

マンション連合会だより

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報

ポストコロナへ

新型コロナから新しい時代へ！

北海道マンション管理組合連合会

会長 平川 登美雄



新年あけましておめでとうございます。

正会員、賛助会員の皆様には、つつがなく新しい年を迎えたこととお慶び申し上げます。

日頃は北海道マンション管理組合連合会（道管連）にご支援ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、去年は新型コロナ感染拡大により、北海道・道管連主催の「北海道マンション管理講習会」の開催をやむなく中止せざるを得なくなりました。一方、各支部や各地区協議会主催のセミナーなどを一部開催し、それなりの成果を挙げることが出来ました。また、道管連の12月の理事会、協議会、専門委員会もコロナ緊急事態を受け中止や延期をさせて頂きました。正会員・賛助会員の皆様にはこの一年間何かとご不便をおかけいたしました事、ご理解くださいますようお願い申し上げます。

さて、昨年度、国土交通省はマンション管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建て替え等の円滑化に関する法律の一部を改正し公表された。

背景として、築40年超のマンションの老朽化や管理組合の担い手不足・会員の高齢化等、マンションの再生に向けた取組みの強化が急務の課題であることから今後、国の基本方針に基づき地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定し、その基準を満たすマンションの管理計画を認定する事項が盛り込まれています。この法律は2022年5月に施行されることを周知置きください。



なお、道管連も昨年度実施した、各マンションのアンケート調査結果を生かした運営を目標として会員・賛助会員皆様方とより一層の連携を図り、共に安心安全な管理運営に努めて参ります。今年も旧に倍し宜しくご愛顧、お願い申し上げますと共に長期化するコロナ禍感染が一日も早く収束されることを願いつつ、会員皆様のご健勝とご多幸をご祈念申し上げます。

【も く じ】

- | | | |
|-----------------|---------------|----|
| ○ 年頭の挨拶 | ○ 高齢者対応事例 | 9 |
| ○ この時期のマンションライフ | ○ 駐車場 | 12 |
| ○ マンション管理適正化の推進 | ○ 研修会報告 | 14 |
| ○ 管理組合「あれこれ」 | ○ アンケート | 19 |
| ・大規模修繕工事 | ○ 広告 | 21 |
| | ○ 相談件数一覧・編集後記 | 28 |

多くの人がひとつの建物内で一緒に暮らすマンションでは、ほんの少しの時間でもポストに行く際はマスクを着ける、エレベーターの混雑を避けるなど、感染リスクをおさえる行動が求められています。住む人みんなが思いやりとゆずりあいの気持ちを持ち寄って、すこやかなマンションライフを送ることが大切です。

○マスクを着用していれば廊下でのすれ違いも安心

ゴミ出しやポストの確認など、マンション内の移動ではマスクなしで部屋から共用部分へ出てしまうこともあるかもしれません。屋外廊下だけではなく、屋内スペースも通過する必要がある場合は、マスクはマナーと考えて着用を心掛けたいものです。

○エレベーターの密を避けるためおでかけは時間にゆとりを持って

朝夕の混雑する時間帯には、エレベーターが密になることも。乗車人数が多い場合は、ゆずりあえるよう時間にゆとりを持って出かけたいたいものです。

○ロビーやラウンジ・集会室なども混雑を避けて、ゆずりあって利用

マンション内で、クラスターが発生してしまうことも考えられるため、ロビーやラウンジ・集会室などを利用する際も、混雑しているようなら利用を避けるのがベターです。

お正月のタブー？！

お正月に「○○をしてはいけない！」と誰かに言われた経験はありませんか？ 最近ではあまり耳にすることがなくなりましたが、昔はさまざまなジンクスがあったようです。

Yahoo！知恵袋では、驚くほどたくさんの「タブー」が紹介されています。

「掃除をしない」「お金を使わない」「喧嘩をしない」「寺や墓に行かない」「洗濯や洗い物をしない」「殺生（釣り・猟なども）をしない」などなど…

○元日に掃除をすると福の神が逃げる！

『日本人の「縁起」と「ジンクス」』（北嶋廣敏著）によると、お正月は、

家に福の神をお迎えする日。そのために、門松を飾ったり鏡餅を用意したりするのだ。「元日に掃除をすると、わざわざやってきた福の神を掃き出すことになってしまう」ため、縁起が悪いと言われます。また、同じ理由から、「洗濯も裁縫も風呂に入るのも禁止」。どれも、福の神を追い出してしまうことになるらしい。

そういえば、正月三が日は主婦が家事を休む日、という話を聞いたことがある。年末に大掃除をするのも、おせち料理をつくるのもあります。そのおせち料理を食べるときに使い捨ての寿箸を使うのも、すべてはお正月に家事をしなくて済むように。福の神のためか、あるいは毎日働く主婦のためか、いずれにしてもお正月はゆっくり・のんびり過ごすのが良さそうです。

○お正月は喧嘩もひとやすみ！

新年早々、喧嘩や争いごとはやはり控えたい。悪い運気を呼び込むことになり、一年中喧嘩や争いごとの絶えない家庭やマンションになってしまうそう。とはいうものの、喧嘩してしまった…という家庭やマンションも少なくないようで、読売オンラインの掲示板でも、「元旦から揉めてしまった！」という書き込みがちらほら。お正月に喧嘩はダメ！と、頭では分かっているがなかなか難しいものです。

○お賽銭以外のお金は使わない！

「元日にお金を使うと、その年は浪費する年になるので、控える」という意味のようだ。ちなみにお賽銭は大丈夫とのこと。ただ、初詣のついでに美味しいものを食べたり、元日の初売りが定着しつつある今の時代では、このジंकスはちょっと受け入れられ難い気もします。でも、今年はコロナのこともあり控えたほうが良いのでないでしょうか。

(参考：ちょびのわQ&A「新年のうんちく」)

このようなジंकス・タブーは、住む地域や家の風習などによって、どれを信じるかは違ってくるもの。また、昔と今ではライフスタイルが様変わりしているため、今の時代には当てはまらないものも多いかもしれません。しかし、昨年多かった浪費や喧嘩を、今年はやめよう！という心がけをするタイミングとしては、コロナ禍でもあり、ピッタリかもしれません。

(参考資料：「SUUMOジャーナル住まいの雑学」HP)

相談員（マンション管理士） 福井利勝

マンション管理適正化の推進

(管理計画の策定、その資金計画と使途)

新年、明けましておめでとうございます。

昨年、マンション管理適正化の推進のために関連法の一部改正がありました。

現在、国からこの管理推進のための基本方針が、まだ示されていませんが、この改正法は、公布（昨年6月公布）後2年以内の施行となっていますが、地方自治体の推進計画の策定（任意）に時間も必要であることから本年中には具体的なものが公開されると思います。

特に、適切な管理計画を有するマンションの認定は、気になるところです。

各管理組合においては、改正法のためだけではなく今後の維持管理のためにも準備が必要であり、なかでも、長期的管理計画と管理資金の確保と有効活用が重要になります。

マンション管理は、予算準拠主義が基本であり、予算化されていないものは、原則、支出できません。

再確認として、管理費と修繕積立金の使途を確認してください。

○管理費（一般会計）

日常的な維持管理のための資金であり、事業計画に基づき、予算化され、支出されます。重要なのは、この事業計画であり、計画なしに昨年と同程度として、予算化されていない事業に支出されているケースや当初から赤字の予算案が散見されます。

最近の相談から赤字予算案であるが繰越金があるとして安心していた組合がありました。繰越金以上に未収金（管理費等の滞納）があり、実質、資金不足であったケースがありました。

また、赤字予算や管理費に予算化されていない事業があっても、いざとなれば、修繕積立金から支出するとしている組合もあり、これでは適正な運用とはならず、いわゆる「どんぶり勘定」であり予算準拠主義と大きくかけ離れています。

予算化されていない場合、支出するには、予算案の変更が必要になり、臨時総会を開催して、承認を得ることと管理規約に規定されています。

また、一般的な組合の場合、駐車場使用料を一般会計に収入計上していますが、この場合、駐車場空き問題から収入不足も考えておく必要があります。

一般会計に余裕がなくなると組合運営等に支障をきたすことになり管理費の値上げを検討することになります。組合員の高齢化が進むとこれも難しくなり早めの対策として、管理経費の見直しも必要になります。

今後、自分のマンションをどのように維持管理するのか、長期に利用（居住）するのか？建替えるのか？敷地を売却して、マンションを清算するのか？マンション内での合意形成が必要になり、その結果で維持管理の対策も違ってくることとなります。

さらに、上記を踏まえると修繕積立金にも関係してきます。

○修繕積立金（特別会計）

あくまで、経過年数による計画的な大規模修繕工事のために積み立てられている資金であり、日常的な修繕や管理費が不足した場合に支出できる資金ではありません。

用途については、管理規約に規定されており、その支出（取崩し）、また、その運用については、総会の承認が必要になっています。

修繕積立金の戸別の積立金額は、今後の維持管理の方法によることになり、長期修繕・管理計画（共用部分に限らず、専有部分の配管配線類等の附属物を含めるかどうか）の策定と関連してきます。

一級建築士等の専門家を活用して、より精度が高い計画とそれによる必要資金の確保をどうするのかをマンション内で検討して、合意形成を図ることが必要になります。

敷地売却制度を利用する場合には、建物の取り壊し費用も考えておく必要もあり、修繕費用の他に別途積立を検討しようとしている組合もあります。

○管理の適正化を検討

管理費と修繕積立金の有効活用のためには、適切な組合運営が前提であり、今年は、今後、高経年マンションが急増すると見込まれる中、老朽化を抑制し、そのための維持管理の適正化の推進を真剣に検討する新たな1年となるものと考えます。そのために、以下を再確認して下さい。

- ・管理規約は、現状に即した規定ですか？
- ・管理規約、管理関係法令を遵守した組合運営をしていますか？
- ・管理経費は、検討された事業計画であり、その上での予算化ですか？
- ・管理経費の支出は、定期的に理事会において、チェックしていますか？
- ・長期の管理計画（長期修繕計画）があり、今後の維持管理がマンション内で合意されていますか？
- ・長期管理計画に基づいた修繕積立金であり、総会承認の上での有効活用ですか？

快適なマンションライフの確保のためには、自分のマンションは自分で守る気持ちを持つことが必要であり、そのための管理資金の確保と有効活用が重要になります。

マンション管理の新たな1年の始まりです、他人任せとせず、後で、特に、資金不足等を後悔する前に皆さんで頑張ってください。

相談員（マンション管理士） 馬場将史

管理力をスキルアップする大規模修繕工事



スカイハイツ麻生団地

スカイハイツ麻生団地管理組合

山田寿彦（道管連理事・広報委員）

マンション管理組合にとって十数年に一度の大規模修繕工事は、資産価値を維持するための最大かつ最重要の仕事です。私の団地（札幌市北区新琴似、4棟395戸）は棟ごとに築38～41年。これまで3回の大規模修繕工事を経験しました。3回目ともなると手慣れたもので、工期を短縮し、諸手続きはスムーズに進みました。本稿ではご参考までに、2018～19年度に行われた第3次大規模修繕工事の概略をお示ししましょう。

設計・監理会社は管理組合の代理人

私の団地は、管理組合と施工会社との間に設計・監理会社（設計事務所）を介在させる設計監理方式を採用しました。管理組合は建築の専門家集団ではありません。一見コスト高になっても、管理組合の代理人の立場で施工会社と向き合ってくれるパートナーとして、信頼に足る設計事務所に依頼することは大きなメリットがあります。工事予定価格の積算、施工会社の選定、工程監理、完了検査など、専門的見地から助言とチェックに当たってもらえるからです。設計事務所の選定を間違えなければ、大規模修繕工事は9割がた成功したのも同然。それぐらい重要なステップとなります。

第3次大規模修繕工事はおおよそ次のように進みました。

2016年5月28日 第37回定期総会に建物診断・実施設計を提案

8月8日 (株)高木設計事務所と契約（3社見積り合わせ）
建物調査診断を実施（17日から1カ月間）

11月16日 高木設計事務所が建物調査診断報告書を提出

- 2017年 1月18日 高木設計事務所が概算工事費用（2案）を説明
2月4日 建物の状態が「良好」のため着工1年延期を決定
6月27日 見積り参加業者を公募（北海道建設新聞に広告）
8月1日 応募4社に見積り要綱を説明
10月5日 臨時理事会で建設塗装工業(株)を施工会社に選定、併せて
工期短縮（3期→2期）を決定
28日 臨時総会で施工会社・工費・工期短縮を承認
- 2018年 1月27日 1期工事住民説明会（午前・午後の2回）
2月15日 1期工事（1・2・4号棟）始まる（除雪から）
9月6日 北海道胆振東部地震発生（震度5強、停電で断水）
10月20日 1期工事完了・引き渡し
- 2019年 1月26日 2期工事住民説明会（午前・午後の2回）
2月21日 2期工事（3号棟・管理棟）始まる（除雪から）
9月25日 2期工事完了・引き渡し
10月25日 設計・監理と施工の2社に感謝状を贈呈

施工会社の公募要件

施工会社の選定に当たり、公募要件は次の通りでした。①札幌市内に本社、支店を置き、3年以上を経過している②資本金1億円程度③特定建設業登録業者で10年以上の営業実績がある④分譲型共同住宅修繕工事を元請けで平成25年以降に3件以上、かつ入居戸数100戸以上の実績がある⑤過去3年間で死亡事故等の重大事故がない⑥現場代理人は1級建築士または1級建築施工管理技士で大規模修繕工事实績（100戸以上）の所長経験が3件以上あり、常駐が可能⑦建設業法による営業停止、禁止期間中またはこれに準ずる行為がない。

大切なソフト面の住民対応

大規模修繕工事は、設計・監理会社がハード面に万全を期し、管理組合は

住民対応のソフト面に目配りすることで車の両輪となります。工事期間中は数カ月間に渡って足場が組まれ、日差しを遮るメッシュシートで建物は覆われます。騒音・振動・粉塵・臭いが発生し、職人さんがベランダを頻繁に往来。洗濯物を干せない、カーテンも開けられない期間があり、マンションに住む宿命として長期間の忍耐が強いられます。

住民からの苦情が予想されるので、住民説明会や事前の配布文書、広報を通して、工事に伴うストレスについて詳細に周知し、「心の準備」を促します。部屋ごとに騒音や振動が発生する時間帯をきめ細かく告知し、耐え難ければ日中の外への避難も提案しました。

私たちが発注した施工会社は住民対応のポストを設置し、現場代理人の担当者が苦情や要望の窓口役を一身に引き受けてくれました。解決が見つからない時だけ、管理組合が対応を相談されました。その誠実で丁寧な仕事ぶりは私たちを感服させたものです。

管理組合にとって、初めての大規模修繕は重荷と感じるかもしれません。しかし、一度くぐり抜けると、その他の、例えば給排水管の取り替えといった大工事にもノウハウは応用でき、管理力をスキルアップさせるチャンスになります。管理会社任せにせず、一つ一つの手続きを丁寧に踏むことで、無事にやり遂げた時の達成感は格別のものがあります。

大正7年創業

マンション改修に関するご要望は当社がお応えします

- マンション調査・診断
- マンション大規模改修工事
- 内装リニューアル工事
- 塗装・防水・重防蝕工事
- アスベスト除去工事



 伊藤塗工部

札幌市東区北10条東12丁目3-8 TEL 011-731-0294

FAX 011-731-0297

<http://www.itou-tokoubu.co.jp>

E-mail : info@itou-tokoubu.co.jp

高齢者対応

○取り組み事例Ⅰ

マンションは、建設、入居すると同時に、「二つの古い」＝建物・設備の劣化と居住者の高齢化＝問題に向かって進まざるを得ない宿命を背負っています。高齢者への対応策というテーマは、直面するマンション問題の中心の一つになっています。しかも多くの管理組合では、新型コロナ禍のもとで感染防止対策上、直接のコミュニケーションをとることが困難になっている条件のもとで、これまでとは違った対応策が求められ苦闘しているのではないのでしょうか。

○高齢者に対する2つの視点に立って

私は、マンション管理組合活動に関わって18年になります。その間貫いてきた高齢者に対する視点は、

- (1) 高齢者は、人生経験と社会的体験、人間としての生きる知恵や技術などが豊かであり、社会的な宝であること
- (2) 同時に、老齢化による身体的退行、病気などが多いという理由から地域や社会から「お荷物」扱いされている、という2つの点を直視して対応策を進めてきました。

(1) の視点からは、「昔取った杵柄」である絵画、陶芸、俳句、書道などの作品・コレクションを提供、提出してもらうなど、マンションのコミュニティ活動に豊かさをもたらすようになっていきます。コロナ禍の10月末～11月20日迄「文化交流祭」を実施しましたが、そこに65才～80才代の高齢者の方々9名の絵手紙、新聞ちぎり絵、紙細工、色えんぴつ画などの作品110点ほどをエントランス、集会室に展示、居住者の目を惹きつけ楽しませました。この活動は、16年間続けられています。

(2) の視点は、身体的退行、病気などは誰もが避けられない自然的状況です。対策について二つ紹介します。一つは、毎年「敬老の日」には、

80才以上の高齢居住者へ「カステラとどら焼き」セットや「お赤飯」などを届けて対話することを大切にしています。理事会役員全員が各戸訪問、「お元気ですか」と声かけ、敬意を込めて対話を行うのです。今年はマスクを付けて29名に届けました。二つ目は、高齢者（独居、夫婦、兄弟）の日常的な健康問題について、地域包括支援センターと連携して対応していることです。例年は、夏祭りや文化交流祭に地域包括支援センターから複数のメンバーに参加してもらい、「健康相談・血圧測定コーナ」を設置して多くの高齢者が訪れています。また、救急の場合の連絡先（#7119、緊急連絡先他）を記入して電話、インターホンの近くに貼り出して活用できる「緊急連絡カード」（A4）を徹底しています。日常的には、朝のDVDを使った体操、茶話会、色えんぴつ画や絵手紙教室などをリーダー的な高齢者が担って行っています。これらはマンションにおける高齢者の「居場所」づくりであり、「独りぼっち」の高齢者を放置しない取組みであると同時に、高齢者を大切に誰かがもっている「昔取った杵柄」を可能な限り発揮できるようにするものです。

コスモビュー豊平橋管理組合法人 宮本 勝市

○取り組み事例Ⅱ

当マンションは167戸、5階建てL字型で、玄関が18個（管理棟も含む）、エレベーターが16基あります。全世帯に対して高齢者（65歳以上）の占める割合は、世帯率32%となっております。

- ・一昨年の胆振東部地震の際のブラックアウトでエレベーターが使えなくなった時の経験をふまえ、各棟の全ての階段に手すりを付けました。併せて、駐車場に向かう階段にも手すりを取り付けました。高齢者が多くなると手すり設置の要望が多くなっています。
- ・一人暮らしの高齢者が病気で動けなくなった事がこの10年で3件あり、いずれも救急車、警察がかけつけ窓を破って救出いたしました。このことから、再発防止策として管理組合では希望者から鍵を預かることとし、事

務所の鍵のかかった鍵庫に保管して対応しています。現在、5名の方からお預かりしています。

- ・居住者の方からアンケートをとり、災害の際手助けしてほしい方を明記してもらい、居住者名簿を作り色分けして作り、管理組合と町内会、民生委員とで情報を共有しています。

サーム朝里が丘管理組合 村山 敬子

○取り組み事例Ⅲ

私の住んでいるマンションは、昭和60年12月の竣工ですが、当時30歳代後半からの方が多く入居されました。爾来、35年が過ぎ今では70歳以上の年齢の方々が多くなりました。高齢者を年代別で見ますと、70歳代が35名、80歳代が20名、90歳代が8名で全入居者107名のうち70歳以上が63名となっており、約6割を占めています。また、このうち独居の方は24名（24戸）となっています。

こうした状況から、高齢者の対応について気を付けることが多くなりました。

日常については、マンション近くに市場やスーパー、コンビニが近いことから、始終出かける居住者が多くいます。管理人にも気を付けてもらい、今日は誰々さん見なかったねとか最近見かけない等の情報を得て、郵便受けに郵便物等が滞っていないかどうかを見守っています。また、法定による消火器定期点検の際（春・秋）、各戸に点検案内書を配付し、当日都合の悪いお宅は事前に玄関脇に消火器を出していただくようお願いしており、ほぼ100%実施していることで居住者の安否を確認しています。

個人情報問題でどこまで入り込めるか難しいことではありますが、他のマンションの取り組みも参考にし、これからも独居高齢者の生活の安全を考えていきたいと思っています。

ロジェ若松管理組合 竹内 孝夫

◇[はじめに]

当マンションは植物園北側の中央区北5西10に位置し、2005年11月1日竣工・16年目の物件で、全56戸、15階建、地下なし、フルメンテナンス保守契約エレベーター2基、駐車場は全戸分機械式56台（3段8台每一区画）である。

◇[駐車場外部貸出しの必要性と現状]

1. 建物が割りと交通至便な場所にあること等から、自動車所有の無い方も数多く入居開始直後より未契約区画が目立っていた。第1期には駐車場満車時年808.8万円の予定収入に比し、実収入は458.3万円（56.7%）と一般会計を強く圧迫したことから、その改善策のひとつとして駐車場の外部貸出しが考えられたものである。
2. 第2期（2018年11月～）に向けての一般会計予算が管理費・駐車料等収入不足で組めず、予算案作成が困難となり、特別修繕会計より100万円繰入（借用）しての第2期スタートであった。
3. 現在、第16期中間（4月～翌年3月が会計年度）であるが、各年度理事会による支出の全面的な見直しや節減、さらに管理費・修繕積立金の値上げもあり、「普通・定期預金、すまい・る債」積立も相当額となり、2022年に第1回大規模修繕工事実施を準備中である。

◇[駐車場外部貸出しの経過]

1. 「第1期通常総会（2005年）に《外部一括貸し出し》を提案」
内容は「10台・月額1台7千円」での貸出し案であったが、論議の結果、賛成少数で否決となったことから、今後、駐車場の契約状況を注視しつつ、来客者駐車場としての運用も併せ、理事会で協議することとなった。
2. 「第13期通常総会（2018年）に《空き区画の外部貸出し》を再度提案」
一向に解決されない空き区画問題は、年度によって19台、25台にも達したことから、パーキング業者3社に見積書提出を依頼、空き17区画の段階で2回目の《外部貸出し》の開始を提案し、賛成多数で承認される。

◇[収益納税業務(納税事務は税理士事務所に依頼)・税理士業務委託・税額等]

1. 「当マンションの納税義務収益」

納税義務収益は、《駐車場外部貸出し収入（来客者貸出し分を含む）》と《携帯電話基地局設置料収入（ソフトバンク）》の2点である。

2. 「納税に関する事務手続き」

初期には、理事会にて業務実施と考えるも困難と判明、4税理士事務所より見積書取得も高額すぎて断念、知り合い企業社長さん紹介の税理士事務所と交渉、定額での引き受けで理事会の承認と総会承認を得る。

3. 「税務署より突然の納税義務通告」

第10期の2015年、基地局設置料収入無申告10年分のうち、5年分の2,059,200円について、申告・納税の通知受信。結果、法人延滞税も賦課され税額は919,000円、さらに税理士業務委託料5年分100,000円、合計1,019,000円が第11期で支払いとなる。

4. 「現在の税理士業務委託料」

第12期分からは「基地局設置料収入」と「駐車場外部貸出し収入」2点を申告・納税、年間20,000円と極低額業務委託料でもあり、第13期より年間30,000円（税抜）への値上げ支払いとなっている。

5. 「税務申告の際の控除経費」

課税収入より控除される諸経費には、「保守管理費・修繕費・光熱費」等があり、理事会において算出し税理士事務所に提出している。

6. 「税務署等への支払い税額」

2019年（平成31年4月～令和2年3月31日）分の第15期分支払い税額等は、下記のようにになっている。

◇収入総額1,290,800円《駐車場外部貸出し収入（来客者貸出し分を含む）》と《携帯電話基地局設置料収入（ソフトバンク）》

「法人税・地方法人税・法人事業税・法人道民税・法人市民税」合計（租税公課）は、123,500円の支払いであった。（支払税金総額）

ライオンズマンション札幌植物園前 黒田 稔

道管連 イベントセミナー開催

日時：10月30日（金）10：30～19：30

会場；札幌エルプラザ大研修室BC

- 第一講 マンション保険1月から改定について
- 第二講 石川弁護士をかこんで、最近のマンション問題について
- 第三講 マンション情報・意見交換会
- 第四講 勉強会「大規模修繕工事・一回だけの基礎講座」

第一講 10：30～12：00 出席者 17名

テーマ「マンション保険1月から改定について」

ほくよう保険サービス(株) 原田憲明副部長

日新火災海上保険(株) 和泉竜明支店長代理

マンション保険は、令和3年1月から約20%の値上げが予想されます。

○値上げの要因は

1. 大型台風や豪雨で支払い保険料の増大、平成30年度は業界全体で1.5兆円を超え過去最大となった。令和元年度も大規模災害が複数回発生、地球温暖化により今後さらなる災害の激甚化により、保険料も再度の値上げが予想されます。
2. 建物老朽化の進行により、高経年マンションは年々増加し約4割の250万戸が築20年超、札幌市は59%です。各保険会社の築年別保険金支払率は、築20年超が141.1%で健全な支払率60%に比べ突出しています。その要因は給排水管劣化による漏水が7割です。

○保険料節減のためのポイント

1. 最適な補償内容の選定
補償内容（オプション）で必要のない補償を外す、保険金額の見直し（保険金額6割でも可）、免責金額の引き上げ。
2. 複数の損保会社比較
各保険会社の保険料は、築年や補償内容で大きく異なり比較は必須です。日新火災は、メンテナンス診断結果で保険料を決定します。メンテナンス診断、診断レポートは無料となります。
3. 5年一括契約の利用

最長5年の一括契約は今や多くの管理組合が利用している。保険料の値上げが年々アップされるが、契約期間中（5年間）であれば影響はない。また一括割引きで保険料を節約できます。

出席者のコメント：大変分かりやすく参考に、勉強になりましたが多数でした。

（事業委員 今江敏明）

第二講 13：00～14：30 出席者 19名

テーマ「石川弁護士を囲んで、最近のマンション問題について」

弁護士法人 札幌・石川法律事務所 石川 和弘弁護士

出席者より各マンションの抱えている問題について、一問一答形式により行われました。

Q：管理会社が、管理組合の居住者・区分所有者名簿閲覧・組合保管に協力してもらえないか・・・？

A：名簿を渡さないのは、管理会社が個人情報保護法を誤解している。緊急時対応等のためにも、管理組合の名簿提出要求・保管は当然のこと。

Q：総会・理事会等の議事録開示要求にはどう対応すべきか？

A：滞納者の記載がある場合、利害関係者のみに開示することとし、問題のある部分（滞納者名）は黒塗りとする。

Q：領収書・請求書の開示請求があったが？

A：区分所有者の要求・請求には、規約がどうであろうとも全て見せなければならぬ。会計帳簿の閲覧については、組合がコピーして渡す必要はない。請求者が写真を撮る、コピー機を持参しコピーをとることは可能である。これらの請求には、管理組合内の抗争と思われる例がある。

Q：管理員が入居者の個人情報を漏らしたが責任は？

A：慰謝料請求などの裁判も可能だが裏付けが必要である。言っていない等の主張が考えられるので、録音した本人の音声などは証拠となる。それを突き付けるとともに、会話の中に相手の名前を入れるなどの工夫をすることも必要だ。

Q：上層階からの騒音についての苦情への対応はどうすべきか？

A：管理組合が解決することは、極めて難しい問題である。最終的には裁判の判断であるが、判決で、今後これ以上の音を出してはいけないとなっ

ても、まずは解決できないと考えるべきである。騒音調査は、専門業者への依頼で「受忍限度」等の調査が必要で騒音発生の期間、時間帯、音源、音量、その他の調査で約50万円ほどかかる。

裁判では、デシベル（音の強さの単位で、人間の耳に聞こえる最も弱い音が0デシベル）も問題になり、判決が出ても調査時点のもので、現在（今）の分（音量）ではないので、改善したとの主張・弁明後に、再度の調査が必要になる場合も考えられる。組合が「こんなことなら裁判を起こさなければ良かった」ということも起きる。

Q：ゴミ屋敷状態で、異臭がする部屋への対応はどうすべきか？

A：どの程度の異臭なのかも問題である。

Q：理事長の横領で役員の法的責任はどうなるか？

A：以前の役員の実行責任追及は、期限をどこかで切らなければならないが、監事・会計担当理事は書類を見ればすぐわかることで、当然、責任がある。管理組合役員に法人は就任できないので、勤務先企業への責任追及はできない。このケースでは、高齢者がもめ事を楽しんでいるのではないかとと思われる事例もある。

Q：駐車場契約をしておきながら、マンション敷地内の玄関付近に駐車している居住者への対応はどうすべきか？

A：抑止力として、規約でペナルティーとして課金を取る等がある。レッカー移動は逆に訴えられる可能性がある。

Q：排水管清掃点検の際に、決められた全体実施日にしないで、特別に自己都合で業者に依頼実施家庭があるので、業者より割増料金の要望が出されている。総会規約提案・決定で割増分を自己負担とすることに問題があるか？

A：規約にあれば、特に問題はない。

Q：駐車場の一か所に来客用指定をしておき、時間は3時間まで、使用簿に行先・予定時間の記載、駐車車両に行先（号室）明示を求めているが、決まりを守らない特定人物がいる、注意として車両への掲示等を考えているが問題はないか？

A：注意の掲示等には問題はないが、糊付けはできない。レッカー移動は逆に訴えられる可能性がある。

その他多数の質問に回答をいただき、さらに石川弁護士ご自身が質問以外

気になる事例もご教示いただきました。

出席者のコメント：日頃のマンションの諸問題に直接タッチしている法律家の意見を直接伺う機会を設けていただき大変勉強になりました。

(事業委員 黒田 稔)

第三講 15:00～17:00 出席者 16名

「マンション情報・意見交換会」 司会進行 道管連 町田事務局長

出席者の自己紹介後、最新の「理事会だより」を有志の方に提出いただき事例として展開、意見交換を行った。

各理事会だよりからの主な情報

- ・コロナ対策、時節柄消毒マスク着用、そして各棟エントランスに消毒液の設置「3密」を避けインフルエンザにも注意を促した。また、今後の忘年会新年会も中止とした。
- ・非常事態を想定し「自家発電機設置」を予定していたが自家発電機を取りやめ「蓄電池による停電対応」として、来期改めて総会にかけることにした。
- ・大規模修繕工事専門委員会について、工事の責任者はあくまでも管理組合である。より良い設計監理者（委託先、コンサル）を選ぶ際のポイントや選定後の関係について詳細の広報を行った。
- ・駐車場外部貸出に伴う収益納税業務のため税理士契約書を安く締結した。
- ・灯油漏れ検査について、灯油（燃料）タンクの大規模な灯油漏れも発生しているので、毎年の法定点検だがしっかり確認した。
- ・居住者からのご意見について、大事なお話は広報で掲載、ご意見、ご質問は、氏名を明記したメモ書きをお近くの役員ポストに投函と呼び掛けている。
- ・テレビ受信改善案について、検討を重ねてきた。①マンション屋上にアンテナ設置②従来通り近所の受信装置を利用、劣化したケーブルの取替③難視聴地域の共聴に加入する。の3択から決めることにした。

出席者のコメント：

- ・参加者よりいろいろな話題が出て大変参考になった。特に自家発電機について蓄電池による停電時の対応策は圧巻でした。取り組みは柔軟性をもって進めたいと思う。
- ・灯油の時期となりました、連合会では安価な灯油購入の準備を現在進めているので期待したい。現在当館では、管理会社を通じリッター100円程度

で納入しており、年間数百万円の支払いとなっています。

- ・大規模修繕工事で設計監理方式を理事会だよりで広報、その他情報を広報で徹底発信していることに感銘した。
- ・自己紹介を兼ねての問題提起は非常に良かった、次回も楽しみです。
- ・他のマンションの状況を知る機会をいただき感謝です。・・・等

(事業委員 中村 初)

第四講「大規模修繕工事・一回だけの基礎講座」 出席者 12名

講師 道管連技術相談員 一級建築士 廣瀬茂樹

大規模修繕工事の準備から工事まで設計監理方式による勉強会を行った。

大規模修繕工事の準備からの一連の流れは 1. 管理組合は前年までに必要な準備をする。 2. 総会で同工事の承認をとる。 3. 臨時総会を立上げ承認をとる。

1. 管理組合は前年までに必要な準備をする

- ①. 簡易診断→修繕時期の決定
- ②. 基本設計の策定
- ③. 発注方式の決定
- ④. 設計監理者の選定
- ⑤. 改修要望アンケート

2. 総会で同工事の承認をとる

- ①. 大規模修繕〇〇年実施の承認
- ②. 基本設計・工事概要の承認
- ③. 工事施工者選定方法の承認
- ④. 設計監理者の承認

3. 臨時総会を立上げ承認を得る

- ①. 工事内容・工事予算の承認
- ②. 工事施工者の承認
- ③. 色彩決定方法の承認
- ④. 理事会専決事項の承認

出席者のコメント：

- ・守り（維持）の修繕から攻め（価値向上）への講師の考え方が参考になりました。建物の維持管理に、役員を中心にした日頃の観察意識を高めることが必要だと触発されました。
- ・専門用語を使わないで、わかりやすく話されたので理解が深まりました。
- ・マンションや大規模修繕工事を取り巻く状況などの話も聞きたく思いました。

(事務委員 村端靖男)

アンケート調査結果 第3回「総合」

～ 自主管理と管理会社委託の比較 ～

5月に実施した正会員管理組合アンケート調査結果の報告です。回答数は347組合に対し139組合（回答率40%）で、自主管理は38組合（27%）、管理会社委託101組合（73%）の割合でした。今回第3回「総合」は、自主管理と管理会社委託の場合の比較、そして道管連への要望に対するお答えです。また、今回アンケートにご協力頂きました皆様には心より御礼を申し上げます（事務局）

1. 自主管理と管理会社委託の比較

	自主管理	管理会社委託
Q：役員任期一期2年、再任は有りますか。	88%	48%
Q：役員の報酬について、あり。	90%	55%
Q：災害対策について、考えていない。	56%	63%

**自主管理は、役員任期が長い、報酬ありが多い傾向です。*

Q：運営上の懸案事項

	自主管理	管理会社委託
・役員成り手不足	73%	74%
・資金不足	14%	4%
・滞納者問題	3%	13%
・住民トラブル、他	10%	9%

**役員成り手不足が共通の懸案事項です。*

Q：施設・設備の懸案事項

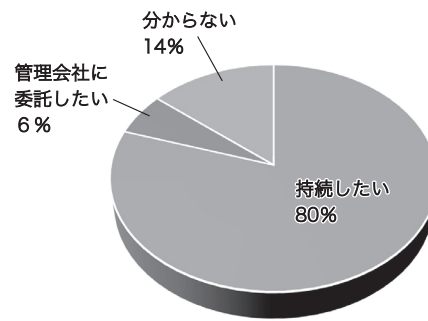
	自主管理	管理会社委託
・長期修繕計画がない	26%	8%
・大規模修繕工事	41%	36%
・エレベーターリニューアル工事	15%	19%
・給排水管取替工事	19%	14%

**自主管理は相談相手がいないなどご苦勞が多いようです。*

Q：今後も自主管理を続けますか

- ・ 持続したい 80%
- ・ 管理会社に委託したい 6%
- ・ 分からない 14%

***課題は抱えても、このまま自主管理は続けたいとする組合が大半です。**



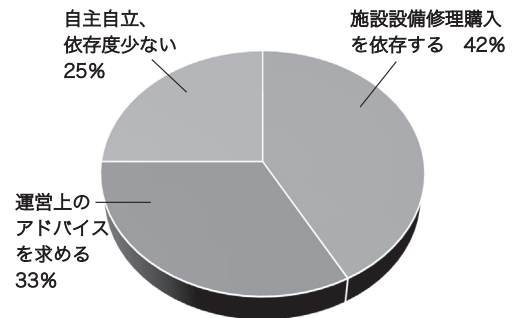
Q：管理会社の依存度について

- ・ 施設設備修理購入を依存する 42%
- ・ 運営上のアドバイスを求める 33%
- ・ 自主自立、依存度少ない 25%

***管理会社に対する依存度の高いのには驚きました。**

管理会社に施設設備の修理購入や運営上のア

ドバイス等を過度に求めることは、組合の負担が軽減される反面、管理会社に相応の対価が生じることでもあります。組合も、その認識が必要となるでしょう。役員の成り手がいない消極的な組合が増加するなか、管理会社は社員のマンション管理士資格取得を奨励、合格者の半数は管理会社の社員とも言われます。組合から一層頼られる管理会社へ、そして企業としての立ち位置を強める積極的な管理会社に……。今後、管理会社に対する依存度は更に高まることが予想され、私たち管理組合は、運営姿勢を問われることになります。



2. 道管連に対する要望

○出前講座、勉強会テーマについて

- ・ 大規模修繕工事
- ・ マンションの防災と減災
- ・ 居住者高齢化対応

***上記要望の多い3項目で、勉強会や広報で応えてまいります。**

○管理組合支援について

- ・ 管理組合総合診断 ***「マンション管理自己評価基準」作成、近々月会員様配布予定。**
- ・ 灯油低価格供給支援 ***今冬試験期間とし、来期会員様へ案内の予定です。**
- ・ 建物簡易診断 ***一件10万円～15万円の範囲で対応、詳細は道管連事務局へ。**

マンション大規模改修工事

小さな不安や不便から大きな工事まで、何でもご相談下さい。

長期的な安心と、効率的な技術・工法を提供いたします。



フリー
ダイヤル

特定建設業・一級建築士事務所

株式会社 真生工業

0800-800-2424

〒007-0812

札幌市東区東苗穂1 2条3丁2 3番2 7号

TEL 011-791-0566 FAX 011-791-8568

ホームページ：<http://shinsei-kgu.jp>

--- 分譲マンション管理会社が贈る ---
きれい・まごころ・安心のハウスクリーナーサービス



ハウスクリーニングのご相談はこちらまで！

0120-918-072

<http://www.pikka-pika.com>

KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社

〒003-00807札幌市白石区菊水7条3丁目7番16号 TEL(011)376-1610 FAX(011)376-1611



安心が、いちばん。

安心・快適なマンションライフのために
道内シェア最大級のMMSがお手伝いします。

EMEMS
マンションマネージメントサービス株式会社

TEL:(011) 232-2588 FAX:(011)232-2638

HP:<http://www.mms-jp.net> E-mail:mms@mmskk.co.jp

本社／札幌市中央区南1条西4丁目20 東京本社／東京都港区虎ノ門3丁目7-12

支店／小樽 旭川 苫小牧 函館 道東 秋田 新潟 広島 事業所／帯広 空知 後志 日高 北見 江別 岩見沢 千歳 福岡



配管の調査・診断はデジタルX線検査(FCR装置)使用で
豊富な実績の弊社へご用命ください。

デジタルX線検査なら断水不要、配管の使用中でも
検査可能、保温材撤去も不要です。

(社)日本溶接協会 非破壊検査(CIW)認定会社
文部科学省 放射線同位元素等使用許可

株式会社札幌工業検査

<本社> 〒003-0872 札幌市白石区米里2条2丁目3番21号

TEL:011-879-6366 URL:<http://sakoken.co.jp/>

<営業所> 〒040-0051 函館市弁天町4番7号

TEL:0138-26-6387



総合防災コンサルタント

五光トータル防災株式会社

〒070-0039 旭川市9条通13丁目右1号 TEL (0166) 23-1932
FAX (0166) 25-4747

マンション改修に関するご要望に
何でもお応えします。



特定建設業・一級建築士事務所

上原子塗装工業株式会社

〒062-0935 札幌市豊平区平岸5条6丁目2-15

TEL 823-5677 FAX 823-5704

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.co.jp/>

空き駐車場でお困りではありませんか？



空き駐車場を月極駐車場として活用し収益化することができます！

入居者審査を実施し、不審な入居者を除外いたします

札幌市内で複数個所実績がございます

ご相談・お見積もり 当然無料です！
まずはお気軽にお電話くださいませ



担当：若林



停めると探すを便利にする

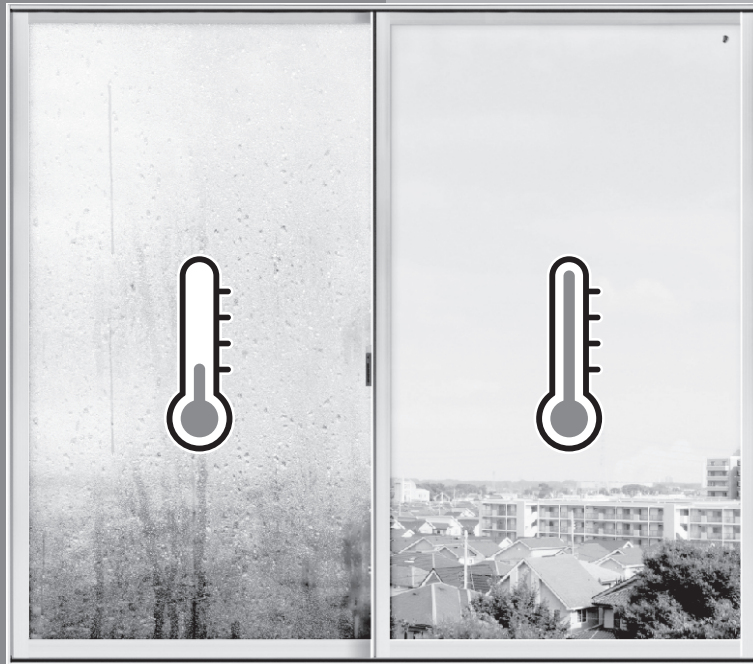
北海道パーキング株式会社

☎011-209-4189 (代表)

暮らしが変わる。

一般的な一枚ガラス

真空ガラス スペーシア



窓ガラスを替える、

スペーシアはガラスとガラスの間に真空層をつかった真空ガラス。
熱を外に逃がさず、結露もしっかり軽減。
室内空間を一年中快適に保ちます。

4倍の断熱性能!

スペーシアの断熱性能は普通の一枚ガラスの約4倍。さらに、エアコン代も一枚ガラスと比較して40%カットすることができます。

※日本板硝子シュミレーション値

サッシはそのまま!
30分で取り替え!

スペーシアの取り替え工事は、今のサッシを活かしてガラスを取り替えるだけ。1枚あたり30分で簡単に取り替えられます。

-23℃^{まで}結露を防ぐ!

スペーシアは室外の温度が-23℃になるまで結露の発生を抑制。さらに、カビやダニの発生も防ぎ、キレイで健康な住まいを実現します。



詳しくは
ホームページへ!

真空ガラス



カタログ請求やお問い合わせは、お気軽にこちらまで。

☎ 0120-369-718

9:00~12:00 13:00~17:30 (土日祝休)

日本板硝子北海道株式会社

検索

<http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社

必見!
管理組合の
コスト削減の
切り札!!

マンション管理組合の役員
分譲マンションにお住まいの皆さまへ

UP!
年々値上がりする
マンション共用部分用
火災保険を見直しませんか?

日新火災

マンション共用部分用火災保険



マンションドクター
火災保険



日新火災海上保険株式会社
<https://www.nisshinfire.co.jp/>

北海道事業部 【担当: 和田】

〒060-0003 札幌市中央区北三条西1-1-1 TEL.011-241-1311

マンション大規模修繕なら、
カシワバラにお任せください



Kashiwabara
Corporation

株カシワバラ・コーポレーション
お問い合わせ

☎ 0120-48-4116

札幌事務所

〒001-0010

札幌市北区北10条西4丁目1-19

楠本第10ビル1F

お役立ち情報配信中!

マンションと暮らす。
Better Life with Apartment



エネルギーのご提案から
アフターサービスまで

ガスも
電気も
やっぱり
北ガス。

お気軽に
ご相談ください!

都市ガス



北ガスの電気



アフターサービス



北ガスはお客さまとの接点機会を大切に、
お客さまのニーズを第一に考え、
様々なサービスをお届けしています。

北海道ガス株式会社 第二営業部

☎011-590-5126

✉kg-ml-msliving@kitagas.com



北のくらし、もっとできること

KITAGAS

豊富な経験と熟練した技術社員による自社施工

現場経験豊富な営業マンが大規模修繕工事のことからどんな小さなことでも解決いたします。まずはご相談ください。

おかげさまで

47th



特定建設業 建物総合リニューアル事業

株式会社 星塗装工業

〒063-0032 札幌市西区西野2条9丁目4番1号

TEL:(011)663-0759 FAX:(011)663-0799

URL:<http://www.hoshitoso.co.jp>

お住まいのマンション共有部分の火災保険 値上がりしていませんか？

ぜひ、一度ご相談ください！

◆◆無料相談実施中◆◆

(北洋銀行 保険窓販共同募集代理店)



ほくよう保険サービス株式会社

札幌市中央区北4条西3丁目1番地 ☎(011)204-7451 FAX(011)204-7453

ホームページ <https://www.hokuyo-hoken.co.jp>

Eメールアドレス man@hokuyo-hoken.co.jp (担当 原田・藤森)

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

冬の暮らしをしっかりサポート！

お客様の生涯サービスを心がけて！

- 換気設備
- 暖房設備
- 室内修繕
- 断熱内装
(結露対策)
- 給排水設備
- 給湯設備
- 給油設備
- 凍結工事
- 随時排雪

コロナ禍のなか、ともに力を合わせて！

特定建設業



株式会社 **サンライト**

札幌市指定事業者、一級建築士事務所

TEL. **011-812-5711** 〒003-0804 札幌市白石区菊水4条1丁目3-1

FAX. 011-812-5722 <http://www.sunlight-web.com/>

これまでの多くの工事实績を生かし

より良い技術と工法を提供いたします！

主な大型設備改修工事

- ・給水設備改修工事 110棟
- ・排水設備改修工事 20棟
- ・水道 直圧化工事 60棟



その他にも・・・ 設備のメンテナンス・保守業務 各設備配管の小規模工事・各器具の取替
排水管洗浄(高圧水洗浄車保有) 受水槽清掃消毒 各設備による緊急時対応業務

櫻井工業株式会社

〒003-0029

札幌市白石区平和通1丁目北6番39号

TEL (011) 864-5611

設備メンテナンスいつでもご連絡を

排水管清掃、貯水槽清掃
ポンプ取替工事と点検整備
配管工事全般、給排水管更新工事



株式会社 富士クリーン

札幌市東区本町1条8丁目1-22

TEL 011-780-2511 FAX 011-780-2514



株式会社 真生工業

代表取締役 高山秀夫

本社 札幌市東区東苗穂12条3丁目23番27号
〒007-0812 TEL(011)791-0566 FAX(011)791-8568
苫小牧営業所 苫小牧市三光町2丁目20番6号
〒053-0042 TEL(0144)33-1800 FAX(0144)61-1722
URL: <http://shinsei-kgu.jp>
E-mail: takayama@shinsei-kgu.jp
Mobile 090-3116-3434



総合燃料商社

札幌マルハ商事株式会社

代表取締役
波多香織

札幌市中央区宮の森4条6丁目2-30
TEL(011)611-7570(代) FAX(011)611-7593

特定建設業

株式会社 サンライト

建築工事、管工事

代表取締役
瀬口健一

〒003-0804
札幌市白石区菊水4条1丁目3-1

TEL(011)812-5711
FAX(011)812-5722

ホームページ <http://www.sunlight-web.com>
E-mail: info@sunlight-web.com

櫻井工業株式会社

代表取締役
長

櫻井光雄

札幌市白石区平和通十二丁目北六番三十九号
TEL(011)864-1561
FAX(011)864-1644



株式会社 富士クリーン

代表取締役
社長 今井昭彦
IMAI AKIHIKO

〒065-0041
札幌市東区本町1条8丁目1-22
TEL 011-780-2511(代)
FAX 011-780-2514
携帯 080-5589-7036
imai.akihiko@sapporo-fujiclean.co.jp
<http://www.sapporo-fujiclean.co.jp>

建築物環境衛生管理技術者
第119236号

ヘルパーステーション・居宅介護事業所
給水管を40年延命!“NMR パイプテクター”
遺品整理事業 ・駐車場運営

公益社団法人
北海道マンション管理組合連合会
賛助会員

リンクス
RINKS

株式会社 カンパニオン

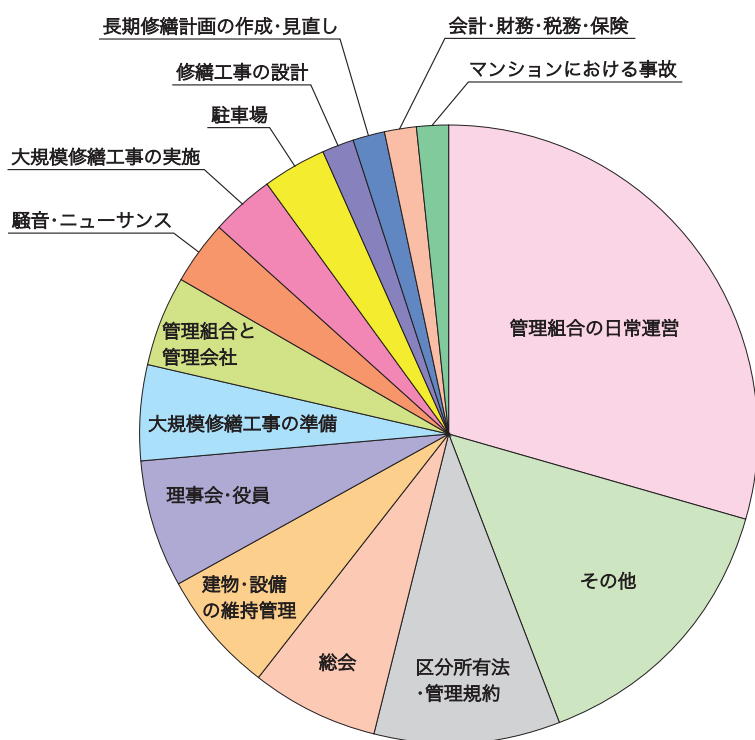
代表取締役 橋本美智子
携帯 090-8899-1411

〒060-0054 札幌市中央区南4条東5丁目29
豊ビル401
TEL 0120-206-232 FAX 011-206-6838

相談件数一覧(令和2年11月)

道マンション連合会の事業活動の大きな柱である相談事業は、電話及び面談による相談をマンション管理士3名による一般相談と、一級建築士6名による建物・設備についての技術相談を実施しておりますが、令和2年11月の実績は61件となっております。

相談内容は別表のとおりとなっております。「管理組合の日常運営」についての相談が18件とトップを占め、「その他」9件「区分所有法・管理規約」6件と続き、以下「総会」4件の順になっております。



相談件数一覧 61件

管理組合の日常運営	18
その他	9
区分所有法・管理規約	6
総会	4
建物・設備の維持管理	4
理事会・役員	4
大規模修繕工事の準備	3
管理組合と管理会社	3
騒音・ニューサンス	2
大規模修繕工事の実施	2
駐車場	2
修繕工事の設計	1
長期修繕計画の作成・見直し	1
会計・財務・税務・保険	1
マンションにおける事故	1

◆ 編集後記 ◆



令和2年は、新型コロナに振り回された1年でした。

特に、学校の休校や飲食店の営業時間の短縮など大きな混乱が社会全体に広がり、これまでの生活スタイルも大きく変わろうとしております。

冬期間に向けての感染対策として、札幌医科大学の大西教授は、「体力づくりりも予防の一環」と指摘しております。小まめな手洗いやウオーキング、人混みを避けての買い物などに、日々取り組みましょう。

令和3年は、コロナ禍から抜け出し希望の年となることを願っております。

広報委員長 高島 茂樹

マンション連合会だより(第121号)

発行責任者 会長 平川 登美雄

編集責任者 副会長 高島 茂樹

発行 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

〒060-0005

札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3階

電話 011-232-2381 FAX 011-232-3721