

マンション連合会だより

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



【も く じ】

- 災害とそのリスクに対処する！…………… 2
- 総会 Q & A…………… 3
- マンション生活の将来のために・・・！………… 5
- 親族を名乗る不審電話に注意！／定期総会のご案内 … 6
- マンションと異常気象…………… 7
- 最高裁、高圧一括受電導入総会決議無効の判決… 8
- ちょっと教えてマンション管理 Q & A / 民泊（住宅宿泊事業法）施行後の状況… 9
- 北海道マンション管理講習会から…………… 10
- （公社）道管連マンション管理講習会から………… 12
- 地区協だより…………… 14
- 道管連「各委員会」からの報告…………… 15
- 相談件数一覧 平成30年4月～平成31年3月… 20

災害とそのリスクに対処する！

災害と被害の関係を理解する

昨年7月の西日本豪雨、9月6日の北海道胆振東部大地震で多数の被害者が出た。「災害は忘れた頃にやってくる」と、昔から災害への心構えが言われてきた。ところが昨今の災害は同時多発型、数珠繋ぎ型、繰り返し型、かつ広範囲である。そのような昨今の災害に、管理組合と居住者は備えなければならない。

災害と防災の定義

災害対策基本法の第2条の定義で、災害とは「暴風、竜巻、豪雨、豪雪、洪水、崖崩れ、土石流、高潮、地震、津波、噴火、地滑り、その他の異常な自然現象又は、大規模な火事若しくは爆発、その他その及ぼす被害の程度においてこれらに類する政令で定める原因により生ずる被害をいう」とあり、防災とは「災害を未然に防止し、災害が発生した場合における被害の拡大を防ぎ、及び災害の復旧を図ることをいう」とある。

災害・人災とマンションの立地

災害は、自然現象や人為的な原因によって、人命や社会生活に被害が生じる事態を指す。

これに似たような災害をもたらすことが団地・マンションの周辺や通学、通勤の道にないかを確認しておきたい。災害を察知するには台風や豪雨は、前線などの動きを広範囲に認識し、それがどのように影響するかを想定したい。私たちは「大丈夫だろう」という不都合なバイアス（偏見）を持つことで、被害を大きくする。河川の近くや崖の下のマンションは、過去に災害に遭っていないことが安全であることの証明にはならない。住んでいる団地・マンションの周辺環境を再認識し、できれば管理組合が主導して「災害発生危険場所発見隊」などを開催し、小学生から高齢者まで多くの参加者によって周辺環境を確認し、さらに、その対策もみんなで考えることで防災意識が高まる。

団地・マンション内の災害・被害想定を

自分が住んでいる団地・マンションで想定している災害とその被害は、複数考えられるだろう。内外の環境と建物自体の耐震、台風や突風などで屋上の防水シートなどが剥がされないかなど、管理組合としての想定が必要だし、事前の点検や補修も実施したい。さらにハザードマップなども確認し、先述のとおり、災害と被害の関係は想定以上になるという最悪状態を想定しておきたい。河川、海、山などが近い場合は、とくに災害想定を話し合い、管理組合と居住者が共有しておきたい。専有部分では、地震に備えて家具の固定が必須である。

台風や突風などでは、すべての窓をきちんと閉めること。風などの状態を確認しようと窓を開けるときには、他のすべての窓が閉まっていないと、風が吹き抜けるので、突風が大きく流入して思いもしない被害をもたらす。玄関ドアを開けた途端、突風でドアが閉めかかったので、手でドアを掴んだが、風の力に及ばず、親指を残して4本の指を欠損した事故もあった。(アメニティ新聞)

総会 Q & A

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



多くのマンションにおいて、定期総会の時期になりました。

毎年、相談室に総会に関する相談が多数あり、今回、総会が適正に行われるよう、相談が多い事項をテーマとしましたので参考としてください。

Q 招集通知の内容？

A 通知内容は、総会の日時と場所、議題です。

- ・通知に「その他」という議題を見ますが、議題は、あらかじめ通知されたものに限られるので「その他」という記載は、規約に別段に定めがある場合を除き、効力がないと解釈されています。
- ・議題の内、管理規約に規定されている規約改正等の特別決議事項には、組合員がこの議題を総会前にあらかじめ賛否の判断ができる程度に具体的な内容及び説明書である「議案の要領」をも通知しなければなりません。

Q 追加議題の取扱い？

A 招集通知期間内に追加議題の通知が組合員に発せられた場合、同一の総会で審議することができます。この場合、議決権行使書面を提出済みの組合員もいると考えられ、議決権行使書面の再発行も必要になります。

Q 委任状を持たない代理人の議決権の行使（区分所有者の家族）？

A 区分所有法では、代理権の証明方法に関する規定はなく、組合員の家族が委任状なしで出席し、議決権を行使することは特別な事情がない限り、許されると解釈されています。

しかし、管理規約に「代理人は、代理権を証する書面（委任状）を事前に理事長に提出しなければならない」との規定がある場合は、これに従うべきであり、委任状を提出する必要があると考えます。

Q 総会において、議長が退場を命ずることができるか？

A 議長は、総会の議事を適正に整理して、議場の秩序を維持することにより、総会の決議が適法になされるように注意して総会の運営をなす権利と義務を負っています。

よって、議長の指名なき発言、議長の発言の制止を無視して発言を続ける者、総会中に大声や怒声を張り上げ、秩序ある審議を妨害する者、議場において暴力行為を行った者等に退場命令が出せると考えられます。場合によっては、退場命令に反して、不退去の状況の違法性が高い場合（不退去罪）、警察に通報して処理してもらうこともできます。

なお、当然、議長も法令、管理規約に準拠した総会運営を行わなければなりません。

Q 白紙委任状の取扱い？

A 受任者の氏名、委任内容の記載のない、いわゆる白紙委任状（委任者の氏名・押印がある）も有効なものとして取り扱うことができ、提出を受けた管理者等において、適時処理（賛否などについて、管理者等に任す趣旨と解釈）することになります。

なお、「受任者の氏名の記入のない場合は、議長に一任とみなす」との記載は、議長が特定されていない場合は、トラブルのもととなることもあり、記載は避けるべきです。

また、委任状に受任者を議長と記載されている場合は、総会中に議長が変わっても有効です。

Q 委任状の提出なき場合は、賛成とみなすとの取扱い？

A 区分所有法は、議決権は、総会出席での直接行使、議決権行使書での行使、代理人での行使以外の方法を認めておらず、組合員が意思表示（委任状の未提出、行使していない）をしていないのに「賛成とみなす」との取扱いはできません。

Q 議決権行使の書面に議案ごとの賛否の記載がない場合の取扱い？

A 議決権行使書は、区分所有法が認めている組合員が書面により、自らの意思表示を行うものであり、組合員の意思が確実に表明されるものであり、管理者等や議長が賛否の判断を明確に判断ができるものです。

賛否の記載がない以上、積極的に賛成しているとは言えず、これを賛成と見なすことは望ましくなく、このよう場合を想定し、あらかじめ議決権行使書に「棄権と見なす」旨、記載することは問題がありません。

また、議決権行使書に「保留や多数決に従う」との記載の場合、組合員が積極的に賛否の意思表示をしているとは言えず、棄権したものと取扱いすべきと考えます。

Q 総会議事録の作成者？

A 総会の議長が作成義務者です。（区分所有法第42条、標準規約第49条）

管理会社に議事録の素案の作成を委託することはできますが、議長は、その内容の確認をしなければならず、管理会社が作成義務者ではありません。

議事録の内容は、議事の経過の要領（要約したもの・・質疑応答で重要なもの等）と結果（採決の方法や結果（賛否））を記載することになります。

反対や棄権があるに満場一致で承認との記載は、結果は、承認であっても不適切です。

Q 議事録の保管と閲覧？

A 議事録は、管理者（理事長）がいるときは、管理者が保管します。（一般的なマンション）

保管場所は、区分所有法に規定がありませんが、管理規約と同様に保管場所を建物内の見やすい場所に掲示しなければなりません。

また、利害関係人（区分所有者、専有部分の賃借人、抵当権者、専有部分の購入予定者、その仲介業者等です。）の請求があったときは、正当な理由がある場合を除き、閲覧を拒めません。

保管期間については、区分所有法に規定はありませんが、組合員の権利義務の定めやルール等を定めた議案等もあり、半永久的に保管する必要な議事録もあり、よって、全議事録を保管することが望ましいと考えます。

罰則・・20万円以下の過料

- ・ 議事録の保管義務違反
- ・ 議事録の閲覧拒絶
- ・ 議事録の不作成、
- ・ 議事録が事実に反し、故意または過失による虚偽記載

<参考文献> (財) マンション管理センター発行「マンション管理組合総会運営ハンドブック」

マンション生活の将来のために……!

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）福井利勝氏



分譲マンションで生活していると分譲マンション特有の環境があることはご存知でしょう。分譲マンションという一つの建物の中に「区分所有者個人が所有する専有部分」と「区分所有者全員が所有する共用部分」があって、大勢の人たちが共同生活を営むので、その住まい方には戸建て住宅、賃貸マンションとは違った生活上のルール、制約があること。戸建て住宅と賃貸マンションは、一般的に所有者は一人である場合が多く、建物・土地の維持管理もその所有者の責任において意思決定して行うことができます。一方、分譲マンションは、一つの建物に複数の住戸があり、複数の所有者（区分所有者）がいます。エントランスホールから各住戸までには廊下や階段等があり、それら全部でひとつの建物ができあがっているのです。分譲マンションを購入するということは、住戸（専有部分）のみではなく、共用部分も購入することになります。共用部分は各個人が自由勝手に使い方や変更することは行えないことは当然のことです。区分所有者全員が共同で管理しなければならないこととなります。その区分所有者全員で共同して管理するために管理組合があります。

上記で述べたことを念頭にしてマンションの将来を考えていくことが必要です。

マンション生活の将来を考える場合には、マンション全体のハード面（建物・設備）とソフト面（管理運営）と、そして、区分所有者本人及び家族について考える必要があります。

新築で入居してもマンション全体の建物・設備の維持管理を充分に行っていないと傷みが大きくなります。そのためにマンションでは概ね12～15年周期で大規模な修繕工事を行い、建物・設備の維持管理又は改修を行っています。この修繕・改修工事を充分に行っていないとマンションの劣化・陳腐化が進み、マンションという財産の価値が下がることとなります。この修繕工事等をどの様に行うか、また、マンションのルールに基づいた管理運営をきちんとしているかも重要なこととなります。もし、区分所有者の方が誰かに専有部分を相続又は売却する場合にマンションがしっかり管理維持されていたならば喜んで相続してくれるでしょう。そして、売買もスムーズに行われると思います。劣化・陳腐化が進んだマンションは誰も相続しない（相続放棄）ことになり、売却できないことにもなります。

マンションのルールを定める法律『区分所有法』の第三条には、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」となっています。

「組合」という言葉のイメージから参加自由と印象を受けますが、マンションに区分所有者が2人以上いれば、上記の法律により自動で成立し、自動的にそのメンバーとなります。また**区分所有者である限り、管理組合から脱退することはできません。**

そのため、他人事ではないという高い意識を持って、マンション管理に協力することがマンション管理の質を高めることに繋がり、また、自己財産の保全にも繋がります。

マンションの総会とは管理組合の最高意思決定機関であり、総会のルールは法律等によって明記されており、何を決議すべきかについても定められており、規約の変更、理事の選任・解任、共有部分の管理に関わる事項など、マンション管理に関することは、原則として総会で決議されなければなりません。もちろん、管理会社の変更も総会議案となり、マンションの管理において総会を無視することはできません。

マンションで生活するための根本ルールで、マンションと言う『コミュニティ』において、一人暮らし

しから拡大家族までの様々な家族構成、異なる価値観・ライフスタイルの方などが共同利用しており、全員が守らなければならないルールを定めたものが『管理規約』で、「マンションの憲法」とも言われています。標準管理規約は国土交通省が「マンション管理適正化法」に基づいた指針に沿って公表したもので、ほとんどのマンションの管理規約はこれに準じて作成されています。

マンションには区分所有者一人の所有部分（専有部分）は所有者個人が維持管理しますが、マンションには、全区分所有者が共有(共用)している部分（建物の躯体部分、エントランス、廊下・階段などと設備部分（エレベーター等））があり、その維持管理は管理組合が行いますので各区分所有者が関わることになっています。その維持管理(自己が関係する財産の管理)について決めるのが総会です。

自分の財産管理に関心にならないために、総会に出席することはマンションで生活するうえで大切ではないでしょうか。そして、共同の財産を所有している他の区分所有者(組合員)の方と繋がりを持つ場所でもあるのです。その繋がりには昨年9月の胆振東部地震の際に必要な性を強く感じた方もおられると思います。

区分所有者（組合員）本人が出席できない場合は、管理組合の理事長に届け出て代理の方に出席してもらうことができます。（代理の方についての資格も決められています。）



親族を名乗る不審電話に注意!

2月11日の夜から2月12日にかけてね札幌市と小樽市のお宅に、息子や兄を名乗り「明日の昼、同級生に会いに行くので家に行く」などのサギと思われる不審電話が複数入っています。これまでの手口では、犯人は

「旦那がいる女性を妊娠させた」「会社の金をなくした」「株で失敗した」

など様々なトラブルを装い、お金を振り込ませたりね他人が直接取りに来たりします。

息子などの親族を名乗っても電話でお金を要求する話をされたら、サギを疑って必ず警察に相談して下さい。

北海道警察本部 生活安全企画 特殊詐欺抑止対策係 011-251-0110 (内線3027)

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

定期総会のご案内

- ・開催日時：令和元年5月31日（金）15時00分～16時30分
- ・会場：ポールスター札幌 2階セレナード
札幌市中央区北4条西6丁目（TEL241-9111）

(懇親会)

- ・会場：ポールスター札幌 2階メヌエット17時00分～19時00分
- ・参加費：1人 5,500円

定期総会終了後、賛助会員・正会員の交流を目的とした懇親会を開催しますので、多数ご参加ください。

マンションと異常気象

道管連 技術相談員・1級建築士・マンション管理士
有限会社 いたう建築事務所 所長 伊藤 信夫 氏



1 初めに

厳しい冬の寒さも去り、春らしい温かさを感じる今日このごろですが、年々最低温度が下がっているように感じます。異常気象のためでしょうか・・・

今冬の相談事例に・中間階に住んでいるが、上階からの漏水がある。マンションで排水管給水管の凍結はないのか等冬季限定の問題がありました。

2 上階からの漏水について

原因は外部か内部か・・・冬季に外壁の外からの浸水の可能性は少ない（雨が降っていない）、中間階では屋上からの可能性も非常に少なく外部からの可能性はまずないであろう、残るは内部での問題・・・上階で水をこぼしたなら一時的で終わる、結露水の浸透なら冬季間発生する可能性が大了。相談事例以外で私の建築事務所としての関係にもこういった事例が結構あります。

基本的に室内の結露は、設備に不備がない限り住んでいる人の維持管理の問題といわれています。南側の部屋で起きる結露、北側の部屋で起きる結露がありますが、上階からの漏水は北側の部屋で起きる結露が多いです。北側の部屋は、使われていない、あるいは納戸として使っている、子供部屋として使っている等日常の目が届いていないような使われ方が多いようです。結露水を毎日拭き取る、暖（熱）を取る等の管理が大変なようです。最終的には窓の改修、壁断熱の向上等リニューアルをしているようです。

3 排水管給水管の凍結について

マンションにおいて排水管、給水管の凍結は起きるのか？・・・

通常の使用で凍結が起きたと聞いた事はありませんが、長期に留守をしていて、端で最上階の住戸でしたが凍結の事故が起きたことがあります。

上下階や左右に住戸がある場合は凍結の事例を聞いた事はありませんが少なくとも、端の住戸で、正月等長期に留守をするときは、排水管トラップ部への不凍液注入、ガス湯沸かし器・給水管の水抜き等注意が必要でしょう。

4 終わりに

最近よく観測史上初の言葉を聞きますが、建物は立地場所の気象等に対応するよう地域によって色々な条件（係数等）が決まってきます。札幌も冬季夏季の最低最高温度、風、雨等観測史上を大きく超えるようであれば『想定外』となり、問題が起きることも考えられます。特に北側の結露、給排水管の凍結は、マンションといえども十分注意が必要となるでしょう。

最高裁、高圧一括受電導入総会決議無効の判決

「総会決議は専有部分に及ばず無効」

総戸数500を超える札幌市の団地型マンションで、高圧一括受電方式の導入が総会で可決されたにもかかわらず、電力会社との電気供給契約を解消しなかった区分所有者2人のせいで同方式への変更ができなくなったなどとして、導入を推進していた管理組合専門委員会の元委員が、同方式を導入できれば支払う必要のなかった電気料金相当額(導入予定時期から提訴2カ月前までの約5カ月分差額約9000円)を「損害」と位置づけ、区分所有者2名に不法行為に基づく損害賠償を求めた裁判で区分所有者の責任を認め、電気料金相当額の支払いを命じた一・二審判決について、最高裁第3小法廷は、3月5日、マンション管理や建て替えなど定めた区分所有法に基づき、決議は専有部分におよばず「無効」との判断を示した。原告(賛成派住民)の訴えを認めた一審札幌地裁、二審札幌高裁の判決を破棄し、原告の逆転敗訴が確定した。

管理組合は、平成23年ごろから、通常の契約と比べて電気料金が割安になる「高圧一括方式」による専有部分への電力供給の導入検討を始め、平成26年8月、4分の3の特別決議で同方式の導入を可決した。翌平成27年1月の臨時総会において、高圧受電方式への変更をするため、電力の供給に用いられる電気設備に関する団地共用部分につき建物の区分所有者等に関する法律に基づく規約を変更し、規約の細則として「電気供給規則」を設定する旨の決議(平成26年8月の総会決議と合わせて)「本件決議」がされた。

管理組合は平成27年2月、本件決議に基づき、個別契約を締結している区分所有者等に対し、その解約申し入れ等を内容とする書面を提出するよう求めたが、本件決議に反対していた住民2人は、定期点検による停電で生活に支障が出るなどとして書面の提出を拒否したため、管理組合は、一審、二審の原審判断を踏まえ、北海道電力に対し反対者の電気供給契約の解約を申し入れたが、約款上の理由からできない旨の回答がなされた。

このような経緯から管理組合は、平成29年8月の総会で平成27年1月の臨時総会決議を廃案決議したが、賛成派の住民1人が反対者2人に対し計約1万円の損害賠償を求めて提訴した。

区分所有法は、マンション共用部分の変更や管理は住民が集会で決議すると規定しているが、岡部嘉代子裁判長は「個別契約の解約は専有部分の使用に関する事項であり、共用部分の変更や管理ではない」と指摘。解約を義務付けた決議も効力がないとして「解約しないことは不法行為を構成するものとはいえない」と述べた。

経済産業省によると、一括受電の導入は全国で年々増加。昨年末時点では推定約60万戸に上る。ただ、賛成多数でも一部住民の反対で実現せず、住民同士のトラブルに発展する場合もあるという。今回の判決は一括受電を巡る住民間の合意形成の指針となりそうだ。(北海道新聞)

※高圧一括受電とは、

マンションなどの集合住宅において、集合住宅全体で電力会社と高圧電力契約を行い、各専有部分利用者は高圧電力契約者と低圧電力契約することで、電気の供給を受ける電気契約の方法。高圧電力料金単価と、低電圧料金単価の差によって、電気料金を引き下げることができる。

貯水槽を持つマンションで、水道局から水を一括(一つのメーター)で安く購入し、管理組合が専有部分や共用部に給水することと原則的には同じ方法である。

ちょっと教えてマンション管理Q & A

「ベランダの手すりに布団を干したい」

Q. マンションの規則（使用細則）に「ベランダの手すりに布団を干さないこと」というのがありますが、住人より「洗濯物を干すとベランダがいっぱいになり、どうしても手すりにかけて干すようになるので、話し合いで規則を変更したり手すりに干せるようにしてほしい」との要望があります。理事会としてはどのような対応をすればよいでしょうか。

A. 通常マンションの使用細則には、当該専有部分の使用にあたり、禁止行為として「ベランダの手すり、または窓枠などに寝具、敷物、洗濯物などを干すこと」と定められていることが多いようです。この場合、ベランダの手すりに布団を干せるように使用細則を変更すれば可能です。言い換えると総会において組合員および議決権の過半数の賛成があれば布団を手すりに干せることになります。しかし、布団を手すりに干す行為が使用細則で禁止されている理由として

- (1) 万一落下した時大変危険である。
- (2) マンションの美観を損ねる。
- (3) 下の階のほこりやゴミが落ちる。などが考えられます。

ですから、理事会としては、何故布団を手すりに干す行為が禁じられているのかを住人に周知徹底し、そして、干し方を工夫してベランダの中になるべく干すように呼びかけるべきでしょう。それでも手すりに干したいという要望が強い時は、総会に議案として提出することになるでしょうが、その場合理事会で万一の落下に対しての対策や美観を損ねないような干し方の条件を検討しておく必要があります。そして、ただ使用細則の変更の議案を提出するのではなく、検討した条件（付帯条件）をつけて総会へ提出するのがよいでしょう。付帯条件の例としては、次のようなものが考えられます。

- (1) 干す時間を限定する。
- (2) 落下防止の留め具を必ずつける。
- (3) たたかない（ほこりや音がでないようにするため）

他にも各マンションによって異なった条件が考えられると思います。

（合人社計画研究所）

民泊（住宅宿泊事業法）施行後の状況

平成30年6月15日施行の住宅宿泊事業法による民泊の状況についての現状です。

住宅宿泊事業の届出件数は、法施行後も着実に増加。3月15日時点で、全国の住宅宿泊事業の民泊利用の宿泊者数は増えていて、東京都が最も多く、次いで北海道、大阪府であった。

利用者は日本国内に住所がある人が23% 海外からが77%で海外からの宿泊者数を国籍別でみると1位が中国、2位が韓国、3位がアメリカ、4位がオーストラリア、5位が台湾です。

		札幌市	北海道 (札幌除く)	東京23区	大阪市	福岡県
1	届出提出件数 事業廃止済件数	570	140	1,214	179	164
2	届出提出件数 事業廃止済件数	1,614 97	414 7	4,614 178	1,812 64	769 16

1. 平成30年6月15日

2. 平成31年3月15日

データは民泊制度ポータルサイトのデータを利用しています。

平成30年6月施行後 仲介サイトを通して等で違法民泊物件に対してのサイトへの掲載などを削除要請したり、行政による違法物件の調査等により違法な民泊物件の利用は減少していると思われます。

データで札幌市での事業廃止済件数の割合が高いのは、届け出の時は消防法上の適合審査の要件が必要とされていませんが、届け出後 消防審査で不適合を指摘されその対応ができない物件が廃止届をした為と思われます。

現時点で違法な民泊物件は減少して来ていると思われませんが、サイトにも登録せず何らかの方法で集客を行い無届の民泊を実施している物件については、行政としても確固たる証拠が掴めなければ対応が前よりも難しくなったとの判断をされています。

2019. 4. 8 チュリス札幌第2管理組合 蝦名 真人

北海道マンション管理講習会から

(公社)道管連の主要事業として、北海道から委嘱を受けて行う表題の講習会があります。道内各都市で各地区の管理組合を対象に10回開催するもので、今回は江別市、函館市の講習会の概略を紹介します。

江別市会場 平成31年1月25日(土) 江別市野幌公民館、

主催：北海道建築指導課、江別市建設部建築指導課、(公社)道管連

主催者を代表して江別市建設部建築指導課係長大久保亜希子氏が挨拶、昨年の地震災害後としてはタイムリーな講習会である、講習会の内容を自らの管理組合に生かすことを望むと訴えた。

第1講 理事長の権限と責務 (最近の相談事例を踏まえて)

講師：(公社)道マンション管理組合連合会相談員、マンション管理士 福井 利勝 氏

理事長は「快適なマンション生活のため」

理事長は住民が快適なマンション生活を送るために次の責務を負っている。

1. 将来に向かって負の財産としないための維持管理、ハード(建物・設備)、ソフト(組合業務)少なくとも相続の際に相続放棄対象としないよう。
2. 災害対策 自然災害等発生時の対応に備えなければならない。
 - ・ライフライン対策:停電・断水・ガス
 - ・避難対策:高齢者・要支援者への対応
 - ・災害時用備品対策:非常食・避難用具等

これらの実現のため、理事長は権限と責任を負っています。

質問：理事長のなり手がいない、とすれば・・・/善管注意義務と一般の注意義務は・・・

役員に債務は生ずるのか・・・

第2講 2018年9月胆振東部地震から建物、施設を中心とした教訓

講師：(公社)道マンション管理組合連合会技術相談員、一級建築士 廣瀬 茂樹 氏

1. 北海道胆振東部地震の特徴の解説
2. 地盤の液状化、地盤の陥没についての解説
3. 建築基準法の耐震基準についての解説
4. エレベーターの対策他について

質問：耐震診断の手続きについて/耐震診断・耐震補強についての行政の補助は・・・

函館市会場 平成31年3月2日(土) サン・リフレ函館大会議室

主催：(一財)函館市住宅都市施設公社、NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

後援：(公社)道マンション管理組合連合会

主催者を代表して(一財)函館市住宅都市施設公社事務局長上岸庸晃氏より、日頃「快適な住まい普及」を目指しているが、昨年9月の胆振東部大地震、台風の北海道上陸など災害時の対応が求められている。本日の講習会が有益となるようにして欲しいと挨拶された。

講座は「マンションの二つ老いに立ち向かう」をテーマに各講師から講演された。

第1講 今回の地震から建物・施設を中心とした教訓

講師：(公社)道マンション管理組合連合会技術相談員、一級建築士 間口 和博 氏

1. 北海道胆振東部地震の特徴： 停電、断水、エレベーターの停止、地盤の陥没・液状化等
2. 地盤の液状化：札幌市が検討している液状化対策⇒地下水位低下工法、格子状地中壁工法等
3. 建築基準法の耐震基準：人々の命、建物財産の保護。建築機能、既存不適格の基準

「震度7でも倒壊しないと言う誤解」、「北海道で想定される地震リスク」等解説

4. エレベーター対策他： エレベーター内に防災キャビネットの設置（懐中電灯、水、簡易トイレ等）
5. 防災意識の醸成・実行：今何をするか！ 非常持ち出し品の点検、家庭備蓄用品の確保
管理組合の対応と課題⇒北海道胆振東部地震から必要だったと思った備えの解説

第2講 マンションにおける災害時の再生可能エネルギーの展望

－恒常的費用の削減について－

講師：函館マンション支援センター（株）エスSティ 森田修弘、（株）サンライト 小林 裕司 氏
「電子ブレーカー設置による経費の削減」

- ① 共用部の200V低圧電力（エレベーター等の動力電力）契約を負荷設備契約から主開閉器（電子ブレーカー）に変更することによって電気料の削減を図ることが出来る。16kwの契約を7kwに下げても正常に作動した。変更後1ヶ月では、9kwの基本料金分11,367円が節約できた。電子ブレーカーの設置工事費約340,000円（税別）がかかるが、2.5年で償却できる計算だ。
- ② 負荷設備契約（従来）のは、エレベーターやポンプなどを全て同時に稼働場合の総容量に応じた基本契約であるが、設備が同時フル活動する確率はきわめて少ない。非必要以上の無駄な基本料金を永年支払っていたことになる。主開閉器契約（電子ブレーカー）の基本契約の1kw料金は北海道電力では1,263円となっている
- ③ 一般的な主開閉器（ブレーカー）容量30Aでは、少しでも容量をオーバーするとブレーカーが落ちてしまうが、電子ブレーカーは35Aが流れてもブレーカは落ちない。また、57Aが流れた場合でも29分間ブレーカーは落ちないという。

第3講 マンションにおける非常用電源装置（プロパンガス使用）について

講師：函館マンション支援センター（株）アクアブレス 大泉 泰則 氏

「非常用LPガス発電機」ジェネラック社製の紹介

- ・LPガス使用の発電機のメリット
 - ① ガソリンや軽油に比べてほとんど劣化しないため、長期間を経てからの使用に信頼性がある。
 - ② 認可を受けたトラックでポンペを運ぶため、油類の運搬より利便性に優れている。
- ・非常用発電機（27KVA：三相単相出力）の運用
 - ① 集会所全域の館内照明と集会所全域のコンセントの使用が可能
 - ② コミュニティセンターの空調の使用が可能
 - ③ エレベーター1基程度の使用が可能
 - ④ 給水ポンプの使用が可能
 - ⑤ 平常時における電力ピークカット運転
- ・その他
 - ① LPガスの備蓄について
 - ② 保証・メンテナンス期間 機器保証
1～3年、フルメンテナンス料10年間12万円／年（8～22kw）



(公社)道管連マンション管理講習会から

(公社)道管連では札幌市内の各地区協支部が主催するマンション管理講習会を行っています。今回は西・手稲地区連絡協議会、小樽支部の講習会の概略を紹介します。

第4回「道管連札幌地区」マンション管理講習会（西・手稲地区区連絡協議会主催）

開催日：平成31年2月7日（木）18時10分～20時00分

場 所：エルプラザ（札幌駅北口）4F大研修室 20人参加

講演「いざという（災害）時のために」～共助としての管理組合、自助としての組合員の備え～

講師：(公社)道管連一般相談員 マンション管理士 福井 利勝 氏

1 災害時対応の種類

- ① 公的備えと対応(公助)、② 地域的団体での備えと対応(共助)、③ 自己の備えと身の保持(自助)、このほかにお互いが助け合う(互助)がある。

2 管理組合の備えと対応

- (1) 災害発生時の役員の行動マニュアル ①現役員OBの協力体制の確立 ②居住者名簿の整備(要支援者の把握) ③担当役員不在時の対応方法(臨機応変な体制) ④情報収集、伝達・安否確認 ⑤建物被害状況の確認 ⑥避難誘導 ⑦近隣地域・行政との連携体制(中学生、高校生の対応)
- (2) 災害時にマンションで発生することの検証 ①停電対策(予備電源確保の検討、給水ポンプ・エレベーターの停止、自動ドア不作動、機械式駐車場、廊下・階段室照明、断水、乗車から電気供給等)

3 組合員の備えと対応

- (1) 各家庭での備えの確認 「家族で安否確認のルールを決めているか」「電気ブレーカー、ガス、水道の元栓操作、復旧の仕方を知っているか」等
- (2) 各家庭の備蓄品 「飲料・食料品」「非常用備品グッズ」
- (3) 救助が必要となる人がいる家庭で特に備えるもの 「乳幼児、病気療養者、透析必要者、介助必要者」は平時から対応を確認しておく

最後に防災管連図書の紹介と個人情報保護法を踏まえた居住者名簿、要求園舎名簿等のあり方について解説があった。参加者から「災害時の専有部への立ち入り」「要支援者の給仕方法」「館内見学ツアー」等質問や活発な意見交換があった。

小樽支部マンション管理講習会（小樽支部主催）

開催日：平成31年2月9日（土）13時30分～

場 所：小樽市民センター 21人参加

1. 地震保険を考える

講師：(株)保険BANK 宅地建物取引士 柘植 紘樹 氏

地震保険は国が運営する保険で、火災保険金額の50%から30%の付保が可能。

共用部の被害については、査定されるのは中央構造のみである。専有部では2点以上の被害がないと査定は難しいので、被害状況は写真をとっておくことをお勧めする。胆振東部地震では人災(停電)による影響が大きかった。

2. 「いざという（災害）時のために」～共助としての管理組合、自助としての組合員の備え～

講師：(公社)道管連一般相談員 マンション管理士 福井 利勝 氏

※第4回「道管連札幌地区」マンション管理講習会と同じため、内容は前記を参照ください。

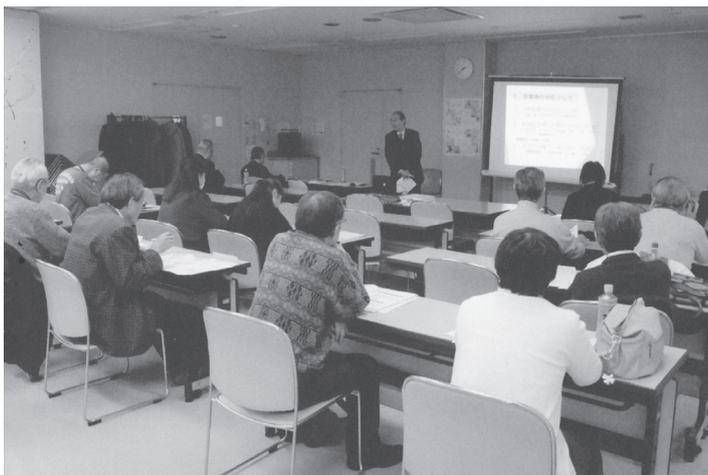
- (1) 行政による公助、管理組合等地域的団体による共助、組合員自らの自助、互助

- (2) 管理組合の備えとしてマニュアルや名簿の整備
 - (3) 組合員の備えとして、家族の安否確認ルールの確認や非常時ため確保しておくもの
3. マンションに対する各種助成金制度について～非常電源・水道直結加圧方式～

講師：NPO法人北海道ECOネットワーク理事長 高橋 克文 氏

- (1) 国においては各省ごとに補助制度があり、国土交通省では長期優良住宅化リフォーム推進事業と大規模修繕の内容によって補助制度がある。第三者の建物診断と共同事業実施規約が必要となる。
- (2) 環境賞では、ガラス窓の材料費に補助。補助対象製品は、一般社団法人環境共創イニシアチブ(SII)に登録されているもの。補助率3分の1、1戸当たり上限15万円。
- (3) 産業賞においては電気自動車充電器設置に対して補助、補助率2分の1。電気自動車の普及に備えるもの。最近のマンションで導入の例が見受けられる。
- (4) 非常時の電源確保は発電機が安くて導入しやすい。その他は蓄電池、太陽光発電、車バッテリー。
- (5) 水道直結加圧方式 5階以上はブースターポンプが必要になる。切り替えの場合既存の配管やガス給湯器の耐圧検査が必要、取り替えの場合はレーハウ社製配管(国際基準Aランク)を推奨する。

最後に(公社)道管連中村専務理事より、マンションの課題は多様化している。積極的に道管連に相談して解決して欲しいとの話があった。



全国 441,000 戸・道内 20,000 戸以上の管理実績で得た管理経験とノウハウが私たちの財産です！



HOUSING NEWS キャラクター
くまもる

URL <http://www.housing.co.jp/>

マンション管理業 国土交通大臣(4)第 030805 号

日本ハウズイング株式会社 北海道事業部

北海道事業部 〒060-0807 札幌市北区北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11階
 札幌支店 〒060-0807 札幌市北区北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11階
 札幌南支店 〒004-0051 札幌市厚別区厚別中央1条6丁目2-15 新札幌センタービル5階
 旭川出張所 〒070-0031 旭川市1条通8丁目542-4 一条緑橋ビル6階

【加盟団体】(一社)マンション管理業協会会員 (公社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員 他

【道内の管理実績エリア】札幌/旭川/函館/小樽/帯広/江別/北広島/千歳/恵庭/ニセコ

ご相談は無料 →
お気軽にお問い合わせください

011-746-7611
E-mail sapporo2@housing.co.jp



(公社)道管連は札幌市内2つの区を単位とした下部組織地区連絡協議会があり、独自に活動しています。最近の活動の様子を紹介します。

西・手稲地区連絡協議会 道管連 西・手稲地区連絡協議会 会長 北島 逸夫

11月16日(金)18時30分から、西区民センター第1会議室において、1.「備える」①電源の確保②飲料水の確保 2.「マンションに対する各種補助制度について」と題して、講師 NPO法人北海道ECOネットワーク 理事長 高橋 克文 氏により開催された。

白石・厚別地区連絡協議会 道管連 白石・厚別連絡協議会 会長 伊藤 正秀

12月5日(水)18時から「新札幌アークシティホテル」4階「ハマナス」において、①「各管理組合から定期された問題事例」②「胆振東部地震関連について」の意見交換会が開催された。

中央・南地区連絡協議会 道管連 中央・南地区連絡協議会 会長 町田 信一

会長 高橋 勲

12月12日(水)16時から、ホテルポールスター札幌 多目的ホールAにおいて、情報交換・懇談会が開催された。

豊平・清田地区連絡協議会 道管連 豊平・清田地区連絡協議会 会長 菅野 修

12月14日(金)17時から、ポールスター札幌 4階 アカシアにおいて、卓話「入居者ガイドの作成」「地震対策」など管理組合運営について発表され、意見交換・懇親会が行われた。
発表者 ダイアパレス月寒中央通管理組合 理事長 佐藤 紘一

白石・厚別地区連絡協議会 道管連 白石・厚別地区連絡協議会 会長 伊藤 正秀

3月22日(金)18時から、厚別区民センター2階会議室において、意見交換会①排水管更新工事に関する諸問題②最近の相談事例から③管理組合から提起された問題事例の研究・意見交換会が行われた。

東・北地区連絡協議会 道管連 東・北地区連絡協議会 会長 岡内 彪

3月29日(金)15時30分から札幌サンプラザにおいて情報意見交換会を実施しました。今回は特に講師は招集せず、各管理組合が持っている問題を持ちより意見交換をしました。地震災害対策、役員のなり手問題他たくさんの方が話し合われた有意義な会となりました。14名参加

道管連「各委員会」からの報告

道管連では各理事が分担担当して三つの委員会（事業・行政・広報）を構成し、活動していますが、その活動の一端を報告いたします。

【事業委員会】報告

1. 初めての『大規模修繕勉強会』の開催

（公社）北海道マンション管理組合連合会では、初めての事業として「大規模修繕勉強会」を開催します。これから大規模修繕の計画を抱えている管理組合は多いと思われませんが、管理組合の意思決定、工事業者の選定、予算計画など、クリアすべき問題は沢山あり、具体的には手を拱いている管理組合もあることでしょう。そんな管理組合の一助となるべく、「大規模修繕勉強会」を企画しました。講習会ではなく勉強会です。短期間、少人数、複数回としました。

応募書類は、5月に会員管理組合宛に発送いたします。

- | | |
|-------|---|
| 1. 日時 | 6/6～6/27
6月毎木曜日 17:30～19:00 |
| 2. 場所 | 連合会事務局 札幌市中央区北5条西6丁目 北海道通信ビル3F |
| 3. 募集 | 連合会正会員 8名以内 |
| 4. 内容 | ①工事への体制づくり
専門委員会、広報体制、発注方式、パートナー選び、工事時期決定など
②工事に向けての準備
調査診断、アンケート、改修方針の決定、改修決定、工事内容説明会など
③工事の実施
施工者選定、工事説明会、定例会議、工事見学・検査、工事報告会など
④新たな維持管理へ向けて（質疑応答、意見交換とも）
工事総括、資料整理と保存、長期修繕計画見直し、アフターメンテナンスなど |
| 5. 講師 | 道管連 一級建築士・マンション管理士・技術相談員 広瀬 茂樹 氏 |

2. 新年度の方針（案）

新年度の事業委員会活動としては、「会員拡大のために」を大命題として、以下のような議論を中心として、事業委員会運営する。

- ① 「高経年マンションへのアプローチ」について、成案を得て具体的な活動を実施
- ② 既に退会したマンションへの再入会アプローチ策の検討
- ③ 診断、相談サービス業務の見直し
- ④ 新規各種勉強会の検討
- ⑤ 地区協会長会議の実現へ「事業委員会 委員長 伊沢、委員 菅野、村端、野村」

【行政委員会】報告：マンションを取り巻く諸問題の研究と対外折衝

～マンション・コミュニティ活動の研究～

「二つの老い」に直面するマンションの今と将来のカギを握る活動

道管連理事:コスモビュー豊平橋管理組合法人理事長 宮本 勝市

「住んでよかった」と思えるマンションの住環境の特徴には、大きく分けて二つの柱があるように思えます。一つには、建物・設備・機能の維持、管理のよさと自然環境。二つ目には、そこに住む人の豊

かなコミュニティ活動に支えられた合意・調整力・意思決定力の発揮を可能にする管理組合の民主的運営です。ここではマンションのコミュニティについて実践考察した結果を報告します。

(1) 多種多様なコミュニティ活動の実際

私たちのマンションでは、夏祭り、文化交流会、新年会、マージャン、将棋、囲碁、絵手紙や刺繍、ラジオ体操、お茶と語らいの集い、晩酌の会など規模の大きいものから趣味や同好会的な小規模のものまで、多種多様なコミュニティ活動が行われています。

(2) コミュニティ活動を通してマンションと地域に広がっている変化

- ① 組合員・居住者と管理組合役員との交流、居住者同士の交流、対話が生まれ、それまで隣同士でも知らなかった人たちの壁が取り除かれはじめ、「孤独なマンション住まい」の状況が大きく変化しています。
- ② 近隣の老人ホーム、町内会、マンション管理組合との交流が図られ、協力、共同関係が作られはじめています。
- ③ 総会、防災訓練などには参加していなかった組合員、居住者も多数参加するようになり、その中で理事会役員らと気楽に語らい、要望や意見がかわされ、管理組合活動に反映されるようになっていきます。
- ④ 新入居者がマンション購入の決め手としたものに「管理の良さとコミュニティ活動の活発さ」を上げています。
- ⑤ 「夏祭り」「文化交流会」の実行委員やスタッフとして活動した人の中から理事会役員の若い担い手（40歳代）と女性の役員が系統的に生まれてきています。

(3) 良好なコミュニティ活動の実践から導きだされること。

マンションにおける良好なコミュニティ活動が、①孤独化の条件となっている孤立的マンション生活と人間関係を打ち破り、マンション内にある多様な人間力を引き出すもたになっていること。②参加型コミュニティ活動と管理組合の民主的運営が結びついたとき、若い世代の組合員・居住者の参加が増え、この体験を通じて管理組合活動への関心が生まれ、役員のなり手が誕生していることは重要です。そして、コミュニティ活動が、マンションの直面している「二つの老い」（住む人の高齢化と建物の老化）の今と将来の「カギを握っている」と言っても過言ではないということです。「二つの老い」を打破していく力は、そのマンションに住む組合員・居住者にあり、その人間力＝合意・調整力・意思決定力をコミュニティ活動が引き出す役割を果たしているという点で「カギを握っている」と言えるのではないのでしょうか。

(4) 2017に示された「新標準管理規約」には、コミュニティ活動を削除し、管理組合は建物、施設の維持管理に専念すべきであるとしました。このことは、マンションを「単なる不動産物件」として位置づけるもので、管理組合活動の現実を把握していない短絡的な考え方と言わざるを得ません。当然、「全国マンション管理組合連合会」をはじめ、私たちの「道管連」もこの考え方に抗議し反対の立場をとっています。快適なマンション生活は他から与えられるものではなく、そこに住む人たちのコミュニティ活動を通して作り上げられていくものであると信じています。以上

「広報委員会」報告

「マンションン連合会だより」は、一般組合員向けで対象者も多く現行通り4回発行、「道マンション連合会通信」は、今年度は4回発行（前年度は6回発行）に変更し記事内容の充実を図ることにしました。

広報誌の発行の進め方は、全委員及び本部役員の参加による広報委員会を毎回開催し、編集基本方針を決定のうえ、具体的な作業は各担当委員（2名）が行っている。以上

—— 分譲マンション管理会社が贈る ——
きれい・まごころ・安心のハウスクリーナーサービス



ハウスクリーニングのご相談はこちらまで！

0120-918-072

<http://www.pikka-pika.com>

KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社

〒003-00807 札幌市白石区菊水7条3丁目7番16号 TEL(011)376-1610 FAX(011)376-1611



安心が、いちばん。

安心・快適なマンションライフのために
道内シェア最大級のMMSがお手伝いします。

エムエムエス
マンションマネージメントサービス株式会社

TEL:(011) 232-2588 FAX:(011)232-2638
HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail:mms@mmskk.co.jp

本社／札幌市中央区南1条西4丁目20 東京本社／東京都港区虎ノ門3丁目7-12
支店／小樽 旭川 苫小牧 函館 道東 秋田 新潟 広島 事業所／帯広 空知 後志 日高 北見 江別 岩見沢 千歳 福岡



マンション改修に関するご要望に 何でもお応えします。



特定建設業・一級建築士事務所

上原子塗装工業株式会社

〒062-0935 札幌市豊平区平岸5条6丁目2-15

TEL 823-5677 FAX 823-5704

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.co.jp/>

健全な水道管・排水管はマンション全体の貴重な財産



 **株式会社 飯塚設備**

旭川市新星町2丁目2番11号

電話 0166-22-4020

FAX 0166-22-5218

マンション共用部分

リフォームローン「こうじくん」
お手伝いします！マンションの大規模修繕

無担保・無保証人で最大1億円まで

- ☆管理組合としてお申込みができます。
- ☆ご融資期間は最長10年で「固定金利」です。
- ☆最大1億円までご融資いたします。
- ☆担保・保証人・保証料は不要です。



適用金利	3年以内	年	0.80%
	5年以内	年	1.00%
	10年以内	年	1.30%

適用金利は平成31年4月1日現在であり、今後改定する場合がございます。

詳しくは、店頭の「商品概要説明書」または窓口へお問い合わせください。

まごころ、きらり
北星信用金庫

札幌支店: 札幌市中央区北2条西4丁目1番地 TEL(011)252-2080
円山支店: 札幌市中央区南1条西25丁目1番25号 TEL(011)622-3737

大正7年創業

マンション改修に関するご要望は当社がお応えします

- マンション調査・診断
- マンション大規模改修工事
- 内装リニューアル工事
- 塗装・防水・重防蝕工事
- アスベスト除去工事



株式会社 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

<http://www.itou-tokoubu.co.jp>

E-mail : info@itou-tokoubu.co.jp

未来へのヒューマンネットワークを構築します

・マンション向けカメラ付インターホン

・防犯カメラシステム

・テレビ共聴(地デジ・BS・110°CS)

IB アイビー通信株式会社

旭川市宮下通22丁目右10号

Tel.0166-35-0211

Fax.0166-35-0212

e-mail info@ib-tsushin.jp

分譲マンション共用部分の改修工事・借換資金等に

「マンション管理組合専用リフォームローン」

ご融資利率(固定金利) ※2019年4月8日現在

取扱期間 | 2020年4月3日(金)まで

3年以内	5年以内	10年以内	15年以内
年1.25%以上	年1.45%以上	年1.65%以上	年1.95%以上

保証料不要

担保不要

保証人不要

手続き簡単!

★ご利用いただける方 マンション管理組合法人又は法人格を有しないマンション管理組合

※ご利用いただけるための要件がございます。

※取扱期間中においても、市場金利動向により融資利率の条件を変更する場合があります。

※当庫の審査結果によっては、ご希望に添えない場合もございますのでご了承ください。

北海道信用金庫

HOKKAIDO SHINKIN BANK

お問い合わせ、ご相談は
プラザ店 本店ビル2階
Tel (011) 241-2145

株式会社

T **タクト** t

マンション会計業務
受託

札幌市中央区北1条西16丁目1-16

<http://www.k-tact.jp>

TEL: 011-688-8088

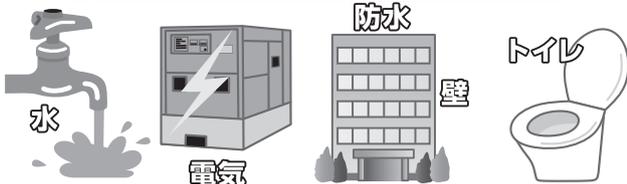
FAX: 011-688-8044

Mail: co.tact.04-23@orion.ocn.ne.jp

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

備えあれば憂いなし

住まいと暮らしをしっかりとサポート!



直圧化

発電装置

診断・修繕

非常用トイレ

いつでもご相談ください

特定建設業



株式会社 **サンライト**

札幌市指定事業者、一級建築士事務所

TEL. **011-812-5711**

〒003-0804
札幌市白石区菊水4条1丁目3-1

FAX. 011-812-5722 <http://www.sunlight-web.com/>

これまでの多くの工事实績を生かし

より良い技術と工法を提供いたします!

主な大型設備改修工事

- ・給水設備改修工事 110棟
- ・排水設備改修工事 20棟
- ・水道 直圧化工事 60棟



その他にも...

設備のメンテナンス・保守業務 各設備配管の小規模工事・各器具の取替
排水管洗浄(高圧水洗浄車保有) 受水槽清掃消毒 各設備による緊急時対応業務

櫻井工業株式会社

〒003-0029

札幌市白石区平和通11丁目北6番39号

TEL (011) 864-5611

確かな技術と誠意で、地域に貢献する。

特定建設業



富山建設株式会社

代表取締役会長 畠山五郎 代表取締役社長 畠山好司

本社 旭川市9条通12丁目

〒070-0039

TEL (0166) 22-2261

FAX (0166) 24-2057

札幌支店 札幌市白石区北郷9条7丁目10番25号

〒003-0839

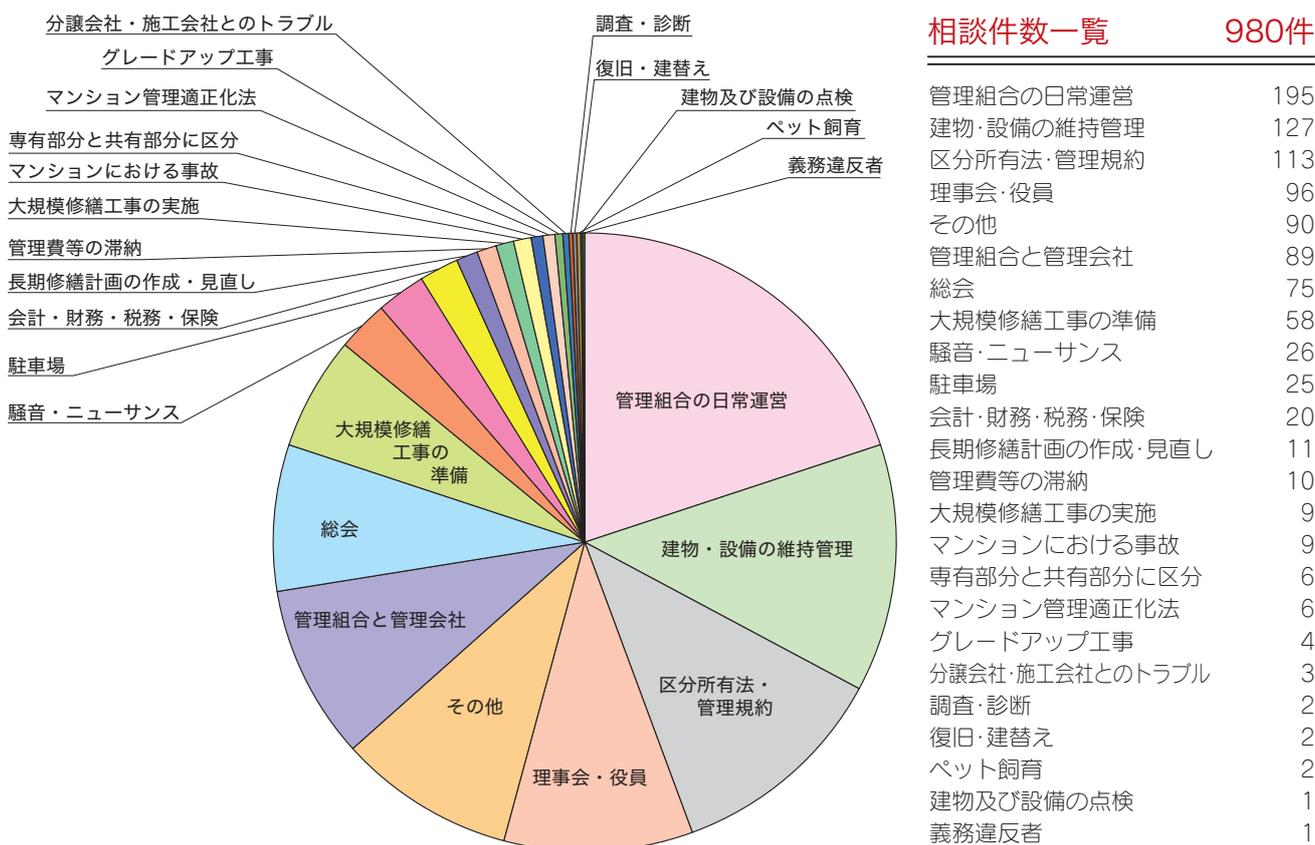
TEL (011) 598-1725

FAX (011) 598-1726

相談件数一覧 (平成30年4月～平成31年3月)

道マンション連合会の事業活動の大きな柱である相談事業は、電話及び面談による相談をマンション管理士3名による一般相談と、一級建築士5名による建物・設備についての技術相談を実施しておりますが、平成30年4月から平成31年3月までの1年間の実績は980件となっております。

相談内容は別表のとおりとなっておりますが、「管理組合の日常運営」が195件、「建物・設備の維持管理」127件とトップを占め、「区分所有法・管理規約」が113件と続き、以下「理事会・役員」96件の順となっております。



◆ 編集後記 ◆

統一地方選も終わり、平成最後の本誌がお手元にとどくころは新元号「令和」元年になっていたり道路の雪もなくなり、桜のたよりも過ぎ、色々とおおきく変化し慌ただしくなる季節となりましたが、マンションにおすまいの皆様はいかがお過ごしでしょうか。

各管理組合の皆様には総会に向けての議案書作成等々年間で一番忙しい思いをしておられると思いますが、本文中に相談室に多数ある総会に関する相談に関してQ・Aにて紹介しておりますので是非ご参考にしてください。また今年3月に出された最高裁判決で「総会決議は専有部分に及ばず無効」の報を聞くと今後益々組合運営が難しくなってくること、コミュニケーションをより一層深めることにより、全員で安心・安全そして楽しいマンションを作り上げることの重要性を強く考えさせられた判決でした。

(広報委員 今江 敏明)

マンション連合会だより(第114号)
 発行責任者 会長 平川 登美雄
 編集責任者 専務理事 中村 勉

発行 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
 〒060-0005
 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3階
 電話 011-232-2381 FAX 011-232-3721