

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



大規模修繕（第3回目）工事 ライオンズマンション真駒内

■施工管理 上原子塗装工業株式会社 ((公社)道マンション連合会 賛助会員)

平成11年の第2回目に「屋上防水」「外壁塗装」「バルコニー床」の修繕工事につづき第3回目も第2回の工事同様に「エレベーターホールの改修工事」も行った。

【も く じ】

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| ● 改修工事について…………… 2 | ● 地区協だより（中央・南地区連絡協議会）…………… 9 |
| ● 平成26年度 通常総会「流会」となる …………… 3 | ● 平成25年度マンション総合調査結果 …………… 10～11 |
| ● 平成26年度 マンションセミナー開催予定 …………… 3 | ● 「新役員のための確認事項」……………12～14 |
| ● 旭川支部 平成26年度定期総会 5月18日開催 4～5 | ● 相談室だより「マンションの管理員について考える」16～17 |
| ● 建替え円滑化法改正法案「建物敷地売却制度」の新設が検討されている 6 | ● 平成25年度相談件数一覧 …………… 20 |

改修工事について

入居者の希望

築約40年になるので「古いイメージを払拭したい」「今風のエレベーターホールにしたい」との希望者が多く今回の改修工事に加えて行った。

エレベーターホール改修には、照明器具にLEDダウンライトを使用し、天井面をすっきりとさせ、節電効果も期待できるようにした。

ホールから玄関ポーチにつながる壁面は、既存のタイルを撤去して大理石を用い、高級感のある仕上がりにした。

高齢者への配慮として、床には石のタイルを敷いて滑りにくい仕様に施工した。

エレベーターホール改修については、パソコンを用い何度もシュミレーションを行っての施工で完成した後に、居住者からは「見違えるようだね」と管理組合の方からも、入居者の方からも大変喜んでいただいた。

防水工事に関しては、20年以上も前は、アスファルトとそれを溶かす釜を屋上まで運んで、アスファルトを液状にしてから施行するような工法がとられていたが、ニオイや煙の問題があり、現在では防水性のあるシート状のアスファルトを使うことで、ニオイや煙を発生させないようにしているほか、外壁塗装も環境に優しい水性塗料が今の主流です。ライオンズマンション真駒内においても、入居者や周囲の方、また、環境面に配慮した工法や塗料を用いて改修工事を実施した。

日本の建物の寿命は約60年

今回の大規模修繕は、平成25年8月から12月にかけて約4ヶ月間の工事でしたが、大きな問題もなくスムーズに終わる事ができました。

工事終了後には、組合の理事長さんが表彰楯を持ってご挨拶に来てくれました。大変ありがたく嬉しく思いました。

日本の建物の寿命は約60年と言われており、そこに人が住み続ける限り修繕工事は不可欠です。

札幌市内のマンションに目を移すと、第2回目、第3回目の大規模修繕工事を必要とする物件が今後ますます増えていくことが予測されます。何度目の大規模修繕工事であっても、これまで積み重ねてきた改修工事の経験や実績を活かし、マンションの維持に貢献するとともに、確かな技術で今後も皆様からの信頼を築いていきたいと思っていますと代表取締役上原子好弘氏は語ってくれました。



改修前のエレベーターホール



改修後のエレベーターホール

平成26年度 通常総会「流会」となる

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

5月24日 KKRホテル札幌（札幌市中央区）で通常総会が14時30分から開催されたが、会員に配布されている「議決権行使書」の年時記載のミス、会員に渡っている定款と平成26年度通常総会議案書とで一部違うことが指摘された件について、議長へ急遽15分間の緊急理事会を上程し、別室での臨時理事会を開催し満場一致で「流会」と決めたことを議長に報告、議長は15時25分「流会」を宣言された。

平成26年度の通常総会に出席された組合員の方々、委任状、議決権行使書を提出下さいました各位、皆様には「流会」となりましたこと心よりお詫び申し上げます。

**再度の通常総会は6月26日（木曜日）午後3時から
第2北海道通信ビル501号室で開催することとなりました。**

「懇親会は予定通り開催された」

会員・賛助会員で72名が参加され、予定時の17時00分から町田信一事務局長の司会で開催された。（公社）道マンション管理組合連合会 瀬野尾嘉明会長の挨拶と株式会社松井ビル代表取締役社長松井雄吉氏の開催挨拶を受けて、通常総会の「流会」はものともせずに懇親と交流で盛り上がり、賛助会員との名刺交換で一層の友好を確認された。

平成26年度 マンション基礎セミナー開催予定一部決定

開催予定日	開催予定場所			募集人員
7月12日（土）	札幌市会場	かでの2.7 大会議室	13：30	200名
9月6日（土）	札幌市会場	かでの2.7 802会議室	13：30	200名
11月1日（土）	札幌市会場	かでの2.7 大会議室	13：30	200名
7月13日（日）	旭川市会場	障害福祉センター		100名
8月（未定）	小樽市会場	小樽市民センター		30名
9月（未定）	函館市会場	サン・リフレ函館		50名
10月（未定）	釧路市会場	（未定）		30名
10月（未定）	室蘭市会場	（未定）		30名
11月（未定）	苫小牧市会場	（未定）		100名

旭川支部 平成26年度定期総会

5月18日開催

ロワジールホテル旭川2階ウエストの間（旭川市7条通）で14時から開催された。

議長には、若井正一氏（リバーハイツ管理組合理事長）選任され、支部会員46組合賛助会員5社（出席率85.2%）51名の参加で開催された。

支部長挨拶 水島能裕支部長は本部の事業方針に沿い諸事業は計画通り推移することができました。最重要課題でありました会員拡大に就きましては、公益法人への移行効果もあり、目標をオーバーしましたとの挨拶をされた。

総会の議長選出でリバーハイツ管理組合理事長若井正一氏が就任され、議事録署名人にシャルム3条管理組合理事長井坂典生氏、ロピア永山環状通管理組合長松原壽男氏が指名され、議事にはいった。

第1議案～第2議案、平成25年度事業報告、収支決算報告が執行部から報告され、いずれも意見がなく採決され、平成26年度事業計画(案)、収支予算(案)も満場一致で承認された。

3号議案 任期満了による役員改選の件

旭川支部新役員決まる。支部初の女性理事が誕生した。

役職名	担当	氏名	留任／新任	所属管理組合法人名
顧問		荒木 喜一氏		ロピア東光501管理組合法人
支部長	統括	水島 能裕氏	留任	第3美園マンション管理組合法人
副支部長	事務局長	吉村 文克氏	留任	チュリス曙管理組合
副支部長	副統括	佐々木 允氏	留任	ロピア8条通管理組合
理事	事務次長	井坂 典生氏	留任	シャルム3条管理組合
理事		恒松 繁幸氏	留任	グリーンコーポ管理組合
理事		小野 正昭氏	留任	ロジェ南1条管理組合
理事		松原 壽男氏	留任	ロピア永山環状通管理組合
理事		成田 征子氏	新任	シャルム宮下管理組合
監事		青池誠治郎氏	留任	ロジェ513管理組合法人
監事		若井 正一氏	新任	リバーハイツ管理組合

懇親会はマンションセミナー終了後の17時30分から同じホテルで57名（関係機関・会員35名、賛助会員等22名）が参加された。

平成26年度 第1回マンション管理セミナー

『分譲マンションの歴史と管理組合運営』

講師：（公社）道マンション管理組合連合会 管理士 祝 田 義 男氏

公営の分譲住宅の第1号は昭和28年(1953年)東京都渋谷区の「宮益坂アパート」11階で、民間分譲住宅の第1号は昭和31年(1956年)東京都新宿の「四谷コーポラス」総戸数28戸。5階で築58年～61年しか経過していない。超高層分譲マンションとなれば21階66戸で昭和51年(1976年)に建てられた、さいたま市の「与野ハウス」で竣工わずか38年しか経過していない。鉄筋コンクリートの集合住宅の経年など

の説明があり、マンション運営では、役員（理事・監事）の役割分担、総会は意思決定機関であり資金計画の根拠で、トラブルの解決は重要な仕事である。

役員不足の対処については、役員の任期のこと、就任への考え方、役員不足、資格、などに関する現状を含めての講演をされた。

旭川支部交流懇親会開催

5月18日旭川通常総会。管理セミナー終了後17時15分より恒例により懇親会が開催された。

会員組合員、賛助会員会社関係者、未加盟管理組合役員、セミナー講師及び関係者各位等の総勢57名の参加のもとで和気藹々のうちに交流懇親会となり、特に多くの賛助会員企業のセールスマンによる自社商品のPR及び建物、設備管理の助言等々が展開され、参加組合にとっては、有意義な懇親会で盛会裡に終了された。

平成26年度 旭川支部 年間管理相談予定日

相談事内容：北海道マンション管理組合連合支部相談員により、管理運営上に関するすべての事項及び建物、設備改修工事等に関する技師相談等を受けます。

相談希望管理組合（未加盟管理組合も可）は、事前に電話又はFAXにて旭川支部事務局へお申し込み下さい。

毎月、第2木曜日、第4木曜日の午後1時30分～午後16時30分では、旭川市役所第三庁舎3階、第5会議室で行っている。

日 程 表

年 月・	第 2 木 曜 日・	第 4 木 曜 日
平成26年 4 月・	1 0 日（木）・	2 4 日（木）
5 月	8 日（木）・	2 2 日（木）
6 月	1 2 日（木）・	2 6 日（木）
7 月	1 0 日（木）・	2 4 日（木）
8 月	1 4 日（木）・	2 8 日（木）
9 月	1 1 日（木）・	2 5 日（木）
10 月	9 日（木）・	2 3 日（木）
11 月	1 3 日（木）・	2 7 日（木）
12 月	1 1 日（木）・	2 5 日（木）
平成27年 1 月・	8 日（木）・	2 2 日（木）
2 月	1 2 日（木）・	2 6 日（木）
3 月	1 2 日（木）・	2 6 日（木）

弁護士による無料相談も行っています

毎月1～2件を目処に連合会提携弁護士による無料相談を受付けています。

相談時間は30分～40分程度。希望によっては午後17時～18時の時間帯も対応するそうです。

相談希望管理組合（未加入組合も可）は、旭川支部事務局に事前に相談事案を簡条書の上、FAXで願います。相談日時については弁護士と打ち合わせのうえ連絡することになっています。

支部事務局：電話&FAX 0166-24-2333（担当 吉村氏）

サブ事務局：電話&FAX 0166-33-8206（担当 井坂氏）

お気軽にお電話相談下さいと呼び掛けています。

建替え円滑化法改正法案「建物敷地売却制度」の新設が検討されている

国土交通省は、耐震性不足マンション対策としての再生を進めるため、「建物敷地売却制度」を導入されようとしている。（2月28日に閣議決定された条文より抜粋）

この制度は、都道府県知事及び市長の特定行政による、耐震性と認定されたマンションは、区分所有者の5分の4以上の賛成があれば、建物を除却し、敷地の売却が可能になる。従来では、建物を売却する際は、民法規定で権利者全員の同意が必要だったが、改正法では、同意の要件を引き下げた。

特定行政庁に申請を行い「要除去認定」を受けたマンションは、敷地売却決議を行い5分の4以上の同意があれば決議が成立する。

決議後「マンション敷地売却組合」を設立し、組合は分配金取得計画を作成し、権利消滅期日までに組合は各区分所有者に分配金を配分し、借家権者には保証金を支払い、担保権に関する支払いは供託とし、所有権を組合に集約する。

また権利消滅期日までに借家権や抵当権も消滅し、組合は、買受人等にマンションと敷地の権利を売却する。

また、耐震性不足のマンションを建替える場合、新たなマンションの敷地内に公開空地のほかに、「地域の貢献」という観点から一時避難施設や防災備蓄倉庫、防災機能や児童・高齢者向けの設備など地域によっては「マンションに求めるものは異なる」が、公開空地はマンションの敷地内であり、一般の人でも自由に出入りできる空間で、建物内をも前提とした施設等の設置が想定されている。

「地域に開かれたマンション」にすることで、周辺住民の容積率緩和の理解を求め、区分所有と地域住民の受け入れ制度の理解を得たいとしている。

◆ 相談体制も整備

敷地売却等を前提とせず、老朽化マンションの管理適正化・再生推進に向けた環境整備を図る目的で、建替え等の専門家による相談体制も整備される。

◆ 法改正案総則

マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特定の措置及びマンション敷地売却事業について定め並びに地震による倒壊その他の被害から国民の生命、身体及び財産の保護を図ることを目的とする。

◆ 決議・組合・援助

1. マンション敷地売却決議（区分所有者集会の特例）要除去認定マンションの区分所有者集会を開き敷地売却決議をすることができる。
2. 敷地売却事業遂行するために必要な経済的基盤及びこれを的確に遂行するために「マンション敷地売却組合」を設立しなければならない。
3. 組合又は組合を設立しようとする者には、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、マンション敷地売却事業の実施の準備又は実施のために、マンション敷地売却事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。



全道430棟、18,700戸
(全国8,300棟、396,000戸超)
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！

日本ハウズイングは、管理組合様のニーズ
に合わせて管理業務をサポートします。

管理組合様が必要とされる業務を選択して
委託することも可能です。

- ①会計業務 ②理事会・総会支援業務 ③管理員業務
④清掃業務 ⑤建物設備管理業務 等

安心快適生活

HOUSING NEWS 住まいのニュース

マンション管理業 国土交通大臣(3)第030805号

日本ハウズイング株式会社

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

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



HOUSING NEWS 住まいのニュース

ご相談は無料 →
お気軽にお問合わせください

(札幌支店) 011-746-7611
(旭川出張所) 0166-29-3700

E-mail sapporo2@housing.co.jp URL <http://www.housing.co.jp/>

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: management@mms.jp

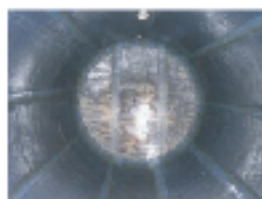
本社/札幌市中央区南1条西4丁目20 東京本社/東京都港区虎ノ門3丁目7-12

支社/小樽 旭川 苫小牧 函館 道東 東北 秋田 新潟 事業所/帯広 空知 北見 江別 岩見沢 千歳 広島 福岡



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。



近年、地下タンク、配管の腐食等による
漏えい事故が増加しています。当社では、
未然に防ぐため、プロの技術と経験で
お客様にご提案しています。

- 地下タンク検査、電気防食、FRPライニング
- 貯水槽、高圧水槽の清掃、水質調査
- 産業廃棄物・特別産業廃棄物取扱業務

<工事実績>

油流出事故対応 35件
油配管改修工事 107件

<検査実績>

油タンク、配管検査 年間800件以上

ELM 有限会社 エルム設備

本社/恵庭市戸線573番9

支店/札幌市西区発寒11条4丁目19-3-2F



(0123) 35-3600



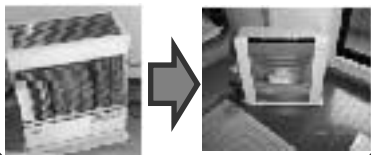
(011) 676-4440

お問い合わせ急増中！！

マンションの熱源を都市ガス（天然ガス）へ！

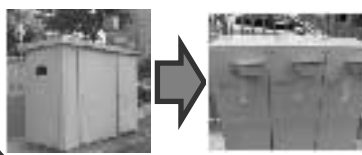
工事は簡単・話題のふく射暖房も

灯油暖房をガス暖房に
送油設備や地下埋設タンクなどの更
新費用を考え、切替物件が
増えています。



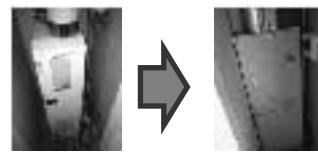
駐車場のお悩み解決！！

ロードヒーティングをガスに
大雪と燃料費高騰、さらには故障や
能力の低下など。ガスならこんなお悩
み解決できます。



様々なニーズに対応！

セントラルヒーティングをガスに
灯油の給湯暖房ボイラーをガスへ。
ガス管の入っていないマンションでも工
事は可能です。



環境にやさしく維持管理コストの低減にも貢献、マンション業界からも注目が集まっています。

**天然ガスは将来有望なエネルギー。入居者様、管理組合様にとって最適・快適な暮らしを提案します。
まずは一度北ガスにご相談ください！**



北海道ガス株式会社 エリア開発部

札幌市白石区中央1条2丁目1-50
<http://www.hokkaido-gas.co.jp>

TEL 011-590-5126
FAX 011-590-5124



給水管を40年以上延命!!

赤錆防止・更生装置

横浜市水道局 効果検証使用装置

NMRパイプテクター

水の自由電子(水和電子)で赤錆を黒錆化、新規赤錆を完全防止

国土交通省「新技術活用システム」
NETIS 登録 (NoKT-100072)

特許登録済
(特許第3952477号)

<販売代理店>
株式会社 松井ビル
札幌市中央区南1条西5丁目17-2
プレジデント松井ビル 100 7階
TEL (011)211-1819 FAX (011)207-8008

配管の工事も清掃もいつでもご連絡を

排水管清掃、貯水槽清掃
ポンプ取替工事と点検整備
配管工事全般、給排水管更新工事



株式会社 富士クリーン

札幌市東区本町1条8丁目1-22
TEL 011-780-2511 FAX 011-780-2514

地区協だより



中央・南地区連絡協議会

(公社) 北海道マンション管理組合連合会

中央地区連絡協議会会長 町 田 信 一

南 地区連絡協議会会長 高 橋 勲

3月15日(土) 道通ビル501号会議室で25年度最後の第四回「中央区・南区」合同地区協議会が午後1時30分から、セミナーが午後3時～5時まで開催された。

講1：「総会に向けて、その準備と留意点」

(公社) 北海道マンション管理組合連合会管理士 馬場 將史氏

相談の中に、ある事業について、総会決議が必要でないか、また、総会決議を経していない事業が行われている等、理事会の管理行為に関する疑問や不信の相談がある。

総会での決議が有効となるためには、適正な総会運営が必要であり、その準備として、分かりやすい議案の作成が重要になり、特に、来期事業計画案として予算案の作成に留意が必要である。このような参考例として、今期決算案の確認、検証の重要事項とその予算案の作成との関連について述べられた。

講2：【住民の見守り活動】特別セミナー

フィリップス北海道支店センター長 宮西 一郎氏

「緊急システム」について、高齢者の事故として、居住場所での転倒事故が多いことからこの転倒を感知して、対応される緊急通報サービスの内容と費用などについて説明された。

私たちのマンションの見守り活動 「発表管理組合」

1. 旭ヶ丘シュロス管理組合法人 伊東理事長 (築：41年 79戸 高齢者40%以上)

生活状況、緊急連絡先(見守り、不便事項、緊急通報機器設置の希望等)調査管理員(電話安否確認、生活状況の見回り等)及び理事会役員5名とで(管理員不在時の対応策)の活動実態の説明があったが、管理組合の対応の限界と高齢者自身の自衛策を講ずる意識付けが必要とも話された。

2. 真駒内緑町団地住宅管理組合 高橋理事長 (築：36年 309戸 高齢者49.5%)

高齢者が多い、交通至便、地域暖房会社からの全館暖房

検討内容として ① 現状の把握 ② 町内会との連携 ③ 救助体制・緊急マニュアルの作成高齢者への手助けとして、「安否確認のための声かけ」の重要性。

孤立死の対応 緊急安心センター(TEL＝#7119)の活用。

コミュニケーション(広報)……管理組合ニュースの発行。

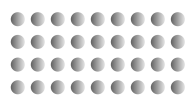
3. ラポール南山鼻住宅管理組合 町田理事長 (築：25年 110戸 高齢者40%)

モニター付インターフォンへの交換改修から75歳以上の独居者に「むつみ会」会員になってもらい、管理室へ「おはよう元気コール」で安否確認をしている。

見守りは、受け身とならず、対象となる高齢者が自ら行動を起こし安全をつくって行く視点、つまり自主性による安否確認が必要。

交流会(意見交換)

参加者の自己紹介及び各マンションの課題(騒音、防犯防災対策、役員のやり手不足、駐車場の空き問題、高齢対策としての管理の活用)について、意見交換を行った。



平成25年度マンション総合調査結果



(国土交通省概要編より)

◆ 調査方法等

アンケート調査による（一部抜粋）

調査地域：全国、 調査時点：平成25年12月。

調査方法：（一社）マンション管理業協会会員各社を通じ配布、（公財）マンション管理センター登録管理名簿より無作為抽出配布。自主管理型は10%で実施された。

◆ マンション居住の状況

世帯主の年齢「60歳代」が31.1%で最も多く、次いで「50歳代」が22.8%。「40歳代」が18.9%。「70歳代」が16.5%となっている。

◆ 永住意識

「永住するつもりである」が52.4%（北海道は73.8%で最も多かった）。「いずれ住み替えるつもりである」が17.6%となっている。

◆ 賃貸戸数割合

賃貸戸数がない10.5%。賃貸戸数割合の平均は13.7%であった。

◆ 空室戸数割合

空室（3ヶ月以上）がないものが45.7%。空室戸数割合が20%を超えるものが0.8%で全体の平均で2.4%であった。

◆ マンション管理と管理事務委託の状況

管理規約がある管理組合は98.4%。使用細則・協定等がある管理組合は93.8%。

使用細則の種類では「駐車場」が78.8%と最も多く、次いで「専用部分に係る使用・居住」が75.3%。「専有部分の修繕費」が70.2%。「自転車置き場・バイク置き場」が67.0%。「ペット飼育」が62.9%となっている。

◆ 月／戸当たり管理費

駐車場使用料等から充当額を除いた月額管理費の額は平均10,661円だが、形態別の平均は月／戸当たり、単棟型11,147円、団地型9,075円となっている。

◆ 月／戸当たり修繕積立金

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たり修繕積立金の額の平均は10,783円で、形態別では、単棟型平均は10,684円、団地型が11,167円となっている。

管理費及び修繕積立金の額について「妥当である」が84.4%と77.6%であった。管理費等の滞納状況。

3ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は37.0%。6ヶ月以上滞納22.7%。1年以上滞納住戸がある管理組合は15.9%だった。

◆ 役員なり手不足（平均）

平均、単棟型52.4%。団地型60.1%。役選方法全体で「順番」72.7%。「立候補」が32.3%。役員の任期は全体で「1年」59.6%。「2年」が35.4%。「全員同時改選」が59.2%。「半数ごとの改選」24.0%だった。

◆ 区分所有者の高齢化の割合

単棟型では49.5%。団地型72.0%と取得時期が古くなる程、高齢化率が高い。

◆ 管理運営等で総会への出席状況

直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を含む）の出席割合の平均は79.4%。

一方、（委任状及び議決権行使書提出者を除く）の割合の平均34.8%で、戸数規模が大きくなるにつれて低くなっている。

◆ 総会議事録の広報及び閲覧

総会議事録の広報を行っている90.6%。広報の方法は「各戸配布」が72.0%。次いで「掲示板」が16.9%となっている。

総会議事録を広報していない理由では「今まで行われていなかったから」が64.2%。「広報の必要性を感じない」が16.3%となっている。

総会議事録閲覧方法については「理事会(理事長)が指定した場所と時間に閲覧出来る」が43.3%。「いつでも回覧できる」37.7%で、全体の81.0%だった。

◆ 役員の選任方法

管理規約で選任できる役員の範囲については「居住の組合員」が92.6%。「居住組合員の同居親族」が20.4%。「居住していない組合員」が18.9%。「賃貸人」が3.3%となっている。

◆ 理事会の開催状況

「月に1回程度開催」が48.5%。「2ヶ月に1回程度開催」が20.7%となっている。「月に1回程度開催」では、単棟型と団地型との比率は単棟型37.7%。団地型85.4%となっている。

◆ 専門委員の設置状況

「設置している」が30.3%。「設置していない」が66.4%戸数規模が多くなるほど設置の割合が高くなっている。

種類では「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が83.4%。「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が19.2%。「防災に関する委員会」が18.2%となっている。

◆ 組合員名簿等の作成

「組合員名簿及び居住者名簿がある」が78.8%で最も多いが、「いずれもない」は8.4%であった。

◆ トラブル（過去1年間）の発生状況

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が55.9%。「建物の不具合に係るもの」が31.0%。「費用負担に係るもの」が28.0%となっている。

「特にトラブルは発生していない」が26.9%あった。

トラブルの具体的内容では、違法駐車、ペット飼育、水漏れ、雨漏り、管理費等の滞納等が多かった。

◆ 管理組合運営における将来への不安

「区分所有者の高齢者化」が50.6%。「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」34.8%。「理事の選任が困難」が31.8%。「修繕積立金の不足」が28.6%となっている。



「新役員のための確認事項」

● 管理規約が標準規約に準拠し、管理会社と委託契約する一般的な管理組合を対象

定期総会の開催により新たな理事が選任され、第1回目の理事会にて理事の互選により理事長、副理事長等が決定し、新理事会の活動が始まろうとしている管理組合が多いと思います。

そこで、新役員の確認事項として相談室への相談事例を参考に、特に、ご注意いただきたい事項について、昨年の内容を変えて、再度お知らせします。

新役員になられた方は、マンションの「管理規約」、定期総会で承認となった「事業計画」と「予算」、管理会社との「管理委託契約書」の把握が必要です。

管理規約に理事長について、「理事長は、区分所有法の管理者とする」との規定があると思います。この「管理者」について、区分所有法第26条に「管理者は、共用部分、附属施設、敷地を ① 保存し、② 集会の決議を実行し、並びに ③ 規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。」（抜粋）とその権限が規定されています。なお、管理組合に理事会がある以上、管理者である理事長の権限は、理事会の決議を経ることが原則ですので、管理者とは「理事会」とも言えます。

上記、共用部分及び附属施設（以下「共用部分等」という。）、敷地について

マンションの建物は、専有部分と共用部分に分かれ不具合が発生した場合、その修繕等の責任と負担について問題となるケースがあり、専有部分と共用部分の区分を把握することが必要になります。建物は、専有部分以外が共用部分であり、管理規約の別表第2に共用部分が具体的に規定されています。

（附属施設及び敷地は、別表第1に記載。）

理事会は、管理規約に規定されている共用部分等と敷地（以下「組合管理部分」という。）の管理を行うことが役割であり、上記、区分所有法第26条の①②③の業務を行うことになります。

① 保存行為

共用部分等の滅失・毀損を防止して現状の維持を図ること。

具体的には管理規約に管理組合の業務として、規定されている「組合管理部分の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理」と「組合管理部分の修繕のうち、緊急及び（かつ）比較的に軽度な修繕」を行うことです。

これは理事会の決議を経て実施することになりますが、理事会を開催する余裕がない緊急時は、理事長等の判断になります。

② 集会の決議の実行

理事会は、総会で決定した事項の実施機関であり、総会議案書と議事録の確認を行います。

◆ 総会で承認になった年間の事業計画、予算の確認！

事業計画：法定点検、これ以外の点検業務（設備等）、定期清掃、補修、その他があり、これらが管理会社との委託契約の範囲内かどうか、また、その委託業務仕様（委託契約書別表に記載

されています。)を確認して実施スケジュールの検討し、管理会社と確認を行います。

その後は、その実施が適正(契約回数や内容)であるかを確認することになります。事業計画の中には、本年度実施する共用部分の変更として総会で別途承認となった修繕等がある場合は、承認内容により実施することになり、施工業者が決まっていない場合、理事会が予算範囲内でその業者選定を行う必要があります。

新理事会で再検討し、やはり実施しないことにすることは、原則できません。

(あらためて臨時総会での実施しないことの承認が必要になります。)

③ 規約で定めた行為

管理規約には、例えば、損害保険の継続締結(ただし、修繕積立金の取り崩しが必要な場合は、規約に別段の定めがない限り原則、総会決議が必要になり理事会で決定できません。)専有部分の修繕等の承認・不承認、ルール違反者への勧告・指示、管理費等の滞納者への督促や法的措置等が規定されています。

さらに、マンションによっては別に、管理規約に理事会で決定できる事項の規定があり、管理規約を確認する必要があります。

◆ 管理会社との委託契約の内容(業務仕様)の確認

一般的に委託業務は ①事務管理業務 ②管理員業務 ③清掃業務 ④建物・設備管理業務ですが、その具体的業務仕様は、委託契約書の別表にあり確認する必要があります。

特に、事務管理業務の管理組合会計における出納業務は、その内容を十分に把握する必要があり、委託契約書より、以下の空欄を埋めて、業務内容を確認してください。

口座振替日は 日

振替える管理費・修繕積立金、駐車場使用料等は 当月分・翌月分

水道・灯油使用料等は 前月分・前々月分

振替金の収納口座は 組合口座 ・ 管理会社口座 ・ 集金代行会社

(集金代行会社の場合、その振替後は 組合口座 ・ 管理会社口座)

修繕積立金は、収納口座から保管口座に振替えますか 有 ・ 無

この振替え方法は 収納口座にしばらく保管・翌月に保管口座へ ・ その他

管理経費の支払方法は 理事長の承認後 又は

事前承認(管理会社口座・管理会社が組合口座印鑑を所有)

上記、収納口座は、管理費、修繕積立金、各使用料等の合計が入金(収納)され、ここから管理経費が支出されます。この支払いは、管理会社の「支出願い」に対して、理事長の承認のみや会計理事とのダブルチェック(押印)等での支払う方法、また管理会社が事前承認での支払いが行われる方法等があり、その把握が必要であり、また支出できる額は、総会で承認された予算の範囲内ですので、予算及びその残高を確認することが重要になります。

◆ 管理組合の口座数を確認してください。

一般的には、収納口座(管理会社の口座となっている契約もあり)と保管口座ですが、2つの口座と

は限らず、その通帳とその印鑑の保管者を確認してください。

理事長の承認（押印）がなければ支出できない方法であれば、当然その収納口座の印鑑は、理事長が保管することになります。

該当月の経費の支出後の残高は原則、翌月末までに保管口座に移し替えることになりますが、管理組合の合意（契約）があれば、収納口座にそのまま残すことも可能です。一般的に、この残高には修繕積立金も含まれており、できるだけ短期間に保管口座に移し替えるべきです。

以下、国土交通省の通達（H21年9月9日国総動第47号）ですので注意してください。

施行規則第87条第4項関係（一部抜粋）

マンション管理業者が保管口座又は収納・保管口座（同一口座での管理）に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものは管理してはならないと規定されているが、これは、マンション管理業者が管理組合等の預貯金を自らの裁量で払い出すことを禁止する趣旨であり、インターネットバンキングに係るパスワードの保持等それをもってマンション管理業者が管理組合等の預貯金を自らの裁量で払い出すことができる方法も、当然ながら、本規定により禁止されること。

◆ 管理費等の収支状況の確認

理事長は、資産状況を管理会社から交付される前月の収支状況に関する書面で確認を行うこととなりますが、できるだけ理事会で報告を受け、確認することが望ましいと思います。

収支報告に管理費等の滞納（未収入）がある場合にその督促は、一般的に管理会社が行う契約になっています。その督促は期間が定められており、この期間の経過後は管理組合（理事会）の責任となる。督促状況の確認が重要であり、その放置は回収がより困難になり、対応も難しくなりますので、滞納も理事会の管理が必要です。

マンション管理の主体は、管理組合であり理事会ですので新理事会は、前理事会から引継ぎを受け、その対応とともに上記を踏まえ、組合運営を継続することになります。

新役員の方々は、慣れないこともあると思いますが、是非、頑張ってくださいと思います。

相談員 馬場 将史

—— 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

〒003-0807 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



ビル・マンション 建物、設備リニューアル工事
建物、設備メンテナンス業務

北海道知事許可、札幌市指定事業者、一級建築士事務所

SUNLIGHT 株式会社 **サンライト**

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/>

**快適、安心な住まいへの願い
おまかせください**



熱意あふれるスタッフがお客様のお役に立ちます。
お気軽にお問い合わせください。

マンション管理組合のみなさまへのお知らせ

**マンション管理組合専用定期預金
「かんりくん」**

**マンション共用部分リフォームローン
「こうじくん」**

- ◆ペイオフ対策に最適
- ◆500万円以上からお預け入れいただけます
- ◆将来の修繕に備えて安全で有利な運用

- ◆ご融資期間は最長10年で「固定金利」
- ◆管理組合としてお申込みいただけます
- ◆最大1億円までご融資可能
- ◆担保・保証人・保証料は不要



○詳細については、お気軽に窓口へお問い合わせください
札幌市中央区北2条西4丁目1番地 お問い合わせ時間
Tel 011-252-2080 平日午前9時から午後5時

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

**窓際が寒～い、ガラスが結露する、など
お住まいでお困りの方はお気軽に
当社迄お問い合わせ下さい**

セントラル硝子北海道株式会社

本社：〒003-0023 札幌市白石区南郷通8丁目北2番25号 第3タチカビル10F
電話 011-868-4951・FAX 011-868-4955・
函館営業所：電話 0138-40-1360・FAX 0138-40-1240・
旭川営業所：電話 0166-29-4560・FAX 0166-25-9320・
URL : <http://www.cghokkaido.co.jp/>

相談室だより



H26年5月



■ ■ ■ 「マンションの管理員について考える」 ■ ■ ■

この度は分譲マンションの居住者にとって一番身近な管理員について考えてみたいと思います。そもそも分譲マンションの管理員は、どのような仕事をしているのか考えたことがありますか。一定規模のマンションに入居すると、当然に管理員が業務に就いているはずですが、その仕事の全体を敢えて考えたことが無い、あるいは知ろうと思ったことはないと答えても何ら不思議はないのです。ただその存在が当たり前と思っているのが一般的なマンション居住者の意識ではないかと思っています。一昔前は管理人と呼んでいたようですが、現在はマンション標準管理委託契約書において管理員と称しています。分譲マンション＝管理員は必然なのか、その業務内容とともに改めて考えてみたいと思います。

1) 管理員の主な仕事

その仕事の内容は、マンションの規模、形態、設備等によって違いますし、管理組合の管理に対する考え方で大きく違ってきます。国交省が示した「マンション標準管理委託契約書」の業務区分によれば、「受付業務」「点検業務」「立会業務」「報告連絡業務」と分けています。

①「受付業務」とは、管理組合が規約や細則に定める各種届出書面（専有部分の修繕等をする、駐車場使用契約の申込みや解除をしたい、集会所等各施設の使用申込み等）の受理及び理事長（理事会）からの承諾や許可の結果報告を伝える等です。更には、組合員が替わった、居住者が入退去した等の異動届の受理、引っ越し業者にエレベーターや共用部分の使用に当たっての注意等の指示、共用部分の鍵を保管し清掃業者等に貸出しその管理をしています。

②「点検業務」とは、建物や設備、施設の外観目視点検をすることですから、普段から常にマンション内（敷地全体や付属施設、建物の屋上から地下まで）を巡回して、塀に破損箇所があった、ベランダの天井の亀裂が目立つようになった、あるいは給水ポンプの音が普段とは違う等、日報等に記載、緊急性があると思われる時は早速理事長や担当に連絡するのも仕事なの

です。例えば蛍光灯等が切れているとなれば、直ぐにも交換することになりますが、最近は高所作業を禁止している管理会社もありますので注意が必要です。この他に水道の水質検査を行う場合もあり、無断駐車等の確認については、あくまでもその確認だけなのですが、明らかに無断駐車と断定できれば、理事長の指示を受けるまでもなくワイパーに注意や警告文を挟める程度のことは実行している方もいるようです。

③「立会業務」とは、点検や検査が義務付けられているものが色々ありますから、その専門業者が点検中そこに常時立ち合うのではなく、その作業の開始と終わりを確認することで足りります。管理組合が発注した補修工事についても、その現場につきっきりで、その工事の内容等を確認することまで要求はされていません。工事の着手と終了を立会、その旨の報告を日報に記録するのが仕事です。廊下等の共用部分にワックスをかける定期清掃も同様であり、市等が指定しているゴミの分別収集日に立ち合うことを業務に含めることも可能ですが、その勤務時間と勤務日により対応が難しい場合もあります。これらの他には、災害時や事故の際には損害保険のことも重要な立会確認業務となります。

④「報告連絡業務」とは、管理組合はもとより市や道マンション連合会の広報等を掲示板へ掲示、あるいは各戸への配布をするのも仕事です。なお、受付業務で受けた各種届出書面、居住者からの苦情等を理事長や理事会、担当に伝えるのも仕事で、その苦情の措置等を相談し、その結果を当事者に伝えることを依頼される場合もあります。点検業務や立会業務の結果報告も当然ですが、災害や事故発生時の関係者への連絡、報告も重要な役目となり、管理員業務は「報告、連絡、相談」なのです。

2) 仕事はこれだけではない

上記の分類とは別に、管理組合によっては様々な業務を担っている場合もあります。その例として、日常の清掃業務や冬期間の除雪の補助業務、植栽の選定、ちょっとした営繕も引き受けている例もあります。更にある大型の自主管

理組合では、理事会・総会の支援業務（理事会・総会の招集通知の発送や連絡、議事録案の作成）、会計・出納業務や管理費等の督促までお願いしています。

なお、複数の管理員の要として、事務局長又は所長なる役職を設けている例もあります。

3) 管理員の業務形態

上記の業務等をどこまでお願いするかは、その管理組合の考え方であり、委託管理であれば契約で定めることになります。某業界新聞の調査によれば、その勤務形態は通勤管理が全体の85%を占め、最近では巡回管理と言って週の数日それも数時間の勤務として、一人が複数を持ちしている例もあります。初期の分譲マンションで主流であった住み込み管理は少数派です。ただ、居住者の高齢化により、24時間体制ではないが住み込み管理の安心感は捨てがたいとの意見もありますが、その掛かる経費や管理員自身の高齢化による代替え要員の不足もあり、益々減少すると推測します。

4) 超高層の管理員業務

最近の注目は超高層タワーマンション（20階以上）です。札幌では首都圏や近畿圏で見られる1棟で500戸から1000戸もある超大規模なものはありませんが、概ね100戸から300戸程度の規模で、管理員は非常用エレベーターと排煙設備、空気調和設備の制御と監視を行う中央管理室に詰めているのが一般的です。防災センターは、延べ面積が10,000㎡以上であれば設置が義務付けられていますが、防災センターを中央管理室内に設けている例が多くなっています。なお、この防災センターに勤務するには、「防災センター要員」としての講習を受けることが必要となります。

5) 超高層ではコンシェルジュ

一定規模の超高層タワーマンションとなれば、コンシェルジュに受付だけでなくクリーニングの取り次ぎ、ベーカリーを設け販売員を兼務することもあり、更に看護師資格を持ったスーパーコンシェルジュが常駐し健康相談ができることを売りにしている例もあります。いずれにしても、一種のステータスシンボリック存在になっている場合が多いようです。しかし、そのことがそのマンションを購入する切っ掛けであっても、いざ入居してみるとその必要性に疑問を持ち廃止した例もあります。コンシェルジュを管理員と同一視することには異論があるかもしれませんが、米国のコンドミニウムに勤務している職員のように管理員がスーツ姿で勤務する例もあるのです。

6) 管理員の設置については法の規定はない

管理員を置くか置かないかはその管理組合が決めることとはいえ、新築であれば概ね事前に決められている管理会社から派遣されています

から、好むと好まざるに関わらず管理員を受け入れているはずです。つまり、この時点で、その分譲マンションの組合員等は管理員がいることが当然なのだと思います。1) 2) で記した管理員の仕事を知ると、一定規模になると外すことができない分譲マンションを支えている業務を担当しているのが管理員なのだとして理解するはずですが、しかし、逆にそのような仕事は当管理組合で発生しない、そこまで管理員をお願いすることは考えていない。自ら対応できるものは自らが引き、管理員業務を縮小して経費を削減するとの意見が出る管理組合があっても不思議ではありません。少世帯の管理組合や強い個性を持つ理事長や理事会であればなおさらです。

7) 管理員の資質は重要

管理員の資質次第でその管理会社の評価が変わるように、そのマンションにとっても管理員の善し悪しで居住者の快適度は変わります。敢えて言えばそのマンションのイメージを左右することになりますから、大袈裟な言い方をすれば、その立ち振る舞いや言動が居住者に与える影響は少なくありません。

一度良い管理員さんに巡り合ったとなれば、その管理会社を定年退職したとしても嘱託で勤務を続けてもらうとか、管理組合がその方を直接雇用する例もあるのです。その雇用形態は、雇用契約ではなく委託や請負契約にしているところもあるようです。

8) 過度な依存はトラブルを招く

あまりにも管理員に頼り過ぎ、組合運営そのものが牛耳られてしまい、理事長を始め理事諸氏は何をするにも、管理員にお伺いを立てる異様な構図に陥ってしまったのです。その管理会社の担当の指示にも従わず、逆に理事諸氏から擁護されるに至っては、その管理組合の主体性を問う以前の話です。このことを最近所有権を得た新たな組合員に指摘されることになり、結局その管理員は辞職に追い込まれた事例があります。管理員を勘違いさせた理事会の責任は大きなものがあります。

まとめ

上記のことから、多くの分譲マンションでは管理員の存在を必然と考えるのは当然の帰結かもしれません。しかし、管理員を必要としない管理組合もあります。特に自主管理であれば、その管理組合運営の中枢に係わることも多くなるかもしれません。いずれにせよ管理員は諸々の知識も必要ですが、それ以上にコミュニティー能力が問われることになり、管理組合運営には欠かせない存在になっているのです。

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
マンション管理士 祝田 義男

マンション改修の前にした方が良く

各設備(給排水管等)の正確な状況把握
修繕資金の現状確認

誠実な診断で改修コストを抑制します

札幌施設管理株式会社
〒062-0542 札幌市豊平区福住2条4丁目4-11
TEL: (011)-858-7500 Fax: (011)-858-7501

【一般建築士事務所】
北海道知事登録
(第)第4041号

無駄な工事を避け **コスト抑制**

改修・交換

札幌信用金庫 「マンション管理組合専用リフォームローン」

- ★マンション管理組合法人様、法人格の無いマンション管理組合様を対象としたローンです。
- ★マンション共用部分の改修工事資金等にご利用いただけます。
 - 外壁・屋内壁・鉄部塗装 ●屋上防水 ●給排水管取替 ●耐震改修 ●駐車場増設 ●集会室建設
 - 同種資金の借り換え
- ★担保不要、保証人不要、保証料不要にてご利用いただけます。
- ★適用金利(全期間固定金利)

(平成26年4月30日現在)

借入期間3年以内	借入期間5年以内	借入期間10年以内	借入期間15年以内
年1.85%～	年1.95%～	年2.15%～	年2.60%～

※審査結果によっては、ご希望に添えない場合がございますのでご了承ください。

お問い合わせ、ご相談は **札幌信用金庫 営業推進部プラザ店へ**
営業時間 平日:午前9時～午後3時 TEL.(011)241-2145 FAX.(011)241-2200

中古マンション売買

どんなマンションでも買い取りいたします！

★雨もり止めてみせます

ビル、マンション、屋上、倉庫、家の屋根などどんなでもOK！

価格と施工力に **自信があります！**

朝日グループ

■株式会社朝日建物サービス・朝日防水工業 札幌市豊平区中の島1条3丁目6番19号
■朝日不動産・ビル、メンテナンス TEL 011-817-8861 / FAX 011-814-6666

建設業許可 北海道知事許可(般-18) 石第19191号/宅建業免許 北海道知事 石狩(1)第7356号
http://asahitatemono.sakura.ne.jp E-mail: asahitatemono@aroma.ocn.ne.jp

●防水・止水・耐震工事●内装リニューアル工事●不動産の総合管理●売買

ホームページは

北海道サンキット

検索

大規模修繕工事は 株式会社 北海道サンキット

本 社-札幌
営業所-室蘭・函館・釧路

〒005-0802
本社-札幌市南区川沿2条3丁目3-65
TEL(011)572-1110
FAX (011) 572-1323

夏 が来る前に考えたい！ eco & 快適リフォーム♪

TOTO  YKKAP

<TOTOグループ会社だから安心！納得！>

だからオススメ！TOTOのリモデルバス
ひろがるWFほっカラリ床シリーズ



エアインシャワー たくさんの空気を含んだ大きい水粒
節水しながら、浴び心地はたっぷり。



従来シャワー
からの節水量
約35%※1

年間
約16,300円
お得※2
※2 水道代：5,400円
ガス代：10,900円

※1 設置流量による当社比 ※2 社内モニター値

もっと快適！ 大好評の仕様が標準搭載
「魔法びん浴槽」「ほっカラリ床」でよりエコ&快適！

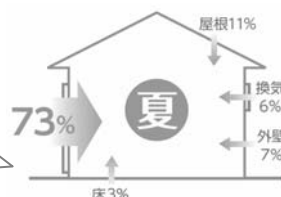
だからオススメ！YKKAPのエコ内窓
プラマードU



窓は住まいの中で一番熱の出入りの大きい場所。
だから、窓の断熱対策が重要なのです！

【夏に流入する熱の割合】

夏に住まいへ流入する
熱の約70%は
窓などの「開口部」から！



もっと快適！ 網戸貼替えも承ります
虫の季節が来る前に窓まわりをもっと快適に！

小さな修理から
お住まい全般に関わるリフォームまで
お気軽にご相談ください。

TOTO北海道販売株式会社

リフォーム部門 リモデル北斗

<http://toto-hkd.com/>

本社 札幌市中央区北1条東10-15-46

- ◆リフォームローンOK！
- ◆介護保険・札幌市補助金制度対応！
- ◆安心のTOTOグループ会社！
- ◆主な取扱メーカー：
TOTO・大建工業・YKKAP
ノーリツ・ダイキン工業・クリナップ
- ◆YKKAP MADOショップ 札幌北1条通店

お問い合わせ

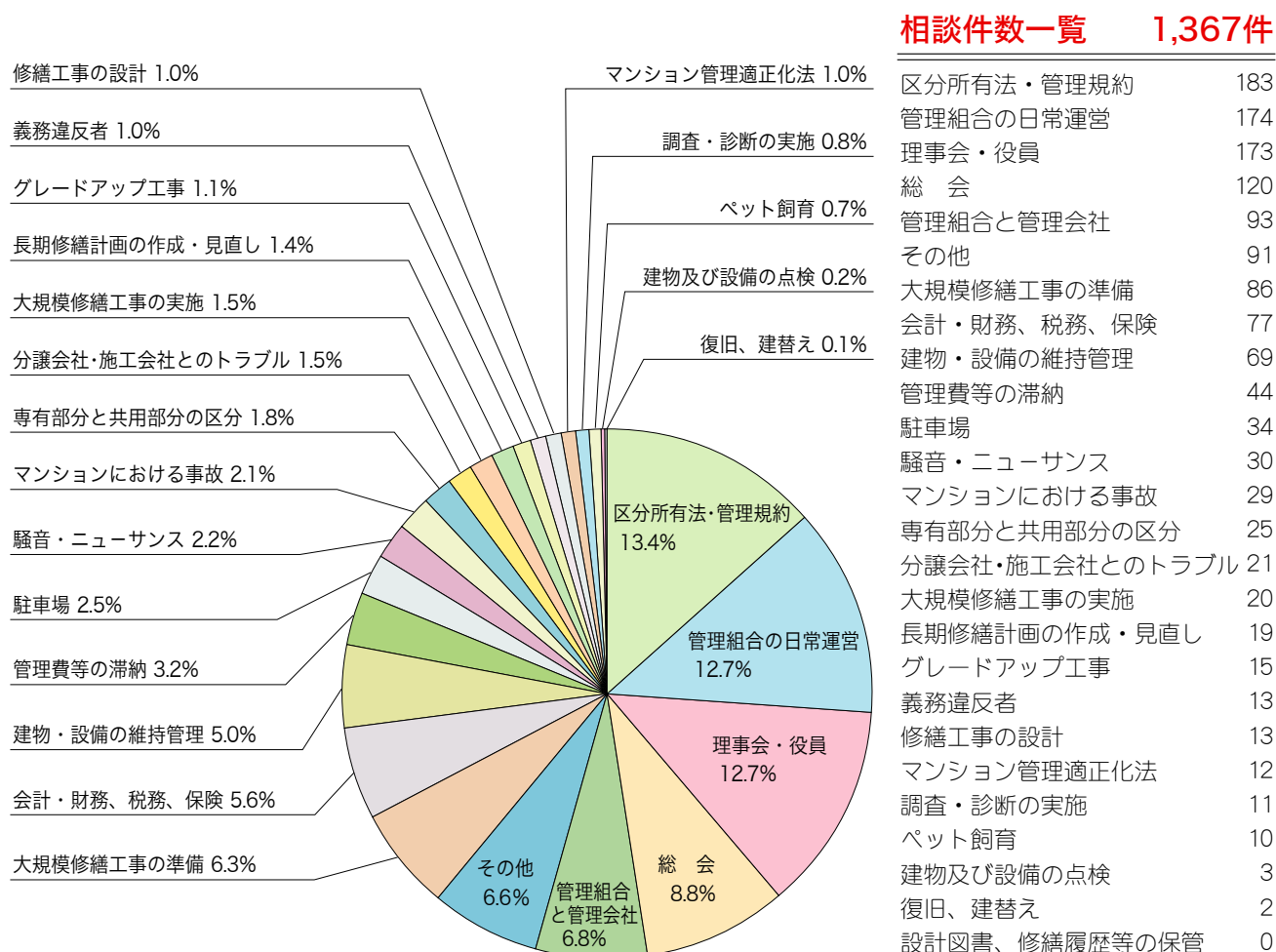
TEL 011-221-0128

担当：田村・北田

平成25年度 相談件数一覧 (平成25年4月～26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、平成25年4月から26年3月までの実績は1,367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、「区分所有法・管理規約」が183件とトップを占め、「管理組合の日常運営」が174件と続き、以下「理事会・役員」の順となっております。



◆ 編集後記 ◆

第95回マンション連合会だよりの発行が遅れましたことをお詫び申し上げます。

公益法人スタートから2回目の通常総会が5月24日、KKRホテル札幌で開催されましたが「流会」となってしまう思いもよらない出来事でした。何分公益法人の定款・細則に従った運営に戸惑った1年でした。前年までの社団法人との差に慣れるには時間が要する事が多かったが、社会的信頼が会員、賛助会員をはじめ関係団体から高まったことは確かだと思っている。

これからは得た信頼をどう維持していくか、出来ることは出来るところから、マラソンの出発点として息づきながらも、公益法人格としての自覚を背負い、進んで行かなければならぬことをこの通常総会で役員が一丸となって蜜なる連絡姿勢に徹していかなければということを感じたものです。

マンション連合会だより (第95号)
発行責任者 会長 瀬野尾 嘉明
編集責任者 専務理事 平川 登美雄

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