

平成25年10月24日発行

第98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

マンション管理基礎セミナー函館市で開催された

函館市：サン・リフレ函館会場で9月7日（土） 参加者30名

主 催：北海道・函館市・（一財）函館住宅都市施設公社

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

（公社）北海道マンション管理組合連合会

後 援：（公財）マンション管理センター 北海道新聞社

主催者の（一財）函館住宅都市施設公社企画管理課 課長 宇野隆司氏の挨拶で開始された。

セミナー 第1講 『マンションにおける防犯について』

講 師 函館工業専門学校 助教授 永家 忠司 氏

第2講 『耐震診断に関する法改正の概要について』

講 師 函館マンション支援センター協賛会員
（有）川嶋建築総合研究所 所長 富田 司 氏

第3講 『マンションの最新壁塗装に関する情報について』

講 師 函館マンション支援センター協賛会員
関西ペイント（株） 課長 大平 洋 氏

講師3氏の講演が13時35分から休憩15分を挟んで16時15分まで、盛況裡に終了された。



第 98 号 目 次	● マンション管理基礎セミナー函館市で開催された	1 P
	● 「老朽マンション建て替えや売却を促進」国土交通省/道が調査 耐震基準11月から法改正「努力義務」となる	2 P
	● 違法貸しルーム問題	3 P
	● 平成25年度 北海道アパ・マン防犯連絡協議会開催	4 P
	● 消費税増税10月以降の契約税率経過措置	5 P
	● 白石・厚別地区協会長杯パークゴルフ大会/道民の集い 安心・安全なまちづくりの日	6 P
	● 第27回 暴力追放総決起集会・パレード/消防法も適用される 消防法第8条 防火管理者選任	7 P
	● 相談業務のご案内/旭川支部だより/新規会員紹介	8 P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

『老朽マンション建て替えや売却を促進』—— 国土交通省

8月29日国土交通省は、老朽化マンションの建て替えや解体時に区分所有者全員の同意が必要とする現在の要件を来年度から8割程度の要件とする緩和案方針が浮上している。

全国約590万戸のマンションのうち、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられたのは約106万戸ほど、震度6以上で倒壊する危険性が指摘されている。

現在のマンションを棟ごと売却して別の場所に住み替える場合、所有者全員の同意が必要。同じ場所での建て替えは所有者の5分の4以上、改修は4分の3（耐震改修は2分1）以上の同意で行える。

国交省は「マンション建て替え円滑法」に基づき、権利変更の手続きをスムーズにしたり、売却時の所得税免除などの優遇措置を講じたりしてきたが、「解体の要件が変わらないと根本的な改善は難しい」（国交省幹部）と判断した。

国交省は不動産登記時の登記免許税免除の延長や、不動産取得税の軽減なども2014年度税制改正要望に盛り込んだ。

道が調査 **耐震基準** 11月から法改正「努力義務」となる

旧耐震基準では、1968年の十勝沖地震などを踏まえ「震度5強程度の地震に耐えうる」構造を求めていたが、1978年の宮城県沖地震をきっかけに1981年、新耐震基準に移行した。同年6月1日以降の建築確認が適用された建物には「震度6強～7の地震でも倒壊しない」ことが求められている。

道が今夏に実施したマンション管理組合の課題把握アンケート調査の中で、旧基準の下で建てられた築32年以上のマンションの管理組合は全道で約300組合あるが、そのうちの286組合から回答を得た。

「耐震診断を行っていない」227組合で79.4%が答えた。理由は「これまで考えたことがなかった」40.1%で最も多く、「不安があるが、予算がない」38.3%あった。「悪い結果が出るのが怖い」4.4%、「どこへ頼めばいいかわからない」が3.1%あった。

政府はマンションなどの共同住宅にも強制力は弱い診断や改修を促す「努力義務」を設けるとしている。

11月施工の改正耐震改修促進法は、集合住宅で耐震改修を行う場合の住民の決議要件が緩和され、これまで必要だったとされた「4分の3以上の賛成」から「過半数の賛成」があれば工事が行われるとされている。

札幌市の補助の場合、耐震診断で1棟あたり150万円を上限に費用の3分の2まで。

改修は同3,500万円を上限に費用の15%にとどまる。

これまで分譲マンションで改修補助を申請された件数は0件。

道建設部は「大規模災害に備えるためにも診断の重要性について啓発を勧めたい」としてセミナーを開き補助や低金利の融資制度を紹介する考えとしている。

リフォーム工事・建築塗装・防水工事

(株) 大島塗装店

札幌市西区発寒3条2丁目4-18
電話 011-663-1351 FAX 011-664-8827

給排水・衛生・空調設備工事

(株) ダンテック

札幌市東区北19条東7丁目3-25
電話 011-742-5582 FAX 011-702-7919

違法貸しルーム問題

専有部分改修申請時、特定行政庁が建築規準法を判断

間取りを細かく区切り、本来1つの住戸を複数に区切り貸し出すハウス化の問題に対して国土交通省は9月6日、「違法貸しルーム」問題で管理組合がとるべき対応策等をまとめ関係団体に通知した。

道マンション連合会通信97号7月30日付けの記者会見で「違法都道府県等に情報収集や違法物件の検査等をおこなった件」の質問に是正を求めると回答された。太田昭宏国交大臣が示されたことによるものだ。

専有部分改修申請時、特定行政庁が建設基準法違反を判断するようにし、違反があった場合、管理組合は着工前に工事の申請を不承認にできる。

建築指導課が示す、1部屋を間仕切壁で狭く仕切り、多人数が居住できるような仕組みを指す。

貸しルームを「寄宿舍」、各区画を「居室」とみなし、採光や間仕切壁等の規定が適合しない場合は違反建築物と判断している。

標準管理規約では専有部分改修の際、理事長への事前申請が必要。使用細則で申請内容と異なる工事の場合、現状回復等を請求できる規定が設けられているケースが多い。特定行政庁は相談要請を受けたときは工事内容を調査し、建築基準法違反に関する情報を提供する。

管理規定に専有部分の修繕における申請、承認ルールが規定されていない管理組合に、こうしたルールを管理規約に設けるよう促すと共に、承認規定設定済みの管理組合には管理規約や細則に申請不承認の事由として「建築基準法違反」を明記しておくことを勧めている。

道内での、連合会として各管理組合からの情報を得ていないが特定行政庁の連絡先はマンション管理センターで確認できる。

9月25日 違法貸しルーム 国交省調査

国土交通省は是正指導状況を発表された。8月30日現在、国や地方公共団体に通報され、調査対象物件は730件。特定行政庁による立ち入りなど調査中506件。建築基準法違反があり、是正指導中は154件で、建築基準法違反は全体の37.7%。同違反なしは9件あった。

都道府県別で、調査対象件数は東京都に集中658件(90.1%)。神奈川県、埼玉県、大阪府の順。北海道は数字上記載はあがっていないが、専有リフォーム申請書には充分検証し納得できないときは特定行政庁に相談が肝要かと思えます。

冷暖房・空調・給排水・防火設備、施工

恒 完 工 業 (株)

札幌市中央区北4条西12丁目

電話 011-261-8356 FAX 011-271-3692

建築ガラス・フィルム施工販売

(株) ワタナベガラス

札幌市白石区中央3条3丁目1-39

電話 011-811-1271 FAX 011-811-1650

平成25年度 北海道アパ・マン防犯連絡協議会開催

25年 9月26日北海道警察本部 8階視聴覚室で開かれた

当協議会においては、アパートやマンションなどの防犯環境の向上を図り、居住者の防犯意識の高揚に務め、空き巣などの犯罪被害を未然に防止し、安全で安心な地域社会の現実に寄与することを目的として、これまで会員間の相互交流と意見交換を通じ、防犯に必要な知識の習得に努めてまいりました。

しかしながら、共同住宅に侵入する事件や駐車場における車両被害の事件が後を絶たないなど共同住宅をめぐる犯罪情勢は依然として厳しい状況にありますと瀬尾野嘉明会長（公益社団法人マンション管理組合連合会会長）より挨拶された。

北海道警察本部生活安全企画課長の斎藤教彰氏の来賓挨拶のなかで、昨年は防犯全体では12%の減少であるが手口の巧妙さが目立ってきているとの挨拶があった。

協議事項では、参加8団体の内3団体、以下の法人及び名称の変更報告がされた。

「新」	「旧」
公益社団法人北海道マンション管理組合連合会 一般社団法人北海道共同住宅協会 一般社団法人マンション管理業協会北海道支部	社団法人北海道マンション管理組合連合会 社団法人北海道共同住宅協会 社団法人高層住宅管理業協会北海道支部

研修会 活動報告事例

マンション連合会だより、平成24年第89号「防犯カメラについて考える」平成25年第92号「防犯対策」が広報誌のなかで活動されている事が紹介された。

犯罪被害に遭わないために 北海道警察本部生活安全企画課係長 梅田秀典氏

～住民が安心して生活できるアパート・マンション管理のすすめ～

の講話がなされた。

共同住宅における防犯カメラの設置について

北海道防犯設備士協会 理事 佐々木清治氏から防犯カメラのシステムで、効率のよい設置例の説明、マンションでの防犯カメラ導入理由、DVR映像抽出方法（旧、新機種）操作と扱いについて、防犯カメラの基礎と種類、運用方法についての説明があった。

カメラの種類

ドームカメラ、BOXカメラ、屋外カメラ、PTZカメラがあり、このほかにネットワークカメラ（WAVカメラ・IPカメラ）等があり、取付場所によって効果率を選択し取り付ける。アナログとデジタルの機能や性能性の説明があった。説明のなかで安全鍵（CP）の普及についても分譲マンションの場合は管理規約や価額の点でも考慮するところがあると思うにとどめた。

（CP錠とは、警察庁、国交省、経済産業省等の試験に合格し防犯性能の高い錠のこと）

外窓・内窓設計、施工・網戸、販売 (株) トータル・ユニット 札幌市西区西野3条9丁目13-1-103 電話 011-215-7250 FAX 011-251-7251	マンション管理・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6階 電話 011-231-2747 FAX 011-222-3895
--	---

消費税増税10月以降の契約税率経過措置

消費税率の引き上げに伴い、10月1日以降に契約し2014年4月1日以降完成工事は、引き上げを待たずに8%の税率を適用。税率5%で10月1日以前に契約した14年4月1日以降完成工事で、10月1日以降に設計変更をする場合は、増額分に限って8%の税率が適用される。

さらに、経過措置を適用して税率8%で契約した工事でも、前払い金と部分払い金は5%の税率で支払い、税率の差額は完成時にまとめて支払うようになる。

すなわち、10月1日以降に契約しても14年4月1日以前に完成する工事には適用されない。10月1日以前に契約した工事は、原則として税率5%のままだが、10月1日以降に設計変更をして請け負い代金などを増額する場合は、増額分に関し税率8%契約となる。

また、10月1日以降に契約して14年4月1日以前に完成する工事でも、工事の延長で完成が14年4月1日以降にずれ込むと、工期延長の責任が発注者にある場合は、請負代金の全額に税率8%が適用され、変更後の引き渡し日に差額の3%分を支払うことになる。しかし、受注者の責任で延期した場合は、税率5%のままとなる。

これからの工事発注について計画性をもって参考にして検討されればと思います。



住宅を取得した場合の経過措置

消費税が2014年4月1日に5%から8%に、2015年10月には10%に段階的に引き上げとなる予定だ。住宅を取得した場合は新たな税率が適用されるのは、住宅の引き渡し時点が基準となる。そのため、2014年3月末までに住宅の引き渡しを受けていれば、従来の5%の税率が適用だが、4月以降の引き渡しは新税率8%が適用される。

税率引き上げの半年前の契約、今年の場合9月30日までに契約された住宅は、来年4月以降になっても税率は5%となる経過措置がとられる。また、同様の措置は2015年の引き上げ時にもとられる。

住宅ローン減税は

現在、毎年末の住宅ローン残高の1%が10年間で最大200万円、所得税・住民税から削除されるが、来年4月から消費税率の引上げにあわせて、控除の上限が400万円になる。住民税の控除も9.75万円から13.65万円に拡充される。

控除を受けるには、住宅の床面積が50㎡以上、借入金の償還期間が10年以上という条件であるとされている。



外壁改修・防水・塗装 大規模修繕工事

フクタカ工業(株)

札幌市豊平区西岡2条1丁目1-46

電話 011-856-4622 FAX 011-856-0130

給排水、衛生、空調設備、消防設備

池田暖房工業(株)

札幌市北区北12条西3丁目8番地

電話 011-726-1152 FAX 011-726-1150

白石・厚別地区協会長杯パークゴルフ大会

地区協議会会長 伊藤 正 秀

第8回パークゴルフ大会が9月3日（火）

のっぽろパークゴルフ場（南コース）で早朝から開催された。

平成18年度からマンション居住者の親睦と交流を目的とし、今年で8回目の開催が行われた。当日は曇天でしたが、14管理組合61名の参加者があり、和気あいあい大いにプレーを楽しみ盛会裡に終了することができました。

競技方法 ① 36ホール ストロークプレー
② 男女別個人戦

表彰 男性 優勝、準優勝、3位から10位、以下5位毎に飛び賞。
女性 優勝、準優勝、3位から7位、10位以下5位毎に飛び賞。
特別賞 ホールインワン賞、ラッキー賞。
参加賞 参加者全員。

【上位入賞者】（敬称略）

★男性の部

優勝	大麻コーポ管理組合	金子 宏	101
準優勝	パークシティ大谷地団地管理組合	坪田 俊一	104
第3位	シティアベニュー団地管理組合	本川 俊作	106
第4位	パークヒルズ北広島団地管理組合	松田 信市	108
第5位	コロナード北郷管理組合	溝江 和範	109

★女性の部

優勝	パークヒルズ北広島団地管理組合	徳田 珠理	108
準優勝	パークシティ大谷地団地管理組合	林 清子	109
第3位	リトム札幌大谷地管理組合	長尾 洋子	110

道民の集い 安心・安全なまちづくりの日

平成25年10月11日
かでの2.7で開かれた

主催 北海道犯罪のない安全で安心な地域づくり推進会議

北海道・北海道警察・北海道教育委員会が「安全・安心どさんこ運動」の普及促進を図ることを目的として、「道民の集い」が開催され、各団体から500名が集いに参加された。

配偶者暴力・児童虐待・高齢者虐待・ストーカー・いじめ・孤立死など、現実の社会には様々な問題が起きている。これらの問題は、人の生命・身体への危険が潜む重大な事故につながる恐れもあり、地域の絆をより強め、地域コミュニティ機能を向上させ、犯罪の無い地域を目指す、

道民運動 STEP1「あいさつ」 STEP2「みまもり」 STEP3「たすけあい」を目指す集いでした。

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

都市ガス事業、機器販売、施工

北海道ガス(株)

札幌市東区北5条東5丁目1番地
電話 011-750-3010 FAX 011-750-3012

第27回 暴力追放総決起集会・パレード

10月10日 14:00から中島公園広場の中島児童会館前で40隊編成、1,200人参加で暴力追放趣旨、「私たちは、暴力団の存在を許さず、社会から一切の暴力を追放して安全で安心な北海道を実現するため、道民総ぐるみによる暴力追放運動を展開する」。

主催は公益財団法人北海道暴力追放センター・札幌地区暴力追放センター協議会、後援は北海道・札幌市、の挨拶があつて今年で第27回目の集会パレードが開始された。

公益社団法人マンション管理組合連合会も毎年参加し、今年も事務局・役員・会員を会わせて30名程参加している。

私たちは、北海道暴力団の排除の推進に関する条例の趣旨にのっとり、社会から暴力団を断固排除するため、全道民と連帯しながらこれ以上に力強く、暴力追放運動を展開することをここに宣言する、と参加者一同で宣言された。



中島公園から札幌駅前通りを北進し大通り4丁目広場へ1.2kmを行進。沿道の市民に暴力追放運動に理解と協力を求めた。

消防法も適用される

消防法第8条 防火管理者選任

マンション標準管理規約に規定されていない規約があります。

消防法第8条に50人以上の住人がいて延べ面積が、500㎡以上は甲種防火管理者を選任することになっている。防火管理者は、マンションの消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練実施、消火活動上必要な設備の点検及び整備等々がその業務として規定されている。消防法第44条では「防火管理者の選任の届けを怠った者」は、罰金30万円以下又は拘留と定められている。

もし、管理組合の中から防火管理者を選任する規約にすることで防火全般を担当する主要管理者をおく必要があります、できない場合は組合員以外から委託することもできる。

除 排 雪 業

(株)トラストジャパン

札幌市白石区栄通3丁目3-4 太田ビル2階
電話 011-855-2001 FAX 011-855-2002

カメラ付インターホン、防犯カメラ工事

アイビイ通信(株)

旭川市宮下通22丁目1974番地248
電話 0166-35-0211 FAX 0166-35-0212

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～土曜日 9時30分～17時00分
 - (2) 技術相談（一級建築士） 毎週水曜日 9時30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）
- ❖ 11月法律相談会の開催
相談日 11月20日(水) 時間 14:00～ 担当弁護士 花形 満 先生
相談ご希望の方は、11月14(木)迄に事務局へお申し込み下さい。
お申し込みは、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 11月7日(木)・11月28日(木)・12月12日(木)
時 間 午後1時30分から4時30分

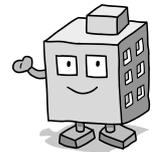
■「法律相談会」のご案内

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 1時間以内
(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 0166-24-2333

新規会員紹介

正 会 員



ダイアパレス大通公園南管理組合 札幌市中央区南3条西12丁目326-2

道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～土曜(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5時

〒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
HP <http://www.dokanren.or.jp> e-mail mansion@dokanren.or.jp

