平成28年11月21日発行

第118号

道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会　会報

北海道マンション管理講習会（室蘭市）開催

室蘭中小企業センターで、10月15日（土）13：30より、北海道・室蘭市・（公社）北海道マンション管理組合連合会（略称、道管連）主催で開催された。

主催者を代表して、室蘭市都市建設部建築指導課 課長 若林美穂氏は、出席者に対してのお礼と本日の講習会を今後の管理組合運営に活かして欲しいと挨拶された。

第１講「マンション二つの老い」そして「改正標準管理規約の主要ポイント」

講　師　　道管連　マンション管理士・相談員　馬場　将史 氏

1. マンション建物・設備の高経年化…今後の維持管理方法、資金確保
2. 居住者の高齢化…助け合い（どこまでできるか？）
   - 居住高齢者対策　①高齢者への生活支援が不可欠　②居住者の把握確認（カードの整備）③安否確認（鍵の保管、緊急対応…限界がある）（インターフォン、ニコニコカードＢＯＸに投入等）④管理規約の整備（必要箇所への立ち入り等）　⑤防災対策（避難済みステッカーの利用）⑥コミュニケーション（マンションは、小さな地域コミュニティ）、必要な費用等はマンション内の合意が必要。
   - 理事会の役割と権限　①管理の担い手　②管理には資金が必要、管理費の値上げは総会決議が必要なので、今後の方向を早めに検討、組合員の共通認識が必要。
3. 改正標準管理規約の改正ポイント
   - コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記（第32条、第27条）
   - 外部専門家の活用及びその場合の留意事項を明記（35条）
   - 暴力団等の排除規定（第19条）等

   改正標準管理規約については、マンションの実情に合わせて対応してほしい。

第２講「マンション寿命と大規模修繕」

講　師　　道管連　一級建築士・マンション管理士　廣瀬　茂樹 氏

- 建物の寿命と耐用年数　①寿命：竣工から取り壊しまでの存続年数　②耐用年数：使用を予定する年数、減価償却のための年数→予め決めるもの
- 建物の取り壊し・建替えの要因　①物理的要因、機能的要因、社会的要因、経済的要因、構造体の劣化が取り壊しの理由である事例は少ない。主な理由は経済性や機能の不整合など・建物の寿命と耐用年数、・日本など最初の鉄筋コンクリート造共同住宅の例「端島（軍艦島）」「同潤会

（次ページへ続く）

第118号目次

- 北海道マンション管理講習会（室蘭市）開催 …… 1Ｐ
- 北海道マンション管理講習会（札幌市）開催 …… 2Ｐ
- マンション総合保険 昨今の状況と今後 …… 3Ｐ
- マンションの長寿命化と再生 …… 4Ｐ
- マンション管理組合も個人情報保護法の対象に …… 5Ｐ
- 法人化しなくとも「専有部分」取得し集会所に …… 6Ｐ
- マンション情報交流会（札幌市）開催 …… 7Ｐ
- 相談業務のご案内／旭川支部だより／新規会員紹介 …… 8Ｐ

《回覧》　役員回覧をお願いします

理事長											

アパート(東京など)」「旭丘マンション(札幌)」「フランクリン街アパート(パリ)」・マンション建替え決議要件

・新耐震基準マンションとは･新耐震以前マンションへの国の考え方・日本最大のマンション建替え(多摩ニュータウン)・建替え可能か・目指せ100年マンション・ＲＣ造の物理的寿命を決める要素・大規模修繕工事の内容・全体的スケジュールと管理組合の役割、コンサルタント、工事監理者の役割､大規模修繕工事の内容、修繕工事と居住者について講話され、16時30分閉会された。

北海道マンション管理講習会(札幌市)開催

平成28年９月24日　北海道民活動センター（かでる２．７）４階大会議室で、北海道・札幌市・(公社)北海道マンション管理組合連合会・(一社)北海道マンション管理士会などの主催で約150名の参加者で開催された。

主催者を代表して、管理士会の菅野会長はマンションの空き住戸の増加とともに建物の老朽化等の維持管理が益々困難な状況になってきている。自分達の資産、生活の場であるマンションのあるべき将来の姿と目標が重要となってきていることから、標準管理規約改正もこうした背景を踏まえ、外部の力を取り入れた管理組合運営が可能となるような改正が行われたことについて述べた。

講習１　「標準管理規約・適正化指針の改正と管理組合の現状」

講　師　　マンション管理士　　春日　俊明 氏

この度の標準管理規約の改正は、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費等の滞納による管理不全、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これの課題に対応した新たなルールとして整備された。

その中で、組合業務の体制・運営のあり方と役員の資格要件や利益相反取引の防止等、又コミュニティ条項を適正化指針に位置づけし、マンションの資産価値を維持するためには、良好なコミュニティ形成が不可欠であると述べた。

講習２　「相談事例から見える管理組合運営」

講　師　　マンション管理士　　折笠　征七 氏

当管理士会が実施している電話相談内容の傾向等を踏まえ、管理組合運営の課題等について考察をした。以前は、管理規約・長期修繕計画等の見直しに関する事項が多かったが、最近は、理事・理事会運営に関すること又日常の組合運営上の問題点に関する相談が増えてきていることを踏まえ、これに係る具体的相談事例を掲げ、理事としての職務の重要性の認識と管理組合の実態に合った「理事会運営細則」を定めるなどの取組みが大切である。

講習３　「重くなる役員の責任。対策は万全ですか」

講　師　　マンション管理士　　小島　光二郎 氏

管理組合の役員がその職務を適正に遂行していないため管理組合が不測の損害を被ったとして、訴訟に発展した事例２件を紹介した。

裁判では、厳格に法及び規約に照らして、役員の職務が適正に遂行されたかが審議され、その結果、役員の職務の懈怠が業務上の善管注意義務違反として認められた。こうした裁判例から考察し、管理組合の役員としての職務・職責について、再認識を行うことの重要性と会計処理の仕組み等に対する理解と併せて、疑問等に対する専門家からのアドバイスを求めて行くことが大切である。

マンション総合保険　昨今の状況と今後

管理業務主任者・宅地建物取引主任士
柘殖　紘樹氏
（(株)保険 BANK）

マンション総合保険について

①共用部分の火災・台風被害の補償。　②居住者が階下へ漏水被害を与えてしまった場合の補償
③管理組合が他人に被害を与えてしまった場合。などの補償内容が広範囲のため、管理組合にとって必須の保険となっております。

最も多い請求事故は「老朽化による漏水」です。マンションが普及されてから50年以上経ちます。一般的に築年数の古いマンション程、修繕不足により漏水事故が多発してしまい全体的に保険会社の事故支払いを圧迫しているのが現状であります。

それにより昨今は保険料(掛金)の値上げ、もしくは事故の多い管理組合の引受延期などの問題が多く出てしまいました。

各保険会社の契約引受方法は

そこで各保険会社は新規の引受を慎重かつ公正にするために様々なやり方をしています。
A社は「マンション管理士に査定をしてもらい割引を設定する」
B社は「自動車保険のように事故状況で保険料を決める」などです。

今は、ほとんどの保険会社が採用しているのが　①事故率　②修繕状況（特に給排水管の修繕状況）　③周囲の危険度（河川の有無、近隣建物との類焼危険など)の３要件で20～30％の割引を設定し、保険料の差別化を図っています。

マンション総合保険の値上げの大きな要因は決して「事故の多さ」だけではありません。
①保険会社の築古物件の値上げ　②消費税増　③満期返戻金契約の場合は長期利息の低下
④建築資材・人件費の高騰により事故支払単価増も大きな要因です。

今後のマンション総合保険の展望は値上げの要因ばかりです。

マンション総合保険の選び方

①　安い保険が一番良いのではありません。～ 前述したように支払の多い保険です。
　　保険会社へ支払う保険料 ― 事故での支払 ＝ リターンと考えましょう。
②　各保険会社が独自の割引制度を持っています。使える割引は全て使いましょう。
③　今後、築年数割増とインフレで保険料は上昇傾向です。長期契約割引を活用しましょう。
④　各社、比較検討してみましょう（管理組合運営の基本ですね）

是非、組合運営にお役立てください。

大規模修繕工事 、塗装、防水工事
（株）伊 藤 塗 工 部
札幌市東区北10条東12丁目３－８
電話 011-731-0294　FAX 011-731-0297

給水管工事･ボイラ取替工事･ロードヒーティング工事
（株）恒　栄　工　業
札幌市西区二十四軒2条7丁目2-21 KLビル
電話 011-613-7000　FAX 011-613-7500

マンションの長寿命化と再生

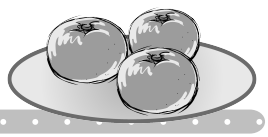
(公社)北海道マンション管理組合連合会
一級建築士・技術相談員　中　田　繁　一 氏

1．マンションの長寿命化と再生（改善）が必要な背景

（1）建て替えが実質的に極めて難しい
（2）スクラップ＆ビルドから脱却し、地球保全の配慮が必要
（3）マンションにもストック空き家が出始めている
（4）ストックの不動産価値の低下防止図らねばならない
（5）マンションに対する価値観が「仮の住まい」から「終の棲家」へ変化している
（6）長寿命化を図る上で、ライフステージや要求に伴い再生（住宅改善）が必要
※ ライフステージ → 人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などと分けたそれぞれの段階。

2．「建て替え」は何故難しいのか

（1）「建て替え」に要する時間の流れ……大事業
◇ 建て替え計画作成 → 居住者全員の退去（建て替え建物に戻るためには要仮住まい）
→ 建物の解体 → 新たな建物建設 → 建て替え建物へ戻る。
（2）合意形成が難しい
◇ 区分所有者の４／５の賛成。
◇ 下記状況下での合意形成の難しさ。
（3）高経年化マンションの区分所有者は多くの場合年齢構成が高齢化している
◇ 高齢者は自分の暮らしている環境を変化させることを嫌う傾向。
◇ 経年と共に各住戸の生活状態は変化し、価値観も多様化。
・分譲当時、立地・価格・デザイン・設備仕様等に反応した比較的近似の年収や価値観を持った顧客が購入し生活したが…。
（4）建替えに伴う費用
◇ 建て替え建物の建設費、　既存建物の解体費、　引越しに伴う費用、移転期間中の家賃、など。
◇ 既存建物と同規模の建物の場合、この費用は区分所有者の負担。
◇ 既存建物の容積率に余裕がある場合、区分所有者の負担減が可能になる。



内外装の改修･塗装･防水工事･給排水等工事
轟　　建　　設　（株）
札幌市手稲区前田５条７丁目３－16
電話 011-681-3565　FAX 011-681-6249

水道・温水・灯油ﾒｰﾀｰ等各種計器全般
愛知時計電機(株)札幌支店
札幌市中央区大通西15丁目２番地９号
電話 011-642-9500　FAX 011-640-2001

マンション管理組合も
個人情報保護法の対象に

（昨年９月に改正、２年以内に施行される予定）

個人情報保護法が昨年９月に改正され、２年以内に施行される予定だが、これまで個人情報取扱業者の適用から除外されていたマンション管理組合も、対象にされることになった。

これまで、個人情報取扱業者は、個人情報データベース等を事業の用に供し、特定の個人の数が、過去６カ月以内５千件未満は除外されていた。管理組合も、例外なく除外されていたが、法改正でこの規定が廃止された。これまでも、適用外であっても大多数の管理組合が個人情報保護法の精神に則って個人のプライバシーの保護に留意している。

管理組合では、組合員名簿、要援護者などを作成しているが、これが対象となる。改正によれば、個人情報は生存する個人に関する情報で氏名、生年月日、その他の記述で、電磁的方式でつくられる記録とされている。また、改正法第２条で、要配慮個人情報が定義された。本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報をいうとされているが、改正法17条２項で、あらかじめ本人の同意を得ないで、法令に基づく場合など６項目の場合を除き、要配慮個人情報を取得してはならないと規定している。　違反行為に対する直接的な罰則はないが、主務大臣の求める報告に応じなかった場合などに、罰金、科料の罰則が定められている。法改正で、個人情報保護委員会が今年１月設置され、すでに活動しているが、この秋にはガイドライン案を公表、パブリックコメントを公募する予定。このなかで、管理組合等小規模な団体についての扱いを定めるとしている。

管理組合の運営にとって、正確な名簿作成は必要な業務である区分所有法（第48条の２）では、法人について名簿作成義務が規定されており、本来どの管理組合も規定でその旨を明記すべきものである。

理事会には、住民のプライバシー保護に十分な留意をしながら住民の理解を得て、個人情報保護法の趣旨に沿った名簿を作成することへの努力・配慮が必要である。

（文責、広報委員本間）

マンション・ビル総合管理・受水槽清掃
建　衛　工　業（株）
札幌市中央区南１条西11丁目１番地
コンチネンタルビル６Ｆ
電話 011-231-2747　FAX 011-261-5883

塗料販売・建材販売・防水剤販売
アロン化成（株）札幌出張所
札幌市北区北７条西４丁目１－２
KDX札幌ビル６Ｆ
電話 011-757-8733　FAX 011-709-6014

マンション管理組合専用リフォームローン
札幌信用金庫営業推進部プラザ店
札幌市中央区南２条西３丁目15番１
電話 011-241-2145　FAX 011-241-2200

灯油・石油全般
杉　　商（株）新琴似給油所
札幌市北区新琴似６条17丁目
電話 011-765-4781　FAX 011-765-4781

旭川支部だより

法人化しなくとも「専有部分」取得し集会所に

★「旭川支部通信80号」10月発行の記載記事一部を紹介 ★

会員組合員に毎月配布されている「マンション管理センター通信７月号」に気になる記事が掲載されておりました。その記事は、各地の管理組合からの情報記事で、住民「区分所有者」から転居に伴い、住居を手放しするので組合で購入しないかとの話があり、集会室がないため受託する方向で検討を始めました。しかし、法人化するとなると理事長交代の都度変更登記が必要で、手間と費用が掛かることから、もう少し簡便な方法で取得できないかを司法書士を交えて検討した結果、取得住居を管理規約に「規約共用部分の集会室」と追記することにより取得できるが、総会において規約の改正の承認を得たうえ、売買契約を行い、取得住居を共用部分として登記しましたと載っておりました。

一般的にこのような場合、法人化しないと取得できないものと思い、都度法人化による取得をお話ししてきましたが、マンションの共用部分には、法定共用部分と規約共用部分があります。

「法定共用部分」

（1）外壁、屋上、廊下、階段室、ロビー、ピロティ等の建物の部分

（2）電気、ガス、上下水道等の配管（線）やエレベーター、冷暖房・消火設備等、建物の附属物で専有部分に属さないもの

「規約共用部分」

（1）建物内の集会室、管理員居室、倉庫など

（2）敷地内にある別棟の倉庫、集会所建物など

規約共用部分は、第三者に対抗するためには、その旨を登記する必要があります。

以上のように、集会室がないマンションで居住者の転居により部屋が空いた場合には、法人化しなくとも買い受け取得し「集会室として利用可能」ですので、今後の検討要因としてお考えください。（但し土地の取得は法人化が必要。）

（文責、広報委員井坂）

10月18日北海道アパート・マンション防犯連絡協議会

マンション管理者の皆さまへ

北海道警察本部地域企画課

巡回連絡で、警察官が地域住民の方と直接お会いして、意見・要望を伺いし、防犯活動を実施する貴重な機会です。仕事を進める上で、事件・事故が発生した場合の緊急連絡に関する情報として、一人でも多くの方に巡回連絡カードを書いていただいております。

不在宅に、カードを入れた封書を投函することがあります。不審文章ではありませんのでご理解の上、ご協力をお願い致します。

巡回連絡のことで不明点があれば、警察本部の地域企画課か、管轄の警察署まで TEL 011-251-0110

特定建設業
畠山建設（株）
旭川市９条通12丁目
電話 0166-22-2261　FAX 0166-24-2057

外壁、屋根等塗装工事　駐車場ライン引工事
（株）三洋
旭川市工業団地４条２丁目３－５
電話 0166-36-4741　FAX 0166-36-4519

マンション情報交流会(札幌市)開催

（公社）北海道マンション管理組合連合会
副会長　水　島　能　裕 氏

平成28年10月12日(水) 10時から17時まで、次ぎの１．２．３．分野にて、北海道通信ビル3階会議室にて、マンション管理組合の理事長などが集まり、現状や悩みを交流し合った。参加者は各交流会とも13人から17人が参加された。

１．50戸以下の小規模マンションの部

自主管理マンションでの話題で。以前は住み込みの管理員がいたが、現在は理事長を中心に自主管理を行っている、理事長の月額報酬が高額（職務の範囲？）と清掃費（奥さん）にも月額報酬を払い、更に、年１回ボーナスとして10万円単位を支払っている。この額は以前の住込の管理員に支払った額を引き継いだためという。

給排水管の更新工事を、借入をして行う予定だが、専用部分も積立金でやったほうがよいのか迷っているなどの話題が出された。役員の報酬金額では各マンションの状況が出され盛り上がった。

２．100戸前後の中規模マンションの部

各マンションで孤立死が発生している状況が出されました。その関連で名簿と鍵の取り扱いが話題になりました。個人情報保護が障害となり名簿が整備されていないマンション。一方、２年に１回、全区分所有者と全住人（賃借人）に同居者・緊急連絡先などの住民カードの提出を求めているマンション。出せないと言う人もたまにいるが、それではその理由を文書で出してくださいというと出してくれるなどの経験も出されました。鍵は一切預かっていないところと全部預かっているところがあり、対応が分かれました。

３．築30年以上の高経年マンションの部

給水管の工事を設計事務所に仕様書を作成してもらい、発注している。単身者の高齢者宅を管理員が郵便受けと新聞受けを毎日見回り溜まっている場合は訪問している。修理は改良を心がけて階段の全てに手すりをつけた。などの事例が出されました。エレベーター交換を業者に勧められ２基で2,850万円と言われた、適正なのか？との投げかけに対し、エレベーターは長持ちする。部品交換できないというなら独立系の保守会社でやっているなどの経験も話されました。大規模修繕計画は、古いマンションではどのように作成しているのかも話題になりました。

交流会は大変好評で、今後もやってもらいたいとの要望が出されました。

以上

除　排　雪　業
(株)トラストジャパン札幌営業所
札幌市白石区南郷通１丁目南９番25号
パトラス白石102
電話 011-376-5151　FAX 011-376-5131

ガス、灯油器具販売・修理・管工事業
(株) 高　橋　商　会
旭川市２条22丁目１番地63
電話 0166-34-4984　FAX 0166-34-0900

相談業務のご案内（無料）

❖ 相談窓口（電話、来訪による）

(1) 一般相談（マンション管理士）毎週月曜～金曜日　9時30分～17時00分

※土曜日の相談業務は予約制電話相談のみ、ご予約は前日16時30分までとなります。

(2) 技術相談（一級建築士）毎週火曜・木曜日(祝日休み) 13時00分～17時00分

（相談最終受付 16時30分）

❖ 派遣相談（随　時）（マンション管理士、一級建築士）

管理組合の要望により随時派遣（日曜、祭日、夜間も可）

❖ 12月法律相談会の開催

相談日12月21日(水) 時間　14：00～

相談ご希望の方は、12月15（木）迄に事務局へ申込み下さい。

お申込みは、相談内容の概略を記した書面を事前にご提出していただきます。

詳細は、事務局までお問い合わせください。

旭川支部だより

■旭川支部「常設相談」のご案内

会　場　　旭川市役所　第三庁舎　3階会議室

開催日　　12月8日(木)　12月22日(木)　平成29年1月12日(木)

時　間　　午後1時30分から4時30分

■「法律相談会」のご案内

毎月実施（随時受付）先着1～2件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。

担当　林　孝幸弁護士　　相談時間　30～40分程度。

（希望により夜間17時から19時の時間帯でも対応します。）

申込・お問い合わせ　旭川支部　TEL＆FAX 0166－33－7288

新規会員紹介

正　会　員

ライオンズマンション伏見通り管理組合　　中央区南19条西15丁目3－1

サ ー ム 朝 里 が 丘 管 理 組 合　　小樽市朝里が丘温泉1丁目306

お詫び
賛助会員
企業ガイド

（7P）管理会社　住所・電話が変わりましたので、訂正お願い申し上げます。

ハウズイング合人社北海道(株)様　札幌市北区北7条西1丁目1－5
丸増ビル№18　11F
TEL 011－716－1200
FAX 011－746－7320

道マンション連合会事務局　窓口開設時間　月曜～金曜(祝祭日は除く)午前9時～午後5時
相談受付時間　午前9時30分～午後4時30分

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1－1　北海道通信ビル3F
TEL 011－232－2381　FAX 011－232－3721

発行責任者　会　長　瀬野尾　嘉　明　　ホームページアドレス　http://www.dokanren.or.jp