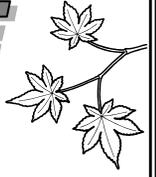


平成25年9月25日発行

第97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



## マンション管理基礎セミナー（小樽市）開催

開催日時 平成25年8月18日（日曜日） 13：30より  
場 所 小樽市民センター 研修室 参加者31名  
主 催 北海道・小樽市・(公社)北海道マンション管理組合連合会

### 開催挨拶

小樽市建設部建築指導課

課長 辻村憲一氏

マンションの管理運営にそれぞれ苦慮されておられることと思います。また、マンションの数が増え、経年過と共に多種多様な問題も多岐に渡り抱えておられると思います。

快適な管理の重要性も問われて来ているものと存じます。今日は、マンション管理士の先生方をお招きし、講演をして戴きまして有意義で日々の暮らしに役立てていただければ幸いですと挨拶された。

(公社)北海道マンション管理組合連合会

会長 瀬野尾嘉明

本日は、ひどい雨の中セミナーに参加下さいました皆様に感謝を申し上げられ、セミナー開催準備に労された小樽支部長、(公社)マンション管理組合連合会松本常務理事より連合会の組織説明されたことと思いますが、今年4月から公益社団法人になってどう変わったのか、レベルアップとして北海道庁・札幌市から他の団体では得られない助成金を受けていることなどで社会的信頼が高まってきている事などの説明がされた。

今朝の北海道新聞に「マンション イン 小樽」、厚生労働省認可のキャリアバンクのマンション管理員技術講習希望広告に、私どもの公益社団法人マンション管理組合連合会が協力事業団として記載されたりして、信頼を保たれていることです。

今日のセミナーが明日への管理組合運営に役立っていただけますようにと挨拶された。

第 97 号 目 次	●	マンション管理基礎セミナー（小樽市）開催	1 P
	●	〃 第1講話「総会運営のススメ」	2～3 P
	●	〃 第2講話「長期修繕計画の作成と見直し」	3～4 P
	●	基礎セミナーのアンケート	4 P
	●	携帯電話の基地局設置に追徴課税	5 P
	●	地区協だより（豊平・清田地区）	6 P
	●	道内分譲マンション管理組合アンケート調査結果発表/脱法貸しルーム違法の是正を求める…	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										

## ◆ セミナー 第1講話 『総会運営のススメ』

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 祝 田 義 男 氏

### 《分譲マンションの現況》

選ばれるマンションにならなくてはならない。分譲マンションの管理となれば管理会社任せがちで一部委託・全部委託を含めると90%が委託管理契約を締結しているのが現状です。選ばれるマンションとは、資産価値があるということであり、立地条件云々はそれはそれとして、管理の質が大いに問われるものである。



小樽市内で1番、2番の戸数を有する大型マンションが自主管理を選択し、マンパワーが充実していたことと、管理に対する意識が高まったことからこそ現在も継続されていることと推測される例がある。

管理会社の担当者や管理員（自主管理の場合は従業員）さんと常に良い関係であることが、管理組合にとって組合員にとって互いに有効なことで、質の良い管理を目指す必須要件なのです。

執行部である理事会と組合員の意見交換の機会は、敢えて言えば総会以外にないかもしれません。

### 「総会」

1. 総会には「通常総会」と「臨時総会」がある  
それぞれの管理規約に確認的に規定している
  - イ. 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始後2ヶ月以内（3ヶ月以内）に招集しなければならない。
  - ロ. 理事長は理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集できるとしています。
2. 「総会は、理事長が招集」  
集会を「総会」と称し、特別な場合を除き、法人格がない組合は管理者（理事長）が、管理組合法人は理事が招集します。（代表理事＝理事長の場合が多い）
3. 理事長以外に招集ができる特別な場合
  - イ. 監事が招集＝業務及び財産の状況があると認めたとき
  - ロ. 組合員が招集＝区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものが一定の条件の中で総会を招集できるのです。
4. 総会とは管理規約では管理組合の「最高意思決定機関」と位置づけしています。
5. 総会に出席して決議権を行使できるのは、区分所有者である組合員です。同居人や賃借人等は組合員の代理人になれば総会に出席し、その組合員の決議権を行使できます。
6. 賃借人等の占有者は、議題の内容に利害関係を有すれば、総会に出席して意見を述べることができます。
7. 管理規約で理事会が必要と認めた者は総会に出席できると規定しています。

次ページへつづく

大規模修繕工事・総合的な施工管理

**(株) 北海道サンキット**

札幌市南区川沿2条3丁目3-65  
電話 011-572-1110 FAX 011-572-1323

設備メンテナンス業務・給排水等管工事

**北海道テクノサービス(株)**

札幌市北区35条西8丁目1-20  
電話 011-758-4030 FAX 011-758-4090

## 1. 総会運営のすすめ

総会の開催準備（2ヶ月～3ヶ月前から）

- イ. 通常総会の場合、前年の事業報告・決算報告、今年度の事業計画・予算案、具体的な修繕案・管理委託契約の更新契約妥結案・役員の選任等があります。
- ロ. 臨時総会の場合、特定の議題、例えば「外壁等の大規模修繕工事实施の承認」や「管理規約改正案」とか、議案が特化している場合が多いようです。

## 2. 開催日を決める

## 3. 議案の作成

## 4. 議案全てに議案の要領（議案書）が必要

「議案の賛否が表明できる内容の議案書」を添付する必要があります。

現実としてもその様な議案書を提出しているのが一般的です。

## 5. 役員の選出

役員候補者を選ぶ作業が必要になります。輪番を主体としながらも立候補を募る場合もあり、総会開催予定日の1～1.5ヶ月前に受け付けして7日～10日前後で締め切ることが多いようです。

## 6. 議事録の記載と議事録署名人

「議事の経過」とは、開会・議題・議案・討議の内容・採決方法、閉会等です。

「要領」とは、経過を知りうる程度に要約した内容で足りる。

「結果」とは、決議を行い、可決、否決となったかを記載します。

「議長」及び「議長が指名した総会に出席した組合員二人」が署名捺印するとしています。

議事録の作成時期に制限がないが、なるべく早く作成するよう努力し、2週間を目安とすべきです。

# ◆ セミナー 第2講話 『長期修繕計画の作成と見直し』

講師 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

技術相談員 伊藤信夫氏

国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン 計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方。

- 1. 長期修繕計画の目的 快適な住環境を確保、資産価値を維持、必要に応じ性能の向上
- 2. 計画期間の設定 (ア) 新築は30年以上（おおよそ30年目の設備関係を含む）  
(イ) 既存は25年以上（大規模修繕周期12年程度2回含む）
- 3. 修繕周期の設定 (ア) マンションの仕様、立地条件等を考慮  
(イ) 既存マンションは仕様・立地条件・調査・診断の結果等に基づく  
(ウ) 経済性等を考慮し、実施時期を集約
- 4. 推定修繕工事費の算定 (ア) 修繕積立金運用益、借入金の返済・金利・消費税の算定  
(イ) 推定工事費の算定

次ページへつづく

総合建設業 サッシ・ガラス・タイル内装

**(株)クワザワ工業**

札幌市白石区中央2条7丁目1-36

電話 011-863-1511 FAX 011-862-1940

建築金物及び板金工事全般

**丸郷板金(株)**

札幌市白石区北郷5条5丁目1-23

電話 011-873-8032 FAX 011-871-0343

5. 収支計画の検討 (ア) 計画期間に見込まれる推定修繕工事の累計金額の検討
6. 計画の見直し (ア) 5年程度(6年)ごとに見直し
7. 長期修繕計画書 (ア) 修繕積立金の改定  
(イ) 長期の計画管理  
(ウ) 一定期間ごとの見直し(計画を確定しているものではない)  
・実施の要否、内容等は事前調査・診断を行い判断

#### 4 項目の管理＝資金管理

- ① 日常管理＝事務管理、管理員管理、清掃管理、建物管理(小修繕)
- ② 計画管理＝年度計画、大規模修繕(長期修繕計画書)
- ③ 定期管理＝法定管理
- ④ 臨時の維持管理＝台風、地震、  
故障、事故

国土交通省 修繕積立金目安額(2011年発表)

延床面積・	当初月額
5,000㎡未満・	218/㎡
5,000～10,000㎡・	202/㎡
10,000㎡以上・	178/㎡
20階建以上・	206/㎡

#### 維持・保全・管理は

1. 快適な生活空間
2. 私有財産
3. 地域の環境、景観の維持であると  
締めくくられた。

#### ★基礎セミナーのアンケート★

参加者31

回答27

マンション区分所有者		広報手段		セミナー参加回数	
現在役員をしている	81.3%	おたる広報誌	29.4%	1回(今回初めて)	35.3%
以前役員をしていた	12.5%	連合会案内状・	64.7%	2回目	64.7%
その他・	6.2%	その他・	5.9%		
計・	100.0%	計・	100.0%	計・	100.0%

「総会運営のススメ」		長期修繕計画作成と見直し		講演時間全般について	
役に立った	64.7%	役に立った	93.8%	長い	14.3%
普通	29.4%	普通	0%	ちょうどよい	85.7%
役にたたなかった	5.9%	役にたたなかった	6.2%	短い・	0%
計・	100.0%	計・	100.0%	計・	100.0%

排気口配水管アルミ物干金物製造・販売 <b>バクマ工業(株)札幌営業所</b> 札幌市白石区本郷19丁目北1-28 電話 011-211-6611 FAX 011-211-6615	建築設備設計リニューアル調査不動産仲介 <b>(株)北洋設備設計事務所</b> 札幌市中央区大通西18丁目1-19 電話 011-641-5160 FAX 011-611-5875
---	---





## 平成25年度 第1回 豊平・清田地区協議会

日時 平成25年8月23日（金曜日）18時30分～17時50分

場所 札幌市民ホール 2回会議室 （参加者31名）

司会 丸山幹事長

会長 中村 勉

### 会長挨拶

本地区協議会参加への感謝、新会長就任の挨拶がなされ、菅野前会長への慰労と感謝を述べられ、本日の開催内容の説明、地区協議会の会員増への協力依頼等の挨拶があった。

### 第一部 「最近のマンショントラブルと対応」

講師 道マンション連合会 相談員 マンション管理士 祝田 義男

総会での議決権行使 （1個1議決権、5戸所有者の行使）

役員資格（無資格者） （区分所有者ではなかったご主人の理事選任）

管理会社との委託契約 （総会決議前の管理会社から契約締結）

大規模修繕 （管理会社の意向）

孤立死 （孤立死の風評被害）実例をまじえて講演された。

### 「新役員のためのマンション管理の基礎」

講師 道マンション連合会 相談員 マンション管理士 馬場 将史

新役員引継ぎ時の確認事項

- ・総会決議事項（修繕等）の確認と実施（理事会は、総会承認事項を実施する機関である）
- ・事業計画と予算の確認とスケジュール管理（事業計画と予算のリンク）
- ・保存行為の実施（理事長・理事会の権限として）
- ・管理会社との委託契約の内容確認（特に、管理費の出納業務関係）
- ・決算書の見方（新会計年度における管理組合資金の確認）などの講演がされた。

### 「最新の給水管の更正システム」

講師 日本システム企画（株） 北海道所長 松下 博之 氏

- ・建物の給水管は、築後20年経過で酸化劣化対策が必要。一般的に給水管は、ライニング鋼管で、エルボ両端の接合部分に赤錆による閉塞が顕著になる。
- ・配管取替不要、現在の管を更正させる最新システム、NMRパイプテクターの特徴と効果～保証～実績の説明で、製品保証10年、効果なき場合は返金保証、断水工事不要等の説明があって、現在の劣化状態を知り、将来の給水管更新問題を考えて劣化診断の重要性を話された。

### 第二部 「相談事項」

◎組合員である主人の了解のもと、妻が理事となった場合の総会での議決権行使は？（行使者は、組合員が原則であるが、理事になることの了解は、妻に任せているとも思われるが、やはり夫婦間であり、また代理人での行使には委任状の提出が必要）。

### 閉会挨拶

本協議会の活用、会員拡大への協力要請等、宮本副会長より挨拶があり終了された。

建築・左官・タイル・ブロック工事・内装仕上

**(株) 真 生 工 業**

札幌市東区東苗穂12条3丁目23-27

電話 011-791-0566 FAX 011-791-8568

ハウスクリーニング・排気口フィルター

**(株) エコクリーニング**

札幌市中央区北3条東3丁目1-35

電話 011-223-6330 FAX 011-223-6331

## 道内分譲マンション管理組合アンケート調査結果発表

調査対象は24市町村にある3,876件で、40.4%に当たる1,565件からの回答。

大規模修繕の実施状況については、築10年以内では0.9%、築20年以内では78.1%、築30年以内では95.6%、築30年以上では95.5%が経験があると答えている。

修繕工事費の捻出方法は、84.4%に当たる962件が全て修繕積立金で賅ったとしている。

1981年の現耐震診断以前に建てられたマンションでの耐震診断は、79.4%に当たる227組合が未実施と回答があった。診断を受けて安全とされた37件(12.9%)耐震改修が必要と診断されたのが14件(4.9%)だった。

今後の大規模修繕検討状況	
外壁修繕	65.1%
屋上防水	56.0%
鉄部塗り替え	41.4%
給水管	41.3%
配水管	38.5%
エレベーター	28.2%
インターホン	11.3%
オートロック	5.4%
その他	13.0%

今後の大規模修繕の検討状況に関して、980件が検討していると答えている。

長期修繕計画の有無では82.6%が「ある」築31年以上では39%が「ない」とで、築年数が古い程作成されていないケースが多い。

建て替えの検討については「具体的に検討している」が1件「検討しているが、問題が多く進んでいない」が17件当面は改修で対応する」が266件などとなっている。

管理運営での不安について、「居住者の高齢化」が66.4%で最多。「理事の選任が困難」が45%、「大規模修繕の実施」が40.9%、「無関心な居住者の増加」が39.7%、「修繕積立金の不足」24.7%、「耐震化」15.3%だった。

調査をした道建設部建築指導課では「高齢者にも配慮した情報提供に務めたい」と話し、13年度は道内7市で延べ10回のマンション管理基礎セミナーを企画、順次開いている。

### 脱法貸しルーム違法の是正を求める

平成25年7月30日、太田昭宏国交大臣の記者会見の中で「都道府県等に情報収集や違法物件の検査等をおこなった現状について」の質問について、「違法貸しルームは建築規準法に違反している火災など居住者に危険が及ぶなどで、居住者の安全を確保が最優先であり、違反の是正を求めていく」と回答された。

建築士、建設業、不動産業等のマンション管理の関係団体に対し脱法貸しルームの改造に関与しないよう通知を发出された。

給排水、消化・換気設備・土木設計工事

**(株)フォルテック**

札幌市中央区南5条東3丁目  
電話 011-531-1611 FAX 011-531-3851

防水工事

**日新建工(株)札幌営業所**

札幌市白石区北郷2402番地29  
電話 011-871-6380 FAX 011-871-6382

## 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）
- ❖ 10月法律相談会の開催  
相談日 10月16日(水) 時間 14:00～ 担当弁護士 石川 和弘 先生  
相談ご希望の方は、10月10日(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

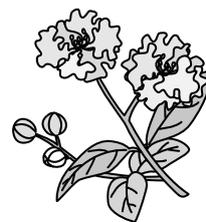
### ■旭川支部「常設相談」のご案内

会場 旭川市役所 第三庁舎 3階会議室  
開催日 10月10日(木)・10月17日(木)・10月24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。)

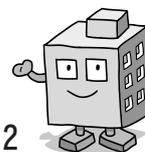
申込・お問い合わせ 旭川支部 Tel 0166-24-2333



## 新規会員紹介

### 正会員

エスポアシティ札幌Comfort Place管理組合 札幌市東区北6条東6丁目1-2  
コーポ澄川台管理組合 札幌市南区澄川5条3丁目8-32  
ピアリッチ円山管理組合 札幌市中央区円山西町8丁目5-1



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)

