

平成30年2月26日発行

第125号

道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



住宅宿泊事業（民泊）、可否を管理組合規約は明確に

昨年6月、住宅宿泊事業法が成立し、一定のルールのもと民泊が解禁され、今後、分譲マンションにおいても民泊が実施されることになります。住宅宿泊事業を営む者は都道府県知事等に届出を行い、平成30年3月15日から届出の受付が開始されることになりますので、管理規約上明確化しておく必要があります。

①住宅宿泊事業法の届出について

届出の際、都道府県等は、「管理規約等において住宅宿泊事業が禁止されていない旨」を確認することとしています。

さらに、それを裏付ける添付書類として、「専用部分の用途に関する管理規約の写し」の提出を求める。ただし、管理規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、「管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを証する書類」の提出をさらに求める。

②「マンション標準管理規約」の改正について

国土交通省では、昨年8月29日に「標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を「可能とする場合」と「禁止する場合」の双方の規定例を示しました。

③管理規約の改正を検討するにあたっての留意点について

法の全面施行は、平成30年6月15日からとなっていますが、民泊をめぐるトラブルを未然に防止するためには、届出手続きが開始される平成30年3月15日までに管理規約の改正等を行う必要があります。個々の管理組合においては、マンション標準管理規約の改正を参考にして可及的速やかに住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化すべく議論をしておくことが極めて重要です。規約改正の手続き等が法施行までに間に合わない場合は、総会あるいは理事会において、方針を決議し、更には議事録を作成しておくことが必要となります。

国土交通省の標準管理規約改正（第12条の2項）

- ※「民泊を可能とする場合」「2（項）区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる」
- ※「民泊を禁止する場合」「2（項）区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない」

第	● 住宅宿泊事業（民泊）、可否を管理組合規約は明確に	1P
125	● 北海道住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（素案）	2P
号	● 高層マンションの火災避難は階段使用が鉄則	3P
	● 町内会参加加入促進条例検討委員会の初会合開催（札幌市）/年会費請求書の発送日統一	4P
目	● 地区協だより（豊平・清田地区連絡協議会開催報告）	5P
	● 地区協だより（白石・厚別地区連絡協議会開催報告）	6P
次	● 長期修繕計画書の作成について一方法とその費用	7P
	● 相談業務のご案内 / 旭川支部だより / 新規会員紹介	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長										

北海道住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例(素案)

1 条例制定の背景

国は、訪日外国人旅行者が急増する中、急速に拡大しつつある民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めた住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）を平成29年6月16日に公布しました（平成30年6月15日施行）。

同法第18条では、都道府県等は、住宅宿泊事業（民泊）による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができるとされています。

道においては、同法第18条に基づき、本道における住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため、市町村の意見を踏まえた実施を制限する区域等を定める「北海道住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例」を制定しようとするものです。

2 条例素案の内容

(1) 実施を制限する住宅宿泊事業

住宅宿泊事業のうち、次のいずれかに該当するものの実施を制限します。

- ア 住宅宿泊事業者が住宅宿泊事業を行う住宅を自己の生活の本拠として使用していないもの
- イ 人を宿泊させる間、不在（日常生活で通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在を除く。）となるもの
- ウ 住宅宿泊事業を行う住宅の居室（当該事業の用に供するものに限る。）の数が5を超えるもの

(2) 実施を制限する区域及び当該区域で事業が実施できない期間

区域	期間
ア 生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校若しくは特別支援学校（小学部又は中学部を設置しているものに限る。）又はこれらに準ずるものの敷地の出入口の周囲100メートルの地域	祝日、土日その他の授業を行わない日以外の期間
上記制限については、次の市の区域に限定します。 函館市 小樽市 旭川市 室蘭市 釧路市 帯広市 北見市 岩見沢市 網走市 留萌市 稚内市 芦別市 江別市 士別市 三笠市 千歳市 滝川市 砂川市 深川市 富良野市 登別市 恵庭市 伊達市 北広島市 北斗市（25市）	
イ 生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域又はこれらに準ずる地域	祝日、土日及び12月31日から翌年の1月3日までの日以外の期間
上記制限については、次の市町の区域に限定します。 函館市 小樽市 旭川市 室蘭市 釧路市 帯広市 網走市 稚内市 江別市 名寄市 千歳市 砂川市 富良野市 登別市 恵庭市 北広島市 石狩市 北斗市 八雲町 倶知安町 共和町 岩内町 東神楽町 上富良野町 美幌町 斜里町 遠軽町 白老町 洞爺湖町 音更町 幕別町 本別町 浦幌町 釧路町 厚岸町 標茶町 中標津町（37市町）	
ウ 生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する別荘地	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する期間
エ 生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する道路事情が良好でない集落	生活環境の悪化を防止することが特に必要であると認めて知事が指定する期間

※札幌市は、この条例は適用されません。

3 今後のスケジュール（予定）

平成30年2月 第1回北海道議会定例会へ条例案を提案

分譲マンション総合管理・建設設計 ハウズイング合人北海道(株) 札幌市北区北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11F 電話 011-716-1200 FAX 011-746-7320	LED照明交換工事・Eタイムシステム (株)エヌ・イー・ビー 札幌市白石区本郷通4丁目南2番4号 YKビル2階 電話 011-868-3171 FAX 011-868-3173
---	---

高層マンションの火災避難は階段使用が鉄則

○避難経路や建物構造など事前に把握

高層マンションでの火災は避難に時間がかかる。命を守るには、避難経路や建物の構造などを把握しておくことが大切だ。消防法では、高さ31メートル（11階相当）を超える建物を「高層建築物」と定義している。消防庁によると、2011～15年、全国の高層マンションで2,512件の火災が発生、15年3月、東京都千代田区の25階建ての火災では、住民3人が負傷し、380人以上が避難した。高層マンションでは、火災発生避難誘導の館内放送が流れる避難システムを取り入れているところが多い。公益社団法人市民防災研究所理事は、「放送が聞こえたら、まず安全を確認し、階段を使うのが鉄則。エレベーターだと中に閉じ込められる恐れがあるためだ」としている。

○避難経路は基本的に「2方向避難」の設計

避難経路は、炎や煙で完全に逃げ道が断たれてしまわぬよう基本的に「2方向避難」ができる設計となっている。（ただ、バルコニーを通じて下りる形式の建物もある）

隣接住戸との間にある破壊可能な板を蹴破り、避難ハッチから梯子で下りることなど、事前に知っておくことが重要です。

○ロンドンの高層公営住宅で起きた火災

昨年6月にロンドンの高層公営住宅で起きた火災は、大きく燃え上がり、多数の死傷者が出た。日本では、11階建て以上のマンションにはスプリンクラーの設置が原則義務付けられている。高層マンションを多く手がける大手の不動産会社の担当者は「住戸毎に耐火構造の床や壁で区画されている。出火時には延焼の恐れがある箇所が防火戸で区切られるなど、火災が広がるのを防ぐ仕組みが整っている。実際、15年は全国で高層マンションで477件の火災があり、日本でロンドンのような火災が起こる可能性は低い、煙による被害による可能性はある。」と話している。

本間委員
「読売新聞」記事

大規模修繕診断・給排水診断・設計・監査

(株)高木設計事務所

札幌市北区北7条西2丁目 37山京ビル
電話 011-707-3222 FAX 011-206-3223

会計監査、決算及び税務業務

浅利昌克公認会計士事務所

札幌市中央区北2条東1丁目2-10
北2条ビル8F
電話 011-522-8471 FAX 011-522-8471

町内会参加加入促進条例検討委員会の 初会合開催(札幌市)

町内会の加入促進や活性化に向けた条例の制定を目指す札幌市は、1月17日、「町内会に関する条例検討委員会」の初会合を市役所で開催した。委員を委嘱された町内会役員や有識者は、役員の担い手不足や加入率低迷といった問題を共有。条例のあり方については、町内会への参加意識を醸成する工夫を求める声が上がった。

市内の町内会・自治会参加率（2017年時点）は71.12%と8年連続で減少し、過去最低を更新している。札幌市は「人口減少や高齢化の問題解決には町内会の活性化が重要」として、新たな条例案を18年度中に提出する考えである。初会合では課題について「高齢化で担い手が不足し、同じ人ばかり役員をしている」「賃貸マンション住民は町内会への参加意識が低い上に、加入の呼びかけが難しい」「お祭りなどのイベントは楽しむが、除雪やごみステーション管理に関わりたがらない住民もいる」「子供の見守りや災害時の安否確認に役立つが、未加入者には活動が見えにくい」と現状と課題が出された。委員から「町内会には福祉や防災を担うという意識が必要になっている。自治基本条例をベースに現場としての町内会ですべきことを明文化しては」などの意見があった。これらの意見は3月下旬をめどに報告書としてまとめ、市に提出する予定となっている。

(公社)北海道マンション管理組合連合会は地域との繋がりが重要だとして
平成24年5月から札幌市と協定を結び町内会加入促進を応援しています。

「年会費」請求書の発送日が統一されます

(公社)北海道マンション管理組合連合会 事務局

定款第7条に絡み、第36条（事業年度）「この法人の事業年度は、毎年4月1日から始まり翌年3月31日に終わる」に会計事業も統一されることになりました。

平成29年度まで、月別に年会費請求書を発送しておりましたが、平成30年度からは、年度始めの4月付けで一斉発送させていただきますので、4月末日までに納入頂きますようご理解ご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

内 窓 専 門

(株)プ ラ ス ト

札幌市手稲区曙2条4丁目2番47号
電話 011-686-8030 FAX 011-686-8031

マンション総合管理と清掃

旭川ビルサービス(株)

旭川市4条通9丁目右1号
電話 0166-24-0551 FAX 0166-24-9297

地区協だより



各地区連絡協議会の活動内容等をお知らせします！
今回は豊平・清田地区の報告です。

平成29年度 第1回 豊平・清田地区連絡協議会開催報告

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

豊平・清田地区連絡協議会 会長 中村 勉 氏

日 時 平成29年12月15日（金）17時30分～20時00分

場 所 ホテルポールスター札幌3階 多目的ホールB

中村会長より、年末でご多忙の中、ご参加をいただき感謝いたします。マンション管理は、個人情報保護法、認知症問題、民泊等の多様な課題がありますが、本日は、情報開示に関するテーマを取り上げたので、参考にしていただきたいと挨拶があった。

講 演

「文書の開示対策について」（正当な理由で閲覧請求があったら？）

講 師 道管連 相談員・マンション管理士 福井 利勝 氏

*大阪高裁判決（28.12.9）

- 管理規約に定めがなくても、領収書や請求書といった帳票や契約書等の管理組合文書は閲覧でき、写真撮影も可能との判決がだされた。区分所有者2人が管理規約に基づく総会・理事会議事録、会計帳簿、組合員名簿の閲覧に加え、規約に定めのない帳票など会計帳簿の裏付けになる資料の閲覧や閲覧時に写真撮影を認めるよう管理組合に求めた訴訟の控訴審（2審）で昨年12月、大阪高裁が区分所有者の求める全文書の閲覧と写真撮影をさせるよう、管理組合に命じる判決を言い渡していた。
- 閲覧・写真撮影が認められた文書
 1. 閲覧に際し管理規約に定めがある文書
 - ・総会議事録・理事会議事録・会計帳簿・什器備品台帳・組合員名簿
 2. 管理規約に定めがない文書
 - ・会計帳簿の裏付けとなる原資料（領収書、請求書、見積書、工事発注書、受注書、作業報告書、完了報告書、契約書等の会計関係書類一式）

*文書の開示対策 高裁は、

- ①マンション管理組合と区分所有者の間の法律関係は、準委託契約が締結された場合と類似の法律関係にある。→委任の規定が準用される。（民法656条）
「受任者は、委託者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。」
- ②マンション管理適正化法4条1項及びマンション管理組合適正化指針によれば、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があったときは、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

*管理組合員のチェック機能と開示対策

管理組合業務に不正の疑いがある場合などには、組合員がチェック機能を果たすことは大事なことであり、管理組合文書の閲覧・謄写、さらに写真撮影までもが認められることは、当然のことだと思われる。しかし、いつでもどこでも無秩序に閲覧・謄写を認めるとすると管理組合の負担が増えるだけであり、また、組合員名簿などは、やはりプライバシーが配慮されるべきで、少数組合員の総会招集権を侵さない範囲で開示情報の範囲を定めたりするなどの規則・細則を定めておく必要があると思います。

講演会終了後、忘年会が丸山幹事長の進行で開宴し、管理組合が抱える課題に対する活発な意見交換が行われ、最後に菅野顧問の閉会挨拶があり20時過ぎに終了した。 以上

保 險 代 理 店

(株)保険 Bank

札幌市中央区北1条東1丁目4-1

サン経成ビル8階

電話 011-233-3810 FAX 011-826-6016

建設設計・管理業務

(株)D 設 計

札幌市中央区北1条西21丁目3-32 MDビル

電話 011-640-7718 FAX 011-640-7719

地区協だより



各地区連絡協議会の活動内容等をお知らせします！
今回は白石・厚別地区の報告です。

平成29年度 第2回 白石・厚別地区連絡協議会開催報告

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

白石・厚別地区連絡協議会 会長 伊藤 正秀 氏

※日 時 平成29年12月6日（水曜日）18時00分～21時00分

※場 所 新札幌アークシティーホテル

※司会 坪田幹事長 ※太田顧問 開会宣言 ※伊藤会長の開会挨拶

※参加者の自己紹介を行い、以下のセミナーが開催された。

相談員 馬場 マンション管理士

1. セミナー

①最近の相談事例から「管理組合の日常運営」等の問題点と対策

※理事長、理事会への不満、疑念、マンション内での対立

・総会欠席者・委任状提出者による理事会批判

・総会決議による業務実施を批判されることから感情論による混乱

*対策として

・最高意思決定機関である総会での決議事項は、欠席者・反対者にも有効であり、当然、従う義務があることをマンション内での共通認識とする。

・そのためには、理事会において、総会議案をわかりやすい具体的な説明に配慮して作成した提案が必要であり、そして、総会での承認内容を速やかに公開。

・「どうせ、委任状ばかり」には、より意思表示できる判断しやすい議案が必要。

※管理組合の帳票類、総会・理事会議事録の保管と閲覧

・組合員名簿や会計帳簿、工事請負契約書等は、理事長に保管義務と組合員、利害関係人の閲覧請求対応が管理規約に規定されており、拒むことは規約に違反することになる。

・理事長の管理組合業務に関する報告義務と組合員個々への報告、また、規約に定めのない文書の閲覧、写真撮影について、認める裁判例を紹介。

※収益事業に対する税務署の調査、LED照明への変更、宅配ボックス設置等、最近の話題

※民泊問題

先日の国交省による講習会資料を参考に今後の対応方法の説明

2. 事例研修

・共用部分等の鍵の保管について（特に、マスターキーが所在不明、保管方法について）

・長期滞納者の物件の任意売却について（住宅ローンに残高が残る対応について）

・高齢居住者の問題行動への対応について（騒音の被害者から加害者になる）

上記について、参加者のマンションの状況を踏まえての意見交換があった。

3. 忘年懇親会

高畠理事長より、日頃の苦勞への労りと参加者の益々のご健勝を祈念しての開会挨拶。

各マンションの状況や組合運営について、意見交換を行い忘年会として懇談。

増永副会長の音頭により、一本締めにて閉会となる。

インターホン・防犯・消防設備工事点検

システムサービス(株)

札幌市白石区菊水9条3丁目2番31号

電話 011-811-2223 FAX 011-824-3387

各種補助金申請業

マンションライフ・ECO支援協議会

札幌市西区西野3条8丁目5番1号

電話 011-676-4782 FAX 011-676-4783

長期修繕計画書の作成について

—方法とその費用—

1級建築士・マンション管理士 技術相談員

野口 正一氏



マンションの管理を適正に行うために、管理組合は適切な時期に建物や設備および構造等の計画的な点検や修繕を行う必要があります。そのための資金計画書が長期修繕計画書です。

下図は大規模修繕工事の実施と長期修繕計画書作成の流れです。

A大規模修繕工事の実施では、建物調査に始まり概算工事費の算出までが修繕設計業務となります。以後、矢印①へ進むと大規模修繕工事実施のルートとなります。

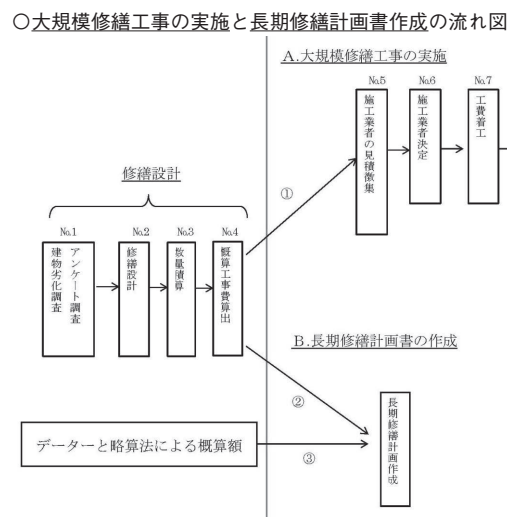
B長期修繕計画書の作成では、やはり建物調査に始まる概算工事費算出業務を要し、矢印②のルートをたどり、概算工事費が長期修繕計画書に落とし込まれて計画書が出来上がります。

この概算工事費算出までの作業がA、Bともに同じでその費用は大規模修繕工事の設計監理業務委託費用のおよそ半分を占め少なくありません。

そこで長期修繕計画書の概算工事費の精度がどの程度必要かを考える必要があります。

将来想定される工事の内容や範囲はかなり不安定であり、多くの時間と費用をかけても尚概算工事額の不安定さはそれほど軽減できないものと思います。従って、データと係数を駆使した略算法による概算額でも長期修繕計画作成の目的は達せられると考えても良いのではないのでしょうか（矢印③）。当然建物の形状や特殊性或いは保存されている資料により手間が異なり費用には差がありますので、各マンション毎に検討を要します。

以上から長期修繕計画書作成に伴う概算工事費算出には次の三つの方法に整理できます。



	手 法	特 徴	問 題
積算法	数量を拾い出し、仕様や工法を決めて工事費を算出する方法	大規模修繕工事の設計業務と同じ 精度は高まる可能性 大規模修繕工事が近ければ利用可能	時間と費用が大 積算仕切れないものもある 必ずしも精度が高まらない 可能性もある（不安定な要素が多い）
概算法	標準的な工事費を基に規模などから工事費を算出する方法	データと係数による 時間と費用が小	
折衷法	上記2つの項目ごとに使い分ける方法		

長期修繕計画書には電気設備、給排水設備等の項目も必要であり、程度の差はあっても項目ごとに使い分ける「折衷法」が妥当ではないかと思います。

総 合 建 築 勝 井 建 設 工 業(株) 岩見沢市岡山町12番53 電話 0126-22-3361 FAX 0126-22-0354	換気の取替・リフォーム (有)グッドマン 札幌市中央区南4条西14丁目1-24 電話 011-563-0744 FAX 011-563-0713
---	---

相談業務のご案内（無料）

- ❖ 相談窓口（電話、来訪による）
 - （１）一般相談（マンション管理士）毎週月～金曜日 ９時30分～17時00分
※土曜日の相談業務は予約制電話相談のみ、ご予約は前日16時30分までとなります。
 - （２）技術相談（一級建築士）毎週火・木曜日（祝日休み）13時00分～17時00分
- ❖ 派遣相談（随 時）（マンション管理士、一級建築士）
管理組合の要望により随時派遣（日曜、祝日、夜間も可）
- ❖ 3月法律相談会の開催
相談日 3月28日（水）時間 14：00～
相談ご希望の方は、3月22日（木）迄に事務局へお申込み下さい。
お申込みは、相談内容の概略を記した書面を事前にご提出していただきます。
詳細は、事務局までお問い合わせください。

旭川支部だより



■旭川支部「常設相談」のご案内

会 場 旭川市役所 第三庁舎 3階会議室
開催日 3月8日（木）・3月22日（木）
時 間 午後1時30分から4時30分

■「法律相談会」のご案内

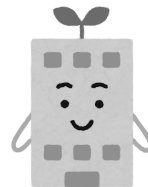
毎月実施（随時受付）先着1～2件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。
担当 林 孝幸 弁護士 相談時間 30～40分程度
（希望により夜間17時から19時の時間帯でも対応します。）

申込・お問い合わせ 旭川支部 TEL&FAX0166-33-7288

新規会員紹介

正 会 員

ルネ宮の森管理組合 札幌市中央区宮の森2条4丁目1番地
二十四軒パーク・マンション管理組合 札幌市西区二十四軒2条5丁目1-17



道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～金曜（祝日は除く）午前9時～午後5時
相談受付時間 午前9時30分～午後4時30分

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3F
TEL 011-232-2381 FAX 011-232-3721

発行責任者 会 長 瀬野尾 嘉 明

ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

