

令和5年(2023年)11月30日発行

第148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



帯広市で第5回北海道マンション管理講習会

管理計画認定制度と長期修繕計画をテーマに

今年度第5回の管理講習会を11月10日、帯広市の市役所会議室で開催しました。市内のマンションは28棟、1300戸。築40年前後が数棟のみで全体にまだ老朽化に至っていませんが、来年度以降に管理適正化推進計画の策定を予定する帯広市の要請を受けての開催となりました。

講習会には8名が参加＝写真＝。挨拶のなかで道管連の高畠茂樹会長と市の村田晶宏建築課長から計画策定に向けての取り組み状況や、自治体の課題について説明がありました。



第	○北海道マンション管理講習会 帯広、旭川で開催	1～2P
148	○中央・南地区連絡協議会	3P
号	○恒例の道管連パークゴルフ大会を開催	4P
目	○知って得するシリーズ	5P
	○知恵袋「管理費や修繕積立金のクレジット払い」	6P
	○賛助会員ご紹介	7P
次	○相談業務のご案内	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

講習の主な内容は以下の通りです。

第1講 「マンション管理に関する法改正から一認定制度について」：講師 大杉定通相談員

- ・道内で認定制度をスタートさせた自治体は、今年4月の函館市、旭川市に次ぎ5月に札幌市。この後、北広島市と帯広市が続く見込み。認定を取得したマンションは10月末現在、全国で281棟、道内は札幌市9棟、函館市1棟と増えている。
- ・認定を受けることで、管理状況が市場で高く評価され、住宅金融支援機構の融資の金利引き下げやマンションすまい・債の利率上乗せを受けることができるメリットがあるが、大事なことは、申請準備段階から管理運営を見直すよい機会になることだ。
- ・一方、長寿命化工事（屋上・ベランダの防水工事、外壁塗装工事）を行った場合、その翌年度に課される固定資産税の減額措置（1/2～1/6）については、築20年以上で令和5年度から2か年の間に2回目以降の長寿命化工事を完了し、管理計画の認定を取得していること、管理組合でなく区分所有者個人が申請する等、かなり条件が厳しい。
- ・居住者名簿の整備が意外に難しいと言われている。組合員名簿は管理組合が整備するが、居住者自身が届ける居住者名簿は、近年の個人情報保護の流れもあって協力的でない居住者もいる。管理規約で届け出義務を定めているか、名簿取り扱い細則を作っているか確認してほしい。

第2講 「長期修繕計画について」：講師 間口和博相談員

- ・築40年以上のマンションは全国で2021年度、115万戸でマンション全体の17%。これが10年後に2.2倍に、20年後に3.7倍になり、共用部分の外壁の剥落や鉄筋の露出と腐食、給排水管の老朽化という身体や財産に影響しかねない問題が40%近い割合で起きる。
- ・管理不全となった場合の影響は、昨年、国土交通省が実施した地方公共団体へのアンケート調査では、「懸念される行政コスト」として現場訪問調査が85%、助言指導の委託表77%に次いで行政代執行と答えたのが41%にのぼった。3年前に1億円超の解体工事費を負担した例がある。
- ・長期修繕計画がなぜ必要かという点、さまざまな修繕を不具合の都度、バラバラに実施すると経済性や居住者の日常生活に悪影響が生じる。
- ・長期修繕計画の運用上の留意点として、計画は計画であり、計画通りを目的化しないこと。経済や社会情勢、工事費、居住者のニーズの変化、技術革新などへの目配りが大切だ。

出席者から「北海道ならではのモデルも示してほしい」

出席者からは「雪国では灯油タンクの費用や除雪費など特有の経費が掛かっている。いくら徴収すべきか制度の中で北海道モデルも示してほしい」との意見がありました。高島会長は「道管連としては常々要望事項を伝えているが、ご指摘はその通りで国に要望していく」と応じました。

旭川で第4回北海道マンション管理講習会

北海道と公益社団法人北海道マンション管理組合連合会が主催する第5回講習会を10月22日、旭川市勤労福祉会館で45名が参加して開催しました。

旭川支部（57管理組合）の水島能裕支部長・全管連副会長の挨拶の後、講習と質疑が行われました。

「区分所有法改正・管理認定制度・管理会社が管理者」 講師：水島支部長

区分所有法の改正では、9月3日パブリックコメントの終了後、11回目の法制審議会区分所有法制部会が9月26日、10月17日と開催し、さらに11月9日・21日の開催が予定されています。来年3月までに毎月開催して、法案としてまとめる予定で、法務省では来年の通常国会で法改正を目指しています。

8月1日開催の第10回までは、詳細な議事録が法務省ホームページに掲載されています。

「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」は10月30日に第1回を開催しました。



管理会社が管理者（理事長）となる場合を含めて「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」は10月26日に第1回を開催しました。ともに、来年3月までに指針（ガイドライン）の作成を予定しています。ネットから事前申し込みをすれば、誰でもリモートで傍聴できます。

「給・排水管の維持管理と寿命」について事例報告

（1）第25条ビルマンション 谷口久恵理事長

10階建て住戸53戸、1978年新築、給排水管の修繕工事実施状況について報告がありました。2001年に共用部分の給水管本管を約860万円で修繕しました。給水管・排水管も含めて専有部分の全てを3年後の2004年に約4300万円、1戸当たり約80万円を修繕積立金で行いました。

2021年～22年に、排水管の共用部分が外れたり割れたりしていたので、一部を約180万円で修理。その後、2023年9月に排水管の共用部分の全体を取り替える工事を約1600万円で終わりました。ただ、53戸のうち23戸は壁を壊さない限りできませんでした。

（2）株飯塚設備 飯塚達夫社長

排水管には汚水管・雑排水管・雨水管の3種類ありますが、屋外埋設下水道では一緒になります。管の種類にはいろいろあり、水道用亜鉛メッキ鋼管は40年ほど前から使用されていません。昔は給湯用などに銅管も使われていましたが、ピンホールが起きやすく、今は使われていません。今は「水道用硬質塩化ビニールライニング鋼管」（耐久性は半永久的といわれています）が使われています。

共用部の排水管には、昔から塩ビ管が使われています。塩ビ管は曲がり部や接合部にコーティングされた鉄が使用されていますが、それ以外は半永久的な耐久性があります。

油などで排水が詰まるのは、ほとんど専有部＝室内です。排水管の洗浄周期はいろいろな考え方がありますが、排水に支障がない限りやらなくてよいと思います。注意しなければならないのが、ベランダのドレン管で、凍結で割れることがあります。

最近よく宣伝されているのが、「排水管更生」です。エポキシ樹脂を繊維（ライナー）に含浸させ、既管内部に空気圧で貼り付けます。旭川ではあまり普及していませんが、道外では更生工事を行う業者があります。

中央・南地区連絡協議会を開催

「管理計画認定制度の申請手続きをやってみて」をテーマに

中央・南地区連絡協議会（丸山貞夫会長・101管理組合）は10月31日、札幌エルプラザ研修室で14管理組合・15名参加のもと、真駒内コート団地管理組合法人・中川啓理事長を講師に「管理計画認定制度の申請手続きをやってみて」をテーマに開催。

丸山会長が冒頭、「マンション管理は二極化に向かっている。健全管理状態と管理不全状態である。国が進める管理計画認定制度はその二極化の入り口と捉えている。各管理組合において検討・協議を進め、合意形成のうへ『ピンテージ・マンション』を目指していきたい」と挨拶しました。中川理事長の講話の要旨は以下の通り。

1) 認定制度取り組みの経緯

令和5年1月道管連主催の研修会にて「マンション管理の適正化指針と管理計画認定制度」を知り、即日活動を開始した。理事会承認を経て、管理規約・細則の見直し及び申請に必要な規定等の作成を行い、通常総会にて規約改正・管理計画認定制度申請の承認を得る。

2) 申請手続きへの移行

札幌市・認定機関・保険会社及び管理会社に事前審査の相談をするが、受けてもらえず、有料で認定マンション管理士に事前審査を依頼した。

3) 申請手続きその後

新規長期修繕計画では残高ショートする一定期間があることが判明。また修繕積立金残高が4億円を超えるものの修繕積立金徴収額が目安とする200円/㎡（現時点で158円/㎡）を大きく下回っているため値上げの必要が出てきたが、値上げには居住者の理解が必要であり、その説得には時間を要すと判断して今年度の申請は断念した。

4) 反省と今後

道管連等の研修会・講演会での早期情報入手が大切。修繕積立金値上げの取り組みには「年金生活者が増加するなか値上げはできるのか」、「現行の組合運営を続けるか」など居住者の考えをまとめることが必要

質疑応答・意見・感想

- ・修繕積立金の目安値は現在徴収している金額だけではなく、修繕積立金残高や今後予定する修繕積立金額等が加味されることになっている。
 - ・目安値170円/㎡に対し徴収額160円/㎡の管理組合において、修繕積立金残高・長期修繕計画中に収納される積立金等が加味され認定取得している。
 - ・認定取得に向かうのか？ 現行の運営を継続するのか？
- （真駒内コート団地管理組合法人としては）申請を検討しているがやはり修繕積立金が課題だ。修繕積立金残高等を加味しても若干の値上げが必要。居住者にとって値上げは大きな問題である。現時点で来年度以降の申請で進めているが、認定取得のための数字合わせの計画では意味がないので修繕積立金値上げを含めた総合的な合意形成に時間をかけたいと思っている。
- ・長期修繕計画作成はどのように行ったのか？
- 以前、管理会社作成の計画があったが設計事務所に有料で新規作成した。
- ・申請に向けた準備を考えているが、一番先にすることは何か？
- 管理組合同規約の見直しが第一歩である。

恒例の道管連パークゴルフ大会を開催

白石・厚別地区連絡協議会が主宰する北海道マンション管理組合連合会第18回パークゴルフ大会が9月7日、北広島市のエルムパーク西の里の36ホールストロークプレーで行われ、4管理組合から男性9名、女性3名が参加しました。コロナ禍の昨年は中止になり、今回も例年より少なかったものの、幸い天候に恵まれ、久しぶりの快音と会話を楽しんでいました。優勝は、男性の部がシティアベニュー団地管理組合法人の本川俊作さん、女性の部がパークシティ大谷地管理組合法人の国兼由紀さんでした。成績は以下の通りです。

男性の部

ホールインワン賞 川村秀敏 平和賞 近藤利男

順位	所属	氏名	アカシヤA	アカシヤB	クルミA	クルミB	合計
1	CA	本川俊作	30	25	27	27	109
2	GC	南谷政雄	29	25	32	29	115
3	PH	川村秀敏	31	31	31	26	119
4	PH	松田信市	31	30	30	32	123
5	CA	坪田俊一	30	35	30	29	124
6	GC	福原忠義	35	30	32	29	126
7	PH	伊藤正秀	34	28	32	33	127
8	PC	近藤利男	38	35	32	29	134
9	GC	安道繁信	44	34	31	31	140

女性の部

順位	所属	氏名	アカシヤA	アカシヤB	クルミA	クルミB	合計
1	PC	国兼由紀	31	31	29	30	121
2	PH	伊藤カヨ子	38	36	34	33	141
3	PH	松田茂子	40	34	38	36	148

PC パークシティ大谷地管理組合法人
 PH パークヒルズ北広島団地管理組合
 CA シティアベニュー団地管理組合法人
 GC グリーンコーポ大谷地管理組合法人



【知って得するシリーズ】

【質問】 補欠の役員の選任は理事会で行うことができますか。

【答】 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任するとなっております。しかし、例外として、補欠の役員の選任は、規約に定めることにより、理事会で定めることができます。(標準管理規約第35条第2項、コメント④)



相談員 渡部幸雄

【質問】 監事が理事会を招集できるのはどのような場合ですか。

【答】 理事が不正行為等をした場合に、理事会に報告する必要があると認めるときです。具体的には、「理事が不正行為をし、若しくは当該行為をする恐れがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるとき」は、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければなりません。(標準管理規約第41条5項)

【質問】 利益相反取引を行う理事には制限があると聞きましたが、具体的にはどんな制限ですか。

【答】 理事会の決議では、議決に加わることはできません。しかし、総会の決議では、このような制限はありませんので、総会議決に加わることはできます。(標準管理規約第53条3)

【質問】 総会の招集通知に添付した委任状及び議決権行使書を使用せず、組合員から「すべての議案に反対する」と記載した書面が提出されました。これは有効ですか無効ですか。

【答】 有効です。この書面の様式は、特に定められていません。したがって、「すべての議案に反対する」と記載された書面が提出された場合、これは有効票として取り扱うこととなります。

【質問】 理事長、副理事長が理事会を欠席すると、理事会は成立しますか。

【答】 成立します。理事会が正式な招集手続きに基づき招集され、理事の半数以上が出席していれば、理事長・副理事長が欠席しても、理事会を開催することができます。(標準管理規約第53条1項)

道管連の会員の皆さまにお願い

◆管理組合の理事長交代・連絡先・会報の配布先等の変更、賛助会員におかれては代表者・連絡先・業務内容等の変更がありましたら都度、ご連絡をお願い致します。

窓口受付時間 午前9時～午後5時(月～金)

Tel011-232-2381 fax232-3721

訂正

10月31日発行「連合会だより」4頁の《修繕積立金の額の見安》の2か所の文中で、「専有面積の合計」とあるのは「建築延べ床面積」の誤りでした。「建築延べ床面積が5,000㎡以上10,000㎡未満では170円/㎡以上」とお読みください。

管理費や修繕積立金の クレジット払いはOKですか

Q 買物や支払いのカード払いが当たり前になってきたせい、居住者から管理費等の支払いをポイントが付与されるカード払いにしたいと要望があります。ただ、一部の居住者だけに認めるわけにはいきません。どう対応すべきか困っています。

管理組合に手数料負担 未利用者に不公平感生まれる

A 結論から言いますと、クレジット会社に支払う手数料負担が管理組合に発生します。また、カード利用者とそうでない方に不公平が生じ、対応に困ることになります。

330戸の大規模マンションを例にとると、「管理費等」の収納は月額6,243,664円で、これに対する収納代行会社に支払う手数料は、口座振替手数料が30,877円、送金手数料660円の計31,537円です。

これを管理組合が負担（結局は組合員が負担）しています。収納額に対する代行手数料の比率は約0.5%でした。

小売店では加盟者側の負担料率は売上額の3～5%

一般に、クレジットカードでは、利用頻度と回収率の違いや業種によって加盟店側の手数料率が異なっています。家電量販店やコンビニでは1～1.5%、デパートでは2～3%、一般的な小売店では3～5%、飲食店では4～8%とのことで、いずれも売上金額から、これらの手数料がクレジットカード会社に支払われるため、加盟店には売り上げの92～99%しか入りません。

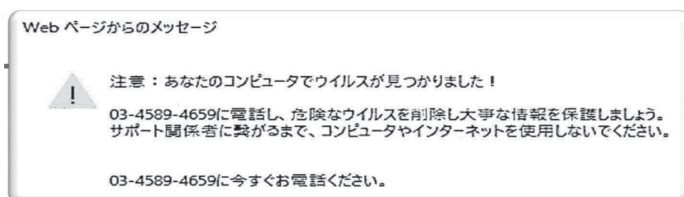
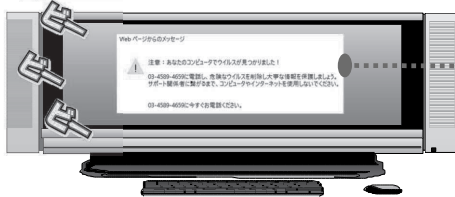
先ほどの管理費等をすべてクレジットカード払いとした場合の手数料率は不明ですが、仮に、最低の1%でも、6,243,664円の収納に対し約6万円となり、現行の口座振替手数料の2倍、その差は年間では40万円近くになり、これは管理組合の負担（結局は組合員の負担）となります。

また、一部の組合員に認めた場合でも、その後、我も我もと組合員がクレジットカード払いに走れば、結局、管理費等を値上げしなければならなくなります。（広報委員会）

「ウイルス警告＋電話番号」

＝慌てず、電話せず、再起動！

① 画面に警告メッセージと電話番号が表示



② 電話をすると、片言の日本語を話す者が対応

アナタノパソコンノ状態、遠隔操作デ確認シマス



③ ウイルス除去費用として、電子マネーカードの購入を指示される

ウイルス感染シテイマス。対策ソフト買ツテクダサイ。クレジット番号入力シテクダサイ。

対策方法

- ① 画面が表示されても慌てない！
- ② 画面が消えない場合は、ブラウザバック又は再起動する！

一人で悩まず
警察に相談を。

北海道警察 #9110

令和5年度 賛助会員紹介 (全140社・団体のうち第1回40社)

大規模修繕工事

会 員 名	会員電話番号
株式会社伊藤塗工部	011-731-0294
株式会社大島塗料店	011-663-1351
畠山建設株式会社	0166-22-2161
株式会社カシワバラ・コーポレーション	011-214-0250
上原子塗装工業株式会社	011-823-5677
コニシ工営株式会社	011-777-3001
株式会社サンキット・エーイー	011-572-1110
株式会社クワザワ工業	011-863-1511
株式会社真生工業	011-791-0566
フクタカ工業株式会社	011-856-4622
建装工業株式会社北海道支店	011-867-0661
株式会社盛永組	0166-22-0151
株式会社星塗装工業	011-663-0759
株式会社 高組	0166-32-3501
株式会社サンライト	011-812-5711
パーカー技建工業株式会社札幌支店	011-821-4116
札幌ペック株式会社	011-772-3690
勝井建設工業株式会社	0126-22-3361
株式会社トータル・ユニット	011-215-7250
株式会社アーバンヤマイチ	011-633-7876

岩田地崎建設株式会社	011-221-2208
株式会社橋本川島コーポレーション	0166-55-0001
株式会社 廣野組	0166-23-6101
株式会社 杏栄	0166-48-2349
ニットクメンテ株式会社	011-827-7375
株式会社エコプラン	0157-36-3357
株式会社アイ・ディー・エフ	0166-57-1831
株式会社柳沼	0166-83-2136
F S テクニカル株式会社	011-200-0715
株式会社クリーンクロックス	011-762-5647
株式会社グリーンソリューションズ	011-252-9390
テクノ建設サービス株式会社札幌支店	011-200-8000

材料器具販売

株式会社グッドハウス	0120-336-888
株式会社 高橋商会	0166-34-4984
株式会社LIXILビル札幌支店	011-330-1731
YKK AP株式会社 北海道支社	011-621-4134
フルテック株式会社	011-214-0567
セントラル硝子販売株式会社北海道支店	011-866-4963
日本仮設株式会社	011-662-2611
北海道化研株式会社	011-780-6670

管理講習会のご案内

■令和5年度第7回北海道マンション管理講習会

- ・開催日時 令和6年1月27日(土) 13時30分～16時00分
- ・開催場所 野幌公民館 研修室5号室(江別市野幌町13-6)
- ・主催: 北海道・江別市・公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
- ・第1講 13:35～14:35 『マンション管理に関する法改正から 管理計画認定制度について』
講 師 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 一般相談員 渡部 幸雄 氏
- ・第2講 14:40～16:00 『マンション施設設備の老朽化問題について』
講 師 同 一級建築士 技術相談員 中田 繁一 氏
- ・参加申し込み方法 令和6年1月15日から申し込み受付を開始します(申し込み先着順30名)
江別市役所建設部建築指導課 Tel.011-381-1042(直通)

相談業務のご案内（無料）

■札幌本部のご案内

❖ 窓口開設 本部事務所

電話相談は時間内随時、来訪による対面相談は事前予約となります。

(1) 一般相談 ・月曜～金曜（祝日除く）受付時間 9時30分～16時30分

月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
大杉マンション管理士	渡部マンション管理士	福井マンション管理士	電話相談のみ（事前予約）		

(2) 技術相談 ・火曜日・木曜日（祝日除く）受付窓口 13時00分～16時30分

・12月、一級建築士相談担当者

5日(火)	7日(木)	12日(火)	14日(木)	19日(火)	21日(木)	26日(火)
間口	梅本	中田	伊藤	間口	天谷	中田

・1月、一級建築士相談担当者

4日(木)	9日(火)	11日(木)	16日(火)	18日(木)	23日(火)	25日(木)	30日(火)
伊藤	間口	梅本	中田	伊藤	間口	天谷	中田

(3) 法律相談（弁護士対応）毎月第4水曜日、詳細事務局までお問合せ下さい。

(4) 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）は、事務局までお問合せ下さい。

年末は一般が12月28日午前まで、技術が26日まで。年始は一般が4日午前、技術が9日からです

■旭川常設相談

12月14日（木）・12月28日（木）・1月11日（木）・1月25日（木）

（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。

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

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

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

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)

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 高 島 茂 樹 ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>
編集責任者 副会長 石 田 悦 郎 E-mail mansion@dokanren.or.jp

