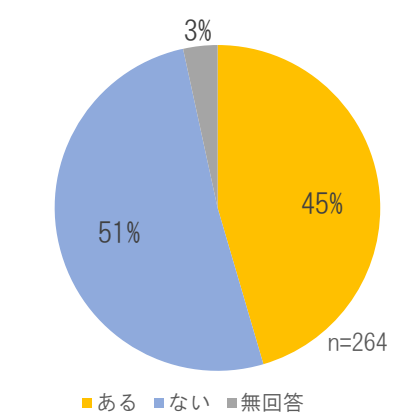


図 21 長期修繕計画の状況

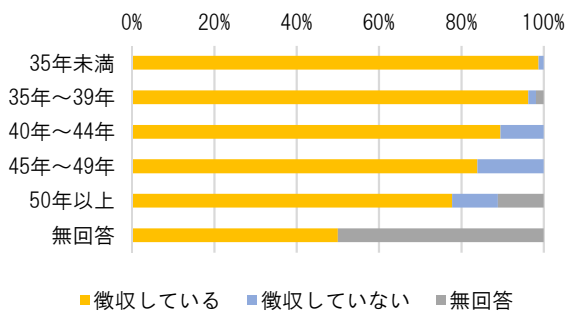


図 22 築年数別の修繕積立金の徴収状況

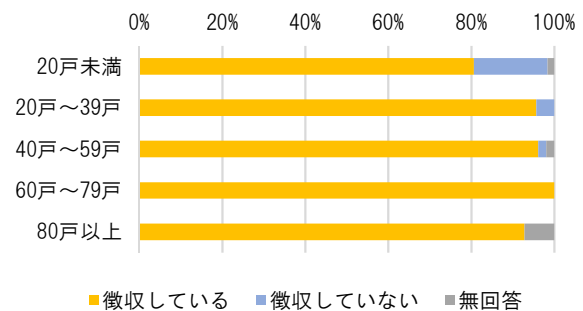


図 23 管理戸数別の修繕積立金の徴収状況

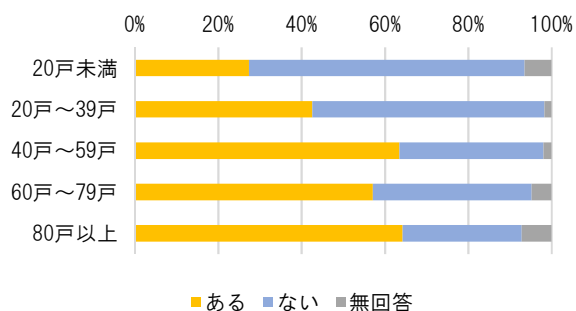
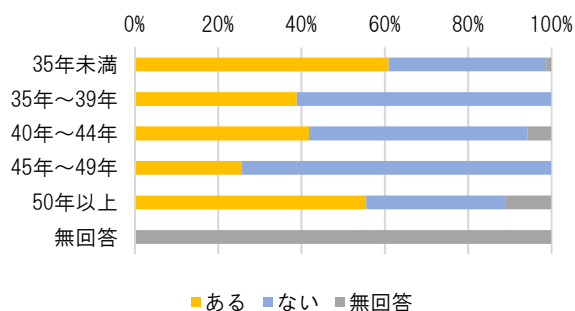


図 24 築年数別の長期修繕計画の状況

図 25 管理戸数別の長期修繕計画の状況

■ その他

国の「平成 30（2018）年度マンション総合調査」の結果と比較した場合、単純な比較となりませんが、管理規約があることや管理者を選任していることなどは同程度の割合となっているものの、長期修繕計画を定めているマンションの割合が低い状況にあります。

表 4 平成 30（2018）年度マンション総合調査結果との比較（参考）

項目	調査結果	
	全国	道内（札幌市を除く）
管理規約がある	98%	97%
管理者を選任している	94%	97%
総会を年 1 回以上開催している	98%	96%
修繕積立金を徴収している	99%	92%
長期修繕計画を定めている	91%	45%

※国の「平成 30（2018）年度マンション総合調査」は築 30 年未満も調査対象に含む