

令和5年度 事業計画書

基本方針

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会は、北海道における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、及び情報提供・交換等を行うことにより、マンションの住環境向上、建物の適切な保全、健全な組合運営を図り、道民生活の向上に寄与することを目的とした事業を展開します。

・令和5年度方針

新型コロナウイルス感染が収束しない中、国は新型コロナウイルス対応をインフルエンザと同様に扱うこととしました。道管連としては、ウィズコロナの中で諸問題の解決に向けて活動を展開することといたします。

分譲マンションでは、高齢者対応・役員の成り手不足、建物・設備の老朽化問題が指摘され、その解決を図ってまいります。また、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）は昨年4月に施行されました。北海道では「北海道マンション管理適正化推進計画」・「札幌市マンション管理適正化推進計画」（以下「推進化計画」）が策定され、道内各市でも策定されつつあり、これに基づく管理計画認定制度に対し取り組みを進めて参ります。

一方、住民の高齢化に伴い、民生委員・児童委員や町内会などの地域共助の構築も必要になってきており、役員の成り手不足は、管理組合の弱体化 管理運営のスキル低下をきたすことにもなります。

いよいよ「管理を買え」とも言われる時代の入口に立ったともいえます。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、マンション管理の適正化の三つに対し、課題解決を目指し、無料面談・電話相談やセミナーの開催等の事業を進めて参ります。

また、景気後退による原材料・資源高と相俟って諸物価の高騰は、管理運営にも重くのしかかってきます。道管連としましては、それらの課題に適宜、適切な指導と情報発信するために、今期は以下の事業に取り組むこととします。

・各種事業（公益は公益目的事業、収益は収益事業等を示す。）

1. 公益1 相談事業の充実
2. 公益2 セミナー等派遣事業
3. 公益3 広報・調査研究事業

4. 収益1 規約作成等事業
5. 収益2 書籍販売
6. その他 本会の目的を達成するために必要な事業

・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、道管連事務所等において行います。

(1) 一般相談

マンションの管理運営に関する様々な相談は、マンション管理士を配置し無料で対応します。

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様々な相談は、一級建築士を配置し無料で対応します。

相談日＝毎週 火曜日・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

年間4回以上を北海道内各地で開催します。また、開催形式については、WEB&リアル方式も含めて検討します。

(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します。

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、課題解決を目指します。

(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「マンション情報意見交換会」を数回開催します。
- (4) 道管連主催 大規模修繕見学会（事業委員会）
 - (5) 賛助会員意見・情報交換会（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する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「道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回発行するほか、札幌市、北海道関係機関窓口へ配布、ホームページに掲載する等、マンション管理に関する情報を発信します。

(2) 調査研究（行政委員会）

下記の調査結果を広報誌、ホームページに掲載します。

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の紹介を行います。

⑤ 役員の成り手不足に対応した事例を集め紹介し、役員の成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

各会員管理組合の規約、細則の作成、建物、設備の簡易診断等を有料で行います。

- (1) 管理規約及び使用細則の作成
- (2) 建物、設備の維持管理支援
 - ① 建物設備の劣化簡易診断
 - ② 給排水設備の簡易診断
 - ③ 耐震診断
 - ④ 特殊建物建築物等定期点検業務

5. 収益 2 書籍販売 灯油共同購入安定供給事業

優良参考図書等の販売及び灯油共同購入安定供給についての業務を行います。

6. その他、本会の目的を達成するための事業

- (1) 専門委員会の強化

道マンション連合会活動の充実を図るため、次の3委員会を強化します。

- ① 広報委員会

広報誌等の編集・発行・配布・ホームページの整備・掲載を行います。

- ② 行政委員会

国・地方自治体の施策に対する要望検討などを調査・発信を行います。

- ③ 事業委員会

新規事業の検討・各種事業の見直しを随時行います。

退会防止のための施策を検討します。

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実施します。

灯油共同購入・安定供給支援事業を引き続き行います。

(2) 道マンション連合会組織の拡大・強化

① 会員拡大目標の設定

各地区連絡協議会及び支部活動の活性化を図り、会員拡大に努め、本年度の拡大目標は10組合とします。

② 派遣事業の充実

新規会員加入促進のため、未加入管理組合へも相談員の派遣事業を拡大します。

③ 会員名簿の配布と新規加入会員の拡大

全会員に会員名簿を配布し会員同士の連帯感を深めるとともに、会員拡大を図るため、会員及び未加入管理組合へパークゴルフ等の開催案内をし、会員相互の親睦及び新規会員加入の促進を図ります。

④ 賛助会員の拡大及び協力関係の強化

会員の拡大を推進するとともに、会員管理組合の参考資料として、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。

⑤ 全道各地に会員拡大

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。

⑥ 自主管理マンション管理組合へのサポート事業

議事録作成や会計処理等の支援を行います。

(3) 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」