

令和5年(2023年)5月31日発行

第146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



小樽支部で管理セミナー 高齢化への対策と支援をテーマに

小樽支部(竹内孝夫支部長、15管理組合)は、管理セミナーを3月4日(土)、小樽市民センターで開催しました。11組合から16名が参加しました。

第1講「一人住まい高齢者の諸問題について」

道管連相談員の渡部幸雄氏が、道管連が課題としている「居住者の高齢化」について、統計数値に基づいた実態や具体例などを、道管連がかつて実施したアンケート調査をもとに講話を行いました。

①「管理組合で高齢化が問題となっているか」の設問には、「問題となっている」が34%、「将来考えられる」が62%にのぼったこと、②「マンション内での孤独死」については「有る」が20%もあったと紹介しました。



第 146 号 目 次	○小樽支部で管理セミナー開催	1P
	○西・手稲、厚別・白石で地区協議会開催	2P
	○総会議事録等の閲覧請求の注意点	3～4P
	○大規模修繕 人手不足とその対策	5P
	○「理事長の知恵袋」管理会社が撤退した時は	6～7P
	○新規入会の正会員ご紹介	7P
	○相談員の業務のご案内。次回講習会のご案内	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

これに対する管理組合の高齢者支援策として「緊急時避難に支援が必要な人の名簿作成」と「建物・設備のバリアフリー化」がともに20%前後あったほか、「日ごろの見守り・安否確認」が続き、支援策が徐々に進展していることも強調しました。

マンションでの孤立対策や見守りの取り組み例

また、マンション内の孤立対策や見守りの取り組み例を以下の通り紹介しました。

- 管理員を含む安心安全委員会を設置
- 65歳以上を対象に安心できる暮らしのアンケート調査を実施
- 挨拶、声掛け運動の徹底
- 茶話会など、高齢者のコミュニティ活動を支援
- 居住者名簿とカギ預かりを全戸から取りつける
- 役員等によるごみ出し時の見守り、夕方の新聞・配食弁当の取り込み確認

渡辺氏は認知症の方が増えているとして、対応の仕方や具体的な事例も挙げ、自らの予防策のためにも「何をしたらよいか」ではなく、「どう刺激ある日常を送るかが大切」と強調しました。

第2講「意見交換」

セミナー参加申し込み時に提出してもらった各管理組合の課題に対してどう対処しているか意見交換しました。道管連の高島茂樹会長はあいさつの中で「2月1日に実施した本部主催の情報意見交換会では大変参考になる取り組みが小樽支部から報告があり、広報していきたい」と感謝しました。

西・手稲地区協議会を開催

西・手稲地区協議会（平川登美雄会長、35管理組合）は3月17日（金）、西区民センターで14名が参加してセミナーと研修・意見交換会を開催しました。平川会長からの挨拶に続き、道管連の相談員、福井利勝氏から「マンション管理認定制度の概略」について講話を聞きました。

このなかで福井相談員は、マンション管理適正化法の改正の背景として、深刻化するマンションの「管理不全」の状況を説明。管理不全をもたらす建物と住民の2つの老い、さらに役員のみならず手不足・適時適切な維持修繕の未実施、非居住化率の増加を挙げました。

管理認定取得のメリットに「市場の評価」等

また、札幌市など自治体が進める管理認定制度について、助言・指導・勧告を行う際の判断基準の目安や計画認定の基準をわかりやすく解説。認定取得の主なメリットとして●適切に管理されているマンションであると市場で評価され、マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者と居住者にとってもメリットが期待される●認定マンションの取得や共用部分のリフォームに当たり住宅金融支援機構の金利が引き下げられる等を強調しました。

白石・厚別地区協議会を開催

白石・厚別地区協議会（伊藤正秀会長、42管理組合）は3月26日（日）、厚別区民センターで11組合17名が参加してセミナーと研修・意見交換会を開催しました。

セミナーでは「役員の成り手不足」などをテーマに、道管連の相談員、渡部幸雄氏がさまざまな事例をもとに具体的な対策を示しました。意見交換会では、各管理組合から提起された問題事例をもとに解決策を探りました。

役員の成り手拡大策テーマに 具体策を探る

渡部相談員が紹介した主な役員成り手拡大策は以下の通りです。

- 役員の範囲の拡大（配偶者および同居の1親等の親か子その配偶者。不在区分所有者。賃借人の、三役を除く一般理事への就任。）
- 役員の定数減または定数を「〇名～〇名」と幅をもたせる
- 報酬制の導入または金額の増額
- 外部専門家への委託または顧問契約
- 輪番制の場合の役員辞退者や不在区分所有者に金銭負担を求める

総会議事録等の閲覧請求について

相談員 大杉 定通



1 議事録・規約の閲覧請求

管理組合においては、組合員への情報提供として総会議事録や理事会議事録を全戸配布するなど、組合動向の周知に努めているところが多くあります。

一方、組合員からの閲覧請求に対しては、区分所有法では、正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒んではならない旨定めています（同法第42条第5項）。

これを受けて、標準管理規約（単棟型）では議事録の閲覧について、理事長は組合員等の書面による請求があったときは閲覧をさせなければならない旨定めています（同規約第49条第3項等）。

組合員等からの閲覧請求を認め、それに対する管理組合側（理事長）の義務を規定したものです。

「正当な理由」がない限り、閲覧を拒否することはできないということになりますが、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することはできることになっています（同規約第49条第3項等）。

こういった考え方は、規約原本等の閲覧についても同様です（同法第33条第2項、同規約第72条第2項、第4項等）。

2 帳票類等の閲覧請求

帳票類等の閲覧については区分所有法上の定めはなく、標準管理規約において、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等の帳票類（同規約第64条第1項）や長期修繕計画書、設計図書、修繕等の履歴情報（同条第2項）について、理由を付した書面による請求があったときは、閲覧させなければならない旨定めています。この場合においては、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができることになっています（同条第1項、第2項）。

これらの閲覧請求は、法律上のものではなく、管理組合が定める規約の規定によって創設的に認められたものということになります。

また、これらの帳票類等の閲覧請求をする場合には、その理由を明らかにしなければなりません。

対象となる帳票類としては、上記のほか、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約、保険証券等があります（同規約コメント第64条関係②）。

修繕・改修工事に関する調査・診断
修繕・改修工事の補助金の提案と申請支援、情報提供セミナー
(一社)マンシヨントータルサポート
札幌市東区北36条東20丁目1-3
電話011-215-9493 FAX011-215-9513

不動産売買仲介、防犯カメラ販売設置
(株)さとう不動産
旭川市3条通8丁目1293番地1
電話0166-73-4905 FAX0166-56-3513

なお、同規約第64条第2項は、同規約第32条で管理組合の業務として掲げられている各種書類等の管理について、第1項の帳票類と同様に、その保管及び閲覧に関する業務を理事長が行うことを明確にしたものです（同規約コメント第64条関係④）。

「居住者名簿」を備えるには運用細則も必要

閲覧に際して特に注意を要するのは、「組合員名簿」の取扱いです。閲覧等に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要がある（同規約コメント第64条関係③）とされています。「理由を付した書面による請求」が要件になっていますので、この閲覧請求の理由を十分に検討の上、組合員のプライバシーにも留意した対応が求められます。

「組合員名簿」は、組合員から届出があった事項に基づき理事長が作成します。組合員は、共用部分についての権利があると同時に組合運営に協力する責務があり、資格の取得・喪失に関する届け出は権利と責務の基盤になるものです。名簿の様式は特に定めはありませんが、最低限必要なのは、対象住戸・区分所有権を取得した者と喪失した者・変動の年月日と変動の理由です。

一方、管理組合によっては「居住者名簿」を整備しています。組合員を含む入居者の自筆により届け出るもので、緊急時連絡先・総会招集通知等の文書配布先・同居者名等を記したものです。災害時の安否確認にも使われます。したがって原則、組合業務のほかは、公的機関等からの所定の様式に基づく閲覧請求があった場合や災害時に開示できるものです。

また、賃借人等の居住者も、組合員が規約および総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います。（標準管理規約第5条2項）

なお、「居住者名簿」を備えるに当たっては運用細則を設置する必要があります。

以上の通り、閲覧請求の対象書類等によっては理由を付した書面が必要かどうか、請求の仕方が若干異なってきます。また、管理組合側（理事長）においても、対象書類等によって、閲覧を認めるか否かの判断基準が異なってきますので、ご注意ください。

（注）閲覧請求に際し電磁的方法が利用可能な場合には、本文中「書面」とあるのは「書面又は電磁的方法」と読み替えてください。

<p>塗装・防水工事</p> <p>(株)アーバンプランニング</p> <p>札幌市東区北36条東20丁目1-3 電話011-787-7817 FAX011-787-7818</p>	<p>大規模修繕工事 UAV赤外線診断、各種調査、はく落防止工事</p> <p>(株)グリーンソリューションズ</p> <p>札幌市豊平区西岡497番地8 電話011-252-9390 FAX011-252-9391</p>
<p>材料器具販売、建築・土木資材卸売、 防水・シーリング・注入・塗装工事、駐車場改修工事</p> <p>北海道化研(株)</p> <p>札幌市東区伏古8条2丁目4番4号 電話011-780-6670 FAX011-780-6675</p>	<p>管理会社、マンション管理、リフォーム、施設・ビル管理</p> <p>(株)長谷工コミュニティ札幌支店</p> <p>札幌市中央区南1条東1丁目3番地 パークイースト札幌3階 電話011-213-1571 FAX011-213-1572</p>

人手不足とその対策

相談員 野口 正一



生活形態の変化による少子化、あるいは団塊の世代の大量リタイア等による人手不足が叫ばれて久しくなりますが、大規模修繕工事に対する影響にも大なるものがあります。

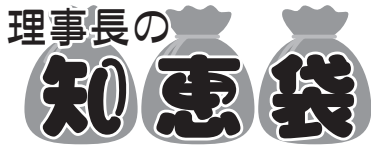
少々、昔の話となりますが、人手が余っていた時期、一定規模以上のゼネコンは高校卒より大学卒、大学卒より大学院卒を採用し、高校卒は採用しない方針を出した時期がありました。ところが昨今、人手不足と建設業の好調によりゼネコンは高校卒、大学卒を問わずに新卒者を採用しており、大規模修繕工事を本務とする建設業者に新卒者はなかなか回ってこないようです。

大規模修繕業者が採れる対策

- ① 建材メーカーの職員あるいは下請けの職人の中から気の利いた人材を採用し教育する
新築工事の場合は住民ゼロで気を遣う場はありませんが、改修工事の場合は数十人から数百人あるいは数千人の居住者に気を遣いながら工事を進めなければなりません。
要は工事中、居住者に気を遣うことができる人材かどうかということになります。技術的には社員教育は必要ですが、学校で建築を学んだ経歴を持つ者も結構いるようです。社内の管理体制や応援体制によりこれらを補うことで対応しています。
本来、工事の出来栄は現場所長の技量に負うところが大きいため、設計図書の条件において、有資格面で厳しく要求した時期もありましたが、それも今は昔の話となりました。新聞公募が多かった施工業者も、以前なら30戸程度の工事でも6社程の応募があったものですが、最近ほとんどゼロに近い状況が続いています。
- ② 人手不足対策の一つとして工期を延ばす
延ばすのではなく結果的に延びてしまうのです。これを補うため着工時期を早めることとなります。着工当初の作業はまず外部足場を架けることから始まります。以前はマンション住民に対する工事説明会を3月初旬に実施し、中旬以降から現場事務所の設置、外部足場の架設着手となるのが通例でした。
しかし、最近では少しずつ着工時期が早まり、説明会の開催時期が3月初旬から2月に早まり、最近では1月となってきました。鳶（とび）工等は寒冷期の作業を強いられますが、足場の架設完了時期が早くなることで他の現場へまわることができます。
- ③ ここで問題が発生します
寒中に外壁足場が組み上がると外壁の劣化調査は実施できますし、外壁タイルの場合、劣化タイルの撤去作業もできますが、作業はここまで。外気温が規定温度に達しなければタイルを張ることができないのです。
要するに水を使う作業は凍結する心配がありますから、この心配が無くなるまで着手出来ません。暖かくなるまで手待ちが発生することになります。塗装関係も同様に水性の塗材は使用できません。凍結の心配のない材料や工法の開発が待たれます。

設計事務所が採れる方策

- ① 一つの方法として、工期を固定しない
具体的に言うと、工事実施年の中で例えば所要工期4か月の場合、着工時期・竣工時期は施工業者の希望の時期に設定することです。管理組合の事情を考慮することや適切な気候条件を満足することも大切ですが、これまでのところ、管理組合に特段の事情があるケースはありませんでした。
- ② 世界情勢がいかに関わらず私たちの生活に直結し影響を与えるか再認識する
昨今、建築資材も人件費も高騰しています。対策も含め、極力早期に発注することにより施工業者に対策、対応の時間を与えてあげることが必要です。



管理会社が撤退し 困っています



相談員
辻 信雄

Q 管理会社から突然、管理委託契約の解約の通告があり、どうしたらよいか困っています。管理委託料を年額60万円値上げしたいと言ってきたのですが、応諾できる金額でないと断ったためです。大幅な値上げを通告することで解約を選択せざるを得ないやり口だと思います。管理組合としてどう対応したらよいか教えてほしい。

管理員等の人件費アップと人手不足も背景に

A 大手の管理会社で顕著なように同様の相談が増えています。背景には最低賃金制度に従った管理員などの人件費アップ、管理員・フロントマンの不足、戸数の少ないマンションでは管理会社の効率向上策があります。

望ましいのは現在の管理会社との交渉で、妥協点が見いだせれば良いのですが、不成功に備えて、新しい管理会社決定までのスケジュールや、見積書作成のお願い書、理事会・総会の招集状の文案例を以下にご紹介します。

このほか、重要事項の説明会開催などの準備や議案書・議事録の作成などを含め、お気軽に当会にご相談ください。

管理会社変更までのスケジュール 一事例より

- 2/12 (日) 理事会打合せ。
- 2/13 (月) 新規管理会社候補3社へ見積書依頼（現行管理委託契約書から金額削除し簡易書留にて郵送）および返信用封筒を同封
- 2/27 (月) 見積書締め切り
- 2/28 (火) 1社内定の協議（見積徴取が早まれば前倒しする）
- 3/3 (金) 理事会で代替新管理会社決議、臨時総会の日時・議案の決定、招集状の作成・発送日などを決定
（臨時理事会は現管理会社抜きで開催。議事録は録音しておき新管理会社に渡し作成してもらい別途保管しておく）
- 3/6 (月) 決定新管理会社へ連絡と3/11 (土) 打合せの出席依頼
- 3/8 (水) 見積書の提出を受けたが、契約しない2社へのレター送付
- 3/2 (月) 区分所有者へ第1回臨時総会資料（案内状・議案書）の送付または投函
- 4/19 (日) 臨時総会開催。新管理会社の重要事項説明、管理委託契約締結。現在の管理会社に新管理会社名を連絡し、引き継ぎの依頼をする
- 4/20 (木) 新・旧管理会社双方の事務的引き継ぎを適宜（～5/31）
- 5/22 (月) 管理員の引き継ぎ（～5/31）
- 6/1 (木) 新管理会社と管理委託契約開始。

給排水等管工事、ビル・マンション等給排水管更生工事、
上下水道・工場配管等更生及び洗浄工事、アスベスト・ダイオキシン対策工事

(株)パイプライン

札幌市清田区北野2条2丁目23番21号
電話011-885-8551 FAX011-378-1072

給排水設備工事、給排水等管工事、電気工事業

(株)ベルハウジング

札幌市白石区菊水元町6条3丁目6-31
電話011-879-6600 FAX011-879-6611

文案例

2023年〇月〇日

〇〇管理組合 組合員 各位

〇〇管理組合

理事長 〇〇

2023年度 第1回 臨時総会開催のご案内

拝啓 時下益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。組合員の皆様には、平素よりマンションの管理組合運営にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、管理規約第57条第1項に基づき、下記の要領にて管理組合2023年度第1回臨時総会を開催致します。皆様ご多忙と存じますが、同封書類をご査収いただきますようお願い申し上げます。

お手数ですが出席者確認の為、同封の「出席予定表・委任状」に必要事項をご記入頂き、出欠に関わらず、2023年 月 日（ ）迄に、「管理事務所ポスト」へご提出くださいますようお願いいたします。

外部居住の組合員の方におかれましては、同封いたしました返信用封筒にてご送付いただきますようお願い申し上げます。（同様に、2023年 月 日（水）必着にてご返送願います。）

尚、新型コロナウイルスの感染防止の観点から、ご出席される場合は、感染リスクを抑える心がけをお願いいたします。欠席される場合は、「委任状」等の提出による議決権の行使をお願い致します。 敬具

記

1. 開催日時：2023年 月 日（日）時 分～ ※

※ 同日午前10時00分より（株）〇〇による「重要事項説明会（30分程度）」が開催され、本総会にお諮りする「新しい管理委託契約の締結」審議に先立ち、その重要事項の説明がなされます。

2. 開催場所：本マンション 集会室

3. 議案：

第1号議案 管理会社の変更および新管理会社（株〇〇）との管理委託契約締結の件

第2号議案 管理規約一部改訂（管理費等の徴収日の変更）承認の件（特別決議事項）

第3号議案 住まいの駆けつけサービス（〇〇）の導入・契約締結の件

第4号議案 エレベータ保守業者変更および新保守業者との保守契約締結の件

初めまして

新規入会の賛助会員

株式会社エムエス保全センター 札幌市中央区南3条西6丁目3番地2 塗装・防水工事

管理会社、ビル・マンション管理業、
建物の建築設計・工事監理・仮設足場工事

(株)miyama

札幌市中央区南2条西1丁目2-1 深山パーキングビル9階
電話011-222-2929 FAX011-206-6361

給排水管大規模～小規模工事・給排水衛生設備メンテナンス業務、
給排水衛生設備洗浄・清掃業務消化、環境整備に関する工事の設計施工

櫻井工業(株)

札幌市白石区平和通11丁目北6-39
電話011-864-5611 FAX011-864-1644

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
大杉マンション管理士	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

・6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)	29日(木)
天谷	中田	伊藤	間口	梅本	中田	伊藤	間口	天谷

・7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	梅本	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

6月8日（木）・6月22日（木）・7月13日（木）・7月27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5年度第1回北海道マンション管理講習会

■「マンション管理に関する法改正から一管理計画認定制度について」

講師：道管連相談員 福井 利勝氏

「質疑応答」演題にかかわらずお受けします。

開催日 6月22日（木）13:30～16:30

開催場所 札幌市中央区北2条西7丁目 かでる2・7 1060会議室

セミナー方式 リアル式講義 定員50名 後日映像配信

（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>

