

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



中銀ヴェルデシティあいの里 4・5号館大規模修繕工事

《工事概要》

所在地：札幌市北区あいの里 2 条 6 丁目 3-4、5

竣工：1992 年 6 月

発注者：中銀ヴェルデシティあいの里 4・5 号館管理組合

監理者：株式会社北星一級建築士事務所
竣工：平成 4 年 6 月 (築 31 年)

施工：テクノ建設サービス
株式会社札幌支店

工期：2023 年 3 月 1 日

～ 2023 年 8 月 31 日

工事内容：躯体回復・外壁塗装・タイル張替え・シーリング打替え
屋上防水改修・バルコニー改修・共用内部改修・外部トランクルーム改修

当建物は札幌市北部に位置するニュータウン「あいの里」にあるライフケア住宅などを含む、6 棟の建物と管理棟からなる多棟型マンションです。今回はそのうちの 4 号館、5 号館の大規模修繕工事に携わりました。

北区は積雪が多く、着工が 3 月初旬のため建物周辺の除雪が必要で、足場組み立て前に建機による大規模な除排雪を行ってから作業を始めました。工事期間中は石狩湾から絶えず強風が吹くため、何度も足場の養生シートを結んでいる紐が切れて、その度に現場スタッフが新しいものに交換する事態に見舞われましたが、無事故にて工期内に竣工することが出来ました。



タブレットを用いた検査業務支援クラウドサービス

4 号館、5 号館ともに 2 回目の大規模修繕工事であり、大半の居住者の皆様は前回工事でのどのような作業を行うのか経験済みではありましたが、事前に各作業のお知らせを全戸配布し、またメール配信でスマートフォンやパソコンに翌日の作業をお知らせするサービスなどを実施したことにより、前回工事より広報がしっかりしているとご評価をいただきました。

今工事では建設DX(デジタル技術による業務変革)の一環として、タブレットを活用した建設業向け検査業務支援クラウドサービスを導入し、従来の検査方法に比べ大幅に作業効率を向上することが出来ました。今後も居住者の皆様に対応できる時間をより増やすため活用していきたいと考えております。

(テクノ建設サービス株式会社札幌支店 工事部 次長 太田 幸雄)

【も く じ】

- | | |
|------------------------|----------------------|
| ○ 大規模修繕工事…………… 1 | ○ 「及び」と「並びに」…………… 12 |
| ○ 新年度予算案、事業計画…………… 2～5 | ○ 情報コーナー…………… 14 |
| ○ 「うちのマンション」…………… 6～7 | ○ 新聞拾い読み…………… 15 |
| ○ 小樽支部「管理セミナー」…………… 8 | ○ 賛助会員広告…………… 15～19 |
| ○ 役員の成り手対策…………… 8～10 | ○ 企業ガイド…………… 20 |
| ○ 長期ガイドラインの改定…………… 11 | |

令和6年度 収支予算案（事業費＋管理費）

（単位：円）

		予 算		対4年度比較	備 考
		予 算	前 年 度		
経 常 費 用	<input type="checkbox"/> 経常収益				
	受取会費				収益
	正会員会費	15,000,000	15,000,000	0	
	賛助会員会費	6,000,000	6,000,000	0	
	受取補助金等				
	北海道補助金	2,850,000	2,850,000	0	
	札幌市補助金	1,400,000	1,400,000	0	
	事業収益				
	規約等作成指導料	100,000	100,000	0	
	広告料収入	2,500,000	2,500,000	0	
	共同購入手数料	110,000	140,000	△ 30,000	
	書籍販売収入	10,000	10,000	0	
	受託事業収益				
	管理講習会	1,000,000	1,000,000	0	
	雑収益				
	【経常収益合計①】	28,970,000	29,000,000	△ 30,000	
	<input type="checkbox"/> 経常費用				費用
	役員報酬	960,000	960,000	0	
	給料手当	7,590,000	7,200,000	390,000	
	本部相談員報酬	5,000,000	5,000,000	0	
	会場費	300,000	300,000	0	
	資料作成費	490,000	500,000	△ 10,000	
	製本印刷費	2,400,000	2,400,000	0	
	諸謝金	1,550,000	1,700,000	△ 150,000	
	福利厚生費	900,000	880,000	20,000	
	旅費交通費	482,000	600,000	△ 118,000	
通信運搬費	2,000,000	2,000,000	0		
機器リース料	1,651,000	1,650,000	1,000		
光熱費	217,000	215,000	2,000		
相談業務賃借室料	2,800,000	2,800,000	0		
図書費	20,000	20,000	0		
総会費	250,000	250,000	0		
会議費	650,000	700,000	△ 50,000		
消耗品費	250,000	300,000	△ 50,000		
渉外費	100,000	145,000	△ 45,000		
負担金	410,000	470,000	△ 60,000		
租税公課	20,000	20,000	0		
雑費	300,000	340,000	△ 40,000		
退職給付費用	220,000	200,000	20,000		
支払手数料	410,000	350,000	60,000		
【経常費用合計②】	28,970,000	29,000,000	△ 30,000		
経常外収益③			0		
期首正味財産高④	5,469,236	5,540,222	△ 70,986		
経常増減高⑤	0	0	0		
正味財産期末残高	5,469,236	5,540,222	△ 70,986		

令和6年度 事業計画書

・基本方針

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会は、管理組合からの相談に対し適正な指導、支援、及び情報提供・意見交換等を行うことにより、住環境の向上、建物の適切な保全、健全な組合運営を図り、道民生活の向上に寄与することを目的に事業を展開します。

・令和6年度 方針

3年半に及んだ新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和され、経済活動が活発に行われています。今年度は、昨年度の事業を継続し、分譲マンションが抱える諸問題の解決にこれまで以上に活動を展開いたします。

分譲マンションは「二つの老い」に直面しているとの指摘があります。即ち、建物・設備の老朽化、居住者の高齢化です。また、マンションの管理適正化の推進に関する法律が令和4年4月に改訂されました。この法律は「二つの老い」に対するもので、北海道及び札幌市、旭川市、函館市では「マンション管理適正化推進計画」（以下「推進化計画」）を策定、道内各市でも策定されつつあり、これに基づく管理計画認定制度に対し取り組みを進めております。

道管連としては、「三つの課題～建物・設備の老朽化、居住者の高齢化・役員の成り手不足、マンション管理の適正化の推進」を掲げ取り組みます。具体的には、「相談事業の充実」、「講習会、セミナー、マンション情報・意見交換会等の開催、相談員等の派遣」を行います。

マンションの課題を解決する基本として、居住者相互の繋がり、コミュニティ活動を充実させることが重要です。そのために、町内会・民生委員等との連携を密にしていくよう努めます。

世界情勢が不安定の中、エネルギー価格や原材料の高騰、諸物価高が管理運営に重くのしかかっております。これらの状況や課題に適時、適切な支援と情報発信するために、今期は以下の事業に取り組むこととします。

各種事業（公益は公益目的事業、収益は収益事業等を示す。）

1. 公益1 相談事業の充実
2. 公益2 セミナー等派遣事業
3. 公益3 広報・調査研究事業
4. 収益1 規約作成等事業
5. 収益2 書籍販売 灯油共同購入安定供給事業
6. その他 本会の目的を達成するために必要な事業

・事業のあらまし

1. 公益1 相談・派遣事業の充実

マンション管理士、一級建築士、弁護士等による面談・電話相談事業は、マンション維持管理及び建替え等も含め、道管連事務所等において行います。

(1) 一般相談

マンションの管理に関する様々な相談にマンション管理士を配置し、本部相談は、月曜日から土曜日の9時30分から17時まで（土曜日は予約相談のみ）、旭川支部は、毎月第2・第4木曜日13時30分から16時まで、旭川市役所会議室において無料相談を実施します。

(2) 技術相談

建物・設備の維持管理、大規模修繕工事や建物診断等の様々な技術相談に一級建築士を配置し、本部相談は、火曜日・木曜日の13時から17時まで、旭川支部は、毎月第2・第4木曜

日の13時30分から16時まで、旭川市役所会議室において無料相談を実施します。

(3) 法律相談

マンションの法律問題に関する相談に弁護士を配置し、本部相談は、毎月第4水曜日の13時から17時まで、旭川支部は随時、旭川市役所会議室において無料で対応します。

(4) 派遣相談

派遣相談の要請がある管理組合に対し、相談員を派遣します。また、管理組合での相談等の要請がある場合には連合会の役員派遣も対応します。

2. 公益2 セミナー等開催

管理組合の諸問題に関する管理講習会やセミナー等を開催します。

(1) 行政共催 マンション管理講習会【北海道業務委託事業】(事業委員会)

年間5回以上を北海道内各地で開催します。また、開催形式は、リアル方式とし、講習会録画を後日、ホームページ上で配信も検討します。

(2) 道管連主催 賛助会員情報・意見交換会(事業委員会)

賛助会員が保有する知識・技術を正会員へ情報提供し、管理組合運営の礎を共有します。

(3) 道管連主催 マンション情報・意見交換会(事業委員会)

道管連が掲げる三つの課題について会員相互の情報意見交換を行い、管理組合が抱える課題解決を目指します。

(4) 道管連各地区・各支部主催 セミナー・情報交換会

各地区・各支部において「マンション情報意見交換会」を数回開催します。

(5) 道管連主催 大規模修繕見学会(事業委員会)

3. 公益3 広報、調査研究事業

広報誌やホームページによる情報発信及び当面する諸問題につき調査研究を行います。

(1) 広報誌の発行(広報委員会)

広報誌「道マンション連合会だより」(会員管理組合全戸配布)を年4回発行、「道マンション連合会通信」(会員管理組合役員回覧用2部)を年4回発行するほか、札幌市、北海道関係機関窓口へ配布、ホームページに掲載する等、マンション管理に関する情報を発信します。

(2) 調査研究(行政委員会)

- ① 区分所有法改正への研究
- ② 認定制度についての行政への要請
- ③ 先進的窓リノベ事業への研究
- ④ 築30年経過後の長期修繕計画作成のポイント・紹介
- ⑤ 役員の成り手不足に対応した事例集の作成・紹介
- ⑥ 大規模修繕工事の進め方モデルを提示、工事計画を支援

4. 収益1 規約作成等事業

各会員管理組合の規約、細則の作成、建物、設備の簡易診断等を有料で行います。

(1) 管理規約及び使用細則の作成

(2) 建物、設備の維持管理支援

- ① 建物設備の劣化簡易診断
- ② 給排水設備の簡易診断
- ③ 耐震診断
- ④ 特殊建物建築物等定期点検業務

5. 収益2 書籍販売 灯油共同購入安定供給事業

優良参考図書等の販売及び灯油共同購入安定供給についての業務を行います。

6. その他、本会の目的を達成するための事業

(1) 道マンション連合会組織の拡大・強化

① 会員拡大目標の設定

各地区連絡協議会及び支部活動の活性化を図り、会員拡大に努め、本年度の拡大目標は10組合とします。

② 派遣事業の充実

新規会員加入促進のため、未加入管理組合へも相談員の派遣事業を拡大します。

③ 会員名簿の配布と新規加入会員の拡大

全会員に会員名簿を配布し会員同士の連帯感を深めるとともに、会員拡大を図るため、会員及び未加入管理組合へパークゴルフ等の開催案内をし、会員相互の親睦及び新規会員加入の促進を図ります。

④ 賛助会員の拡大及び協力関係の強化

会員の拡大を推進するとともに、会員管理組合の参考資料として、既存の賛助会員ガイドを判り易い内容に改訂して配布します。また、賛助会員懇談会を開催します。

⑤ 全道各地に会員拡大

全道各市の行政と共催してセミナーを開催し、新規会員加入を推進します。

⑦ 自主管理マンション管理組合へのサポート事業議事録作成や会計処理等の支援を行います。

(2) 専門委員会の強化

道マンション連合会活動の充実を図るため、次の3委員会を強化します。

① 広報委員会

広報誌等の編集・発行・配布・ホームページの整備・掲載を行います。

② 行政委員会

国・地方自治体の施策に対する要望検討などの調査・発信を行います。

③ 事業委員会

新規事業の検討・各種事業の見直しを随時行います。

退会防止のための施策を検討します。

未加入マンション管理組合に会員加入のための積極的アプローチを実施します。

灯油共同購入・安定供給支援事業を引き続き行います。

(3) 関係機関との連携

① 北海道、札幌市、旭川市、小樽市、その他関係都市

② NPO法人「全国マンション管理組合連合会」

③ 公益財団法人「マンション管理センター」

④ 札幌市社会福祉協議会

⑤ 北海道アパート・マンション防犯連絡協議会

⑥ 北海道暴力追放センター

⑦ 一般社団法人「北海道マンション管理士会」

⑧ 一般社団法人「マンション管理業協会」

⑨ 一般社団法人「マンション計画修繕施工協会」

⑩ 公益社団法人「札幌市シルバー人材センター」

⑪ 札幌市市民自治推進室

⑫ 一般社団法人「マンション計画修繕施工協会」

⑬ 一般社団法人「北海道建築技術協会」

札幌市で3番目の管理計画認定マンションに

当マンションは、JR手稲駅から徒歩5分ほどのところにある、地上15階、地下1階建て、全60戸のマンションで、2008年2月に竣工しました。

<就任1年目（副理事長として）>

私は2019年10月に当マンションを中古で購入し、輪番順で2022年に理事（副理事長）に就任いたしました。理事就任前は、管理組合のことをよくわかっておらず、管理会社に任せておけば大丈夫だろう、と思っていましたが、就任後にいろいろ調べてみたところ、マンションの管理不全が社会問題化してきていること、当マンションにもその兆候（役員のなり手不足等）が見られることがわかりました。

一方で、2022年度からマンション管理計画認定制度がスタートし、札幌市も翌2023年度から認定申請が始まる予定であることがわかり、当マンションでも認定を受けられるか調べるところから着手しました。

【3点をクリアすれば認定を取得できるか】

残念ながら、申請手続に関しては管理会社の協力は得られなかったため、ほぼ独力で調べることになりましたが、調査の結果、

- ① 長期修繕計画の策定及び当該計画に基づく修繕積立金の適正価格への値上げ
- ② 管理規約の改定
- ③ 組合員名簿・居住者名簿の整備

この3点をクリアすれば、当マンションも認定を取得できそうだということがわかりました。

① 修繕積立金の大幅値上げ

前理事会が建築事務所に委託し作成した長期修繕計画（案）があり、あとは総会に上程するだけで良い状況でしたが、計画案に基づく修繕積立金の値上げ幅はかなり大きく、居室によっては、月額1万円以上となる内容でした。

このため、説明も兼ねた事前アンケートを実施し、値上げの必要性を組合員に理解いただき、なんとか臨時総会で修繕積立金の大幅値上げを了承いただきました。

② 災害時の専有部立ち入り等、管理規約に盛り込み

国土交通省作成の標準管理規約を参考に、災害時の専有部の立ち入りに関する事項等、認定のために必要な内容を規約に盛り込む改定を行い、就任一年目の定期総会で了承いただきました。

③ 「居住者名簿届」毎年最新版を提出してもらう体制へ

毎年定期総会の議案書を配付するタイミングに併せて「緊急連絡先届出書兼居住者名簿届」を配付し、毎年最新版を提出してもらう体制を構築することにより認定要件を満たしました。

<就任2年目（理事長として）>

理解していただくためのコラムを複数回執筆・配付

任期2年目に理事長に就任してからは、マンション管理の重要性を理解していただくためのコラムを複数回執筆・配付するなどして、組合員の管理意識向上を図るとともに、管理計画の認定を受けることにより「マンションすまい・る債」の利率が上乘せされる等のメリットをアピールした結果、7月の臨時総会にて、賛成49、反対0にて管理計画認定制度の申請を了承いただき、直ちに申請、同年9月に札幌市で3番目、手稲区では最初の認定マンションとなることができました。

役員報酬制や役員辞退者からの協力金制度を導入

認定とは関係ありませんが、同じく臨時総会において、役員報酬制や役員辞退者からの理事会協力金納入制度を導入することにより、役員のなり手不足解消を図りました。

なお、申請にあたっては、マンション管理適性評価制度と併せて申請される組合が多いかと思いますが、同制度は毎年申請が必要なこと、永住志向の強い当マンションでは、同制度の点数が



不動産情報サイトに掲載されるメリットはそれほど高くないこと等を考慮し、今回については管理計画認定制度のみに申請することとしました。今後、認定制度、評価制度双方の取得メリットが拡大していくことを期待しております。

「自分たちの資産は自分たちで守る」意識醸成に努める

昨年末の任期満了をもって、いったん理事長職を退きましたが、今期の理事長がお仕事の都合で急遽退任しなければならなくなったため、4月から再び理事長職を務めることとなりました。現在は、10月に予定されている火災保険料値上げを前に、マンション総合保険の切替えを検討しているところです。今後も、自分たちの資産（財産）は自分たちで守る、という意識醸成に努めていきたいと思っております。

ル・サンク手稲フロントテラス管理組合 理事長 清水 亮博

小樽支部で管理セミナー「高齢者対策」をテーマに

小樽支部は令和5年度の管理セミナーを3月2日（土）、小樽市民センターで開催し、10組合から13名が出席しました。

第1講「高齢者対策について」講師：福井利勝 道管連相談員

・管理費等の滞納問題

相続人が不明の案件や相続人が存在しない案件が増加している。
理事の高齢化などにより活動が停滞し、滞納管理費の先送りで問題が重症化している。
対策として、日々の管理組合活動を活発化することが必要だ。

・相続問題

居住者名簿を整理し、親族・近親者を把握しておく必要がある。
日ごろから、相続してくれる（購入してくれる）管理運営を行うことが大事。

・認知症対策

認知症について正しく理解し、偏見をもたず、認知症の人や家族を温かい目で見守る。
全国で「認知症サポーター」を養成しており、小樽市では認知症サポーターの「養成講座」を行っている。（医療保険部 介護保険課 地域支援事業係）
また、高齢者全般の身近な相談窓口として、小樽市内4か所に地域包括支援センターが設置され、成年後見人制度などを活用できる。



最後に、長期的な対策として「マンション住民とのコミュニケーションはもとより、近隣住民とのつながりも図りながら、活気のあるマンションを形成することが大切」と結びました。

第2講「意見交換」

参加者から事前に提出された各管理組合の課題に対し、他のマンションではどう対処されているか、活発に意見交換しました。終了後アンケートでも「共通課題として理解できた」「調べてみようという気持ちになった」との感想が寄せられました。

小樽支部 支部長 竹内 孝夫

役員成り手対策

<対策 1>

18歳の若者を選出した事例から考える

私のマンションの2022年11月の総会で、18歳の若者が理事に選任され、10人の役員の中に30代2人、40代1人、50代1人と半数を10代から50代が占め、平均年齢51歳9か月の理事会・役員を実現しました。その事例を紹介し、役員成り手不足への対応を考えます。

18歳理事はどうして実現できたのか

18歳理事の誕生は、偶然ではありません。本管理組合の役員成り手対策で重視しているのは、「理事・監事推薦対象者名簿」（15～20名）にもとづく働きかけです。11月に開催した定期総会での役員改選は、10名（理事8名、監事2名）のうち6名（理事4名、監事2名）で、理事会で確認した役員対象者17名のうちの一人がM青年（当時18歳）でした。

理事への挑戦を決めた本人の自覚

M青年との面談で単刀直入に働きかけました。「今度の総会で組合の役員改選が行われますが、あなたに理事になってもらいたい。コスモビュー管理組合は、組合員（居住者）による組合員のための組織で、その運営は少数意見も尊重し、決して排除せず、良いところは積極的に取り入れながら多数の合意をつくり、決議と実行の努力を20年間続けています。大規模修繕や防災などに君の力を役立ててほしい」と語りかけました。

この働きかけの根底には、2018年9月6日未明に起きたあの胆振東部大地震時に、M兄弟が上層階の高齢者宅へポリタンクで水運びした救援行動が、私の記憶に強く残りました。M青年はその時、13歳の中学1年生、弟は11歳の小学5年生でした。

成り手不足の背景

各管理組合では、改選期を迎えるたびに「役員成り手がいない」と大きな問題になり、公募制、推薦、輪番制などの方法をとってもうまくいかず、同じ人が10年以上も理事長を続けざるを得なくなっているようで、特にこの4年間はコロナ禍のもとで総会延期措置をとった組合が多く、そこでも役員選出は、定数比50%～70%に終わっているようです。この背景として考えられるのは

- ① 組合員の高齢化・賃貸化による組合員の減少＝役員成り手母数の減少。
- ② マンション管理の高度化～高層マンションの増加、そこでの防犯、防災等管理のためには多様な知識が必要とされ、役員になるのを避ける傾向がある（特に、超高層マンションなどで）。
- ③ マンション管理に無関心な層の増加、コミュニティー活動が皆無又は少なく、人との関わりを避けようとする人などがコロナ禍でさらに顕著となっている。
- ④ 理事会・総会の出席率の低下に悩む組合が増えている。「仕事の都合で」「体調が悪い」等により、理事会を招集しても半数以下で不成立となり、役員になる魅力が失せている。

- ⑤ 役員の子手対象者の資格要件を規約改正により大胆に広げられていないこと、理事会がどんな活動を行っているかを広報し対話していないことが挙げられる。

「課題克服の5つの実践」

成り手不足解決のため、実際に行われている対応策として例えば、現住要件の撤廃や外部専門家の選任、さらに役員の子数減や輪番制、理事長立候補制への変更があります。しかし、一時的なカンフル剂的効果はあるが、根本的な解決策とは思えない。「18歳理事」など若手の登場を促す「課題克服の5つの実践事項」を考えてみました。

- 1、「身近で役に立つ民主的な管理組合・理事会」活動の実際を分かるようにする努力が大切。
- 2、文化交流祭、夏祭り、高齢者へのリスペクトを示す取り組みなどコミュニティー活動の継続した取り組みが大切。組合員（居住者）の合意形成の基盤となるだけでなく、役員の子手を広げるツールとなる。
- 3、恒常的に「役員対象者リスト」を理事会で確認したうえで、意識的に対話、意見交換を行う。
- 4、組合委員（居住者）のなかでも新規入居者に注目。管理組合への関心をもってもらうだけでなく「役員対象者リスト」に積極的に登載し、対話する。
- 5、規約改正を行い、役員資格要件（条件）を「実際に居住する組合員」から、「組合員及び同居する18歳以上の親族」とする。役員の子手対象者を広げる上で大変重要なことです。



コスモビュー豊平橋管理組合法人 理事長 宮本勝市

<対策 2>

町内会と支え合う持続可能な自主管理を目指す

当マンションは築32年、167戸、5階建て、17棟、エレベーター16基の横長マンションです。朝里川温泉という地域柄、セカンドハウスとして所有される方もいらっしゃいます。平成8年（1996年）より自主管理を行っています。3年前に2回目の大規模修繕工事を、今年度は物置更新工事を行いました。

断熱化など改修は一段落

特に、窓については平成23年と平成27年に内窓及び外窓ともに複層化し断熱性や防音性を高めました。さらに、エレベーターは災害発生時にも対応出来るようリニューアルしました。その他に、大規模修繕工事を2回、物置更新工事等を行い外観的には一応整えることが出来ました。

当マンションの修繕積立金は1㎡90円ですが、上記工事はすべて借り入れすることなく実施しております。これも先輩役員たちが1996年に自主管理に移行してくれたお陰です。

ただ、国土交通省が示すマンションの修繕積立金の目安額は、当マンションでは1㎡当たり約200円となっております。近年は工事費用が高騰しており、次回の大規模修繕工事に向け、近い将来に修繕積立金の値上げを検討しなければならなくなると思います。

町内会と交流 「支え合う関係」づくり

建物の外観改修は一応整い、あとは住民同士のコミュニケーションをいかにスムーズに行っていくかということで話し合った結果、理事会、町内会の役員たちで月1回の合同会議を開くこととなりました。災害時や、隣人同士のトラブル、高齢者対策など、住民が抱く悩みを共有しようということです。

また、「にこっと朝里が丘」というコミュニティ通信を季節ごとに発行して、会の内容や目標、生活に役立つこと等を発信しています。住民が「にこっと」笑顔で安心して暮らせるようにという願いが込められています。各棟にある掲示板にも“にこっと挨拶しよう”というポスターを掲げており、小さなことですが、少しずつ浸透しています。

町内会は、各種イベントを行っており、最大のイベントである夏祭りは、隣接する公園で毎年行われ、コロナ禍で3年間中止したものの昨年夏に復活。当理事会は焼きそば担当で大いに盛り上がりました。

折に触れ、こうしたコミュニケーションをとっていくことが次世代につなげていく一つの方法と考えています。役員の成り手不足も、町内会とお互いに支えあう関係を構築していけば活路が見いだせると信じています。

役員の勤務日程に合わせた理事会開催 成り手対策につなげる

当マンションは、理事会の役員選考を独自の方法で行っています。選考委員になっていただくために今年は3階住戸の方を中心に一戸一戸訪問しました。その結果、これまで組合活動や町内会イベントに参加していない方々にも承諾していただきました。どんなことが組合の中で行われているのかを知る第一歩になること、まず、参加してみても、とお声掛けしました。

以前に仕事を持っている若手の方にも役員になっていただいたのですが、その方の勤務日程に合わせて理事会を開くという方法をとったこともあります。その結果、年12回の理事会を全て出席していただきました。開催時間を柔軟に対応することも役員の成り手不足解消の手立ての一つになるのではないのでしょうか。

小樽・サーム朝里が丘管理組合理事長 村山敬子



長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの改定

相談員 間口 和博



長期修繕計画の必要性

建物は長期間にわたり様々な劣化因子にさらされるため、経年に応じて変化していきます。マンションの快適な住環境を維持するためには、建物や設備について、定期的な点検と計画的な修繕工事が不可欠となります。築40年を超えると、雨漏りや配管からの漏水、外壁の剥落などの発生率が高くなっていることが、国土交通省「2018年度マンション総合調査」から判ってきました。

適切な修繕・維持管理が行われないと、マンションは外壁が落下するなど周辺にも影響を及ぼす管理不全な状態に陥ります。そうならないよう建物を長く使い続けるには、計画（長期修繕計画作成ガイドライン）と資金（修繕積立金ガイドライン）が重要になってきます。

その指標というべきガイドラインが改定されました。概要は以下のようになります。

長期修繕計画作成ガイドラインのポイント

- ・長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示しています。
- ・長期修繕計画の構成は、以下に掲げる項目を基本とします。
 - ① マンションの建物・設備の概要等
 - ② 調査・診断の概要
 - ③ 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
 - ④ 長期修繕計画の内容（計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画）
 - ⑤ 修繕積立金の額の設定
- ・**長期修繕計画** 不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。不確定な事項には、①建物・設備の劣化状況②社会的環境・生活様式の変化③新材料・新工法等の開発とそれによる修繕周期と工事費の変動④金利、物価、工事価格、消費税率等の変動などがあります。
- ・**計画期間** 30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。
- ・**推定修繕工事項目**は、設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定します。修繕工事項目として、仮設工事、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備、長期修繕計画作成費用など19項目を列挙しています。
- ・**推定修繕工事費** 概算数量に単価を乗じて算定します。概算数量は、設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考に算出します。単

価は、過去の契約実績、調査データ、刊行物・専門工事会社のデータを参考に設定します。

- ・ **その他** 修繕積立金の額の設定方法、長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェック方法などが述べられており、長期修繕計画の作成・見直しに際しては参考にされることをお勧めします。ガイドラインは、国土交通省のホームページで公開されています。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600130.pdf>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

改定からは、高経年マンションを意識した内容が多く見られます。今後急速に増えていくことが想定される高経年マンション、高経年になると第1、2回目の大規模修繕工事では行われなかった工事が追加されてきます。給排水管の更新、エレベーターのリニューアル、窓やドアの交換など高額な工事です。

今後、工事費アップも想定され、修繕積立金が不足して工事実施に困難をきたすことも考えられます。築年が浅いマンションも明日は我が身、いずれは高経年化し、同じ道をたどることになります。準備・対策に早すぎることはありません。

■ 法令用語における「及び」と「並びに」 ■

相談員 大杉 定通



1 日常的な使い方

一般的なスピーチなどで「A氏」と「B氏」を紹介する場合、「A氏及びB氏は～」と言うか、「A氏並びにB氏は～」と言うか。皆さんはどちらでしょうか？

何となく、「並びに」と言った方が「及び」よりも重みがあるという感じがして、「並びに」を使うことが多いのではないのでしょうか。

「及び」と「並びに」は共に、「AとB」というように、ある語句・項目を並列的につなぐもの（並合的接続詞）であり、日常的には同じような意味合いで使われていますが、法令用語としては、その使い方には一定のルールが存在します。

2 法令用語としての「及び」と「並びに」

- (1) 「法令用語」は、法律、政令等に使用される用語であり、法律等ごとにその使い方、意味するところが異なると混乱することから、一定のルールが設けられています。法律等を受けて作成される要綱や要領等も、上位法の用法に倣って作成されるので、結局は同じルールが適用されていることとなります。

(2) 単純・並列的に二つの語句・項目を結び付ける場合には、「A及びB」のように「及び」が用いられます。

(例) 区分所有法第46条(規約及び集会の決議の効力) 第1項 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

三つ以上の場合であっても、同じ段階での並列であれば、「A、B及びC」というように、途中を「、」でつなぎ、最後を「及び」でつなぎます。

(例) 区分所有法第65条(団地建物所有者の団体)

(前略) それらの所有者(中略)は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、
(以下 略)

なお、動詞をつなぐ場合には、原則として「及び」の前に「、」を打ちます。

(例) 区分所有法第3条(区分所有者の団体)

区分所有者は、(中略) 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。(後段 略)

以上のように、語句・項目を並列的に結び付けるための用語としては、まず「及び」が使用されることになります。

(3) では、「並びに」はどのような場合に用いられるのでしょうか？

並列的につなぐ語句・項目に段階がある場合には、大きな意味の連結の方に「並びに」を用い、小さな意味の連結の方には「及び」を用います。なかなかイメージが湧かないと思いますが、次のように考えてください。

りんご 及び みかん (果物) 並びに ネギ 及び キャベツ (野菜)

つまり、果物同士の結合と野菜同士の結合には「及び」を用い、大きな意味の連結である「果物」と「野菜」のつなぎには「並びに」を用いるということです。具体的な例としては、次のような規定があります。

(例) 区分所有法第47条(成立等)

第1項 (前略) 区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨 並びに その名称及び事務所を定め、(以下 略)

なお、複雑な法文では、つなぐ語句・項目の段階が三段階以上の場合があり、「並びに」が同一文の中で何回も用いられていることがあります。一番小さい連結にだけ「及び」を用い、それ以上の連結には「並びに」が重複して用いられるので、どの段階のものか注意が必要です。

3 法令用語では、「及び」のないところには「並びに」は出てこない

語句・項目の並列的なつなぎには、まず「及び」が使われ、その後に、段階がある場合には「並びに」が使われる、ということです。

法文にはなかなか読みにくいものもあり、ある語句がどの語句につながっているのかが、よく分からない場合もあるかと思いますが、この「及び」と「並びに」の区分けを理解すると、その文章の構成が見えてくると思います。

「情・報・コーナ-」

「マンション管理法律相談201問 弁護士が答えるマンション管理会社・管理組合からの質問」

出版社：日本加除出版 定価：3410円（税込み）

年々、複雑化しているマンション管理に関する問題に対し、多数のマンション管理会社、管理組合の顧問を務める著者が、実際の相談を基に具体的な対応を解説した一冊。読みやすい一問一答形式となっており、実務家はもちろん、マンション管理会社・管理組合、自治体の担当者なども指針として活用できる。<株三省堂書店札幌店ご推薦>



月刊「マンション管理センター通信」

出版社：公益財団法人マンション管理センター TEL03-3222-1535

定 価：415円（税込み、32頁）

主な記事

【3月号】 ・さいたま市のマンション管理適正化推進計画と管理計画認定制度 ・再度読み返す「マンション管理適正化法」の基礎知識第3回 ・建物設備の維持管理に関する相談から

【2月号】 ・修繕積立金の安定的な確保や防災対策に関する取組 ・ドイツのマンション管理の実態調査 ・同 基礎知識第2回

【1月号】 ・フランスのマンション管理の実態調査 ・同 基礎知識第1回 ・役員の資格、選任、解任、任期に関する相談から



道管連会員 管理組合役員の方へお願い

理事長様の交代がございましたなら、事務局まで、電話にてご連絡をくださいますようお願い申し上げます。

窓口受付時間 午前9時～午後5時00分（月～金）

電話 011-232-2381

お知らせ

町内会・自治会へのお誘い

あなたも一緒に参加しませんか？

町内会 自治会

きれいなまち、安心なまち、
思いやりあふれるまちの
それを支えるあんな活動も、
こんな活動も、じつは
町内会・自治会が行っています。

安全・安心そして
快適なまちを目指して
活動しています。

例えば

雪

札幌市とともに
一部の道路の排雪に
協力しています。



家族のつぎに
身近なきずな

孤立
防止



単身高齢者などが
孤立しないように、
地域の交流に努めています。



町内会 自治会

札幌市・町内会

検索



新聞

/拾/い/読/み/



子育て世代を中古住宅に呼び込み

若者や子育て世代の呼び込みに向けて、京都府が中古マンションの情報発信に力を入れている。旺盛な観光需要などから土地やマンション価格が高騰し、新築物件が手の届かない価格まで上昇しているため。放置すれば若年層の市外への人口流出につながりかねないという。(京都新聞)

半数以上を家族向け 新築マンションに義務付け

埼玉県和光市は24年度から、市内で中規模以上のマンションなどを建てる際、室内が50㎡以上の家族向けの部屋を半数以上設けることを義務づけた。都心に近いベッドタウンの同市には家族向けの住居が少なく、ファミリー層の定住促進を図る。対象となるのは、総戸数50戸以上の集合住宅。条件を満たしていない集合住宅には建築許可がおりなくなる。市内には一人暮らしの社会人や学生が多く、人口約8万5000人の1割が毎年、転入・転出で入れ替わっている。市は「地域のつながりが薄く、災害時に連携が取れないなどのリスクがある」として、定住者の増加で問題解消を進めたい考えだ。(読売新聞)

修繕積立金の増額1.8倍まで 国交省が目安

分譲マンションの修繕積立金について、段階的に引き上げた場合の最終的な金額の上限を当初の1.8倍までとする目安を示した。積立金の増額方式をとるマンションは多く、引き上げには住民の合意が必要となる。積立金の増額幅を抑えることで支払いが困難となる事態を防ぐことが狙いだ。

国交省はさらに、長期修繕計画に基づき、必要となる積立金の総額を月ごとに割るなどした「基準額」の算出を求める考え。

一方、マンションが売れるよう、当初の積立金の額を低く設定する販売業者もいることから、購

入時に金額を著しく低くするのを防ぐため下限を設け、「基準額」の0.6倍とする。管理が行き届いた分譲マンションを認定する管理計画認定制度の要件に追加することや、積立金指針に反映することも検討する。(各紙)

町内会勧誘の不動産業者を「認定」 札幌市が新制度 ホームページ掲載

札幌市は4月から、町内会への加入促進に取り組む市内の不動産業者を認定する「さっぽろマチトモパートナー企業認定制度」を始めた。認定業者は市のホームページに掲載されるほか、認定マークが付与される。町内会加入の好機となる転居にかかわる不動産業者と町内会の関係を深め、地域の活性化を図る。市内での町内会加入率は、1989年以降、同年の83%をピークに、2024年は69%に落ち込んだ。市によると、同様の制度は全国的にも珍しい。23年4月、「札幌市未来へつなぐ町内会ささえあい条例」を施行した。(北海道新聞)

最高齢は85歳 定年なしのマンション管理員

いつまでも生き生きと働いていたい。そんなシニア世代の受け皿を目指し、急成長している会社がある。マンション管理を代行する「コミュニティセンター」(東京都練馬区)。契約社員や登録スタッフは60~80代が中心。定年はなく、趣味などと両立できる自由な働き方のため希望者が増えている。マンション管理人の代行やコンシェルジュ、清掃などのサービスも提供。定年退職したシニアを契約社員や登録制のスタッフとして採用し、管理会社や管理組合に送り込んでいる。スタッフは約1600人(23年11月時点)が登録しており、この1年だけでも約8000人が応募。その中から500人程度を採用した。(毎日新聞)

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

●大規模改修工事

●大型設備工事



屋上防水



給水管直圧化



外壁改修(タイル壁)



外壁改修(塗装壁)



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/>

住まいと暮らしをしっかりサポート!

マンション大規模修繕工事

小さな不安や不便から大きな工事まで、何でもご相談下さい。

長期的な安心と、効率的な技術・工法を提供いたします。



フリー
ダイヤル

特定建設業・一級建築士事務所

株式会社 真生工業

0800-800-2424

〒007-0812

札幌市東区東苗穂1 2条3丁2 3番2 7号

TEL 011-791-0566 FAX 011-791-8568

ホームページ：<https://shinsei-kgu.jp>

外断熱改修工事で建物の長寿命・省エネ化を実現。
快適な住まいづくりをサポートします。



令和3年 道内初となる補助金適用での大規模改修工事竣工
※国交省「令和2～3年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業」



外断熱改修工事(屋上)



外断熱改修工事(外壁)

コニシエ管株式会社

〒063-0836 札幌市西区発寒16条4丁目1-30

TEL 011-777-3001/FAX 011-777-1122



現在だけでなく将来に渡って“しあわせな生活”を送っていただくために

期待値+αのマンション管理

あなぶきハウジンググループ

分譲マンション
管理実績

約4,128棟210,573戸
(2022年10月現在、海外含む)



“しあわせ「感」理”
あなぶきハウジングサービス

札幌支店 〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西6丁目15-1 札幌あおばビル3F

<https://www/anabuki-housing.co.jp/> あなぶきハウジング 検索

マンション管理に関するご相談・お見積りは

マンション管理比較検討に興味をお持ちの方はぜひ一度ご相談ください!

011-806-0777

マンション大規模修繕なら、
カシワバラにお任せください



Kashiwabara
Corporation

株カシワバラ・コーポレーション
お問い合わせ

0120-48-4116

札幌事務所

〒065-0024

札幌市東区北24条東1丁目3-40
ノースライト24 1階

お役立ち情報配信中!

マンションと暮らす。
Better Life with Apartment



世紀を超えて快適サポート

～Total でご提案します～

大規模修繕工事から 内装リフォーム、塗装工事、防水工事まで充実したアフターメンテナンス体制で世代を超えた永いお付き合いを実現しています。

建装工業株式会社 北海道支店

〒062-0032 札幌市豊平区西岡2条1丁目1-46
TEL. 011-867-0661 FAX. 011-867-0662

本社/〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
支店/首都圏マンションリニューアル事業部
設備・内装リニューアル事業部・東北・
京葉第二・横浜・中部・関西・九州

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。

EMEMS
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

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。



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.hoshitose.co.jp>

マンションの給排水のご相談お待ちしております。



株式会社 ベルハウジング

〒003-0826
札幌市白石区菊水元町6条3丁目6-31
TEL011-879-6600

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



伊藤塗工部
株式会社

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

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/>

建造物・施設・設備改修の常識を変える

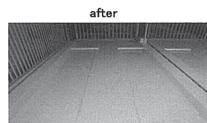
劣化した鉄やコンクリート、スレート等、壊すことなく【再生 延命】
それだけでなく【強度の復元】までも可能にした新技術イノベーション

ケレン無しで錆に直塗り！
66N/m²の強度で錆を強力に抑える！

北海道の機械式立体駐車場において、冬期間、自動車に付着した融雪剤により、錆による腐食が進行しやすい問題がございます。
ケレン無しで錆に直接塗装、66N/m²もの高い強度の塗膜が物理的に錆を長期抑える revive (リバイブ) 工法をご提案いたします。
抜群の防食性と耐候性、耐化学薬品性に優れ、衝撃にも強い塗膜を形成し、長期間にわたり錆を抑えることが可能です。

revive(リバイブ)工法のメリット

- ① 塗装するだけで、パレット・ターンテーブルのサビ・腐食を長期間食い止める！
- ② 腐食によってボロボロになってしまったものや、大きな穴が開いてしまっているものでも修復可能！
- ③ ケレンのよる旧塗膜に含まれた鉛やクロムなどの有害重金属の飛散もなくなり、環境汚染対策にも対応！
- ④ 優れた防食性・耐候性・耐化学薬品性で抜群の光沢を長期間保持！
- ⑤ サビ部分は簡単な除去だけなので、工期短縮・粉塵被害ナシ！オーナー様、契約者様の不安も解消！
- ⑥ 短時間で復旧できるので、利用者様の負担も最小限！



	耐久年数	錆 ケレン 養生	穴・亀裂・破損	各種パレット対応 ターンテーブルも可		
				強度	パレット全体	裏面
塗装	3年	必要	×	×	○	○
revive工法	10~15年	最小限	○	○	○	○

北海道化研株式会社

〒007-0868 札幌市東区伏古8条2丁目4番4号
TEL: 011-780-6670 FAX: 011-780-6675

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！

分譲マンション等の
主な大型設備改修工事

- ・ 給水設備改修工事 190棟
- ・ 排水設備改修工事 30棟
- ・ 水道 直圧化工事 100棟



その他にも・・・

設備のメンテナンス・保守業務
排水管洗浄(高圧水洗浄車保有)

各設備配管の小規模工事・各器具の取替
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 札幌事業所

〒003-0029
札幌市白石区平和通16丁目北1番17号
TEL (011) 860-8800

どこに頼む？ 分譲マンションの

大規模修繕工事



北海道マンション管理組合連合会 会員様へのサービス

設計コンサルタントによる以下3つのサービスを提供

- 1.簡易建物調査診断
- 2.長期修繕計画勉強会
- 3.大規模修繕工事や給排水設備工事の進め方セミナー

なぜD.Sグループが選ばれているのか？

弊社は分譲マンションの大規模修繕工事の設計監理業務を全国展開しており、

実績は約2,000管理組合。250,000戸と業界トップクラスです。

大規模修繕工事はもちろん、給排水設備や耐震診断や耐震補強設計の専門部署があるため、
マンションのあらゆる工事で一貫してお手伝いさせていただくことが可能です。

お陰様で多くの管理組合様より高いリピート率を頂戴しております。

H.D.Sからのご提案



✉ info@hds-arc.co.jp

一級建築士事務所 株式会社 H.D.S

〒060-0042

北海道札幌市中央区大通西10丁目4番南大通ビル5階

大規模修繕 HDS 検索

株式会社 伊藤塗工部	
住 所 〒065-0010 札幌市東区北10条東12丁目3-8	
連絡先 電話011-731-0294 FAX011-731-0297	
ホームページ http://www.itou-tokoubu.co.jp	
担当者 松井 昌拓	
	<p style="text-align: center;">主な業務等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション調査・診断 ・マンション大規模改修 ・室内リノベーション ・建築/橋梁塗装工事 ・防水工事 <p>※どこに頼めばわからない住まいの困りごと</p> <p>※建築・橋梁官公庁実績 開発局/道/札幌市多数</p>
	
<p><企業PRコーナー></p> <p>大正7年の創業から106年。地域の皆様にご愛顧を賜り、業務を重ねて参りました。必要とされる建設企業として襟を正し研鑽を積んで参ります</p>	

ホーチキシステム 株式会社	
住 所 札幌市豊平区美園2条3丁目2番7号	
連絡先 電話011-818-3334 FAX011-818-3733	
メールアドレス hss@hochikisystem.co.jp	
担当者 三浦 珠美	
	<p style="text-align: center;">主な業務等</p> <p>消防設備保守点検 (上記改修・設置等)</p> <p>防火対象物点検</p> <p>防災管理点検</p> <p>建築設備定期検査 (非常照明・換気・排煙)</p> <p>札幌市・岩見沢市・旭川市など官庁実績あり</p>
	
<p><企業PRコーナー></p> <p>1981年に創業し、札幌・旭川・釧路営業所にて全道をフォローしております。札幌市の高齢者世帯自動消火装置助成事業の登録販売店もしております。</p>	

(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。

<p>一般相談</p> <p>マンションの管理運営に関する相談</p> <p>マンション管理士がご相談に応じます。</p> <p>月～金曜日 9:30～17:00</p>	<p>技術相談</p> <p>建物設備、修繕、大規模修繕などの相談</p> <p>一級建築士がご相談に応じます。</p> <p>火・木曜日 13:00～17:00</p>	<p>法律相談</p> <p>マンションに係わる法的な相談</p> <p>札幌弁護士会所属の弁護士がご相談に応じます。</p> <p>毎月第4水曜日 14:00～</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">要予約</p>	<p>分譲マンション</p> <p>維持管理・建替え等の相談</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道管連(窓口) ・札幌市(担当) ・札幌市以外北海道(担当)
---	---	---	---

◆ 編集後記 ◆

管理組合の泣きどころは役員探しの困難さにある。職場での定年が60歳の時代はさほどでなかったが、今は、健康寿命ぎりぎりまで外で働く時代だ。

そこで、今回は役員確保に成功している2つの管理組合の理事長に登場していただいた。

「コミュニティ活動の継続した取り組み」や、「町内会との支え合い」が功を奏した結果という。だが、小手先ではない時間をかけた人間関係づくりが底流にあったからというのが率直な読後感だ。

形だけの輪番制では、うまくいってない例を最近よく見聞きするだけになおさらだ。

(広報委員会 石田)

マンション連合会だより(第134号)
発行責任者 会長 高 昌 茂 樹
編集責任者 副会長 石 田 悦 郎
E-mail: kouhou@dokanren.or.jp

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
E-mail: mansion@dokanren.or.jp