

旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2025年8月19日(第 20 号)
	特定非営利活動法人(NPO 法人)
	旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
	編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 旭川市から13個所のマンションへ修繕通知

5月14日付けで、旭川市長名で、13個所のマンションへ、『建築物の外部』の点検・修繕について（通知）」との文書が発出されました。

内容は、「先日、本市においても外装材の落下により人身事故が発生いたしました。」「貴殿が所有又は管理される建築物の定期報告（提出率は一般的に7割程度）において…『建築物の外部』の項目で『要是正』の指摘があったことから…必要な対応をお願いします。」

市役所では、外装材の落下はマンションではないビルでしたが、市役所では『要是正』の指摘があった建物全てを現地調査した上で、今回の文書を出したとのことです。

定期報告の提出率は一般的に7割程度とされていますので、提出していない60棟程度のマンションは、もっと酷い状態になっている可能性があります。

指摘の内容は具体的には、

1. 建築物の劣化状況等を改めて把握してください。
2. 計画的な修繕工事等を計画・実施してください。
3. 2が難しい場合は、応急措置（立入禁止措置等）を講じてください。

というものです。

しかし、築40年以上のマンションが6割を超え、築50年以上も増えつつある旭川市のマンションにおいては、通知だけでは問題は解決しません。旭管連が相談を受けている管理不全マンションは、組合がないかあっても修繕積立金がない組合が多くなっています。

丁寧で、かつ具体的な支援が早急に必須です。そうしなければ、行政代執行にいたる危険をはらんだマンションも数多くあります。

2. 法に沿って管理規約の改正が必要

国の標準管理規約検討会の第1回議事録と

第2回配布資料から

1. 日時・場所 第1回 令和7年6月27日(金) 14:00-16:00
中央合同庁舎第2号館地下1階 国土交通省第2会議室
第2回 令和7年8月8日(金)

2. 出席者

＜委員＞

齊藤広子座長（横浜市大教授・マンション学会会長）、戒委員（弁護士）、江守委員（設計事務所）、大塚委員（管理業協会）、鎌野委員（早大名誉教授）、小滝委員（マン管センター）、櫻井委員（東京都）、佐藤委員（弁護士・横浜市大准教授）、瀬下委員（マンション管理士会）、藤木委員（全管連理事）

＜關係行政機關＞

法務省民事局

＜オブザーバー＞

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課、国土交通省不動産・建設経済局参事官付

＜事務局＞

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

* 「⇒」以下は、第2回会合の資料として発表されている「修正の方向性」から引用

(1) 管理規約の改正は必ず必要か・・・法に沿って改正が必要

(委員)

- 改正区分所有法の附則第2条で、「この法律の施行の際、現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは施行日からその効力を失う」とされており、強行規定としての性格を明確に規定している。
実務上問題になると思われるのは、改正区分所有法に抵触する管理規約の規定がある場合、改正しないでいて混乱が生じることだ。
それを防ぐため、標準管理規約のコメントの中で、施行前後の改正区分所有法と管理規約の法律関係の注意事項を入れておいたほうがいいのか。
- 多くの管理組合において、次の通常総会が5月、6月ということが想定される中、4月1日から改正区分所有法が施行された後に、4月、5月にどうなるのかということだと思うが、法務省からそのあたりの考え方をお願いしたい。

(法務省民事局)

- ・現行の管理規約で無効になる部分は、4月1日から施行される改正区分所有法に反する部分である。例えば、管理規約を改正しようとする際には、出席者多数決という概念が入ることになるため、管理規約の中で、全区分所有者及びその議決権の4分の3で決めると書かれていても、管理規約のその部分の規定は改正区分所有法の規定に反し無効となるので、改正区分所有法の規定に従って、出席者の4分の3で決めていただくことになる。⇒「特別決議の成立要件について、組合員総数と議決権総数の『各過半数』に修正する。」（第2回の「修正の方向性」）

(2)総会の定足数・・・「半数」と「過半数」

- ・普通決議の定足数は、現行も改正後も半数だが、過半数でもよい。（法務省の見解）
特別決議の定足数は、過半数と区分所有法で決められている。
⇒「普通決議について『議決権総数の過半数』とするべきか、さらに検討する。」（第2回の「修正の方向性」）

(3)総会招集時の通知事項には・・・「議案の要領」も示す

- ・総会招集時の通知では、今までは議題つまり「会議の目的」だけを示せばよかった。
今回の改正では、議案の要領も示すことになった。
総会当日の動議は、その議題(会議の目的)と議案の要領の範囲で出すことができる。
もともと総会ではその範囲の中でしか決議ができないというルールにされている。

(4)耐震改修の決議要件緩和・・・普通決議でできるが認定が難しい

- ・耐震改修促進法の決議要件の緩和（4分の3を、過半数に）を適用するためには、自治体の認定を受ける必要がある。実務上は認定を受けるのが非常に難しく、普通決議でできるケースは非常に少ないのが実態である。

(5)共用部分の変更に係る決議要件の緩和・・・具体例示してほしい

- ・共用部分の変更に係る決議要件の緩和の部分については、改正区分所有法の条文どおりの文言が引用されており、「共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され・・・」という要件になっているが、コメントで具体例を示していただいたほうがよい。

(6)国内管理人制度・・・細目は次回までに示す

- ・標準管理規約において、選任を義務付けるかどうかについて法律上はまさしく任意の制

度であるが、次の2点は認められる。

1. 総会招集通知の送付先には国内管理人が含まれる。
2. 議決権行使を国内管理人がする。

しかし、次の3点は、

1. 標準管理規約で（国内管理人制度の）設置を義務づけるか、慎重に検討する。
2. 所有者の議決権の5分の1以上で総会の招集請求ができるという規定について、国内管理人が含まれるのかどうか
3. 現実には、すでに国内の不動産業者が海外に在住する区分所有者からの窓口になっているときに、総会の招集通知をそこに送っている例がある。そうした場合に、本人ではなく、不動産業者が押印した委任状を出してくるような場合があるので、これが有効なのか

（事務局（**国土交通省住宅局**））

一度事務局のほうで引き取らせていただき、次回までにお示しできればと思う。

⇒「コメントに位置づける」（第2回の「修正の方向性」）

(7)所在等不明者の総会決議からの除外手続き

- ・この制度については、裁判所に請求をするのに費用が幾らかかるのか、弁護士を付けて申し立てる以外にないということになると弁護士費用その他がかかってくるといった話になり、管理組合がそうした費用を支払ってまで、こういった手続をとらなければいけない場面というのは、例えば、その人がいれば多数決要件5分の4以上の決議が成立するにもかかわらず、その人が所在不明のままでは、非賛成票にしかならないので、5分の4に達しない、そういった場合と考えられる。

そういうぎりぎりのときには、管理組合として申し立てるのかどうなのかといった点から紛争になっていることも多いと考えられるので、**総会の決議まで要求してしまうと、実際に使われなくなるのではないか**というのが実務的には気になるところだ。⇒「手続きに要する費用負担に関する関連規定等も整備」（第2回の「修正の方向性」）

（委員）

- ・管理者（理事長）が請求しないというときに、ある区分所有者が自ら請求したいというような場合にはどうなるのか。

（**法務省民事局**）

- ・区分所有者は、法律上当然に除外（所在不明）の申立てをする権利を持っていることになる。したがって、管理規約において、理事長が申立てをする場合の手続しか書いていなかったとしても、区分所有者は、除外の裁判の申立てをすることができる。

（事務局（**国土交通省住宅局**））

- ・事務局案第67条の3の規定は、あくまで理事長が手続を実施する場合についての規定を第1項から第4項まで規定しており、第5項から第7項ではその場合の費用について、理事長が実施する場合については管理組合が費用を負担するということもまで含めて措置しているというもの。

個別の区分所有者の方が実施する場合についての手続は、管理規約の枠外として、区分所有法上の規定に沿って手続をしていただくことを想定している。

(8)誰が持ち主か分からない・・・弁護士が地裁に申し立てる

(委員)

- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外と同様、所在不明という問題は、災害時のときの建替えや売却のときに、誰が持ち主なのか分からない、所在不明だという場合が一番問題になっていると思う。したがって、総会の決議をとれない場合があるからこのような発想が出てきたと認識している。通常の場合は、総会で決議したほうがいいと思うが、非常時も想定してこの法律改正があったとすると、私は理事会決議でよいと思う。

(法務省民事局)

- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続や、所有者不明専有部分管理制度は、災害時に多いというのはあるかもしれないが、必ずしもその災害時だけを想定して創設したものではない。

また、マンション管理士による代理については、申立先が地方裁判所になっており、現行法においては、あくまで代理ができるのは弁護士に限られている。

(9)サッシ取り替えに一人だけ反対・・・承諾請求裁判か仮処分

(委員)

- ・例えば、サッシの取替工事を全員でやろうとしたときに、1人だけ反対してできないというような場合は、その人の専有部分に強制的に入っていく、保存行為としてサッシの取替工事をすることが可能なのか。

(委員)

- ・このような相談はよくある。対処方法としては、管理規約の規定を適用して、専有部分内に立ち入ることの承諾請求をして判決をとったり、仮処分決定をとったりして対応している。あるいは総会決議で、入室して工事させなければならないというようなところまで具体化しておき、それについての判決を取るといった方法も考えられる。ただし、裁判所の関与を経ずに自力で進めてしまうと、自力救済禁止の原則で不法行為と言われちゃうので、いずれにしても判決を取って進めることが必要。⇒「(現在は)『立入り』のみ規定されているところ、補修工事の実施等の『保存行為』も含むよう規定を見直し」

3. 9月14日(日)に鎌野早大名誉教授の講演

NPO法人旭川マンション管理組合連合会の秋のセミナーは9月14日(日)午後1時から午後3時まで、旭川市民文化会館大会議室(7条通9丁目、定員200人)で開催します。

講師は早稲田大学名誉教授の鎌野邦樹さんです。鎌野先生は、略称「標準管理規約検討会」(国交省)の委員をされていて、9月末までに発表される「標準管理規約」作成検討に携わっておられます。演題は「**区分所有法・マンション法・標準管理規約の**

改正と今後のマンションの再生・管理」(標準管理規約の改正と今後のマンション管理)です。

鎌野邦樹先生は、千葉大学法学部教授を経て、2007年に早稲田大学法学部教授、昨年に名誉教授となりました。区分所有法の第一人者です。

法務省法制審議会(区分所有法部会等)委員、国土交通省各種委員、マンション学会会長(2017年～2021年)。現在は国交省の「マンション関係法改正に伴う標準管理規約見直しに関する検討会」(標準管理規約検討会)委員を務めています。

マンション法制の国際比較研究に取り組まれ、世界のマンション法制に詳しいだけでなく、国内のマンションに関するほとんどの審議会、委員会、検討会の委員・座長を務められ、広い視野からマンション問題に取り組まれています。

クーラーのある広い会場を用意しましたので、各マンションから一人でも多くの皆さんの参加をお願いします。

4. 道内マンション修繕費 5年で1.5倍に急騰

高木乃梨子 北海道新聞 2025年8月4日(月)

*以下は、北海道新聞の記事を要約したものです。

建設業界の人手不足や資材価格の高止まりを背景に、老朽化したマンションの修繕工事費が急騰している。複数の施工業者によると、工事費はこの5年間で約1.5倍に膨らんだ。

特に北海道内は大規模修繕工事に対応できる業者が少なく、費用が高止まりしがちとされ、高齢の住民が修繕積立金の大幅な増額を迫られるケースも目立ち始めている。

札幌市中央区宮の森にそびえる築40年のマンション。来春に3回目の大規模修繕工事を控え、住民は嘆く。「工事費が適正かどうか分からない。だまされているんじゃないか」

マンションの管理組合が6月下旬、住民に提示した施工会社の見積金額は約1億1千万円。15年前に実施した前回の修繕工事費の2倍に上り、「想定を超える額にあぜんとした」。

公正取引委員会は、大手ゼネコンの子会社など30社超が受注調整を繰り返していた疑いがあるとして立ち入り検査を今年3月に実施。男性が住むマンションの管理組合が選んだ施工会社もこの中に含まれており、住民らが不信感を抱く要因になっている。

1戸当たりの工事費は約200万円。住民は管理費と別に修繕積立金として月2万2千円の拠出を求められている。積立金は昨年3割引き上げられたばかり。それでも積立金だけでは工事費を賄えず、管理組合は不足分の3千万を金融機関から借りることにした。

国土交通省が2021年度にまとめた実態調査によると、大規模修繕工事費の中央値は7～8千万円で、1戸あたりで97万～110万円だった。だが複数の施工業者によると、資材や人件費の高騰で全国の相場は現在、この金額の約1.5倍まで膨らんでいる。

管理組合の修繕積立金も増加傾向にある。国交省によると、23年度時点で1戸あたりの修繕積立金の平均月額は1万3054円で、1999年度の7378円から約1.8倍に増えた。

5. クーラー設置のトラブル相談が多い

(1) 旭川市の酷暑

昨年から酷暑が続き、実際に2024年夏は観測史上最高気温が各地で更新され、熱中症による救急搬送件数も過去最多を記録するなどしました。

さらに今年 2025年の暑さは、昨年を上回る異常な暑さです。北見市では7月24日に39.0度を記録しました。(北海道の過去最高気温は2019年5月26日北見市隣の佐呂間町の39.5度)。旭川の過去最高は2019年7月23日の旭川市江丹別の38.4度です。

2025年8月15日(金)のテレビニュースや北海道新聞で、「101年ぶり札幌市で今年31回目の真夏日(30度以上)。」とのニュースが報じられました。さらに16日は札幌市で33.4度となり今年の真夏日は32回となり最多記録を更新しました。

旭川市では、8月19日時点で、真夏日を36回記録し、過去最高の1928年37回まであと1日で過去最高と並びます。旭川市の真夏日は札幌市を4回上回っています。

*旭川市の記録は、気象庁の正式記録からとったものですが、道新の毎日の記事で数えると同日で45回ありました。(旭川市でも観測地点が数カ所ある関係か?)

(2) マンションのクーラー無断設置が多発

北海道は冷涼な気候で、夏は避暑に来るところとのイメージは既になくなっていきます。この暑さで、マンションでも急速にクーラー設置が増えています。

マンションではクーラー設置の場合は、事前に管理組合に届けるとの使用細則を設けているところが多くあります。それは共用部分である外壁や通気口を守るためです。

ところが管理組合に届出なしに、壁に穴を開けてクーラーを設置した、通気口を塞いでしまった、あるいはビスを打ち込んで外壁に室外機を乗せる棚を取付けたなどの相談が増えました。

(3)「必ず管理組合承諾を得てから工事」を周知

エアコン普及率は急速に伸びている

15 年前の 2010 年代の北海道では、エアコンの普及率は【20%台】と全国最低水準に留まっていた。しかし、北海道全体のエアコン普及率は、過去数年で大きく上昇しています。2021 年には約 29%、2023 年には 40%を突破、2024 年は 42%前後と推計されています。

ここ数年の平均気温上昇と記録的猛暑の影響で、札幌市など主要都市では普及率が【2023 年時点で 50%】を超え、農村部との差も 20 ポイント以上に拡大しています。

これは全国平均の 97%台に比べると依然として低い水準ですが、かつて 25%未満だった点を見ると急激な変化です。札幌市では 50%近くまで伸びており、道内でも都市部ほど普及が進んでいます。

エアコン普及率全国 1 位は埼玉県や東京都などで 99%前後を記録しています。これに対し北海道は大きな差があり、その主な理由は、厳しい冬の寒冷地仕様住宅、断熱性の高さ、伝統的な生活環境などが挙げられます。

また、冬場のエアコン使用には、「室外機のトラブル」「冬はエアコン暖房だけでは寒い」「電気代の上昇」といった課題も多くみられます。

北海道で、エアコン普及が遅れた理由

気候・住環境の違い
冬に強い暖房設備が既存（ストーブ、パネルヒーターなど）していた
高断熱高気密住宅が普及
夏の冷房需要が近年まで少なかった
冬場はエアコンより石油・ガス暖房が優先

都市部と農村部での格差－札幌・旭川・小樽・函館の比較

同じ北海道でも都市部と農村部ではエアコン普及率に大きな違いが見られます。例えば札幌市では 50%以上の普及率を記録し、一方で農村部は 30%台にとどまる地域もあります。これは住宅の断熱仕様だけでなく、集合住宅の増加や生活スタイルの違いが影響しています。今年 2025 年は、札幌などでは普及率が約 60%に達したとされます。

日本経済新聞(2025 年 8 月 15 日)は、「ダイキン工業が北海道で家庭用エアコンの修理体制を整え、修理や点検を担うサービス拠点を旭川市など道内 5 拠点に広げ、人員も 50 人超に倍増させた。需要を逃さないよう、アフターサービスを充実させる。」と報じた。

地域	普及率 (2024 年推計)	特徴
札幌圏	50%超	集合住宅多く利便性・ニーズ高い
旭川圏	<u>約 38%</u>	<u>部分的に普及進むが農村部で遅れ</u>
小樽・函館圏	35～40%	住宅構造・世帯構成でばらつき

都市部ほど設置工事や補助金情報へのアクセスが容易であり、冷房を希望する住民の増加が普及率を押し上げています。一方、農村地域では伝統的な住まいが多く、設置スペースやコスト意識が強く反映されています。

6. 旭管連 相談員 名簿

相談員名	役割	資格
高橋 健一	技術相談員	1 級建築士
水島 能裕 (よしひろ)	一般相談員	旭管連 会長 マンション管理士
朝倉 尚子 (なおこ)	一般相談員	旭管連 理事 マンション管理士
佐々木 允 (まこと)	一般相談員	旭管連 事務局長 長期理事長経験者
谷口 久恵	一般相談員	旭管連 事務局次長 長期理事長経験者
中村 幸一	一般相談員	旭管連 理事 長期理事長経験者

7. マンション管理組合規約作成 費用

NPO法人旭川マンション管理組合連合会

2025年8月1日

項 目	費 用	備 考
会員の場合		
新規作成(全面改定も含む) (「細則」含む)	10 万円 (50 戸未満)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	12 万円 (50 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	13 万円 (100 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
新規作成(全面改定も含む) (規約本体のみ)	7 万円 (50 戸未満)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	8 万円 (50 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	9 万円 (100 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
非会員の場合		
	会員費用に 3 万円 上乗せ	戸数分の規約ファイルを作成する。

*標準管理規約をもとに、当面使用しない条項（例えば建替え・売却・リモート総会など）は省略して誰もが理解しやすい規約をこころがけます。省略された条文が必要になれば、規約改正の相談に応じます。

*要望があれば、理事会・総会に説明に伺います。

*なお、「旭管連相談員名簿」と「マンション管理組合規約作成費用」は、ホームページの「旭管連とは」にも掲載しています。

マンション相談は、☎32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080-1979-1147（水島）へ いつでも 電話ください。