

令和4年(2022年)11月30日発行

第144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



札幌市マンション管理適正化推進計画 検討委員会を終えて

札幌市マンション管理適正化推進計画策定の検討委員会は11月9日、第3回をもって終了しました。

今後は、年明けの令和5年1月～2月にかけて、札幌市が「パブリックコメント」を実施。マンション居住者等から意見を求め、3月には意見を集約して「札幌市マンション管理適正化推進計画案」を決定する予定です。

道管連から相談事業の拡充など3点を要望

当連合会としては、国が「地方公共団体の役割として、計画的にマンションの管理の適正化推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある」と、地方自治体の責務を定めたこと等に鑑み、検討委員会において下記事項3点を提案し強く要請してきました。

- (1) 適正化に関わる当連合会相談事業の拡充について⇒札幌市の財源の充実を
- (2) 適切な情報提供について⇒セミナー開催への札幌市の一層の支援と財源確保
- (3) 管理不全マンション等への対応⇒計画施行後の検証を行う協議会の設置を

上記の(3)は実現の見込みですが、(1)および(2)は残念ながら実現は難しい状況です。しかしながら、道内のマンションの8割超は札幌市にあり、先導的な役割を担っていることから、管理適正化は札幌市の喫緊の課題といえます。

道管連としては、引き続き上記提案事項について粘り強く要請してまいります。

令和4年11月10日

(公社)北海道マンション管理組合連合会 会長 高島 茂樹



第 144 号 目 次	○ 第3回管理適正化委員会 (11月9日開催)	1P
	○ 管理講習会	2～3P
	○ 中央・南地区協議会	
	○ 契約書式と大規模修繕	4～5P
	○ 区分所有法 改正のポイント	6P
	○ 「理事長の知恵袋」	7P
○ 相談業務のご案内の一覧	8P	

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長										

北海道マンション管理講習会（札幌市で開催）

北海道と札幌市、（公社）北海道マンション管理組合連合会が共催した令和4年度第2回北海道マンション管理講習会が11月17日、札幌市内のかでる2・7で、昨年引き続きWEB&リアル方式により開催されました。

開催に当たって道管連の高島茂樹会長と道建設部住宅局建築指導課の池田裕雅課長補佐があいさつしました。

第1講 『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

最大震度7、死者43人、全道が大規模停電に見舞われた北海道胆振東部大地震から4年。次の大地震への備えは大丈夫なのか。全国の災害例からマンションでの共同備蓄や安否確認や助け合いまで分かりやすく解説されました。主なポイントは以下の通り。

- 危険が迫っても「自分だけは大丈夫」という「正常性バイアス」の心理が、防災意識が高まらない理由。逃げ遅れにつながりやすい
- 札幌で想定される三つの活断層のうち最悪の被害となりそうな『月寒断層』で、厳寒期に最大震度7の地震が発生すると死者は約5千人、このうち寒さで亡くなる方が8割に達する（厳寒環境下では2時間で凍死との札幌市地震被害検討委員会の想定）
- 揺れの後、マンション全体で直ぐにやることは①火事が出ていないかの確認と消火
②ケガ人と閉じ込めの確認と救出・手当
- 初動対応の留意点①大地震後は119番は通じない②初期消火に失敗なら出火部屋閉鎖
- 安否確認には①事前の名簿作成②顔の見える関係づくりが必要
- 避難所への避難は少ない①マンションでは自宅避難②集会室に避難所の設営を検討
- 懐中電灯は真っ暗でも分かる場所に置く
- エレベーター使用停止を考慮した簡易トイレ・懐中電灯・飲料水などの備蓄

第2講 『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知識』

講師：道管連 相談員 マンション管理士 福井 利勝氏

「マンション管理適正化法」および「マンション建替円滑化法」の改正に伴い管理組合が留意すべき点について詳しく解説されました。主なポイントは以下の通り。

- 管理組合の管理者等は、集会（総会）の意思決定にあたって必要な資料を整備し、適切な判断が行われるよう配慮する

診断・設計・監理

建物診断設計事業協同組合 北海道支店

札幌市中央区南1条西8丁目4-1 T. G札幌ビル
電話011-272-3860 FAX011-261-6208

融雪遠隔制御等開発・販売

(株)M. C. S

札幌市中央区南3条西8丁目7-4 遠藤ビル
電話011-596-0201 FAX011-596-0234

- 長期修繕計画の見直し等にあたっては「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に必要に応じ、マンション管理士等の意見を求め、又、あらかじめ建物診断等を行うこと
- 管理規約上、事業計画と収支予算は重要であり、総会への提案は理事会での十分な検討と決議を経る必要があるが、理事長や理事会の独断あるいは管理会社主導による場合は適正な議案にもなっておらず、マンション内でトラブルになりがちである
- 総会において事業報告は管理会社が行い、理事会役員が質問しているケースがあるようだが、これは理事長の法律上の義務であり（区分所有法第43条）、毎年、理事会で決議後、総会で承認を得る必要がある



中央・南地区協議会を開催

中央・南地区協議会（丸山貞夫会長）は道管連の渡部相談員を講師に10月20日、札幌山鼻福祉センターで9管理組合・11名の参加のもと意見交換会を行った。事前アンケート結果から要望の多いテーマに沿って話し合った。

1. 長期修繕計画と大規模修繕工事

南地区管理組合より「数年前に管理会社による会計不正が発覚し積立金不足・管理会社の自己破産・管理会社の変更を経て今、ようやく長期修繕計画策定の段取りができた」との発言があった。理事会の開催頻度、組合役員による支出内容把握など出席者から意見提案があった。

渡部相談員から「やるべきことをやっていたら問題は起きない。丸投げをするから不正は起きる」との指摘があった。

大規模修繕工事では、「管理会社の関与の是非について」の質問が出た。長所・短所があり、また各組合の状況が異なるので道管連相談員を活用することが肝要となった。

2. 役員のなり手不足

各管理組合とも避けて通れぬ課題となっている。「輪番制」を取っている組合では拒否者・不在区分所有者の扱いについて「拒否料」徴収をしているとの発言があった。「役員報酬」については「1万円/月前後」が適当との意見が多かった。若年層対策として「コミュニティ活動の活性化」が有効な役割を果たすとの意見があった。

渡部相談員より、理事長・会計担当を除く借入人の役員への登用、役員の範囲拡大など9項目の対応策の提示と説明を受けた。

3. 管理認定制度

札幌市の管理適正化推進計画検討委員会に置ける高畠道管連会長の発言を出席者に伝達した。また渡部相談員より「札幌市の取り組み状況は1年遅れているが、来秋から具体的に動き出すのでは」との見方が示された。



契約約款など契約書式から見える大規模修繕

相談員 中田 繁一



マンションの大規模修繕工事に際して、管理組合は工事依頼先会社（多くの場合、施工会社）と「工事請負契約」を結びます。また、工事の前に建物調査・診断、修繕設計、工事施工者選定補助、監理（工事監理を含む）等を依頼する設計・監理コンサルタント業者を選定し契約を結びます。

管理組合の役員の方や専門委員会の方々は、契約書類等に目を通されていると思いますが、限られた方にお任せになっていないでしょうか。

契約書類の中を見ると、専門家でない方でも工事の概要が分かるとともに、相手に何を望み、管理組合は何をしなければならないのかも分かったり、何が分からないかが分かたりするのではないかと思います。

各種トラブルを避けるため契約約款は使用されます

上記契約の時に交わされる契約書類の中に「工事請負契約書」、「工事請負契約約款」等があります。「工事請負契約約款」とは「工事請負契約書」に記載されていない工事に関する細かい条項や事柄などについて記載されたものです。

契約は契約者間での合意のもとで結ばれるものですが、合意内容に不明確な部分が出てくるとトラブルの原因になる恐れがあります。このような契約に関わる各種トラブルを避けるため契約約款は使用されます。

なお、工事請負契約約款は異なるいくつかの機関が作成したものがあります。基本的な内容には変わりはないようですが、雛形として利用する場合には、必ず内容を確認することが大事です。

「民間（七会）連合協定 マンション修繕工事請負契約約款」が2016年制定

こうした中、マンションの修繕工事に適合させた工事請負契約約款として「民間（七会）^{ななかい}連合協定 工事請負契約約款」を基に、マンション修繕工事の実情を反映して作成した「民間（七会）連合協定 マンション修繕工事請負契約約款」が2016年4月に制定され、2020年4月改正版が最新です。

給排水等管工事 空調機器管理(株) 札幌市中央区南14条西15丁目2-2 電話011-561-0480 FAX011-561-0332	情報処理 総合コピーサービス タイセー(株) 札幌市中央区北3条西2丁目1 カミヤマビル4F 電話011-222-1133 FAX011-241-3866
---	---

「七会」とは、下記7団体です。

- ・一般社団法人 日本建築学会
- ・一般社団法人 日本建築協会
- ・公益社団法人 日本建築家協会
- ・一般社団法人 全国建設業協会
- ・一般社団法人 日本建設業連合会
- ・公益社団法人 日本建築士会連合会
- ・一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会

民法改正に伴い「瑕疵担保責任」は「契約不適合」へ表記変更

2020年4月の民法改正に伴いその内容に改正された部分があります。

「瑕疵担保責任」は「契約不適合」と表記も内容も変わり、担保責任の期間の制限内容などが変更されたところ等もあります。

上記、「七会連合協定 マンション修繕工事請負契約書」の他に大規模修繕に特化した「^{よんかい}四会連合協定 マンション修繕設計・監理等業務委託契約約款」が作成され、2020年4月に制定されています。契約書類は「業務委託契約書」・「委託契約約款」・「業務委託書（契約業務一覧）」等で構成されています。

このうち、「業務委託書（契約業務一覧）」は下記の構成です。

1. 調査・診断（長期修繕計画の作成・見直しも提示）
2. 改修（修繕及び改良）設計
3. 耐震診断・補強設計
4. 工事施工者選定補助
5. 工事監理を含む監理
6. その他の委託業務

受託者が実施する事項、委託者（管理組合）が委託前・委託後に対応する事項を整理してあり、委託業務項目をチェック表記するようになっており、分かりやすいです。

「四会」とは下記団体ですが、この作成にはマンション修繕関係の多くの団体関わっています。

- ・一般社団法人 日本建設業連合会
- ・一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会
- ・公益社団法人 日本建築家協会
- ・公益社団法人 日本建築士会連合会

今すぐの工事計画のない管理組合の方でも、そう遠くない時期に必ず来る大規模修繕の準備にもなると思います。入手されることをお勧めします。

清掃業	総合建築工事業
(株)レンタル&クリーニング	旭日日章建設(株)
札幌市白石区中央1条7丁目10-23 白央ビル2階 電話0120-789-345 FAX011-860-6789	旭川市台場2条5丁目1番1号 電話0166-69-5112 FAX0166-69-5114

区分所有法改正のポイント

民法では、共有は全員一致が大原則です。その例外として多数決を取り入れた区分所有法が、今から60年前に制定されました。39年前の1983年に、専有部分ごとに敷地利用権と一体の登記事項証明書（登記簿謄本）が取得できるなどの改正がなされました。20年前の2002年には、大規模修繕が「4分の3」から過半数の決議でできるよう改正されました。およそ20年ごとに大改正されています。今回は、再来年にかけて大きな改正がなされようとしています。

今年9月に研究会が報告、法制審議会へ諮問

法務省と国交省が、昨年2021年3月に大学教授など12人の有識者による「区分所有法制研究会」を発足させ、19回の会合を重ね、今年9月に「報告書」を発表しました。直後に法務大臣による「区分所有法の見直しに関する法制審議会への諮問」が行なわれました。

柱は、所在不明区分所有者の決議からの除外と建て替え要件の緩和

諮問の内容は、大きく二つです。

第一は、建物の管理の円滑化で、不明区分所有者などについて裁判所を関与させて決議の分母から除外する案、所有者不明や管理不全の専有部分に対する新たな管理制度の案などが検討されます。

第二は、再生（リノベーションや建て替えなど）の円滑化です。マンションを躯体だけにして専有部分を含め改修、土地建物一括売却や建物撤去などは、現在は原則民法による全員一致でなければなりません。多数決でできるようにします。建て替え決議は、現在は「5分の4」ですが、「4分の3」や「3分の2」にする案、建替え決議がされれば賃貸借契約は自動的に解消される案などが検討されます。

法務省は「法制審議会区分所有法制部会」を発足させ10月28日に初会合を開きました。ここには全管連の紺野副会長が委員として参加しており、来年3月までに結論をだす予定です。

国交省は「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を立ち上げ10月31日に初会合を開きました。ここには全管連の畑島会長が参加しています。

こちらは来年3月までに5回の会合を行い、4月以降に取りまとめるとしています。

ただ、これらの法改正は、マンションの意思決定という入り口での改正です。

実際に建替えを行うには、区分所有者に年金生活者が多くなる中、資金の確保が大問題です。現実的には建物撤去敷地売却の可能性が高いと思います。

(行政委員会委員長 水島能裕)

分譲マンション総合管理

ハウズイング合人社北海道(株)

札幌市北区北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11F
電話011-716-1200 FAX011-746-7320

宅配ボックス・ポストの製造販売

(株)ナスタ札幌支店

札幌市東区北6条東4丁目1-7 デ・アウネさっぽろ 3階
電話011-741-2250 FAX011-742-6083

上階や隣戸の騒音が 気になります

Q 上の階で子どもが走り回る音や寝室まで響くテレビ音が気になって睡眠の妨げになっていると居住者から苦情があります。管理組合としてどこまで関与できますか。

管理組合が早期に関与すると解決も早い

A 快適なマンション生活を送るうえで最も悩ましい問題ですが、本来は居住者同士で解決すべきです。

しかし、騒音問題は互いにエスカレートしがちで、放置すると訴訟にまで発展します。また、建物使用規則の禁止事項に例えば「夜の8時以降の楽器使用」等が入っていれば、居住者から管理組合による解決が期待されます。

したがって、問題が発生した場合は、当該と上階のフロアに注意書きを貼るなど早期に関与することが大事です。双方が話し合う場を設けようとしても「顔も見たくない」ケースもありますから、まず、双方から事情を聴き、騒音の発生時間や音の種類など原因を確認することが必要です。

話し合いがこじれた場合で、明らかに規約や規則に違反していると判断されれば騒音の排除をするのも管理組合の業務になります。

子供を連れて挨拶に行き解決した例も

訴訟例は数多くありますが、管理組合としては普段から、良好なコミュニティーづくりに留意する必要があります。また、マンション全体の資産価値に影響しないよう努めなければなりません。

あるマンションでは、子どもの走りが原因のときや、新規に入居者される方にはまず、階下に子供を連れて挨拶に行くことを勧めています。これで解決した例もあり、上階のリビングに吸音マットを敷いてもらって解決した例もあります。

隣戸との境壁に壁掛けテレビが設置され、騒音の発生源になった場合は移動してもらいましょう。壁に強く固定した工事であれば違法の可能性もあります。「専有部分修繕工事の申請」があったかどうかを確認してください。

(広報委員会)

外壁タイル改修工法

FSテクニカル(株)

札幌市東区北11条東1丁目1-40 SAKURA N11 C-1号室
電話011-200-0715 FAX011-200-9740

不動産管理 マンション管理

(株)サビスコ

札幌市中央区北5条西5丁目2番地12 住友生命札幌ビル4
電話011-221-4836 FAX011-231-4782

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 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
福井/渡部マンション管理士	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

1日(木)	6日(火)	8日(木)	13日(火)	15日(木)	20日(火)	22日(木)	27日(火)
中田	伊藤	間口	野口	中田	伊藤	間口	天谷

・1月、一級建築士相談担当者

5日(木)	10日(木)	12日(木)	17日(火)	19日(木)	24日(火)	26日(木)	31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。

※12月の技術相談は27日（火）までとなります。

■旭川常設相談

12月8日（木）・12月22日（木）・1月12日（木）・1月26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)

令和4年度第4回北海道マンション管理講習会

■「札幌市のマンション管理適正化推進計画の策定について」

講師：札幌市都市局市街地整備部 住宅課長 松本文史氏

■「マンション管理組合の諸課題について」

講師：道管連相談員 マンション管理士 福井利勝氏

開催日 1月19日（木）14:00～17:00

開催場所 札幌市中央区北2条西7丁目 かでる2・7 1040会議室

セミナー方式 会場参加定員40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

講習会のご案内

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>

