

令和4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、北海道における分譲マンションの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・交換等を行うことにより、マンションの住環境向上、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とした事業を展開する。

・令和4年度方針

道内のマンションは、高経年に伴い三つの課題が鮮明になってきた。高齢者対応、役員の成り手不足、そして建物設備老朽化による維持管理は組合の大きな負担になっている。

住民の高齢化にともない、民生委員・児童委員や町内会との地域共助の構築も必要になっている。組合役員の成り手不足は、管理組合の弱体化 組合運営のスキル低下をきたすことにもなる。役員の経験は一年輪番制度では身につかない。その影響は、管理会社への依存度を必然的に高めることになり、好ましい関係とは言えない。双方にとって、適正かつ節度ある体制が求められることだろう。

マンション管理適正化法が、去る令和2年6月改正 令和4年4月には施行された。札幌市は、それを基本に適正化法を作成し、令和5年度運用開始を目指すと聞いている。適正化法運用開始は実質令和5年度になるが、いよいよ分譲マンションは、「管理を買え」とも言われる個々の評価時代の入口に立ったともいえる。適正化法が定着し市場の評価得るのはまだ先のことだが、管理適正化法のガイドラインに沿った管理運営に正していかなければならない。

そして、原材料・資源高と相俟って、諸物価の高騰は、組合運営にも重くのしかかってくる。道管連は、それら課題に適宜 適切な指導と情報発信にしっかり努めていく所存である。

・各種事業

1. 公益1 相談事業
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、
6. その他 本会の目的を達成するために必要な事業

*公益は公益目的事業、収益は収益事業等

・事業のあらまし

1. 公益1 相談事業

マンション管理士・一級建築士・弁護士等による相談事業は道管連事務所等にてマンション維持管理及び建替え相談に応じる。

(1) 一般相談

マンション管理に関する様々な相談に、マンション管理士を配置し無料で対応する。

相談日＝毎週月曜日から金曜日、9時30分から17時。

土曜日は予約相談のみとし、予約は前日金曜日までの受付とする。

(2) 技術相談

建物・設備の維持管理、耐震診断、長期修繕計画作成のための建物診断等の様々な相談に一級建築士を配置し無料で対応する。

相談日＝毎週 火曜日・木曜日、13時から17時。

(3) 法律相談

マンションの法律問題に関し、弁護士を配置し無料で対応する。

相談日＝毎月 第4水曜日、13時から17時。

(4) 派遣相談

派遣相談の要請がある管理組合に対し、マンション管理士、一級建築士を派遣す

る。相談役等の要請がある場合も対応する。（会員管理組合は年3回まで無料）

(5) 支部相談

旭川支部において、一般相談・法律相談を無料で受け付ける。

相談日＝毎月 第2・第4木曜日、市役所会議室（13時30分から16時）

2. 公益2 セミナー等開催と派遣事業

管理組合の諸問題に関するセミナー等を開催する。

(1) 道管連主催セミナー（事業委員会）

札幌本部5回（札幌5地区協議会輪番による）

旭川支部2回、小樽支部1回

「マンション情報意見交換会」数回開催

「大規模修繕勉強会」「理事会運営」等、勉強会の開催

(2) 行政共催講習会「北海道マンション管理講習会」（北海道業務委託事業）

札幌市で3回（WEB&リアル方式）、旭川1回 開催や形式は、まだ未定である。

(3) 大規模修繕見学会

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う。

(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する。

(2) 調査研究（行政委員会）

下記の調査結果を広報誌、ホームページに掲載する。

①．大規模修繕工事

時期・費用・業者決定など会員からアンケートを取り、実態を探る。

②．築30年を経過後の長期修繕計画

どうしているか取り扱いをアンケートで調査する。

- ③. 認定制度
管理組合がどのような受け取りをしているかアンケートを取る。
- ④. 管理会社の撤退
具体的にどのような形で、どのくらい件数があるか調べる。
- ⑤. 役員の成り手がいない
相談の中からどのような対応をしているか実例調査する。
- ⑥. 管理不全マンション
周りで見聞きした実態を調査する。

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う。

- (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

優良参考図書等の販売及び斡旋並びに共同購入を行う

6. その他、本会の目的を達成するための事業

(1) 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委員会を強化する。

- 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
- 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
- ③. 事業委員会
新規事業の検討・各種事業の見直し
退会防止のための施策
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

灯油低価格安定供給支援事業

(2) 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、本年度拡大目標は10組合とする。

②. 派遣事業の拡大

新規会員加入促進のため、未加入管理組合へもマンション管理士、一級建築士の派遣事業を拡大する。

③. 会員名簿の配布と親睦

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新規会員加入促進の参考資料とする。また会員相互の親睦を図るためパークゴルフ等の開催。

④. 賛助会員の拡大及び協力関係の強化

賛助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、賛助会員ガイドを作成、配布するほか、賛助会員懇談会を開催する。

⑤. 地方会員の拡大

札幌市、旭川市、小樽市以外の地域についても、道内各市と共催セミナーを開催し、新規会員加入を推進する。

(3) 関係機関との連携

①. 北海道、札幌市、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「見守りネットワーク推進会議」

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「町内会加入促進」

⑫. 一般社団法人「再開発コーディネーター協会」