

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



ラポール桑園駅前住宅 第2回大規模修繕工事

所在地：札幌市中央区北9条西17丁目1番1
竣工：1992年
発注者：ラポール桑園駅前住宅管理組合
監理者：株式会社アープ建築設計
請負者：建設塗装工業(株)
リフォーム事業統括部札幌支店
工期：2023年2月1日～2023年9月30日
主要工事：直接仮設、躯体改修、屋上改修、
外壁タイル改修、外壁塗装、
バルコニー改修、
内部共用部分改修、外構改修

建物が2棟（A棟、B棟）に分かれており、各棟それぞれ工事量の多いバルコニー面から足場を組み立て、その後、残りの面の足場を組み立てる計画としました。また、バルコニー面の足場をいち早く解体し、お客様にお戻しするため、着工を2月からとしました。結果として、A棟は7月初旬に、B棟は7月中旬にバルコニー面の足場解体を行い、今年の記録的な暑さの中、早めにお客様に開放することができました。

2回目の大規模修繕であり、居住者の皆様の大半は、どのような工事が行われるかご存じでしたが、安全確保のために行う通行規制等、各種工事の案内文には、伝わりやすくすることを目標に写真や図面を多用し、「分かりやすい」との評価もいただき、円滑に工事を進めることができました。

2週間ごとに管理組合役員様、監理者様と打合せを行い、進捗状況やお問合せへの対応の報告、検討事項等について密に協議しました。中でも、換気フードや物干し金物の交換については、お客様が日常的に使用する物なのでカタログでの確認ではなく、実物のサンプルを実際の位置に取り付けて役員の皆様に触れてもらい、高さ等位置について協議を重ね、納得のいく形で取付けを行いました。

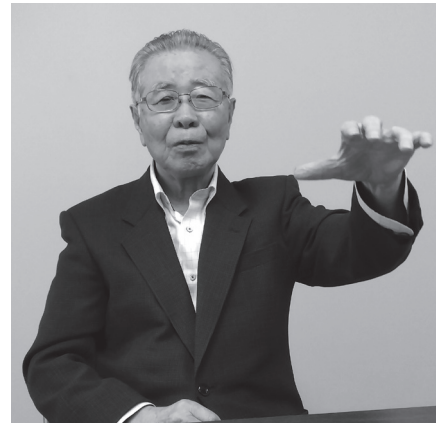
(建設塗装工業(株)リフォーム事業統括部札幌支店 工事部 部長 西川 寿幸)

【も く じ】

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ○ 大規模改善工事……………1 | ○ 変わる工法……………10 |
| ○ 公益社団化から10年……………2 | ○ 市議会議員と勉強会……………11 |
| ○ 認定制度シリーズ(2) ……3～5 | ○ マンション総合保険……………12 |
| ○ うちのマンション……………6～7 | ○ 管理規約を読む……………13～14 |
| ○ 情報・意見交換会……………8～9 | ○ 大規模修繕セミナー……………16 |

道管連 公益社団化から10年

当時の会長 瀬野尾氏に聞く



北海道マンション管理組合連合会が平成25年（2013年）、一般社団法人から公益社団法人への移行が認可され10年がたちました。全国のマンション連合組織の中で唯一の公益社団法人です。当時、会長として公益社団化をけん引した瀬野尾嘉明相談役＝写真＝にその経緯と今後の課題を聞きました。

——なぜ公益社団化を。そのきっかけは

NPOや一般社団は数多くありましたが、国は活動内容によってはより公益性を持たせかけたのでしょうか。しかし、笛吹けどなかなか機運が高まらなかった。道内でも札幌交響楽団などまだ2件しかなかった。そこで北海道の担当者が道管連の仕事ぶりを見て公益社団にしては、と勧めてくれた。私たちも長年、管理組合の声を国に届けてきたし、公益的な活動を蓄積しているとの自負はありましたが、片方にマンション住民にもっと信頼感を持っていただきたい思いもあり、道庁からの提案は渡りに舟でした。

全国に先駆けて管理組合のネットワークをつくり、さまざまな相談にも応えてマンション管理のすそ野を広げてきた点を評価してくれたものと思います。おかげで行政からの支援も増し、趣旨に賛同していただいた正会員（管理組合）や賛助会員（会社等）から加入の声がかかりましたね。

——それまで30年間の道のりも大変だったと聞きます

前身の一般社団法人は平成4年（1992年）からですが、道管連が発足したのは昭和58年（1983年）と早かった。マンションという居住形態がまだ珍しかったころで、管理組合の全国組織もまだ無く、手探りで解決に当たったと聞いています。住民だけでは解決が難しい問題がさまざまありました。最初はビルの狭い一室を借りて3人ほどで始め、後に14人の有志が集まり、互いに連絡し合って市内のマンションを2年がかりで調べたりしたそうです。もちろん手弁当です。

私は道管連役員を20年務め、相談役は6年目になりますが、役員の後半10年を務めた会長時代、平成24年には3か所目の事務所となる道庁に近い現在の北海道通信ビルに移りました。事務所賃貸料を年間200万円削減できたうえ、道庁との行き来が増えて意思疎通もスムーズになったことで、結果的に翌年の公益社団化につながったとも考えています。

——道管連の主要な仕事は相談業務と管理講習会です。これからの課題は

相談はコロナ禍にあっても1千件近くあり、講習会はセミナーや情報意見交換会を含めると年間10回近くあります。会員、非会員の区別はしないのが公益社団道管連のいいところです。

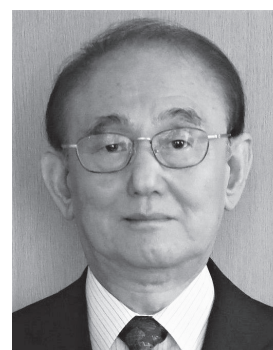
一方、インターネットで間に合うと考える人も増えている時代です。しかし、簡単に情報を得られるといっても疑問を質しながら解決策を探っていくにはネット検索では限界があります。

マンションの課題はたくさんあり、問題解決は一筋縄ではいきませんからね。マンションに共通する問題は連合会が声をあげなければなりません。例えば、昔から言われている一戸建てと比較して割高なマンションの固定資産税問題があります。他にも共通する課題は多く、全国の連合会と連携してさらに取り組みを強めたいものです。

（聞き手：石田悦郎）



管理認定制度の課題を読み解く



相談員 福井利勝

シリーズ2 《修繕積立金の額の目安》

住んでいるマンションを知るために制度の活用を!!

建築されて間もないマンションでは特別の事情がない限り、あまりマンションの管理について気にせず、快適なマンションライフを過ごすことができます。しかし、15年・20年も経過すると、ハード（建物・設備の維持管理等）・ソフト（管理組合の運営等）面で将来（30年、40年後）のマンションの管理に気がかりなこと（ハード面では老朽化の進行、ソフト面では高齢化の進行など）も出てきます。

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正（令和4年4月全面施行）され、「マンション管理計画認定制度」が創設されました。認定申請の準備段階から住んでいるマンションの管理状況を把握することで、管理運営を見直す良い機会となり、マンションの居住者（区分所有者など）もマンションの管理に関心を持つことができます。

「マンションの管理計画認定制度」とは

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとしてマンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体（札幌市など）の認定を受けることができる制度です。（全道では9月22日現在7棟のマンションを認定しています）

認定を取得することで、以下の効果が期待されます。

- ・区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価される（売買、相続に好影響）
- ・適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がる（出典 国土交通省「マンション管理・再生は新時代へ」）

「認定の基準」としては

- ・「管理規約」が適正に整備されていること（適時に改正されている）
- ・「管理規約」の規定通りに運営されている
- ・管理費及び修繕積立金会計が明確に区分されている
- ・「長期修繕計画」が7年以内に見直されている
- ・「長期修繕計画」が30年以上の計画になっている

- ・「長期修繕計画」に2回以上の大規模修繕工事も行うようになっている
- ・修繕積立金が適正な額になっている

「修繕積立金の額の目安」（マンション全戸の専有面積の合計が5,000㎡以上10,000㎡未満では、170円/㎡以上）をクリアしている

- ・「組合員名簿」「居住者名簿」が1年1回以上の内容確認がされている

など17項目（札幌市などは16項目）がクリアされていることが必要ですが、現在、これらの項目がクリアされていなくても、クリアできるよう組合員・居住者の皆様の協力で認定を受けることができます。（認定の受付には期限がありません。認定は5年間有効で更新もできます。）

認定制度の「修繕積立金の額の目安」とは

マンション管理計画認定制度の基準には、「修繕積立金の額の目安」があります。この「修繕積立金の額の目安」（マンション全戸の専有面積の合計が5,000㎡以上10,000㎡未満では、170円/㎡以上）は、それぞれのマンションで各組合員から月々徴収している修繕積立金の1㎡当たりの単価ではなく、

- ① 長期修繕計画最初の年において前年からの**修繕積立金の残高**
- ② 長期修繕計画（30年間）に収納される**修繕積立金の合計額**
- ③ 上記と同じく、駐車場使用料等から修繕積立金会計に**繰入れられる合計額**

を合算した**総額（A）**を**マンション全体の専有面積（B）**で割って、さらに**期間中の月数（C）**で割って計算された額が「**修繕積立金の額の目安（D）**」になります。

※次頁を参照

$$(D) = (A) \div (B) \div (C)$$

このことから計画当初の積立金残高が多いほど、駐車場使用料等からの繰入額が多いほど、月々徴収している修繕積立金の1㎡当たりが170円以下でも「目安」をクリアすることになります。

<「目安」の例として>

条件

- ・全戸数100戸、
- ・総専有面積 8,000㎡（1戸当り80㎡）
- ・修繕積立金残高 3,000万円
- ・各戸から徴収する修繕積立金が1ヶ月125円/㎡
- ・駐車場 50台、駐車場使用料 8,000円/月
- ・駐車場使用料等の70%を修繕積立金会計に繰入

「目安」の額は、170円/㎡以上となります。

区分	推定修繕工事項目	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合計
		経年	1	2	3	4	5	6	7	8	
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		30,000								30,000
	修繕積立金 年度合計		12,000	12,000					12,000	12,000	360,000
	専用使用料等からの繰入額 年度合計		3,360	3,360					3,360	3,360	100,800
	修繕積立金の運用益 年度合計										
	収入 年度合計		45,360	15,360					15,360	15,360	490,800
	収入 累計		45,360	60,720					475,440	490,800	

- ① 修繕積立金の残高 3,000万円
- ② 修繕積立金の合計額 3億6,000万円
100戸×80㎡/戸×125円/(㎡・月)×12ヶ月/年×30年
- ③ 繰入額の合計額 1億80万円
50台×8千円/(台・月)×12ヶ月/年×30年×70%

(A) = ① + ② + ③ = 490,800,000円

(B) = 100戸×80㎡/戸 = 8,000㎡

(C) = 30年×12ヶ月/年 = 360ヶ月

(D) = (A) ÷ (B) ÷ (C) 170.42円/㎡

となり、月々の各戸から徴収する修繕積立金が125円/㎡でも、「修繕積立金の額の目安」の170円/㎡をクリアします。

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。

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。

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

マンション管理計画認定制度、管理適正評価制度ともに合格

当マンションは、札幌市中央区の石山通に近い敷地8,600㎡、地上9階（一部7階・5階）地下1階の7棟110戸と管理棟からなり、1989年に竣工しました。管理組合は、理事長1名・副理事長2名・特命専任理事1名を含む8名と監事2名から構成され、他に専門委員を設けています。

管理計画認定制度と適正評価制度の獲得に向けて

制度取得にあたって、管理会社（三菱地所コミュニティ株）と特命専任理事の2人を中心に準備を進めました。管理認定制度の認定基準16項目と管理業協会の管理適正評価30項目に照らし不適合がないかを洗い出し、その結果、組合の管理規約に暴力団の排除や利益相反取引防止等の追加の必要があったものの、他の項目については現状のままで行けるメドを見つけました。こうした準備は半年間ほどで、特に追われることもなく制度の登録に至ったことは、管理会社の適切な助言と情報提供によるものと感謝しています。

5月定期総会で認定登録は承認され申請へ 管理業協会の評価は100点満点

総会に制度への登録と管理規約改定を提議。出席総数95名、出席率86.4%で全員の賛成を得て、その日のうちに議事録を添付し申請を行い、管理計画認定制度は8月9日に認定。組合として当たり前のことを当たり前運営していれば特に難しい制度とは思えません。

また、マンション管理適正評価は7月5日に5段階評価の最上位となり、得点は100点満点でした。

合格の原動力に独自の理事会運営規定

組合は、住民の目線にたった良質で安心し長く住み続けられる住環境の維持向上を目標としています。そのために十数年前に独自の理事会運営規定を定めました。

・コミュニティー活動 ・会計 ・管理 ・施設設備環境 ・安心安全 ・内規の6カ条20項目からなる規定です。

- ① 「コミュニティー活動」 住民にとって人間関係、社会環境の維持向上は大切。共同住宅は良好な人と人の繋がりありきだとして班長・副班長制度、同好会、コミュニティー活動を規定。
- ② 会計は管理の基本 2009年に管理費積立金会計の支出基準を改善適正な会計体系としました。健全な財政に向けた基本的な一歩です。

- ③ **管理費・積立金の滞納** 健全な組合運営の障害となる滞納は現在、ゼロを誇っています。
- ④ **安心安全のためのルール** 「独居の皆さんの見守り規定」「見守られるのではなく、自ら行為で示す」を2011年に制定。当館の文化にもなっていて2023年10月の「NHKスペシャル」で紹介されました。

国の標準管理規約等が、共同生活のなかで他人に迷惑をかけてはならないとするルール集だとすれば、上記の理事会運営規定はマンションを良くしたいとする前向きなルール集と言えます。組合運営のエンジン・ハンドルとして迅速で効率的な組合運営を可能にし、今回の認定獲得の原動力となりました。

費用対効果が高いことこそ組合のスキル

組合は、住民の生活環境の維持向上が基本方針です。施設設備は年々進化し、竣工時とのギャップを埋めるため新築同様の住環境を得られるよう事業を積極的に進めてきました。

2007年には各7棟のエントランスのドアを自動化に、監視カメラを構内も含めて設置。インターホンはモニター付きに改善。住戸の外窓は9年前にペアガラス化。2005年には歩道部分のロードヒーティングを電気式で導入したことで18年経った今でも何ら手入れすることなく雪の歩道をしっかり融雪しています。

第2回大規模修繕工事は築24年の2013年設計監理方式で完工。消費増税が現実味を帯び値上げが囁かれるなか、急ぎよ前倒しで取り組みました。完工直後に東京オリンピック関連で人手不足、原材料コスト高が露呈し施工費用は大幅に跳ね上がりました。

組合は、事業の費用対効果が高いことこそ組合のスキルだ、との考えのもと、補助金を積極的に活用し、相見積もりを取り、業者とは折衝を重ね費用の低減を図ってきました。電気代削減策として2007年に高圧一括受電に切り替えたことで管理費の大幅削減にも成功。健全な修繕積立金の確保に努めています。

(ラポール南山鼻住宅管理組合 理事長 町田 信一)



第1回マンション情報・意見交換会

設備の老朽化と役員の成り手問題をテーマに、第1回マンション情報・意見交換会を8月25日、かでの2・7で開催しました＝写真＝。賛助会員を含む57人が出席。4時間にわたって事例発表と質疑が行われました。定例の管理講習会と異なり、マンションが抱える個々のケースについての情報交換が狙いです。



・第1講「マンション施設設備の老朽化問題」

縦排水管が腐食し急遽、修繕工事を切り替え

「設備の老朽化」では、今年8月から来年4月まで縦排水管の修繕工事を進めている厚別区のシティアベニュー（築34年、3棟327戸）管理組合の品田一郎理事長が工事から経緯やこれから検討すべき課題まで多岐にわたって説明がありました＝写真右下＝

このなかで品田氏は、当初、外窓サッシ工事を検討する特別委員会を立ち上げたが、年度途中の2021年12月に共用部縦排水管が腐食して漏水の危険のあることが判明し、急遽、この更新工事を最優先に切り替えたこと、工事費用の急騰による修繕積立金の影響と借り入れの検討、さらに騒音に伴うペットの不安や断水による高齢者のトイレ対策などの課題に直面したことを指摘しました。



業者選定では過去の実績調査も大事

会場の質問に答えて、神原副理事長が構造面から説明。「塩ビ製の横配管と違って縦は鋳物製。腐食が激しく管の厚みが残り0.1ミリで寿命がついた状況だった。当初は縦管を『プレス方式』で抜管しようとしたが、低層階の腐食部分がクラッシュしてしまうので、やむを得ず『ハツリ工法』で実施した」。

また、「ハツリは相当な騒音を発生させるので工事は午前中の9時半から約3時間とした。事前に居住者の了解を得て、この時間帯はお部屋から退避していただき、組合が確保した部屋にペットと一緒に移動していただくこととした。トイレ、水道は夕方から使用。各戸4日から5日で順次、各階を移動していき、1棟で3か月かかる計算です」「業者選定では過去の実績を調べることも大事」

業者選定の仕方についての質問に対し品田氏は「総工事費は約3億5千万円で借り入れは行わなかった。相見積もりは行わず、大規模修繕工事検討委員会で議論し、相見積り方式ではなく、複数のマンションで実施した大規模修繕の実態を調べて選定した」と答えた。

講師の道管連相談員、中田繁一氏も「大規模修繕の業者を選定するときは、その業者が過去に工事をしたマンションに伺って細かく聞くことが大事です」と同調しました。

・第2講「管理組合役員の成り手不足問題」

事例発表は①18歳理事を誕生させた豊平区のコスモビュー豊平橋管理組合法人の宮本勝市理事長と②自主管理を行い全員参加型の独自の役員選考を採用している小樽市のサーム朝里が丘の村山敬子理事長の両者と道管連相談員の大杉定通氏が講師を務めました＝写真右＝

なお、①の事例は次号の133号で詳報します。
②の詳報は前号の131号をご覧ください。



役員報酬、管理費、修繕周期の見直し

問 自主管理のサーム朝里が丘の管理費用、役員報酬を教えてください。

答 管理費は1㎡90円。事務員と清掃員2名がおり人件費が年640万円。これを業務委託した場合、年1千万円ほどになる。役員手当は理事長3万円、副理事長1万5千円、理事3千500円、監査役4千500円。以前は理事長6万円、副理事長2万円であったが、4年前に改正した。役員選考委員会は理事会役員、町内会役員以外の人以外で構成し、任期もあり報酬も出しています。

問 私のマンションは110戸、エレベーター8基のマンションで管理費が1戸1万4千円だ。発表者の管理費が安い。

答 (サーム朝里が丘) 戸数は167戸で15年ほど前に、大規模修繕工事を全額積立金で賄い、実施しました。修繕積立金も安いですが、その理由として30年間の自主管理が大きいと思う。駐車場使用料167台分の収益も大きい。6～7年後には管理費の見直しを考えています。
(コスモビュー) 7年ほど前に管理費を30%削減しました。過去には大規模修繕工事を12年に1度の間隔だったが、この実施年を見直しました。また、全て実施するのではなく重要箇所を重点を当てて実施することにし、内窓リノベーションは補助金を活用しました。

町内会との関係について

問 私どもの管理組合役員と町内会役員は一致しておらず、成り手不足から役員候補者の奪い合いになっている。役員のみ分けについては。

答 (サーム朝里が丘) 理事会から町内会役員を2名入れている。現在は役員を一緒にすべく検討委員会を設けました。入居者の町内会加入は任意で、会計も別会計にしています。
(コスモビュー) 町内会役員に理事会役員の半数が参画していました。結果、管理組合費用から町内会費用の天引きが行われ、自衛隊協力会費や赤い羽根募金、神社奉納金、政治家パーティ券購入等々が支出されていました。このためマンションは町内会から脱会しました。

現在は居住者のうち20名ほどが加入している状況です。

意見 今までに管理組合から30万円ほど支出していたが、町内会行事に参加する機会が少なく、脱会する方向に進んでいます。

意見 神社への奉納金を60万円支出しているが、今年度から脱会することにした。マンションの管理規約に「区分所有者は町内会への加入義務を負う」と規定されているが、町内会加入は個人の任意であることから規約改正の必要が生じています。

大規模修繕 変わる工法

この15年間ほどで定着した工法を紹介します。これまで工事を見てきた個人的な考えですのでこれが標準であるということではありません。



相談員 梅本 剛

① コンクリートのガラスマット樹脂補強

以前コンクリートのひび割れ補修は、Uカットシール工法・ダイレクトシール工法・低圧注入工法が主でしたが、近年ガラスマットテープ処理工法・手動注入工法・低圧注入工法が多くなっています。

Uカットシール工法を使用しないメリットとして、工事の音と粉塵を出さない、健全なコンクリートを削らない、経年劣化で補修跡がやせないことがあります。

手摺の端の補強や改善を行う場合、以前はウレタン防水でしたが、ガラスマット樹脂補強も選択肢に入りました。両工法とも改善メリットが大きいのですが、比較するとウレタン防水の方がひび割れの再発がより少なく、ガラスマット補強の方が色あせしにくいように思われます。



② タイルの弾性接着剤貼り

タイルを貼る際に弾性接着剤を使用することが多くなりました。圧着セメント張りではタイルひび割れ再発防止のためにUカットシール工法や弾性モルタル下塗りを併用することがありましたが、弾性接着剤貼りでは併用が少なくなりました。

弾性接着剤貼りでもタイル目地にひびが入ること、接着剤をタイルの四隅まで充填することなど注意すべきこともあります。



③ バルコニーの長尺塩ビシート仕上げ

バルコニー床の長尺シート仕上げが増えました。北海道の気候からシート裏に回った水が凍上を起こすと言われていましたが、大きな問題なく導入から10年以上が経ちました。劣化の補修が主な大規模修繕工事の中で住民の方から喜ばれる工事の一つとなっています。



「会員マンションの声は」

市議会 自民党政審部会と勉強会

「マンションの管理運営と札幌市の管理計画認定制度」をテーマに9月13日、札幌市議会の自民党政審部会による（公社）北海道マンション管理組合連合会との勉強会が開かれました。

当連合会と同党との勉強会は初めてで議員9名が出席。発起人の党議員会副会長の川田ただひさ氏が冒頭あいさつし、「市内には築40年以上のマンションが500棟以上あり、建物の老朽化により将来、さまざまな深刻な事態が生じかねない」などと開催の趣旨を説明しました。

道管連の高島茂樹会長が「管理認定制度への当会の対応はあくまでも『マンションにおける管理運営が適切に行われているか確認し合うこと』を主に相談事業を進めている」と強調。相談事業や講習会における認定制度に対する会員の声を伝えました。

出席した議員との間で、1時間半にわたって質問や情報交換が行われ、最後に党議員会会長の五十嵐徳美氏が「党の議員でマンション住まいの方は少なく、今一つ理解に欠けるところがあった。今後はよりマンション問題への取り組みを強めていきたい」と述べました。



「行政の意識、変えていきたい」

今春の埼玉県北本市議選で当選 現役のマンション管理組合理事長

小久保博雅さん

今年4月の統一地方選挙で、現役の管理組合理事長が市議当選を果たした。埼玉県北本市に建つ「ワコーレ・ロイヤルガーデン北本」（築31年・971戸）団地管理組合法人の小久保博雅さん（66）。6月にはマンション管理適正化法に対する対応、マンションの状況把握など市の施策の現況を尋ねる一般質問に立ち、議会デビューも済ませた。「まずは、行政が関与する市内マンションの連絡協議会を作りたい」という。

前理事長が2期8年、市議を務めた後、仕事の都合で出馬を見送ったため小久保さんが「行政とマンション・地域のパイプがなくなってしまう」と考えて、投票日の2ヵ月前に決心したという。

「マンションへの理解乏しい」まずは連絡協議会設置を

小久保さんがまず実現を目指すのが、行政が関与する管理組合の連絡協議会の設置だ。「まだまだマンションに対する理解は乏しい。行政の意識を変えていかないと」という。

例えばマンション敷地内の外灯。住民の生活を支えるインフラなのに戸建てと違って行政が設置したものは一つもない。「設置や維持費用の還付があってもいい」。共用部分のバリアフリーに対する補助もない。こうした「不具合」を解消するために、管理組合の声を行政に直接届ける場が必要という。

「どれだけ出来るか分からないけど『マンションだって住民なんだよ』と訴えていきたい。行政の理解が進むことはうちだけでなく、みんなの役に立つはずですよ」

（マンション管理新聞）

マンション総合保険 これからの考え方



管理業務主任者・宅地建物取引士
柘植 紘樹氏 (株)保険BANK

マンション総合保険（共用部分の火災保険・施設賠償保険・個人賠償包括保険）は、管理組合の活動、また管理者（理事長）としての保存行為の遂行において欠かせない保険です。

ですが、ご存じの通り昨今は、保険料（掛け金）が大きく値上がりしております。5年契約満期後に2倍になったなど、驚かされている管理組合も多いかと思います。

値上がりの背景

ここで値上がりの背景を、今一度おさらいしておきましょう。

- ① 全国的に築年数の古い分譲マンションの給排水管からの漏水事故が多発している
- ② 気象の不安定により台風・水害などの自然災害が増えている
- ③ 建築資材・人件費の高騰（インフレ要因）と、考えられる限りでも保険会社の事故での支払い額は増えていく要因ばかりです。保険会社も民間企業ですので、ある程度の利益は必要ですから管理組合が支払う保険料（掛け金）は当然上がっていきます。上記①～③の背景により、各保険会社は、
 - ・築年数による割増（新築と築25年では、2倍違うケースもあります）
 - ・事故件数での割引・割増制度
 - ・給排水管の更新工事による割引制度

などを設置し差別化を図っている保険会社も多く出てきていますので、数社の見積りを取り比較検討することは大切です。

背景は分かったけれど、現実問題として、保険料が高すぎて加入できない！という管理組合向けに、今回は2パターンの保険料を下げるやり方をご紹介します、ただし、デメリットも記載します。

保険料を下げるには

- ① **個人賠償包括保険の削除** ～ マンション総合保険の大きな掛け金のウエイトを占めるのがこの特約です。全専有部分に個人賠償保険（主に階下への漏水被害者への補償）を付ける特約です。この特約を外すと、今後は専有部分からの漏水事故は管理組合が関与しない代わりに、居住者が自分たちで加入しなければなりません。デメリットとして、もし付保漏れがあった部屋から漏水事故が起きた場合は大変ですので、戸数の多いマンションや削除する事に長期間のアナウンスができていないマンションには絶対にお勧めしません。
- ② **共用部分の免責（自己負担額）を10～20万円に設定** ～ 免責とは本来事故で支払われる保険金に対し、自己負担額を設定する契約方式です。例えば共用部分のガラスが破損し、20万円の被害といった場合、免責を10万円に設定していると、保険金の支払いはこれを超える分の10万円となります。大きな事故のみ請求するという意味になります。デメリットとして、保険請求できる件数が下がりますのでお得感は減ります。しかし、事故件数の削減対策にもなり、割と現実的な方法です。参考にしてみてください。

「管理規約」を読む



相談員 大杉 定通

1 規約

マンションには、区分所有者全員で構成される「管理組合」が設けられており、大部分の管理組合は「管理規約」を定め、それに従った管理運営を行っています。規約は、管理組合の管理運営に関する基本的な事項を定めており、団体自治の規範として尊重されるべきものであり、管理組合にとっての「憲法」（最高法規）だと言ってもいいくらい、重要な位置を占めているものです。

2 区分所有法と規約

法の体系としては、上位に法律である区分所有法があり、規約の制定根拠もこの法律の規定になります。

（参考）区分所有法第3条 区分所有者は、（中略）この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

規約で定めることができる項目としては、区分所有法で定められているもの以外は、規約で定めることができるとされており、管理運営に関し、規約に幅広く委任しています。

（参考）区分所有法第30条第1項 建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又使用に関する区分所有者間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

その一例として、総会の会議の定足数について、区分所有法に定めはありませんが、標準管理規約ではその規定を設けています。

（参考）標準管理規約第47条第1項 総会の会議（中略）は、（中略）議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

区分所有法第30条では、包括的に規約に委任していますが、同法の他の各条項においても、個別に規約に委任している項目が数多くあります。

例えば、区分所有法では一応の基準（目安）を規定しておき、その変更は管理組合の意思に委ねるものとして、集会（総会）の招集通知の期限について、同法第35条第1項では、「会日より少なくとも1週間前に（中略）各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。」と規定しています。この規定を受けて、標準管理規約第43条では、「総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（中略）までに、（中略）組合員に通知を発しなければならない。」と定めています。

また、集会（総会）の決議に関しては、区分所有法第39条第1項で「集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。」と規定しており、一方、標準管理規約第47条第2項では、「総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。」と定めています。

このように、区分所有者が、自分たちのことは自分たちの話し合いで決めていくということを大幅に認めた形になっており、その自主性が尊重されていることになります。

なお、規約の設定、変更及び廃止については、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会（総会）の決議（特別多数決議）が必要となります（区分所有法第31条第1項）。

3 読めば発見が多い「管理規約」

規約に委任されている項目が多岐にわたるため、区分所有法を読んだだけでは管理組合の管理運営の状況がどのようになっているかが、分かりづらい構造になっています。

その点、規約（標準管理規約）では、法定の要件だけでなく、法からの委任を受けて管理組合として定めた規約事項を含め、一体的に規定しているので、その管理組合の「規約」を読めば、現在の管理運営の状況を知ることができます。

皆様方におかれましても、総会や理事会の運営、管理費や修繕積立金の状況などについて知りたいときには、まず、自分の管理組合の規約を読んでみてください。自分たちが話し合ってきた事項でしようが、実際読んでみると、こんな規定になっていたんだ、という発見が多くあるものと思われまます。

場合によっては、長期間改正がなされておらず、現状とマッチしていない部分が発見されるかもしれません。そのときには、その部分だけの改正に限らず、これを契機として、マンションの管理運営や長期修繕計画など全体的な課題についても話し合ってみてください。管理組合活動の活性化にもつながるものと考えます。

「情・報・コーナ-」

「マンションの理事になったらこの1冊（第4版）」



出版社：自由国民社 定価：1760円（税込）

基本的な心構えから、管理会社との付き合い方、総会、理事会での議事進行方法、修繕計画等知りたい情報が簡潔に書かれており、マンションの管理組合の新米理事に向けて実務の視点を踏まえてわかり易く解説しています。

〈株三省堂書店札幌店ご推薦〉

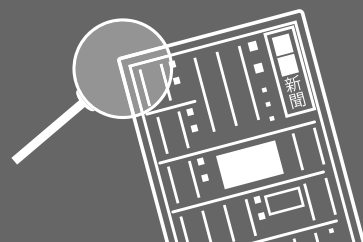
ひと休み 

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

新聞

/拾/い/読/み/



外装工事の足場のあるマンション見つけ空き巣

「人混みに紛れやすい」午後5時～10時に

大阪市内のマンションで、空き巣を繰り返し、現金・貴金属など29件、総額260万円相当を盗み46歳男が逮捕・起訴された。犯行時間帯は「サラリーマンや酒に酔った人が周囲にいて人混みに紛れやすい」時間を狙って犯行に及んだ。「深夜は職務質問されるリスクがある。おカネがなくなるとやった」と認めている。（朝日新聞）

駐車設備 カルテルか 公取委8社に立ち入り

マンションやオフィスビルなどに設置されている機械式駐車設備のメーカーがカルテルを結び、受注調整していた疑いが強まったとして、独禁法違反（不当な取引制限）容疑で8社を立ち入り検査した。新明和工業、IHI運搬機械住友重機械搬送システム、日精、日本コンベヤ、日本ケーブル、日成ビルド工業の7社と代理店業務のフジバスク。

各社は遅くとも2012年頃から、大手ゼネコンが発注する機械式駐車設備の見積り価格を事前に相談して特定の企業が受注できるように調整した疑い。受注価格の下落を防ぐ目的がある。

この設備の市場は年間300億円規模。大手メーカー7社で9割の占有率がある。（北海道新聞）

東京都 「とどまるマンション」を推進

在宅避難へ発想を転換

高層のマンションやビルなどで巨大災害に遭遇しても、その場に残る「とどまる避難」が注目されている。建築物の耐震性は向上したが、都市への人口集中を背景に避難所不足や群衆による交通マヒへの懸念が強まっている。（日本経済新聞）

「理事会なし」増加 修繕費が周囲の2倍に

分譲時から管理組合がなく、本来は理事長が務める「管理者」の役割を管理会社に委託するマンションが増えている。管理者の仕事の一つが修繕や維持管理の計画を作り、発注することだが、あるマンションではそれらの多くを管理会社の関連会社が受注していた。このため維持管理費が周囲の2倍となる例も。国は委託する場合のガイドラインを策定する。（朝日新聞）

「見守り」で尼崎市と管理会社と協定

日本管財とグループ管理会社が尼崎市と「地域福祉の推進に関する協定」を締結した。受託するマンションの管理員やフロント担当者が業務時間内に高齢者や子供を見守り、認知症や虐待など異変を察知した場合には行政に通報する。

食品ロス改善に「フードドライブ」

神戸市と管理会社が覚書締結

大和ライフネクスト(株)は神戸市と「食品寄贈事業に関する覚書」を結び、受託マンションを食品回収場所にするフードドライブを始めた。使い切れない食品を住民が持ち寄り、福祉団体や施設等に寄贈する。

敷地内に回収ボックスを1週間程度置き、必要とする施設等に無償提供する。管理組合では総会承認が必要だ。

被災後の生活 「自宅」を想定が8割

つなぐネットコミュニケーションズがマンションでの防災対策に関するアンケート調査を行った。被災後に想定する生活の場所は「自宅マンションでの生活を継続する」が78.4%でトップだった。

地震で不安な点（複数回答）は「家族の安否」（59%）、「建物や設備の被害」（57%）、「自宅での被災生活」（53%）がトップ3だった。

（以上マンション管理新聞）

タワマン節税に歯止め

国税庁が来年1月をめどに相続税を算出するための「相続税評価額」の算定ルールを見直す。現在は平均して市場価格の4割前後とされる評価額を戸建てと同程度の6割まで引き上げ、不公平感を解消するのが狙いだ。富裕層に限らず、中間層の相続にも影響する可能性がある。

タワーマンションは、昨年末時点で全国に1464棟、38万4581戸がある。戸数が多いと1個当たり持ち分が小さく、部屋の広さが同じなら階に関係なく評価額は同じ。価格が高額な高層階ほど節税効果が大きい。（読売新聞）

マンション大規模修繕工事セミナーのご案内

テーマ

管理計画認定制度及び 長期修繕計画と大規模修繕に向けた 取り組み方

目的 資産価値の維持・向上のため適切な長期修繕計画の作成と
修繕積立金の設定、及び大規模修繕に向けた取り組み方法の説明

日時 2023年11月22日(水曜日)
午後3時開始 約2時間30分

場所 かでる2・7 4階 大会議室
札幌市中央区北2条西7丁目 TEL011-204-5100

参加者 約100名 会費無料

次第

第1部 「マンション管理計画認定制度について」
札幌市に於ける認定制度 **約30分** 札幌市都市局市街地調整部住宅課 勝見住宅企画係長

第2部 「マンションの長期修繕計画と
大規模修繕に向けた取り組み方」
認定制度について及び国交省などの情報提供 **約70分**
一般社団法人マンション計画修繕施工協会 中野谷専務理事

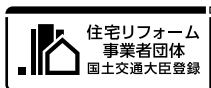


第3部 「札幌市景観条例及び札幌市景観計画に基づく
届け出について」 **約10分** 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課 青木景観係長
※札幌市では、建築物等の大規模な修繕若しくは外観の過半にわたる色彩の変更で、届出対象規模に該当するものは届出の対象となる。

質疑・応答 [約30分]



一般社団法人
マンション計画修繕施工協会



住宅リフォーム事業者団体
登録国土交通大臣(3)第1号

マンション計画修繕施工協会会員企業

株式会社伊藤塗工部 株式会社カシワバラ・コーポレーション
上原子塗装工業株式会社 建築工業株式会社
ケイエス建装株式会社 テクノ建設サービス株式会社
札幌ベック株式会社 シンヨー株式会社
フクタカ工業株式会社

お申し込み締切 **11月15日(水)まで**

応募者多数の場合は先着順とさせていただきます。

お申し込み
お問い合わせ

TEL 011-232-2381

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 北村

主催：一般社団法人マンション計画修繕施工協会北海道支部
共催：公益社団法人北海道マンション管理組合連合会 後援：札幌市

停電時における給水に関するお願い

札幌市水道局

札幌市は2018年9月の北海道胆振東部地震を受けて災害対策の見直し・強化を進めています。その一環として、水道局は「停電時における給水方法」に関する動画を作成しました。

これとは別に、説明等のご要望があれば現地説明も行っています。下記の問い合わせ先までご連絡ください。

なお、災害時にマンション敷地内にある給水栓を使用した際の水道料金については、通常使用している場合と同様に、管理組合等のご負担となります。ご理解をお願いします。

広報活動の詳細につきましては、以下の動画、水道局ホームページ
(URL : <https://www.city.sapporo.jp/suido/teidenzinokyuusui.html>) をご覧ください。



YouTube サムネ :

【ウoppi劇場】マンションの停電で水道水が出ない!?



札幌市公式 YouTube チャンネル

URL : <https://youtu.be/l-IM9xoGRmE>

【お問合せ先】

〒060-0041

札幌市中央区大通東11丁目23番地

札幌市水道局給水部

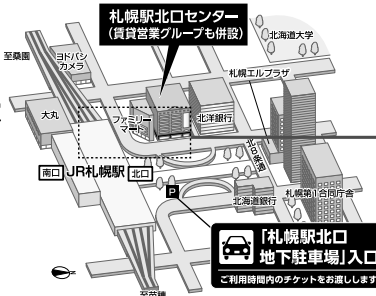
給水装置課

給水技術係

TEL : 011-211-7055

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

フリーコール
売却 0120-321-551

フリーコール
賃貸営業グループ 0120-321-531

【営業時間】 10:00~18:00 【定休日】 毎週火曜日・水曜日 定休

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。

EMEMES
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



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



株式会社 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

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.hoshitose.co.jp>

**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/>

“皆さまのお住まいと豊かな暮らしに最適なお提案を”

- ・マンション設備改修施工実績 177棟・12,561戸
- ・確かな施工技術と、アフターケア

建装設備北海道株式会社

〒003-0811
札幌市白石区菊水上町1条4丁目1-21
TEL.011-814-9701 FAX.011-814-9707
<https://www.kns-setsubi.co.jp>



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

昭和36年創業

マンションや商業施設など

架設の工事と設計を専門に扱う企業です。

マンション管理事業者登録番号：国土交通大臣（4）第012638号
建設登録番号：北海道知事許可（般-26）右第20393号

株式会社 **miyama**

代表取締役 高橋智春
<https://miyama-kankou.jp>

TEL.011-222-2929

北海道札幌市中央区南2条西1丁目深山パーキングビル
Fax:011-206-6361（建設事業部 Fax:011-207-5471）

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



窓やドアの“お困りごと”はございませんか？

たとえば…

- ◆ 玄関ドアの気密ゴムが外れてしまった
- ◆ アームストッパーが壊れて窓開閉がゆるい、できない
- ◆ 共用玄関ガラスドアの閉まるスピードが速くて危ない
- ◆ 共用部屋上などの鉄製ドアがサビて開かない、閉まらない

ホームページはコチラから→
見積無料!!

などなど

創業52周年

株式会社

まどや



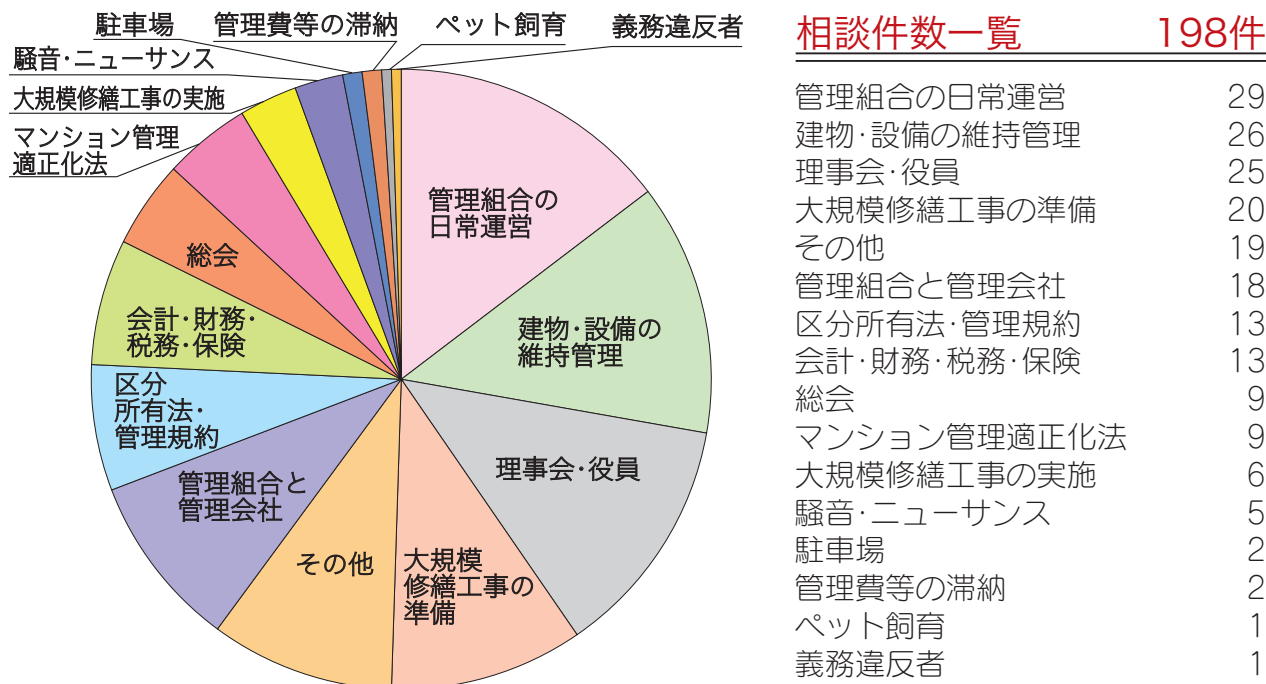
TEL:011-871-7244

“まどや”ではお部屋から共用部まで幅広く対応致します！お気軽にお問い合わせください！

相談件数一覧(令和5年7月～令和5年9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5年7月～令和5年9月の3か月の実績は198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29件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」26件と続き、以下「理事会・役員」25件の順となっております。



(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の補助金を受けて実施されています。また、当会の趣旨にご賛同くださいました会員・賛助会員の会費により運営されています。

<p>一般相談 マンションの管理運営に関する相談</p> <p>マンション管理士がご相談に応じます。</p> <p>月～金曜日 9:30～17:00</p>	<p>技術相談 建物設備、修繕、大規模修繕などの相談</p> <p>一級建築士がご相談に応じます。</p> <p>火・木曜日 13:00～17:00</p>	<p>法律相談 マンションに係わる法的な相談</p> <p>札幌弁護士会所属の弁護士がご相談に応じます。</p> <p>毎月第4水曜日 14:00～</p> <p>要予約</p>	<p>分譲マンション 維持管理・建替え等の相談</p> <p>・道管連(窓口) ・札幌市(担当) ・札幌市以外北海道(担当)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

◆ 編集後記 ◆

○…今年にはマンション住民にとって憲法のような「区分所有法」の見直しや、管理状況を見直す「管理計画認定制度」など、ルール改正をめぐる動きが活発です。その陰に隠れて目立たないのですが、9月に、管理会社との「改訂標準管理委託契約書」が国土交通省から示されました。管理会社管理員へのハラスメント(カスハラ)の防止が盛り込まれています。

○…7月に、管理人さんたちを対象にした講習会に呼ばれて話す機会があり、「ぜひ理事会役員に理解者、味方をつくってください」とお願いしました。今、役員や居住者の言動に嫌気がさして辞めていく管理人さんが増えているそうです。次号にでも取り上げます。
(広報委員長 石田)

マンション連合会だより(第132号)
発行責任者 会長 高 昌 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
ホームページ <http://www.dokanren.or.jp>
〒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