

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

令和 5 年度 定期総会を開催

総会は 5 月 26 日 (金) 午後 2 時半から、札幌市中央区北 4 西 6 のホテルポールスター札幌で正会員 33 名が出席して開催されました。冒頭、高島茂樹会長=写真=は、委任状及び議決権行使を含む総会出席者が、議決権総数 341 管理組合に対し 235 組合と過半数を満たしたとして、定款第 18 条の規定により総会成立を宣言。会場参加者に感謝の言葉を述べました。

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会

令和 5 年度 定期 総 会



【も く じ】

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| ○ 総会開催…………… 1 | ○ 区分所有法改正の行方…………… 11～12 |
| ○ 会長挨拶・総会概要…………… 2 | ○ 大規模修繕工事見学会…………… 13 |
| ○ 役員・職員・相談員一覧…………… 3 | ○ 福祉除雪地域協力員募集…………… 14 |
| ○ 認定制度シリーズ(1)…………… 4～7 | ○ 「新聞拾い読み」…………… 15 |
| ○ うちのマンション…………… 8～10 | ○ 相談件数一覧…………… 20 |

高 島 会 長 の 挨拶

この3年半、新型コロナウイルスの感染は私たちの生活に大きな影響を与え、とくに「三密」という言葉は人と人の絆を希薄にしてきました。また、ロシアによるウクライナ侵攻は世界の物流を混乱させ、国内では諸物価の高騰を招いています。

この厳しい状況下にかかわらず活動に専念されてきた皆さまには、衷心より敬意を表する次第です。

今、国においてはマンションの建て替え等、区分所有法の改定に向けた取り組みが進められ、当連合会においても新たなスタート台に立ってさまざまな事業に取り組んでいるところです。特に課題とする『施設・設備の老朽化 役員の成り手不足 居住者の高齢化対応』には積極的に取り組んで参りました。

具体的には、北海道の補助金による管理講習会は札幌市、旭川市、小樽市で開催し、この2月の「意見・情報交換会」では活発な意見が交わされました。相談事業はコロナ禍においても840件に達し、この半数近くを非会員が占めて、幅広い層に連合会が頼りにされていることを示しております。

今年度は三つの課題に加えて、「マンション管理適正化法に係る管理計画認定制度への取り組み」も掲げ、一層の取り組みを図ります。

マンションは地域活動の拠点としての役割を果たすべきと考えております。そのためにも管理組合は適正に運営されることが必要であると考えます。

総 会 の 概 要

総会は会長挨拶に続き、議長に南区のトーカンマンション澄川管理組合理事長 丹野冷子理事を選出し、議案の審議を行いました。

第1号議案 令和4年度事業報告及び決算報告並びに監査報告承認の件

北村事務局長より令和4年度事業報告及び決算報告があり、伊藤監事より決算報告に関する書類を監査した結果、適正に処理されていることを認めた旨報告がありました。

これに対し、シティーアベニュー管理組合理事長 品田 一郎氏より「正会員数が減少傾向にあるが、その原因はどこにあると考えているか」との質問がありました。

これに対し高島会長と石田副会長は「退会理由の一つが『経費の節減のため』、二つ目が『課題が解決したので退会』とある。また、知りたい情報がインターネットである程度分かることも減少の背景にあるようです。今後、各種の事業と業務内容を見直して会員増に向け、一層の改善に努めたい」と答えました。

【第1号議案賛成数：出席者33、委任状84、議決権行使116 計233の過半数となり可決しました】

第2号議案 定款第18条の一部改正案についての件

北村事務局長が以下の改正理由を説明しました。

現行の規定では、役員選任方法が一人ひとりの決議を行い、定数を上回る場合は、過半数の賛成を得た候補者の中から得票数の多い順から選任するとしており、得票数が同数の場合は再度の議決となる。また、議決権行使者にはこの決議に参加できない。

従って、役員改選期に議決権行使者へ配布している「候補者一覧表」を投票用紙として総会出席者もこの投票用紙を使用する。定数を越える候補者の決議数が同数の場合は、別に定める方法で議決すると改正いたしたい。

【第2号議案賛成数：出席者33、委任状84、議決権行使116。 計233の過半数となり可決しました】

次いで、定款第37条第1項の規定に基づき「理事会の専決事項」である「令和5年度事業計画及び予算案」について、北村事務局長から報告が行われ、了承されました。

賛助会員が業務をPRする3分間スピーチ披露

午後3時40分閉会后、初の試みとして、総会議案に関係なく自由討議の場を設けた結果、活発な議論が交わされました。また、コロナ禍のため中止していた賛助会員との交流懇親会を総会后に開催。このなかで25の参加企業が業務をPRする3分間スピーチを行い、好評を博しました。

令和5年度

【役員・職員・相談員紹介】

(敬称省略)

役職	氏名	マンション名	札幌本部 管理士・技術・相談員			
			分類	窓口	派遣	氏名
会長	高 畠 茂 樹	パークシティ大谷地団地管理組合法人	一般	○	○	福 井 利 勝
副会長	水 島 能 裕	第三美園マンション管理組合法人(旭川)	〃	○	○	渡 部 幸 雄
〃	石 田 悦 郎	8.3スクエアD'グラフォート札幌ST管理組合	〃	○	○	大 杉 定 通
〃	藤 森 隆	パークサイドパシフィック管理組合	〃	○	○	辻 信 雄
理事	平 川 登美雄	サーム手稲管理組合法人	〃	○	○	中 田 繁 一
〃	宮 本 勝 市	コスモビュー豊平橋管理組合法人	技術	○	○	伊 藤 信 夫
〃	佐 藤 紘 一	ダイヤパレス月寒中央通管理組合	〃	○	○	間 口 和 博
〃	岸 明 男	エクセルシオールオーブ北13条管理組合	〃	○	○	天 谷 一 男
〃	山 田 寿 彦	スカイハイツ麻生団地管理組合	〃	○	○	梅 本 剛
〃	丸 山 貞 夫	秀和南7条レジデンス管理組合	〃	○	○	
〃	大 坂 廣 志	ラポール南山鼻住宅管理組合	旭川支部 管理士・技術・相談員			
〃	塚 田 隆 史	朝日プラザ山鼻南管理組合	一般	○		水 島 能 裕
〃	中 谷 悟	ディークラディアS7管理組合	〃	○		佐々木 允
〃	渡 邊 敏 子	ラポール桑園駅前管理組合	技術	○		高 橋 健 一
〃	丹 野 冷 子	トーカンマンション澄川管理組合	地区協議会会長・支部支部長			
〃	山 中 康 子	京成サンコーポ琴似台管理組合	中央・南地区	会長		丸 山 貞 夫
〃	佐々木 允	ロピア8条通り管理組合(旭川)	東・北地区	会長		岸 明 男
〃	竹 内 孝 夫	ロジェ若松管理組合(小樽)	白石・厚別地区	会長		伊 藤 正 秀
監事	伊 藤 正 秀	パークヒルズ北広島団地管理組合(北広島)	豊平・清田地区	会長		宮 本 勝 市
〃	今 井 良 子	朝日プラザ偕楽園管理組合	西・手稲地区	会長		平 川 登美雄
相談役	瀬野尾 嘉 明	北苑マンション管理組合	旭川支部 支部長			
事務局次長	北 村 祐 治		小樽支部	支部長		水 島 能 裕
事務局次長	佐 藤 悦 子		旭川支部 支部長			
総務・文書管理者	笹 森 美 穂		小樽支部 支部長			
			旭川支部 支部長			
			小樽支部 支部長			

令和5年度 北海道マンション管理講習会

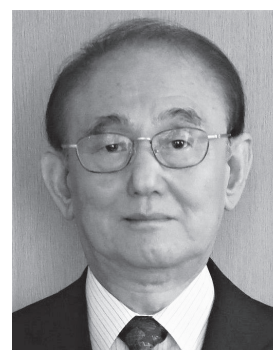
- ・第1回 6月22日(木) 札幌市 かでの2・7(終了)
- ・第2回 9月1日(金) 函館市 大森町 サン・リフレ 13:30～16:30
テーマは「法改正に伴う適正なマンション管理」、「住宅金融支援機構の関連制度」
- ・第3回 9月9日(土) 小樽市 色内 市民センター 13:30～16:30
テーマは「管理計画認定制度の概要」、「長期修繕計画」
- ・第4回 10月 旭川市
- ・第5回 11月 帯広市

令和5年度 第1回マンション情報意見交換会

8月25日(金) 14:30～18:15 札幌市中央区北2西7 かでの2・7 520会議室
テーマは「施設設備の老朽化、役員の成り手不足、居住者の高齢化」



制度の課題を読み解く



相談員 福井利勝

シリーズ1 長寿命化による固定資産税額の減額は1/6 or 1/2

最近の物価値上がりが激しい情勢で、マンションの固定資産税（建物部分）が減額になるという話題が広まっています。マンションに住んで居られる方には、大変興味があると思います。

1. 何もしなくても減額になるのでしょうか。

減額になるには納税者（区分所有者）自身が減額申請をする必要があります。管理組合、管理会社が行うものではありません。

2. 減額になる条件はありますか。

「マンション長寿命化促進」を図ることがこの減額の目的です。

「マンション長寿命化促進」（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を図るために修繕積立金の負担が増加した（する）場合に、固定資産税の減額を行うものです。

そのための条件があります。大きく分けて二つの場合があります。

A：管理計画認定マンションであり、以下の条件を満たすこと

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- ③ 過去に長寿命化工事を行っている
- ④ **令和3年9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準（170円／㎡・月）まで引き上げた**
- ⑤ 長寿命化工事を実施し、令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事が完了したこと
（工法・部材等が「建築工事標準仕様書」等を参考にしたものであること）

※管理計画認定とは、令和4年4月から始まった制度で、北海道・札幌市などのそれぞれの自治体の「マンション管理適正化推進計画」に基づいて認定するもので17項目の認定基準があり、主な内容は下記のとおりです。

- ・管理組合の運営、管理規約の内容、管理組合の経理
- ・長期修繕計画に見直し、適正な修繕積立金等

・組合員名簿、居住者名簿の完備
現在、札幌市、旭川市、函館市及び道内の町村（北海道が担当）がこの認定制度に対応しています。北広島市は、令和6年度から実施予定です。

※修繕積立金の額を管理計画の認定基準（170円／㎡・月）とは、原則として、国土交通省の「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の見安の水準で、マンションの建築延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満の場合は、170円／㎡・月以上となります。

B：助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンションで以下の条件を満たすこと

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- ③ 過去に長寿命化工事を行っている
- ④ **長期修繕計画に係る助言又は指導を札幌市などから受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと**

◎長期修繕計画の基準の主な内容

- ・長期修繕計画に見合った修繕積立金の額について総会での決議があること
 - ・30年以上かつ残存期間内に長寿命化工事等が2回以上含まれていること
 - ・将来の一時金の徴収を予定していない
 - ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画
- ⑤ 修繕積立金の額が、「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（マンションの建築延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満の場合は、63（円／㎡・月）以上が積み立てられていることが必要となります。
 - ⑥ **長寿命化工事を実施し、令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事が完了したこと**

（工法・部材等が「建築工事標準仕様書」等を参考にしたものであること）

3. AまたはBの条件を満たされた場合には・・・

長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1／6～1／2の範囲内で減額される制度です。なお、各自治体では、条例の改正も必要と思われます。札幌市の場合は1／2が減額されるようです。（固定資産税は地方税で市町村の管轄です）

4. 納税者（区分所有者）自身が減額申請します。

固定資産税減額の申請は、納税者（区分所有者）自身が減額申請をする必要があります。管理組合が、関係資料を添付する必要もありますので、申請に際しては札幌市等の固定資産税担当部署及び管理組合に確認してください。

マンション長寿命化促進税制の要件-1(国土交通省資料)

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- ③ 過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている
- ④ 管理計画認定マンション（④-1）又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）

※区分所有のマンション（分譲マンション）が対象

④-1 管理計画認定マンション

【具体的要件】

- 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと

※管理計画の認定基準、修繕積立金の額の引上げ基準はp2をご参照ください。

④-2 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

【具体的要件】

- 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

※長期修繕計画の基準、修繕積立金の額の基準は別途資料がございます。



長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を実施

【具体的要件】

- 令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事が完了したこと
- 工法・部材等が「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版（最終改定 令和4年5月10日 国営建技第1号）」を参考としたものであること

長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1/6～1/2の範囲内で減額

【具体的要件】

- 区分所有者の専有部分が居住用部分であること
- 100㎡相当分まで

マンション長寿命化促進税制の要件-2(国土交通省資料)

管理計画の認定基準

管理計画の認定基準
○管理組合の運営
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者等及び監事が定められている ・ 集会（総会）が定期的で開催されている（年1回以上開催されていること）
○管理規約
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約が作成されている ・ 管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急時等における専有部分の立入り ・ 修繕等の履歴情報の保管 ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・ 修繕積立金から他の会計への充当がされていない ・ 修繕積立金の滞納に適切に対処されている（修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること）
○長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・ 長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・ 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・ 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 ・ 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他
<ul style="list-style-type: none"> ・ 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること） ・ 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

- 管理計画認定マンション※のうち、令和3年9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたマンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

※ 管理計画の認定基準（表1）に適合し、都道府県等から認定を受けたマンションの管理に関する計画に係るマンション

- 原則として、「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限値（表2）を下回る金額から、上回る金額に引き上げられたことが必要となります。

◆表2：「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限値（機械式駐車場分を除く。）

	地上階数/建築延床面積	月額専有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	235円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円/㎡・月
	【20階以上】	240円/㎡・月

- 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションは、**長期修繕計画の見直し等**を行い、**長期修繕計画が一定の基準（表1）に適合することとなった場合に**、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。
- このうち、修繕積立金の額については、**「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（表2）**が積み立てられていることが必要となります。

◆表1：助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが特例を受けるための長期修繕計画の基準等

助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが特例を受けるための長期修繕計画の基準等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画（長寿命化工事の実施時期が標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に長寿命化工事等*が2回以上含まれている ※ 長寿命化工事+仮設工事、調査・診断等費用及び長期修繕計画作成費用 ・ 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・ <u>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長寿命化工事を行うために必要な資金を確保するに当たって著しく低額でない</u> ・ 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

◆表2：「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	91円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	63円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	69円/㎡・月
	20,000㎡以上	73円/㎡・月
【20階以上】		69円/㎡・月

▶▶▶ 火災に備え「避難ハッチ」の確認を ◀◀◀

相談員 伊藤 信夫

今日も消防車がサイレンを鳴らし走っていきました。

このところサイレンを聞かない日が珍しいくらいに感じ、札幌市内の火災発生件数を調べてみました。

令和3、4年の火災発生状況は表の通りです。

札幌市内の年間火災発生状況

	令和4年	令和3年	前年比 増△減
総数	387	383	4
建物	282	274	8
全焼	18	29	△11
半焼	20	14	6
部分焼	59	53	6
ボヤ	185	178	7
林野	1	1	0
車両	51	43	8
船舶・航空機	-	-	-
その他	53	65	△12
野火	5	15	△10
死者	25	20	5
負傷者	59	65	△6
焼損棟数	325	354	△29
出火率 (件/1万人)	2.0	1.9	0.1

マンションの件数が分からないのが気になるかもしれませんが、自分の所は関係ないと思わず今一度避難ルート、器具等を確認してみてください。

いつも頭をよぎる

のは、約15年前の北区で起きたマンション火災です。5階の部屋で火災が発生し、奥さんが亡くなり男の子は飛び降り大けがをしたとのことでした。奥さんはベランダに出て来て助けを求めました。

ベランダには避難梯子が収まるハッチ=写真=があり、避難ばしごを使用すれば逃げる事ができたのに使用されなかったとのことでした。気が動転して避難ハッチを忘れてしまったかあるいは使えなかったのか？定かではありません。

この避難ばしごの四隅の1つにある『チャイルドロック』を持ち上げれば開きます。普段からの訓練が必要ですが、高齢者、女性、年少者が使えるか心配な物です。

また、冬季は堅雪がかぶらないよう除雪が必要です。いざという時に使えるようにしてください。



屋上の雪庇対策に“新兵器”

長年の悩みに終止符

雪の多い道央では、屋上などに積もった雪が、風や度重なる降雪などで外壁から迫り出し、雪の塊になって落ちて事故の原因となるのが、どのマンションでも悩みの種です。

特に、うちのマンション（6階建て78戸）は、西と南に面した歩道は隣接する小学校の通学路で、東と北面はマンション駐車場となっているため雪庇対策は長年の課題でした。

かつては役員と業者で雪落とし

通常、雪庇は風下側の軒先に吹雪によってできますが、建物の西側が藻岩山からほぼ40mほどの位置にあるため、山からの吹きおろしや吹き返しの風を受けるので雪庇ができやすいようです。

1990年に竣工以来、人身や物損事故が心配されたことから、管理組合では一冬に4回ほど雪庇落とし作業を役員や業者に頼んでしのいできました。

駐輪場シャッターの破損がきっかけ

ところが、昨年2月、建物南面の屋上から大きな雪庇が落下し、1階駐輪場出入り口のシャッターが破損する事故が起きました。

修理費50万円ほどでしたが、恐れていたことが現実になったことで、もし、これを放置して万一、人身事故となれば管理組合の事故防止の配慮義務が問われることから、急遽、大規模修繕工事にあわせて設置することを決めました。

装置導入にあたって3社から相見積もりを採り、大雪にも対応できるように装置の規格を、札幌市の屋上参考積雪量をもとに高さ70cmのものを選択しました。これは、約10cmピッチのステンレス製を使い、屋上部を吹き抜ける風を利用して大型の雪庇になる前に、吹き落とす優れた効果があるものです。

異常気象を踏まえ全周341mに

当初、雪庇が発生しやすい屋上の6割ほどに設置を考えましたが、最近の異常気象を踏まえて屋上の全周341mに広げることとしました。費用は2メートル幅で定価12万円としか申し上げられません、修繕積立金に余裕があったことから決断しました。

雪庇の発生軽減に多くのマンションは知恵を絞っておられますが、私たちは（株）ダイケンが発売した装置「スノーテクター」を採用しました。装置設置を含む大規模修繕工事は、2022年10月23日に竣工。その後の12月11日の猛吹雪でも雪庇は発生しませんでした。

朝日プラザ山鼻南管理組合 理事長 塚田 隆史



全員参加による役員選考

自主管理マンションにおける試み

サーム朝里が丘は築31年、5階建（一部3階）、167戸のマンションです。「経費の節減」「居住者の管理・運営の意識向上」を目的に、自主管理を行っています。

当組合でも居住者の高齢化が進み、役員のなり手には苦勞していますが、6年前に始めた全員参加型の役員選考方式が軌道に乗り、共同生活に対する心構えにも変化をもたらしています。

きっかけはベテラン理事長の退任でした。経験年数が長くなると一般の組合員の間にもどうしても「もたれ合い」、「お任せ」意識が生まれ、役員の金銭感覚もマヒしがちです。そこに一石を投じる動きが出てきたことで、まずは以下の通り役員選考の見直しを行いました。

役員選考委員会

毎年、順番に階を割り当て、その階の5名と理事長の計6名で構成します。

役員選考の概要

- ① 当年度公募する役員を決定し案内します。
- ② 案内文書等の配布先は当マンションに居住の区分所有者とします。
- ③ 候補者名を公示する。公示された役員候補を対象に選任投票を行ったうえで、得票上位の方から役員就任承諾の確認をとり、結果をもとに役員選考を行います。

新役員決定までのスケジュール

- | | |
|-------------|--|
| 1 役員選考委員会開催 | ・ 選考委員の互選により選考委員長を選出
・ 役員選考の予定及び案内文書や投票用紙の内容を確認 |
| 2 役員公募の公示 | ・ 役員公募の案内文書及び「立候補届け出書兼候補者推薦書」を配布（締め切りは1週間後） |
| 3 推薦用紙の回収 | ・ 投函用ポストから推薦用紙を回収し推薦者リスト作成 |
| 4 候補の公示 | ・ 立候補した方と推薦された方を役員候補として公示。投票案内文と投票用紙を区分所有者に配布（締め切りは一週間後） |
| 5 投票用紙の回収 | ・ 投函用ポストから投票用紙を回収し各候補者の得票を集計 |
| 6 役員就任承諾の確認 | ・ 得票上位の方から役員就任承諾の確認をとる |
| 7 新役員を決定 | ・ 役員選考委員会を開催し、投票結果及び就任承諾確認の結果をもとに新役員を決定
・ 役員投票の結果及び新組合役員を各棟掲示板に公示 |

以上の作業を約1か月にわたって行い、掲示板公示、推薦用紙及び投票用紙の配布は管理人が、回収確認作業は委員会が、就任承諾の交渉は選考委員長がそれぞれ分担します。

実は役員選考のルールは以前からあったのですが、組合員の大方の反応は「えっ、そんなあったの！」でした。意識改革はそこから始まりました。あとは一気呵成に話し合いが進み、今では役員のなり手探しも随分と楽になりました。自主管理は大変な面もありますが「自分ごと」と捉えてくれる方が増えたと実感しています。

サーム朝里が丘管理組合 理事長 村山 敬子

外窓サッシの更新で灯油使用量16%減

大規模修繕工事後の灯油使用量の調査結果

2回目の大規模修繕工事を昨年（2022年）の4月～9月に行い、外窓サッシの全面更新と屋上の断熱化工事を合わせて実施しました。国交省の補助金制度を活用したことが特徴です。（4月末発行「道管連だより130号」の表紙で既報）

そこで、工事後（同年12月～23年3月）の灯油使用量を調査し、以前との比較を行ないました。その結果は以下の通りです。

—12月～3月の実績—

	① 2021年	② 2022年	③ 2023年	①対比	②対比
マンショントータル 一戸当り月平均灯油使用量	90ℓ	89ℓ	75ℓ	83%	84%
最上階の部屋 一戸当り月平均灯油使用量	139	139	112	80	80
内窓サッシも更新した部屋 一戸当り月平均灯油使用量	97	88	69	71	78

- ① マンション全体としては、灯油使用量が16%減少しています。
- ② さらに屋上の断熱化により、最上階の部屋は灯油使用量が20%も減少しています。
- ③ 外窓サッシの更新に合わせ、補助金を活用して内窓サッシも更新した部屋は平均で25%前後も灯油使用量が減少しています。（内窓サッシは自己負担となります）
- ④ 現在購入している灯油単価92円/ℓで試算すると、部屋によって月当り1,400円～2,300円の削減額となります。
- ⑤ 工事後、結露が無くなり遮音等の副次効果がありました。

外壁の断熱も加われば削減効果はさらに大きく

今回は外窓の全面更新と屋上の断熱化および内窓の更新にとどめましたが、もし、外壁の断熱も行えば、灯油削減効果はさらに大きかったと見られます。灯油価格が高騰している状況の中で、その意義は大きいと評価しています。

トーカンマンション北野通り管理組合 理事長 小野弘也

区分所有法改正の行方

2023年6月5日（月）に日本記者クラブで、「マンション政策の行方」についてシンポジウムが行なわれた。そこで、鎌野邦樹・早稲田大学大学院教授が行った報告の要点を全管連副会長の水島がまとめた。鎌野教授は、法制審議会と国交省検討会の両方で委員を務めている。司会は小林伸年日本記者クラブ企画委員（時事通信）。

国交省の2021年調査で、マンションは686万戸、うち築40年以上の建物すなわち旧耐震基準のマンション建物は約80万戸ある。1981年6月から新耐震となったので、2021年の段階で築40年以上の建物は、ほぼ旧耐震となる。

法改正の背景に二つの古い

マンションでは、建物の高経年化、住民の高齢化の二つの古いが問題となっている。今のマンションは終の棲家となっている一方で、65歳以上の高齢者の16～17%が認知症になっているという。今後は20%近くまでになる。

現在の建替え要件は4／5以上なので、認知症の人が5人に1人いたら、それだけで高齢者の多い高経年マンションでは建替え決議ができないことになる。

区分所有法の改正には、そのような背景がある。二つの古いと人口減少もある中ではあるが、しかし、相変わらず新築マンションが供給されている。

中間試案とパブリックコメントを経て法案に

2022年9月28日に第1回法制審議会が開催され、6月まで9回の会合が開催されている。7月に中間試案が出され、パブリックコメント（意見公募）にかけられ、法案となる。

区分所有法改正について法務大臣からの諮問の内容は、第一は区分所有建物の管理の円滑化、第二は再生の円滑化、第三は今後想定される災害に備えての再生の三つの柱である。

並行して国土交通省においても「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が開催され、6月までに8回の会合があった。

区分所有建物とマンションの違いは何か。

区分所有建物は、法制的には、商店や事務所のある建物であっても〇〇号室といわれる部屋がある建物のこと。マンションとは区分所有建物のうち、住宅のある建物をいう。今後少なくない管理組合では、建物が管理されず放置されかねない。

区分所有法改正は、多岐にわたっていて、関心のある方以外には理解しかねる内容になっている。再生の円滑化について現行の制度では、建替えと言うことになる。私たちはどこの世界に行っても建替えが当たり前のように思っているが、そうではない。建替えという制度は日本だけのもの。厳密に言えば、日本の制度を見習って20年前くらいに韓国・中国で導入された。

欧米では建替えという制度はない。ある意味では日本の発明。この制度が成功するかどうかは、韓国・中国にも大きな影響を与える。

建て替えの自己負担は1940万円の調査結果

建替えは、今まで270件、これは地震によるもの115件を除いている。きわめて少ない。建替えができるためには、容積率が余っていることが必要。余った分をデベロッパーが取得して販売する。こうして成り立っている。デベロッパーが入らなければ建替えは難しい。市場性のないところでは建替えは難しい。建替えをすると、マンション区分所有者には、1917年から2021年の平均で1941万円の自己負担があったとの国交省の調査がある。さらに人口減少の中で建替えをしても売れない状況にもなっている。

法制審議会で、議論している内容としては、まず建替えしやすいよう建替えの決議要件を引き下げることにしている。

A案は4/5を単純に3/4に引き下げる、B案は耐震不足とか外壁崩落の危険性とかがある場合には3/4に引き下げる。C案は3/4に引き下げて、前述の客観的条件がある場合には2/3に引き下げる。との考え方が出されている。私は単純に3/4に引き下げることでいいのではないかと思っている。

建替えに代わる一棟リノベーションを多数決で、も検討課題

さらに法制審議会では二つの案が出されている。

一つは、一棟リノベーション。建替えは難しいので、この際躯体（スケルトン）だけにして専有部分も改装しよう。それには、現在の全員合意ではなく、建替えと同じく多数決でやろうとの考えである。

もう一つは、建物敷地売却、建物と敷地を売ってお金を分けよう、マンションの終末を考えようというものである。これも、買い手が現れるか、いくらで売れるか、合意ができるのかとの心配がある。

当面は建物敷地を維持管理して、長持ちさせるしかないのではないか。長寿命化させるしかないのではないか。そして、最終的には区分所有化関係を解消させる。

一つは、空き家と同じく、所在不明の人は母数から外す。もう一つは、集会に実際に出席しない人（委任状も議決権行使書も出さない人）は議決から外して、出席者の多数で円滑な運営をして良いのではないか。

所在不明であって、放置されている、管理不全の場合には管理人を指定して管理させよう、管理人は売却もできる、売却に出された部屋を管理組合が取得して集会室とかキッズルームとか高齢者の談話室とかにしてはどうか。このような活用も考えられる。

欠陥マンションの場合は理事長に請求権一本化の案も

国外在住の区分所有者をどうするかも議論されている。欠陥マンションの場合に、個々の区分所有者が請求権を行使するのではなく、管理者（理事長）に一本化して請求してよいのではないか、ここは議論のあるところだ。WEB会議についても議論されている。

国交省の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」で、地方自治体はもともと指導・監督・助言をできるとなっており、ここをさらに充実してはどうか議論されている。

担い手不足をどう考えるか、修繕積立金を安定的に確保する、高齢者が多いこともあってバリアフリーとエレベーターの設置、省エネで電気自動車の充電施設、などが議論されている。

「自分ごと」として考えることが肝要

管理組合・区分所有者の団体は積極的に関与しなければならない。しかし、合意形成は難題で、これに成功しなければ管理不全マンションとか放置マンションが都市部に多く残されてしまう。

自分たちで自分たちの生活環境を作り出す。そもそも区分所有法の成り立ちはどこにある。区分所有法第3条では、管理組合は財産の管理だけの団体であるとなっている。しかし、買うときにはマンションは、そもそもどういう人が住むかがお互いに想定されていない。入会権のように、合意形成を多数決で決するには、まず顔見知りになって、自分たちのこととして考えることがどうしても必要だ。一番の要はここだと思う。

(行政委員会 水島能裕)

外壁の外断熱工事に踏み切る

東区・ノベルN36管理組合

支援機構の融資と国の長期優良化補助金を足掛かりに

道管連の役員、技術相談員の6名が参加して令和5年度第1回大規模修繕工事の見学会を6月29日、行いました。訪問先は地下鉄東豊線「新道東駅」から歩いて7、8分ほどの東区の『ノベルN36』。西側は中学校のグラウンドに面し、遠く手稲山を望む細長の6階建て築34年、58戸が入居するマンションです。

2004年の第1回に次ぐ2回目の大規模修繕工事を、設計工事監理を(有)大橋建築設計室、施工をStoJapan（シュトージャパン）(株)が請け負って4月から10月まで進めています。

ドイツの外断熱工法を採用 断熱材の厚さ100㍉

特徴的なのはドイツSto社の外断熱技術を取り入れたこと。外壁に貼る断熱材は、一般には厚さ75㍉で十分といわれるなか100㍉の厚さとし、さらに重ねたグラスファイバーメッシュで補強し=写真右端=、表面を高耐久塗材で仕上げます。(湿式工法)

屋上の断熱は、現在の防水層の上に厚さ50㍉の断熱材を貼りアスファルト防水施工。さらに窓は複層ガラスとし、現状のサッシ枠を生かしたままカバー工法で新規のサッシをはめ込みます。全部で277か所が更新されます。

返済期間20年で融資1億1000万円 国の補助5200万円

工事費が当初計画から高騰し必要な資金は総額1億8000万円。この費用をどう捻出するか一手持ちの修繕積立金は7000万円しかない。そこで理事会は昨年11月の臨時総会で住宅金融支援機構から1億1000万円の借入計画を決議。今年12月融資実行後は返済期間20年、年利1.11%の条件で3月に融資承認が下りました。返済総額は最終的に1億2000万円となり、年600万円を今後20年間払い続けます。

また、省エネ性能向上が評価され国土交通省の長期優良化住宅リフォーム推進事業補助金の交付も決まりました。

昨年5月にSto社を補助事業者として登録後、大橋建築設計室と共同で申請書を提出し、半年以上に及ぶ国の技術審査を経て今年4月に5200万円余りの交付決定が通知されました。

一時金徴収や修繕積立金の値上げが不要に

「この補助金は修繕積立金の5年分に相当するので、大きな出費にかかわらず組合員からの一時金徴収や修繕積立金の値上げが不要となりました。当初は外断熱に懐疑的な方もいましたが、寒さや結露の心配がなくなり暖房費も大幅に節約できると説得し、皆さんに納得していただけたことがうれしかった」と、糠谷尚樹理事長は冬の生活を心待ちにしています。(広報委員会)





募集！福祉除雪 地域協力員

札幌市社会福祉協議会では、高齢者や障がいのある方を対象として、通院や買物などの外出時に支障となる、道路に面した住宅の出入口と玄関先までの通路（敷地内）を地域協力員が除雪する福祉除雪事業を行っています。利用世帯の方の見守りにも繋がる活動となっています。今冬の活動に地域協力員としてご参加いただける個人・企業・団体等を募集します。

地域協力員は、以下の活動が可能であれば、**年齢や性別は問いません。**

ボランティアグループ、NPO、福祉施設、学校、企業などでの登録も可能です。

活動内容

活動期間	令和5年12月1日（金）～令和6年3月20日（水）
除雪日時	道路除雪が行われた日の12時（正午）ころまで（原則1日1回）
除雪範囲	出入口は概ね幅1m50cm、敷地内は歩行に支障のない概ね幅80cm
担当世帯	1世帯から可。1世帯の除雪を複数の方で担当いただくことも可

活動費

活動期間終了後（3月末）、担当世帯1世帯につき21,000円をお支払いします。（例：3世帯担当した場合は63,000円）

申込方法

裏面に必要事項をご記入の上、**9月15日（金）**までにFAX又は郵送で下記までご送付ください。

〒060-0042 札幌市中央区大通西19丁目1-1 札幌市社会福祉総合センター内

社会福祉法人 札幌市社会福祉協議会 電話 614-3344 FAX 614-1109

ひと休み

18歳と81歳の違い

- 人生の甘辛が分からないのが18歳
食事の甘辛が分からないのが81歳
- 学校で友達に出会うのが18歳
病院で友達に出会うのが81歳
- 異性が気になるのが18歳
トイレが気になるのが81歳

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

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。



町内会 自治会

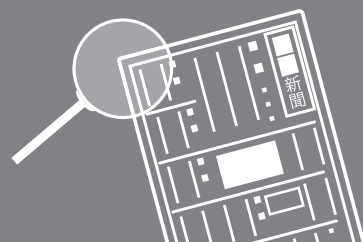
札幌市・町内会

検索



新聞

/拾/い/読/み/



スマホとネットで合鍵作られ侵入被害

本人に知られずに合鍵を作り、自宅に侵入する手口で同僚女性の下着を盗んだとして、名古屋市の男が逮捕された。鍵に印字された番号をスマホで撮影し、インターネットで合鍵を注文したとみられ、女性らは被害に気付かなかった。

被害は別の捜査の過程で発覚した。この番号は10桁ほどのアルファベットと数字の組み合わせで純正の鍵には必ず固有の情報が刻まれている。

対策として鍵メーカーによると、認証IDを登録できるサービスをしているが、基本は「鍵は見せない、貸さない、手放さない」という。

(中日新聞)

認定制度の達成率 最低は「名簿の整備」

東京都内稲城市が公表した105の管理組合のうち62組合が回答した管理計画認定基準の達成状況によると、達成割合が最も低かったのは「組合員名簿と居住者名簿の整備」で42%だった。

報告書では「両名簿は多くの組合で備えられているが、年1回以上の更新は5割に達していない」としている。

2番目に低かったのは「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」で、達成率54%だった。逆に達成率100%は「管理規約の作成」。

(マンション管理新聞)

マンションの「寿命」 平均40.3年?

東京カンティ(本社東京)の昨年度の全国調査で、立て替えられた276件のマンションでこんな数字が示された。9年前の同じ調査では33.4%だったので、「長寿命化が進んでいる」とみている。

建て替え後に投資型や賃貸物件になった、災害や構造上の問題で立て替えられた、などの物件は除かれた。最も多かったのは「築40年以上50年未満」が全体の34.4%だった。

東京都が全体の63%を占めた。地価や売却費用が高い分、建て替え費用が捻出しやすいようだ。

(マンション管理新聞)

ペットの「落とし物」「一時預かり」が年間5万匹

落とし物として全国の警察に届けられた動物がこの4年間で計10万匹を超えた。多くがペットで犬、猫が7万匹を占める。警察は3か月間公告を行い、飼い主を捜すよう定められているうえ、見つからないと原則最大2週間、警察署で保管しなければならない。

拾得物とは別に「一時預かり」として扱った動物も同期間、約9万7千匹に上った。ペット飼育を認めるマンションも増え、この傾向は強まる。

一方、署内では、空きスペースや車庫をでケージに入れて保護。餌やりや掃除に負担感が増している。「犯罪捜査の執行にも影響している。買主は責任をもって管理してほしい」という。

(新聞各紙)

火災保険が来年、1割超値上げへ

住宅向けの火災保険料が2024年度にも全国平均1割超上がる見通しであることが分かった。一般家庭で年間数千円ほどの負担増になりそうだ。

自然災害の増加や被害の激甚化により、22年度に大手損保4社は11~13%の値上げをした。

火災保険に含まれる水害補償の保険料はこれまで全国一律だったが、今後は市町村の水害リスクに応じて5段階に細分化。これにより、低リスク地域に住む人の割高感を和らげる狙いがある。

(北海道新聞)

空き物件を困窮者で穴埋めして転売

生活困窮者に就労支援を持ちかけて東京都郊外のマンションなどに入居させ、満室にして高く転売する「貧困ビジネス」が広がっている。

有志の団体でつくる「住宅穴埋め屋対策会議」の弁護士らが「困窮者は空き家を埋める駒として使われ、約束した支援を受けられていない」と警鐘を鳴らしている。

(東京新聞)

暑中お見舞い申し上げます



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

国土交通大臣(5)第0116006号

代表取締役社長

堂 守 貴 志

〒060-0061 札幌市中央区南一条西四丁目二〇番地

TEL 011-233-1588
FAX 011-233-1638

代表取締役
長

上 原 子 芳 弘

かみはらこ
上原子塗装工業株式会社

〒062-0935

札幌市豊平区平岸五条六丁目二一十五

電話(011)831-5677

FAX(011)831-5704

E-mail:kamiharako@kamiharako-to-so.co.jp

建築土木資材総合商社

北海道化研株式会社

代表取締役

五十嵐 廣昭

Hiroaki Igarashi

〒007-0868 札幌市東区伏古8条2丁目4番4号
TEL 011-780-6670 FAX 011-780-6675
携帯 090-7640-9020
MAIL igarashi@hokkaido-kaken.com
URL http://www.hokkaido-kaken.com



投稿を歓迎します

皆さまのマンションで起きた身近な出来事や話題、サロン・親睦会、勉強会、催事の活動などをお知らせください。A4判1枚。写真もあれば添付してください。歓迎します。

住所、氏名（匿名の希望があればその旨を）、お住まいのマンション名もお願いします。

送り先

〒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
公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会広報委員会宛て
fax011-232-3721 ☎011-232-2381

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



外断熱改修工事で建物の長寿命・省エネ化を実現。
快適な住まいづくりをサポートします。



令和3年 道内初となる補助金適用での大規模改修工事竣工
※国交省「令和2～3年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業」



外断熱改修工事(屋上)



外断熱改修工事(外壁)

 **コニシエ営株式会社**

〒063-0836 札幌市西区発寒16条4丁目1-30

TEL 011-777-3001/FAX 011-777-1122



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/>

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>

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

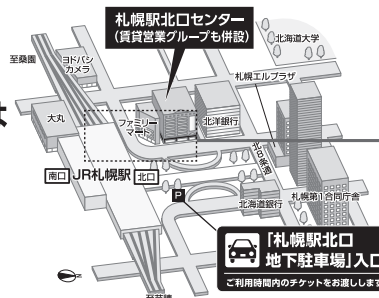
札幌事務所
〒065-0024

札幌市東区北24条東1丁目3-40
ノースライト24 1階

お役立ち情報配信中!
マンションと暮らす。
Better Life with Apartment!



売る? 貸す?
マンションの「売却」「賃貸」は
三井のリハウス
札幌駅北口センターに
お任せください。



JR「札幌駅」北口より徒歩1分

三井のリハウス札幌駅北口センター

〒060-0807 札幌市北区北7条西4丁目1-2 KDX札幌ビル 1F

北海道知事石狩(7)第5813号(一社)不動産流通経営協会会員(一社)北海道不動産公正取引協議会加盟

売 買 フリーコール
0120-321-551

賃貸営業 フリーコール
グループ 0120-321-531

[営業時間] 10:00~18:00 [定休日] 毎週火曜日・水曜日 定休

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

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

●大規模改修工事



●大型設備工事



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/>

住まいと暮らしをしっかりとサポート!

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！

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

健全な水道管・排水管はマンション全体の貴重な財産



株式会社 飯塚設備

旭川市新星町2丁目2番11号
電話 0166-22-4020
FAX 0166-22-5218

EXPERT

私たち「フクタカ工業」は
大規模修繕工事の“エキスパート集団”
としての誇りをもって、
皆様の大切な資産である建造物を
“甦らせ”
お守りいたします。



特定建設業・一級建築士事務所

株式会社 フクタカ工業

【札幌本社】 〒062-0042 札幌市豊平区福住2条9丁目14番30号
フリーダイヤル 0120-004415
TEL: 011-856-4622 FAX: 011-856-0130
【旭川支店】 〒078-8232 旭川市豊岡2条1丁目7番10号高嶋ビル
TEL: 0166-35-0080 FAX: 0166-35-0090
URL: <https://www.fukutaka.co.jp> Mail info@fukutaka.co.jp



外壁・防水・配管・耐震など 分譲マンション（共用部分）の改修工事・借換えに！

マンション管理組合専用 リフォームローン

●ご利用いただける方：マンション管理組合

*法人格は問いません。*所定の要件が必要です。

●お使いみち

共用部分の各種改修工事資金
駐車場増設・集会所建築・借換資金

●保証料・担保・保証人不要

※審査の結果、ご希望に添えない場合もございますのでご了承ください。
※市場金利の動向により、融資利率の条件を見直す場合がございます。

ご融資金額

2億円以内

ご融資期間

10年以内

※駐車場増設・集会所建築は15年以内

ご融資利率

3年以内 年1.40%～

5年以内 年1.50%～

10年以内 年1.70%～

※固定金利・令和5年6月末日現在

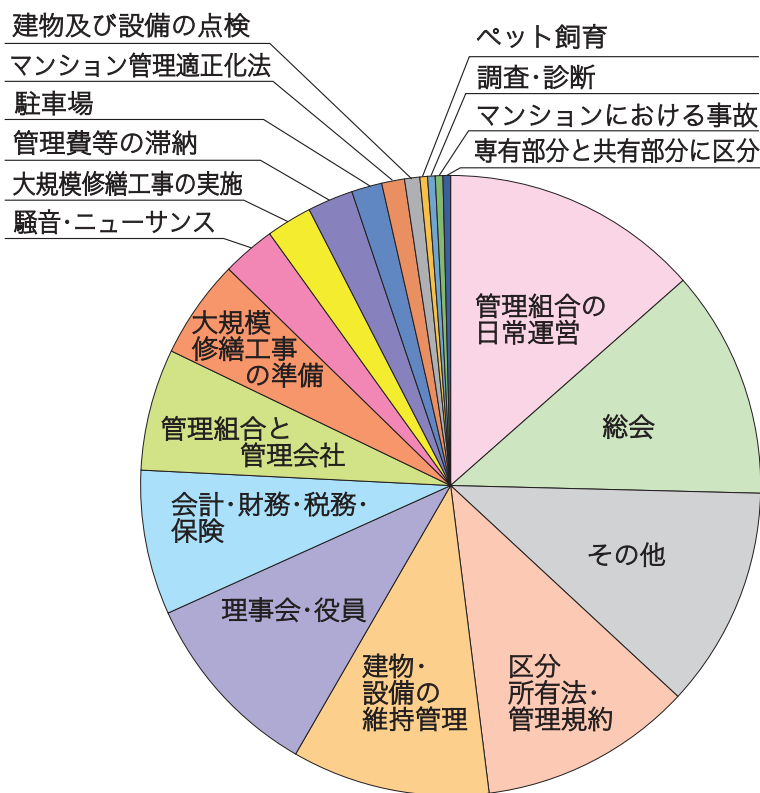
<お問い合わせ>

札幌市中央区南2条西3丁目
北海道信用金庫本店ビル2階
特化営業部プラザ店
TEL: 011-241-2145



北海道信用金庫
HOKKAIDO SHINKIN BANK

相談件数一覧(令和5年4月～令和5年6月)



相談件数一覧 252件

管理組合の日常運営	34
総会	30
その他	29
区分所有法・管理規約	28
建物・設備の維持管理	26
理事会・役員	25
会計・財務・税務・保険	19
管理組合と管理会社	16
大規模修繕工事の準備	13
騒音・ニューサンス	7
大規模修繕工事の実施	6
管理費等の滞納	6
駐車場	4
マンション管理適正化法	3
建物及び設備の点検	2
ペット飼育	1
調査・診断	1
マンションにおける事故	1
専有部分と共有部分に区分	1

○一般・技術相談は下記の通りです。(8月13日～16日は相談業務を休みます)

一般相談
マンションの管理運営に関する相談
マンション管理士がご相談に応じます。
月～金曜日
9:30～17:00

技術相談
建物設備、修繕、大規模修繕などの相談
一級建築士がご相談に応じます。
火・木曜日
13:00～17:00

法律相談
マンションに係わる法的な相談
札幌弁護士会所属の弁護士がご相談に応じます。
毎月第4水曜日
14:00～
要予約

分譲マンション
維持管理・建替え等の相談
・道管連(窓口)
・札幌市(担当)
・札幌市以外北海道(担当)

(公社)北海道マンション管理組合連合会の管理講習会は北海道から、相談業務は札幌市から、それぞれ補助金を受けて実施されています。

◆ 編集後記 ◆



マンション管理の適正化一と聞けば気が重くなるマンション住民は多いことでしょう。まだ「自分ごと」と捉え切れないのもやむを得ないところでは。

全国で管理計画認定制度がスタートして1年余りですが、認定にこぎつけたのは首都圏中心にまだ80件。5月1日に始まった札幌市でも手続きが進行中なのは1件に過ぎません。

当連合会としては、これまでマンション共通の課題として、建物と居住者の高齢化と役員の成り手不足対策に取り組んでいますが、今年からはさらに認定制度の理解促進に努め、その一助として、本誌でも制度を課題別に細かな視点から読み解くシリーズを始めました。

筆者は福井利勝相談員。初回は「固定資産税の減免は」。次回以降、「修繕積立金の壁」、「居住者名簿整備のハードル」などを考えています。認定への扉を開ける一助にいただければ幸いです。

(広報委員長 石田)

「公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会は、北海道と札幌市からの補助金を受けて運営されています」

マンション連合会だより(第131号)

発行責任者 会長 高 畠 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