

平成25年6月26日発行

第95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



## 平成25年 第2回 通常総会 開催

と き 平成25年 5月25日 (土) 午後 3時30分  
と ころ KKRホテル札幌 5階 丹頂  
札幌市中央区北4条西5丁目 (TEL 011-231-6711)



会長 瀬野尾嘉明

司 会 町田信一副会長の総会開始宣言と総会成立宣言が告げられ  
定刻にて開始された。

会長挨拶 会長 瀬野尾嘉明

道マンション連合会は、平成25年3月18日に公益社団法人認定を受け、平成25年4月1日に登記が完了し、正式に公益社団法人北海道マンション管理組合連合会として新スタートをきる事ができました。これもひとえに会員のみなさまのご協力と、ご指導の賜と役員一同あらためて感謝申し上げます。公益社団法人として、以前にも増して社会的責任が重くなりますが、会員の皆様の良きパートナーとして事業に邁進する所存です。賛助会員の皆様方にも、尚一層のご支援をお願い申し上げまして挨拶にかえさせていただきます。

議 長 クリーンリバー桑園第2管理組合理事長 竹田弘一氏が選任された。  
議長挨拶後、議事録署名人選出(公益社団法人規約により)出席理事から2名。  
瀬野尾嘉明氏と平川登美雄氏が指名され承認された。



議長 竹田弘一氏

### (議 事)

報告事項 1号報告、2号報告、3号報告について。

公益社団法人認定、目的事業、登記、平成25年度事業計画、収支予算書(正味財産増減表)などの件について、事務局 松本常務理事より報告された。



1号～3号報告事項について一括審議で可決承認を得た。

第 95 号 目 次	● 平成25年 第2回通常総会開催 .....	1～2 P
	● 日本マンション学会で、現行コミュニティ条項を支持と公表 .....	3 P
	● 地区協だより(西・手稲地区) .....	4 P
	● マンション災害時の対応 .....	5 P
	● 不在組合員対策「住民活動協力金」を考える .....	6 P
	● マンション管理基礎セミナー開催のご案内「札幌会場」・「旭川会場」 .....	7 P
● 相談業務のご案内/旭川支部だより/新規会員紹介 .....	8 P	

### 《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

## ◆ 議 案 ◆

### 第1号議案

#### 事業報告 平成24年度事業報告

##### 1. 道マンション連合会組織の拡大

会員増強40組合として活動してきましたが、(6地区協、2支部、本部)入会16組合に対し、退会25組合がありました。マイナス9組合となり、目標残49組合となり、平成24年度末の組合員数は380組合となり、純増目標は未達成に終わりました。

賛助会員の拡大では、平成24年度は入会が15社(17口)退会9社(9口)で賛助会員は132社、141口となりました。

総会議案書の賛助会員増減表の枠内の数字に誤りがございますので、大変申し訳ございませんが訂正させていただきます。

( )内は訂正前

地 区	平成23年度		入 会		退 会		平成24年度		増 減 数	
	社 数	口 数	社 数	口 数	社 数	口 数	社 数	口 数	社 数	口 数
札幌地区	110	117	13(12)	15(14)	9(11)	9(11)	114(111)	123(120)	4(5)	6(7)
旭川地区	16	16	2	2	0	0	18	18	2	2
合 計	126	133	15(14)	17(16)	9(11)	9(11)	132(129)	141(138)	6(3)	8(5)

##### 2. 相談事業(無料)の実施

一般相談、月曜日から土曜日、マンション管理士担当、建築士相談は水曜日、法律相談は月1回水曜日、派遣相談は激増にいたりしました。

一般相談では(1)管理相談は平成23年度より34件増で1,320件。

(2)建物・設備相談は13件減で259件。

法律相談では、平成23年度より3件増で8件ありました。

マンション管理費派遣相談は平成23年度より大幅に増えまして53件増の92件ありました。

旭川支部については一般相談31件、法律相談6件でした。

##### 3. 各種セミナーから8. 会議関係までを簡素化して説明しました

第1号議案、事業報告が事務局、平川専務理事より報告された。

決算報告・内容・会計方針は、事務局松本常務より報告された。

監査報告、監査方法、監査の結果などについて説明され、財務諸表については、公益会計基準に従い、正味財産増減の状況及び財産状態を正確に示されている。

理事の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められませんでしたと、監事矢萩弘志氏、菅野修氏より報告された。

○ 質疑、公益法人にする目的、メリットの説明を問われ事務局松本常務

より説明された。資料参照(「マンション連合会だより」91号の公益社団法人移行記事に記載されています。)



事務局 松本常務

閉会挨拶 水島副会長から議長を務めていただきました、竹田弘一理事長様に労いを申し上げ、本日までご出席下さいました正会員・賛助会員の皆様にもお礼を述べて平成25年度の通常総会を終了した。

# 日本マンション学会で 現行コミュニティー条項を支持と公表

## 標準管理規約のコミュニティー関連条項削除について意見が公表された

国土交通省の検討会で論議されていることに對し、一般社団法人日本マンション学会は会員を代表する代議委員に意見照会し、同条項を「現行の通り維持することが望ましい」と結論づけたことが、4月20日公表された。

意見照会結果は、現行通り賛成34、反対2、保留2、と公表された。

多数意見は、管理組合の主要な役割は、共有財産の維持・管理で、自治会とは役割が異なるとの検討会の指摘は妥当と主張。一方コミュニティー形成が自治会の役割であるというのは必ずしも一般的ではないと指摘。

一般的なマンションの場合、コミュニティー形成は管理組合運営に役立つとされる展開、清掃や修繕の実施など共有物の直接管理、使用方法の決定と順守など間接管理、生活トラブルの未然防止など共同生活秩序の維持とされ、管理に有益かどうかの証明は困難だが、管理目的を逸脱しない限り「集会で決議されたコミュニティー活動の内容と予算は尊重されるべき」と主張している。

管理費から事実上の自治会費徴収を認めなかった2007年9月の東京高裁判決にも触れ、「コミュニティー形成の重要性を否定したのではなく、任意加入が原則の自治会費の強制徴収を不当と判断したもの」と指摘。

「特段の不都合はなく、これらを削除すべきとの検討会の指摘は不適切」としている。非常災害時に隣組を組織化する動きが出ている点を挙げ「管理組合は生活面まで権力を振るわないよう注意が必要で、住生活の場に多数決原理を持ちこんではならない」等の少数意見があった事も公表されている。

## 「マンションに安心・安全で長く住むための要望書」を提出

4月30日、一般社団法人マンション管理業協会は、太田昭宏国交相に要望書を提出したと発表された。

標準管理規約のコミュニティー条項の「削除はやめていただきたい。国交省には防災・減災などによる国民の安全・安心の確保からも管理組合による地域を含めたコミュニティー形成活動をぜひとも支援、後押ししていただきたい」と山根理事長が要望書提出、発言されたことに、太田国交相から「了解しました」と回答があったとされている。

マンションリフォーム調査、診断、大規模修繕工事、設計、施工、監理

**上原子塗装工業(株)**

札幌市豊平区平岸5条6丁目2-15  
TEL 011-823-5677  
FAX 011-823-5704

エレベーターの制作、販売、工事及び保守管理

**SECエレベーター(株)**  
**北海道支社**

札幌市中央区大通西9丁目3番地33  
キタコーセンタービルディング7階  
TEL 011-271-0800  
FAX 011-271-0858



## 平成25年度 第1回 西・手稲地区連絡協議会

日 時 平成25年6月10日（月） 18時30分より

場 所 西区民センター 視聴覚室

参加組合11組合 参加人数16名

会長 平 川 登美雄

**会長挨拶** 平成25年度の第1回、西・手稲地区協にご出席いただきありがとうございました。

当連合会も4月1日より公益社団法人に認定され、新たなスタートをすることになり、名実ともに社会的に信頼される連合会を目指していくことになり、西・手稲地区協も更なる努力の成果として、今年は会員増を目指し実現に努力して行きたいと思っておりますので、皆様のご協力をお願い申し上げます。

### 内 容

#### 1. 「最新の給水管の更正システムについて」

講 師 日本システム企画北海道営業所

所長 松 下 博 之 氏

一般的に給水管は建築後20年経過で酸化劣化対策が必要で、ライニング鋼管であってもエルボ両端の接合部分に赤錆による閉塞が顕著になる。

「NMRパイプテクター」のメリット、電気も薬品も使わず、配管更新により費用が大幅に削減できる。長期延命。断水工事不要。

現状の劣化状況を知り、将来の給水管更新の問題の方向性を判断する事が大事ではないかとの説明がなされた。

参加者との質疑応答などを交え50分間の持ち時間を終えた。

#### 2. 「最近の相談事例から」

講 師 公益社団法人マンション管理組合連合会

相談員 マンション管理士 馬場 将史 氏

講 話 1. 役員選任など 2. 理事会運営について

**管理組合員のなり手不足から派生する管理規約と現実とのギャップに伴う諸問題**

- ・役員を外部の人に依頼する。
- ・組合員の配偶者を選任する。
- ・役員の選任方法。など、規約を無視した運営がおこなわれている例があることなど。

**「参加組合員から相談事例についての意見交換」**

現在自主管理を行っているが、組合員の高齢化に伴う役員のなり手不足もあり、現役員の負担がおおきくなっているため、管理会社への委託を考えているとの相談について、参加者からの意見交換があり、約2時間の協議会を終了した。

記事提供 地区協幹事長 北島逸夫

総合建設業、内外装改修、塗装、防水、給排水等工事

轟 建 設 (株)

札幌市手稲区前田5条7丁目3-16  
TEL 011-681-3565  
FAX 011-681-6249

# マンション災害時の対応 危機管理策

## 地震が発生した!!

敷地内にある管理棟の前に居住者たちが集まり、エレベーターは緊急停止となった。停電だ。さーアーどうする！ まず始めたことは！

- ① 地震発生直後、数人の防災委員も集まってくれた。早速対策本部長を決めて、災害対策本部を管理棟内に設置した。
- ② 居住者たちには、まず、管理棟内にある安否確認ボードに各戸の安全確認がとれた人数を書き込んでもらい、建物は免震構造で大きな被害はなかつたと確認した後、自宅に戻る居住者にはランタンを貸し出したり、ライトを所持した理事が付き添い対応した。
- ③ そのほかの居住者の方々には、管理棟内避難場所を指示し毛布を配布して、夜をすごすこととした。
- ④ 停電のため居住棟は断水したが、幸い管理棟の水道が直結型だったので、トイレを使用することができた。
- ⑤ 停電の対策として、備蓄品である発電機を稼働させて、携帯電話の充電に役立たせ家族の連絡に活用した。
- ⑥ 投光機を共用棟に設置し、TVも設置し情報収集することにより、居住者に安心感を与えることに気遣った。
- ⑦ 防災委員会の立ち上げ当初は、災害時に行うことの検討、要介護者の定義、居住者の安否確認方法などを決めて、防災訓練を行い、気付いたところから改善していき、災害マニュアルは簡素なもので、基本的なルールと実施事項のみで、誰が読んでも理解できる内容に作成した。
- ⑧ 物資の保管場所や災害時の機材操作の手順などの説明も誰でも対応できるような内容で作成した。災害マニュアルは誰にでも閲覧できるようにしておいた。

防災委員会は、いざというときには、委員の誰もが指揮を取れるようにと、代表と副代表以外の役職は作らないフラットな組織体系にしてある。

東日本大震災時の対応は、この防災委員会のシステムとこれまでの防災活動をとおした知識により、スムーズにおこなわれた。

東日本大震災時に（震度5を体験）災害対応を行った事例の一例として、紹介しました。

横浜市の南西部に位置する10階建て206戸の某  
大型マンションの防災委員会活動報告の事例より

塗料販売

東 亜 合 成 (株)  
札幌出張所

札幌市北区北7条西4丁目1-2  
札幌丸増ビル6階  
TEL 011-757-8733  
FAX 011-709-6014

大規模修繕工事・塗装、防水工事

(株) 伊 藤 塗 工 部

札幌市東区北10条東12丁目3-8  
TEL 011-731-0294  
FAX 011-731-0297

# 不在組合員対策「住民活動協力金」を考える

最近、マンション管理の相談のなかで、意外と多くなってきている問題事だ。

組合員の高齢化や賃貸化が増して、国交省も第三者管理者等を導入しようと標準管理規約改正する議論の中でも役員の担い手不足の例として引用されている。

不在組合員に対して、「住民活動協力金」を課すところも多くなってきている。

この事業は、「不在組合員」は役員になる義務を逃れ、日常的な管理組合活動に労務を提供していない等で、居住する組合員との不公平があるという趣旨、その者に一定の金銭負担を課すことの是非をめぐる争われた。「不在組合員化対策」という趣旨から出てきたものではない。

「住民活動協力金」なるものを制度化すると、居住している者でも、役員にならないとか、清掃活動に出てこない等の管理組合活動に協力的でない者がおり、それに対してはどうなるか、という問題が発生してくることもある。

やはり、不在組合員化対策としては、賃貸化を原則的に制限する等を、規約において措置するのが適切であって、本来的には、入居時点でそのような規約を策定しておくのが適切であり（標準管理規約にはない）。既に、賃貸化が進行しているところでは、不在組合員でも役員になれるようにするとか（平成23年から標準管理規約でなれる）、その組合員に、占有者を自分の「名代」として、マンションのコミュニティ活動に参加するように働きかけてもらうことが重要である。

不在組合員に何らかの金銭的負担を課するというのであれば、総会案内や議案書等の発送にかかる実費相当額を課するのが妥当ではないだろうか。

高齢化は、決して「役員の担い手不足」に直結するものではない。いままでマンション管理に無関心であった組合員が、定年で時間ができ、役員に就任しやすくなりうるということも考えられる。

これに対し、住戸の賃貸化（不在者組合化）という問題は、確かにマンション管理に携わる者にとって深く考えなくてはならないものといえるのではないだろうか。

## 紹介

女子職員の  
新ユニフォーム

(右) 笹森 美穂  
(左) 佐藤 悦子



不動産賃貸借・売買仲介・賃貸管理

副都心住宅販売(株)

札幌市中央区宮の森3条1丁目4-1  
TEL 011-622-3678  
FAX 011-622-6560

## マンション管理基礎セミナー(札幌市)開催のご案内

と き：平成25年7月13日(土) 13:30~16:30

ところ：かでの2・7 大会議室

申込み：公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

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

主催者挨拶 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会 会長 瀬野尾 嘉明氏

第1講『マンションすまいる債について』

講師 住宅金融機構 グループ長 榎崎 智生氏

第2講『総会のススメ』

講師 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

相談員 マンション管理士 馬場 将史氏

第3講『本気で取り組もう！管理組合の改革』

講師 NPO法人 京滋マンション管理対策協議会

代表幹事 谷垣 千秋氏

マンション名、氏名、住所、電話番号を記入し、7月11日までにお申し込みください。

## マンション管理基礎セミナー(旭川市)開催のご案内

と き：平成25年7月14日(日) 13:30~16:30

ところ：障害者福祉センター(おびった)

申込み：公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

旭川市曙1条4丁目1番11

TEL 0166-24-2333 FAX 0166-24-2333

主催者挨拶 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会 旭川支部長 水島 能裕氏

第1講『マンションすまいる債について』

講師 住宅金融機構 グループ長 榎崎 智生氏

第2講『総会のススメ』

講師 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

相談員 マンション管理士 馬場 将史氏

第3講『本気で取り組もう！管理組合の改革』

講師 NPO法人 京滋マンション管理対策協議会

代表幹事 谷垣 千秋氏

マンション名、氏名、住所、電話番号を記入し、7月12日までにお申し込みください。

特 定 建 設 業

畠 山 建 設 (株)

旭川市9条通12丁目  
TEL 0166-22-2261  
FAX 0166-24-2057

防錆剤販売及び防錆工事、管工事(施設丸ごとメンテナンス)

空 調 機 器 監 理 (株)

札幌市中央区南14条西15丁目2-2  
TEL 011-561-0480  
FAX 011-561-0332

## 相談業務のご案内（無料）

- ❖ 相談窓口（電話、来訪による）
  - (1) 一般相談（マンション管理士） 毎週月～土曜日 9時30分～17時00分
  - (2) 技術相談（一級建築士） 毎週水曜日 9時30分～17時00分  
(相談最終受付 16時30分)
- ❖ 派遣相談（随時）（マンション管理士、一級建築士）  
管理組合の要望により随時派遣（日曜、祭日、夜間も可）
- ❖ 7月法律相談会の開催  
相談日 7月17日(水) 時間 14:00～ 担当弁護士 八十島 保 先生  
相談ご希望の方は、7月11(木)迄に事務局へお申し込み下さい。  
お申し込みは、相談内容の概略を記した書面を事前にご提出していただきます。  
詳細は、事務局までお問い合わせください。

## 旭川支部だより

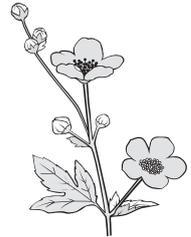
### ■旭川支部「常設相談」のご案内

会場 旭川市役所 第三庁舎 3階会議室  
開催日 7月11日(木)・7月25日(木)・8月8日(木)  
時間 午後1時30分から4時30分

### ■「法律相談会」のご案内

毎月実施（随時受付）先着1～2件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。  
担当 林 孝幸弁護士 相談時間 1時間以内  
(夜間17時から19時の時間帯でも対応します。)

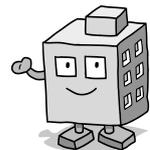
申込・お問い合わせ 旭川支部 TEL 0166-24-2333



## 新規会員紹介

### 正会員

ヴィヴィ旭町管理組合	旭川市旭町1条4丁目841番12
カーサ・シティ表町管理組合	苫小牧表町1丁目5-13
エクセルシオール麻生西管理組合	札幌市北区新琴似8条6丁目5番22
パークステージ真駒内管理組合	札幌市南区真駒内泉町3丁目1番9
ダイアパレス伏古公園管理組合	札幌市東区北18条東20丁目4-20



道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～土曜(祝祭日は除く)午前9時～午後5時  
相談受付時間 午前9時30分～午後5時

〒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  
HP <http://www.dokanren.or.jp> e-mail [mansion@dokanren.or.jp](mailto:mansion@dokanren.or.jp)

