

令和3年(2021年)11月30日発行

第140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



～ウイズコロナで、事業を進めようⅡ～

新型コロナウイルスの感染者が激減し、全国各地で経済活動が動きだしました。

しかし、このまま「コロナ」が収束することを願う一方、油断はできません。

このような中、各管理組合では居住者の安心・安全の取り組みが進められております。

今回、下記の事例を紹介します。

- ・ 防災訓練の取り組み
- ・ 管理組合における経費の負担
- ・ 管理組合に寄せられる「苦情等」について



10月理事会 風景

第 140 号 目 次	● 道管連事業スタート.....	2P
	● 防災訓練実施.....	3P
	● 管理組合協力金.....	5P
	● 知って得する管理費等について.....	6P
	● ○○○○○○○○○○○○.....	7P
	● ○○○○○○○○○○○○.....	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									



初の「防災訓練」を実施—マに ～組織的対応をテーマに

スカイハイツ麻生団地（札幌市北区、4棟395戸）で10月2日（土）、団地発足以来、初めてとなる防災訓練を実施し、163人が参加しました。築40年超の高経年マンションですが、防災訓練がなぜ「初めて」なのか。昨年までは消防法に基づく「防火（避難）訓練」として行われてきた訓練を今年から「防災訓練」に改めたからです。



1 訓練内容を根本的に見直す

単なる名称変更、看板の架け替えではありません。「具体的な災害想定」に基づく「組織的な災害対応」を住民がイメージできるように、訓練プログラムを根本的に組み立て直すことを目標に置きました。

訓練は2部構成とし、第1部を「災害対策本部立ち上げ訓練」、第2部を「避難訓練・消火訓練」としました。想定した事態は「震度5強の地震が発生し、停電により断水、エレベーターが停止した」です。3年前の北海道胆振東部地震の際に起きたブラックアウトそのままの想定です。

第1部の参加対象者は管理組合と町内会双方の役員、班長・副班長、民生委員、災害時ボランティア登録者とし、「初動対応」と「長期対応体制への移行」の2段階にさらに分けました。「初動対応」は管理棟前のテントに災害対策本部を設置するところからスタート。本部長（町内会長）が住民の安否確認、建物設備の点検、自家発電機など防災備品の準備、情報収集を手分けして行うように指示しました＝写真①。

2 7班編成の指揮・連絡系統を創設

第1部の後半、「長期対応体制への移行」で、副本部長（管理組合理事長）が役割別の班編成を指示しました＝写真②。①住民に情報提供する情報連絡班②初期消火に対応する消火班③住民を誘導する救出避難誘導班④負傷者や急病人に応急対応する救護班⑤階段を利用できない住民に食料や水を届ける給水給食班⑥携帯・スマホの充電や管理棟の照明を担当する発電機班⑦住民の安否を継続的に確認する安否確認班——の計7班です。

各班から上がる情報を統括補佐（町内会副会長と管理組合副理事長）・防火管理者・総務担当（行政情報の収集も担当）が集約し、本部長・副本部長

の判断を仰ぎながら各班に行動を指示する、という指揮・連絡系統をつくりました。

町内会で各階ごとの当番制となっている班長と副班長に自階住民の安否確認の継続をお願いし、災害時ボランティア登録者には救出避難誘導班・救護班・給水給食班への機動的な配置をお願いしました。第1部はここまでです。第2部は全住民を参加対象とし、火災報知ベルの発報を合図に避難を開始。災害対策本部へ誘導しました。参加者名簿を受け付けた後、ここで第1部からの訓練の推移や災害対策本部の組織図を説明し、例年通りの水消火器訓練を行った後、非常食を配布して解散となりました。

3 ゼッケンベストで役割を明示

準備時間を除き、訓練全体の所要時間は約1時間半でした。第1部は号令のみのシミュレーションにとどめ、実際の動きは省略しています。災害対策本部を構成するメンバーには通販で購入したポケット付きのゼッケンベスト（1着税込み901円）を着用してもらい、各自の役割を胸と背中に明示しました。組織的に動いていることを住民に印象付けるために効果的で、災害本番でも使えるものです。

4 右往左往した震災時の苦い経験

当団地は新築当時、道内で最大規模のマンションだったためか、かつての訓練は正規の消防署員がはしご車まで動員して来訪し、救急救命のデモンストラクションや煙脱出訓練などを披露。消防署がお膳立てしてくれる豪華なメニューで長年行われていました。2017年の訓練を最後にこうした「特別扱い」はなくなり、「自分たちの頭で考える訓練」が求められるようになりました。

防災管理規定や災害時の危機管理要領など一定のマニュアルがあったにもかかわらず、3年前の全館停電という非常事態下で私たちは右往左往し、マニュアルの存在すら忘れていたという苦い経験をしました。

5 自分たちの頭で考える訓練の第一歩

今年7月に管理組合と町内会、防火管理者、民生委員が連携する防災会議を立ち上げました。防災アンケートにより、災害時の優先的な支援希望者と災害時ボランティアの登録を募りました。計70人を超える登録希望が寄せられ、隠れていたニーズの掘り起こしにつながったほか、「災害時にお手伝いしたい」という意識の高い住民の存在を確認しました。

防災会議が立案した今年の訓練は「自分たちの頭で考える訓練」の第一歩となります。訓練に「完全」はありませんが、住民の意見も聞きながら、さらに充実した内容になるように努めていきたいと考えています。

<p>大規模修繕・診断・設計</p> <p>札幌ペック(株)</p> <p>札幌市北区百合が原7丁目6番15号 電話011-772-3690 FAX011-773-3690</p>	<p>大規模修繕、建物調査・診断</p> <p>(株)サンキット・エーイー</p> <p>札幌市南区川沿2条3丁目3-65 電話011-572-1110 FAX011-572-1323</p>
<p>住宅設備資材、販売</p> <p>TOTO北海道販売(株)</p> <p>札幌市中央区北1条東10丁目15-46 電話011-221-2551 FAX011-221-2501</p>	<p>大規模修繕・建物、給排水調査診断</p> <p>(株)北星一級建築士事務所</p> <p>札幌市中央区南14条西6丁目3-15 電話011-533-7471 FAX011-533-7617</p>



非居住の組合員から「管理組合運営協力金」

管理規約上は役員になれない賃借人と、事実上役員業務ができない賃貸オーナーなど外部居住の区分所有者が年々増え、多くのマンション管理組合で役員の成り手不足と、特定の方への負担集中が悩みのタネになっています。

組合役員の成り手不足と負担の偏りが発端

約3百戸のうち賃貸が百戸を超えた築10年を前に、理事会のほか複数の専門委員会を抱えて役員確保が難しくなり、また、無報酬で運営に協力する組合員と外部オーナーとの間で不公平感が高まってきました。

そこで組合の役員活動への支援やコミュニティー経費に当てるため、まずは、事実上これらの役員選任を免れている方に負担をお願いすることにしました。

2010年1月、非居住者への“管理協力金”月額2500円の徴収は「適法」との最高裁判決が追い風になりました。「不在所有者に一定の負担を求め、居住所有者との不公平を是正しようとしたことには必要性和合理性がある」と判断したのです。

最高裁の判決とはいえ、唐突に住民総会に提案しても理解を得るのは難しい。しかも管理規約の改正は4分の3の同意を要する特別決議なのでハードルが高い。

まず、規約の「管理費」に以下を追加しました（注標準管理規約第27条）。

➡「現に居住していない区分所有者に対しては別途、管理組合運営協力金を徴収し、管理費に充当することができる。協力金の額は総会の過半数の決議により定める。」

同時に、改正規約を根拠にした決議案で

➡「規約に基づき外部所有者に『管理組合運営協力金』として郵送料月額300円を賦課する件」

これは過半数の承認で済みます。実際に郵送料は年に1戸3000円近くかかっていたうえ、その賃借人への資料配布も管理組合が負担しています。

そして翌年の総会で、過半数で承認の一般決議で➡「外部所有者に管理組合運営協力金として月額200円を賦課する件」を提案しました。これもほぼ全戸の賛同を得ました。

協力金収入は年間で約25万円。これを非居住の理事会役員の交通費や良好なコミュニティーづくりに役立てています。

非居住者にもコミュニティー作りに対する参加意識を高めていただくことは大切です。魅力あるマンションを自分たちの手で作って行く、そのための仕組みづくりだと考えれば、協力金の徴収は一つの手段だといえます。

ディーグラフィート札幌ステーションタワー管理組合 理事長 石田悦郎



知って得する⇒標準管理規約に見る管理費等について

マンション管理について「〇〇等」の等とは何ですか。というご質問が時々あります。

今回は、その等」について、標準管理規約及びコメントをベースに解説します。

(1) 「共用部分等」(標準管理規約第2条7項「定義」～以下「標」とします)

- ①共用部分 ②附属施設 の二つ

(2) 「バルコニー等」(標 第14条1項「バルコニー等の専用使用権」別表第4)

- ①バルコニー ②玄関扉 ③窓枠 ④窓ガラス
⑤1階に面する庭 ⑥屋上テラス の六つ

(3) 「修繕等」(標 第17条1項「専有部分の修繕等」)

- ①修繕 ②模様替え
③建物に定着する物件の～取り付け・取替 の三つ

(4) 「管理費等」(標 第25条1項「管理費等等」)

- ①管理費 ②修繕積立金 の二つ

(5) 「建て替え等」(標 第28条4項「修繕積立金」)

- ①建物の建て替え ②マンション敷地売却 の二つ

(6) 「使用細則等」(標 第37条1項「役員の誠実義務」)

- ①使用細則 ②その他細則 の二つ



(7) 「建物の区分所有等に関する法律」(標 第2条1項「定義」)

区分所有権の対象ではない戸建てばどの建物によって構成される団地関係について適用されるためです。

<p>給排水管改修・修繕工事</p> <p>株クワザワ</p> <p>札幌市白石区中央2条7丁目1番1号 電話011-864-1123 FAX011-865-1052</p>	<p>金融業・マンション共用部リフォームローン</p> <p>北星信用金庫 札幌支店</p> <p>札幌市中央区北2条西4丁目1番地 北海道ビル 電話011-252-2080 FAX011-252-2081</p>
--	--

管理組合が苦慮している事例

各管理組合では、居住者の安全・安心を願い、日々取り組みを進めています。その中で、散見される事例を紹介します。

Aマンションで6世帯の滞納があり、会計業務をマンション管理士に依頼しました。しかし、1世帯が130万円にもなっており、かつ施設に入所したため、弁護士費用40万円を払っても、今後の滞納を断つため弁護士に依頼しました。

Bマンションで水漏れ事故が発生し、階上の加害者である所有者から、修理を自分が依頼してよいかとの問い合わせに理事長が承諾したことを理由に被害額143万円が管理組合に請求してきました。

この件は、本来「区分所有者同士で解決する問題」ということで管理組合では、請求した方に説明しました。

竣工16年目のマンションで、一人住まいの方が「理事会に対し不満をもち」、理事会や他の入居者に「批判や要望の投書」を続けています。そのため、管理組合の役員となって協力するようお願いしてはいますが、それは、「お断り」と言って困っている方がいます。

築40年以上のマンションで、理事長を名誉毀損などで訴えることを繰り返す区分所有者がいます。駐車場の使用の件で掲示板に名前を形容詞（例えば「厚顔にも」など）を付けて表示しました。

所が、損害賠償を払えと地方裁判所に訴えられ、15万円を払えとの判決がありました。

それ以降、誰も役員にならないため、マンション管理士に理事長を委託しました。（委託費は管理組合が負担）

<p>給排水管等更新工事</p> <p>大洋設備(株)</p> <p>旭川市東3条5丁目2番7号 電話0166-22-8528 FAX0166-25-1322</p>	<p>管理会社</p> <p>明和管理(株)札幌営業所</p> <p>札幌市中央区北1条西2丁目札幌時計台ビル1F 電話011-806-2350 FAX011-806-2352</p>
<p>建築リフォーム事業</p> <p>(株)ヤマヒサ札幌支店</p> <p>札幌市中央区北1条東12丁目22-71 電話011-804-8013 FAX011-804-8073</p>	<p>L Pガス、石油製品、住宅機器類</p> <p>北海道ミツウロコ(株)</p> <p>北広島市共栄23番地 電話011-372-3305 FAX011-372-3335</p>

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

・12月、一級建築士相談担当者

2日(木)	7日(火)	9日(木)	14日(火)	16日(木)	21日(火)	23日(木)	28日(火)	30日(木)
伊藤	間口	広瀬	野口	中田	伊藤	間口	広瀬	天谷

・1月、一級建築士相談担当者

4日(火)	6日(木)	11日(火)	13日(木)	18日(火)	20日(木)	25日(火)	27日(木)
中田	伊藤	間口	広瀬	野口	中田	伊藤	間口

(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

12月9日（木）・10月23日（木）・1月13日（木）・11月27日（木）

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>

