

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

令和2年度定期総会開催

令和2年6月5日(金)、定期総会が札幌市のホテルポールスターで開催されました。新型コロナウイルスの感染が未だ収束しない中、会場は「マスク着用」「座席は間隔を取り」、有効議決数188（出席34名）で、総会が成立、全ての議案が承認されました。なお、新年度の課題として、次のことが指摘されています。

- 1 建物・設備の老朽化 2 居住者の高齢化 3 役員の成り手不足

なお、総会では「新型コロナウイルスに対しての質問があり、今回の会報は「新型コロナ」についての内容を多く取り上げました。



会長に平川登美雄氏 再選

また、役員の変更があり、会長には平川登美雄氏が再選されました。

平川会長は、就任の挨拶でマンションが抱える課題に役員が一丸となって取り組むことを力強く話され、札幌市地区協議会・各支部への協力をお願いしました。

【も く じ】

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| ○ 総会の概要（事業計画・決算等）…… 1 | ○ まちづくりコミュニティ活動…… 12 |
| ○ 新型コロナの感染者が出たら…… 4 | ○ ちょっと教えてQ & A…… 14 |
| ○ コロナ後のマンションとは…… 5 | ○ マンション関連法の改正…… 15 |
| ○ コロナ禍で総会は？…… 6 | ○ エレベーター豆知識…… 16 |
| ○ 役員になるには・・・…… 8 | ○ 行事のお知らせ…… 17 |
| ○ コミュニティ活動ってな～に…… 10 | ○ 相談員紹介・広告…… 19 |

令和2年度 定期総会概要

令和2年6月5日（金）札幌市ホテルポールスターにおいて、令和2年度定期総会を開催しました。

新型コロナウイルスの感染状況の中で、議決権総数346組合に対し、有効議決権数188をもって定款第18条の規定により成立しました。

※有効議決数の内訳（出席34、委任状90、議決権行使64）

総会は、平川会長の挨拶の後、議長に高畠茂樹氏（パーク・シティ大谷地団地管理組合法人理事長）を選任し、議案の審議に入りました。

以下、議事の概要は下記の通りです。

第1号議案 令和元年度事業報告・収支決算書・監査報告

Q 新型コロナの影響で、正会員・賛助会員の減少したというが、内容は何か。

A 正会員については、新型コロナの影響で、管理組合の支出削減のためと思われる。また、賛助会員については、会員に対する対価が少ない。

Q 新型コロナの影響による退会の理由は何か。

A 小規模組合の場合、管理費の支出の中で会費の比率が高い。また、管理会社による委託契約費の値上げも響いている。

その後、意見・質問がなく、採決の結果、満場一致で承認された。

第2号議案 任期満了による役員改選

意見・質問がなく、採決の結果、満場一致で承認された。

○報告事項

第1号 令和2年度事業計画、第2号収支予算書、その他

Q 新型コロナの影響で、総会の対応について伺いたい。

A 出席者から、マスクをして出席、会場に手の消毒液を用意、座席は間隔を取る。事務局より、総会は「今年12月末までに開催すればよい（法務省より）」

Q ペット禁止は違法か。

A 違法ではない。ただし、規則がなければ総会で決めてはどうか。

Q マンション適正化法と建て替え円滑化法が国で審議されている点について伺いたい。

A 国会では、6月末に可決される見込みである。内容は「マンションの管理適正化と建て替え円滑化」法である。

総会は、以上で終了した。休憩をはさみ新しい執行体制が紹介された。

2020年6月17日

令和2年度 役員名簿

地区・支部 専門委員 名簿兼
北海道マンション管理組合連合会

理事19名 監事2名

	氏名	マンション名		地区・支部	専門委員
会長	平川登美雄	サーム手稲管理組合法人	理事長	◎西・手稲	行・事・広
副会長	水島 能裕	第三美園マンション管理組合法人	理事長	◎旭川支部	行政委員長
副会長	伊沢昌太郎	宮の森グランドハイツ管理組合法人	理事長	中央・南	事業委員長
副会長	高島 茂樹	パークシティ大谷団地管理組合法人	理事長	白石・厚別	広報委員長
専務理事	町田 信一	ラポール南山鼻住宅管理組合	理事長	◎中央・南	行・事・広
理事	高橋 勲	チサンマンション真駒内管理組合	理事長	中央・南	広報
〃	村端 靖男	リラハイツ伏見公園管理組合	理事長	〃	事業
〃	今江 敏明	ザ・タワー中島公園管理組合	理事長	〃	事業
〃	斎藤 裕	山鼻サントウン管理組合	理事長	〃	広報
〃	宮本 勝市	コスモビュー豊平橋管理組合法人	理事	◎豊平・清田	行政
〃	佐藤 紘一	ダイアパレス月寒中央通管理組合	理事長	〃	事業
〃	藤森 隆	パークサイドパシフィックマンション管理組合	理事長	〃	行政
〃	岸 明男	エクセルシオールオーブ北13条管理組合	顧問	◎東・北	行政
〃	石田 悦郎	8・3スクエアディグラフォート札幌管理組合	理事長	〃	広報
〃	山田 寿彦	スカイハイツ麻生団地管理組合	副理事長	〃	広報
〃	増永征一郎	シティアベニュー団地管理組合法人	理事長	白石・厚別	行政
〃	中村 初	カルチェド札幌管理組合法人	理事長	西・手稲	事業
〃	佐々木 允	ロピア8条通り管理組合	理事長	旭川支部	広報
〃	竹内 孝夫	ロジェ若松管理組合	理事長	◎小樽支部	広報

監事	伊藤 正秀	パークヒルズ北広島団地管理組合	理事長	◎白石・厚別	
〃	黒田 稔	ライオンズマンション札幌植物園前管理組合	理事長	中央・南	広報

備考：副会長は各専門委員長を兼務、専務理事は事務局長を兼務。
：地区・支部の◎印は当地区連絡協議会会長、当支部の支部長。

★ 新型コロナの感染者が出たら！

- ・地域の保健所と連携し、指示を仰ぐ。
- ・風評被害に留意し感染者の氏名は公表しない。
- ・管理会社との連携を密にし、防止策を強化する。
(密閉・密集・密接を防ぐ)
(管理人のマスク着用)
(窓口業務の場所に消毒液を用意)
(清掃員による共用部玄関ドアノブ及びエレベーターのボタン消毒)

○日常の取り組み

- ・マンション内の掲示板には感染防止のチラシを掲示する。
- ・新型コロナウイルスとは永い闘いとなることを周知する。
- ・管理組合の会報等で感染防止の留意点を継続的に知らせる。

Aマンションの取り組み

- 1 帰宅後の手洗い・うがいを。
- 2 当分、人混みを避けて、ウォーキングや買い物（高齢者の健康維持）
- 3 幼児や高齢者の閉じこもり防止。

★ 万一、集団感染が発生した場合！！

○危機対策本部を立ち上げる

- ・地域の保健所と連携を密にし、指示に従う。
- ・徹底した建物施設の消毒を行う。
- ・ホール等の利用中止（サークル活動や行事の中止）
- ・感染防止の徹底を知らせ、周知する。

【お問い合わせ】

札幌市保健所	電話	011-622-5151
	FAX	011-622-7221
旭川市保健所	電話	0166-26-2397
	FAX	0166-25-1151
小樽市保健所	電話	0134-22-3117
	FAX	0134-22-1469

コロナ後のマンションとは！

信頼し合えるコミュニティを目指す

新型コロナウイルスの感染が収束途上であるが、今マンションに住む人達は、「コロナ後」を見据えて、生活様式を模索することが必要です。

長期に渡った日常生活の制限が緩和されましたが、この間、大変な生活を余儀なくされました。しかし、新型コロナは終息したわけではありません。

これまで取り組んできたことを続けなければなりません。

- ・外出時のマスクの着用
- ・帰宅後の手洗い、うがいの励行
- ・人混みを避けての買い物やウォーキング（高齢者の足の筋力低下防止）
- ・エレベーターからできるだけ階段の利用を

○「コロナ後」の事例・・・コミュニティ活動の充実

1 挨拶をしましょう

- ・マンション内で挨拶を

2 組織を作る（災害対策本部…自主防災協議会）

- ・地震・水害・火災・新型コロナ感染対応

3 組織の役割分担を明確

- ・組織をコーディネートする人を決める（責任者を決めておく）
- ・マンションは、結束しやすい利点がある

4 定期的な会合を

(1) 定期的な会議の開催

密にならないよう工夫する

- ・町内会・管理人との情報交換
- ・サークル活動代表者会議の開催
（住民のニーズの把握や情報収集・提供）



5 様々な活動を支援

子供の活動の場や高齢者の拠り所を支援し、コミュニティ活動を充実する
クラスターが発生しないよう留意する

(1) 高齢者の拠り所を確保

活動場所（管理組合）や活動資金の助成（町内会）

(2) 子供が安心できる活動の場

遊び場の確保と親の協力

(3) 花壇等の整備

ボランティア活動による花壇整備

6 広報活動の重視

- ・会報の工夫（文字は大きく）、掲示板の活用
コロナ禍での総会→書面決議

相談員 馬場将史

書面決議

(総会を開催しない決議方法)

新型コロナウイルスの関係で取り急ぎ組合員の承認が必要な工事等に関し、総会を開催することが難しいことから、管理規約に規定されている総会を開催しないで決議する方法である「書面決議」に関する相談が多数ありました。

規約に規定されている書面決議のための「全員の承諾または合意」について、先ず説明すると実施に関しては難しいと感じられたことが多かったと思います。

現実的には、書面決議とせず、延期された組合が多く、また、過去においても実施されたとの情報は個人的に聞いたことがありません。

しかし、今後、高齢化が進む中、特に小規模マンションにおいて、今回のように総会会場の準備ができないが緊急的にマンション内での合意（決議）が必要になることも想定されることから、この書面決議の活用も考えられ、その留意点等について、今回、テーマとしました。

区分所有法 <45条> [書面又は電磁的方法による決議]

この法律又は規約により集会において決議すべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

- 2 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 3 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第33条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 5 集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

標準管理規約の規定は、以下のようになっています。(電磁的方法が利用可能でない場合)

第56条 (書面による決議)

- 1 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第1項は、総会で決議する必要がある議案に対し、組合員全員の書面で決議することの承諾がある場合、その後、書面で決議（賛否）を行う方法です。（一人でも承諾なき場合は、実施できません。）

また、決議が複数ある場合は、個々の決議に対する承諾が必要になり、包括的な承諾はできません。

この承諾を得る方法については、法の規定はありませんが、承諾の証拠として書面で行われることが望ましいとされています。

書面での決議をどのように行うかについては、総会の規定が準用（第5項）されており、一般的には、管理者である理事長が決すべき事項を組合員に通知（分かり易い十分な説明が必要）して、各組合員が議長（理事長）に賛否等を記載した書面を提出します。（この場合に、代理人での議決権行使は、総会規定が準用されていることから認められると解釈されています。）

賛否の上、決議されると総会の決議と同一の効力を有することになり（第3項）、議長は、書面による決議に係る議事録の作成と保管、また、閲覧させなければなりません。（第42条の準用）

第2項は、一定の事項に関して、組合員全員の書面での合意により、総会の決議と同一の効力を認めるものです。（第3項）この合意に関して、その手続き及び方法についての法の規定はなく、組合員を戸別訪問して、書面で合意を得ることも許されると解釈されています。

第4項は、書面決議のための書面、全員の合意書面について、総会議事録が管理規約の規定が準用されているのと同様の保管と閲覧に関する規定です。利害関係人の閲覧請求があったときは正当な理由がある場合を除いて、拒否することはできません。

第5項は、総会に関する規定（区分所有法第34条から第46条）は、書面での決議についての準用であり、第2項の合意（決議ではないので）には適用せず、また、区分所有法に規定されている管理者または、代表理事である理事長の義務である毎年1回の総会の招集（区分所有法第34条）、前会計年度における業務執行等に関する事務報告（区分所有法第43条）について、準用されておらず、免れることにはならないと解釈されています。

書面決議は、本来、総会を開催し、多くの組合員で討議して決めるべきことを、総会を開催せずに討議もしないで団体としての意思決定をすることであり、安易な対応はできませんが、活用する場合は、上記、留意点等を参考にしていきたいと思えます。

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

～役員のみ手不足解消～ **新しく管理組合の役員になったら!!**

新年度の定期総会で初めて役員（理事・監事）になったり、これから役員（理事・監事）になることもあります。管理組合の役員は何をすれば良いのか戸惑うかもしれません。そして、コロナウイルス感染拡大に伴って在宅で仕事をしてマンションでの生活、例えば、マンションの管理・環境等についていろいろと気づいたこともあるかもしれません。

マンションの管理とは？マンション管理は誰がする？

分譲マンションを購入すると、みんなマンション管理の当事者になります。

一戸建てではなく、マンションを購入したいと思う人のなかには、「マンションは維持管理がラクだから」という理由を挙げる人もいますが、マンションの管理は「管理費を払っているのだから、すべて管理会社にお任せ」というわけにはいきません。

分譲マンションを購入すると、そのマンションの所有者（区分所有者）は「管理組合」を結成し、組合員となり、自分たちのマンションを管理する当事者になります。（区分所有法で規定されています。）

管理組合には、代表としてマンションの維持管理を進める「理事会」があり、マンションの管理は理事会で話し合いながら進めていくことになります。

「マンションの管理」といっても、日常的に行う共用部（各区分所有者が専有している部屋以外の建物の外回りの壁・屋上等、エントランス・エレベーター・廊下等、給排水管等）の清掃や設備の保守点検、管理員の窓口業務などのほか、運営上の会計処理や大規模修繕の計画など、内容は多岐にわたっており、専門的な知識が必要なものもあります。そこで、一般的には、管理組合がマンションの維持管理を専門に行う業者である「管理会社」に管理業務を委託して、管理業務を行っていることになります。管理会社は管理を請け負う専門業者です。（管理組合自身がすべての業務を行っているところもあります。（自主管理）

マンションという財産の資産価値（物的価値以外の住みやすい・安心・安全であることも要素となります）を大きく左右するのは「管理」です。一戸建てと違い、共同住宅である分譲マンションは居住者同士で協力し、自分たちのマンションを維持管理していく必要があります。

管理組合はマンション購入者全員で結成される組織です。管理組合の運営は原則、組合員から選ばれた役員が携わり、執行機関として理事会が行うことになります。

役員（理事・監事）はどんなことをする？

役員は理事会に参加し、それぞれの役職に沿って活動することになります。

「管理組合役員って、なんだか面倒くさそう……」と思う人もいるかもしれません。自己の財産であるマンションの管理（財産の保持）に携わるのです。役員は立候補や推薦のほか、輪番制などで選出されるのが一般的で、好む好まざるに関わらず、長く住めば、一定周期で役員をする機会が巡ってきます。

役員になると月1回程度開催される理事会に参加し、管理会社からの報告を受けたり、マンション内の問題などについて話し合ったりすることになります。理事会の役員には理事長、副理事長、理事、会計担当理事、監事などがあり、理事のなかから理事長をはじめ

とする各役員を選び、それぞれの役職に沿った内容の活動をすることになります。

マンションは、建物ですのでその担当官庁は国土交通省になります。その国土交通省がマンション管理の指針に基づいて公表している「マンション標準管理規約」に記載される役員の主な役割としては、

理事長	管理組合を代表し、業務を統括
副理事長	理事長の補佐や理事長不在時の代行
会計担当理事	管理費等の収納、保管、運用支出などの会計業務
監事	組合の業務の執行や財産状況を監査し、結果を総会に報告し、不正があると認められるときは臨時総会を招集

月1回程度とはいえ、理事会に出席することに負担を感じるかもしれませんが、WEBシステムの導入で離れた場所からの参加も可能となってきており、また、マンションのために何らかの業務をしなければいけないことも負担を感じるかもしれませんが、役員になると、自分の住むマンションの管理費などがどのように使われているのか、ルールやマナー、管理会社の仕事ぶりはどうなのかなどを具体的に知ることができ、自分の資産であるマンションを主体的に改善していくことができます。また、理事会のメンバーとは定期的に顔を合わせることになるので、マンション内に知り合いが増えるというのも、長く居住する上で心強いことです。

よりよいマンションライフをかなえるために!!

マンションは一つの建物に多くの人々が住む共同生活社会ですので決まり事があります。主なものは、

1. 区分所有法（分譲マンションに関して基本的・根本的なことを定めた法律で民法の特別法）
 2. マンション管理適正化法（マンション管理に関することを定めたもので管理会社も規定）
 3. それぞれのマンションの管理規約・規則（それぞれのマンションの規則等を定めたもの）
- があり、これらの決まり事でマンション管理が行われます。

役員以外の組合員もマンション管理は「他人ごと」ではありません。自己の財産の保持に参加するために管理組合では、毎年1回必ず招集される「定期総会」のほかに、必要に応じて随時招集される「臨時総会」があります。総会は管理組合の最高の意思決定機関であり、総会には議決権総数の半数以上を有する組合員が出席（委任状等の書面提出や代理人の出席も含む）しなければならないと定められています。役員ではない区分所有者（組合員）を無視して、理事会が勝手に物事を進めることはできないことになっています。

管理は住み心地に直結します。マンションの維持・管理をしていく上で重要なのはコミュニティの力です。「管理の問題は管理会社の仕事」というスタンスではなく、住民たちが問題を自分事として捉える姿勢が住み心地の良さにつながっていきます。

マンション管理の要である「住民一人一人の『自分たちの住まいをよりよいものにしていこう』という気持ち」を持つためには、まず住んでいるマンションの状況を知ることが必要で、そのためには、役員になってみるというスタンスも考えてみてはどうでしょうか。

よりよいマンションライフをかなえるために!!

(参考資料：不動産・住宅サイトSUUMO「マンション管理組合」)

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

1 コミュニティとは

「コミュニティ」とは、次のように言われている。

- ・「地域住民が生活している場所」
- ・「住民相互の交流が行われている地域社会」

2 コミュニティの現状

マンションが抱える課題の一つは、居住者の高齢化の進行です。

道管連に所属している管理組合において、高齢者（65歳以上）の人口比（居住者に対する高齢者の割合）は30%を超えていると思われます。Aマンションは、1,000人を超え、高齢者は人口比で23%です。数年前まで、居住者のコミュニケーションが希薄で、住みよい環境を目指し、5年前から、「挨拶運動」を進めてきました。管理組合の役員が、率先して挨拶をして、さらに会報等で取り組み、現在は多くの方が挨拶を交わすようになっていきます。

3 コミュニティの役割

私たちは、より良いコミュニティを目指し、サークル活動やボランティア活動を通して、人と人のつながりを深めています。この結果、活動に参加する喜び、個々の生活に潤いと充実感を見出すことができます。

4 活動の事例

私たちの団地で活動している事例を紹介します。

(1) 災害時に支援を希望する人の登録制度

14階建てのマンションで、地震等にあつたらどうするのか。このことを考え、「災害時に支援を希望する人（要支援者）」を登録し、更に、登録された人を支える組織として「サポーター制度」を組織しました。

登録を希望する人・・・「病気、緊急連絡先」等の情報をオープンにする。

(2) サポーター制度の取り組み

災害時に支援を希望する人（要支援者）を、支援するボランティアです。

平成30年9月6日に発生した北海道胆振東部地震で、サポーターの活躍は、私たちの脳裏に生き続けています。当時の主な活動は

- ① 要支援者の安否確認
- ② 飲料水等の運搬（14階まで）
- ③ 現在は、この二つに「定期的な見守り」、「情報の発信」



要支援者とサポーターの集い



－水を求めて…受水槽－

(3) フラワー部会

民生委員が中心となって、春から秋にかけ団地の周りに花を植え、定期的に草取りを行うなど潤いのある環境づくりに努めています。

(4) 元気会の活動

65歳以上を対象に、福祉推進委員会が中心に、1か月に1回定例会を持っています。この会は、民生委員が中心にボランティアとともに「健康の話」「ゲーム」「音楽の集い」など、様々な工夫をして活動をしています。

(5) 有効な掲示板の活用

管理センター前、各棟の玄関（20の玄関）に、掲示板（お知らせ版）があります。掲示板を有効に活用し、住んでいる方々に少しでも元気になる工夫（字は大きく、写真も入れ）を心がけています。

(6) 高齢者の集い・・・「ゴールデンライフの会」

加齢とともに、日々の生活への不安、閉じこもりから→認知症的な傾向に進むと言われています。そんな気持ちをリセットしようと高齢者の「拠り所」として活動しています。毎月1回の定例会を開催し15名前後の方が集います。

内容は、「住みよい環境の創造」「社会問題」「近況報告」等、時事放談形式で語り合う会です。会はずっと楽しい会話で、心が和みます。

(7) 役員の成り手を育てる対応

夏祭り、文化交流祭りを住民参加型のコミュニティ活動と位置付けています。

実行委員会は、役員・居住者で構成し企画・担当・運営を行っています。

その結果、「こんな役割と活動なら役員になれるという意識が育っています。このことから、種々のサークル活動を通じて理事会役員の成り手を育てるツールになっています。

今後の取り組み

様々な活動を通じて人と人の絆を深める活動は、より良いコミュニティを育む上で、ますます大切にしていかなければなりません。当初、マンションは「隣近所と関わりなく生活する場」として考えられたと思います。しかし、マンションが全国的に広がり、居住者も高齢となってきて様々な課題が生じています。

今後、「隣近所とどのように向き合っていくか」、居住者の合意形成、役員の成り手を継続的に育て、総会時だけでは聞けない悩みなどを把握していこうと思います。

コミュニティ活動は、マンションの抱える様々な課題を解決する上で有効な活動です。住みよい住環境の創造を目指し息の長い活動が求められています。

「行政委員会報告より」（高島茂樹、宮本勝市、高橋 勲）

まちづくりコミュニティ活動紹介 (手稲区稲穂連合町内会)

札幌市手稲区郊外の南西部に位置する国道5号線を挟んで13単位町内会の稲穂連合町内活動をいくつか紹介いたします。手稲区全体の町内会加入率推定69.79% (札幌市推定率)、稲穂連合町内会世帯数4,147戸、分譲マンション加入戸数622世帯15%が含まれていて、手稲区全体の加入率は82%の連合町内会です。

1. 毎年行事で昨年も、「第14回新春百人一首大会」と「第13回漬物コンクール」を稲穂会館を会場として同時刻に開催します。地域住民80名～90名が集まります。

百人一首は「下の句かるた」と言われている、下の句だけを読み木札を取り合う北海道独特のルールで行います。町内会単位で1チーム3人編成で「大人の部」「ファミリーの部」の2部門に分かれてトーナメント戦で熱戦を繰り広げます。

「第13回漬物コンクール」を同会場で行います。町民の自作品が毎年20品以上出品され、会場に訪れた住民らはテーブルに並べられた様々な種類の漬物を試食し、お好みの品に投票して“旨い”で票を決めます。同時に行われた二つの行事を通して、町民同士の新春気分を満喫してもらっているようです。



2. スポーツレクリエーション

連続10回目の子供も大人も楽しめるミニ運動会を開催しました。

活性化推進委員会 (まちづくりセンター・連合町内会・体育振興会) 主催で青少年育成委員・小学校校長会手稲支部の後援を得て、毎年11月に小学校体育館をお借りし、開催している。幼児から高齢者が200名以上参加し、紅白に分かれて大玉転がしや玉入れ、ムカデ競争・じゃんけんリレーなど7種目を行う。最後のパン食い競争は会場にいる全員が参加し、世代間交流の促進を目指し、楽しい汗を流していました。



3. 「健康っていいね」

高齢になってもいつも元気で活動的な生活を送ってもらおうと活性化推進委員会（まちづくりセンター・町内会役員・手稲区介護予防センター・包括支援センター・手稲区保健福祉部・イムス札幌病院）主催で10年間毎年2月に開催し、200名以上の方が集まります。



今年はステージエリアでは医療療法士の笑いや軽い健康体操、地域の中学校の吹奏楽部の生徒の演奏で楽しむエリアと「体力チェック・健康情報エリア」ではイムス札幌病院スタッフによる体組成&血管年齢測定や体力測定、健康情報・相談コーナーで専門スタッフのアドバイスを受けたり、参加者にとって健康づくり、役立つ情報を得ることができて、楽しく有意義なひとときを過ごしてもらいました。

（原稿投稿者 平川 登美雄）
（写真提供 まちづくりセンター）

分譲マンション全国 9,750 棟の管理実績で得た管理経験とノウハウ

日本ハウズイングの
「現場力」・「提案力」・「対応力」にご期待下さい！



ご相談は無料

お気軽にお問合わせください

北海道事業部 営業課

011-746-7611

E-mail sapporo2@housing.co.jp

(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

日本ハウズイングでは全国で様々なセミナーを開催しております
詳しくは弊社ホームページをご確認ください



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

〒060-0807 札幌市北区北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11階

【北海道内の拠点】札幌支店・札幌南支店・旭川出張所



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



ちょっと教えて

Q&A

「居室の壁柱に穴を開けて配管・配線をしている」

Q. 区分所有者Aさんは、その居室の壁柱に穴を開けて配管・配線をしています。壁柱は共用部分です。そこで管理組合は、Aさんに対し、配管・配線を取り外すとともに、開けた穴を塞ぐ工事を求めました。ところがAさんは「自分は一級建築士であり、細心の注意を払って施工した。建物の基本構造を弱めるおそれはまったくないので、だれにも迷惑をかけていない。」と取り合ってくれません。どうすればよいのでしょうか。

A. 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはなりません。(区分所有法6条1項) 区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合は、管理組合は、この行為の結果を停止し、その行為の結果を除去することができます。(同法57条1項)

Aさんは、自身の行為は建物の基本構造を弱めていないのだから「建物の保存に有害な行為」にあたらなないと考えているかもしれません。

しかし、判例は類似の事案で、「区分所有法57条により、その行為の結果の除去を求めることができる行為は、建物の保存に現実に有害行為に限定されない。・・・各区分所有者がたとえ建築の専門家であったとしても、それぞれ独自の判断により、悪影響を及ぼさないとの結論を下して、共用部分に変更を加えること自体、現実には建物に有害なことではないとしても、有害となるおそれがあるために、建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為とすることができる(区分所有法6条1項)。」と判示し、共用部分に勝手に穴を開けた区分所有者に対し、穴を塞ぐなどの復旧工事を命じました(東京地裁平成3年3月8日判決)。共用部分の管理は、原則総会決議で決めるべき事項です。(同法17条1項、18条1項)。建物の保存に有害でないからといって、各区分所有者が勝手に共用部分である壁柱に穴を開けることは通常許されません。区分所有者の共同の利益に反するか否かは「当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度等の諸事情を比較考慮して決すべきもの」とされています(東京高裁昭和53年2月27日判決「下級裁判所民事裁判例集31巻5～8合併号658頁」)ですので、区分所有者の共同の利益に反するか否かは、具体的事案ごとに判断する必要がありますが、共用部分に区分所有者が勝手に穴を開けたというご質問の事案では、その行為の必要性が共用部分の管理は、管理組合で行うという団体自治の利益を上回るという極めて例外的なケースでない限り、裁判で復旧工事を請求すれば、認められると思います。(集合住宅管理新聞)

マンション関連法改正について

令和2年6月17日閉会の国会で、管理適正化法と建替え円滑化法が全会一致で改正（施行時期…2022年6月）されました。関連する事項は次の二点です。

1 個々のマンションの「管理計画認定制度」

- (1) 認定基準は、
 - ①長期の修繕計画を策定
 - ②適切な修繕積立金を設定
 - ③管理組合の総会を適切に開催
- (2) 認定を取得したマンション
 - ①市場において評価を受ける
 - ②マンションの売却や購入の場合、区分所有者にメリットがある

2 建替え円滑化法の改正…敷地売却部分

2014年のときは、耐震性不足のマンションを対象にマンションの五分の四の賛成で建物を取り壊して、敷地売却制度を導入、容積率の緩和制度も創設を行った。

今回、この従来あった①耐震性不足のマンションに加えて、次の**四つの類型**を追加した。

- (1) 外壁の剥離及び落下により被害が生じるおそれのあるマンション
- (2) 火災時に大きな被害が生じるおそれのあるマンション
- (3) 排水などの配管設備の劣化により著しく衛生上有害となるおそれのあるマンション
- (4) 高齢者などの移動上又は施設の利用上の安全性の向上を図る必要があるマンション。

以上、耐震性不足のマンションを含む五つの類型が誕生した。

なお、インセンティブは国が策定します。また、マンション建替えにおける区分所有者の負担額は増加傾向にある。2001年以前に建替えの場合は、平均400万円未満、2012年～2016年まで、この5年間に竣工した場合は平均1100万円を超えている。

道管連イベント開催についてのお知らせ（事務局）

本年初頭から発生 of 全く想定外の「新型コロナウイルス」、その対策の影響で講習会・意見交換会等の開催を見合わせておりました。

ここにきて、収束に向け明るい展望がみられることから9月から例年のイベントを開催する予定です。今後のコロナ禍の事態をかんがみて変更等、柔軟に対処する所存です。よろしくお願ひ致します。

「令和2年のイベント」

・北海道マンション管理講習会

第1回～第3回は中止、第4回以降は関連機関と協議し決定

第1回7月 札幌 中止 第2回8月 小樽 中止

第3回9月 札幌 中止 第4回9月 函館 未定

第5回10月 札幌 未定 第6回10月 旭川 未定

第7回～10回地方都市 未定

・地区協主催イベント

パークゴルフ大会

白石・厚別地区主催 9月3日 開催予定（案内配布済）

他地区主催イベント日時未定

・情報意見交換会：開催予定だが日時未定

・勉強会：「3密」を避け事務所から広い会場に変更し行います。

9月25日（金）のイベントは、午前・午後の会場は確保しておりますが内容は未定です。

10月以降は、月1回は会場を確保し順次地区協主催イベント・情報意見交換会・勉強会等を開催することにします。

日時・イベント内容案内は、従来どおり適宜皆様にお知らせします。

原稿募集

広報誌の原稿を募集しております

「投稿について」

会員の方であれば、どなたでも寄稿できます、皆様の身のまわりで起きた出来事・コミュニティ活動、サロンや催事など参考になる身近な話題等についてお寄せください。

(A4版、1枚程度、写真も歓迎。)

住所・氏名(匿名を希望の場合はその旨を)、お住いのマンション名もお知らせください。

「送り先」

〒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
公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 広報委員会 宛
FAX 011-232-3721 電話 011-232-2381

無料相談

マンション管理士無料派遣制度の活用を!

管理組合の要望により、マンション管理士、1級建築士がマンション建物修繕・標準管理規約・総会・理事会・委員会に出席してアドバイスをします。

正会員は、年間3回までは無料、以降は有料となります。
非会員の派遣相談を受け付けますが、全て有料になります。

電話 011-232-2381、FAX 011-232-3721

自主管理マンション管理組合向け「出納・会計サービス」
JS WITH
ジェイエス・ウィズ

自主管理のマンション管理組合様の
適正な管理をサポートします

マンションの高齢化とともに、適正な管理の継続が困難となるケースが増えています。
JSでは、マンション管理組合様の自主性を尊重しながら、自主で管理を行うには負担の
大きい出納・会計業務のみを受託するサービスをリーズナブルな価格で提供します。



1
管理費等の
収納

2
諸経費の
支払

3
月次会計
報告

4
督促状の
送付

出納・会計処理のお悩みを解決いたします!

JSが高品質なサービスを
低価格で代行します。

100戸まで月額
28,000円※
で業務委託できます!

※税別、100戸超の価格をご相談下さい

サービスについての詳しいことは
こちらへお問い合わせください

JS 日本総合住生活株式会社
JSは UR 都市機構のグループ企業です

営業企画部 マンション会計センター

TEL 03-5577-3340

受付時間 9:00~17:25
(土日祝日を除きます)

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1丁目9番地 <http://www.js-net.co.jp>

相談員 紹介

キャリア豊富な道管連の相談員の方々です。気軽に相談に乗っていただける方です。



馬場 将史

小樽市出身 昭和30年生まれ

マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士



福井 利勝

砂川市出身、昭和23年7月生まれ

北海道教育大学卒、

マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士、

放送事業会社総務部、医療機器販売会社管理部 勤務

日本マンション学会会員



渡部 幸雄

芦別市出身

マンション管理士、相談員

都市銀行、自治会長、老人ホーム顧問

趣味 カラオケ、マージャン



天谷 一男

虻田町出身 昭和28年生まれ

1級建築士

昭和49年～平成5年：医療関連施設の設計監理業務に従事

平成7年設計事務所開設後平成30年まで住宅、共同住宅等の設計監理

現在、温熱環境を中心に設計指導



中田 繁一

夕張市出身 昭和23年（1948年）生まれ

1級建築士、（一社）日本マンション学会会員

（一社）北海道建築技術協会会員（理事）

マンション大規模修繕工事及び建物調査診断歴

：平成元年（1989年）から現在に至る

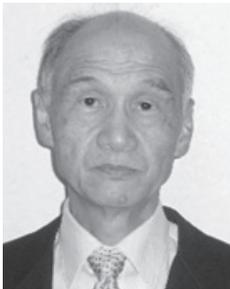
道管連の業務歴：平成5年（1993年）から現在に至る



広瀬 茂樹
 福井県敦賀市出身
 マンション管理士 Ⅰ級建築士 構造設計Ⅰ級建築士
 20年ほど大阪で建築設計に従事
 2003年より、道管連技術相談員 さっぽろの建築事務所に所属
 マンション大規模修繕のコンサルタントを務める。



間口 和博
 砂川市出身 昭和24年生まれ
 室蘭工業大学卒
 マンション管理士 Ⅰ級建築士 構造設計Ⅰ級建築士
 コンクリート診断士 コンクリート主任技士
 ゼネコン設計部・品質管理室勤務
 日本建築学会会員 日本コンクリート工学会員



伊藤 信夫
 和歌山県出身、中学～大学卒業まで小樽
 Ⅰ級建築士 設計事務所
 ゼネコンに就職後札幌、仙台で31年、以後札幌で道管連相談員を16
 年間に渡り、頑張っています



野口 正一
 札幌市出身 昭和21年生まれ
 北海道大学工学部建築卒
 Ⅰ級建築士、マンション管理士、一級建築施工管理技士
 平成14年までゼネコン勤務 道管連技術相談員
 平成16年 建築士事務所「アープ建築設計」開設

豊富な経験と熟練した技術社員による自社施工

現場経験豊富な営業マンが大規模修繕工事のことからどんな小さなことでも解決いたします。まずはご相談ください。

おかげさまで

46th



特定建設業 建物総合リニューアル事業

株式会社 星塗装工業

〒063-0032 札幌市西区西野2条9丁目4番1号
 TEL:(011)663-0759 FAX:(011)663-0799
 URL:<http://www.hoshitoso.co.jp>

かみはらこ
上原子塗装工業株式会社

代表取締役
長 上原子 芳 弘

〒062-0935 札幌市豊平区平岸五条六丁目二十一番五
電 話 (011) 823-1567 七番
FAX (011) 823-1570 四番
E-mail:kamiharako@kamiharako-toso.co.jp



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

国土交通大臣(4)第011606号

代表取締役社長 堂 守 貴 志

〒060-0061 札幌市中央区南一条西四丁目二〇番地
札幌エスワンビル
TEL 011-233-1588
FAX 011-233-1638

北海道ガス株式会社

代表取締役社長 大 槻 博

札幌市東区北7条東2丁目1番1号

日本総合住生活株式会社

代表取締役
長 石 渡 廣 一

〒010-1005 四
東京都千代田区神田錦町一丁目九番地
電 話 03(3294)3381(代表)



令和二年 盛夏

暑中お見舞い
申し上げます

株式会社 カンパニオン

代表取締役 橋本 美智子

ヘルパーステーション・居宅介護事業所
給水管を40年延命!NMRパイプテクター
遺品整理事業 ・ 駐車場運営

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
賛助会員 RINKS

〒060-0054 札幌市中央区南4条東5丁目1-29 豊ビル401

TEL 0120-206-232 FAX 011-206-6838
090-8899-1411

特定建設業

株式会社 サンライト

建築工事、管工事

代表取締役
瀬 口 健 一

〒003-0804
札幌市白石区菊水4条1丁目3-1

TEL(011) 812-5711
FAX(011) 812-5722

ホームページ <http://www.sunlight-web.com>
E-mail : info@sunlight-web.com

マンション大規模修繕なら、私たちにお任せください



経験豊富な社員がきめ細かに建物を調査・診断し、施工範囲と施工方法を検討します。
お客さまに寄り添った提案で、管理組合さまから直接工事を請け負う「元請率」は約90%です。

お問い合わせ

札幌事務所：☎ 011-214-0250

〒001-0010
北海道札幌市北区北10条西4-1-19
楠本第10ビル1階

株式会社カシワバラ・コーポレーション



Kashiwabara
Corporation

フリーダイヤル：☎ 0120-48-4116

東京本社：☎ 03-5479-1400

〒108-0075

東京都港区港南1-8-27 日新ビル9F

<https://www.kashiwabara.co.jp>

共用部の
電気代
抑えられないかしら

冬の前に
ロードヒーティングを
都市ガスにかえよう！

最近光熱費
高くなった？

私たちの
マンションでも
都市ガス使えるのかしら

都市ガスを使っている、いなくても。
ガス・電気・省エネ
エネルギーのことが気になったら
まずは北ガスにご相談ください！



北海道ガス(株)
第二営業部 リビング開発グループ(平日 午前9時から午後5時)



☎ 011-590-5126

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

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

お客様の生涯サービスを心がけて！

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/>

建築工事

ビル・マンション
リニューアル工事

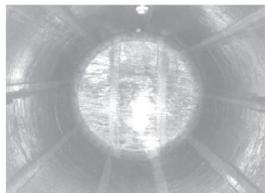
管工事

ビルメンテナンス

住まいと暮らしをしっかりとサポート！

快適な暮らしをサポートします。

貯水槽、地下タンクはエルム設備にお任せください。



FRPライニング施工図

近年、地下タンクの漏えい事故が増加して
ます。当社では、事故を未然に防ぐため、プ
ロの技術と経験でお客様にご提案します。

- 地下タンク検査、電気防食、FRPライニング
- 貯水槽、高架水槽の清掃、水質調査
- 産業廃棄物・特別産業廃棄物収集運搬
- 灯油、軽油、重油の燃料販売、配送

<工事実績>

油流出事故対応 40件
油配管改修工事 115件

<検査実績>

油タンク、配管検査 年間800件以上



有限
会社 エルム設備

本社/恵庭市戸磯573番9

☎ (0123)35-3600

支店/札幌市東区北32条東16丁目1番18号

☎ (011)676-4440

HP <http://elmsetubi.jp/>

E-mail info@elmsetubi.jp

これまでの多くの工事実績を生かし

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1丁目北6番39号

TEL (011) 864-5611

地元札幌資本のマンション管理専門業者



建衛工業株式会社

当社がお客様に選ばれる理由

- マンションの修繕工事等請負を目的とせず管理組合の業務支援に徹しています。
- 出入り業者からの上納金的な金銭は受取らない企業姿勢が評価されています。

<http://www.kennei.jp/> 又は建衛工業にアクセスして下さい。

本社 札幌市中央区南一条西11丁目1番地 電話：231-2747



配管の調査・診断はデジタルX線検査(FCR装置)使用で
豊富な実績の弊社へご用命ください。

デジタルX線検査なら断水不要、配管の使用中でも
検査可能、保温材撤去も不要です。

(社)日本溶接協会 非破壊検査(CIW)認定会社
文部科学省 放射線同位元素等使用許可

株式会社札幌工業検査

<本社> 〒003-0872 札幌市白石区米里2条2丁目3番21号

TEL:011-879-6366 URL:<http://sakoken.co.jp/>

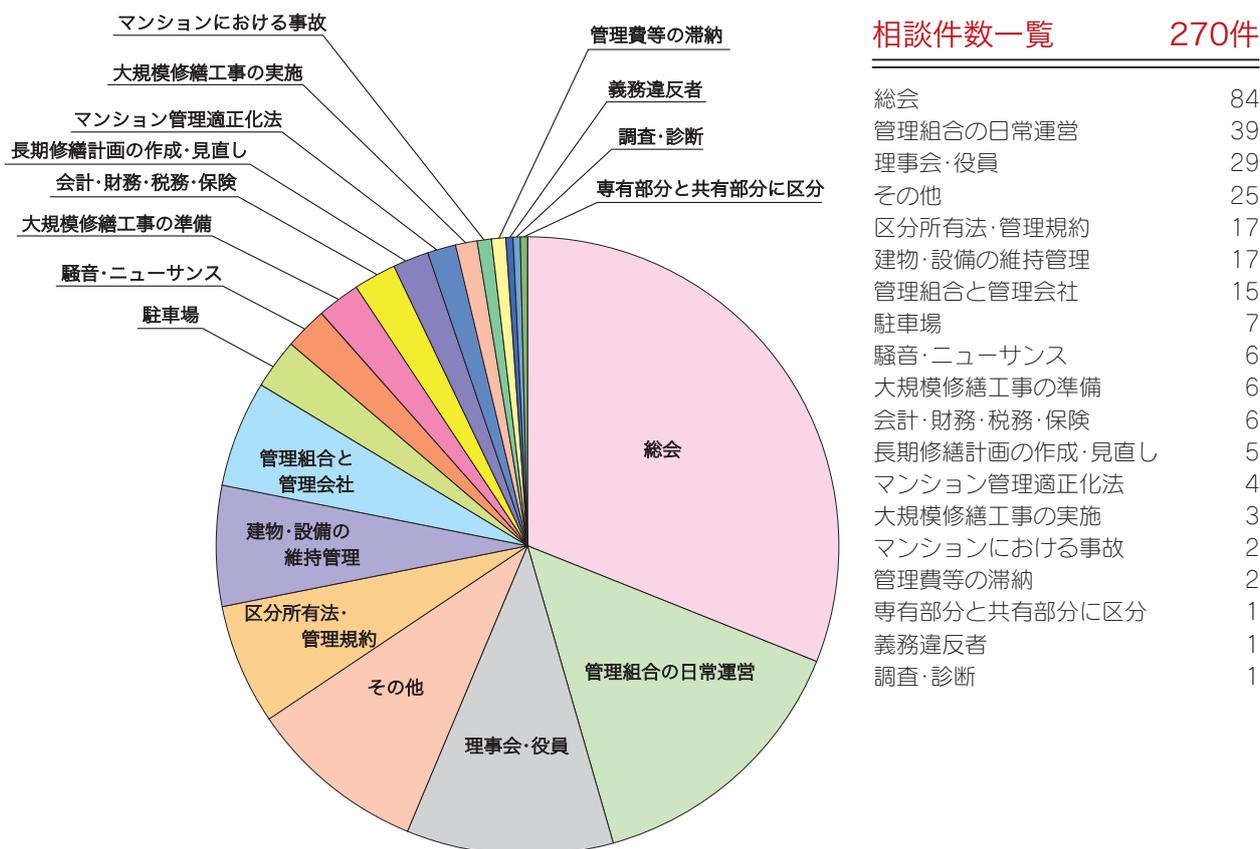
<営業所> 〒040-0051 函館市弁天町4番7号

TEL:0138-26-6387

相談件数一覧(令和2年4月～令和2年6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6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、令和2年4月から6月までの3か月の実績は270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。コロナウイルスの影響か「総会」についての相談が84件とトップを占め、「管理組合の日常運営」39件「理事会・役員」29件と続き、以下「その他」25件の順となっております。



◆ 編集後記 ◆

新型コロナウイルスの感染が収束に向かいつつあります。

しかし、油断は禁物です。未だ確たる治療法は不明です。また、ワクチンも開発途上です。

この間、私たちは新型コロナウイルスと共存していく道を選択せざるを得ません。

今回、新型コロナウイルスに関わる情報を掲載しましたが、皆さん方の声をお待ちしております。

人間の英知を信じ、ともに手を取り合ってこの難局を乗り越えましょう。

マンション連合会だより(第119号)
 発行責任者 会長 平川 登美雄
 編集責任者 副会長 高島 茂樹

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