

マンション連合会だより

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報

ワクチン接種が
進む中

ウィズコロナで、事業を進めよう!

新型コロナウイルスの感染防止のための緊急事態宣言が解除されました。

しかし、コロナウイルスの感染は依然収束しておりません。

各管理組合では、「コロナ感染防止」を念頭に置き様々な工夫をしながら事業を進めていることと存じます。

1年10か月に及ぶコロナ禍による事業の停滞は、マンションに居住されている方々に窮屈な思いを強いてきました。

ワクチン接種が進み、また治療薬により明るい兆しが見えてきたようです。

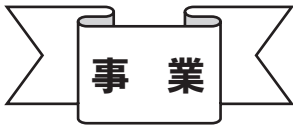
今後も油断することなく、一層の注意を払いながらの生活とはなりますが、力を合わせて、より良いマンションライフを目指していきましょう。



パークゴルフ大会より

【も く じ】

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| ○ 令和3年度 講習会……………2 P | ・長期修繕計画、作成していますか |
| 講習会・パークゴルフ大会 | ○ こぼなし……………14 P |
| ○ 管理組合の課題取り組み……………6 P | ○ 第1回道管連イベント開催 |
| ・高齢者が町内会活動に参加 | 防火週間……………15 P |
| ○ 相談員……………8 P | ○ 分譲マンション建て替え相談……………16 P |
| ・高齢者対応 | ○ 賛助会員の紹介……………18 P |
| ・給排水管の改修 | ○ 相談件数一覧・編集後記……………20 P |



第1回北海道マンション管理講習会 開催

9月18日（土）ホテルポールスター札幌を会場に開催されました。「コロナ禍」の中で、「WEB方式」による講習会となりました。概要を紹介します。

第1講 知っておきたい法改正（あなたのマンションは・・・？）

講師 馬場将史 道管連相談員

昨年、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「適正化法」という。）とマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「円滑化法」という。）が、主に、マンションの老朽化対策として改正されました。

今後、全国的に築40年超のマンション増加による老朽化と管理組合の担い手不足が急増する見込みであり、札幌市においても築30年以上のマンションが1418棟あります。

その対策として、「マンションの管理の適正化の推進」と「マンションの再生の円滑化の推進」が規定されました。

講習会では、主に、適正化法の「マンションの管理の適正化の推進」を説明。

入 居 → **管 理** → **修 繕・改 良** . . . **建 替 え・敷 地 売 却**

マンションを購入・入居し、その後、経常的な維持管理を行い、十数年ごとに大規模修繕工事を行い、耐震性不足や老朽化により維持管理が困難になった時、建替えや敷地売却を考えなければならないこととなります。

できるだけ長期にマンションを利用するためには維持管理が重要ですが、それには、管理組合の運営が適正である必要があります。

適正な運営は、管理組合資金の有効活用ともいえ、建替えや敷地売却、特に敷地売却の場合、建物の取り壊し費用は管理組合の負担となり、その多額の資金の準備のためにもなります。

その適正化推進のために今回改正された特徴として

行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、国による「基本方針」の策定と地方公共団体による「管理適正化推進計画制度、指導・助言等、管理計画認定制度」が規定されました。

地方公共団体による上記、管理適正化推進計画制度（任意）として、推進計画を策定した場合、管理組合が作成した管理計画を認定する制度が規定されています。

この推進計画制度に関して、国からの関連ガイドラインが現在示されていないので具体的なスケジュール等はこれからになります。

上記、国が策定する「基本方針（案）」の中に、「管理適正化指針」があり、これは今後、行政が行う場合の指導・助言・勧告の基準的なものになり、また、管理組合が管理適正化の推進に関する基本的な指針でもあることから管理組合として最も重要であり、これにより現状の管理の見直し等に役立つものです。（上記「基本方針」はパブリックコメント募集終了）

適正化法第5条の二に、行政の管理適正化のための助言・指導について、また、上記、管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときの勧告について規定されています。

以下、上記、管理指針の管理組合が留意すべき事項と相談事例からの説明の概要です。

- (1) **管理組合の運営・情報開示や運営の透明化、必要な資料の整備、誠実な職務執行**
(管理組合の運営は、皆のことは皆で決める民主的であることが必要であり、理事長・理事会の独断専行は問題であり、総会は欠席者にも分かりやすく配慮した議案書が必要。)
- (2) **管理規約・規約や使用細則等のルールを定め、十分周知することが重要。管理費等の滞納などの違反行為があった場合には法的措置等をとること**
(規約は皆で決めたルールであり、遵守することは当然であり、慣例での運営は問題。)
- (3) **共用部分の範囲及び管理費用の明確化・専有部分と共用部分の区分等、各部分の範囲やこれに係る負担を明確化すること**
(マンション内でトラブルになるケースが多く、この区分と費用負担の周知徹底が重要。)
- (4) **管理組合の経理・管理費と修繕積立金等の区分経理、帳票類の作成等による経理の透明性の確保**
(修繕積立金の取崩しは規約に制限があり、総会決議が必要。)
- (5) **長期修繕計画の作成及び見直し等・長期修繕計画の作成と必要な修繕積立金の積み立て、これらの区分所有者等への周知が必要。また必要に応じた建替え等の検討が望ましい。**
- (6) **発注等の適正化・利益相反等に注意することや発注等に係るルールの整備**
(工事の発注等は情報公開の上、民主的に決定すること)
- (7) **良好な居住環境の維持及び向上・防災減災や防犯への取り組み、コミュニティ形成は重要である一方で、自治会や町内会等は管理組合と異なること等に留意すること**

(町内会の役割は今後、重要であるが管理費から町内会費の支出は問題、区分が必要。)

(8) **その他配慮すべき事項・・団地における全棟の連携や複合用途型マンションにおける住宅部分と非住宅部分との利害調整への適切な配慮、個人情報取り扱いへの留意**

(管理組合も個人情報保護法の適用を受け、組合員名簿と居住者名簿は区分と管理が必要。)

「マンションの再生の円滑化の推進」 について

○老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大。

*耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

上記について、円滑化法第102条（除却の必要性に係る認定）を説明。

○団地型マンションの再生の円滑化のため、団地における敷地分割制度を創設
これらの説明により、マンションの管理と再生は、新たな時代に向っています。

皆さんのマンションは、現状、どうでしょうか？

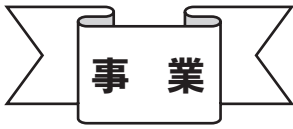
第2講 総合施設管理の視点に立ったマンション管理と大規模修繕

講師 羽山広文（北海道大学名誉教授）

講師から、下記の事項について詳細なお話がありました。

- ・マンションのエネルギー消費量と省エネルギーの意義
- ・高圧一括受電と修繕積立金の確保
- ・外断熱による大規模修繕
- ・断熱改修によるエネルギー消費量と室内環境

なお、9月18日（土）に開催した、「北海道マンション管理講習会」の動画を道管連のホームページに掲載しました。（11月末まで掲載）



道管連・白石厚別地区連絡協主催 「第16回パークゴルフ大会」

令和3年9月2日（木）、北広島エルムパーク西の里において、道管連・白石厚別地区連絡協議会主催のパークゴルフ大会が開催されました。コロナ禍の中、27名（男性22名、女性5名）が参加しました。快晴の下、元気にプレーされている方々の表情には、「コロナに負けない」という様子がうかがわれました。

スポーツを通して、元気にプレーする姿は何よりも、健康を保つ秘訣ではないかと思えます。

大会の成績は、下記の通りです。

男性の部			女性の部		
優勝	本川俊作	4位	南谷政雄	優勝	林清子
準優勝	坪田俊一	5位	中島秋直	準優勝	国兼由紀
3位	伊藤正秀	6位	大橋政昭	3位	伊藤カヨ子

・ホールインワン～近藤利男 ・平和賞～山田紘一



お知らせ

町内会・自治会へのお誘い

あなたも一緒に参加しませんか？

町内会 自治会

きれいなまち、安心なまち、
思いやりあふれるまちの
それを支えるあんな活動も、
こんな活動も、じつは
町内会・自治会が行っています。

安全・安心そして
快適なまちを目指して
活動しています。

例えば

雪

札幌市とともに
一部の道路の排雪に
協力しています。

マチ
トモ

家族のつぎに
身近なきずな

孤立
防止

単身高齢者などが
孤立しないように、
地域の交流に努めています。

町内会 自治会

札幌市・町内会

検索



町内会活動に積極的参加

私のマンションは32戸、4階建て築47年、エレベータはありません。32戸のうち、10戸が賃貸に出されています。

47人が住んでいて、3人世帯が3戸、2人世帯が12戸、単身世帯が14戸です。

年齢別は私の推定ですが、10歳代4人・20歳代・30歳代はゼロ、40歳代4人、50歳代8人、60歳代4人、現役世代合計20人。70歳代19人、80歳代7人、90歳代1人のリタイア世代合計27人です。うち外国人（ネパール）は3人です。

空き室は3室、うち1室は賃借の2人世帯でしたが、昨年90歳代の母親が亡くなり、今年70歳代の息子さんも亡くなり空き室になっています。あとの2室は貸すつもりも売るつもりもない空き室で、住人は、5年前と9年前に亡くなり、荷物は置かれたままです。

現在70歳以上の住人が、57%と半分以上を占めています。マンション管理は完全自主管理で47年間やってきました。あと5・6年もすれば80歳代以上が住人の半分以上を占めます。“超”高齢化は目の前です。マンションでは、高齢者対策を特別におこなっていません。

地域の町内会の班として、実は町内会費を総会の議決を経て、全世帯分を一括納付しています。マンションには集会室がありません。近くにある町内会館（マンション住民も出資）で、マンションのリタイア世代も参加するカラオケ愛好会があり、夜の10時までお酒を飲みながら交流しています（今はコロナで休止）。町内会の春と秋の近くの温泉日帰りバス旅行にもマンション住民は参加しています。

5人の理事には、町内会担当理事がいます。町内会には10以上の班があるのですが、当マンション班の班長は担当理事が兼任しています。前理事長は町内会会長を引き受け、町内会館建設に尽力しました。町内会館は、長年にわたりマンションの理事会や総会の会場として利用してきました。

さらに地域の老人会会長も前副理事長が引き受けてきました。マンションとしての高齢者対策は特別にとっていませんが、町内会活動に積極的に参加することで、マンションの高齢者対応をしてきたと言えると思います。

来年の大規模修繕を終わらせ、マンション寿命は、少なくとも80年以上を展望しています。

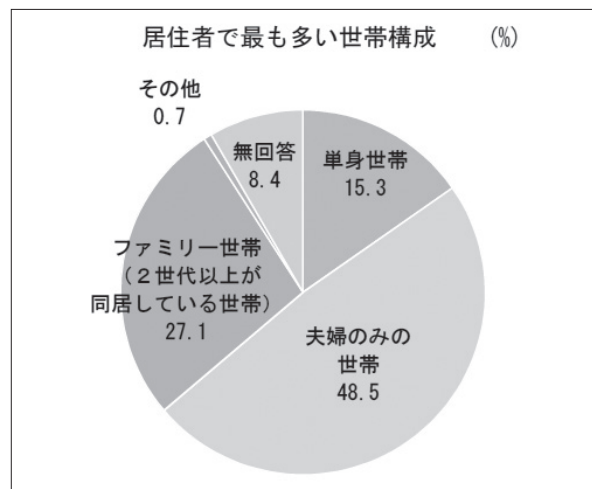
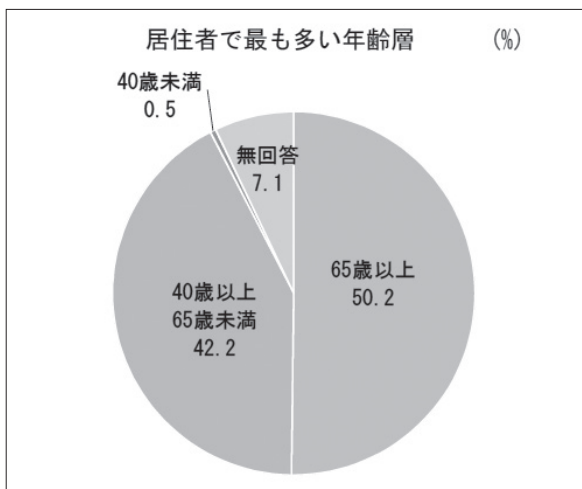
旭川市 第3美園マンション 理事長 水島能裕



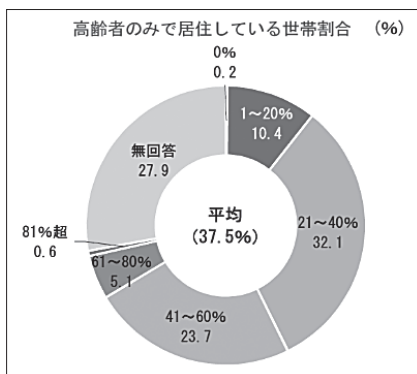
マンションにおける高齢化対策

(高齢者が安心して暮らせるマンションを目指して)

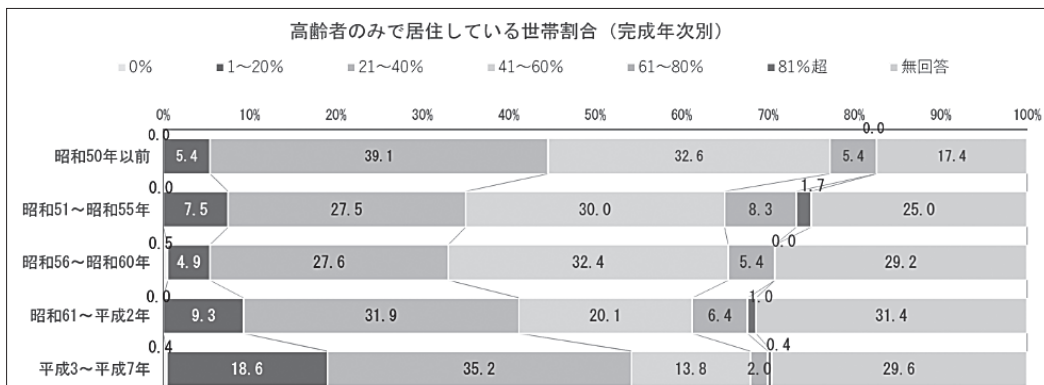
札幌市が最近、公表した令和2年度札幌市マンション管理実態調査報告書によると、最も多い居住者の年齢層については、約半数のマンションが「65歳以上」と回答しています。完成年次の古いマンションほど「65歳以上」が最も多い傾向にあり、居住者で最も多い世帯構成は、「夫婦のみの世帯」(48.5%)となっており、次いで「ファミリー世帯(2世代以上の同居世帯)」(27.1%)、「単身世帯」(15.3%)となっています。



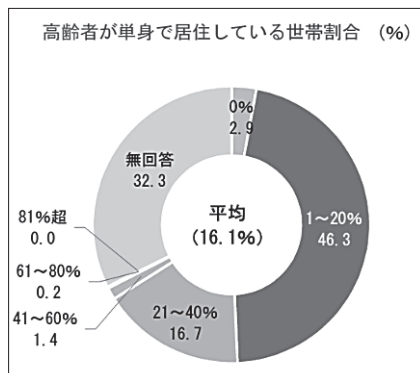
1 高齢者のみで居住している世帯



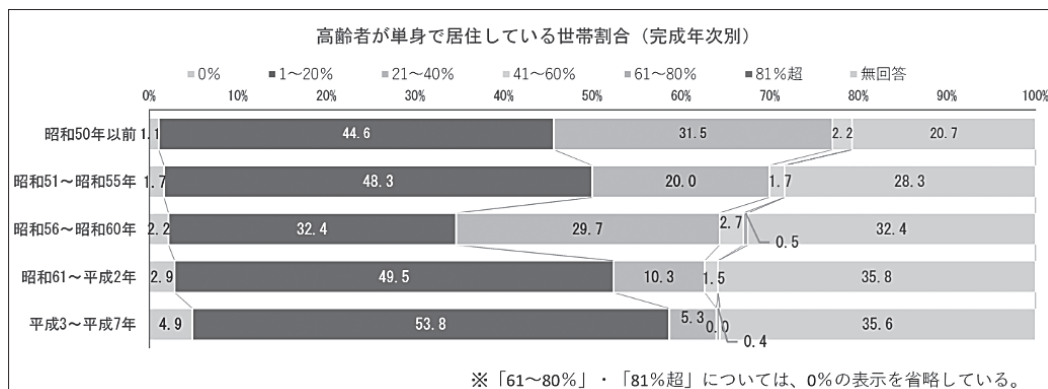
高齢者のみで居住する世帯の割合は、「2~4割」が32.1%と最も多く、平均すると37.5%が高齢者のみが居住する世帯となっています。



2 高齢者が単身居住している世帯



高齢者が単身で居住する世帯の割合は平均16.1%にのぼり、昭和60年以前に建てられたマンションでは、平均すると約2割が《高齢者の単身居住世帯》でした。



高齢化は、日本と云う国全体の問題であると同時に、マンションにおいては、築年数が経過するに中で、居室の空室化、賃貸化と共に高齢者世帯、高齢者の独り住まい、管理組合役員のなり手がいないと云った諸事情が進行していきます。

早くから計画的に対策を取っていかねば管理組合運営が適切に行われず、結果として、マンションが「管理不全」に陥り老朽化するマンションが徐々に社会問題になってきています。

そのような厳しいマンションを取り巻く環境の中で、高齢者が安心して暮らせるマンションを目指すためにどうしたらよいかを皆さんと一緒に考えていく必要があります。

■誰にでもやってくる高齢化に対処する為に

1. 建物・設備の長期修繕計画と同様に、住む人の「安心安全住環境づくり」のための長期ビジョンを作成する。
2. 高齢者を温かく支える見守り活動を推進する。
3. 多彩な居住者の経験と知恵を収集する。
4. 具体的で身近な改善を通して全員参加を推進する。
5. 問題解決はマンション内に留めず、行政（札幌市・各区役所等）、社会福祉協議会（民生委員）、各福祉・介護施設等との連携等々が挙げられます。

マンションが抱える高齢化問題も、建築年や立地条件、専有部分の広さ、マンション全体の規模、管理状況によって様々です。マンションの今後の方向性（どのようなマンションにするか）を決めることがより重要になります。

そのためには、管理組合が十分機能し、現状把握と具体的な対策が必要です。

高経年マンションでは、

- ①マンションの建築年、性能（アスベスト使用状況、耐震性能、断熱性能、バリアフリー性能等）
- ②マンションの規模、敷地のゆとり、立地条件
- ③専有部分の広さ、バリエーション、
- ④区分所有者の居住状況、年齢構成

等総合的に判断して、マンションの将来の方向性を決める必要があります。

(例1) 高齢者は、永住志向が多いことから、

◎耐震改修、バリアフリー改修工事等、積極的にグレードアップ工事を実施し、マンションの価値を高める。

◎マンション内に高齢者用の施設をつくり、定年退職後の元気な「高齢者」によるコミュニティ活動（コミュニティビジネスに可能性も）を支援し、高齢者にとって住みやすい安心なマンションを目指す。

(例2) 小規模マンションで賃貸化が進み、滞納も多く、数少ない高齢居住者では管理が難しく、

◎専門家に管理を委託したり、管理組合役員に外部の専門家を選任したりして、マンションの寿命を決めて、最小限の改修工事でマンションの居住性を維持、管理費等の滞納や賃借人に規約違反がないよう管理をする。

◎高齢者は、元気なうちに近くの高齢者住宅、バリアフリー住宅に移るよう準備をする。

■高齢者が安心して暮らせるマンションを目指すため、居住者すべての活動のポイントとして、

住環境のハード面と、人間関係形成のためのソフト面（マンション内及び地域とのコミュニケーションづくり）を両輪とするが必要不可欠と思われます。

(参考資料：令和2年度マンション管理実態調査報告書)

相談員 福井利勝

給排水管の改修について

給排水管は、ライフラインであり、その維持管理は、最も重要です。

水漏れ事故は、被害者にとっては、大きな迷惑でもあり、その多発は、損害保険契約にも大きな影響があります。

その専有部分を含めた改修については、多額の費用が必要であり、各マンションにおいて、大きな課題となっています。

その対応としての考え方について、今回テーマとしました。

下記、規約の規定により検討することが必要になります。

*給排水管の区分について

標準管理規約第7条第3項に、

「第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。」と規定されています。

上記、設備に給排水管が該当します。

「専用に供されるか」は、設備機能に着目して決定することになります。

*管理について

標準管理規約第21条第2項に、

「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」

標準管理規約第21条関係コメントに、

「第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。」

なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。」とコメントされています。

上記に関しては、

専有部分内の設備の管理については、その所有者の責任と負担が原則であるが、構造上一体となっている以上、マンション全体として、総体的に管理することが費用面からも有効と考えられます。

そのためには、長期修繕計画に専有部分内の配管類を改修費用も含め大規模修繕工事の範囲に含め、改修費用については、修繕積立金から取り崩すことができるよう管理規約の改正が必要になります。

なお、先行して、専有部分内の配管の改修を行った組合員に、補償（一般的に大規模修繕工事として行う一住戸費用相当）も衡平性から検討と理解が必要です。

専有部分内の設備を含めることから修繕積立金の改定（値上げ）も必要になり、組合員の理解の上、早期に準備することが必要です。

修繕積立金の取り崩しに関して、一般的な規約では、共用部分の大規模修繕工事等に限定して規定されており、専有部分内の設備に関しての取り崩しは、明確な規定はありません。規約に上記第21条第2項の場合も取り崩しできる旨、追加規定する改正が必要になります。

なお、上記第21条第2項の場合と修繕積立金の取り崩しについては、総会の決議事項になっていますので、大規模修繕工事の議案には、上記第21条第2項の実施と工事費用は、修繕積立金を取り崩しする旨、明記する必要があります。

建物の耐震不足や老朽化等により修繕や改良が困難になった時、マンションの建替えや敷地売却を検討することになります。

その際、マンションの除却認定の制度があり、管理組合が除却認定を申請し、除却の条件に該当する場合、認定を受けることになり、建替え等の時に容積緩和特例の対象になります。

この除却認定の条件について、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に配管設備に関する以下の規定があります。（第102条第2項第四号）

「給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。」

給排水管等の設備は、住宅の基本条件である最も重要な生活インフラであり、その維持管理について、マンション内での合意形成が必要です。

相談員 馬場 将史

“長期修繕計画”を作成していますか？ “定期的な見直し”はしていますか？

国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果」によると「長期修繕計画を作成している」と回答した管理組合は90.9%とのことです。

近年はマンション居住者の方だけではなく、購入を計画している方にも“長期修繕計画という言葉”は浸透しているようです。

しかし、何のためのもので、どのように使うものかを正しく理解して活用できているかは果たしてどうでしょうか。

＜国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果」＞から

- | | |
|---|--|
| ◆長期修繕計画の作成・ | ◆長期修繕計画の見直し時期・長期修繕計画見直し時期5年ごとを目安に見直ししている |
| ・作成している……………90.9% | ……………56.3% |
| ◆計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している……………53.6% | ・修繕工事直前に見直している…12.5% |
| ◆修繕積立金の積立状況 | ・修繕工事直後に見直している…10.1% |
| ・修繕積立金の積立状況が計画に比べ不足している……………34.8% | ・その他の時期に見直している…9.4% |
| | ・見直しをしていない……………5.7% |

マンションの長期修繕計画とは

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な修繕工事等を行うことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。

そのためには、適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいた修繕積立金の額を設定することが不可欠です。

平成20年6月に、国土交通省によりマンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的として、「長期修繕計画様式」と「マンション管理標準指針」が示され、その作成方法を示した「長期修繕計画ガイドライン・同コメント」が策定されています。

“新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は25年以上とします”の内容は、国土交通省の「長期ガイドライン」・第3章・第1節・5「計画期間の設定」にあります。一般的に、この様式を基本に作成されています。

2 長期修繕計画・見直しの重要性

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。また、併せて修繕積立金の額も見直します。

- ① 建物及び設備の劣化の状況
- ② 社会的環境及び生活様式の変化
- ③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価変動
- ④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

上記事項のような変動もありますので、一度作成しておけば良いものではなく、定期的に建物などの現状を把握し、適宜更新しておくことが必要であり、この更新により長期修繕計画が生きた計画となります。

さらに本計画書の有効活用の提案です。更新時に既に完工済みの工事記録を計画表様式に合わせて表記すると建物の改修履歴書となり、新計画との比較検証も出来ます。この改修履歴と改修計画が一緒に表記したものを毎年継続作成し、総会で組合員に配布すると、事業報告と現状説明にもなり居住者の建物の状況について理解が深まることでしょう。内容の承認を得る際にも大変有効と思います。

この作成は、過去にさかのぼる分は一度資料整理が必要になるでしょうが、その後は単年度の完工した実施見積書の転写で済むこととなり、作成ボリュームは決して大きくはならないです。

この資料は、遅かれ早かれ検討を迫られる「マンションの老朽化対策」の協議を行う時にも、生きた資料の一つになるでしょう。

また、「マンション管理適正化法」が改正され、新たに「管理計画認定制度」が生まれます。認定制度の基準は、まだ正式には発表されていませんが、既に発表されている『基本方針・管理適正化指針の骨子（案）』には、「長期修繕計画の作成及び見直し等」の項目も管理組合が留意すべき事項として示されています。本改正法の運用されることにより、長期修繕計画の活用が強く求められることになると思います。

相談員 中田 繁一

知っていますか

家庭の電気を安全に使う

《ブレーカーの役割》

停電が起きるとまずブレーカーを確認し、落ちているレバーを機械的に上げるという人は多いようです。

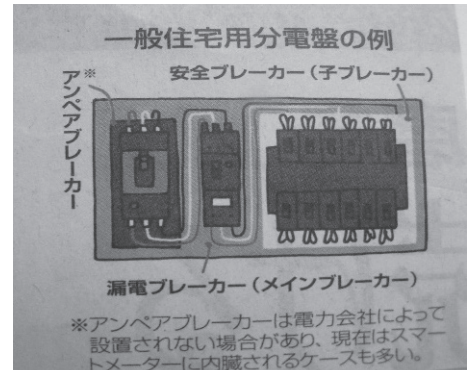
だがその前に、ブレーカーの役割を正しく理解しておくことが大切です。

一般家庭のブレーカーは電力会社などの設置する「アンペアブレーカー」以外に主に2種類あります。ブレーカーは日本語で遮断機といい、自動的に電流を遮断する装置です。一般家庭の電気は、電柱から3本の電線で家庭内に引き込まれ、その後、玄関などにある「分電盤」で分配し、各部屋の電気機器に届きます。分電盤には分配のほかに、2種類のブレーカーで電気事故を防ぐ役割があります。

図に一般住宅用分電盤の例を示しました。右側の「安全ブレーカー（子ブレーカー、配線用遮断器）」は各部屋へ続く回路ごとにつけられるものです。同時に多数の電気機器を使ったり、ショートなどで大きな電流が流れ続けると、配線が熱を持ち、火災や感電につながる可能性があります。そこで、過電流の発生した部屋（回路）ごとに電流を遮断させる。つまり「安全ブレーカー」は電線を保護するために落ちる装置です。家庭でよく使う30アンペア以下なら、ブレーカーに表記される定格電流の1・25倍が流れたときは60分以内、2倍なら2分以内とブレーカーの落ちる時間も決まっています。

図中央の「漏電ブレーカー（メインブレーカー、漏電遮断器）」は、「安全ブレーカー」と同様の機能に漏電検知機能を兼ね備えたもので、配線保護と人体保護を目的にしたブレーカーです。漏電は命の危険に関わるため家庭用の漏電ブレーカーは漏れ電流が1.5ミリアンペア、動作時間0.1秒という高感度高速型を使用しており、火災や感電につながる可能性を最小限に抑えます。図のような構成の場合には各回路を一括管理しているのが「漏電ブレーカー」なので、これが落ちると建物全体が停電します。

こうしたブレーカーの役割を踏まえ、停電時にはどのブレーカーが落ちているか確認する必要があります。特に漏電は火災や感電など重大事故につながる危険がありますので「漏電ブレーカー」が落ちている際は、資格を持った技術者に対処してもらうことが大切です。



ロジェ若松管理組合 理事長 竹内 孝夫



令和3年度第1回の道管連イベントを開催します。

日 時：11月22日（月）13：00～19：00

会 場：札幌エルプラザ 大研修室C

第1講 13：00～14：30 定員25～30名

セミナー座談会 テーマ「高圧一括受電のすすめ」

座長 北海道大学名誉教授 羽山 広文

電気代の大幅削減、難しい 厄介だ？

そんなこと言わず皆さんで話し合ってみませんか。

第2講 15：00～17：00 定員25～30名

「マンション情報・意見交換会」テーマ、理事会運営について

定例の情報・意見交換会 好評です。今回事例発表は、出席者組合の最新の「理事会だより」等広報による有志者提供を事例とします。そこから見える理事会運営をメインに意見交換を行います。

各地区の管理費・積立金の相場を調べてみました、ご期待ください。

第3講 17：30～19：00 定員25～30名

勉強会「大規模修繕工事・一回だけの基礎講座」

講師 技術相談員 廣瀬茂樹氏（マンション管理士 一級建築士資格者）

申し込みは等は、別途管理組合にあります。

道管連 事業委員会



火の扱いに、ご注意ください！

秋も深まり、寒さが厳しい季節となりました。
コロナ禍で、以前よりも家にいる時間が増えて
います。火の扱いには十分気をつけましょう。

今年の全国統一防火標語

おうち時間 家族で点検 火の始末

愛知県 柴田紀子さんの作品

お知らせ

分譲マンション維持管理・建て替え相談

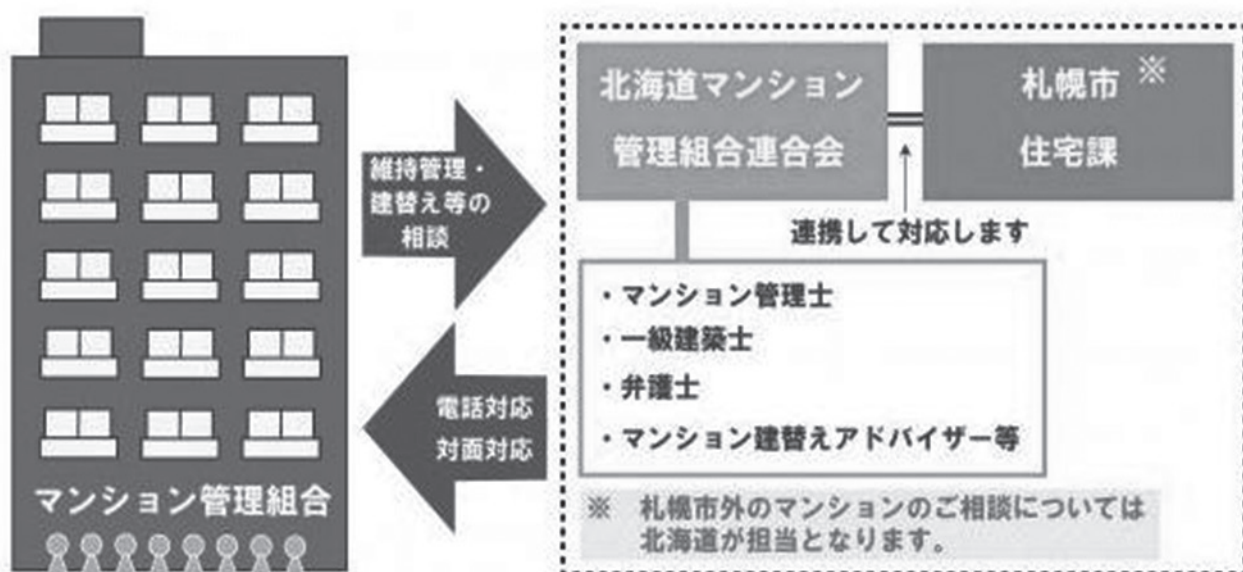
(札幌市・北海道)

札幌市・北海道は、分譲マンションの高経年化に伴い、マンションの建て替え相談に取り組んでいます。

当連合会としても、協力していくため相談窓口に取り入れました。

当連合会では、下記の専門家等で対応します。

- ・マンション管理士
- ・一級建築士、弁護士、建て替えアドバイザー



○相談は無料です！

011-232-2381

相談内容

一般相談 (マンションの管理運営等)
法律相談 (マンションに関する相談)
技術相談 (建物設備・大規模修繕等)

窓口開設時間

月曜日～金曜日 (祝日は除く) 午前9時～午後5時
午前9時～午後5時

相談受付時間

午前9時～午後5時

みんなで『おもいやり』

占有部の
どんな小さなことでも
僕におまかせ!!



大規模修繕・建物診断

(株)クリーンクロックス

TEL 011-762-5647 FAX 011-763-8958

クリーンクロックス

検索

安心が、いちばん。

安心・快適なマンションライフのために
道内シェア最大級のMMSがお手伝いします。

エムエムエス
マンションマネージメントサービス株式会社

TEL:(011) 232-2588 FAX:(011) 232-2638
HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail: mms@mmskk.co.jp

本社/札幌市中央区南1条西4丁目20 東京本社/東京都港区虎ノ門3丁目7-12
支店/小樽 旭川 苫小牧 函館 道東 秋田 新潟 広島 事業所/帯広 空知 後志 日高 北見 江別 岩見沢 千歳 福岡



お元気ですか!!

マンション・アパート、一般家庭、ホテル・病院等全般の

灯油・重油のことなら、

札幌マルハ商事(株)

住まいに関するお困り事も
ぜひ、ご相談ください!

- 消化器 ● 地下タンク漏洩検査 / ライニング工事
- ホームタンク (洗浄 / 取付工事 / 交換工事)
- ストーブ・ボイラー (分解掃除 / 販売 / 設置)
- 住宅リフォーム・リノベーション / IoT 等各種工事



明日を見つめ、未来へ羽ばたく! 昭和56年創業の総合燃料商社

は 札幌マルハ商事(株)

〒064-0954 札幌市中央区宮の森4条6丁目2-30
TEL 011-611-7570 (代表) FAX 011-611-7593

お問い合わせはお電話で...

0120-81-81-08

ホームページ... <https://maruha-touyu.jp>





地域に愛され一世紀、ともに輝く未来へ

北海道信用金庫は令和3年12月2日
創立100周年を迎えます。

マンション管理組合専用リフォームローン

●ご利用いただける方：マンション管理組合

*法人格は問いません。*所定の要件が必要です。

●お使用みち

共用部分の各種改修資金
駐車場増設・集会場建築・借換資金

●担保・保証人不要

※審査の結果、ご希望に添えない場合もございますのでご了承ください。
※市場金利の動向により、融資利率の条件を見直しする場合がございます。

ご融資金額 2億円以内

ご融資期間 10年以内

※駐車場増設・集会場建築は15年以内

ご融資利率 3年以内 年1.25%～

5年以内 年1.45%～

10年以内 年1.65%～

※固定金利、令和4年4月4日受付分まで

＜お問い合わせ＞

本店ビル2階

特化営業部プラザ店

TEL:011-241-2145



北海道信用金庫

HOKKAIDO SHINKIN BANK

マンション改修に関するご要望に 何でもお応えします。

特定建設業・一級建築士事務所



上原子塗装工業株式会社

〒062-0935 札幌市豊平区平岸5条6丁目2-15

TEL 823-5677 FAX 823-5704

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.co.jp/>

豊富な経験と熟練した技術社員による自社施工

現場経験豊富な営業マンが大規模修繕工事のことからどんな小さなことでも解決いたします。まずはご相談ください。

おかげさまで

48th



特定建設業 建物総合リニューアル事業

株式会社 星塗装工業

〒063-0032 札幌市西区西野2条9丁目4番1号

TEL:(011)663-0759 FAX:(011)663-0799

URL:<http://www.hoshitoso.co.jp>

マンション大規模修繕なら、
カシワバラにお任せください



Kashiwabara
Corporation

株カシワバラ・コーポレーション
お問い合わせ

☎ 0120-48-4116

札幌事務所

〒065-0024

札幌市東区北24条東1丁目3-40

ノースライト24 1階

お役立ち情報配信中!

マンションと暮らす。
Better Life with Apartment



大正7年創業

マンション改修に関するご要望は当社がお応えします

- マンション調査・診断
- マンション大規模改修工事
- 内装リニューアル工事
- 塗装・防水・重防蝕工事
- アスベスト除去工事



 株式会社 伊藤塗工部

札幌市東区北10条東12丁目3-8 TEL 011-731-0294
FAX 011-731-0297

<http://www.itou-tokoubu.co.jp>

E-mail : info@itou-tokoubu.co.jp



**配管の調査・診断はデジタルX線検査(FCR装置)使用で
豊富な実績の弊社へご用命ください。**

**デジタルX線検査なら断水不要、配管の使用中でも
検査可能、保温材撤去も不要です。**

(社) 日本溶接協会 非破壊検査 (CIW) 認定会社
文部科学省 放射線同位元素等使用許可

株式会社札幌工業検査

<本社> 〒003-0872 札幌市白石区米里2条2丁目3番21号

TEL:011-879-6366 URL:<http://sakoken.co.jp/>

<営業所> 〒040-0051 函館市弁天町4番7号

TEL:0138-26-6387

健全な水道管・排水管はマンション全体の貴重な財産



 株式会社 飯塚設備

旭川市新星町2丁目2番11号

電話 0166-22-4020

FAX 0166-22-5218

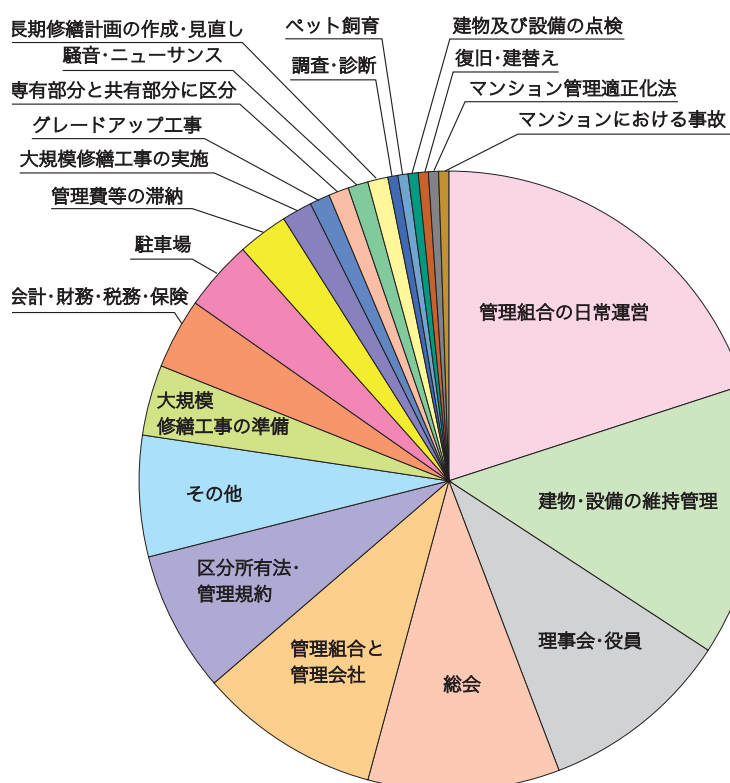


相談件数一覧(令和3年7月～令和3年9月)

道マンション連合会の事業活動の大きな柱である相談事業は、電話及び面談による相談をマンション管理士3名による一般相談と、一級建築士6名による建物・設備についての技術相談を実施しております。

令和3年7月～令和3年9月の3か月の実績は190件となっております。

相談内容は別表のとおりとなっております。「管理組合の日常運営」についての相談が38件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」27件と続き、以下「理事会・役員」「総会」19件の順になっております。



相談件数一覧 190件

管理組合の日常運営	38
建物・設備の維持管理	27
理事会・役員	19
総会	19
管理組合と管理会社	18
区分所有法・管理規約	14
その他	12
大規模修繕工事の準備	7
会計・財務・税務・保険	7
駐車場	7
管理費等の滞納	5
大規模修繕工事の実施	3
グレードアップ工事	2
専有部分と共有部分に区分	2
騒音・ニューサンス	2
長期修繕計画の作成・見直し	2
調査・診断	1
ペット飼育	1
建物及び設備の点検	1
復旧・建替え	1
マンション管理適正化法	1
マンションにおける事故	1

◆ 編集後記 ◆

新型コロナウイルスの感染が激減しております。ワクチン接種が進んできた結果なのか分かりませんが、油断は禁物です。

これまで、各管理組合では事業が停滞してきました。

今後は、マンションに住んでおられる方々が協力して、徐々に事業を進め、元気を取り戻していくことが大切です。

そして、私たちのマンションライフが快適になるよう願っております。

副会長 高島 茂樹

マンション連合会だより(第124号)

発行責任者 会長 平川 登美雄

編集責任者 副会長 高島 茂樹

発行 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

〒060-0005

札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3階

電話 011-232-2381 FAX 011-232-3721