令和6年(2024年)2月29日発行

第149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

江別市で第７回北海道マンション管理講習会

―――――――――― 住民の高齢化、設備の老朽化問題などテーマに

今年度第７回の管理講習会を１月27日、江別市野幌公民館で開催しました。市内には約50棟のマンションがあり、設備の老朽化や役員の成り手不足など多くの課題を抱えていることから、各管理組合から26名が参加し、活発な意見交換が行われました。

冒頭のあいさつで、道管連の髙畠茂樹会長と管理適正化推進計画の策定を目指す江別市の石黒久視建設部建築指導課長から、管理計画認定制度導入をとりまく情勢について説明がありました。

第149号目次

〇北海道マンション管理講習会　江別市で開催 …… 1 ～ 2P
〇「第三者管理」で北海道マンション管理組合連合会が提言 …… 4P
〇知って得するシリーズ …… 6P
〇賛助会員ご紹介 …… 7P
〇相談業務のご案内 …… 8P

《回覧》　役員回覧をお願いします

理事長											

講習では､道管連の相談員がマンションの高齢化対策や設備の老朽化対策について解説。出席者からは、大規模修繕工事計画や建物管理などについて「専門家のアドバイスや他のマンションの方の経験談等を聞くことの出来る場が江別市内にも欲しい」などの要望がありました。講話のポイントは以下の通りです。

第１講　「マンション管理に関する法改正」　：講師　福井利勝 相談員

役員の成り手不足や管理計画認定制度にも関係してくる各テーマについて具体的な対策・事例を紹介。さらに認定を受けるに際し管理組合として留意すべき事柄や準備すべき名簿作成等を解説しました。

・成り手不足になる前にやることは、役員の報酬の設定、役員向け賠償保険の加入、組合活動の積極的なPR、コミュニティ活動の奨励、若い世代の家族に魅力的な住環境の整備などがある。
・成り手がいなくて困っている場合は、役員の資格要件を配偶者や１親等などの親族に広げ、内部居住要件を削除する。
・理事長等の職務軽減のため事務職員の短時間採用により理事定数の削減も図れる。
・組合員名簿と居住者名簿の管理のため、名簿取り扱いに関する細則を制定する。
・認定を受けることによるメリットは、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こと。
・長期修繕計画の見直しは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。
・居住者名簿は、管理組合が作成する「組合員名簿」とは別に、区分所有者自らが届ける「居住者名簿」の整備が求められる。名簿の取り扱いに関する細則を作成することも必要。

第２講　「マンション施設設備の老朽化問題」　：講師　中田繁一 相談員

築年数が経過したマンションでは、資金不足などの理由により必要な修繕が出来ず、「生活に支障をきたす程の不具合」、「安全性に問題のある状態」の事例が増えて今後急増が見込まれることから、その予防対策などについて解説しました。

・築40年以上の高経年マンションが急増。2021年末比で、５年後は1.46倍、10年後は2.15倍、20年後は3.67倍になる。また、世帯主の高齢化が進み、完成年度が古い程70歳代以上の割合が高い（管理不全要因）。
　＜※推計数値はいずれも国土交通省データ＞
・老朽化したマンションでは、「建物の安全面に不安」、「設備の不具合発生」、「管理費や修繕費負担の増大」、「空室率の増加による廃墟化」、「資産価値の低下」などが起きる。
・老朽マンションには、「建替え」・「取り壊して更地敷地売却」・「修繕・再生」の３つの対策が示されているが「建替え」・「取り壊して更地敷地売却」は、その実現の条件を満たすのは難しい（特に資金面と合意形成面等で）。実績数は全国で、2023年３月時点で「建替え」282件、「敷地売却」10件。

現時点では、建物が存続する間「修繕・再生」を繰り返し、維持・改善に努めるのが賢明。分譲マンションがいずれ迎える建物終末期への道筋はまだ示されていない。

中央・南地区連絡協議会

中央・南地区連絡協議会（丸山貞夫会長、97管理組合）は12月15日、役員会を開催し、意見交換を行いました。

1）地区連会則について　これまで役員の選出・任期を含む地区連運営について、明文化された会則が不備であったので、本部定款、他地区連会則を参考に会則の見直しと新設を実施しました。以下は主な会則。

目　　的：道管連定款第３条の目的達成に寄与する
事　　業：地区連内の情報収集・提供及び交流、問題点の改善
役　　員：会長、副会長を含む幹事を10名以内とする
役員の選任：定例連絡協議会（新設）において決定する
　補充役員の選任は役員会で決定することができる
役員の任期：２年とする。但し再任を妨げない。任期途中で退任の場合は当該幹事組合から後任者を充てる
会　　議：本会の会議は、定例連絡協議会及び役員会とする。定例連絡協議会は、全会員をもって構成する
会議の招集：定例連絡協議会は原則年１回以上、役員会は四半期毎を目途とする

2）次期役員改選について　現在８名の役員は継続とし、今期欠員となった２名を次回までに候補者を選ぶ

3）情報交換　避難（防災）訓練の実施状況について

火災被害について→焼損・水濡れに加え、ニオイ及び煙害（スス）が発生するがほとんどの火災保険では対象外となっている
意見交換会について→会員からの要望が多々あり次年度は開催する
　更に賛助会員を招いてのセミナーも検討する

白石・厚別地区連絡協議会

白石・厚別地区連絡協議会（伊藤正秀会長）の意見交換会とセミナーが12月６日、アークシティホテルで開催され、６管理組合から12名が参加しました。意見交換会では、管理計画認定制度の認定のメリットなどを資料にもとづき話し合いました。

セミナーでは、道管連の渡部幸雄相談員が、平成28年３月公表の改正標準管理規約で機能が強化された「監事の役割」について説明。出席者は認識を新たにしました。渡部相談員が特に強調したのは以下の３点。

・任意だった理事会への出席が義務付けられ、必要なら意見を述べなければならない
・業務の執行や財産状況に不正があるときは臨時総会を招集することができる
・監事も、逆に理事会から“見られている”ことを忘れずに

次回セミナーは３月17日　「大規模修繕工事と長期修繕計画」

連絡協議会は１月22日、第４回幹事会を開催。次回のセミナーを３月17日（日）午後３時から､厚別区民センターで開催することを決めました。テーマは道管連相談員による｢大規模修繕工事と長期修繕計画｣。

豊平・清田地区連絡協議会

豊平・清田地区連絡協議会（宮本勝市会長）は第３回幹事会を12月22日に開き、「意見交流会」を５月25日（土）午後２時から、豊平区月寒公民館（未定）で開催することを決めました。

テーマは、各管理組合の取り組みや課題の紹介、質疑を通して問題解決を図ること。「講義形式ではなく、双方向型の意見交流を通してお互いに学び合える場にしたい」(宮本会長)と、加盟管理組合の参加を呼び掛けています。

「第三者管理」で北海道マンション管理組合連合会が提言

外部専門家の活用に関する国交省改定案の意見募集に

管理業者（以下、管理会社）がマンションの「管理者」を務める「第三者管理者方式」（同、第三者管理）は、現在、国土交通省が設置したワーキンググループにおいて、昨年10月から検討作業を進め、留意事項をまとめたうえで１月まで意見募集を行いました。

これまで４回の会合では、「外部専門家の活用ガイドライン」の改定案を提示し、その中で、第三者管理を採用する場合の留意事項として、規約設定における「注意事項」とこれを踏まえた「規約例」を示してきました。

管理会社を『管理者』とした場合、どんな問題が起きるか　６つの留意・注意事項

テーマは❶管理者の任期　❷管理者による予算・決算段階における適切な情報開示　❸区分所有者の意思を適切に反映するための体制整備　❹利益相反防止のための措置　❺一定の取引について、取引の機動性を確保するための措置　❻監事が担うべき権限の６点です。これに対するパブリックコメント（意見募集）をもとに３月26日のワーキンググループ第５回会合において改訂案の取りまとめが行われる予定です。

第三者管理については、マンションの高経年化に伴う役員の成り手不足など管理の困難化や管理会社の人材不足などを背景に「外部専門家」の活用が導入され、2017年の標準管理規約改訂に際しては、外部専門家を理事長および監事としても選任できるようにしました。

しかし、実際には、外部専門家に想定されたマンション管理士等よりも、管理会社の参入が増えて、この結果、建物の維持管理の費用増加につながる、管理会社による「利益相反」や理事会の廃止・形骸化などが懸念されています。

「原則禁止　管理会社による利益相反防げず」－道管連の見解

道管連はこうした懸念に対する歯止めとして12項目にわたる「意見」をＡ４判４頁にまとめ提出しました。以下は意見の概要です。

１、改訂の前提として、管理会社が管理者となることを禁止すべきです。どのような歯止めを設けても利益相反を防ぐことはできません。区分所有者が総会で十分な説明を受けず理解もできないうちに長期修繕計画と修繕積立金値上げ案が可決され、事実上の自己契約を締結する事例が発生します。

2、では、どうすべきか。マンション管理適正化法を改訂し、第三者管理者として主にマンション管理士を当てるべきです。(一定の基準を設けて、弁護士・税理士・マンション理事長経験者なども含む)。そのためにはマンション管理士の場合は、管理士会への加入を義務付け、管理会社勤務の管理士は除外します。

3、新築マンションでは、管理会社が管理者になることを禁止します。新築では、第三者管理が必要な大きな理由とされる、区分所有者が高齢で役員の成り手がいないなどはそもそもあり得ません。

4、(管理会社が管理者となった場合。以下同じ)「管理者の任期は、原則1年程度とし、総会において選任の決議をする」とあるが、任期を1年にしても利益相反の危険性が除去される担保になりません。

5、「区分所有者が誰でも意見を伝えられる環境整備」、「懇親会や防災訓練といったイベントを行う」とあります。ここは非常に重要です。その前提として管理者には管理状況を掲示・報告を義務付けます。情報開示があってこそ意見も言えます。

6、「管理組合の預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましい」とありますが、ここは「監事の保管を義務付ける」とすべきです。管理者を兼ねる管理会社が通帳・印鑑とも保管するとなれば大きなリスクがあるからです。

7、「管理者や外部専門家たる監事への議決権付与(委任状交付)は認めないことが望ましい」とありますが、管理者への総会での委任状交付を禁止すべきです。現在の標準管理規約では議長は理事長なので管理者が議長になってしまいます。ここを改めて総会の場で出席者の中から議長を選任すべきです。

管理会社の自己取引には「不利益を受けないよう保護措置が必要」

8、管理者が「管理業者との自己取引を行うに当たっては、個別に承認決議を得たうえで契約を締結する」とあります。

民法や会社法では自己取引や双方代理は原則無効ですが、本人なり取締役会が認めれば許されるとの例外があります。利益相反取引であることを説明したとしても、大規模修繕工事であれば区分所有者に工事の知識が無いのが通例です。

不利益を受けないよう保護措置が必要です。総会前に工事内容などの公告をして区分所有者が指定する専門家の助言を必ず受けるよう管理者に義務付けることが必要です。

9、管理者は大規模修繕工事に際し、区分所有者と他の専門家の中から、修繕委員会委員を自薦、他薦する公告を出すことを義務付けます。そのうえで委員会が工事の完了まで関与する措置をとることを義務付けます。

10、「監事は区分所有者の中から選任し、外部専門家と区分所有者の複数の監事を設置することも考えられる」としていますが、実際には管理者である管理会社が誰かを据えることになりかねません。

11、「定期的な情報開示」は少なくとも四半期に1回以上、「意見交換会や相談会等」を少なくとも年2回以上を義務付けるようにすべきです。

12、「区分所有者から構成され、マンション管理上の重要な課題について協議する機関を設置することが考えられる」とありますが、この機関がどのような役割を果たすのか具体的に示すことが必要と思われます。　(行政委員会)

【知って得するシリーズ】

相談員　渡部幸雄

【質問】　お部屋の玄関ドアの前も共用部分ですか？　ドア前は廊下より凹んだスペースになり、専有部分のような感じですが。

【答】　玄関扉の外側の塗装部分は共用部分で、錠（シリンダー）とドア内側の塗装部分は専有部分です。ですからドア前といえども共用廊下に含まれる共用部分になります。一般に建物使用規則により玄関前に私物を放置することはできません。

　また、ベランダと窓枠や窓ガラス、網戸も共用部分になります。ただし、ベランダは居住者の「専用使用部分」でもあり、日常の清掃など適切な維持管理が求められます。

【質問】　補欠の役員の選任は理事会で行うことはできますか？

【答】　理事及び監事は総会の決議によって組合員のうちから選任し、または解任するとなっており、理事会で行うことはできません。

　しかし、例外として役員が急に欠けた場合、補欠の役員の選任は、規約に定めることにより、理事会で行うことができます。こうした事態を未然に避ける方法として、事前に、総会決議または規約改正により役員定数を「○人～○人」と幅を持たせておくとよろしいでしょう。

【質問】　せっかく総会の招集通知に「委任状及び議決権行使書」を添付して配ったのに、これを使わず、組合員から「すべての議案に反対する」とだけ書かれた書面が提出されました。これは有効ですか？

【答】　有効です。書面の様式は特に定められていません。残念ながらこれは有効票として取り扱わなければなりません。ただ、当の組合員には電話等で「ご本人の書面で間違いないか」と確認すべきでしょう。同様な反対意見を持つ方が故意に他の組合員を騙って提出することも考えられます。

【質問】　理事長、副理事長がそろって理事会を欠席した場合、その理事会は成立しますか？

【答】　成立します。正式な招集手続きに基づいて招集され、理事の半数以上が出席していれば理事会を開催することができます。

【質問】　滞納した管理費等の総額が60万円を超えていても少額訴訟制度を利用できますか？

【答】　少額訴訟では、訴額が60万円を超える金銭支払請求はできません。ただし、制限額（60万円）以下で分割請求するのであれば、少額訴訟を利用することができます。

道管連の会員の皆さまにお願い

◆管理組合の理事長交代・連絡先・会報の配布先等の変更、賛助会員におかれては代表者・連絡先・業務内容等の変更がありましたら都度、ご連絡をお願い致します。

窓口受付時間　午前９時～午後５時（月～金）

℡011-232-2381　fax232-3721

令和５年度　賛助会員紹介（全140社・団体のうち第２回41社）

給排水等管工事

会員名	会員電話番号
日本システム企画株式会社北海道支店	011-632-7295
北海道テクノサービス株式会社	011-758-4030
空調機器管理株式会社	011-561-0480
株式会社フォルテック	011-531-1611
恒完工業株式会社	011-261-8326
池田煖房工業株式会社	011-726-1152
建装設備北海道株式会社	011-814-9701
株式会社富士クリーン	011-780-2511
株式会社クワザワ	011-864-1123
株式会社パレス管工	011-799-1603
有限会社エルム設備	0123-35-3600
株式会社恒栄工業	011-613-7000
櫻井工業株式会社	011-864-5611
株式会社パイプライン	011-885-8551
株式会社ベルハウジング	011-879-6600
株式会社クリーンサービス	011-831-0240

塗装・防水工事

日新建工株式会社札幌営業所	011-871-6380
株式会社ヤマヒサ札幌支店	011-804-8013
東興アイテック株式会社	0138-49-8571
株式会社アーバンプランニング	011-787-7817
株式会社エムエス保全センター	011-241-7750

管理会社

三菱地所コミュニティ株式会社	011-212-2114
株式会社マンション管理サービス	011-241-2361
MMSマンションマネージメントサービス株式会社	011-232-2588
日本ハウズイング株式会社北海道事業部	011-746-7311
株式会社ケーイー不動産管理サービス	011-823-6221
日本管財住宅管理株式会社	011-281-5210
三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	011-231-8822
サン総合管理株式会社	011-531-5547
曲堀　幸和産業株式会社	011-376-1610
株式会社拓研	011-611-8311
ハウズイング合人社北海道株式会社	011-716-1200
大和ライフネクスト株式会社　札幌支店	011-711-0888
株式会社サビスコ	011-221-4836
明和地所コミュニティ株式会社札幌営業所	011-558-7200
株式会社マネッジパートナー	011-531-3430
株式会社穴吹ハウジングサービス	011-806-0777
二幸産業株式会社北海道支社	011-241-2580
株式会社タクト	011-688-8088
株式会社長谷工コミュニティ札幌支店	011-213-1571
株式会社miyama	011-222-2929

定期総会のご案内

（公社）北海道マンション管理組合連合会の令和６年度定期総会を開催します。総会後、引き続き懇親会を開催します。ご出席のほどお願いいたします。議案書は後日、理事長宛てに郵送いたします。

記

日　程：令和６年５月28日（火）　14：30 ～
場　所：札幌市中央区北２条西７丁目　かでる２・７　４階大会議室
懇親会：17：30 ～　北３条西７丁目　中村屋旅館　３階「ありあけ」

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

・3月、一級建築士相談担当者

5日(火)	7日(木)	12日(火)	14日(木)	19日(火)	21日(木)	26日(火)	28日(木)
伊藤	間口	梅本	間口	伊藤	中田	天谷	中田

・4月、一級建築士相談担当者

2日(火)	4日(木)	9日(火)	11日(木)	16日(火)	18日(木)	23日(火)	25日(木)	30日(火)
伊藤	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

3月14日（木）・3月28日（木）・4月11日（木）・4月25日（木）

（公社）北海道マンション管理組合連合会の管理講習会は北海道から、相談業務は札幌市からの補助金を受けて実施されています。また、当会の趣旨にご賛同くださいました会員・賛助会員の会費により運営されています。

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）

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　髙　畠　茂　樹　ホームページアドレスhttp://www.dokanren.or.jp
編集責任者　副会長　石　田　悦　郎　E-mail mansion@dokanren.or.jp