

# 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

新型コロナウイルスの感染が増す中、居住者の皆さまに工事を受け入れていただけるか不安もありましたが、まったくの杞憂に終わりました。全面的に後押しして下さった理事会、修繕委員会の役員の方々にも感謝しています。

長期優良住宅化リフォーム事業は、既存住宅の「性能向上」を目的としたリフォームを補助する事業です。今回の大規模修繕は2回目の築28年なので、この補助制度の対象となる“適齢期”ともいえます。一例として【窓】【外壁】【屋上床】を断熱化する方法があり、これらの費用が全体工事費の50%を超えることが条件です。

工事は外窓の断熱化の場合、お部屋からベランダに入りますが、1戸当たり平均4人で1時間ほどの作業で終わります。ただ、妻側（端）の住戸は外壁に断熱対策がないと基準をクリアできません。

ハードルはありますが、制度の支援を受けた建物は「良質に改修された」との評価を受け、資産価値が上がるといわれています。また、屋上床の断熱化工事もあり、冬季の燃料費がいくらか下がるか楽しみです。

(株) トータル・ユニット 代表取締役 奥 竜華



トータルマンション北野通り 大規模修繕工事

### 《工事概要》

発 注：トータルマンション北野通り管理組合  
所在地：札幌市清田区北野2条2丁目7-10  
構 造：鉄筋コンクリート造 地上8階建84戸  
竣 工：平成7年6月（築28年）

第2期大規模修繕工事 工期：令和5年4月～9月  
・長期優良住宅化リフォーム事業（国交省）  
外部サッシ・屋上スラブ断熱化＝性能向上1/3補助  
外壁補修塗装、タイル 他 修繕全般＝1/3補助  
・既存住宅での断熱リフォーム支援事業（環境省）  
内窓工事：戸別補助・・・10,000円/1㎡当たり

### 《補助事業関係社》

事業 設計監理：株式会社ピープラン  
建物診断：INDI株式会社  
申請支援：(一社) マンショントータルサポート  
省エネ工事：株式会社トータル・ユニット  
サッシ：YKK AP(株)ビル本部 札幌支店  
ガラス：日本板硝子北海道(株)

## 【も く じ】

- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| ○ 大規模修繕工事…………… 1        | ○ 環境財団断熱リフォーム補助……………12    |
| ○ 新年度予算案、事業計画…………… 2～5  | ○ マンションアンケート（下）……………13～14 |
| ○ 18歳の理事誕生…………… 6～7     | ○ 「うちのマンション 小樽」……………15    |
| ○ 管理認定制度の手続き開始…………… 7～8 | ○ 「新聞拾い読み」……………16         |
| ○ 50年後建替え資金の積み立て…………… 9 | ○ 賛助会員広告……………17～19        |
| ○ 「共同生活のマナー」……………10～11  | ○ 相談件数一覧……………20           |

## 令和5年度 収支予算案（事業費＋管理費）

（単位：円）

		予 算		対4年度比較	備 考
		予 算	前 年 度		
経 常 費 用	<input type="checkbox"/> 経常収益				
	<b>受取会費</b>				収益
	正会員会費	15,000,000	15,000,000	0	
	賛助会員会費	6,000,000	6,000,000	0	
	<b>受取補助金等</b>				
	北海道補助金	2,850,000	2,850,000	0	
	札幌市補助金	1,400,000	1,400,000	0	
	<b>事業収益</b>				
	規約等作成指導料	100,000	100,000	0	
	広告料収入	2,500,000	2,500,000	0	
	共同購入手数料	110,000	140,000	△ 30,000	
	書籍販売収入	10,000	10,000	0	
	<b>受託事業収益</b>				
	管理講習会	1,000,000	1,000,000	0	
	<b>雑収益</b>				
	<b>【経常収益合計①】</b>	28,970,000	29,000,000	△ 30,000	
	<input type="checkbox"/> 経常費用				費用
	役員報酬	960,000	960,000	0	
	給料手当	7,590,000	7,200,000	390,000	
	本部相談員報酬	5,000,000	5,000,000	0	
	会場費	300,000	300,000	0	
	資料作成費	490,000	500,000	△ 10,000	
	製本印刷費	2,400,000	2,400,000	0	
	諸謝金	1,550,000	1,700,000	△ 150,000	
	福利厚生費	900,000	880,000	20,000	
旅費交通費	482,000	600,000	△ 118,000		
通信運搬費	2,000,000	2,000,000	0		
機器リース料	1,651,000	1,650,000	1,000		
光熱費	217,000	215,000	2,000		
相談業務賃借室料	2,800,000	2,800,000	0		
図書費	20,000	20,000	0		
総会費	250,000	250,000	0		
会議費	650,000	700,000	△ 50,000		
消耗品費	250,000	300,000	△ 50,000		
渉外費	100,000	145,000	△ 45,000		
負担金	410,000	470,000	△ 60,000		
租税公課	20,000	20,000	0		
雑費	300,000	340,000	△ 40,000		
退職給付費用	220,000	200,000	20,000		
支払手数料	410,000	350,000	60,000		
<b>【経常費用合計②】</b>	28,970,000	29,000,000	△ 30,000		
<b>経常外収益③</b>			0		
期首正味財産高④	5,469,236	5,540,222	△ 70,986		
経常増減高⑤	0	0	0		
正味財産期末残高	5,469,236	5,540,222	△ 70,986		

# 令和5年度事業計画（要旨）

## 基本方針

北海道マンション管理組合連合会（道管連）は、公益社団法人として、分譲マンションの管理組合からの相談に対し適正な指導、支援、及び情報の提供・交換等を行うことにより、マンションの住環境の向上、建物の適切な保全、健全な組合運営を手助けし、道民生活の向上に寄与することを目的に事業を展開します。

## ・令和5年度方針の骨子

新型コロナウイルス感染は収束していませんが、国がインフルエンザと同様に扱うこととしたのに伴い、諸問題の解決に向けた活動を本格展開します。

とくに、高齢者対応・役員成り手不足、建物・設備の老朽化の課題はかねてより指摘されるどころ、マンションの管理適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）が昨年4月に改正施行されました。北海道ならびに札幌市において「マンション管理適正化推進計画」が策定され、本年度から管理計画認定制度の申請手続きもスタートします。

道管連は制度推進の立場から積極的に対応してまいります。

役員成り手不足は管理組合の弱体化と管理運営のスキル低下をもたらします。当連合会は、高齢者対応・役員成り手不足、施設・設備の老朽化対応、管理適正化の三つの課題に対し、無料面談・電話相談や管理講習会・セミナーの開催等を通して解決策をともに考えてまいります。

諸物価の高騰は、組合運営に重くのしかかっています。当連合会としては諸課題に適宜、適切な指導と情報発信を行うため、以下の事業に果敢に取り組みます。

## ・公益目的事業および収益事業のあらまし

### 1. 公益1 相談、派遣事業の充実

マンション管理士、一級建築士、弁護士等による面談・電話相談事業は、マンション維持管理及び建替え等も含め当連合会事務所等において行います。

- (1) **一般相談** 管理運営に関する相談はマンション管理士が無料で対応します。相談日＝毎週月曜日から金曜日、9時30分から17時
- (2) **技術相談** 建物・設備の維持管理、耐震診断、長期修繕計画作成のための建物診断等の相談は一級建築士が無料で対応します。相談日＝毎週火・木曜日、13時から17時
- (3) **法律相談** マンションの法律問題に関しては、弁護士を配置し無料で

対応します。相談日＝毎月 第4水曜日、13時から17時

- (4) **派遣相談** 派遣相談の要請がある管理組合には相談員を派遣します。  
また、相談役等の要請がある場合も対応します。
- (5) **支部相談** 旭川支部において、一般相談・法律相談を無料で対応します。  
相談日＝毎月 第2・第4木曜日、市役所会議室において13時30分から16時

## **2. 公益2 セミナー等開催**

管理組合の諸問題に関する管理講習会やセミナー等を開催します。

- (1) **行政共催** マンション管理講習会（事業委員会） 北海道業務委託事業で、年間4回以上をWEB&リアル方式も含めて道内各地で開催します。
- (2) **道管連主催** マンション情報意見交換会（事業委員会） 年間数回を北海道内各地で開催。道管連が掲げる三つの課題について会員相互の情報意見交換を行います。
- (3) **道管連各地区・各支部主催** セミナー・情報交換会 各地区・各支部においても「マンション情報意見交換会」を年数回開催します。
- (4) **道管連主催** 大規模修繕見学会、賛助会員の情報・意見交換会（事業委員会）

## **3. 公益3 広報、調査研究事業**

広報誌やホームページによる情報発信及び当面の諸問題につき調査研究を行います。

### **(1) 広報誌の発行（広報委員会）**

広報誌「マンション連合会だより」（会員管理組合全戸配布）を年4回発行  
「道マンション連合会通信」（会員管理組合役員回覧用2部）を年4回発行  
札幌市、北海道関係機関の窓口へ配布、ホームページに掲載、情報を発信します。

### **(2) 調査研究（行政委員会）**

- ① 区分所有法改正への対応 法務省法制審議会区分所有法制部会での検討項目について、道管連で意見を取りまとめ、管理組合の立場から提言をしていきます。
- ② 認定制度について行政への要望 認定制度の運用についての要望を取りまとめ、行政への要望を行うとともに、認定申請を行う組合への支援を行います。
- ③ 先進的窓リノベ事業への研究 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業について、実施事例を調査し普及促進を図る研究を行います
- ④ 築30年経過後の長期修繕計画作成の事例とポイント紹介を行います。



- ⑤ 役員の成り手不足に対応した事例を紹介し役員のなり手不足解消の手助けを行います。
- ⑥ 管理不全マンションについて、引続き情報を収集し実態調査を行います。
- ⑦ 大規模修繕工事の進め方のモデルを提示し、大規模修繕工事を支援します。

#### **4. 収益1 規約作成等事業**

管理組合の規約および細則の作成や、建物、設備の維持管理支援（劣化簡易診断、給排水設備の簡易診断、耐震診断、特殊建物建築物等定期点検業務）を有料で行います。

#### **5. 収益2 書籍販売 灯油共同購入事業**

優良参考図書等の販売および灯油の共同購入を行います。

#### **6. その他、本会の目的を達成するための事業**

- (1) **3 専門委員会の強化と新規事業の検討** 各種事業の見直しや退会防止のための施策および未加入マンション管理組合に会員加入のための積極的アプローチを進めます。
- (2) **組織の拡大・強化** 未加入管理組合へも相談員の派遣事業を拡大。また、会員及び未加入管理組合へパークゴルフ等開催の案内をし、会員相互の親睦及び新規会員加入の促進を図ります。賛助会員ガイドを作成、配布するほか、賛助会員懇談会を開催します。全道各市の行政と共催してセミナーを開催し、新規会員加入を推進します。
- (3) **議事録作成や会計処理等の支援** 新たに自主管理マンション管理組合へのサポート事業として、議事録作成や会計処理等の支援を行います。
- (4) **関係機関との連携**
  - ① 北海道、札幌市、旭川市、小樽市、その他関係都市
  - ② NPO法人「全国マンション管理組合連合会」
  - ③ 公益財団法人「マンション管理センター」
  - ④ 札幌市社会福祉協議会「見守りネットワーク推進会議」
  - ⑤ 北海道アパート・マンション防犯連絡協議会
  - ⑥ 北海道暴力追放センター
  - ⑦ 一般社団法人「北海道マンション管理士会」
  - ⑧ 一般社団法人「マンション管理業協会」
  - ⑨ 一般社団法人「マンション計画修繕施工協会」
  - ⑩ 公益社団法人「札幌市シルバー人材センター」
  - ⑪ 札幌市市民自治推進室「町内会加入促進」
  - ⑫ 一般社団法人「再開発コーディネーター協会」

# 18歳で管理組合の理事になった!!「防災がボクの役割」

—札幌市豊平区のコスモビュー豊平橋管理組合法人—

役員の成り手がいないと言われるなか、昨年11月、弱冠18歳の大学生が167戸の大世帯のマンションの役員に就任し話題になっています。現在、北海学園大学経済学部地域経済学科で地域コミュニティや地域社会の在り方を学ぶ19歳の目黒彰良さん。なぜ、役員を引き受けたのか？誘いの声をかけた管理組合理事長の宮本勝市さんも一緒に話を聞きました。

(聞き手：石田悦郎)

## —どんなきっかけで理事就任を決断したのですか

**目黒理事** もともと人命救助の仕事にあこがれ、18歳から豊平区消防団で活動しています。そこで得た防災の知識を生かしてマンションの避難訓練や防災活動に役立てたかったこと、理事長の宮本さんから声掛けをいただいたことで決めました。

僕は4歳からここに住み、物心ついた頃から住民の方々から優しく接してもらっていたことを覚えていて、その恩返しの意味もあります。

**宮本理事長** 私にとっては、2018年9月6日の胆振東部大地震での目黒君兄弟たちの活躍があります。エレベーターが止まり、上階が断水になって高齢者たちが困ったとき、水の入ったポリタンクを12階から14階の最上階のお宅に運んでくれたのです。まだ13歳の中学生だった彼と仲間たちに居住者たちが感謝して、文化交流祭の舞台上で管理組合から感謝状を手渡しました。

居住者を大切に作る行動や考え、成人になればきっと役員をやれる素質を持つと直感しました。そこで彼が18歳になったのを機に声を掛けました。

## —理事会ではどんな仕事を担当していますか

**目黒理事** 防災担当理事兼コスモミニ文庫委員です。もともと、防災には関心があり、宮本理事長の「ここでの仕事が将来、きっと役立つよ」の言葉が背中を押してくれました。これから居住者にとって必要な防災対策を提案していきます。

「コスモミニ文庫」は1住戸分の広さの集会室にあって、居住者から寄せられた1200冊ほどの本の半分を展示しています。入れ替えの力仕事はお手のものですが、直木賞や芥川賞といった人気作の購入や運営のアドバイスは専門の女性担当委員から頂戴しています。おかげでコロナ禍でも貸し出しが増えています。

**宮本理事長** 理事会は監事2名を含め役員10名で構成し、副理事長はじめ4名が女性です。他に文庫担当や広報紙編集委員、小公園の花壇担当もいて、月1回の理事会を日曜日に開催しています。役員の年齢はひところ、ほぼ70歳代でしたが、目黒君のほか30歳代が2名で平均51歳9か月になりました。高齢者の知識と若い方・女性の発想がうまくかみ合うよう努めています。

## —実際に理事会に入っている印象はいかがですか

**目黒理事** 毎回、新鮮です。以前はマンション内の出来事や決め事も結論しか見えなかったのが、実は目に見えない所でいろんな意見が交わされ、それでこんな結論になったということがよく分かります。居住者からの情報や組合の対応に直に触れるのはいい勉強になります。



写真1 ミニ文庫担当の19歳の目黒理事（左）と役員歴19年の宮本理事長

——集会室は4LDKほどの広さ、1階エントランスは学校の教室二つ分か。ビックリです

**目黒理事** 集会室は会議のほかマージャンや茶話会、サークル活動に、エントランスは夏祭りの展示や仮設の喫茶店に利用されています。

僕は集会室を使ってラジオ体操や高齢者の足腰強化の場にしたいんです。防災はまず、丈夫な足腰から、が僕の考えですが「下の階に迷惑になる」と宮本さんに拒否されました。(笑い)

でも、エントランスについては「コスモ防災会」副本部長として9月の避難訓練に向けいい利用方法がないか考えています。訓練に限らず、例えば芸人や落語家を呼んで周りの施設からも見に来てもらうとかも提案したいです。



写真2 広いエントランスの活用は。テニスと水泳で鍛えた90kg、183cmの体格

——ところで、建物と人の高齢化はマンション共通の悩みです

**宮本理事長** マンション内を見渡すと、65歳以上、単身高齢者世帯は全国平均の2倍ほどの21%いて、居住人口340名の1割近くが80歳代と年々高齢化が進んでいます。築35年でもここを終の棲家と考える若い方も増え、うちのマンション価値が評価されていると実感します。それだけに安全安心な暮らしをどう提供していけるか、理事会に置いた独居・高齢者対応担当理事や目黒君たちと一緒に考えていきたいものです。

## 管理計画 制度

### 札幌市 5月1日から認定申請の受付開始

札幌市は、昨年から準備を進めてきた市マンション管理適正化推進計画について、計画策定の概要とパブリックコメントを4月にまとめ、5月1日からの実施を決めました。

当初、検討された市への管理計画認定の申請に際しての手数料は、無料とすることで実施要領がまとまりました。これにより条例改正等の議会手続きが不要となり、今秋とみられていた認定申請の開始時期が前倒しされます。

また、市独自の認定基準として議論の俎上に上がった「災害等に備えた防災への取り組みを実施していること」は、管理組合の申請をためらわせかねない等の理由から基準に含めていません。

ただし、「札幌市マンション管理適正化指針に照らして適正なものであること」を条件づけています。3月に実施された市のパブリックコメントの結果は公表されます。

#### 道も計画策定

札幌市を除き、北海道もこの3月に適正化推進計画をまとめました。マンションが立地する自治体において今後、道の計画にもとづく施策策定が本格化します。

#### 道管連 申請の準備作業にかかわる相談に応じます

申請開始に伴い、道管連は個々のマンション管理組合から相談があれば応じますが、申請に備えた一般的な相談に限らせてもらいます。実際の認定に関われるのは公益財団法人・マンション管理センター（東京）が指定するマンション管理士です。道管連にも有資格者がいますが、利益相反になるのを避けるため手続きにはかかりません。(次ページに計画の概要一覧)



## 《札幌市のマンション管理適正化推進計画・管理計画認定制度等について》

- ◆「マンションの法改正、計画策定、管理計画認定制度等」について、概要をお知らせします。  
(計画策定：令和5年4月、管理計画認定制度：令和5年5月開始予定)

### マンション管理適正化法の改正概要

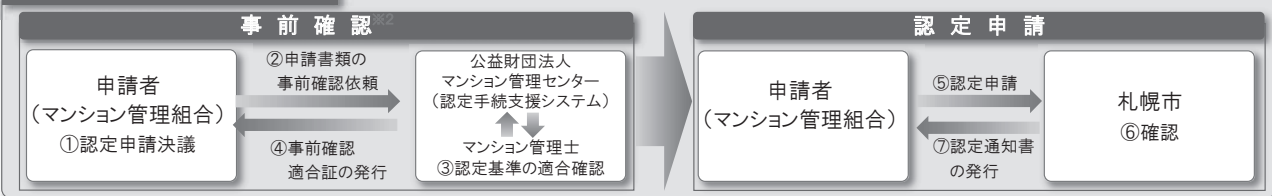
- ① 札幌市による管理適正化推進計画策定 ⇒ マンション管理の適正化に関する、目標や施策及び認定基準等を定めた計画を策定することができるようになりました。
- ② 札幌市による管理計画認定制度の運用 ⇒ 基準をクリアした管理計画を、認定することができるようになりました。
- ③ 札幌市による助言・指導等 ⇒ 必要に応じて管理適正化のための助言・指導等を行うことができるようになりました。

### 管理計画認定の概要

⇒ 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、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。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、「リフォーム融資」の融資金利の引下げや、大規模修繕工事のための積立債券である「マンションすまい・る債」の利率の上乗せがあり、国においても税制優遇措置<sup>※注1</sup>が検討されています。

※注1) 管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合に、工事が完了した翌年度分の固定資産税が減額されることがあります。

### 管理計画認定申請の流れ



※注2) 事前確認のルートは、上記以外にも数種類あり、手数料もかかります。詳しくは下記のお問い合わせ先まで。

### 管理計画認定基準

運営	管理規約	経理	長期修繕計画	その他
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理者等が定められていること</li> <li>② 監事が選任されていること</li> <li>③ 集会(総会)が年1回以上開催されていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>④ 管理規約が作成されていること</li> <li>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ど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</li> <li>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(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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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箇月以上の滞納額が全体の1割以内であること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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1回以上は内容の確認を行っていること</li> <li>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</li> </ul>

認定基準に基づく管理計画の確認方法や必要な書類、留意事項に関しては、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ガイドライン](#)」をご覧ください。

HPアドレス : [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)



### お問い合わせ先 札幌市都市局市街地整備部住宅課(住宅企画係)

住所 : 〒060-8610 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎7階(北側)

電話 : 011-211-2807

HPアドレス : <https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/06mansyon/index.html>





# マンション解体費用を積み立てて50年後に備える

## 現状と積立決議までの経緯

マンションは1996年に竣工し、築26年、RC造り11階一部9階建て。60戸が入居しており、区分所有者の平均年齢は63歳です。

2007年6月の定期総会で理事長に選出され、3年後の2010年10月1日に「自主管理」に移行して経費の削減を図っています。管理費は約100円/m<sup>2</sup>、修繕積立金は約200円/m<sup>2</sup>、駐車場使用料5,000円/台（64台収容）に抑えています。2021年度の一般会計収入は特別会計を除く管理費が549万円、駐車場使用料384万円。

理事5名、監事2名で、毎月の理事会の出席率はほぼ100%、年1度の定期総会の出席率も議決権行使書や委任状を含めて90%以上と、組合運営に関心のある方が多いと自負しています。

一方、旭川市内にはおよそ220棟の分譲マンションがあり、その1/3以上が築35年以上経過したマンションで、その中には管理不全マンションも出てきており、マンションを手放すこともできず、途方に暮れているという話も多く聞きます。区分所有している限りは管理費や固定資産税は徴収され続けます。

このため将来、マンションの終末期に建て替えや取り壊しの時期が到来し、管理組合は大きな試練に立たされることが予想されるため、今からその準備をしておくことが現在入居している者の責任ではないか、と考え、毎月発行の管理組合便り129号（2020年4月発行）に一文を掲載してみました。

## 修繕積立金の中から毎月2,000円/戸を別口座に

さらに昨年1月の管理組合便り149号の年頭所感のなかで、これから先の管理組合のありようとして「子育て世代」が安心してマンションを購入でき、自主管理の継続を目的に現在の修繕積立金（200円/m<sup>2</sup>）の中から毎月2000円/戸を10月より積み立て開始し、50年間にわたり解体費用を積み立てていきたいと呼びかけました。

解体費用の相場は現在、1m<sup>2</sup>当たり2万円と言われており、建築延べ床面積5576m<sup>2</sup>のマンション解体だとおおよそ1億1千万円となります。これに対する今後50年間の積立額は7200万円なので、当初の解体費用には及ばないものの解体時の原資として意味のある金額になります。

6月26日開催の定期総会では管理規約を全面改正した際、修繕積立金とは別口座を設けて解体費用を積み立てることとしました。

過去2年間、役員会で何度か議論を積み重ねてきたことで反対意見はなく承認を受け、役員一同、大いに意を強くしました。

## 「100年住み続けられるマンション」を目指す

2021年に実施したアンケート調査では「終（つい）の住まい」と考えている入居者が7割近くを占め、マンションに愛着を持っておられます。

50年後はどのような時代になるか想像もつきませんが、マンションが終末期を迎えた時には管理組合が路頭に迷うことなく、整然と解体出来ることを願うばかりです。

経済的に建替えは難しいことからマンション解体の準備を開始することを選択しましたが、これからの課題として、建物の長寿命化を図り、日常の設備点検を実施し、綿密な長期修繕計画を立て、「100年住み続けられるマンション」を目指していきます。

ロピア8条通り管理組合（旭川市） 理事長 佐々木 允



## 快適な暮らしのために定められた ルールとマナー



ルール・マナーを守ることは適正な管理のマンションと評価されます

相談員 福井利勝

多くの人が暮らすマンションでは、様々なトラブルが発生することがあります。ご近所トラブルともなれば、お互いにとってストレスになるだけでなく、場合によっては住み続けることが難しくなることもあるかもしれません。そうなる前に、まずはマンション生活における自分の行動を今一度見直してみませんか？マンションで暮らすためにはルールとマナーがあります。

### 管理規約はマンションを適正に管理し、居住者に共同の利益をもたらすためのもの！

マンションで快適な暮らしを送るには、同じマンションに住む人同士がルールやマナーを守ることが大切です。そのために、各マンションには必ず「管理規約」と「使用細則」等があり、共用部分の範囲や使用方法、管理組合運営の必要事項が定められています。

管理規約等を作成する目的は「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保すること」であり、区分所有者が共有財産であるマンションを適正に管理し、その恩恵として区分所有者に共同の利益をもたらすためのものです。しかし実際には、管理規約等に定められた遵守事項やマンションのルール、マナーを知らない方が意外と多いのが現状です。

### 「管理規約」と「使用細則」は何が違う？

「管理規約」は、マンションの管理や使用に関する基本的な事項が定められているもので、マンションごとに多少の違いはあっても、それほど大きな違いはありません。

ちょっと硬くなりますが、分譲マンションに関係する法律があります。その一つが「区分所有法」です。1棟の建物を複数の人が区分所有する分譲マンションの適正な管理と利害関係を明確にするためにつくられた民法の特別法です。この区分所有法では、民法では補いきれない区分所有建物の基本的なルールを定めています。

そして、もう一つが「マンションの管理適正化の推進に関する法律」です。この法律ではマンション管理の基本方針の策定、管理適正化推進計画の作成及び管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めており、マンションの管理の適正化の推進を図ることを目的としています。

この「区分所有法」と「マンションの管理適正化の推進に関する法律」を基にして「管理規約」が作成されています。

一方の「使用細則」「各種規程」等は「管理規約」よりも詳細で、日常生活における注意事項、専有部分や共用部分の使用についてのルールを中心に、マンション内での生活を円滑に行えるよう、それぞれのマンションで実態に応じた具体的な内容が定められているものです。

## 規約等を守らない場合、罰則は？

違反行為によって他の居住者に影響を及ぼした場合には、理事長は、理事会の決議を経て、違反者に対して是正のために必要な勧告や指示、または警告を行うことができ、さらに総会の決議により、違反行為の差し止め、専有部分の使用禁止、原状回復措置や損害賠償請求に関して、管理組合から訴訟を起こされるケースもあります。

また、自身の専有部分を貸与している区分所有者も決して他人事ではなく、賃借人やその同居人が規約等に違反した場合は、その是正のための必要な措置を講じなければなりません。ただし、あくまでも目的は「管理規約の遵守＝違反行為をやめてもらうこと」なので、強硬手段ありきで話を進めるのではなく、まずは、直接にせよ、文面にせよ、規約等に違反している事実を伝え、注意を促し、違反の状況はいつ頃改善されるのかという見通しを確認します。ここで違反者から明確な是正の時期が示されれば、後はその期日まで待ちます。それでも解決に至らない場合は必要な措置を講じることになります。

## トラブルになりやすい事項や、特に重要な項目は？

駐車場や駐輪場、トランクルームなど、使用区画の抽選手続きや使用方法に関するもの、また使用料が発生するものについては、特に慎重に議論を重ねる必要があります。また、ペット飼育や騒音問題、喫煙マナーなどは、人によって受忍限度が異なるため、管理組合ごとに対応を変えるケースもあります。

トラブルにならないように、それぞれの管理組合では「使用細則」・「各種規則」等を設けています。

一方、バルコニーや玄関扉、ポーチなどの専用使用部分も、注意が必要です。専用使用部分とは、共用部分でありながら、特定の区分所有者等だけが使用する権利があり、同時に現状を維持する責任が発生する箇所となりますので、管理組合から原状回復を求められたら、その指示に従わなければなりません。

## 「管理計画の認定」や「固定資産税の減額」

適正な管理のマンションと評価されると札幌市などから「管理計画の認定」や「固定資産税の減額」を受けられる可能性があります。

お知らせ

### 町内会・自治会へのお誘い

あなたも一緒に参加しませんか？

# 町内会 自治会

きれいなまち、安心なまち、  
思いやりあふれるまちの  
それを支えるあんな活動も、  
こんな活動も、じつは  
町内会・自治会が行っています。

安全・安心そして  
快適なまちを目指して  
活動しています。

例えば  
雪

札幌市とともに  
一部の道路の排雪に  
協力しています。

家族のつぎに  
身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会 検索

孤立防止

単身高齢者などが  
孤立しないように、  
地域の交流に努めています。





# 既存住宅における断熱リフォーム支援補助金

公益財団法人 北海道環境財団は、環境省の「既存住宅における断熱リフォーム支援事業」の公募を6月16日締め切りで実施しています。

戸建て住宅とマンション建物全体(集合住宅全体)の申請が可能です。なお、申請メニューには「トータル断熱」と「居間だけ断熱」の2種類がありますが、下表では共通する内容を中心に説明します。窓改修工事等の際に、活用を検討されては如何でしょう。

申請者	管理組合様、管理組合法人様からの申請の他、工務店等による手続き代行も可能です。
補助対象	財団の登録を受けた高性能建材(断熱材、窓、ガラス、玄関ドア、共用部LED(注:「居間だけ断熱」は断熱材とガラスを除く窓、玄関ドア、共用部LED))が対象になります。
補助率	補助対象経費の1/3以内
上限額	集合住宅:15万円/戸 (玄関ドアも改修する場合は上限20万円/戸)
主な申請条件	<ul style="list-style-type: none"><li>・申請者が当該住居を所有していること。</li><li>・集合住宅(全体)の場合、1棟すべてを所有していること。</li><li>・集合住宅(全体)の場合、原則、当該集合住宅の全ての対象住戸を改修すること。ただし、管理組合総会等の決議がある場合、全戸改修でなくとも可とする。等</li></ul>
公募期間	令和5年3月20日(月)～6月16日(金)17:00必着 (以降も予定しています。随時、財団HPをご確認ください。)
その他	詳しくは、「北海道環境財団 断熱リフォーム」で <input type="text" value="検索"/> し、詳細情報をご覧ください。 なお、不明の点がありましたら、電子メールでのお問い合わせもお受付しています。(件名には「【申請者名】断熱リフォームについて問い合わせ」のように、お名前も添えてください。) アドレスはdanref_ask@heco-hojo.jpです。

(公益財団法人 北海道環境財団)

# 2022年度 道管連マンションアンケート

## 回答と分析（下）

2022年6月実施

10月31日発行の「連合会だより」（上）では新築年月、最高階数と戸数、大規模修繕の周期及び金額、修繕の方式の4項目について分析しました。(5)～(9)は以下の通りです。

### 5. 理事の選任の仕方（該当項目に○を付けてください）

輪番制	40件
前の理事会の推薦	87件
立候補制	38件
なり手がいなくて選任していない	5件
理事長を外部の専門家に委託している	0件
会計など一部の業務担当理事を外部に委託している	4件
管理費等の集金者だけ決めている	1件
その他	4件

特徴は、マンション販売時には、ほとんどが輪番制になっているが、年数が経つにつれ高齢・介護・仕事などを理由に断る人が多く輪番が機能しなくなっている。そこで前理事会の推薦を主に立候補も取り入れ、何とか理事会を構成していることである。

「なり手がいなくて選任していない」が5件あったのは気がかりである。「理事長や理事を外部からお願いしたいので、紹介してもらいたい」との相談も増えている。アンケートでは「外部の専門家に委託している」は、まだゼロである。悩みながらも何とかしようとしている管理組合の姿が見える。

あるマンションでは、「なり手担当班」を設け、課題毎にできる仕事を募って、理事の名前にこだわらず、準役員ということで、皆さんで手分けしてマンション管理を行おうとしている。

任期にこだわると、せつかくのマンション内の「人という宝」を活用できないこともあるので、柔軟に対応することが重要である。

### 6. 今まで孤立死があったか（該当項目に○か数字の記入を）

孤立死が「ない」と回答したマンションが73件（77%）あった一方、 1回13件・2回6件・3回1件・5回2件、合計22件（23%）で孤立死があった。孤立死があったのは1970年代に建設されたところが22件のうち10件（45%）と築42年以上の古いマンションが多い。
---

孤立死は警察と遺族がその後の適切な処理をすれば、管理組合の負担は少ないが、遺族が相続放棄をして、自分は関係ないとの態度をとった場合には、管理組合の負担は大きい。ある事例では、弁護士に競売を依頼し、なおかつ管理組合が法人化して競落せざるをえなかった。弁護士費用と美装費用とで百数十万円～二百万円の費用と1年半以上の時間が必要になった。それでも管理組合が大家となり貸家にできれば幸運といえよう。

身寄りの無い一人暮らしの区分所有者の場合には、事前に管理組合に「一定の資金」を預けるなどの措置を考えなければならない場合もある。

### 7. エレベーターのリニューアル（更新）はいつ行ったか

▽エレベーターがない 12件	▽行っていない 35件
▽築28.8年目に行った（記入54件の平均値）	

特徴は、リニューアル時期が単純平均で築29年目となったことである。リニューアルは最短で17年、

最長は40年だった。

国内大手（三菱・日立・東芝・フジテック）、世界最大の米オーチスの日本法人は、エレベーター新設20年目～25年目に、部品製造停止とエレベーター更新の通知文書を出すことが多い。

しかし、国交省長期修繕計画ガイドライン修繕取替周期表では昇降機取替は26～30年となっている。実際には35年程度は十分にもつものと思われる。

マンションを百年もたせるとすれば、1基700～1500万円（制御系リニューアルか全面取替かで異なる）程度の費用を要するリニューアルを25年目ごとに4回行うのか、35年ごとに3回行うのかは十分考える必要がある。

北海道は降雪の関係で、廊下式ではなく2戸で1台のエレベーター設置が多いため台数が多く、さらにリニューアル工事期間中に上層階の高齢者のためのホテル借り上げなどの費用がかさむ。

## 8. 将来、建物をどのように考えているか（該当項目に○を）

建て替える	0件
建物を撤去して敷地を売却する	3件
今のところ、修理して長く使用することしか考えられない	80件
全く考えていない	15件

築50年を超えるマンションが増えていく中で、マンションの将来をどう考えるかが問われる。0件だった建替えは大震災を除くと全国で200件台程度しか行われておらず、建替えの困難を管理組合が予想しているためと思われる。

2020年の「マンション建替え円滑化法」の改正で、建物撤去後の敷地売却の条件を、①耐震性の不足 ②火災安全性の不足 ③外壁等剥落危険性 ④給排水管劣化 ⑤バリアフリー不足などの条件が加えられて緩和。しかし、これもまだ認知が十分ではなく、将来の取り壊し費用を積み立てるまでには至っていない。

したがって、今の段階では、大規模修繕を重ねて、できるだけ長期間もたせるとの選択肢が圧倒的に多くなっている。

## 9. 各自治体の「認定制度」について（該当項目に○を）

応募しようと考えている	24件（25%）
応募しない	16件（16%）
どのようなものかわからないので、考えたことがない	54件（56%）
検討中	3件（3%）
合計	97件

特徴は、「どのようなものかわからない」との回答が最も多い。国交省では2022年4月からの申請受付を予定していたが、札幌市・旭川市などの道内の都市では、2022年8月以降に検討会を設け、2023年度内の実施を考えている段階なので当然といえる。それでも「応募しようと考えている」が25%あったのは、これまでの連合会のセミナーや「だより」「通信」での広報によるものと考えたい。

ただし、既に応募しないとの回答が16%あったのは、修繕積立金の最低基準額が170円/㎡と高いことなどが原因の一つと考えられる。

2020年1月1日時点の札幌市の調査で、修繕積立金の平均額が162.2円/㎡となっていることから推定できる。十分な管理をしていると自負していたマンションで損保会社の評価が低かった原因は、修繕積立金の額が少なかったからだと言われたとの声もあった。

（行政委員会 水島 能裕 問合せ先080-1979-1147）



## 「雪あかりの路」に取り組む

小樽名物の「雪あかりの路」に、私たちの「ロジェ若松管理組合」では、15年くらい前から独自に取り組んでいます。新型コロナウイルスの感染拡大のため過去2年間は中断しましたが、それでも昨冬は、女性役員が一念発起、コロナ終息を祈念してたった1人で行いました。

それが功を奏したのか、コロナ感染者が減少傾向となった今冬は、開催案内するや3日間で延べ20名の居住者が集まり、創作場所を拡げて小さい100個くらいの雪だるまや焚火やぐら、かまくらなどを作りました。

今年の「第25回小樽雪あかりの路」は、3年ぶりに2月11日（土）～18日（土）までの10日間、運河周辺をメイン会場として開催されました。

通常は市内の各町内会もそれぞれの地域で参加し、市内全体が「雪あかりの路」となるのですが、今回はそれぞれの町内会が実行するかどうか判断することとなりました。その結果、町内会として行動したのは一部の地域で、まだ全体的な行動とはなっていません。当マンションが加入している若松1丁目町会も今回は活動しないことに決定したため個々に活動したのです。

### 作業活動がマンションの活気に

さて、出来栄えですが、マンション内はもとより、知人、近隣の方の評判も良く、あるユーザーの方も来られて「綺麗だ」と言い、投稿したいとのことでした。

作業の中で雪ダルマの目や口の可愛さや怖さに笑いを誘われたり、雪が降るたびに雪払いをしたり、作り直しに苦労を重ねましたが、この作業活動そのものが、交流の場であり、マンションの活気につながっています。

ロジェ若松管理組合（小樽市） 理事長 竹内孝夫



### ひと休み

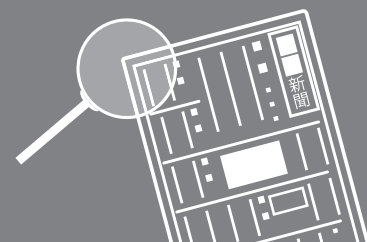
### 18歳と81歳の違い

- 流行にすぐ反応するのが18歳  
御利益にすぐ反応するのが81歳
- 遊びすぎて眠れないのが18歳  
昼寝が過ぎて眠れないのが81歳
- 妻を探し始めるのが18歳  
妻に探され始めるのが81歳

（この『違い』はテレビ番組「笑点」が始まりで、一般のネット投稿でも流布しています。どなたも経験する人生の一場面です。ニヤニヤ、ホッコリして笑い飛ばしてください。随時掲載しますので投稿希望者はご連絡ください）

## 新聞

# /拾/い/読/み/



### マンション窓から幼児の転落死あい次ぐ

名古屋市内のマンションで3月24日、2歳の双子の男児が7階の窓から転落して死亡した。窓の一部に転落防止の手すりがあったが、窓の内側におかれた棚を足場によじ登ったらしく、指紋も検出された。両親は別室にいて気づかなかった。

昨年11月には千葉県、大阪府、青森県の2～4歳児計3人が転落死したが、東京消防庁によると、5月の事故が最も多いという。（読売新聞）

### 所有していない管理人事務所の固定資産税

#### 38年間誤徴収

京都府宇治市木幡のユニ宇治川マンション5号館の住民が、所有していない管理人事務所の固定資産税を38年間にわたって誤って課税されていたとして、全331戸の相当額100万円の返金を市に求める民事調停を宇治簡裁に申し立てた。

同事務所は早くに完成した1～4号館側が所有し、5号館は共同利用の契約のみだった。

国の調査によると、一般的に土地家屋に関する課税誤りによる税額修正は全国の市町村のうち94%で発生しているという。（京都新聞）

### 火災原因にペットによるコンロ着火

製品評価技術基盤機構（NITE）の調査によると、2014年以降、ペットが原因とみられる火災が北海道や東京、静岡、福岡、愛知、兵庫など13都道県で計18件発生していた。

コンロのスイッチが手でひねる回転式でなく、火力調節が簡単なプッシュ式が普及したことで、犬、猫がもたれかかるなどした際に接触した可能性があるようだ。

中には、消防署の調査でガスコンロの点火ボタンが押されたままで近くのプラスチック製のエサ入れも燃えていた。当時、飼っていた大型犬が台所にはいれる状態だったため台所を柵で閉じ、回転式コンロに交換したという。（北海道新聞）

### 道内の分譲住宅 過去10年で最多5339戸

道内35市の2022年新設住宅着工戸数は前年比9.3%減の2万6015戸だった。3万戸割れは4年連続。持ち家が約20%減の7000戸台に落ちたのが

大きい。一方、マンション等の分譲住宅は4%増の5339戸にのぼった。内訳は札幌市（3878戸、113%増）と函館市（227戸、141%増）、帯広市（97戸、155%増）、江別市（150戸、19%増）が10%台の伸びで、特に千歳市（126戸、26%増）、北斗市（42戸、313%増）が大きく伸びた。

（北海道建設新聞）

### 琴似の中心部「マンションだけ」をやめ

#### 低層部に買物楽しめる場を

札幌市は、西区琴似地区中心部の地区計画案をまとめたが、通称・琴似本通に面する建物の低層部には主に買い物を楽しめる場所を作るなど、商業機能の整備を促し、商店街の連続した街並みの維持を目指す。

具体的には、建物1階に店舗を設けるなど一休みできるオープンスペースの設置、地下鉄駅との地下接続などの条件を満たせば、容積率の上限を現在の400%から最大600%に引き上げる。

これにより、現状の1.5倍の高さのビルを建てるのが可能となる。（北海道新聞）

### 札幌マンション 過去最高の平均4782万円

札幌の住宅流通研究所がまとめた2022年の市内の新築分譲マンション1戸当たり平均価格は、前年比17%上昇の4782万円（平均約69㎡）となり、記録が残る1989年以降で過去最高となった。

坪当たり単価も8%上昇の221万2千円で最高となり、10年前の2倍近くに上昇。資材価格高騰に加え、再開発関連の好立地物件が価格を押し上げた。しかし、金利は上昇局面に入り、今後の活発な市況は見通せない。（新聞各紙）

### 旭川初のタワマン 最上階部屋3.5億円成約

2年後に完成予定の「プレミスト旭川ザ・タワー」（25階建て、151戸）の第一期販売40戸のうち、3.5億円の最上階1戸（156㎡）を含む35戸が成約し、上々の滑り出しとなった。

今回は19階以上の高層階を売り出し、平均価格1億600万円。購入者の約半数が市内在住者で、年齢層は50歳代が8割を占める。（新聞各紙）

マンションの給排水のご相談お待ちしております。



株式会社  
ベルハウジング

〒003-0826  
札幌市白石区菊水元町6条3丁目6-31  
TEL011-879-6600

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/>

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。

エムエムエス  
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



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



お役立ち情報配信中!

マンションと暮らす。  
Better Life with Apartment



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

〒065-0024

札幌市東区北24条東1丁目3-40  
ノースライト24 1階



現在だけでなく将来に渡って“しあわせな生活”を送っていただくために

## 期待値+αのマンション管理

あなぶきハウジンググループ  
分譲マンション  
管理実績  
約4,128棟210,573戸  
(2022年10月現在、海外含む)



“しあわせ「感」理”  
あなぶきハウジングサービス

札幌支店 〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西6丁目15-1 札幌あおばビル3F  
<https://www.anabuki-housing.co.jp/> あなぶきハウジング 検索

マンション管理に関するご相談・お見積りは

マンション管理比較検討に興味をお持ちの方はぜひ一度ご相談ください!

011-806-0777

## マンション大規模修繕工事

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。



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：<https://shinsei-kgu.jp>



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

## 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。



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.hoshitosei.co.jp>

これまでの多くの工事実績を生かし  
より良い技術と工法を提供いたします！

分譲マンション等の  
主な大型設備改修工事

- ・給水設備改修工事 190棟
- ・排水設備改修工事 30棟
- ・水道 直圧化工事 100棟

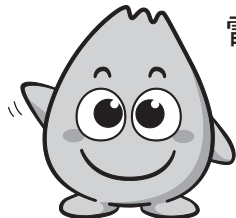


その他にも・・・ 設備のメンテナンス・保守業務 各設備配管の小規模工事・各器具の取替  
排水管洗浄(高圧水洗浄車保有) 受水槽清掃消毒 各設備による緊急時対応業務

櫻井工業株式会社 札幌事業所

〒003-0029  
札幌市白石区平和通16丁目北1番17号  
TEL(011)860-8800

## 電気の質を今のままおトクに！ 北ガスの電気



電力量料金が

約 **3%** おトクに！！  
(北海道電力:従量電灯B比較)



北ガスのガスご利用で  
さらにおトク！

☆電気の質は今と変わらず

お問合せ・ご相談は  
こちらまで



北海道ガス株式会社  
第二営業部 リビング開発グループ TEL:011-590-5126

詳しくはコチラ



## 未来へのヒューマンネットワークを構築します

- ・マンション向けカメラ付インターホン
- ・防犯カメラシステム
- ・テレビ共聴(地デジ・BS・110°CS)

**IB アイビー通信株式会社**

旭川市宮下通22丁目右10号  
Tel.0166-35-0211  
Fax.0166-35-0212  
e-mail info@ib-tsushin.jp

## マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

お客様の生涯サービスを心がけて！

**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/>

建築工事 ビル・マンション  
リニューアル工事

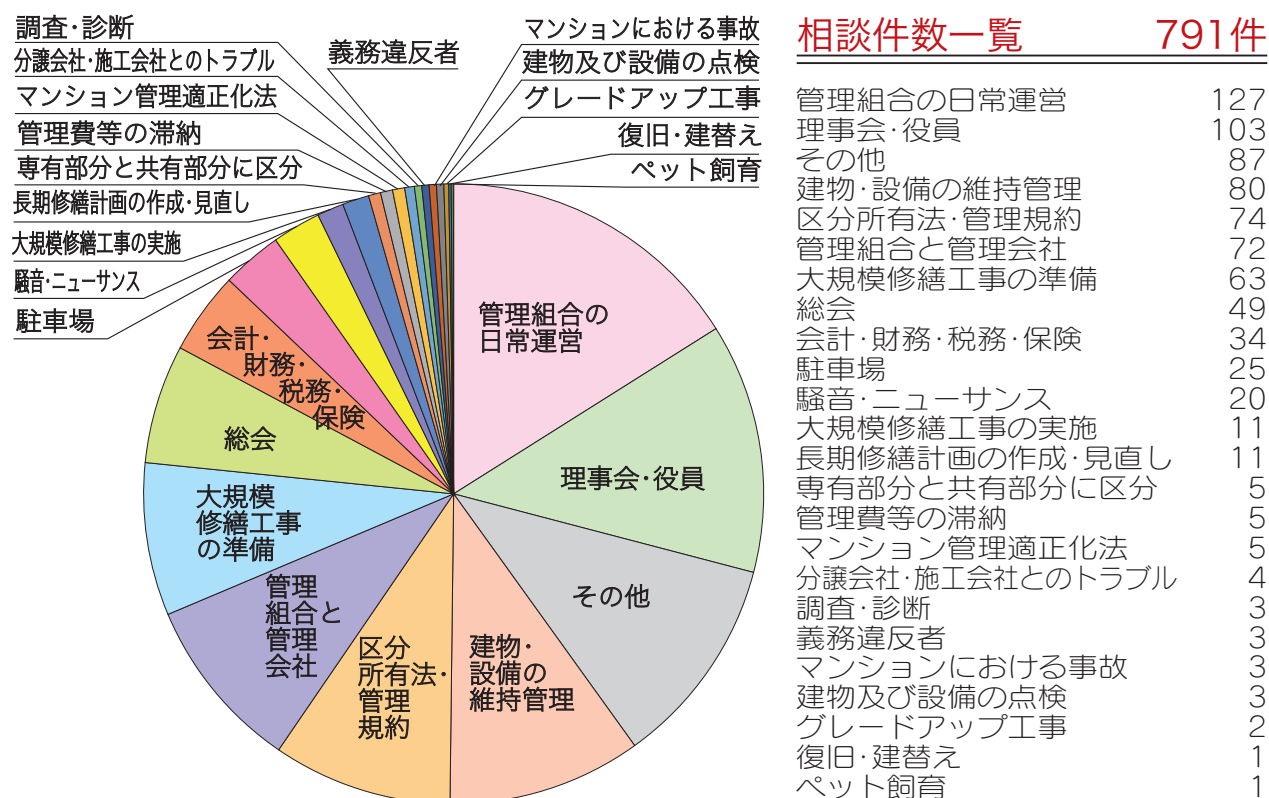
管工事 ビルメンテナンス

住まいと暮らしをしっかりとサポート！

# 相談件数一覧(令和4年4月～令和5年3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5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4年4月～令和5年3月の1年間の実績は791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127件とトップを占め、「理事会・役員」103件と続き、以下「その他」87件の順になっております。



## ◆ 編集後記 ◆

私がこの世界に無謀にも飛びこんだのは『怒り』からでした。当時65歳。思い起こせば管理組合の、かの字も知りませんでした。

それでも、管理会社と理事会が肝心のことを伝えない姿勢に腹が立ち、それを8ページの抗議文書にまとめ、署名を添え、全戸に投函しました。反響があり、賛同者と50名の親睦会をつくり、それを土台に町内会をつくり、それをバックに理事会を手中にしたものです。

以来12年。いま、役員探しに四苦八苦の身には、今回紹介した「18歳で理事に」(6頁)の若者は、明確な目的をもってマンション管理の世界に飛びこんできた奇跡みたいなものです。私たちが知らないうちに、防災や見守り、地域づくりに関心を持つ若者が育っています。

発掘する眼力と努力が私たちに欠けているのかもしれませんが。世の中、まだまだ捨てたもんじゃないと思います。(広報委員長 石田)

マンション連合会だより(第130号)

発行責任者 会長 高 島 茂 樹

編集責任者 副会長 石 田 悦 郎

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