

令和5年(2023年)9月30日発行

第147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 函館、小樽で開催

管理計画認定制度を主なテーマに

北海道と公益社団法人北海道マンション管理組合連合会が主催する講習会を、第2回を9月1日、函館市勤労者総合福祉センターで、第3回を同9日小樽市民センターで開催しました。

第2回は函館市住宅都市施設公社とNPO法人函館マンション管理組合ネットワークが共催して41名が参加。住宅金融支援機構北海道支店から、「マンション維持・再生関連制度」による融資について説明がありました。

第3回では小樽市も共催して滑田勝幸建築指導課長と10の管理組合の区分所有者が出席しました=写真=。



第 147 号 目 次	○北海道マンション管理講習会 函館、小樽で開催	1 ~ 2P
	○白石・厚別地区連絡協議会	2P
	○東・北地区情報交流会を開催	3P
	○知って得するシリーズ	4P
	○マンション建物・設備の老朽化問題	5 ~ 6P
	○知恵袋「外部所有者に協力金課金」	7P
	○新規入会の正会員、賛助会員ご紹介	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									

札幌・旭川・函館で制度を導入 小樽は検討 認定済みマンションは札幌で2つ

管理計画認定制度は、道内では札幌市と旭川市、函館市で今春から導入を開始。小樽市も検討を進めており、札幌市内では3つのマンションが認定されました。制度導入に対するマンション居住者の関心が高まっていることから、講習会ではともに道管連の相談員が「マンション管理に関する法改正から」と題して、管理計画認定制度の申請手続きのポイントや認定によるメリットなどについて幅広く解説し、出席者は熱心に耳を傾けました。

■「マンション管理に関する法改正から」 講師は福井利勝、渡部幸雄両相談員

国の管理計画認定基準に対するチェックシートが示され、各項目別に現状でクリアされているもの、されていないものを把握することが大事で、クリアされていない部分を今から長期修繕計画のなかで立てて行うことが重要と説明された。

主なポイントは、

- **メリット** 認定を受けることによるメリットの第1は、自らのマンションの管理状況を把握することで管理運営を見直す機会になる。第2は、市場で高く評価されることが期待される。第3は、住宅金融支援機構の金利引き下げや「すまい・る債」の利率上乘せ、固定資産税の減額を受けられる場合がある
- **滞納** 修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
- **長期修繕計画の見直し** 7年以内に行われていることと、計画期間が30年以上で期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるよう設定されていること
- **居住者名簿** 管理組合が作成する「組合員名簿」とは別に、区分所有者等が届ける「居住者名簿」の整備が求められるものの申請に際しネックとなっている。個人情報保護を理由に抵抗感も見られるため、名簿の取り扱いに関する細則を作成することが必要。マンション管理センターが発行する細則モデルが参考になる。
- **申請手数料** 道内各市へは無料だが、マンション管理センターのシステム使用料として一律に1万円が必要。このほか申請窓口により、マンション管理士個人（事前確認講習修了者）に依頼する場合は1万円以上、管理組合が直接申請する場合は書類審査料1万円のみ。管理会社等を通じて管理業協会に申請する場合は2万5000円以上。日本マンション管理士会連合会に依頼する場合は1万5000円以上が必要

■「長期修繕計画について」 小樽で講師は間口和博相談員

建物は長期間に渡りさまざまな劣化因子に曝されるため、経年劣化する。築40年を超えると雨漏りや配管からの漏水、外壁のはく落などの発生率が高くなっている。適切な修繕・維持管理が行われないと、マンションは管理不全な状態に陥る。

そうならないために建物を長く使い続けるには、計画（長期修繕計画作成ガイドライン）と資金（修繕積立金ガイドライン）が重要になってくる。改訂された長期修繕計画作成ガイドラインでは、①計画期間を30年以上とすること、②大規模修繕工事が2回含まれること、③修繕工事項目としての19項目などが示された。

修繕積立金に関するガイドラインでは、

- ① 修繕積立金の平均額の算出方法
- ② マンションの規模（延床面積、総専有面積、階数）による修繕積立金の平均額の目安などが示された。

長期修繕計画の見直しが必要になる理由と見直しの進め方、修繕積立金が不足する理由にも言及。最後に、日本初といわれるマンションの現況、築90年を迎えても現役の共同住宅、当地小樽の歴史的建造物が紹介された。

白石・厚別地区連絡協議会

8月8日（火）、厚別区民センターで講師に道管連の福井利勝相談員を招き開催しました。8管理組合から14人が参加。講習では、「マンションの管理計画認定制度」について概略説明があった後、意見が交わされました。

このなかで参加者からは「適正に管理されていると認定されることでマンションの付加価値が上がることはプラス」としつつも、「固定資産税の減免など、組合員個人に具体的なメリットが無ければ申請してもあまりメリットが感じられない」「申請するとしてもかなり面倒な印象だ」と、複雑な声が聞かれた。

このほか、駐車場に空きが増えてきた、との共通の悩みが紹介され、この空きスペースの活用策をめぐって情報交換が行われました。

大規模修繕、塗装・防水、診断・設計・管理

上原子塗装工業(株)

札幌市豊平区平岸5条6丁目2番15号
電話011-823-5677 FAX011-823-5704

電気設備工事、ロードヒーティング遠隔操作代行サービス

(株)シンテック

札幌市西区八軒9条西1丁目2-7
電話011-643-3331 FAX011-643-3336

東・北地区情報交流会を開催

東・北地区連絡協議会（岸明男会長、38管理組合）は8月24日（木）、北区のエルプラザで9管理組合（うち1管理組合は非会員）から12人が参加して情報交流会を行いました。

札幌市のマンション管理計画認定制度の概要について、岸会長が説明した後、管理組合が抱える日常的な課題などをめぐり意見交換しました。

認定制度の疑問点を解きほぐす

札幌市のマンション管理計画認定制度について岸会長から・札幌市の認定基準・認定までの手続き・認定のメリットのあらましについて解説。「組合員名簿・居住者名簿の年1回以上の確認が多くの管理組合でネックになっていると言われているが、更新後に年1回、変更事項の届出を住民にお願いし、届け出分だけ更新すればクリアできる」。

また、手続きは「総会決議が大前提。四つの方法のどれかを経て（公財）マンション管理センターの管理計画手続支援サービスに登録する（登録料1万円）。センターが事前確認適合証を発行して認定申請となる。札幌市が積極的に判断するわけではなく、適合証が発行されれば認定OKとなる仕組み」などと説明しました。

外断熱工事 補助金5200万円を引き出した事例紹介

ノベルN36管理組合の糠谷尚樹理事長からは、大規模修繕工事として実施した外壁の外断熱工事についての事例紹介がありました。1億7000万円の総工費（税込み）に対し、国から長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金5200万円を引き出し、さらに住宅金融支援機構から1億1000万円の融資を受けるという画期的な資金調達方法により実現した工事で、合意形成までのプロセスなどについて参加者から質問が相次ぎました。

日ごろの組合運営の悩み事は…

- ・70戸以下で、修繕積立金の㎡あたり120円の最低レベル。納得できる手順を踏んで150～160円に持っていけないと大規模修繕に対応できないのが最大の悩み。
- ・道路から玄関までの通路が50mもある。役員たちが交替で除雪するが、正直大変だ。
- ・ご主人が亡くなったのに区分所有者が十数年間、そのままの方が3名いる。
- ・事故物件が空き室になっている。
- ・クレマーが輪番制で役員になることがある。どう排除したらいいか。

建具製作・金物取付、電気錠・錠前取付、宅配ボックス設置、インターホン設備

札幌キーマックス有

札幌市中央区南10条西15丁目2-5
電話011-511-6969 FAX011-511-6970

消防設備保守点検・施工、インターホン・ナースコール施工、建築防火設備検査

ホーチキシステム(株)

札幌市豊平区美園2条3丁目2番7号
電話011-818-3334 FAX011-818-3733



【知って得するシリーズ】

【質問】 理事の1人が、辞任したいと理事会に申し出てきました。欠員は、管理規約に反することになり、補充は総会開催が必要と聞いていますが、総会を開催しない方法はありませんか

【答】 大別すると下記の四つが考えられます。規約に①あらかじめ補欠を決める②補欠の役員を理事会の決議で選任できる③定員を○～○名と定める。もし現規約になれば、総会での規約の変更をお勧めします。

次期総会まで待てない、臨時総会も面倒であれば、辞任の理由が売却等で組合員でなくなるとか、死亡や区域外に転勤で不在組合員になる、入院等だと上記①～③が規約になれば残念ですが臨時総会で決めるしかありません。しかし、辞任者がそれ以外の理由であれば、例えば辞任者が理事長なら、理事長職を解き理事に変更し、気分的に楽にしてあげ続投を要請する方法もあります。

理事の役職の交替は理事会で選任が可能です。総会は不要です。それでもだめなら臨時総会で選任するしかありません。後任の候補者には、任期は辞任者の残任期間であり、役員全員が協力すること、道管連にアドバイスしてもらうことなどを説明して後任候補者を説得しましょう。(標準管理規約コメント第36条④をご参照下さい)



相談員 渡部幸雄

【質問】 監事は理事会を招集できると聞きましたが、どのような場合でしょうか

【答】 理事会に報告が必要と認める場合です。具体的には理事が不正行為をし、若しくは恐れがある場合、法令、規約、使用細則等、総会・理事会決議に反するとき等です。

そのような事例があると、その後ギクシャクする可能性が大です。違反する意識はなく良かれと思言動するケースも多々あります。そのような事態を回避するため、お互いコミュニケーションを大切にし、話し合いを密にし、人間関係を醸成させているマンションもあります。結果として円滑に組合運営ができます。(標準管理規約第41条5項)

【質問】 利益相反とは何のことですか

【答】 役員が自己または第三者のために管理組合と取引をする場合が利益相反です。

- ①理事個人が所有する土地を、駐車場用地として管理組合に売却する
- ②管理組合所有の土地を理事が購入する
- ③理事が、マンションの補修工事を理事経営の会社に発注する
- ④理事所有・専有部分の補修工事の代金について管理組合が保証人となる

以上のケースが考えられます。理事会でその事実を開示し、承認が必要とされます。その場合、当事者は理事会で議決権を行使できません。しかし、総会では当然議決権があります。何かを行うときは利益相反に該当するか注意する必要があります。(標準管理規約53条3項)

【質問】 総会の招集通知に添付した委任状及び議決権行使書を使用せず、組合員から「すべての議案に反対する」という書面が提出されました。これは有効ですか

【答】 有効です。様式は、特に定められておりません。総会が近づくと、委任状、議決権行使書の取り扱いのご相談が急増します。疑問があれば道管連にお気軽にお問合せ下さい。

防水工事、地下タンクFRP内面ライニング工事、大規模修繕設計監理

(株)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
電話011-241-7750 FAX011-241-0877

理事長の代行、理事・監事の就任、会計業務の代行

(一般社団法人) 北海道マンション管理システム

旭川市7条西1丁目2-7
電話0166-33-8206 FAX0166-33-8206

マンション建物・設備の老朽化問題について

相談員 中田 繁一



マンションの建物や設備の老朽化問題は、都市部などにおいて広く見られる課題です。建物や設備が年月を経るにつれて劣化し、適切な補修・修繕が行われないと、さまざまな問題を生じる可能性があります。以下に、マンションの建物と設備の老朽化問題に関するポイントを挙げてみます。

1. 構造の安全性と耐久性

建物の構造材料や基盤の老朽化は建物の安全性と耐久性を脅かす可能性があります。ひび割れ、腐食、劣化などが進行すると、地震や自然災害などの際に建物が危険にさらされる可能性が高まります。

2. 施設設備の機能低下

電気、給排水、冷暖房などの設備が老朽化すると、正常な機能を維持することが難しくなります。水漏れ、断熱性の低下、電気系統の問題などが発生し、住民生活の質に影響を及ぼす可能性があります。

3. エネルギー効率の低下

古い設備や建材ではエネルギー効率が低下することがあります。断熱性能の悪さや古い冷暖房設備の使用により、エネルギー消費量が増加し住民の光熱費が増える可能性があります。

4. 資産価値の低下

老朽化した建物や設備は、その物件の資産価値を低下させる可能性があります。不動産市場では、新しい設備や現代的な機能を持つ物件の方が魅力的であり、古いものは評価が下がる可能性があります。

5. 修繕費用の増加

適切なタイミングでの修繕が行われないと、劣化が進行し、修繕費用が増加します。長期にわたって放置されると、後で大規模な改修工事が必要になる場合もあります。

6. 住民の安全と快適性

老朽化した建物や設備は住民の安全と快適性に直接影響を及ぼす可能性があります。火災や急な設備の故障などが発生する危険性が高まります。

7. 外部不経済の発生

マンションが良好に管理されないと、安全や衛生面だけでなく、防災や防犯、地域の生活環境にも悪影響を及ぼし、外部不経済を生じることになります。

これらの問題を解決するためには、定期的な点検、保守、修繕計画の策定、十分な予算

不動産売買仲介・査定・有効活用提案コインパーキング(リパーク駐車場)

三井不動産リアルティ札幌株札幌駅北口センター

札幌市北区北7条西4丁目1-2

電話011-708-6075 FAX011-708-6075

印刷

(有)タニグチ印刷

札幌市西区福井7-14-41

電話011-665-5041 FAX011-665-4647

の確保が必要です。また、住民や管理組合の意識向上や協力も重要です。持続可能な住環境を維持するためには建物と設備の健全な管理が不可欠です。

その現状の一部を、平成30年度マンション総合調査結果から見てみます。管理組合の回答は下記のようになっています

- **長期修繕計画の作成**
 - ・作成している : 90.6%
 - ・作成していない : 7.0%
- **計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を決定している割合** : 53.6%
- **修繕積立金の積立状況**
 - ・残高が計画に比べて余裕がある : 33.8%
 - ・残高が計画に比べて不足している : 34.8%
 - ・そのうち、不足の割合が20%超えのマンション : 15.5%
- **長期修繕計画の見直し時期**
 - ・5年ごとを目安に定期的に見直している : 56.3%
 - ・修繕工事直前に見直している : 12.5%
 - ・修繕工事直後に見直している : 10.1%
 - ・見直しを行っていない : 5.7%
- **マンションの老朽化問題についての対策**
 - ・議論を行い建替え等又は修繕改修の方向性が出た : 21.9%
 - ・議論は行ったが方向性は出ていない : 16.6%
 - ・議論を行っていない : 56.3%

<※管理組合の回収率：40.2%（平成25年度調査：63.8%）>

調査票の配布先管理組合（4,200）はそれなりに機能している管理組合が選ばれていると思われます。その中で回答を寄せられる管理組合は、さらに意識が高く、管理組合が機能しているところが多いものと考えられます。

また、管理不全や管理組合が機能していないマンションの状況は、この調査結果数値には反映されていないと考えられます。

そのことは、年々高経年マンションが増加する中、長期修繕計画を持たず、修繕資金不足のマンションが今日まで増加してきており、今後も急増が見込まれる現状のマンションストック数です。

健全に管理組合が機能しているところが多くない現況ですが、築年数の若い時から、老朽化マンションの予防と改善に努めなければならない社会風潮が必要と考えます。

<small>大規模修繕、劣化調査・診断、内装、湿式外断熱、リニューアル工事の設計施工</small> テクノ建設サービス(株)札幌支店 札幌市中央区北2条西14丁目3-11 電話011-200-8000 FAX011-218-6600	<small>エレベーターの保守管理・保全工事・リニューアル工事</small> ジャパンエレベーターサービス北海道(株) 札幌市豊平区水車町6丁目3番1号 電話011-818-8888 FAX011-818-8899
--	---



外部所有者に金銭面で余分に負担してもらうには

Q 区分所有者本人はマンションに住まわず、管理組合の役員を免れたうえ部屋を賃貸に出せば本人への郵送料や賃借人への配布資料も組合持ちではとても不公平です。金銭面だけでも負担をお願いしたいが、お互い納得感のある方法はありませんか。

非居住者から“管理協力金”をいただく方法があります

A 2010年に、非居住者から「管理組合への協力金として月額2500円徴収することは適法」との最高裁判決がありました。もともと管理費が高額だった特殊事情から金額は高めですが、この判決を機に、“ペナルティ”ではない「協力金」名目の賦課が増えています。

ただし、合意をとるうえで準備すべきポイントがあります。

協力金といえども「管理費等」の一種です。急ぎ「総会決議」で済ませたととしても、管理規約の改正手続きが順当です。

二段構えの提案だとハードルは低くなります

まず、管理規約の「管理費」（標準管理規約第27条）の条項に以下の項を追加します。

「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。」

規約の改正なので4分の3以上の同意が必要でハードルは高いのですが、いったん改正すれば同時か、翌年度以降は規約を根拠に過半数の同意で済む普通決議案「～の協力金として月額〇〇〇円を賦課する件。」を都度提案できます。つまり二段構え提案です。

理由と金額の「根拠」を示さなければなりません

もう一つのポイントは、金額の根拠です。例えば「郵送料」であれば通信費も含め年間数千円程度でしょう。その他、賃借人への配布資料代や、役員報酬の原資あるいは役員の「活動支援金」の名目で、概算であれ示さなければなりません。

ある管理組合はコミュニティーづくりへの役員の寄与や避難訓練も根拠に挙げています。魅力あるマンションを自分たちの手で育てる、そのための仕組みづくりだと非居住者に考えてもらえれば、協力金の徴収は意義あるものと言えます。（広報委員会）

初めまして

新規入会の正会員

シャルム三条管理組合

旭川市三条通20丁目684-2

ロジェ青葉公園管理組合

千歳市大和1丁目1-5

札幌中央パークマンション管理組合

札幌市北区北7条西6丁目2-8

シュロス大成管理組合

旭川市五条通12丁目1217-2

中央ビル管理組合

旭川市一条通11丁目118-28

初めまして

新規入会の賛助会員

有限会社タニグチ印刷 札幌市西区福井7-14-41 印刷

三井不動産リアルティ札幌株式会社 札幌駅北口センター

札幌市北区北7条西4丁目1-2

不動産売買仲介・査定・有効活用提案コインパーキング

ジャパンエレベーターサービス北海道株式会社

札幌市豊平区水車町6丁目3-1

エレベーターの保守管理・保全・リニューアル

テクノ建設サービス株式会社 札幌支店

札幌市中央区北2条西14丁目3-11

大規模修繕、劣化調査・診断、内装、湿式外断熱

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

・10月、一級建築士相談担当者

3日(火)	5日(木)	10日(火)	12日(木)	17日(火)	19日(木)	24日(火)	26日(木)	31(火)
伊藤	間口	梅本	間口	伊藤	中田	天谷	中田	伊藤

・11月、一級建築士相談担当者

2日(火)	7日(火)	9日(木)	14日(火)	16日(木)	21日(火)	28日(火)	30日(木)
間口	梅本	中田	伊藤	間口	天谷	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12日（木）・10月26日（木）・11月9日（木）・11月24日（金）

○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）

駐車場の空き活用策は

白石・厚別地区連絡協議会の会合で駐車場の空き増加がテーマになりました。皆さんのマンションではいかがでしょうか。立体駐車場にハイルーフ車区画が少ないことや、現役世代のクルマ離れも考えられます。管理組合にとっては駐車場収入を管理費会計に組み込むことが多く、空き区画の増加は財政難につながります。使用者資格の拡大や外部貸し、あるいは……意見や情報を当広報委員会宛てにfax（011-232-3721）かメール（kouhou@dokanren.or.jp）でお願いします。

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>

