

令和3年5月31日発行

第138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



～コロナ禍の中、道管連の課題への取り組みⅡ～

新型コロナウイルスの感染が収まらず、高齢の方々の健康維持が難しい状況です。

各管理組合では、マンションに住んでおられる方々が「安心して、快適に過ごすことができるよう日々努力をしております。

今回はコロナ禍の中、マンションの課題や取り組みを紹介します。



三密を避けて体操 管理組合

第
138
号
目
次

● 課題への取り組みⅡ	1P
● 管理組合あれこれ	
・ 災害時への取り組み	2P
・ 東・北地区研修会	4P
● マンションの老いと終活	5P
● 空駐車場対応	6P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

防災対策を見直す～コミュニティー力の発揮に向けて

札幌市北区に所在するスカイハイツ麻生団地（築42年、4棟395戸）では、管理組合と町内会が共同運用する防災管理規定の見直しに現在取り組んでいます。両者が防災対策を協議する「防災会議」（現在は非公式、随時開催）の常設化や、災害時に避難などの対応が困難な「災害弱者」を把握する新たなシステムの構築を柱に検討を進めています。

町内会からの問題提起

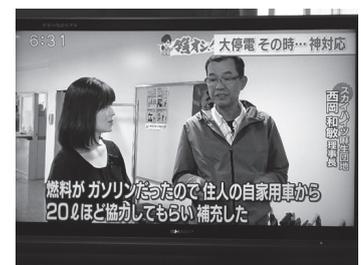
昨年12月、団地住民で組織する町内会から防災対策の抜本的な見直しを求める提案が管理組合にありました。「避難訓練の形式化」など現状に対する批判が含まれていたため、管理組合側には反発の声もありました。

しかし、提案には傾聴に値する指摘がありました。築40年を超える団地ですが、2018年9月6日の北海道胆振東部地震で起きたブラックアウトまで、大きな災害を経験していません。毎年の訓練が実際の災害に即応できる内容になっていないという認識は私にもありました。

私がそれを提起すると、見直しの作業が言い出しっぺに降りかかってくるのが予想されます。その面倒くささから、無責任に沈黙していたのが正直なところですが、町内会の提起は無視できないと思いました。

北海道胆振東部地震で露呈した準備不足

胆振東部地震が起きた日の朝、管理組合と町内会の役員は管理棟に集合し、手分けして住民の安否確認に走りました。停電でエレベーターと水道がストップしたため、生きていた管理棟の水道から、要請のあった人に水を届けました。自家発電機を稼働させ、携帯電話の充電にも当たりました。団地の対応は「大停電時の神対応」として民放テレビ局の取材を受けたほどです。



「大成功」に見えたのですが、防災管理規定や危機管理要領を読み直して愕然としました。震災時は町内会長をトップに対策本部を立ち上げることになっており、役割分担が明記されています。しかし、私を含めて誰も気づかず、全体の指揮を執るはずの町内会長は自ら安否確認に奔走するなど、行き当たりばったりの対応に終始しました。電気が他地域よりも早く18時間で復旧したため、対応のお粗末さは目立たずに済みました。

目詰まりした情報

電気、水道、エレベーターの三大ライフラインがすべて止まる事態を私た

ちは平素から全く想定していなかったことに加え、マニュアル化してあった組織的な対応にも考えが及びませんでした。その結果、何が起きたか。すぐ隣の北区体育館に市の避難所が開設されていたことに気づかず、「自宅にいるのが不安」と訴える住民に適切な対処ができませんでした。

高齢者の多い団地で、誰がどのような援助を必要としているかも把握できませんでした。内外からの情報収集も住民への情報提供も完全な目詰まりを起こしていたのです。反省点を多々残した震災対応でした。

プロジェクトチームで検討に着手

町内会の問題提起を受け、管理組合と町内会の双方数人ずつから成るプロジェクトチームを編成し、防災管理規定の見直し作業に着手しました。

現行の防災管理規定は「防火」に主目的が置かれ、防火管理者の業務ばかりが羅列されています。名実ともに「防災」のための規定とするために、管理組合と町内会が防災対策を合議する「防災会議」を常設機関として位置づけ、防災管理規定に書き込む方向でいます。

他マンションの成功体験を参考にする

防災会議の役割として、災害時に支援を希望する住民の把握（リスト化）と災害ボランティアの登録を盛り込みたいと考えています。これらは札幌市厚別区のマンション「パーク・シティ大谷地団地」（高畠茂樹理事長＝道管連副会長）の先進的な事例を参考にしました。

同団地は災害時の「要支援者」を「助け合いカード」として登録。災害時に救援活動に協力してもらえる人を「サポーター」登録し、両者をマッチングするしくみを2016年に導入しました。18年の胆振東部地震では見事に機能したと聞き、大いに刺激されました。

マンションの防災対策はソフト・ハードを杓子定規に仕分けするのではなく、管理組合・町内会・民生委員が連携し、マンションならではのコミュニティーの力が発揮されるように整えることが肝要なことも教えられました。パーク・シティ大谷地団地では震災後、住民の方々から「この団地に住んでいてよかった」という声が聞かれたそうです。防災に「完璧」はありませんが、胆振東部地震をモデルケースとし、同団地の成功体験に私たちも学びたいと思っています。

スカイハイツ麻生団地管理組合副理事長 山田寿彦

大規模修繕工事 給排水設備工事 パーカー技建工業株札幌支店 札幌市豊平区美園3条1丁目2番1号 電話011-821-4116 FAX011-822-0152	設備メンテナンス業務 給排水等工事 北海道テクノサービス(株) 札幌市北区北35条西8丁目1番20号 電話011-758-4030 FAX011-758-4090
--	---

お知らせ

当協会の副会長に今江敏明氏就任

4月22日（木）第1回理事会において、欠員になっていた（公社）北海道マンション管理組合連合会の副会長に選任されました。今江氏は、ザ・タワー中島公園管理組合理事長です。



管理組合
あれこれ

東・北地区情報交流会報告▶▶▶

令和3年3月23日、東・北地区の研修会がコロナ禍の中、感染防止策を講じ開催されました。出席者は10名で、各管理組合から課題についての取り組みについて報告をいただき、意見交換を行いました。

主な報告事項は下記の通りです。

1 共用部の高圧電力導入（A管理組合）

2019年（令和元年）、総会決議を経て専有部を除き導入。工事費500万円、年間105万円の電気料が37万円となり、65%の削減となりました。キュービクル式高圧受電設備の設置が容易か否かで工事が左右されます。工事日に6時間停電しました。

また、年1回点検のため停電が必要だが、小規模マンションには有効です。

2 管理費の通知請求（B管理組合）

管理会社がweb方式への変更を提案。現在は郵送で通知。

Web方式は、郵送コストの削減が目的で、管理人によるポスティングは個人情報保護の面から難しい。

3 立体駐車場・機械式駐車場の維持コスト（B管理組合）

錆止め塗装費や部品更新の費用が高騰しており悩ましい。

4 防災管理規定の見直し（C管理組合）

町内会の発議を受けて防災管理規定の見直し作業に着手。2019年9月6日に発生した北海道胆振東部地震の際、停電によりエレベーターが停止、断水しました。管理組合・町内会として組織的な対応ができませんでした。この反省から、両者合同の「防災会議」を規定に位置づける方向で検討しています。

マンションの老いと終活

○マンションの寿命

我が国の鉄筋コンクリート造（RC造）共同住宅は、関東大震災後の1926年～34年に東京や横浜で建てられた同潤会アパートが有名ですが、2013年までに全て取り壊されています。近年「目指せ100年マンション」という標語はよく耳にしますが、国内ではまだ100年もっているマンションはありません。

技術的にはRC造のマンションを100年使えるようにすることは可能と考えられますが、わが国では多くのマンションは、耐震性能不足や社会的機能老化などの原因で、それまでに取り壊されていくのです。取り壊された後は、建替えや更地にして敷地を売却することが一般的です。

これまでに建替えられたマンションは、計画中を含めて約300件（震災被害マンションを除く）と言われています。取り壊された件数に比べて多くはありません。敷地売却も「マンション建替え円滑化法」の改正で一定の条件のもとに4/5決議で可能となりましたが、いずれもハードルは低くありません。建物の軽量化や補強によって耐震性能を向上させるとともに間取りや設備などを一新して、新築同様に蘇らせる「リファイニング建築」という考え方もあります。いずれにせよ、お住いのマンションもいつかは終末を考えなければならぬ時がきます。

○終末を見通した長期修繕計画

管理組合がマンションの終末を検討する資料として、終末を見通した長期修繕計画作成が有効です。長期修繕計画は通常25～30年先までの建物設備維持管理に要する費用を算定し、積立金額など修繕会計の健全性を検討するためのものです。

終末を見通すとなると、場合によっては50～60年先までの計画が必要になります。その期間にマンション施設の維持に必要な大規模修繕、設備改修、耐震改修、断熱強化、サッシ更新、バリアフリー強化などを実施して100年マンションを目指すか、建替え、敷地売却もしくはリファイニングすることを前提とした計画とするかを決断する時期がきます。後者の場合は修繕等は現況維持のための必要最小限とし、建替えや撤去、リファイニングのための概算費用を算出して、修繕会計や組合員の少ない負担で賄える計画とすることが肝要です。

「先のことは知らない」ではなく、マンションの将来を考えるのは管理組合の責務ではないでしょうか。

技術相談員 広瀬茂樹

空き駐車場を外部貸し出しで活用

1 はじめに

札幌市中央区のマンションで、築24年、戸数123戸、駐車場は97台であるが、高齢の方が多く、交通の便の良い立地条件で利用者は減少しています。

2 空き駐車場を外部貸し出しの問題点

駐車場の賃貸料は管理組合の大きな収入源ですが、減少傾向にあり管理費の値上げを迫られるケースが多い。外部に貸したくても課税について明確な基準がなく、これまでは1台でも外部に貸せば全体が収益事業とみなされ、区分所有者の分まで課税されるというのが“通説”だったため、公にせずに貸すケースが見られました。

こうした中、平成24年2月に国税庁は、管理組合が空き駐車場を外部に貸す場合について、法人税の課税に係わる一般的な見解を示しました。それによると次の3パターンです。

- ① 区分所有者と外部利用者とは募集方法や貸出し条件に差がない場合は、収益事業として全収入に課税する。
- ② 積極的に募集せず希望者に臨時的に貸す場合は、非収益事業として全収入が課税対象外となる。
- ③ 区分所有者の希望があれば外部利用者は早期に駐車場を明け渡すなど、区分所有者の優先が明確な場合、外部に貸した部分だけに課税する。

※ 最も多いとみられる③では、利用者を募集する際、管理組合は大々的なPRを行えない。また、駐車場収入はあくまで管理費や修繕積立金の不足に備えるのが目的で収益を組合員に分配しないことが前提となります。さらに「外部貸出しを可能にする管理規約の改定」「管理組合会計と駐車場事業会計の分離」「税務署、道税事務所、市区町村への事業開始届」と「申告納税」が必要となります。

3 当マンションの決断

- ① 上記③で対応。ただし、直接募集する場合はPR方法などの制約から稼働率が上がらない恐れもあり、駐車場業者は募集の制約がないので駐車場97台のうち22台分を一括して業者に貸出す。
- ② 外部貸出しは駐車場用地のみとし、駐車場の設備費・運営・PR方法など

一切を業者に委託する形で複数の駐車場業者から提案と見積りを取りました。狙いは稼働率に係わらず毎月定額の賃料を得ることにありました。税金を除く手取りの収入は、直接貸した場合と遜色のない計画になりました。

③相見積りの結果、3年毎の契約更改のコインパーキングとし、貸出した駐車場用地の除雪は駐車場業者がすることで理事会と業者で合意ができたので総会に諮りました。

④総会では「駐車場はゆったり使いたい、外部の人が出入りするのが心配、使い慣れた駐車スペースを変わるのが嫌」などの反対意見が出ましたが、それでは「管理費の値上げになります」との説明で全員賛成になりました。

4 規約改正のポイント

国税庁の見解に基づき、次のように管理規約を改正しました。(条文は標準管理規約からの抜粋、アンダーラインの部分を追加)

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 駐車場が満杯状態で区分所有者等から駐車場利用申し込みがあった場合は、その申込日から1か月以内に駐車場を明け渡すものとする。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡、又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

ただし、駐車場に空きがある場合は、区分所有者以外のものや駐車場管理業者等にも駐車場使用契約により、使用させることができる。この場合の駐車場収入は、駐車場外部貸出会計で処理し、管理費会計や修繕積立金会計と区分して経理をしなければならない。

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。空き駐車場の収益事業の申告・納税

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者、駐車場管理業者等」をいう。)の第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

造園工事 施工及び設計監理業務 北 国 緑 化 (株) 札幌市東区北37条東16丁3番18号 電話011-781-8151 FAX011-781-9611	管理会社 二幸産業(株)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 FAX0166-26-2328
---	---

5 むすび

- ①税金面は課税所得（収入から必要経費を除いたもの）200万円位で税金（法人税、事業税、都道府県民税、市町村民税等）は課税所得の25%位が目安。格安な税理士の斡旋も行いました。
- ②空き駐車場の台数や立地などによって賃料は変わりますが、1～2台でも検討してみる価値はあります。また敷地内に第三者が立ち入るため、外部に貸す区画を集約し、入居者分と分離するなど、トラブル防止策を講じる必要もあります。
- ③この空き駐車場の活用事例は、地元の新聞でも紹介されました。
掲載記事を見たことで、他のマンションでも駐車場問題の検討・取り組みを始めたところもあります。

相談員 辻 信雄

相談業務のご案内（無料）

■札幌本部のご案内

❖ 窓口開設 本部事務所

電話相談は時間内随時、来訪による対面相談は事前予約となります。

(1) 一般相談 ・月曜～金曜（祝日除く） 受付時間 9時30分～16時30分

月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
馬場マンション管理士	渡部マンション管理士	福井マンション管理士	電話相談のみ（事前予約）		

(2) 技術相談 ・火曜日・木曜日（祝日除く） 受付時間 13時00分～16時30分

・6月、一級建築士相談担当者

1日(火)	3日(木)	8日(火)	10日(木)	15日(火)	17日(木)	22日(火)	24日(木)	29日(火)
伊藤	間口	広瀬	天谷	中田	伊藤	間口	広瀬	野口

・7月、一級建築士相談担当者

1日(木)	6日(火)	8日(木)	13日(火)	15日(木)	20日(火)	22日(木)	27日(火)	29日(木)
中田	伊藤	間口	広瀬	天谷	中田	伊藤	間口	広瀬

(3) 法律相談（弁護士対応）毎月第4水曜日、詳細事務局までお問合せ下さい。

(4) 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）は、事務局までお問合せ下さい。

■旭川常設相談

6月10日（木）・6月24日（木）・7月8日（木）・7月22日（木）

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 平川 登美雄
編集責任者 事務理事 高畠 茂樹

ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

