

令和5年(2023年)2月28日発行

第145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



第4回北海道管理講習会開かれる（札幌市）

北海道と札幌市、公益社団法人・北海道マンション管理組合連合会（道管連）が主催する令和4年度の第4回管理講習会が1月19日（木）、市内のかでる2・7で開かれ、25管理組合から35名、企業から5社5名が参加しました。

道管連の高島茂樹会長はあいさつの中で「国のマンション管理適正化法が改正され、札幌市は目標や施策等を定めた推進計画を具体化する作業に入っています。2月にはパブリックコメント（市民意見公募）を実施しますが、この結果についての検討および認定制度に関わる課題を検討する委員会を開催すると聞いており、より良い制度につながるよう期待します」と述べました。（次頁へ）



第 145 号 目 次	○第4回北海道管理講習会	1P
	○旭川支部セミナー「マンションの劣化事例」	2P
	○東・北地区協議会、厚別・白石地区協議会	3P
	○窓リフォームの補助金受付3月下旬から	4P
	○「知って得する」シリーズ	5P
	○大規模修繕 タワーマンションでは（下）「ドローンの活用」	6P
	○「理事長の知恵袋」事務職員の採用	7P
	○新規入会の正会員ご紹介	7P
	○一般相談員、技術相談員の業務のご案内一覧	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

講習会の第1講 「札幌市のマンション管理適正化推進計画の策定」

講師：札幌市都市局市街地整備部住宅課長 松本 丈史氏

松本課長は「国の認定基準17項目のほか、札幌市は適正化に向けた『指針』として独自に「留意が求められる事項」を設定しました」とし、以下の留意事項を挙げました。

- 長期修繕計画策定のための5年程度ごとに調査・診断を行う
- ロードヒーティング等の費用削減
- 管理組合ポスト等の窓口設置
- 防災のための規約作成や居住者名簿の作成
- 耐震改修や建て替え等の検討
- 外断熱改修や再エネ導入など省エネ対策

また、適正化法に基づき管理組合等に対する助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安として、特に長期修繕計画の作成と見直しについては市の独自基準として①長計が作成されていない、または見直しがされていない②計画的な大規模修繕工事の実施時期に達しているが、合理的な理由もなく同工事等が行われていない、の2点を強調。

一方、“認定マンション”に対し住宅金融支援機構による融資金利の引き下げや、積立債券の「すまい・る債」の利率上乘せなどの優遇措置が講じられるメリットを挙げました。



高畠会長



松本住宅課長

講習会の第2講 「役員成り手対策・高齢化対策&組合員名簿、入居者名簿の管理」

講師：道管連 相談員 福井 利勝氏

マンション管理認定制度にも関係してくる各テーマに分けて具体的な対策・事例を紹介。さらに認定を受けるに際し管理組合として留意すべき事柄や、事前に準備すべき名簿作成のポイント、個人情報扱い等を解説しました。以下は要点です。

- 成り手不足になる前にやることは、役員報酬と役員辞退金の設定、管理組合役員向けの賠償保険の加入、組合活動の積極的なPR、コミュニティ活動の奨励、若い世代の家族に魅力的な住環境の整備などがある。役員報酬は市内のマンションの7割近くになったと思われる
- すでに成り手がなくて困っている場合は、役員資格要件を配偶者や1親等の親族に広げ、内部居住要件を削除する。ただし、住民総会で住民の代理として承認された理事以外のものが、理事会に代理出席するのは原則、適当でない
- 又、理事長等の職務軽減のため別に事務職員を短時間採用することで理事定数の削減も図れる
- 管理組合は、名簿取扱いに関する細則を制定する

旭川支部セミナー「マンションの劣化事例」

旭川支部（水島能裕支部長、54管理組合）は1月15日（日）、旭川市勤労者福祉センターで講師2名を招いてセミナーを開催、35名が参加しました。以下は講演の概要。

「マンション管理適正評価制度について」 講師：一般社団法人マンション管理業協会 中村慎志調査部次長
各自治体の「マンション管理認定制度」の認定項目には、「30年間の長期修繕計画」や「修繕積立金の金額（最低170円/㎡）」、「組合員名簿・居住者名簿の1年に1回以上の確認」など16項目があり、そのすべてに○がつかなければ認定されません。更新は5年ごとになります。

国の認定制度に対して、管理会社の団体である「マンション管理業協会」では、「管理適正評価制度」を定めています。国の制度よりも多い30項目にわたり、○か×かではなく、その合計点で、6段階で評価します。結果はインターネットで公表します。

2019年の調査では、45%が大規模修繕の資金不足と答えています。マンションが自らの管理がどの程度か自覚し、不十分な点の改善につながることができます。1年ごとの更新で改善点がすぐわかるようになっています。

「マンションの構造と劣化事例」 講師：道管連 相談員 間口 和博氏

（道マンション管理士会副会長で構造設計専門の建築士）

旭川市内の築48年の会員マンションで、「片持ちスラブ」のベランダ全体が外側に向けて斜めに下がってきた事例を聞きました。応急措置として、木の柱5本で支えているが、なぜこのような事態になったのか。原因は、

建築時の鉄筋の位置取りの欠陥やベランダ防水が不十分だったのではないかと考えられます。

コンクリートはセメントに対する水の比率が小さい方が望ましい。必要な水の量はセメント量の多くても40%以下とします。最近はいよ混和剤が出ていて、加えると劇的に変わります。鉄筋コンクリートの耐久性は、コンクリートのかぶり厚さ3cm+1cmとすることが重要。セメント（カルシウム）の多い方がコンクリートの中性化を防ぎ、鉄筋の錆びも防ぎます。

耐震性が最も良いのは、壁式構造です。超高層マンションは柱と梁のラーメン（枠組み）構造で開口を多く確保でき設計の自由度が高く、揺れに対しては鋼接合で粘り強く耐えることができます。

鉄筋コンクリートの建物の寿命は、人間が決めたものです。構造体の劣化が取り壊しの理由である事例は少ないといえます。取り壊しの主な理由は経済性や建物機能の不整合などによるものです。

2011年の調査で、建物の平均寿命は、木造共同住宅50年、鉄筋コンクリート共同住宅54年、となっています。（出典：建築雑誌2020年12月号「建物の寿命と価値」小松幸夫早大名誉教授）

ただし、ここでいう共同住宅は賃貸・給与住宅が大部分を占め、マンションのみを取り出すと、平均寿命はこの結果よりかなり長くなると予想されます。

老朽化問題への対応の調査で、築40年以上のマンションでも「老朽化問題の議論を行っていない」「議論はしたが具体的な検討にいたっていない」が過半数を占めています。そもそも「建物取り壊し敷地売却」の項目がありません。（日経アーキテクチャ2022年7月28日）

結露は、空気中の水蒸気が冷たいモノ（ガラス・アルミサッシ）に触れて水滴となって付着する現象ですが、結露がコンクリートのスラブ（床と天井兼用）の小さなひび割れから、階下へポタポタと漏れるマンションもあります。古いマンションのスラブは15～18cmと薄いものです。

東・北地区協議会を開催

東・北地区協議会（岸 明男会長、38管理組合）は11月19日（土）、北区のエルプラザで7組合9名が参加して情報交流会を行いました。

道管連の2022年度マンションアンケート調査結果から

岸会長は「多くの管理組合で居住者と建物の高齢化、役員の成り手不足の課題を抱え、年々深刻化している。お互いの意見交換を通してその課題解決に向け知恵を絞りたい」とあいさつし、行政委員会が6月に行ったアンケート調査から見えた問題点を解説しました。

同調査に関連して、岸会長から国内大手の管理会社で管理委託費等の値上げに応じないことを理由に撤退する動きが市内で相次いでいるとの指摘があり、東・北地区でも情報収集に努めていくとしました。

管理上の悩み事を事例発表

他の出席者からは、有料の屋内駐輪場で他の居住者の自転車に貼られた登録シールを自分の自転車に付け替えたり、いたずら目的からかシールをはがす事例もあり警察署に届け出たこと、ベランダから設置禁止の太陽光パネルを撤去するよう求めたこと、駐車場で危険な運転を行った高齢者が理事会の注意喚起により免許証返納に至ったことなどが紹介され、トラブル解決に向け意見が交わされました。

白石・厚別地区協議会を開催

白石・厚別地区協議会（伊藤正秀会長、42管理組合）は12月10日（土）、厚別区のアーキシティホテルで4組合11名が参加してセミナーと意見交換会を開催しました。

セミナーでは「施設設備の老朽化と長期修繕計画の作成」をテーマに、道管連の渡部幸雄相談員が具体例をQ&A方式で解説。出席者は日ごろの管理運営の悩みなどを情報交換しました。

「まとめ発注で共通経費の節減を」

渡部相談員は「工事費の値上がりなどから資金不足に陥っている管理組合が増えていきます。設備の補修もバラバラに発注せず、共通経費が余分にかからないようにまとめ発注を心掛けたい」と強調。融資を受ける場合も、例えば全期間固定金利型で耐震工事を行うことで一定程度の金利引き下げが可能な住宅金融支援機構のリフォーム融資の活用などを挙げました。

また、預金保護のペイオフ対策として銀行の決済性預金や、融資面で有利とされる同支援機構の「マンションすまい・る債」を運用先として利用する組合も増えており、それぞれ20.1%、15.5%にのぼると述べました（2018年度国交省マンション総合調査）。

補助率1/2相当の窓改修工事補助金制度が3月スタート

令和4年度補正予算で国土交通省・経済産業省・環境省の3省合同1000億円の大型補助金事業が開始されます。内容は下記の通りです。

【補助金名】 先進的窓リノベ事業

【補助率】 窓改修工事費の1/2相当（上限：1住戸200万円）

【補助対象】

- ・高性能な断熱窓のリフォーム工事
- ・性能は本事業で定めた性能を有する商品（各メーカーが事前に本事業に登録し認定を受けた商品）
- ・外窓交換（カバー工法）、外窓ガラス交換、内窓設置のどちらも対象
- ・既設マンションであれば築年数は問いません
- ・足場工事費は除外です

【補助申請】

- ・補助金申請者は施工会社
- ・補助金は施工会社に入金
- ・申請は工事完了後
- ・令和5年3月下旬から申請開始、年内の予算上限に達するまで

窓改修工事の補助金はこれまで国土交通省と環境省で実施してきましたが、従来の補助率が1/3、環境省補助金では上限が1住戸15万円であったのに対し、今回の補助率は1/2相当で上限も1住戸200万円とかなり大きくなっています。

また、建物条件で新耐震基準を満たさなくても申請が可能です（築年数に関係なく申請が可能）。本事業は補正予算での実施なので次年度以降も同様な補助金が予算化されるかは不明です。

外窓交換は管理組合の総会決議も必要になり、かなり時間的な制約がでてきますので計画を早めに進める必要があります。内窓を交換したいという専有部の住戸の方は個人でも申し込むことができます。

合同問合せ窓口：TEL 0570-200-594

資料提供 （一社）マンショントータルサポート TEL 011-215-9493

（広報委員会）

給排水等管工事 (有)エルム設備 恵庭市戸磯573番9 電話0123-35-3600 FAX0123-35-3611	給排水等管工事 新日章(株) 旭川市永山14条3丁目4番25号 電話0166-26-0808 FAX0166-26-0809
一般建設・電気設備工事 (株)エコプラン 北見市西三輪4丁目696番地5 電話0157-36-3357 FAX0157-36-8088	塗装工事 (株)三洋 旭川市工業団地4条2丁目3番5号 電話0166-36-4741 FAX0166-36-4519

【質問】 総会は夫婦で出席してもいいですか

【答】 本来は区分所有者でない一方の者は出席資格がありません。しかし、マンションの管理組合の総会は親睦的要素もあり、全くの第三者ではありませんので、議長が議事進行に支障ないと認めれば、区分所有者の補助者、介添えという意味で出席を許すことができます。



相談員 渡部幸雄

議決権は当然、区分所有者にあり、また、議事進行に支障をきたすようであれば、議長は発言を禁止したり、退場を命じたりすることができます。

【質問】 監事が出席しなくても、理事会は開催できますか

【答】 理事会は、理事をもって構成する（標準管理規約51条1項）とあります。そのため、監事は構成員ではありません。また、理事会は招集手続きを経た上で、理事の半数以上が出席すれば開くことが可能であり、監事が出席しなかった事は、理事会における決議等の有効性には影響しない（標準管理規約41条関係コメント②）とされています。監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない（標準管理規約41条4項）とありますが、監事が出席しなかった理事会における決議等は、無効とはなりません。

【質問】 総会で「委任状」「議決権行使書」が両方提出された場合は

【答】 どちらを優先するかは本人に確認しますが、確認できない場合は、より明確な意思表示である「議決権行使書」を優先して取り扱います。また「委任状」「議決権行使書」が提出されていても、本人が出席した場合は、本人の総会での賛否を優先して扱います。

【質問】 総会の議事録に押印は必要ですか

【答】 総会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び総会に出席した区分所有者2人がこれに「署名」しなければなりません。従来は「署名押印」とされていましたが、デジタル社会形成整備法により押印主義を廃止する法改正が行われたため、単に「署名」で足りるものとされました。

【質問】 総会の議事録を作成しない場合はペナルティはありますか

【答】 総会の議長は「議事録の作成義務違反」として20万円以下の過料に処せられます。また、議長が議事録に署名しない場合も20万円以下の過料に処せられます。(区分所有法71条)

内装・外装等	昇降設備等設置工事
ミサワホーム北海道(株)リフォーム事業部	フジテック(株)北日本支社 旭川営業所
札幌市白石区東札幌2条6丁目8-1 電話011-822-0300 FAX011-841-9548	旭川市宮下通り9丁目766 キタノビル 電話0166-23-1962 FAX0166-23-6002

管理組合
あれこれ

大規模修繕 タワーマンションでは… (下) 「ドローンの活用」

第142号の(上)で詳述の通り、40階建ての当マンションの大規模修繕は2022年2月に着工し、12月に完工しました。この2年前に事前の建物診断を行い、外壁等の劣化が思いのほか進行していないことが分かり、着工を1年延ばして築16年目での修繕となりました。

結果的に用意した工事費3億1460万円(以下税込み)は、外壁タイル補修で約300万円を余したうえ、予備費の944万円も手付かずになりました。1年でなく2年延期していれば資材等高騰の荒波をかぶっていたことでしょう。

ドローンの高精度赤外線カメラで外壁の不具合を診断

外壁タイルの一部が工場パネルに組み立てるプレキャスト工法だったことも幸いしましたが、管理組合役員が目にしたのが建物診断でのドローンの活用。普段、確認しづらい高所の外壁はドローンを使って4Kの高精度な赤外線カメラで外壁の不具合を確認しました。

タイルが太陽の放射熱で温められると、内部のコンクリートへ熱が伝わりますが、タイルに浮きがあると熱が伝わりにくくなり、浮き部分の温度が高くなります。この表面温度の違いを赤外線測定し、浮きを検出します。

費用・日数少なく、打診のスキル、高所作業のリスクも無いメリット

道内では凍害により外壁が傷みやすいといわれるものの、法令による規制や高度な操縦スキルが要求されることからドローンによる外壁点検が広がらなかったのですが、昨年4月施行の改正建築基準法で、ドローンによる赤外線調査が明文化されたことも追い風になっています。

最大のメリットは、足場を組む必要がないので費用も日数も半分程度ですむこと、次いで通常の打診調査だと診断士の熟練度に左右されるが、赤外線カメラではスキルに関係なくデータを取れるうえ、リスクのある高所作業もない。

外壁構造が複雑なマンションほど効果を発揮

当マンションの建物診断費用は308万円。赤外線カメラは補助的に活用したため費用削減効果はあまりなかったのですが、実際の欠損タイルとの差異はほぼなく、正確さも証明されました。

診断を行った管理会社大和ライフネクスト(株)によると、「道内は普及しておらずドローン自体は東京から運んだが、全面的に赤外線カメラに頼れば費用は百万円近く安くなった可能性があります。タワーマンションだけでなく外壁の構造が複雑なマンションほど効果を発揮します」という。

(ディーグラフィート札幌ステーションタワー管理組合 石田悦郎)



大規模修繕工事かし保険 (株)住宅あんしん保証 東京都中央区京橋1丁目6番1号 三井住友海上テブコビル6階 電話03-6824-9440	機械警備、防災グッズ等販売 (株)全日警札幌支社 札幌市北区北7条西1丁目2-6 NCO札幌10階 電話011-716-0815 FAX011-716-0818
管理会社 (株)タクト 札幌市中央区北1条西16丁目1-16 札幌レジデンス知事公館303 電話011-688-8088 FAX011-688-8044	管理会社 サン総合管理(株) 札幌市中央区南7条西5丁目289-54 電話011-531-5547 FAX011-532-6409

Q ずっと自主管理で管理組合を運営していますが、これまで会計や議事録作成を担ってきた理事会役員が転居したため、慣れていない役員に大変負担になっています。ただでさえ役員に成るのを嫌がられているのに将来が心配です。

事務経験のある外部の方をお願いする手があります

A 自主管理のマンションは意外に多く、経費節減というメリットがある半面、組合員の高齢化に伴って専門性がある程度要求される業務は継続が難しくなります。

現在、自主管理を行っている所は分譲マンションの2割程度といわれます。札幌市と近郊には約4000あるので約800の比較的小規模のマンションでは清掃や管理員業務を含めさまざまな苦勞をされていると思います。

とりわけ会計や理事会と総会の議事録作成は多くの組合で理事長が担い、結果的に役員の成り手不足の一因になっているようです。

しかし、妙案が無いわけではありません。その1つは役員の資格要件の緩和です。区分所有者と同居の配偶者、1親等の親族が管理規約の資格要件になれば規約改正をしてください。中には会計や会議録の作成が得意な方がいるかもしれません。

2つ目は外部専門家を役員として採用・選任することです（標準管理規約第35条2項）。専門職なのでそれなりの費用が発生します。

役員の数削減も可能です

3つ目は事務職の設置です。標準管理規約第38条1項の2で理事会の承認を得て職員を採用することができます。

役員や一般組合員でなくても構いません。月に1～2回程度のお手伝いですが、理事長や理事の負担軽減には効果があります。負担が軽くなれば理事の定数削減も可能になります。試してみる価値はあります。
(広報委員会)

始めまして

新規入会の正会員

ロジェ・セラ5条通り管理組合 旭川市5条通18丁目804番地
ラピスヒルズ澄川管理組合 札幌市南区澄川4条1丁目71-24
グランアビテ福住管理組合法人 札幌市豊平区福住2条1丁目5-5

ブランド札幌中島公園管理組合

札幌市中央区南13条西5丁目1-12 山内 幸夫理事長 110戸 築7年

入会の動機

築10年目を前に各種法的保証が期限を迎えるにあたり、現状を見直し分析することで将来の修繕計画や資金繰りを多方面から検討するためです。

今後は貴会員や行政、各業者の皆さまと大きな土俵の中で知恵をお借りしながら妙案を創り上げていきたいと思っております。



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 午前9時30分～午後4時30分

月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
大杉マンション管理士	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）受付窓口 13時00分～16時30分

・3月、一級建築士相談担当者

2日(木)	7日(火)	9日(木)	14日(火)	16日(木)	23日(木)	28日(火)	30日(木)
中田	天谷	伊藤	間口	野口	中田	伊藤	間口

・4月、一級建築士相談担当者

4日(火)	6日(木)	11日(火)	13日(木)	18日(火)	20日(木)	25日(火)	27日(木)
天谷	中田	伊藤	間口	野口	中田	伊藤	間口

(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

3月9日（木）・3月23日（木）・4月13日（木）・4月27日（木）

○一般・技術相談は下記の通りです。

一般相談

マンションの管理運営に関する相談

マンション管理士が
ご相談に応じます。

月～金曜日
9:30～17:00

法律相談

マンションに係わる
法的な相談

札幌弁護士会所属の弁護士が
ご相談に応じます。

毎月第4水曜日
14:00～
要予約

技術相談

建物設備、修繕、
大規模修繕などの相談

一級建築士が
ご相談に応じます。

火・木曜日
13:00～17:00

分譲マンション

維持管理・建替え等の相談

・道管連(窓口)
・札幌市(担当)
・札幌市以外北海道(担当)

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 高 島 茂 樹
編集責任者 副会長 石 田 悦 郎 ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

