

令和7年(2025年)8月31日発行

第155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



令和7年夏 支部・地区連絡協議会 活動報告

豊平・清田地区

「2025マンション管理組合意見交流会in月寒公民館」と題し、8月9日、11管理組合から13名の役員が参加して3時間近くにわたって開催した＝写真＝。過去10年間に退会した組合を含む計32組合に参加を呼びかけた結果、退会・未加盟の3組合からも5名が参加した。

「挑戦的、画期的な取り組み」退会・未加盟の組合からも参加

宮本地区連協会長は意見交流会の趣旨を説明したうえで「退会・未加盟の組合から参加していただいたが、これは、地区連協の取り組みの中では挑戦的、画期的なことです」と意義を強調した。

交流会では、初参加で未加盟の管理組合理事長からも多くの悩みが提起された。外国人居住者へ

の対応に悩む組合からは、「深夜に酒を飲んで大声を上げる」など、管理規約で禁止している民泊まがいの宿泊を注意しても「言葉が分からない」と言って逃げられ、解決策を模索しているという。

「障害等がある居住者への災害時対応は」

「災害時に高齢者、障害がある居住者への対応」のテーマに関連して、「居住者名簿に災害時にお手伝い可能か記入してもらっている」事例や、「マンション専用スマホを設置して対応している」、「緊急情報表を各住戸に配布し、氏名、医療情報、緊急連絡先、救急隊への伝言を記入してもらい、いざという時に活用できるようにしている」等の事例が紹介された。

他の参加者からも自らの管理組合での取組みと問題意識が率直に語られ、深められた。



中央・南地区

第1回意見交換会

6月26日、札幌エルプラザで14組合、18名が参加して開催した。

「窓リノベ2025年補助事業」について、(一社)トータルサポートの高橋代表が、居住者のための内窓取り換え工事補助金について、①本年度で補

助事業が終了する。②補助率は約40%。③内窓断熱が有効であるなどの説明があった。

意見交換会では、駐車場細則での複数台の取り扱いや、「役員を輪番制で実施しているが、役員会が成立しない時があるので自薦他薦制を考えているが、候補者集めはどうしたらよいのか？」

また、建物の維持管理では「第2回大規模修繕

工事の時期に来ているが過去の記録・書類がなく、どう進めていいのかわからない」、「第2回大規模修繕で直結方式に切り替えたが更新が必要か?」、管理計画認定制度・適正評価制度については「各制度の認定取得の目的は何か?」といった疑問が寄せられた。

第2回意見交換会を10月30日(木)に開催

中央・南地区の第2回意見交換会を10月30日(木)午後1時半から、JR札幌駅北口の札幌エルプラザ2Fで。内容の詳細は8月末の役員会で決定するが、前回同様、事前アンケートに基づいて実施する。

東・北地区

情報交流会を9月4日(木)、エルプラザで

本年度第1回の「情報交流会」を9月4日(木)午後2:30~4:30、JR札幌駅北口の札幌エルプラザ4階 特別会議室で開催する。

地区協役員らがテーマごとに事例発表し、情報や意見を交換し解決策を探る。テーマは①マンションにおけるカスハラ対策 ②ペット飼育の規制 ③住戸のカギの預かり。これに限らず、参加者が持ち寄ったテーマも話し合う。非会員も参加できます。

参加申し込みは8月28日までにfaxまたは郵送で事務局宛てご送付を。参加無料(飲み物は用意しません)。問合せ先:石田090-5956-9056

白石・厚別地区

第3回地区協セミナー

12月6日(土)午後5時からアークシティホテルで開催する。テーマは「区分所有法、標準管理規約の改正点について」。セミナー終了後、6時より「忘年懇親会」を開催する。会費7千円。

区分所有法等改正の今後の流れ

5月30日に公布された一連のマンション関係法について、国土交通省と法務省は10月以降、47都道府県で、また、来年3月までに全国10都市で改正法の周知を図るための説明会を開く。

同関連法は、区分所有法・被災区分所有法、マンション管理適正化法、マンション再生円滑化法(旧建替え円滑化法)。主な改正ポイントは以下の通り。

1. 適正な管理を促す仕組みの充実(マンション管理法)

- 管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合、利益相反を防ぐために区分所有者への事前説明を義務化する

2. 集会決議の円滑化(区分所有法)

- 修繕等の決議は集会参加者の多数決とする
- 所在不明者をすべての決議の母数から除外する。但し裁判所の認定は必要

3. 再生手法の円滑化(区分所有法・マンション再生法)

- 建物の取り壊し、売却の多数決決議を5分の4とする

4. 地方公共団体の取り組みの充実(マンション管理法・マンション再生法)

- 危険なマンションへの助言指導・勧告等の権限強化

今回の改正で見送られた「共用部分の瑕疵責任」について

- 1. 現法では、共用部分の欠陥についての損害賠償請求権は旧区分所有者にあり、管理者(理事長)

道管連会員 管理組合役員の方にお願ひ

理事長様の交代がございましたなら、事務局まで、電話にてご連絡をください
ますよう宜しくお願い申し上げます。

窓口受付時間 午前9時~午後5時00分(月~金)

電話 011-232-2381

は、現区分所有者はもとより旧区分所有者全員の承諾がなければ代表して訴訟を起こすことができない。

また、損害賠償金を獲得しても旧区分所有者に損害賠償金の権利があり全額が補修に使えないことが想定される。

2. このため法務省・国交省はマンション標準管理規約を改正し対応することとした。

3. 有識者による「マンション標準管理規約見直し検討委員会」を設置し、9月末に改正マンション標準管理規約を公表する。

今後の方向性については

- 管理者による代理行使：別段の意思表示を制限し、管理者が元区分所有者も含めて、一括して損害賠償請求を可能にする。
- 損害賠償金の使途：損害賠償金の使途を予め定める。

(行政委員会)

初●め●ま●し●て

正会員

- ダイヤパレス篠路管理組合 札幌市北区篠路3条6丁目5-1
- エバ・メゾン中島公園管理組合 札幌市中央区南9条西6丁目1-5
- パークスクエア琴似管理組合 札幌市西区琴似1条3丁目2-1
- じょうてつドエル新札幌管理組合 札幌市厚別区厚別中央3条4丁目4-10

令和7年度 賛助会員紹介 (全109社・団体のうち第3回39社)

診断・設計・監理

SSKファシリティーズ株式会社 011-868-5000

管理会社

三菱地所コミュニティ株式会社 011-212-2114
株式会社マンション管理サービス 011-241-2361
MMSマンションマネージメントサービス株式会社 011-232-2588
日本ハウズイング株式会社北海道事業部 011-746-7311
株式会社ケーイー不動産管理サービス 011-823-6221
日本管財住宅管理株式会社 011-281-5210
三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社 011-231-8822
サン総合管理株式会社 011-531-5547
曲堀 幸和産業株式会社 011-376-1610
株式会社拓研 011-611-8311
ハウズイング合人社北海道株式会社 011-716-1200
大和ライフネクスト株式会社 札幌支店 011-711-0888
株式会社サビスコ 011-221-4836
明和地所コミュニティ株式会社札幌営業所 011-558-7200
株式会社マネッジパートナー 011-531-3430
株式会社穴吹ハウジングサービス 011-806-0777
二幸産業株式会社北海道支社 011-241-2580
株式会社タクト 011-688-8088
株式会社長谷工コミュニティ札幌支店 011-213-1571
株式会社miyama 011-222-2929

燃料等販売

杉商株式会社 0134-25-1105
北海道ガス株式会社第二営業部 011-590-5126

材料器具販売

株式会社グッドハウス 0120-336-888
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社 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
AGC硝子建材株式会社 0123-21-8104

塗装・防水工事

日新建工株式会社札幌営業所 011-871-6380
株式会社アーバンプランニング 011-787-7817

内装・外装等

アイ・ホーム北海道株式会社 011-868-5055
日本板硝子S&S株式会社 011-378-9500
ミサワホーム北海道株式会社リフォーム事業部 011-822-0300
システムサービス株式会社 011-811-2223
株式会社タカフジ 011-871-0666
三和シャッター工業株式会社 011-231-8351

