

令和4年(2022年)9月30日発行

第143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



北海道マンション管理講習会(小樽市で開催)

北海道と小樽市、公益社団法人北海道マンション管理組合連合会（道管連）が主催する管理講習会が9月3日（土）13:30から、小樽市民センターで開かれ、10の管理組合から16名が参加し、活発に意見交換しました。

道管連の高嶋茂樹会長は、出席のお礼を述べるとともに、今年4月に施行された改正マンション管理適正化法の『管理計画認定制度』について「札幌市は制度実施に向けてマンションの訪問実態調査を進め、当連合会を含め、8月30日に第1回の検討会を開催しました。年内に3回開催し年明けに推進計画を策定、令和5年度実施の運びとなっています。北海道もその推移を見守っています」と、札幌市と道の検討作業はまだ緒に就いたばかりであると現状を説明しました。



そのうえで、「さまざまな課題がある。道管連としては検討作業が拙速にならないよう要望しています」と慎重な構えであることを強調しました。

小樽市建設部の滑田勝幸建築指導課長はあいさつの中で、国土交通省の省エネ対策と建築基準制度の見直しに言及し、3年後の2025年度から省エネ基準の適合義務付けが行われ、管理部分にもその余波が予想されるとの見通しを話されました。講習は道管連小樽支部の竹内孝夫支部長の司会で進められました。

第1講 『施設設備の老朽化と長期修繕計画の作成ポイント』

講師：道管連 相談員・マンション管理士 渡部 幸雄氏

講師のお話は日ごろの損談事例をもとにQ&A方式でわかりやすく説明されました。主なポイント

第 143 号 目 次	○ 講習会	1P
	○ 管理計画認定制度	3P
	○ 理事長の知恵袋	4P
	○ ピット内の事故	5P
	○ 知って得するシリーズ	6P
	○ 札幌市水道局	7P
	○ 新入会の正会員紹介	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										

は以下の通り。

- **長期修繕計画見直し** 実施予定時期までの中間の時点が望ましい
- **実施の要否** 事前の調査・診断により判断する
- **高経年の建物の場合** 必要に応じて『マンションの建て替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）』などを参考に
- **マンションの形態による工事費の違い**
【超高層20階以上】仮設足場やゴンドラ等の設置費用が高く、工期も長期化し工事費が一般に高くなる
【大規模な団地等】まとまった工事量になるほど施工性が増し工事単価が安くなる
【屋外部分が多い】給水管や排水管が長くなり工費が高くなる
- **修繕工事の資金調達** 市中の金融機関からのほか、住宅金融支援機構のリフォーム融資もあり、特徴は①担保不要②耐震工事を行えば金利の一定程度の引き下げ③『すまい・る債』積み立てによる金利の年0.2%引き下げ
- **ペイオフ対策** 銀行の決済性預金での運用が2割を超える

第2講 『管理計画認定制度』『個人情報保護法と管理組合』

講師：道管連 相談員・マンション管理士 福井 利勝氏

今年4月施行の改正マンション管理適正化法の管理計画認定制度に対する関心が高まっています。講演では改正の背景や認定手続きの流れ、認定のメリット等についてイメージ資料等をもとに解説しました。認定条件の一つである組合員名簿、居住者名簿の整備と取り扱い等についてもお話ししました。主なポイントは以下の通り。

- **住民の高齢化・管理不全が背景** 約40年前の1981年旧耐震基準の下で建てられたマンションが全国で百万戸を超えた
- **助言・指導・勧告権** 自治体の推進計画策定により、独自の助言・指導・勧告や認定基準を設けることが可能に
- **認定の手続き** 管理組合は支援システムを利用することで申請をオンライン上で行うことを可能とすることが検討されている
- **管理組合および区分所有者の努力義務** 組合は国の施策に協力、所有者もその役割を適切に努めなければならない

認定基準は17項目

- ① **運営** 総会を定期的開催し管理者等・監事が定められている
- ② **管理規約の作成** 緊急時等における専有部分の立ち入り、修繕等履歴情報の保管、財務および管理に関する情報の提供等が必要
- ③ **経理** 区分経理がなされ、修繕積立金等の滞納に適切に対処
- ④ **長期修繕計画** 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる
- ⑤ **その他** 組合員名簿・居住者名簿の整備（筆者^注居住者名簿の扱いと異なり、部屋番号と氏名のみ組合員名簿は開示請求があれば見せなければならない。公表・配布は管理組合の判断で）

<p>総合弱电・通信・防犯設備</p> <p>システムサービス(株)</p> <p>札幌市白石区菊水9条3丁目2-31 電話011-811-2223 FAX011-824-3487</p>	<p>大規模修繕工事</p> <p>岩田地崎建設(株)</p> <p>札幌市中央区北2条東17丁目2番地 電話011-221-2208 FAX011-221-8815</p>
---	--



管理計画 **認定** 制度

札幌市マンション管理適正化推進計画策定に向け 第1回検討委員会

札幌市はマンション管理適正化法の改正を受け、独自の管理適正化推進計画の策定作業に入りました。このための第1回検討委員会を8月30日、開催しました。

参加したのは▽岡本浩一北海学園建築学会教授（日本マンション学会北海道支部長）▽菅野英雄北海道マンション管理士会会長▽高畠茂樹北海道マンション管理組合連合会会長▽富永康祐マンション管理業協会北海道支部事務局長▽佐藤純也住宅金融支援機構北海道支店副支店長の4名。

委員長に岡本氏、副委員長に菅野氏を互選しました。事務局は札幌市都市局市街地整備部住宅課（松本文史課長）と支援業務を行う日本データサービス。

検討会議はこの日、築40年超マンションの訪問実態調査をもとに意見交換を行い、年内に3回程度開催し、年明けにパブリックコメントを行い推進計画の指針をまとめ、令和5年度実施の運びとなります。

お知らせ

町内会・自治会へのお誘い

あなたも一緒に参加しませんか？

町内会 自治会

安全・安心そして快適なまちを目指して活動しています。

例えば **雪**

札幌市とともに一部の道路の排雪に協力しています。

孤立防止

単身高齢者などが孤立しないように、地域の交流に努めています。

家族のつぎに身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会

きれいなまち、安心なまち、思いやりあふれるまち。それを支えるあんな活動も、こんな活動も、じつは町内会・自治会が行っています。

大規模修繕工事

(株)柳沼

上川郡東神楽町北2条東2丁目3-1

電話0166-83-2136 FAX0166-83-2125

硝子工事業・内窓樹脂サッシ

セントラル硝子販売(株)北海道支店

札幌市白石区南郷通8丁目北2-25

電話011-866-4963 FAX011-866-4962



組合員の度重なる苦情に対応するのは大変です

Q 理事長宛てに、駐車場使用料が高いなどの苦情電話や質問状が組合員から届きます。また、理事会運営を批判する匿名の投書も届きます。いちいち対応しなければなりませんか。

組合員に直接報告する義務はありません

A 組合員と言ってもご近所の方、ということで個人的にはお返事する場合もあるでしょうから、いちいち対応するな、と一律に決めつけることはできません。

ただし、管理組合の業務に関して理事長は総会で報告する義務はありますが、組合員に直接報告する義務はありません。これが原則です。

なぜなら、理事長は組合員の過半数が出席した総会で選ばれた理事の中から互選によって選ばれたに過ぎず、個々の組合員の受任者とみることはできないからです。

1992年5月と2001年10月の東京地裁判決で、区分所有者に対し直接報告する義務があると主張する原告組合員は敗訴しています。

法務省も「理事長は個々の組合員の受任者ではないので、総会報告でよい」との見解を示しています。

匿名の投書は無視してください

匿名の投書は無視して破棄する姿勢を示してください。匿名は責任の所在を隠す意図があり、憲法で保障された表現の自由の保障外になります。

特定の役員を中傷する内容であれば、名誉棄損罪等で刑事告訴できます。匿名の投書でも受理されます。

(広報委員会 石田)

燃料等販売 杉商株 小樽市稲穂2丁目9番16号 電話0134-25-1105 FAX0134-25-1113	不動産管理全般 (株)ケーイー不動産管理サービス 札幌市白石区菊水9条3丁目5-19 電話011-823-6221 FAX011-823-6171
給排水管内の赤錆防止 日本システム企画(株)北海道支店 札幌市中央区北5条西25丁目4-1 電話011-632-7295 FAX011-616-7287	給排水管リニューアル (株)恒栄工業 札幌市西区二十四軒2条7丁目2-21 KLビル 電話011-613-7000 FAX011-613-7500

ピット内の事故

相談員 伊藤 信夫



ほとんどのマンションの基礎部（1階床下）にピットと呼ばれる空間があることをご存じでしょうか？高さは1～2mの間で腰をかがめて歩く程度の高さが一般的です。

マンションの点検を行っても多くの場合ピットの中までは見ていないのではないのでしょうか？ピット内の点検は必要なのでしょうか？

そもそもピットに何があるのか、又どんな問題が起きているのか知らないのが現実でしょう。ピット内の不具合はなかなか気づきませんし、気づいたときは大ごとになっています。できるだけ早期の発見、早期の改修を心掛けたいものです。

私が巡り合った事例で3件ばかり紹介します

①ピット内汚水管破損の事例

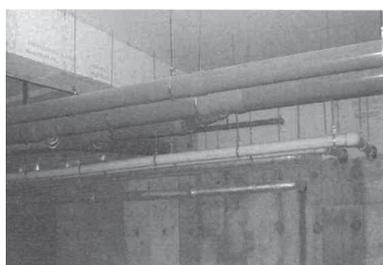
給排水管の漏水事故はけっこう起きていますが、直すのはそんなに大変ではないです。めったに起きないが、起きたときは大変な目に遭うのが汚水管の事故です。

汚水管の破損は発見が遅れるとピットの中は大変な状況になります。遅れば遅れるほど汚水の量が増え、後処理は大変な事になります。

②電気配線が水没の危機の事例

1階床や点検口で結露がひどく発生するとの相談を受けて調べたところ、ピット内に水が溜まっていた事例です。

札幌市内のある地域は毎年何十センチと地下水の上昇、下降を繰り返しているようです。



ある時期はかんからに乾いているのに、ある時期は40センチ近く水がたまって入っていけない状態になり、電気配線が水に浸かりそうになっていました。程度の差はありますが、広い範囲で起きているようです。

ピット内状況

エレベーターピットにも地下水の上昇で水がたまり、危険な状態になったことがあります。ピット内排水設備のないマンションが多いようです。

③小梁の主鉄筋が切断されていた事例

給排水管を施工するにあたり、梁を通す必要があり、一般的にはコンクリート打設前にスリーブ（筒）を入れて穴の確保をしますが、変更や

入れ忘れの時は、後から穴を開けることとなります。その時に切断されてしまったようです。

当然補強工事が行われましたが、工事そのものより狭くて大変でした。ピット内は狭くて、暗くて、歩くのも大変な場所ですが、たまには点検が必要です。点検は酸欠の問題があり、十分注意し2人以上で行いたいところです。

【知って得するシリーズ】

『理事会の決議で出来る場合と出来ない場合の具体例』

相談員 渡部 幸雄

・・・理事会の決議のみでできますか？という質問が時々あります。具体例を2つお示しします。



❖ 『マンション管理業者の変更について』

【質問1】 管理組合の業務を委託するマンション管理業者の変更は、理事会で決議出来ますか？

【答】 出来ません。総会決議が必要です。

～「組合管理部分に関する管理委託契約の締結」は総会の決議を経なければならない、とあります。(標準管理規約第48条16号)

❖ 『専門委員会の設置』

【質問2】 敷地及び共用の施設での禁煙細則案と、それに伴う規約の改正案を検討するために、別途の予算を要せずに組合員で構成される専門委員会を設立することは理事会の決議で出来ますか？

【答】 理事会決議で出来ます

～理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができると標準管理規約55条1項2号にあります。

◎専門委員会の設置に「総会の決議」が必要となるのはどのような場合か

1. 専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を超える事項である場合
2. 理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要なとなる場合
3. 運営細則の制定が必要な場合等です・・・質問2は、費用がかかりませんので理事会で決議できます。

マンションでも水道料の基本料金分が減額されます 一律に1世帯当たり2カ月合計2,904円

札幌市は、政府の物価高騰等総合緊急対策を踏まえ、水道局と契約がある市民を対象に令和4年（2022年）10、11月検針の2カ月分水道料金のうち基本料金相当分を減額します。

マンションなど、複数の世帯で1個のメーターを共用している集合住宅の場合は、請求金額から入居世帯数に応じた「減額分」を差し引いた金額で管理組合等に請求します。

減額は基本料金2カ月分相当額で1世帯当たり2,904円。一括して受水し、戸別に水道料を請求している管理組合においては減額分を除く徴収が行われます。

【問合せ先】札幌市水道局総務課庶務係 ☎011-211-7007

始めまして

新規入会の正会員紹介

サーム野幌式番館管理組合	江別市東野幌本町35-5
ライフヒルズ中島参番館管理組合	室蘭市中島本町1丁目22-3-202
ノルテ・ヴィラ星置管理組合	札幌市手稲区稲穂1条8丁目1-20
エレンシア南郷通管理組合	札幌市白石区南郷通20丁目南2-18

スクエアガーデン琴似管理組合

札幌市西区二十四軒4条2丁目2-22

横山 惣一理事長 20戸 築28年

入会の動機

前回の大規模修繕を教訓に、2回目の大規模修繕は、住民の意識向上を踏まえ、複数の見解や選択が必要と考えていました。行政や建設関係者から道管連への加入を勧められたこともあり、必要に応じて支援を受けられることを期待します。



写真=スクエアガーデン琴似

新規入会賛助会員（令和4年度上期）

株式会社アーバンプランニング	札幌市東区北36条東20丁目1-3	塗装・防水工事
北海道化研株式会社	札幌市東区伏古8条2丁目4-4	材料器具販売
株式会社miyama	札幌市中央区南2条西1丁目2-1	管理会社
株式会社ベルハウジング	札幌市白石区菊水元町6条3丁目6-31	給排水等管工事
ホーチキシステム株式会社	札幌市豊平区美園2条3丁目2-7	消防設備点検施工
札幌キーマックス有限会社	札幌市中央区南10条西15丁目2-5	建具制作金物全般
株式会社シンテック	札幌市西区八軒9条西1丁目2-7	電気設備

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） 窓口受付 午前9時30分～午後4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

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	野口	中田	伊藤	間口	天谷

・11月、一級建築士相談担当者

1日(火)	8日(火)	11日(木)	15日(火)	17日(木)	22日(火)	24日(木)	29日(火)
中田	伊藤	間口	野口	中田	伊藤	間口	天谷

(3) 法律相談（弁護士対応）毎月第4水曜日、詳細は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13日（木）・10月27日（木）・11月10日（木）・11月24日（木）

○一般・技術相談は下記の通りです。

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

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

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

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）

講習会のご案内

令和4年度第2回北海道マンション管理講習会

■「自然災害発生時におけるマンションの防災対策」

講師：（公財）札幌市防災協会防災危機管理専門官 細川雅彦氏

■「マンション管理に関する法改正から 適正な管理についての基礎講座」

講師：道管連相談員 馬場将史氏

開催日 11月17日（木）13:30～17:00

開催場所 札幌市中央区北2条西7丁目かでの2・7 310会議室

セミナー方式 リアル&WEB配信（会員参加定員30名）

（主催：北海道、札幌市、（公社）北海道マンション管理組合連合会）

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
編集責任者 副会長 石 田 悦 郎

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

