

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

平成26年度 定期総会 6月26日 第2道通ビル5階会議室で開催された

公益社団法人として2度目の定期総会となったが、その認定、定款維持管理の大変さを実感した。本年度より執行部と事務局の体質改善をはかり、より良いマンション管理組合の管理を目的とした連合団体に築き上げていきたいと、瀬野尾会長が挨拶された。

定期総会議長にパークヒルズ北広島管理組合理事長伊藤正秀氏が選出指名された。

第1号議案平成25年度事業報告が、平川専務理事の説明から開始され、つづいて決算報告は松本常務理事、矢萩監査より会計監査報告・業務監査報告がされた。事項の中で事務局独断行為を是正し上部事前協議体制の重要性が指摘され、更に今後の監査精査を深く心に受け止めて今後の監査報告を生かしたいと述べた。

平成26年度議案、事業計画、収支予算、定款一部改正、役員改正、各(案)についていずれも賛成挙手多数で原案通りで可決承認を得て、2時間45分間の定期総会が終了された。

議長退任後、平成26年度の理事20名、監査2名の紹介と退任4名諸氏を紹介した後、第1回理事会が別室で開かれ会長、副会長、専務理事が選出され、常務理事については新定款に従いおかないこととなった。



【も く じ】

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| ● 平成26年度 定期総会 6月26日開催された …… 1 | ● 大規模修繕瑕疵保険のしくみ ……10 |
| ● 第1回 マンション管理基礎セミナー開催された … 2 | ● 札幌市は平成26年 8 月1日から火災予防条例が改正 11 |
| ● マンション管理基礎セミナー アンケート集計 3～4 | ● 「動物愛護管理法の改正」 ……12～13 |
| ● 第2回 賛助会員懇談会・親睦会開催 …… 5～6 | ● 携帯電話基地局設置されているマンション …… 14 |
| ● 地区協だより(白石・厚別地区連絡協議会) …… 7 | ● 相談室だより「管理規約について考える」 …16～17 |
| ● 「市町村地域防災計画」 …… 8 | ● 相談件数一覧 平成26年 4 月～7 月 …… 20 |
| ● 平成26年度 役員人事決まる …… 9 | |

第1回 北海道・札幌市・(公社)道マンション管理組合連合会主催

マンション管理基礎セミナー開催された

7月12日(土) 国土交通省北海道開発局、北海道新聞、NHK札幌放送局の後援で、かでの2.7の大会議室に於いて参加者114名で、午後1時30分より開催された。

本日のセミナーは、道庁からの委託を受け札幌市3回、道内都市6ヶ所で7回、年間10回行うことになっております。本日まで出席いただいた多数の方々にはマンションの役員をされている方と存じます。日頃はマンション運営にご苦勞なされておられる事とお察し申し上げます。

国土交通省は5年に1度マンション総合調査を行っております。今回の調査の中で、今後の居住調査では、住み慣れたマンションに永住したいと答えた方は北海道では73.8%の方が望んでいることがわかりました。更に、総合調査でも問題になっているのが、役員のなり手がいない。また、建物の高経年化で修繕積立金の資金不足が発生してきていることなどです。

今日のセミナーの講師は慣れた相談員のお二人です。是非今後の管理運営の参考にして頂き、明日へに繋がれていかれますようお願いいたしますと (公社)道マンション管理組合連合会 瀬野尾会長が挨拶された。

第1講話 「マンションが抱える3大問題を切る」

講 師 (公社)マンション管理組合連合会

相談員・マンション管理士 馬 場 将 史 氏

騒音問題：マンション内には一定限度の音の発生はやむ得ず我慢しなければならないこともあることへの理解のため継続的な広報や啓発が必要と思います。

滞納問題：〈ポイント〉

- ① 早期行動が重要。
- ② 滞納者の状況の確認が重要。
- ③ 状況による面談も必要で重要。
- ④ 催促は、約束を実行、守って欲しい旨等の連絡をする。
- ⑤ 管理会計の催促状況を把握する。
- ⑥ 状況により法的措置もやむを得ない。

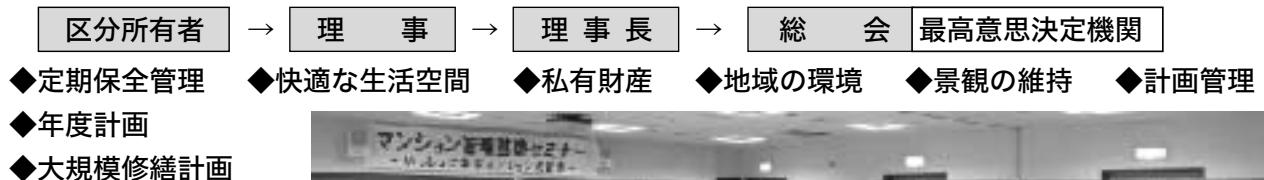
ペット問題：ペット飼育ルールは、専有部分の使用制限にもなり、原則として基本的な事項を管理規約に定め、この詳細を使用細則等に定めることが必要になります。

第2講話 「これからの大規模修繕工事」

講 師 (公社)マンション管理組合連合会

一級建築士・マンション管理士 伊 藤 信 夫 氏

マンション維持保全管理の基本



今後の建設業界と北海道の特徴などがスライドで説明された。



マンション管理基礎セミナー アンケートの集計

7月12日開催 会場 かでる 2.7（開催分）
 参加者数 114名 アンケート回収数94名 回収率82.5%

該当欄の○印を集計

【重複回答有り】

マ ン シ ョ ン 区 分 所 有 者	回 答 欄
現在役員をしている	62.1%
以前役員をしていたが今はしていない	22.1%
今まで役員をしたことがない	8.4%
管理会社勤務	2.1%
マンション管理士	2.1%
マンション入居予定者（検討を含む）	1.1%
そ の 他	2.1%
計	100.0%

今回のセミナーをどのようにしてお知りになりましたか

【重複回答】

広 報 手 段	回 答 欄
「広報っぽろ」（札幌市の広報紙）	40.4%
（公社）北海道マンション管理組合連合会の案内	47.9%
北海道・札幌市・団体のホームページ	4.3%
その他（NPO法人mic、建築士、北海道新聞、講師等）	7.4%
計	100.0%

マンション管理基礎セミナーのご参加は何回目ですか

【重複回答】

参 加 回 数	回 答 欄
1 回 目 （今回初めて）	42.6%
2 回 目	57.4%
計	100.0%

「これからの大規模修繕工事」についての（講演内容）

役に立った	普 通	役に立たなかった	計
68.1%	28.9%	3.0%	100.0%

セミナー全体について「講演時間」はどうでしたか

長 い	ちょうど良い	短 い	計
17.1%	76.8%	6.1%	100.0%

今回のセミナーに参加して満足されましたか

満 足 し た	やや満足した	不 満 だ	計
50.0%	48.4%	1.1%	100.0%

今回のようなセミナーがあれば、また参加したい

参加したい	わからない	参加したくない	計
89.9%	10.1%	0%	100.0%

今後のセミナーで最も取り上げてほしいテーマはなんですか

該当欄の○印を集計

【重複回答可】

テ ー マ	回 答 欄
長期修繕計画について	14.2%
大規模修繕について	12.3%
給排水について	9.7%
耐震診断と改修工事について	4.9%
大規模修繕の資金計画について	5.6%
修繕積立金の運用方法について	8.6%
区分所有法・規約改正等について	3.7%
標準管理委託契約書について	6.3%
管理組合の運営について	13.8%
トラブル事例と解決法について	9.3%
管理費等の滞納について	3.4%
賃貸化について	6.0%
そ の 他（どのようなテーマですか）	2.2%

マンション管理で経験されたトラブル等にはどのような事がありますか

該当欄の○印を集計

【重複回答可】

ト ラ ブ ル 種 別	回 答 欄
大規模修繕に関すること	5.8%
管理組合運営に関すること	14.5%
管理組合内部や居住者の対立	7.7%
管理会社とのトラブルに関すること	7.2%
居住者の意識に関すること	16.4%
滞納に関すること	10.1%
駐車場に関すること	9.2%
騒音・悪臭に関すること	13.6%
ペットに関すること	15.5%
そ の 他	0%



全体を通じての感想

参加者でグループ式にし、それぞれの意見交換の時間があればいいと思う。日常生活の中で、問題点等が見えなかったことが、見えてくることもあるように思う。

時間的には丁度よいが、質問時間が無かったのが残念でした。

2名の講師は、大変慣れていて、聞きやすいものでした。今後も期待します。

第2回

賛助会員懇談会・親睦会開催

(公社)北海道マンション管理組合連合会

平成26年8月22日 ホテルポールスター札幌で16時から賛助会員、連合会理事など56名が参加し開催された。

司会進行は町田信一事務局長の開催挨拶で定刻で開始された。

開催にあたり、(公社)北海道マンション管理組合連合会の瀬野尾嘉明会長挨拶で、平成25年4月1日付けで、「公益社団法人北海道マンション管理組合連合会」の承認を受けて1年5ヶ月が経過いたしました。現在は賛助会員131社が加入されております。賛助会員とともに社会的信用を背負い信用と信頼が期待されてきているところです。

国交省の調査では、現在住んでいるマンションに永住したいと答えた方は、北海道では全国トップで73.8%が望んでいることが示されております。そこで問題になってくるのが、役員のなり手がいないのと、建物の高経年化です。

管理組合は素人集団的なところが多い事から、賛助会員さんの相談役としての存在はおおきなところでございます。

これからも協同体として宜しくお願いを申し上げまして挨拶と致します。

司会者から、懇談交流についての説明を平川専務理事より紹介させてもらおうと告げられた。

1. 「連合会だより」について

北海道中高層分譲マンション管理組合連合会として昭和58年4月に発足と同時に第1号が発行され、年2回の発行で開始された後、昭和60年からは年3回の発行に替えて、連合会創立10周年の平成5年の39号発行後から「連合会通信」発行により、年2回に替えて平成25年2月から、第1回賛助会員集会所会議開催後から、年4回発行する事を約し現行している。

年4回の発行月と日付の質問には、現行の2月、5月、8月、11月ですが、日付は20日～25日頃を目安としております。原稿の締め日は最低半月前としています。

発行部数は31,000部。正会員全戸、賛助会員さんには通常1部、広告A4版の1/4掲載(1コマ)一社には3部、2/4掲載(2コマ)以上一社には、5部を送らせていただいている。

(表紙のカラー部分の大規模修繕工事写真入り記事の募集を毎号募集中)



2. 「連合会通信」発行「無料広告」について

主として、管理組合理事・役員向けとして発行しております。

創刊号は平成15年3月第1号を発行。年9回発行してきましたが、第1回賛助会員集会会議後「連合会だより」増刊により、年7回に替えて発行することになった。

賛助会員向け特典として、毎回「賛助会員広告」を10社～12社を賛助会員企業ガイド分類別順に「無料」で掲載しております。

8頁で1,500部発行、各管理組合に2部、賛助会員に1部をお届けいたしております。

「チラシ」A4版サイズ 400（枚）部、1回（数万円）で「連合会通信」に折り込み業務を行う事に協力をお願いした。

また、新年号（12月20日頃作成1月1日発行）新年企業挨拶名刺代の広告のご案内もいたします（掲載費用未定）と、今後の営業の方針も宣伝された。

また、今期から専門委員会の中に「広報委員会」が発足され、新企画版が期待できますので今後ともご指導ご協力をお願いし、懇談会もいくつかの問い合わせがありました、ご理解をいただき定刻通り終了された。

懇親会も定刻通り同ホテル内の会場を変えて49名の参加で開催された。

乾杯の挨拶は、北海道ECOネットワーク社長の高橋克文氏の音頭で開始され、企業間同士や連合会役員とも、互いに名刺交換や会話で盛り上がり、瀬野尾会長は毎年このような会を開催しましょうと締めくくり盛会裡に終了することができた。



**マンション改修に関するご要望に
何でもお応え致します。**

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

TEL823-5677 FAX823-5704

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



平成26年度 第1回 白石・厚別地区連絡協議会

日時 平成26年7月24日（木） 午後18時00分～20時15分

場所 厚別区民センター 2階 会議室

（公社）北海道マンション管理組合連合会

地区連絡協議会会長 伊藤 正 秀

阿部副会長の開会宣言

会長挨拶で、暑い中、本地区協議会参加への感謝の言葉ではじまり、本日の開催内容は快適なマンションライフのための断熱、防犯、結露防止等に役立つ窓ガラスの改修工事に関する研修会を行う主旨の説明をまじえての挨拶をされた。

研修会1. 窓断熱改修工事について （窓サッシ・窓ガラス・改善改良工事）

講師 （株）トータル・ユニット 代表取締役 奥 竜 華 氏
セントラル硝子北海道（株） 営業担当部長 水 上 裕 毅 氏

窓サッシについて

- ・マンションに多い引き違い窓、窓サッシの性能と機能低下（可動不良・機密不良等）についての説明、また、築15年から25年の経過において、早めに機能回復のため改善措置とサッシ交換の検討が必要との説明（部品調達が難しい場合がある）。
- ・窓サッシ交換方法として、カバー工法とカバーⅡ工法及び各メリット・デメリット。
（カバーⅡ工法は、下枠の段差がなく、加工時間が短く1日で終了する。）

窓ガラスについて

- ・外部窓ガラス（LOW-E複層ガラス・高断熱、高遮断（UVカット）内部窓ガラスのリニューアルのメリットと施工例の紹介（暖冷房費用が削減できる）。
- ・バルコニー手すりのガラス化並びに既設鏡等の交換・リニューアルの提案説明。

研修会2. 最近の相談事例から

講師 （公社）道マンション管理組合連合会 管理士 馬 場 将 史 氏

本年4月公開された国交省、平成25年度マンション実態調査概要版の説明

定期総会終了時期に増加する総会関係の相談の内容として

- ・総会で決議しなかったが議事録で決定（委任状の取り扱い）。
- ・多数の委任状による議案承認への是非。
- ・総会の実出席のみによる理事会役員の選出・決定（議案に候補者名の無記載）。
- ・事業計画・予算にない業務実施等事業計画と予算の相違（事業報告・決算への疑問がある）。
- ・決算書に内訳書がなく支出の不明（不適正な支出への疑念）等の研修と説明会が行われた。

最後に阿部副理事長の閉会宣言で2時間15分間の白石・厚別地区連絡協議会が終了された。

「市町村地域防災計画」

〔内閣府〕

地域住民による自発的な防災活動を促す
「地区防災計画」制度が4月1日付で
スタートした。
分譲マンション単位での提案も可能とのこと。



地域防災力の向上と地域コミュニティの維持・活性化が目的とした制度

計 画 提 案 の 流 れ

地区防災計画（案）提案 市町村防災会議
地域防災計画への盛り込みの要否を判断

- ・ 提案書に不備はないか
- ・ 活動の実体があるか
- ・ 地区の理解がえられるか
- ・ 行政との連帯は可能か

盛り込み→ 市町村地域防災計画

地域の住民や事業者が共同で行う防災訓練、防災活動に必要な物資・資財の備蓄、災害発生時の相互支援や防災活動に関する計画（計画の内容表）で、市町村防災会議が作成する「市町村地域防災計画」に規定することができる。

同会議が地域コミュニティにおける防災活動計画を「地域防災計画」として規定したり、住民側が作った計画を判断し「提案」として受け入れて規定するケースを想定している（提案の流れ）。

マンション単位で計画を作り、管理組合や防災組織の代表者名で提案する事も出来る。

内閣府の防災担当は「活動の実態があれば、高層マンションの上階とか、マンション全体でなくても計画を提案できる」とも話されていた。計画は形骸化しないよう毎年1度の見直しが奨励されている。

計 画 の 内 容

- | | |
|-------------|------------|
| ① 防災訓練 | →法律で例示 |
| ② 物資・資財の備蓄 | |
| ③ 居住者等の相互支援 | |
| ④ 計画の名所 | →ガイドラインで例示 |
| ⑤ 計画の対象範囲 | |
| ⑥ 基本方針（目的） | |
| ⑦ 活動目標（指標等） | |
| ⑧ 長期的な活動予定 | |

ガイドラインでは計画作成に際し、地区の特性の把握や活動体制の構築、避難路や避難場所、初動対応、資機材の備蓄、近隣との連帯などの項目を盛り込むことを検討するのが重要だとしている。

ガイドラインや制度の概要は内閣府の専用 ホームページアドレス

<http://www.chikubousai.go.jp/index.html>

平成26年度

役員人事決まる

(敬称略)

役 名	氏 名	管 理 組 合		地区・支部
会 長	瀬野尾 嘉 明	北苑マンション管理組合	再	東・北
副 会 長	伊 藤 正 秀	パークヒルズ北広島団地管理組合	再	白石・厚別
副 会 長	水 島 能 裕	第三美園マンション管理組合法人	再	旭川支部
副 会 長	中 村 勉	コロナード平岸管理組合	新	豊平・清田
専務理事	平 川 登美雄	サーム手稲管理組合法人	再	西・手稲
理 事	梅 村 茂	シャンボール植物園管理組合法人	再	中 央
理 事	小 西 輝 彦	マンションサニークレスト札幌管理組合法人	再	中 央
理 事	村 端 靖 男	リラハイツ伏見公園管理組合	新	中 央
理 事	伊 沢 昌太郎	宮の森グランドハイツ管理組合法人	新	中 央
理 事	岡 内 彪	スカイハイツ麻生団地管理組合	再	東・北
理 事	小 杉 晃	北31条パークマンション管理組合	元	東・北
理 事	北 川 重 喜	パークアベニュー団地管理組合法人	再	白石・厚別
理 事	阿 部 豊	ターミナルハイツ白石管理組合法人	再	白石・厚別
理 事	丸 山 和 夫	第2中の島リバーサイド管理組合	再	豊平・清田
理 事	宮 本 勝 市	コスモビュー豊平橋管理組合法人	再	豊平・清田
理 事	西 内 征 幸	京成サンコーポ琴似台管理組合法人	再	西・手稲
理 事	北 島 逸 夫	山の手ハイデンス管理組合	再	西・手稲
理 事	高 橋 勲	チサンマンション真駒内管理組合	再	南
理 事	吉 村 文 克	チュリス曙管理組合	再	旭川支部
理 事	松 本 浩	サーム朝里が丘管理組合	再	小樽支部
監 事	矢 野 弘 志	旭ヶ丘シュロス管理組合法人	再	中 央
監 事	菅 野 修	ラポール中の島住宅管理組合	再	豊平・清田
事務局長	町 田 信 一	ラポール南山鼻住宅管理組合		
事 務 員	佐 藤 悦 子			
事 務 員	笹 森 美 穂			

【 専門委員会 】

行政委員会

委員長 水島 能裕 委員候補 小西 輝彦 瀬野尾嘉明 阿部 豊 宮本 勝市 北島 逸夫

事業委員会

委員長 伊藤 正秀 委員候補 村端 靖男 伊沢昌太郎 小杉 晃 丸山 和夫 西内 征幸

広報委員会

委員長 中村 勉 委員候補 梅村 茂 岡内 彪 北川 重喜 平川登美雄 高橋 勲
吉村 文克 松本 浩

各地区協議会会長

中央地区 ▪	町 田 信 一 ▪	西・手稲地区 ▪	平川 登美雄
東・北 地 区 ▪	岡 内 彪 ▪	南地区 ▪	高 橋 勲
白・厚別地区 ▪	伊 藤 正 秀 ▪	旭川支部 ▪	水 島 能裕
豊・清田地区 ▪	中 村 勉 ▪	小樽支部 ▪	松 本 浩

大規模修繕瑕疵保険のしくみ

保険を利用するかをきめる→保険の内容を確認(保険金の支払い対象や限度額)

- 安 心**
- ① 建設業の許可事業者で、住宅保証機構に登録された「登録事業者」を選択
 - ② 基準に基づき第三者の検査員が現場検査がおこなわれる
 - ③ 欠陥が見つかった場合には工事を行った登録業者が無料で補修いたします
 - ④ 万が一、登録業者が倒産しても、保険金が支払われます

発 注 者 は ◇ 区分所有者建物の場合、管理組合となる

- 対象受託の要件**
- ◇ 4階建て以上または延べ床面積500㎡以上の分譲共同住宅または賃貸共同住宅
 - ◇ RC造、SRC造、S造
 - ◇ 住宅保証機構が定める設計施工基準に適合する工事
 - ◇ 構造耐力主要な部分を修繕する場合：新耐震基準に適合する住宅または当該基準に適合させる耐震改修工事を実施する住宅

※店舗併用住宅（住宅を含む棟のみ）も対象です

※集会所、管理員室等の共用部分が居住の用に供する住棟と別棟となっている場合は対象外

保険の支払い

- 大規模修繕工事部分の瑕疵（欠陥）に起因して不具合が見つかった登録業者が、無料補修を行います。保険金はその補修費用等に対して登録業者に支払われます。
- 万が一、登録事業者が倒産等により補修等を行うことが出来ない場合は、登録事業者が行うべきであった補修等の範囲において、発注者（管理組合）に保険金を支払われます。

保険の支払い対象と保険期間

保険期間は、登録業者及び発注者の双方が工事完了を確認した日から始まります。

保険金の支払い対象	保険期間	参 考
① 構造耐力上主要な部分	5年～10年	耐震改修工事に起因する場合
② 雨水の浸入を防止する部分	5年～10年	屋上等防水工事保険期間延長特約付帯の場合
③ 給排水管路	5年	他の工事と併せての申し込みとなる
④ 給排水設備、電気設備、ガス配管設備		
⑤ 手すり等の防錆工事	2年	
⑥ 共用部分の内装・設備 共用部分とは管理員室屋内廊下	1年	
⑦ バリアフリー、省エネルギー改修工事	1年	窓、外壁、屋根、天井、床の断熱改修や廊下、階段、浴室等の手摺り工事など

保険金をお支払い出来ない場合

保険対象修繕工事、建材・内外装の色、模様選択の誤り等。

洪水、台風等の自然変象・火災、落雷、爆発等の偶然または外来の事由。

地震・噴火またはこれらによる津波が原因の火災により生じた損害など。

1棟当たりの支払られる保険限度額

工事請負額に応じて：1,000万円～5億円。

発注者に直接支払われる場合の保険金（補修費用－発注者自己負担額10万円）×100%

※通常保険金は、登録業者に支払われます。登録業者に支払う場合は80%です。



札幌市は平成26年8月1日 から火災予防条例が改正



2013年8月、京都府福知山の花火大会で死亡3名負傷56名の火災事故発生を教訓として札幌市では、祭礼、縁日、花火大会等の催しで火気器具等を使用する場合の防火安全対策を強化するために、8月1日付けで、一部が改正されました。

条例の主な改正点

- ・多数の者が集合する催しで火気器具を使用する場合、「消火器」の準備が必要。
- ・火気器具等を使用する露店等を開設する場合、消防署への「開設届出」が必要。
- ・屋外での大規模な催しで消防署が「指定催し」に指定したものの主催者は、所轄消防署への「火災予防上必要な業務に関する計画」の提出が必要。

条例改正の中身

- ・祭礼、縁日、花火大会の催しを始め、町内会のお祭りのほか、マンションや大学祭などの多数の者が集まるところで、「火気器具」コンロ、グリル、ストーブ、発電機等を対象として使用する場合「消火器」の準備が必要となりました。

※住宅用消火器やエアゾル式の簡易消火器以外の消火器を準備する。

また、使用期間が経過していない消火器を準備すること。

一日当たりの人出予想数が10万人以上で、露店等が100店を越える屋外催しを「指定催し」とし、主催者は下記事項が必要になります。

- ① 防火担当者の選任
- ② 火災予防上必要な業務に関する計画の作成及び業務従事の指示
- ③ 火災予防上必要な業務に関する計画書の提出

詳しいことは、お近くの消防署にお問い合わせするか、札幌市公式ホームページをご覧ください。

URL <http://www.city.sapporo.jp/shobo/yobo/top.html>

【防犯通信】 札幌市内のマンション・アパートで不審火

不審火を防ぐポイント

道警生活安全課

- ★共用部分は整理整頓しましょう（廊下階段等の共用部分には可燃物を置かないようにしよう）
- ★ごみの日は守りましょう（夜間に火をつけられることが多い、ごみ指定日に出しましょう）
- ★物置や車庫は旋錠しましょう（保管物に火をつけられる可能性があるため確実に旋錠しよう）
- ★防犯機器を活用しましょう（防犯カメラやセンサーライトなど防犯機器を設置しましょう）

「不審者」に気づいたら110番へ通報をお願いいたします。



動物愛護管理法の改正



ペット飼育に関して、国土交通省の平成25年度マンション実態調査によると「飼育禁止」とする管理組合が47.4%、「限定して認める」が42.5%となっており、完成年次平成12年以降のマンションでは、「限定して、認める」が過半数となっていると報告されています。

札幌市内でもペット飼育を容認のするマンションも増えてきましたが、ルール上、飼育禁止であるが、飼育が黙認されているマンションも多数あり、問題も少なくありません。

ペットに関する問題は、飼い主のモラルやマナー等、飼育方法に原因があると言えます。

ペット飼育に関しては、「動物の愛護及び管理に関する法律」（動物愛護管理法）があり、平成24年に一部が改正され、平成25年9月1日から施行されましたので、お知らせいたします。

動物愛護管理法とは

人と動物の共生する社会の実現を図ることを目的とし、動物の愛護として、「動物の虐待や遺棄の防止」、「動物の適正な取扱い」、「動物の健康や安全の保持」、動物の管理として、「動物による危害の防止」、「生活環境保全上の支障の防止」、「人への迷惑の禁止」を目指している法律です。

<改正の趣旨>

近年、動物は私たちの生活を様々なかたちで豊かにしてくれるかけがえのない存在です。しかし、一方で、動物の虐待や遺棄、悪質な動物取扱業者の不適切な販売、動物愛護団体の不適切な飼養等が見受けられ社会問題になっており、また、マナーの悪い飼い主が問題となっており、鳴き声・悪臭など近隣への迷惑や、動物による傷害事件なども依然として発生しています。

さらに、災害時における飼養動物との同行避難といった災害への備えにも関心が高まっています。

このような状況を踏まえ、動物の愛護及び適正な管理の一層の推進を図るために改正されました。

（環境省パンフレット等から概要）

《改正部分の一般飼い主に関連する事項として》（一部抜粋）

◆ 終生飼養の原則

- ・ 飼い主は、終生飼養の責任があり、最後まで愛情と責任をもって適切に飼養する。
- ・ 都道府県は、犬猫の引取りを飼い主から求められた場合、これまで引き取ってきたが、今後終生飼養の原則に反する引取りを拒否できる。
- ・ 飼い主が病気等でどうしても飼育できなくなった場合には、自分で新たな飼い主を探す、動物愛護団体に相談する等して、譲渡先を見つけるよう努める。
- ・ 愛護動物をみだりに殺傷・遺棄することは犯罪であり、みだりに殺傷した者→2年以下の懲役または200万円以下の罰金、遺棄した者→100万円以下の罰金と罰則が強化された。
- ・ 愛護動物をみだりに給餌や給水を与えない、酷使したり、必要な世話を怠ったりケガや病気の治療をせずに放置したり等、いわゆるネグレクトと呼ばれる行為は、虐待であり、100万円以下の罰金と罰則が強化された。

動物遺棄の禁止…飼えないからと動物を捨てることは、動物を危険にさらし、飢えや乾きなどの苦痛を与えるばかりでなく、近隣住民にも多大な迷惑になります。

◆ 飼い主であることの明示

- ・ 飼い主は、飼っている動物の所有を明示する責任があり、明示方法として、名札、脚環、マイクロチップ等の方法がある。（マイクロチップ→皮下にマイクロチップを埋め込むことから名札や首輪のように外れる等の心配はなく、災害時等で行方不明になった時も容易になる。）

なお、犬の飼い主は、別途、狂犬病予防法に基づく鑑札等の装着の義務がある。（罰則有）

◆ 災害時への準備

災害時に飼育動物を守ることができるのは、飼い主であり、日頃より、水・餌等の備蓄及び動物を同伴した避難訓練やキャリーバックに入るのに慣れさせる等、災害時のことを考え準備する。

◆ 動物の購入にあたって

- ・ 動物の販売は、都道府県等に登録された第一種動物取扱業者（以下、「取扱業者」という。）以外では、販売することができないことから購入にあたっては、取扱業者の確認が必要になります。
- ・ 取扱業者は、販売に際し、あらかじめ、動物の状況を直接見せる（**現物確認**）及び対面で適切に飼うために必要な情報の説明（**対面説明**）が義務付けられています。飼う前には、しっかり自分の目で確認し、取扱業者からその動物の病歴、飼い方や不妊去勢に関すること、寿命等の説明を受け最後まで責任をもって飼える場合にのみ、その動物を購入するようにしましょう。

（実質上、これまで通りのネット販売はできなくなることになります。）

- ・ 犬及び猫は、生後56日（ただし、平成28年8月31日までは45日、それ以降、別に法律で定めるまでの間は49日）を経過しない場合の販売等が禁止されます。

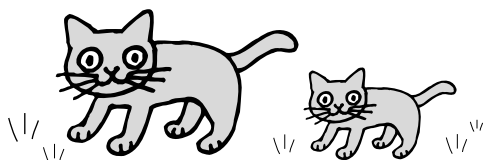
生後間もない子犬や子猫を親兄弟から引き離すことが、吠え癖、咬み癖等が強まったり攻撃的になる等問題行動を起こす可能性が高まることが指摘されていますので注意が必要です。

飼い主に守ってほしい7か条

- ① 動物の習性等を正しく理解し、最後まで責任をもって飼うこと
- ② 危害や迷惑の発生を防止すること
- ③ 災害に備えること
- ④ むやみに数を増やしたり繁殖させないこと
- ⑤ 動物による感染症の知識をもつこと
- ⑥ 動物が逃げたり迷子にならないようにすること
- ⑦ 所有者を明らかにすること

相談員 馬場 將史

（環境省パンフレットより抜粋）



携帯電話基地局が設置されているマンション

国税庁で注意喚起

移動体通信事業と契約を結び、屋上等に携帯電話基地局を設置し収入を得ている管理組合が、税務署から所得の「申告漏れ」を指摘されるケースが、最近増えている。

国税庁は「法人税法上の収益事業に該当する」として、法人税の課税対象になるとして国税庁はホームページで告示している。

7月25日、税法・解釈などに対する解説見解等を示す、応答事例で、携帯電話基地局設置に関する項目が加えられた。

題名は「マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸し付けた場合の収益事業判定」。掲載理由について国税庁法人課税課管理二係りでは、このような件については、一部の管理組合で申告漏れが数件あったとしながら、同様の取引が多数みこまれていることで注意を喚起したとしている。

このことについての質問事例で「基地局設置について業者と建物賃貸借契約を結び、設置料収入を得ることは「法人税法上の収益事業に該当するのか」と質問。

質問に対しては、管理組合などの「人格のない社団」に対する法人税は「収益事業から生じた所得にのみ課せられる」と解説された。「管理組合が賃貸借契約に基づいてマンションの一部を他の者に使用させ、対価を得た場合には収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答された。「収益事業から生じた所得には法人税が課税される」

設置料収入は消費税の課税対象にもなる。告知では、前々年度の課税売上高が1,000万円以下の場合には当該課税期間、つまり前年度の納税義務は免除されると解説している。

ただ昨年1月以降に事業を始めた場合は、前々年度の課税売上高が1,000万円以下でも前年度の事業開始から6ヶ月間の課税売上高が1,000万円を超えれば課税対象になるとされている。

管理組合が得る賃料収入に対して税務署のチェックが入るケースが増えているといえます。申告が行われていない管理組合には注意喚起につながるとしている。

事例：国税庁ホームページの「税について調べる」→「質疑応答事例」→「法人税」の収益事業項目で調べる。

みんなで築こう安全で安心な大地「**安心・安全どさんこ運動**」【北海道】

★「あいさつ」「みまもり」「たすけあい」運動を通じ、人や地域、社会の絆を強め、希薄化しているコミュニティ機能の向上を図り、犯罪に強い地域づくりを目指しましょう

★「子どもの安全を見守る」運動

子どもを見守り、注意を促すとともに、子どもが危険な目に遭っている場面を見かけた際は、警察へ通報するなど、子どもの安全確保を図りましょう

★ 気づきポイント

■配偶者暴力 ■児童虐待 ■高齢者虐待 ■ストーカー ■いじめ ■孤立死

生命や身体に危険に遭っている人を見つけたら、各関係機関に通報しあいましょう

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: management@mms-po-jp.com

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

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



RE FINE SYSTEM

ビル マンション 各種大型施設
大規模修繕・改修を総合プロデュース

調査・診断

改修設計

改修工事

社団法人 高層住宅管理業協会・マンション保全診断センター登録工事業者
全日本外壁ビネット工事業協会組合員 他16団体会員



特定建設業・一級建築士事務所

フマカワ工業株式会社

本社/札幌市豊平区西岡2条1丁目1-46
TEL(011)856-4622 FAX(011)856-0130

旭川支店/旭川市豊岡2条1丁目7-10高嶋ビル
TEL(0166)35-0080 FAX(0166)35-0090

130 9001 2090
建設省登録番号0304

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

赤錆防止・給水管防錆装置



業界唯一国土交通省・技術登録製品
新技術活用システム「NETIS」登録

N M R パイプテクター

大幅コスト削減を実現します！

特長

- ⇒修繕計画の見直しにつながります！
- ・給水管取替えに比べ、費用は $\frac{1}{10}$ ～ $\frac{1}{20}$ 程度と大幅に削減できます。
- ・配管寿命を長期延命が可能です。

実績が示す、信頼と安心！全国で3300棟以上＜マンション2000棟以上＞道内250棟以上の導入実績



株式会社松井ビル

札幌市中央区南1条西5丁目17-2
プレジデント100 松井ビル7F

TEL:011-207-8007 FAX:011-207-8008

相談室だより



H26年8月



■ ■ ■ 「管理規約について考える」 ■ ■ ■

お盆が過ぎ、そろそろ秋桜が咲く季節になりました。そんな日々の中、この度はその分譲マンションの組合員やお住いになっている方に一番知ってもらいたい、管理規約について考えてみたいと思います。しかし、それぞれのマンションで管理規約を定めていることは、区分所有者（組合員）であれば誰しもが知るところですが、いざその内容を知っているか、理解しているかとなれば、その数は決して多くはないように思います。敢えて言えば、ごく常識的に暮らしていれば、せいぜい管理費・修繕積立金等の共益費や駐車場等の使用料の金額、その徴収日を知っていれば概ね不都合なく暮らしていけるはずですが、つまり、敢えて管理規約を持ち出さなくても、日常の生活に支障はないのです。しかし、分譲マンションは様々な価値観を持った方々が一緒に暮らしていますから、そこでは思わぬ事態が起きることもあり、未然のトラブル防止の上からも区分所有者の意向に沿った合理的な共通の決め事が必要になり、それが「管理規約」なのです。なお、少し堅苦しくなりますが、基本的なお話から説明いたします。

1) 規約は絶対必要なのか

区部所有法第30条第1項「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、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。」と規定していますから、決して強制的に定めなければならないと義務付けていません。前段で述べたように、未然のトラブル防止からもほとんどの分譲マンションでは、管理を行う際の行動規範であり自治規範として定めています。敢えて言えば、分譲マンションでは管理規約の設定は必須と考えるべきなのです。

2) 標準管理規約の位置付け

管理規約は、それぞれのマンションで関係法令や建物区分所有法を逸脱せず、その特別決議事項等の強行規定（ここでは、区分所有法の規定のうち、規約による別段の定めをすることを認める明文がない規定をいう。）を遵守し、公序良俗に反しなければ「マンションの管理又は

使用に関する区分所有者相互間の事項」や区分所有者間の基礎的法律関係を含めて、どの様に定めても問題が無いことになります。

しかし、いずれのマンションにおいても、合理的、効率的に定めることは難しいものがあるとして、国土交通省が専門家や有識者の意見を踏まえて示したのが「マンション標準管理規約」です。それぞれの管理組合が管理規約を制定、改正等をする際の参考としてもらう位置付けです。

3) 規約の効力が及ぶ範囲

区分所有者は組合員ですから規約の効力が及ぶのは当然ですが、更に新たに権利を得た包括承継人（相続で所有権を得た人）、特定承継人（売買や競売、贈与、交換で所有権を得た人）に対しても及びます。しかし、マンションの住人は区分所有者だけではありません。賃借人や使用借人（配偶者、子供、更には親族に無料で住まわせているのも該当します。）等の占有者にも及びます。ただ、占有者はマンションの使用・利用方法については、区分所有者が規約に基づいて負う義務と同一の義務を負うこととなりますが、管理費や修繕積立金の負担義務はありません。

4) 具体的な規約条項についての考察

①「建替え」が総てではなく「再生」の考え方も規定する

首都圏や近畿圏以外では、「マンションの建替えの円滑等に関する法律」が改正されても、これまでもなかったように、建て替えが促進される状況にはありません。そもそも地方は人口減と地価の下落で、一部地域では可能であっても益々建て替えが容易にはできない状況に陥っていますから、選択肢の一つとして「再生」も並行して考えるべきなのです。大規模修繕工事の実施は新築時の快適な状態に戻すのが主体ですが、「再生」は、今の新築と肩を並べるとままでいかなくても、それに近い改良・改善を加えることであり、常によりよい快適さを享受できる状態にすることなのです。

② 共用部分と専有部分の分界を図で明確にする

各種の配管や配線工事の際には、共用部分と専有部分の分界を確り明確化していなければ、その費用負担の割合や損害保険の適用でトラブルになる場合があります。概ね「専有部分の範囲」の条項に規定していますが、その条文の表現の仕方では理解し難い曖昧な捉え方になり、不公平の原因になっている場合もありますので、できるだけ図に示すことが有効です。

③ 専有部分のリフォームに対する規定

築年数を重ねることで、専有部分のリフォームをする機会が多くなります。その場合、管理組合がその内容を把握することで、共用部分や他の居住者への影響を少なくするよう、トラブルを未然に防ぐために届出や承認申請を義務付ける規定は有効です。最近ちょくちょく話題になるシェアハウスへの改造等を未然に防止し、実態を把握するためにも必要な規定です。

④ 暴力団や破壊的行為をした宗教団体の排除の規定も有効

これらの条項の中には、法的効力に疑問を生ずる規定を設けている例もあるようですが、これらの組織や団体を排除するための抑止になりますし、関わりを否定する啓蒙の意味を含めて有効な規定です。当初は、これらの組織に関わりのあることが分からないことが多いようですから、その旨の規定を設けておくことにより、それを根拠に排除の訴えも可能となります。

⑤ 修繕積立金を取崩し、専有部分の工事費用に充てることができる旨の規定も柔軟な措置

最近では専有部分内も含めた給排水管の更新工事を実施する場合、それぞれの組合員の負担にすると足並みが揃わないことも多々ありますので、全額管理組合が積立金をもって負担する旨を特別決議で承認を得ることで実施可能ですが、平成16年1月の標準管理規約の改正で、形状及び効用の著しい変更を伴わない補修工事（一般的な大規模修繕がこれに該当する）は普通決議をもって可能となりましたから、「建物管理の上で、共用部分と一体的に行う必然性を有する場合の専有部分の修繕工事にも、修繕積立金を取崩して充当できる」旨を規定することは柔軟な措置です。

⑥ 役員不足を補う規定は必要

築年数を重ねるとともに役員不足が顕著になる組合が多くなっています。そこで標準管理規約では役員の資格要件を、これまでの「居住する組合員」から、単に「組合員」として居住の条件を削除しましたが、この程度では役員不足を補うことが難しく、「そのマンションに現に居住する組合員の配偶者や同居する親族」、更に「組合員の二親等以内の親族が居住していれば、その親族」も含める規定を設けている例もあります。

⑦ 代理人の資格範囲の制限は標準では削除されたが、一定の制限を設けるのは有効

その組合員と同居する者、その組合員の住戸を借り受けた者、他の組合員又はその組合員と同居する者、組合員が法人の場合は、その役員又は当管理組合の役員となることが当該法人の職務命令として受けた者、

更には暴力団等を欠格事由としている例もありますし、配偶者であってもその証明書（住民票等）の提示を求めることができる旨の、規定を設けている例もあります。

⑧ 平成23年7月の標準管理規約の主な改正点

長期修繕計画書の管理が管理組合の業務に加えられました。更に新会計年度開始後2か月以内に通常総会を開催することになっていますから、その間の予算案の承認を得るまでの期間、やむを得ない経費の支出は理事会の承認をもってすることができる旨が規定されました。

5) 別表について

管理規約の条項に〇〇については別表第〇に定めると規定することがありますが、「対象物件の表示」「共用部分の範囲」「敷地及び共用部分等の共有持分割合」「議決権割合」等は規約の一部となり、このような基本的なものの表示であれば問題はないのですが、使用料等のその時の事情に応じて変更が予想されるものについては、その具体的な数字を規約の別表に定めるのではなく、使用細則等の別表として定めるか、単に別に定めるとして料金表なるものを設けることで運用が容易となります。

6) 詳細な規定は細則に

マンションの管理又は使用に関して基本的な事項は「規約」に定めて、更に詳細な枝葉の具体的事柄については、「使用細則」を定めるのが一般的です。それぞれ単独に「建物使用細則」「駐車場使用細則」「駐輪場使用細則」「集会室使用細則」等を設けている管理組合が多いようですが、これらを一つの「使用細則」として各章に分けて構成している例もあります。この使用細則の他に組合運営上必要とする各種の運営細則として「会計処理細則」「役員選出細則」「役員引継細則」「名簿の作成保管細則」「防犯カメラ運用細則」、更には届出事項の一つとして「専有部分の修繕等に関する細則」等を定めています。最近の要望として、居住者の「安否確認」に関する細則の作成を依頼される例が多くなっています。

7) 決議要件

規約の制定、改正、廃止は組合員総数及び議決権総数のそれぞれの3/4以上の賛成を得ることで可能となりますが、細則は規約の規定の範囲内において定めるのが原則ですから、標準管理規約では総会の普通決議（議決権総数の半数以上を有する組合員が出席することで総会が成立し、その出席組合員の議決権の過半数の賛成で可決）で制定、改正、廃止が可能としています。しかし、一部の組合では、細則の決議要件を規約と同じにしている例もありますし、議決権総数の3/4以上の賛成が必要と定めている組合もあり、敢えて否定するものではありませんが、ハードルが高いことにより組合運営上柔軟性を欠く事態になることが懸念されます。

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
マンション管理士 祝田 義男

リフォーム業界に革命!

壁紙を張り替えずに再生! クロスメイク

リフォーム業界に革命を起こした新技術「クロスメイク」

クロスメイクとは、汚れた壁紙を張替えずに、上からオリジナル(後世制)「クロスカラー」を塗布する物です。壁紙の凹凸模様は残し汚れは真っ白に、新品同様に仕上がります。



施工後 施工前

施工料金は
張替の50%程度!

施工スピードは
張替の3倍以上!

詳細は
お問い合わせ
下さい!

NPD法人 あんしんネットワーク | www.npc-anshin.jp

札幌支店: 札幌市西区山の手2条11-6-13 TEL: 011-613-1124
東京本部: 新宿区馬場下町-1 TEL: 03-6675-6216 (クロスメイク事業部)

快適な暮らしをサポートします。
貯水槽、地下タンクはエルム設備にお任せください。



FRPライニング施工図

- 地下タンク調査、電気調査、FRPライニング
- 貯水槽、高圧水槽の清掃、水質調査
- 産業廃棄物・特別産業廃棄物収集運搬
- 灯油、軽油等の燃料販売、配送

<工事实績>

油流出事故対応	35件
油配管改修工事	107件

<検査実績>

油タンク、配管検査 年間800件以上



有限会社 エルム設備

本社/恵庭市戸橋573番9
支店/札幌市西区発寒11条4丁目19-3-2F
HP <http://elmasetubi.jp/>

☎ (0123) 35-3600
☎ (011) 678-4440
E-mail info@elmasetubi.jp

配管の工事も清掃もいつでもご連絡を

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

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

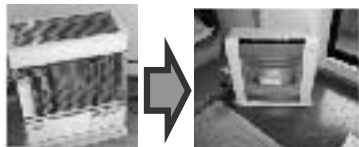
旭川市新星町2丁目2番11号
電話 0166-22-4020
FAX 0166-22-5218

お問い合わせ急増中！！

マンションの熱源を都市ガス（天然ガス）へ！

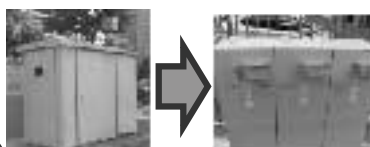
工事は簡単・話題のふく射暖房も

灯油暖房をガス暖房に
送油設備や地下埋設タンクなどの対応から、今年度も全戸ガス暖房導入が多数決定しています。



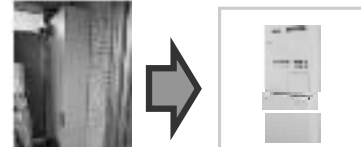
駐車場のお悩み解決！！

ロードヒーティングをガスに
大雪と燃料費高騰、故障や能力の低下などのお悩みに。
今はガスがスタンダードです。



様々なニーズに対応！

セントラルヒーティングをガスに
灯油の給湯暖房ボイラーをガスへ。
現在ガスを使っていない物件でも
施工可能です。（提案件数増加中！）



環境にやさしく維持管理コストの低減にも貢献、マンション業界からも注目が集まっています。

**天然ガスは将来有望なエネルギー。入居者様、管理組合様にとって最適・快適な暮らしを提案します。
まずは一度北ガスにご相談ください！**



北海道ガス株式会社 エリア開発部

集合営業チーム

札幌市白石区中央1条2丁目1-50
<http://www.hokkaido-gas.co.jp>

TEL 011-590-5126
FAX 011-590-5124



全国400,000戸・道内18,800戸
の管理実績で得た管理経験とノウハウが
私たちの財産です！

日本ハウズイングは、管理組合様のニーズ
に合わせて管理業務をサポートします。

管理組合様が必要とされる業務を選択して
委託することも可能です。

- ①会計業務 ②理事会・総会支援業務 ③管理員業務
④清掃業務 ⑤建物設備管理業務 等

安心快適生活



マンション管理業 国土交通大臣(3)第030805号

日本ハウズイング株式会社

札幌支店 〒060-0807 札幌市北区北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11階

旭川出張所 〒070-0031 旭川市1条通8丁目542-4 一条緑橋ビル6階

【加盟団体】(一社)マンション管理業協会会員 (公社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員 他

【道内の管理実績エリア】札幌/旭川/函館/小樽/帯広/江別/北広島/千歳/恵庭/ニセコ



HOUSING NEWS キャラクター
くまもる

ご相談は無料 →
お気軽にお問い合わせください

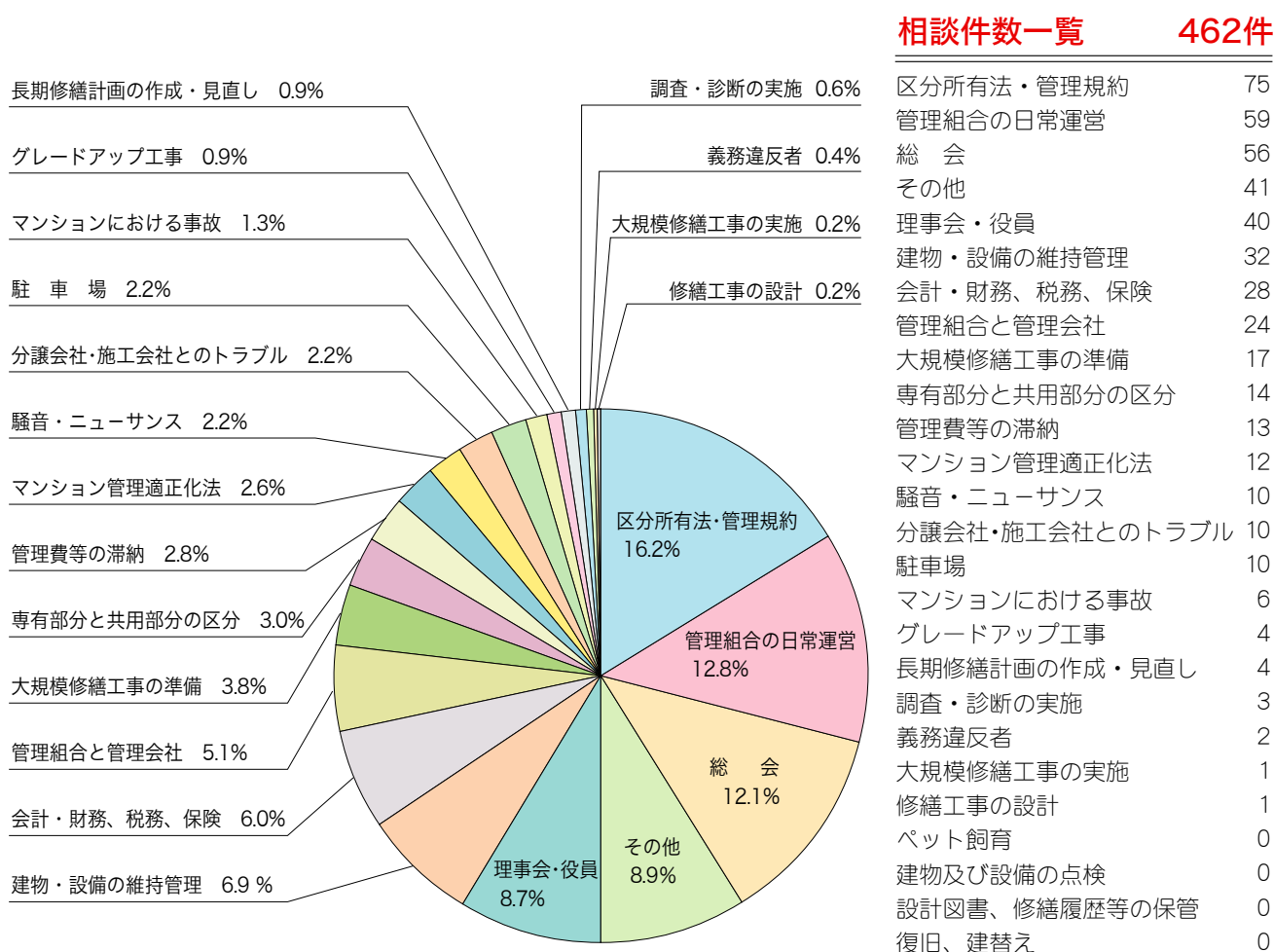
(札幌支店) 011-746-7611
(旭川出張所) 0166-29-3700

E-mail sapporo2@housing.co.jp URL <http://www.housing.co.jp/>

相談件数一覧（平成26年4月～7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、平成26年4月から7月までの実績は462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が、「区分所有法・管理規約」が75件とトップを占め、「管理組合の日常運営」が59件と続き、以下「総会」の順となっております。



◆ 編集後記 ◆

最近の建築に関するセミナーや報道紙などに出てくる「人手不足の深刻」さの話題だ。北海道も人手不足は幅広く、建設業75%、運送業72%、サービス業63%で小売業がつづいて人材争奪戦になっていると言われている。

マンションとの関わりで建設業とは切っても切れない縁がある。大規模修繕工事が近づいているマンションは沢山ある。建設業の人手不足で発注工事の遅れに加え資材価額の高騰で長期事業計画の見直しが課題になってきた、更に今秋には北海道電力の電気料金値上げの公算で節約の効率化も居住する皆などで真剣に話し合う時代が当来した、管理組合役員の組合結束の腕の見せどころは、「今」なのかも知れない。

マンション連合会だより（第96号）
発行責任者 会長 瀬野尾 嘉明
編集責任者 専務理事 平川 登美雄

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