

令和3年(2021年)9月30日発行

第139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



～コロナ禍の中 お気軽にご相談を～

お困りの方 ⇒ 道マンション管理組合連合会へ



○相談は無料です！

011-232-2381

相談内容	一般相談 (マンションの管理運営等)
	法律相談 (マンションに関する相談)
	技術相談 (建物設備・大規模修繕等)

管理組合の課題

- 施設設備の劣化
 - ・大規模修繕工事
 - ・共用部修繕
- 高齢者対応
 - ・居住者相互のコミュニティ活動
- 役員の成り手不足
- 管理組合の運営
 - ・長期修繕計画の作成・修繕積立金の値上げ等
 - ・防災に関する業務



第 139 号 目 次	● 道管連事業スタート…… パークゴルフ大会開催・今後の講習会の開催予定	2P
	● マンション標準管理規約の改正 (概要)	3P
	● 相談員から	かかりつけ医 5P
	● 新規会員紹介	6P
	● 管理組合あれこれ	「マンション再生」の取り組み 7P
	● 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										



9月2日（木）、道管連主催の第16回パークゴルフ大会が北広島市のエルムパーク西の里で開催されました。コロナ禍の中でしたが、9管理組合27名が参加し、コロナ感染防止に努めながら体を鍛えることを第一に、プレーを楽しんでいました。入賞者は下記の通りです。

	男性の部			女性の部	
優勝	本川俊作	シティアベニュー	優勝	林 清子	パーク・シティ大谷地
準優勝	坪田俊一	シティアベニュー	準優勝	国兼由紀	パーク・シティ大谷地
3位	伊藤正秀	パークヒルズ北広島	3位	伊藤カヨ子	パークヒルズ北広島
ホールインワン賞	近藤利男		パーク・シティ大谷地		

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

講習会のご案内

下記日程で開催しますが、テーマ等は後日お知らせします。

11月19日（金）会場 ホテルポールスター札幌

講師 未定

テーマ ～最近のマンション相談の傾向～

テーマ ～高経年に見るマンション適正化法～

（アンケートから読み解く）

1月21日（金）会場 ホテルポールスター札幌

講師 廣田 信子 テーマ 未定

1月22日（土）会場 旭川市

講師 廣田 信子 テーマ 未定

なお、9月18日（土）に開催しました講習会の概要は「だより124号」（10月31日発行）でお知らせします。

講師 馬場 将史 道管連相談員

テーマ ～知っておきたい法改正～

講師 羽山 広文 北大名誉教授

テーマ ～総合施設管理の視点に立ったマンション管理と大規模修繕～

管工事 (株)フォルテック 札幌市中央区南5条東3丁目5番地 電話011-531-1611 FAX011-531-3851	不動産仲介・賃貸 (株)ネクステップ 札幌市中央区大通西1丁目14-2 桂和大通ビル8階 電話011-221-1233 FAX011-210-4020
---	---

お知らせ

「マンション標準管理規約」の改正について（概要）

国土交通省は令和3年6月22日にマンション標準管理規約の改正を行いました。各管理組合の管理規約の参考となります。（ただし、拘束されるものではありません）

I マンション標準管理規約「単棟型」の改正

- 1 ITを活用した総会・理事会等の会議の実施が可能なことを明確化し、これに合わせて留意事項等を記載
 - 「ITを活用した総会」等の会議を実施するために用いる「WEB会議システム等」の定義を定義規定に追加（第2条）
 - 理事長による事務報告が「ITを活用した総会」等でも可能なことを記載（第38条関係コメント）
 - 「ITを活用した総会」等の会議を実施するにあたっては、WEB会議システム等にアクセスするためのURLを開催方法として通知することが考えられることを記載〔（第43条及び同条関係コメント・第52条関係コメント（理事会））〕
 - ITを活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱うことを記載（第46条関係コメント（総会）・第53条関係コメント）
 - 「ITを活用した総会」等の会議の実施が可能であること及び定足数を算出する際のWEB会議システム等を用いて出席した者の取り扱い等について記載〔（第47条及び同条関係コメント・第53条及び同条関係コメント）〕

※ITを活用した総会・理事会の具体的な開催方法は（一社）マンション管理業協会が「ITを活用した総会の実施ガイドライン」を定めています。

※また、このITを活用した総会・理事会については、それを可能とすることを明確化する観点から標準管理規約の改正を行っているものであるため、この改正に伴って各管理組合の管理規約を変更しなくとも、ITを活用した総会・理事会の開催は可能です。

- 2 マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応
 - 感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合における共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であることを記載（第18条関係コメント）
 - 感染症の感染拡大の防止等への対応として、「ITを活用した総会」を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、総会の延期が可能であることを記載（第42条関係コメント）

3 置き配を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載（第18条関係コメント）

4 専有部分配管

共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載（第21条関係コメント）

5 管理計画認定及び要除却認定の申請

総会の議決事項として、改正適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第102条第1項に基づく要除却認定の申請を追加し、これに合わせて規定順を整理（第48条）

6 その他、所要の改正に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直しや近年の最高裁判決等に伴う改正等 ※総会の議事録への区分所有者の押印を不要とする改正〔（第49条（ア）第2項（イ）第3項関係）〕については、今般のデジタル社会形成整備法による区分所有法の改正が令和3年9月1日施行されることを踏まえ、同日までは引き続き押印が必要であることにご留意ください。

II 「団地型」の改正（概要）

単棟型の改正と同様の改正を行うほか、これに合わせて以下の改正を行う。

1 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性

第11条に相当する規定があった場合でも、改正後の円滑化法第115条の4第1項に基づく敷地分割決議による敷地分割は禁止されるものではないことを記載（第11条関係コメント）

2 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」を記載〔（第28条及び同条関係コメント・第29条及び同条関係コメント）〕

3 敷地分割決議を行うための団地総会の招集手続を記載（第45条及び同条関係コメント）

4 敷地分割決議の決議要件を記載（第49条及び同条関係コメント）

5 団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係る認定の申請及び敷地分割決議を記載（第50条）

III 「複合用途型」の改正

マンション標準管理規約（単棟型）の改正と同様の改正を行う。

1 初めに

コロナによる蔓延防止措置、緊急事態制限等によりかなりの行動制限のお願いが出され、3密の回避で皆様の組合運営も影響を受けていると推察いたします。

私もできる限り行動自粛をしていますが、それでも少しは打合せ等が発生します。

早くワクチンを接種したいと思い‘かかりつけ医’に申し込みましたが、そこではワクチン接種を行わないとのことでした。近くの医院に問い合わせるとかかりつけの患者さんだけとのことでした。集団接種を受け、無事に2回目も終わりました。

緊急時に頼りにならない‘かかりつけ医’は必要か考えてしまいますが、しかし特殊なコロナ対応が出来なかったからと言って、普段から何を期待し、何を求め、どんな対応をいただいているかで必要性は変わるのでしょう。どんな既往歴や持病があり、アレルギーがあるのか、どんな薬がダメなのか細部にわたり把握し、バックに大病院のようなセーフティネットのあるマイドクターの存在はありがたくもあり非常に頼りになる安心な存在です。

2 かかりつけ医

人に‘かかりつけ医’が必要なようにマンションにおける‘かかりつけ医’の必要性を平時の今だからこそ考えることが大切ではないでしょうか。

非常時（大災害時）にはかかりつけの患者さん（マンション）が優先されることになるのでしょうか・・・

建物トラブル・24時間サポート (株高組) 旭川市3条19丁目右10号 電話0166-32-3501 FAX0166-33-9669	硝子・サッシ等建具の修繕 (株トータル・ユニット) 札幌市西区西野3条8丁目8番5-1 電話011-215-7250 FAX011-215-7251
給排水等管工事 (株富士クリーン) 札幌市東区本町1条8丁目2番1-22 電話011-780-2511 FAX011-760-2514	大規模修繕・塗装・防水工事 (株大島塗料店) 札幌市西区発寒3条2丁目4-18 電話011-663-1351 FAX011-664-8827

道管連の技術相談事例で、施工した業者や設計事務所に聞けばすぐにわかるようなことや実施済みの修繕工事のことで質問が多くあります。施工した業者か設計事務所に聞きましたかと問いますと「今回の修繕工事業者とその前の修繕工事業者が違う」「設計事務所を頼んでいない」「調査に費用が掛かる」「見てくれない」「聞いたけれどよくわからない」「来てくれない」といった答えが返ってきます。

その都度見積りを徴収し、安い業者に決めることにも一理ありますがマンションの長期的な維持保全を考えたときいかがなものでしょうか・・・

大規模修繕工事は今回工事だけでなく‘かかりつけ医’を選ぶ絶好の機会でもあります。せっかくの縁が理事長交代で切れてしまっているマンションもあるようです。

普段からの安心のためにも、非常時の安心のためにもマンションのマイドクターとの関わりを一考して見るのもよい機会かもしれませんね。

技術相談員 伊藤 信夫



新しく会員になられた方々です！

令和3年6月末の会員⇔342管理組合

3月5日 グランセ宮の森フォリアハウス管理組合 16戸
理事長 富樫 次郎

札幌市中央区宮の森二条12丁目3-10

3月24日 クレアホームズ円山管理組合 26戸
理事長 江戸野 治久

札幌市中央区北5条西28丁目3-1

4月1日 ラ・クラッセ札幌ステーションフロント管理組合 35戸
理事長 小野寺 健次

札幌市北区北8条西3丁目13-3



消防設備メンテナンス (株)ユニ商会 札幌市清田区里塚1条4丁目1-5 電話011-886-0010 FAX011-886-0030	マンション管理 三菱地所コミュニティ(株) 札幌市中央区北1条西4丁目2-12 電話011-210-5260 FAX011-210-5275
大規模修繕・設計・監理 (株)高木設計事務所 札幌市北区北7条西2丁目6番 電話011-707-3222 FAX011-206-3223	保険代理店 (株)保険Bank 札幌市中央区北1条東1丁目4-1 電話011-232③-3810 FAX011-826-6016

「マンション再生」の取り組み

～将来ビジョンの検討に着手～

J R新琴似駅（札幌市北区）に接するスカイハイツ麻生団地は5月の定期総会で「マンション再生検討委員会」の設置を決めました。マンションの寿命は有限であることを踏まえ、将来ビジョンを検討する取り組みです。

当団地は4棟395戸からなり、竣工は1979～82年。築40年超の旧耐震マンションですが、J Rと地下鉄（麻生駅）のダブルアクセスという立地条件に恵まれています。団地の存続に問題を抱えているわけでは全くありませんが、第4次となる次の大規模修繕工事は築50年を超えるため、これまで通りフルスペックの大規模修繕を行うのか、別の選択肢を視野に入れるのか、今から議論を始めたいという提案を管理組合から投げかけました。

建替え・敷地売却・修繕継続の選択肢

マンション再生には三つの選択肢があります。一つ目は建替え、二つ目は敷地売却、三つ目は改修・修繕の継続です。

建替えと敷地売却には、区分所有者の5分の4の同意が必要で、高いハードルが待ち構えています。同意しない区分所有者が少数いても、立ち退かせるための法的な強制力の行使が認められておりますが、全会一致にならない限り、ぞっとする事態が想定されます。

三つ目の改修・修繕はどうか。躯体の劣化、設備の老朽化に伴い、管理費や修繕積立金の値上げが必至になります。年金生活者が増える中での負担増に耐えられるのか、という問題が生じる可能性があります。

再生検討委員会は公募枠10人と理事会枠5人の計15人で構成し、9月から検討を始めます。それぞれの選択肢のメリット・デメリットを整理し、将来の判断材料を住民に提示することになると思います。

「建替えへの業界の誘導」を警戒しつつ

ここからは全くの私見になります。日本の経済成長は少子高齢化や産業の空洞化により頭打ちが続いています。年功序列・終身雇用のかつての企業慣行は大きく変容しており、定年までの人生設計の下で大型ローンを組み、マイホームを購入するライフスタイルを選択し得る層は限られています。

マンションの建替え需要の掘り起こしは、大手デベロッパーにとっては必須の企業戦略でしょう。国が法改正で建替えを後押しするのもデベロッパーの思惑と合致します。企業戦略にまんまとはまり、「建替えありき」に誘導されないように、将来の選択肢を注意深く模索したいと考えています。

スカイハイツ麻生団地管理組合副理事長・山田寿彦

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
馬場マンション管理士	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）受付時間 13時00分～16時30分

・10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)	22日(火)	26日(木)	28日(火)
中田	伊藤	間口	広瀬	野口	中田	伊藤	間口	広瀬

・11月、一級建築士相談担当者

2日(火)	4日(木)	9日(火)	11日(木)	16日(火)	18日(木)	25日(木)	29日(火)
天谷	中田	伊藤	間口	広瀬	野口	中田	伊藤

(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。

■旭川常設相談

10月7日（木）・10月21日（木）・11月11日（木）・11月25日（木）

マンション管理士無料派遣制度を利用しましょう

管理組合の要望により、マンション管理士・一級建築士を、マンション建物修繕・大規模修繕・標準管理規約・総会・理事会・委員会に出席してアドバイスをします。

正会員は、年間3回までは無料、以降は有料となります。

非会員の管理組合も派遣相談を受け付けますが、全て有料になります。

電話 011-232-2381 FAX 011-232-3721

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 平川 登美雄
編集責任者 副会長 高畠 茂樹

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

