

平成29年11月27日発行

第124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



11月15日、エルプラザ4階で、(公社)北海道マンション管理組合連合会主催、今年度第2回目のマンション意見交換会を開催した。

町田事務局長は開催について、今マンションを取り巻く話題の2点について、事例発表を参考にしながら皆さん方と意見交換していきたいと挨拶された。

事例1.「管理不全マンションの例と解決方法」

発表者 (公社) 道マンション管理組合連合会 副会長 水島 能裕 氏



- (1)築32年6階建てと4階建ての連結27戸の等価交換方式のマンション。管理費等は全て地主に支払ってきたが地主は倒産した。
総会も会計報告もなく、その地主(業者)は家主兼管理人のような役割を果たしていた。今後どうすべきか？
- (2)仕事が忙しく、しかも早朝・夜遅く苦情を言いにくる区分所有者が居るので、誰もやりたがらない。誰もやらなければ、これまでの役員が留任するしかない。
- (3)管理組合は必ず作るものなのか？ 自分が死んだらウィークリーマンションにしたいと言う人がいる。高齢・孤立化対策は？ 各戸の鍵の預かりはできるのか？ 緊急連絡先は？
- (4)管理規約ではなく、自治会規則でやってきた。マンションの半分以上が賃貸で共同の利益を守らない人がいる。どうしたらよいか？
- (5)理事長がいるが、総会を開いてほしいと言っても相手にされず、数人が集まり理事長交代を話し合っている。正常な運営をどうするか？
- (6)6階の部屋の水が出なくなった。下の5・4階が空き室で所有者不明。3階も居住しているが、時々しか戻らない。一番の問題は管理組合が全く機能していない。
弁護士を依頼して階下の居住者を探し登記証明書も取ってみたが、結局わからずじまい。どうすればよいのか？

(次頁につづく)

第	● (公社)北海道マンション管理組合連合会主催、今年度第2回目のマンション意見交換会を開催……………	1P～2P
124	● 「北海道独自条例方針案」第3回住宅宿泊事業法(民泊新法)に基づく道有識者会議開催……………	3P
号	● 「道管連札幌地区」講習会報告……………	4P
	● マンション管理講習会開催……………	5P
目	● 外断熱改修について……………	6P
	● 地区協だより(西・手稲地区協議会)/年会費の発送日統一……………	7P
次	● 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										

(7)修繕積立金不足で、民間の修繕積立金貸出会社に相談、条件を聞いた。

①管理費と修繕積立金管理費を別会計にする

②滞納が区分所有者の10分の1以下にする

③大規模修繕工事費の8割までが限度

④1戸当たり150万円が限度額

⑤最長10年返済、利率2%前後、保証料なし

⑥管理規約・総会議事録・修繕計画書・工事見積などの添付が必要

借り入れられたとしても、資金が少なくとも300万円ほど不足する、工事は次年度に行い、工事業者の見積を他社からとる

これらの事例の相談を受けて、管理不全マンションとは何かを考えてみた。

一つ目は、理事会を立ち上げようとする人が一人でもいれば管理不全ではない。

二つ目は、修繕積立金が大規模修繕1回分の半分以上貯まっていれば管理不全ではない。

実例2. 違法民泊の経緯と対応について

チュリス札幌第2管理組合 理事長 蝦名 真人 氏



所有者が購入した部屋のリフォーム工事（3LDK）がはじまった。実施した業者は、「部屋全てに鍵を取り付ける改装をしている、普通に住むのではなく何をしているのか」との情報が入った。入居者届けが提出されたが、所有者本人ではなく大学生女性を含む2人の入居届けだった。

所有者に確認のため「民泊では」との問いあわせに返答はなかった。その後、管理組合は総会にてシェアハウス・民泊等の禁止を目的とした利用細則を決定した。7月初旬からその部屋に外国人旅行者の出入りが確認されるようになり、廊下にはごみの袋が置かれている状況が発生、所有者に注意をした。民泊ではとの確認をしたが、民泊ではないという事であった。

再確認のため、内容証明郵便で面談を申し入れたが、民泊ではないと電話で返答があった。

しかし、その後も外国人の旅行者の出入りは続いたことで、保健所に相談、職員の質問でAirbnb（エアビーアンドビー）のサイト仲介で宿泊させていることを認め、民泊である事が確認出来た。

保健所は所有者宛にAirbnbサイトにあるこの場所の案内のコピーと現在違法民泊を実施している場合は、「住宅宿泊事業法」による民泊の申請をしても許可しない内容と警告文書を送付し、今後の対応を検討することとした。

今後の対応について

民泊を実施している部屋の横の共用部分に「民泊禁止」のポスターを張り出す。

弁護士にも相談はしているのですが結局はわかってもらえない。住宅宿泊事業法が実用されて違反した場合にどのように罰則が適用されて違法民泊が解消されるのかを見極めていく必要があると思っています。

預金の受入・資金の貸出

北空知信用金庫札幌支店

札幌市中央区大通西11丁目4番 大通藤井ビル2階
電話 011-204-7711 FAX 011-204-7722

管 理 会 社

二幸産業株式会社旭川営業所

旭川市4条通8丁目1703-59 旭川4条ビル2階
電話 0166-26-2280 FAX 0166-26-2328

「北海道独自条例方針案」

第3回 住宅宿泊事業法(民泊新法)

に基づく道有識者会議開催

10月30日（月）11時より道庁3階の知事室において第3回「住宅宿泊事業法に基づく条例に関する有識者会議」が開催された。当日は、①道の考え方（素案）に対する市町村意見の照会結果②民泊の営業を制限できる区域等についての考え方（案）③制限区域の追加・廃止 ④今後の進め方について、道庁より最終案について説明があり、意見交換がされた。

○「道の最終案」

制限する区域	民泊営業で予想される影響	制限する期間
小中学校周辺の約100メートル以内	防犯上、児童・生徒の登下校の環境が悪化	学校で授業がある日
別荘地	別荘地特有の静穏な環境が悪化	別荘地のオーナーが多数滞在する時期
道路事情が良好でない集落	道路等の混雑や渋滞の発生で日常生活に支障	紅葉シーズンなど例年渋滞が発生する時期
住宅専用地域	住宅の良好な環境が悪化	平日

※家主居住型は制限の対象外とする。

○「制限区域の追加・廃止について」

- ・法第18条に基づく条例については、法施行の状況や、市町村における状況の変化等を踏まえ、制限区域の追加や削除等を行っていく必要もある。
- ・また、市町村からも、制限区域の追加は可能なのか、どのような頻度で改正が行われるかなどの声が多くあったところ。

○「今後の進め方について」

12月に条例案のパブリックコメント（意見公募）を行い、来年6月15日の民泊新法施行までに、札幌市と連携し、民泊事業者の届出や相談、近隣住民の苦情を受ける総合窓口を設ける考え。なお、条例案は、来年2月の第1回定例会に提案予定。

※1. 考え方：民泊の営業を制限する区域やその期間をどのようにするかの考え方

※2. 条例案：①民泊の営業を制限する区域やその期間を明示

②市町村毎の具体的な制限対象区域を指定

国交省の「マンション標準管理規約の改正」に関する意見

委員の弁護士から、「民泊の可否は、理事会決議ではなく、総会決議によって決する」との意見が提起された。

最後に、高橋知事より挨拶があり、12時30分閉会した。

以上

（文責 中村広報委員長）

マンション管理業務・各保険業務 北海道建物(株) 札幌市中央区南3条西6丁目3番地2 南3条グランドビル 電話 011-281-0124 FAX 011-261-7040	サッシ・硝子修繕改修工事 設計等 (株)トータル・ユニット 札幌市西区西野3条8丁目5番1号 田通ビル3F 電話 011-215-7250 FAX 011-215-7251
--	---

第3回「道管連札幌地区」講習会 報告

日 時 平成29年10月11日（水曜日）午後 6 時00分～午後 8 時00分

場 所 エルプラザ 4 階 中研修室 B C 参加者 36名

主 催 豊平・清田区地区連絡協議会

主催者挨拶 中村会長より、参加への感謝、テーマ紹介、今後の管理組合活動に活用して欲しい旨、挨拶をされた。

講 演

（１）「認知症サポート養成講座」（対応の基本姿勢 3 つの心得）

講 師 札幌市豊平区第 1 地域包括センター 社会福祉士 山 田 浩 康 氏

- ・深刻になっている「認知症」は、わが国の最重要課題の一つになっています。認知症は、誰にも起こりうる脳の病気によるものです。しかし、周囲の理解と気遣いがあれば穏やかに暮らしていくことは可能。
- ・現在、「認知症サポーターキャラバン」が、全国で展開。認知症を理解し、認知症の人や家族を見守る、サポーターを一人でも増やし、安心して暮らせるまちを、みんなでつくっていくことを目指している。
- ・症状は、元気がなく、引っ込み思案、身の回りの動作に支障、もの盗られ妄想、行動障害「徘徊」。
- ・認知症の診断・治療は、早期発見、早期受診、早期治療、初期は専門の医療機関の受診が不可欠。
- ・予防①快刺激で笑顔②コミュニケーションで安心③役割・日課をもとう④ほめる、ほめられる。
- ・認知症の人への対応の心得 3 つの「ない」①驚かさない②急がせない③自尊心を傷つけない。
- ・具体的な対応の 7 つのポイントは、①まずは見守る②余裕をもって対応する③声をかけるときは 1 人で④後ろから声をかけない⑤相手に視線を合わせてやさしい口調で⑥おだやかに、はっきりした話し方で⑦相手の言葉に耳を傾けてゆっくり対応する。

（２）相談最多「管理組合の日常運営」等の問題点と対策

講 師 道管連 マンション管理士・相談員 馬 場 将 史 氏

* 管理組合運営は、区分所有者及び理事会の管理規約・総会決議の遵守が大前提。

相談事例・・・組合員の理事長・理事会への不満、組合運営への疑問・不信（管理会社の言いなり、高額経費の支出、競争原理の不採用等）によるマンション内の混乱。

相談事例では、総会において、決議されている内容であるにも拘わらず、マンション内での共通認識になっておらず、最高意思決定機関である総会の決議事項への遵守が軽んじられていました。この最高意思決定を総会欠席者や議案に反対した組合員も遵守しなければならない総意であるためには、議案提案者である理事会が議案作成にあたり、組合員が判断できるように、より具体的で分かりやすい内容であることが必要であり、組合員も議案をよく検討して、議決権を行使することが必要です。

特に、総会決定事項である事業計画案とその予算案が関連している必要があります。

* 総会議事録及び理事会議事録の理事長の作成・保管と閲覧に規約規定

* 管理者の「事務に関する報告」について（判例紹介）

* 今後の検討課題（宅配ボックス設置、LED化等）

閉会にあたり、個人情報、民泊問題などについて質問等がありましたなら、道管連に連絡してほしい旨伝え、終了した。

以上

情報処理、電子納品代行サービス

タ イ セ ー (株)

札幌市中央区北3条西2丁目 カミヤマビル4F
電話 011-222-1133 FAX 011-241-3866

清 掃 業

(株)レンタル&クリーニング

札幌市白石区1条7丁目10-23 白央ビル2F
電話 0120-789-345 FAX 011-860-6789

北海道マンション管理講習会開催

帯広市会場

10月21日（土）帯広市役所10階会議室で13時30分から、主催：北海道・帯広市・（公社）北海道マンション管理組合連合会（略称：道管連）で開催された。

帯広市都市建設部建設指導課長 川角健一氏の開会挨拶で、帯広市に26棟のマンションがあり12名のマンション管理に関する役員が出席されている、本日の講習会が出席された皆様方の参考になりますようにと挨拶があった。

講師の道管連、マンション管理士 相談員 福井 利勝氏が「管理組合は管理会社にどうあるべきか」について、技術相談員 中田 繁一氏が「維持管理の意味について」講演をされた。



苫小牧市会場

11月11日（土）苫小牧市民会館206号会議室で13時30分から、主催：北海道・苫小牧市建築指導課・（公社）北海道マンション管理組合連合会（略称：道管連）で開催された。

主催者挨拶で、苫小牧市建築指導課課長 三上洋章氏は、本日の講習会を管理組合の運営とマンション修繕工事に関わる事柄について役立てていただければと挨拶があった。

講話内容は帯広市・苫小牧市、両会場とも同じで、講演講師も両氏でした。



第1講 「適正な管理組合と管理会社のあり方について」

講 師 道管連 マンション管理士 相談員 福井 利勝 氏

～管理組合は管理会社にどうあるべきか・健全で適正な管理運営～

- ・住宅宿泊事業法（いわゆる「民泊法」）に伴うマンションの管理対処、管理組合が保持保管する関係書類の開示について。）
- ・マンション管理組合と管理会社との関係、委託契約の留意点等について、講話された。

第2講 「維持管理の意味について」

講 師 道管連 技術相談員（一級建築士）中田 繁一 氏

- ・マンション高年齢化の現状、維持保全の考え方、大規模修繕工事の施工、資金との工事の関係等について。

質疑応答：高年齢化で役員のなり手不足の対策

大規模修繕工事方法、責任施工、設計管理等

工事の優先順位（配水管工事と大規模修繕工事）修繕積立金の不足時における大規模修繕工事の先送りなどの、質疑を受けた。

建築物調査・大規模修繕工事

（株） 杏 栄

旭川市永山2条19丁目4番1号

電話 0166-48-2349 FAX 0166-47-7202

住宅設備資材、販売、建築工事請負業

TOTO北海道販売(株)

札幌市中央区北1条東10丁目15-46

電話 011-221-2551代 FAX 011-221-2501

外断熱改修とは

躯体コンクリートを断熱材ですっぽり覆ってしまう改修工法です。日本のマンションは躯体コンクリートの内側にウレタン断熱材吹付などの内断熱が主流ですが、それが断熱性能不足の原因となり、結露やカビなどいろいろな不具合を生む元になっています。外断熱改修は、内側の断熱はそのまま生かしたうえで、躯体の外側に新たな断熱材を付加することにより、建物全体の断熱性能を大巾に向上させる工法です。

具体的な改修方法

外壁は躯体コンクリートの劣化部を補修し、既存仕上げ（塗装、タイルなど）面に発泡系（ポリスチレンなど）や繊維系（ロックウールなど）の断熱材を貼り、その上に薄塗りの左官仕上げ（湿式工法）または金属サイディング張り（乾式工法）が一般的です。

屋上は既存防水層を補修した上にロックウール板などの断熱材を貼り、その上にアスファルト防水を施工するのが通常の工法で、断熱材を挟んで防水が二重になるのも利点です。

アルミサッシなどの開口部は建物の断熱性能を大きく左右する部材ですが、外壁改修と同時に気密性の高いサッシに更新し、ペアガラスやトリプルガラス化するのが理想的です。

外断熱改修の得失

良い点は①結露など住戸の温熱環境を改善できる。②暖房費を低減できる。③凍害防止や中性化抑制などコンクリート躯体の耐久性が向上する。④一般的な塗装やタイル仕上げに比べて修繕間隔を長くできる。⑤マンションの資産価値が上がる。⑥改修後の外見は新築同様になる。

逆に短所は①改修費用が高くなる。②バルコニーが断熱材の厚み分狭くなる。③バルコニーなど完全な外断熱化は難しい。というところです。

これからのマンション事情と外断熱改修

我が国の人口は既に減少に転じ、住宅の空き家率も増加傾向にあります。分譲マンションでも空き家が増え、悪循環からスラム化する危険があり、今までより一層「自分たちの財産を守る」意識が必要となります。

「古くなったら建替えれば良い」という考えは過去のものになりつつあり、有利な条件で建替えができ、区分所有者が少ない負担で新しい住戸を手に入れることができるマンションは多くはありません。今は、できるだけ長く住み続けることができ、次の世代に引き継ぐことができるマンションが求められる時代といえます。

健康的な居住環境と躯体の長寿命化を得ることができる外断熱改修は、良好な社会資産となるべきマンションにとって有効な手段となることでしょう。

建物調査診断・大規模修繕工事

パーカー技研工業(株)札幌支店

札幌市豊平区美園3条1丁目2-1

電話 011-821-4116 FAX 011-822-0152

マンションの排水管洗浄・貯水槽洗浄

(株)クリーンサービス

札幌市豊平区平岸3条7丁目13-18

電話 011-831-0240 FAX 011-831-0349

地区協だより

各地区連絡協議会の活動内容等をお知らせします！
今回は西・手稲地区の報告です。

第2回 西・手稲地区協議会開催

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
西・手稲地区連絡協議会 会長 平川登美雄 氏

マンション内共用部の高齢者対策についての意見交換会

西区西区民センター第一会議室で第2回地区協議会を、正会員の理事長、管理組合役員など12名が参加されて開催した。

会長挨拶で、昨今のマンションを取り巻く諸情勢や民泊新法などのこれからの問題について説明があった。

また、当地区の会員増加などこれからの連合会活動への要請もされた。

研修テーマは「マンション居住者の高齢化対策」について、それぞれのマンションの意見交換会を行った。

「実例発表」

1. 高齢化率は50%程度だが一人暮らしが増加してきている。見守りは民生委員に依存しているが、行事を行うなどして高齢者と若者を含めて入居者同士の交流をはかっている。
2. 若年層が管理組合に無関心の方が多くてこまっている。高齢者対策を含め管理員2名で昼夜見回りを行っている（特に徘徊者）。また、一人暮らしの高齢者対策が一番難しい。
3. 入居者が多い管理組合は対策を講じるのは無理で、家族に依存を依頼している。
4. 災害等に備えて身体の不自由な方のリストを備えている。
5. 玄関のスロープ化を検討している。
6. 廊下・階段への手摺りの設置を行う予定でいる。

などの発表があった。これらについて質疑や意見交換が行われた。

（文責 北島広報委員）

「年会費」請求書の発送日が統一されます

（公社）北海道マンション管理組合連合会 事務局

定款第7条に絡み、第36条（事業年度）「この法人の事業年度は、毎年4月1日から始まり翌年3月31日に終わる」に会計事業も統一されることになりました。

平成29年度まで、月別に年会費請求書を発送しておりましたが、平成30年度からは、年度始めの4月付けで一斉に発送させていただきますので、4月末日までに納入頂きますようご理解ご協力のほど宜しくお願い申し上げます。

修繕・サッシ窓取付・玄関ドア

（株）まどや

札幌市白石区川北2条1丁目19番7号
電話 011-871-7244 FAX 011-871-7339

建築業

スミタスReホーム（株）

札幌市中央区宮の森3条1丁目4-1
電話 011-622-3750 FAX 011-622-3753

相談業務のご案内（無料）

- ❖ 相談窓口（電話、来訪による）相談最終受付 16時30分
 - （１）一般相談（マンション管理士）毎週月～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・木曜日（祝日休み）13時00分～17時00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、祝日、夜間も可）
- ❖ 12月法律相談会の開催
相談日12月27日（水）時間 14：00～
相談ご希望の方は、12月21日（木）迄に事務局へお申込み下さい。
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7日（木）・12月21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

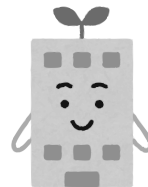
毎月実施（随時受付）先着1～2件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。
担当 林 孝幸 弁護士 相談時間 30～40分程度
（希望により夜間17時から19時の時間帯でも対応します。）

申込・お問い合わせ 旭川支部 TEL&FAX0166-33-7288

新規会員紹介

正 会 員

ロジェ真駒内公園管理組合 札幌市南区真駒内緑町1丁目5-1
トーカンマンション北野通り管理組合 札幌市清田区北野2条2丁目7-10



道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～金曜（祝日は除く）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>

