

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

謹
賀
新
年



【も く じ】

- 札幌、防災設備負担重く民泊廃業次ぐ/国交相、2019年1月から耐震診断義務化へ … 2
- 年頭挨拶 … 3
- 管理組合運営の基本的事項 … 4～5
- いざという時（災害）のために … 6～7
- 第3回「道管連札幌地区」講習会・清田地区連絡協議会 … 8～9
- 第3回マンション情報・意見交換会開催 … 10
- 改めて、今回の大地震について … 11
- 北海道警察生活安全企画よりサギ被害防止について/札幌市自治振興功労者表彰を受ける … 12
- マンション居住者の皆様へ … 13
- 北海道における今冬の電力需給対策について … 14
- 相談件数一覧 平成30年10月～11月 … 20

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

民泊物件全国1万件、
札幌市は1211件

札幌、防火設備負担重く民泊廃業次ぐ

空き家やマンションの空き部屋など旅行者らに有料で貸す「民泊」を営業できる物件数が、全国で1万件を超えたことが、11月20日、観光庁への取材で分かった。

このうち、札幌市は10月末時点で1211件で全国の市町村・特別区の中で最多となった。6月15日の住宅宿泊事業法（民泊新法）施行後、民泊の定着が順調に進んでいる状況だ。ただ、低調な県もあり、同庁は地方への普及が課題とみている。都道府県や保健所は設置している市、東京23区に営業を届け出て、受理された物件を集計。10月末には9726件だったが、11月に1万件に達した。大阪市は1055件、東京都新宿区が675件、札幌市は中央区が752件と全体の6割超で「不在型」1060件だった。道によると、札幌以外の道内の市町村は304件で、主な内訳は小樽市54件、旭川市48件となっている。政府は、2020年東京五輪・パラリンピックに向けて急増する訪日客の宿泊先に加え、成長戦略の柱と位置付ける観光の受け皿として民泊の拡大に期待している。

しかし、千件を超す登録がある民泊全国最大の札幌市では民泊の廃業が相次いでいる。

民泊が解禁された6月以降のわずか5カ月間に39件が廃業し、全国の約2割を占めた。営業開始までに必要な防火設備を備えられず、「消防法令適合通知書」が取得できずに営業を諦めるケースが多いようだ。月ごとに統計をまとめている観光庁によると、11月16日現在、都道府県や政令指定都市など、民泊の監督権限のある全国100自治体の民泊の登録件数は、計1万465件。このうち札幌市は1295件と最多で、全体の約12%を占める。

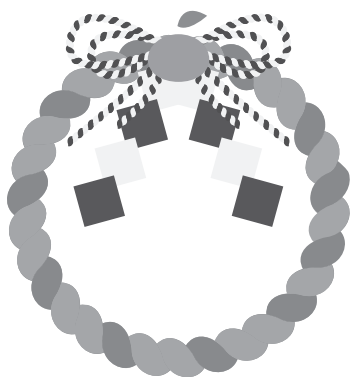
一方、廃業した件数は、札幌市が39件と最多で、全国の196件の約20%で札幌市の多さが際立っている。札幌市は、適合通知書が無くても届け出を受理しているため、いったん登録されたものの、防火設備が設置できずに廃業に至っているようだ。（北海道新聞）

国交省、2019年1月から耐震診断義務化へ

国交省は、1981年5月31日以前に建築確認申請を受けた、いわゆる「旧耐震基準」で、一定の高さを有する塀に対し、耐震改修促進法に基づく耐震診断を義務付ける。今年6月に発生した大阪北部地震で、女兒が倒壊したブロック塀の下敷きになり死亡した事故を受けた措置。同省は同法施行令や施行規則を一部改正し11月中にも公布、2019年1月1日に施行する。緊急輸送道路沿いなどに建ち倒壊した際に当該道路の通行を妨げるおそれのある「通行障害建築物」の要件を改正。改正により、例えば道路の幅が4メートルの場合、長さ25m超かつ高さ80センチ超の塀について、義務化の対象とする。長さについては、自治体が独自に「8メートル以上」まで引き下げることが可能。一戸建てなど小規模な建物で8メートル未満の塀は、所有者の負担を考慮し、対象外とした。高さの基準は、道路の半分超をふさがないようにする観点で定められており、道幅に応じて変わる。診断義務を課された塀の所有者は、自治体に結果を報告する必要があり、自治体は一定期間後に公表する。

国交省は、耐震診断の義務化と合わせ、改修や撤去に向けた支援策も講じる構え。建物の耐震改修については現在、防災・安全公付金の基幹事業に位置付けられており、国が改修費の3分の1を支援している。さらに、耐震診断義務があり、診断結果で問題があることが分かった建物への対応については、実質的な補助率を5分の2に拡充している。

国交省は、塀を単独で改修・撤去する場合についても同交付金の基幹事業に位置付けるよう2019年度予算概算要求に盛り込んでおり、従来の建物に対する支援策を参考に、年末にかけて財政当局と具体案を詰める方針だ。（マンション管理新聞）



年頭挨拶



公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
会長 平川 登美雄

新年明けましておめでとうございます。会員、賛助会員の皆様には、つつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

日頃は道マンション連合会（略称：道管連）にご協力ご支援を賜り、誠にありがとうございます。当連合会は昨年12月現在で会員368組合、賛助会員も147社となっております。

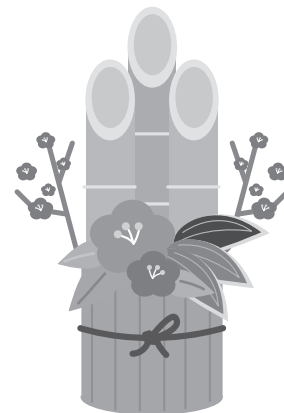
昨年7月の西日本豪雨災害に続き、9月6日、北海道胆振東部に震度7を観測する大地震が発生しました。地盤の液状化と陥没による建物等の被害や厳冬の中で避難生活をおくられている方々に対し、心からお見舞い申し上げます。また、道内のほぼ全域で停電「ブラックアウト」が国内で初めて発生し、エレベーターの停止、断水等により階段の上り下りなど大変苦勞されたことと思います。

分譲マンションでは、建物の大きな被害は把握されていませんが、今回の災害を教訓にしっかり「備え」をしていく必要があります。

マンション管理には、防災対策をはじめ「居住者の高齢化」「建物・設備の高経年化」をはじめ「認知症問題」「個人情報保護法」、「民泊問題」、など多くの課題があります。アンケート調査によれば、現在住んでいるマンションを「終の棲家」と思っている人が約70%となっております。対策として、建物の長寿化、100年マンションの構築など提案されていますが、現状は、居住者の高齢化率も高まり、修繕積立金の不足や管理不全マンションなど、複雑・多様化していることから解決を図っていくことは決して簡単なことではありません。

道管連は、北海道における分譲マンションの管理組合に対し適正な指導、相談、支援、および情報の提供を行い、マンションの住環境向上、建物の適正な保全、健全な組合運営を図り、道民生活の向上に寄与するため、会員、賛助会員、地域との連携を強化し、新しい時代に向かって努めてまいりますので、ご理解ご協力をお願いいたします。

会員、賛助会員の皆様の益々のご発展を祈念いたしまして、年頭のご挨拶といたします。



管理組合運営の 基本的事項



明けまして おめでとうございます。

本年5月から新たな年号となり、あらたなスタートとなります。

マンション管理についても、建物や区分所有者の高齢化の進行が顕著となり、特に、維持管理の資金不足が問題となっております。今後の住環境の維持を考えると新年号になることを期に管理組合の運営を見直し、新たなスタートを切る必要があると思います。

今回は、管理の適正化のための管理組合が留意すべき基本的事項をテーマとしました。

あなたの管理組合の運営は・・・??? (再確認)

「管理組合運営」

- ・ 情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものですか？
- ・ 最高意思決定機関である総会において、組合員が適切な判断ができるよう、理事長・理事会（以下、「理事長等」という。）は、事前に、必要な資料を準備する等の配慮をしていますか？
- ・ 理事長等は、法令等を遵守し、組合員等のために誠実に職務を執行していますか？

「管理規約」

- ・ 管理規約は、管理の最高自治規範であり、マンションの実態及び組合員の意向を踏まえたものになっていますか？
- ・ 快適な住環境の確保と居住者間のトラブル防止のため具体的なルール（使用細則等）を定めていますか？
- ・ 理事長等は、管理規約や使用細則等の違反者への指示勧告を行うと共に法令に則り、その是正または排除を求める措置を行っていますか？

「共用部分の範囲及び管理費用の明確化」

トラブルとなることが多い、専有部分と共用部分との区分、専用使用部分と共用部分の管理、駐車場の使用等、各部分の範囲と組合員の負担を明確に定めていますか？

「管理組合の経理」

- ・ 管理組合の機能の発揮には、経済的な基盤の確立が重要であり、組合員の合意のもと必要な管理費、修繕積立金を徴収していますか？
- ・ 管理費、修繕積立金は、組合員の合意のもと有効に活用（支出）していますか？

（経年により、専有部分での水漏れ事故の多発から専有部分の配管改修が必要となっておりますが、その費用は、組合員の個人負担が原則であります。組合資金に余裕があれば、個人負担なしでの改修が可能です。この資金の余裕の有無は、今までの組合運営の成績結果とも言えます。）

「長期修繕計画の策定及び見直し」

- ・ 住環境の確保、資産価値の維持向上のためには、適時適切な修繕が必要になり、特に、経年劣化に対応するための長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てていますか？
- ・ 組合員に長期修繕計画の修繕内容、資金計画を周知していますか？
- ・ 設計図書、修繕履歴を整理・保管していますか？

「発注の適正化」

管理業務の委託や工事の発注等について、利益相反等に注意して行われていますか？

(利益相反行為・・信任を得て職務を行う地位にある人物が、他人の利益を図るべき立場にありながら、自己の利益を図る行為。利益を図るべき他人に対する義務違反になる。)

「良好な居住環境の維持及び向上」

マンション内のコミュニティ形成について、町内会への加入は、居住者の任意に留意するとともに町内会費と管理組合の管理費は、徴収と支出を分けて適切に運用していますか？

(上記を踏まえ、町内会費の徴収代行や防災や美化等を管理組合が町内会と連携することは可能です。)

「区分所有者等が留意すべき基本的事項」

区分所有者は、マンションのルールである管理規約等を理解していますか？

(区分所有者等は、相隣関係等に配慮を要する住まい方を十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、総会その他の組合運営に参加するとともに、管理規約、総会決議等を遵守する必要がある、管理に関する法律等に関する理解を深める必要があります。)

管理の適正化のための管理組合が留意すべき基本的事項としては、上記のとおりですが、文字にすると難しくなります。

簡単に言えば、管理規約の遵守を前提に開かれた民主的な組合運営であり、そのために、情報を公開・周知して、総会で多くの組合員の合意（組合資金の有効利用等）を得ることにあります。

しかしながら、下記の相談も少なくなく、適正な管理が行われているのか疑問を持ちます。

- ・理事長と一部の理事にて、組合運営が行われている。
- ・必ずしも必要と思えない修繕を特定の業者に行わせている。
- ・管理組合資料の閲覧ができない。見せようとしなない。又は契約書等がない。
- ・修繕工事の具体的な内容の説明がない。
- ・管理会社の言いなり状態である。等々

総会での合意が最も重要ですが、相談時に以下の意見を聞くことがあります。

「総会は、どうせ委任状ばかりだから、議案もこの程度でもよい。」

「総会は、委任状ばかりだからより議案の参考資料を準備・配付したい。」

この意見の違いをどう思いますか？ 最高意思決定機関である総会での多数決の合意は、その議案の良し悪しに関係なく、原則、有効になり、全組合員に効力を及ぼします。

マンションの維持管理は、組合員の責任と負担であり、住みづらくなっても、誰も助けてはくれず、組合役員と組合員の組合運営の結果であり、組合員の自己責任とも言えます。

ちなみに、昨年9月の大地震の際に、各マンションの災害対応は、日頃から適正また積極的に組合運営を行っている管理組合は、その対応（高齢者の安否確認、水の確保・提供、災害備蓄等）に違いがあったと思います。

あなたのマンションは、今後も安心して、暮らすことができますか？

是非とも、多くの組合員が管理組合運営に関心を持ち、参加していただきたいと思います。

参考資料

「マンション管理の適正化に関する指針」（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会

相談員（マンション管理士）馬場 将史氏



平成30年9月6日に発生した胆振東部地震の際にはマンションならではの事がいろいろと起きました。札幌は大きな地震が来ないとの雰囲気があったため十分な対応、準備がなかったようでした。今後に備えてマンションの入居者もその対策をしておくことが大切です。

分譲マンションには、多くの区分所有者がそれぞれ所有する専有部分と区分所有者全員が共有する共用部分があり、一つの建物の中で多くの方が生活をしています。そのため、分譲マンションならではの特殊性、生活上のルール、制約があります。それらを理解し、いざという時に戸惑わないようにすることが大切です。

いざという（災害）時のマンションでは停電、断水、エレベーターの停止などが大きな問題となります。停電になると、

1. 安全装置付きガスメーターを取付のマンションでは、一定の揺れで自動的にガスが遮断される。
2. エレベーターが運転停止となる。
3. エントランスのオートロックが自動開閉できない。
4. 立体式（機械式）駐車場が使用できない。
5. 給水ポンプが作動しなくなるため、各戸への給水ができない。
6. 水道が停止することで、水を流すことが出来ないとトイレも使用できない。
7. 照明、冷蔵庫、テレビ等の電気製品がすべて使用できない。

などの事態が発生し、30分以上の停電ではエントランス、廊下及び非常階段の非常灯も消えます。非常灯は停電が発生したら予備の電源（バッテリー）が働き停電と同時に30分以上点灯しますが長くても1時間ぐらいです。（法律（建築基準法）で30分以上の点灯が決められています。）安全装置付きガスメーターでガスが遮断された場合は復帰ボタン操作が必要です。エレベーターは安全確認作業が必要なため停電が復旧してもすぐに動くとは限りません。停電時にマンション内の加圧（給水）ポンプが動かないために断水となります。（直結直圧方式（水道本管から直接給水されている方式）であれば札幌では最低5階までのマンションは断水しないことになっており、地域によっては11階程度まで断水しないこともあります。）また、停電の影響で信号機が作動しないため車の通行に影響しバスなども運休し、地下鉄・JR等の交通機関も運休し、また、携帯電話・スマホなども繋がりにくくなり、充電できないなどの事態が発生します。

このようにいざという（災害）時の備えを考えておく必要があります。

災害時の対応方法として、一般的には公的な備えと対応（公助）、地域での備えと助け合い（共助）、自分自身で備え、自分で身を守る（自助）があります。東日本大震災などでは共助と自助の重要性が認識されています。共助には町内会、民間組織（企業、団体）での自主的な助け合いで、マンションはそれ自体一つの共助の単位として管理組合も共助の担い手であり、住民の生命・財産を守ることは管理組合の重要な役割です。管理組合がいざという（災害）時の備えについてどのようになっているか確認しておくことも必要です。

○災害時のマンション内での連絡先は？

・管理会社も被災しているのですぐには対応できないこともある。

○マンション内にはどのような備え・対応があるか？

そして、マンションの入居者は「自助」が重要です。まずは各家庭での備えを確認することです。

- 通勤・通学途中に被災した場合を想定して備えている。
- 家族で安否確認のルールを決めている。
- （在宅の場合）地震発生直後にどう行動するか家族全員が知っている。
- 隣近所と交流ができています（隣室等と連絡が取れる。）
- 家具・家電の転倒防止、移動防止対策をしている。
- 就寝場所、避難経路に危険がないよう家具等を配置している。
- 電気ブレーカー、ガス・水道の元栓の止め方、復旧の仕方を知っている。
- 最低3日（できれば7日）分の飲料水、食料等を備えている。

飲料・食料品	備 品
飲料水（一人1日3リットル）	携帯ラジオ
非常食（料理なしで良いもの）	電池、非常用充電器（スマホ等）
紙皿・紙コップ・割り箸	懐中電灯、ヘッドライト、ランタン
カセットコンロ・ボンベ	ホイッスル（助けを求める）
非常用給水袋・飲料水用タンク	軍手、マスク

救急・衛生	日用品
簡易トイレ、携帯トイレ	新聞紙、段ボール
トイレットペーパー、生理用品	ビニールシート
常備薬、救急セット	ポリ袋（各サイズ／丈夫なものを多めに）
ウエットティッシュ、ペーパータオル	布テープ、ガムテープ
歯磨きシート	食品用ラップフィルム、アルミ箔

援助が必要となる人がいる家庭で特に備えるもの
乳幼児がいる ～粉ミルク、紙おむつ、離乳食、おんぶ紐等
病气療養者がいる ～常用薬の7日分のストック
透析・人口呼吸器が不可欠な人がいる ～病院と非常時の対応について確認
避難に介助が必要な人がいる ～管理組合等に届け出て隣近所に手助けのお願い

このような点についてチェックし、また、災害対策に参考となる本として札幌市危機管理対策室が発行している「マンションの防災力」「さっぽろ防災ハンドブック」「地震防災マップ（各区版）」、さらに東京都の「東京防災」（書店で140円で販売）などを手に入れること、ホームセンター等で防災用品を確認することも「いざという（災害）時」の備えに繋がると考えます。

（参考資料：震災対策チェックリスト（マンション管理センター発行））

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
相談員（マンション管理士） 福井 利勝氏

第3回「道管連札幌地区」講習会・清田地区連絡協議会

(豊平・清田地区主催)

開催日時：平成30年11月15日（木）14時～15時40分

場所：エルプラザ4階大研修室A B室

主催者の豊平・清田地区連絡協議会会長 菅野 修氏より、講演内容と講師の紹介が行われ定刻に開始した。



◎欠陥マンション事例と対策

講師 ハウスポート（有）事務所
一級建築士 長江 彰一氏

1 宅地建物取引業法改正に伴う既存住宅状況調査

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が平成30年4月1日より施行されました。

(1) この一部改正の目的

購入者は、既存建物取引時に、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売り主に広く情報の提供や瑕疵担保を負わせる事は困難なため、不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売り主、買い主が安心して取引できる市場環境を整備しようとするところにある。

(2) 建物状況調査（インスペクション）

建物建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象、不具合事象を目視、計測等により調査するもの。（インスペクションの資格：宅建業界団体が、従業者に対し体系的な研修を実施して取得）

(3) 媒介契約締結時のインスペクション

契約を媒介する宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんすることができる。

※調査員は一方的に調査結果を通知するのみなので、マンションの場合、管理組合は資産価値の低下を防ぐため劣化対策計画等を伝える必要がある。

2 新築時当初から生じていた不具合事例

(1) 床レベル施工精度不良：経年劣化により、床のスラブが傾斜している場合、対策として床を削らしてほしといわれるケースがある。（床の高低差0.3%以上）。

(2) バルコニー専用使用権内共用部の不具合：新築当初から問題がある場合は、大規模私有全の際シーリングする必要がある。

3 専有部修繕工事時の不具合：

(1) 階下に対する遮音・防音対策の設計不備：浴室の改修、間仕切り工事で騒音発生トラブルとなる。

(2) 新築当時の構造欠陥：不法行為となるので、資格のある第三者施工会社へ依頼する。

◎分譲マンションの瑕疵と法律関係

講師：石川法律事務所 弁護士 石川 和弘氏

1 はじめに事例紹介がなされ、次の内容について説明された。

2 基礎知識

(1) 請求者 ①区分所有者 ②管理者、管理組合法人または管理組合

(2) 被請求者 ①売主 ②設計者 ③施工者 ④下請け業者

(3) 法律構成

・瑕疵担保法 (①無過失責任 ②「隠れた」瑕疵に限る ③損害賠償のみ ④目的不到達の場合の解除 ⑤除斥期間は知ってから1年の要件も)

・品質法、①、②は民法と同じ ③損害賠償請求のほか修繕請求可能 ④構造耐久力上主要な部分、雨水の侵入に関する部分は、引き渡しから10年 (知ってから1年の要件も)

(4) 不法行為 (最判平成19. 7. 6)

① 設計者、施工者、監理者の安全配慮義務⇒過失 (追及できる可能性あり)

② 建物としての基本的安全性を損なう瑕疵 (見た目ではなく原因は何か) ⇒放置するといずれ… (最判H23. 7. 6)

③ 知ってから3年、引き渡してから20年

3 専有部分の瑕疵

(1) 買い手の請求

① 転売事案の瑕疵担保 (CのAに対する責任追及)

A (分譲業者) → B (新築時の区分所有者、債券譲渡) → C (中古で買った人は責任追及ができない、Bには責任追及ができる。)

② 不法行為 (B、Cのいずれが請求できるか、「損害の填補」 (最判H23. 7. 21)) ③瑕疵前提販売 ④瑕疵非前提販売

(2) 管理組合等による請求…不可 ※区分所有者一人ひとりが原告…可

4 共用部分の瑕疵

(1) 基礎知識

権利帰属 (瑕疵担保責任…区分所有者「買い主たる地位」、不法行為 (区分所有者「共用部分についての共有持ち分権の侵害」)、

(2) 管理者・管理組合の訴訟追行権等 (区分所有法26条)

① 1項 職務の範囲 (共用部分に生じた損害賠償の責任) ②2項 (代理権) ③3項 (訴訟追行権の付与) →規約または総会決議 (訴訟追行権)

(3) 誰に当事者適格があるのか (議論紛糾)

① 区分所有者※団体的規律養成～の権限行使制限の問題 ②総有か共有か

最後に中村地区協顧問より、マンション管理の多様な課題に適切に対処するため、道管連に相談してほしいと挨拶があり、講習会を閉会した。

「地震保険」の保険料率が2019年1月から改定

今回の改定は、2017年1月の改定に続き2回目の改定となります。全国平均では3.8%の引き上げとなりましたが、地域により異なり、一部には引き下げのところもあります。ちなみに北海道は引き下げとなります。

《例》北海道、年間保険料 (保険期間1年)、保険金額1,000万円当たり、割引適用なし の場合

構造	改定前	改定後	差額	改定率
コンクリート、鉄筋建築	8,100円	7,800円	▲300円	▲3.7%
主として木造建築	15,300円	13,500円	▲1,800円	▲11.8%

第3回マンション情報・意見交換会開催

11月27日（火）エルプラザ4階大研究室Aにおいて、マンション情報・意見交換会が行われた。

第1部.「羨望のタワーマンション、その実態は？」

ザ・タワー中島公園管理組合今江敏明理事長(中央区・30階建・戸数130戸、築16年)より、当マンションの「特徴とメリット」と題して、1耐震・免振・制振2生活利便性3共用施設が充実4手厚い防犯め防災施設5眺望・景観が良い「デメリット」として、1地震の時は大変（エレベーター使えない、揺れが強い）2管理費が高い3修繕積立金が不足しがち4強風、洗濯物が干しにくい5セカンドハウス、投資物件6海外投資家が増える。また、タワーマンションとは、高さ60メートル、20階以上で札幌には20件位あり、メリットとして、耐震構造、虫がないなど説明された。この報告に対し、他のタワーマンション出席者から、売買の際外国人なので振り込みができない、賃貸者が4カ月滞納している、また、今回の地震で事故はなかったか、防火扉の警報音が鳴り大変であった、中古マンション価格が高騰している、タワーマンションは余計な施設があり管理に費用が掛かる、などの応答がなされた。

第2部.「高経年マンション、組合はどう立ち向かうか」

秀和南七・八条レジデンス管理組合法人（中央区・7条棟11階建・8条棟10階建、212戸、店舗4戸合計216戸、昭和49年12月竣工）より、

1 当マンションの概況

2 設備の老化は築後30年を超えると急激に顕在化する、

①長中期修繕計画と資金計画②設備のまだ大丈夫はもう危険③大規模修繕の先延ばしは余計な費用の発生

(1) 当マンションの過去20年間の修繕費の10年毎の対比

(26年～35年、36年～45年、26年～45年間の修繕費)

(2) 上記修繕費の内、老朽化により増加した修繕費（平成24年、25年、27年比較）

平成20年には、集中暖房が故障したため、集中暖房から個別暖房へ切り替えた。長期修繕計画はあったが、配管は見えないので先延ばししてきた。

3 反省点 (1) 長中期修繕計画と資金計画 (2) 設備のまだ大丈夫はもう危険 (3) 大規模修繕の先延ばしは余計な費用の発生

4 今後の対応 (1) 新長期修繕計画の策定 (2) 修繕積立金の値上げ

修繕積立金については129円～172円に値上げた。役員問題は、情報を発行して関心を持たせることが重要と考える、民泊問題については禁止で管理規約を改定した。

この報告に対し、自主管理から管理会社への変更予定があるか、タイルは10年毎となっているがどのように対応しているか、水漏れ事故はないか、給排水管の更生工事の評価等について情報・意見交換がなされ、16時30分閉会した。

(中村広報委員長)



改めて、今回の大地震について

常務理事・事務局長
町田 信一

あけまして、おめでとうございます。

さて、改めて地震のことですが、台風一過、雷、そして激しい揺れにとび起きた9月6日未明の強い地震さらに停電が、私たちにとってまさかまさかの災害でした。

地盤が良いといわれる当中央区南27条界隈のマンション、そして町内にも目立った被害は散見されず、まさに、この地震で地盤の良し悪しが揺れや被害にも相応の影響をもたらすことが立証されたのかと。

その後の大停電は想定外でした。わずか数日、数時間でしたがバスや市電の公共交通機関はストップ、食品工場は操業停止に追い込まれ、物流は滞りスーパーやコンビニの棚には物が無い、マンション住民は水の確保で、階段の上り下りに大変な難儀を強いられ、夜は暗闇でラジオだけの世界に、通常な生活のありがたみを痛感しました。

札幌は日本で、いや世界で一番安心安全な大都市であるとの思いが、大地震は決して「対岸の火事」ではない、そんな危惧感も。また、年々豪雪や台風も勢力や頻度を増し北海道へ、私たちマンションは、より適切な防災能力を問われることになります。

停電、給水、E V（エレベーター）の停止等、今回の貴重な体験を教訓として、対策を講じなければなりません。くるか、こないか、そんな敵の備えに、備えの範囲や防災設備にどれだけ資金を注ぐか、悩ましいところでもあります。

築30年の私たちのマンションは、周期にあたるE Vのリニューアル工事に着手「停電時E Vは最寄りの階で停止するようにする」その機能を追加し、中の人を閉じ込められないようにE Vを改善する。停電に備え自家発電機を新たに設置、管理棟内の照明、住民のスマホ充電、掲示や配布資料のパソコン、コピー機運転に対処する。そして組合は、既存の「もしもの場合の緊急災害対策本部」を見直し、今回の体験をもって、より実践的な仕組みに向け改定する。

また、水や食料品備蓄、防災用品防寒の備えは、住民各位の自助とするとして対策の責任を明確にしました。

18年、本州は極暑や豪雨が相次ぎそして西日本に甚大な被害をもたらした台風21号が。そして地震といえば、「必ず起きる」いつ起きてもおかしくないと言われ、専門家が指摘する南海トラフ超巨大地震、その経済被害は220兆円（政府が2012年度にまとめた想定）とも言われ、山のような大津波が関東から九州一円に押し寄せる。

東日本大震災の人や車を飲み込みこむ大津波、建物の倒壊、たくさんの命が奪われた、あの衝撃的なテレビの映像が浮かんできます。

昔、若い頃、当時在の東京で関東大地震30年周期がマスコミで真しなやかに喧伝されたことがあって、東京から他都市に転勤を考えたこともあった。今日日、東京オリンピック、そして大阪万博決定で大変な盛り上がりですが、明るい感動のドラマを是非期待したいと思います。

北海道警察生活安全企画よりサギ被害防止について

道内でサギ電話連続発生が相次いでおり、いずれも「サギ」の電話と思われます。

相手が息子等での親族、警察官や役所職員等を名乗っていても、「お金」に関する電話は「サギ」を疑って下さい。このような電話はサギです。すぐに警察に通報してください。

- 息子を名乗り、「女の人を妊娠させ示談金が必要」という電話
 - 警察を名乗り「詐欺グループを捕まえた。あなたの個人情報が洩れ、キャッシュカードや通帳が悪用される可能性があるので受け取りに行く」という電話
 - 役所職員を名乗り、「A T Mで保険料を還付する」という電話
 - 大手インターネット通信会社のカスタマーサービスを名乗るものから「会員登録の未納料金が発生しています」等とのショートメールが届き、「コンビニで電子マネーを購入し番号を送れ」
 - 「詐欺のグループを捕まえたら、あなたの名前を知っていた。最近不審な引出しはないか。口座番号を教えて」
- ◎自分から名乗らない。
 - ◎電話を一旦切った後、必ず本人家族に連絡して確認すること。
 - ◎身に覚えのない請求には、こちらから連絡しないこと。
 - ◎振り込む前に電話番号を確認し関係機関に問い合わせをしてみる。



札幌市自治振興功労者表彰を受ける

多年にわたり地域住民活動に尽力し、地域の自治振興に大きく貢献された。

平川 登 美 雄 様

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会会長

平成30年11月21日

札幌市中央区

札幌パークホテル 3階パークホール式典会場にて秋元克広

札幌市長から表彰状が手渡された



マンション居住者の皆様へ

～健康で長生きするための生前整理～



生前整理の方法について、多くの生前整理を手掛けていた一般社団法人日本遺品整理協会副代表 S・M 氏、理事の J・S 氏に話を聞いた。

生前整理のコツ

1、生前整理はコツコツかつ長期計画で

整理を始めようと思うものの、どこから手を付けたらいいのか。そんな時は、いきなり全体を整理しようとせず、例えば「今日はこの棚の中だけ」というように、小さなところから始め、積み重ねていく。期間も数日の間に一気にやろうとせず、1、2年かかってもいいから、少しずつ、コツコツと続けることが重要なのだそうだ。続けることで徐々にものが整理され、それが次の整理を行うモチベーションに繋がるとのこと。

2、第三者と一緒に整理

整理は一人でせず、第三者（例・子供や孫）と一緒にやる。しかし重要なのは、整理の主役は本人。この時、次の段階を追って整理すると良いそうだ。

まず、①「いる」ものと「いない」ものに分ける。この段階ではほとんどが「いる」ものになるが、次に「いる」ものを②「使う」ものと「使わない」ものに分ける。それでも「使う」に分類されるものが多いらしいが、さらに、「使う」ものを③「いつ使う」か本人に聞く。こうすることでものの整理が進む。余談だが、使わない布団で押入れの中がいっぱいになっている人が多いとのこと。使わない布団はダニやネズミの住処となり、衛生的にも良くないので、片付けをお勧めしているとのこと。

3、どうしても整理できないものは形を変えて保存

そうは言っても「捨てるには忍びないもの」もある。例えば、着ることは無くなったが、タンスの中でスペースを占める着物。着物は生地を普段使いのバックや日傘にリメイクするなど、形を変えて残すことができる。リメイクの専門家もいるため、それらの専門家に相談し、形を変えて残す方法がある。

自分の写真や、子どもの成長を記録したアルバムもなかなか整理できないもののひとつである。このような場合、デジタルフォトフレームが便利だ。通常のフォトフレームでは、写真数枚を飾るのがやっとなが、デジタルフォトフレームなら、ひとつだけでも数百枚の写真を保存できる。

生前整理はより良い人生のための「仕分け作業」

こうして生前整理を行うことで、多くのものに埋もれ、行き場が分からなくなっていた本当に大事なものを再発見できるそうだ。また、家の中が全体的に整理されることで、家の中が安全になるという。ものが多い家では、ものが多い故に、わずかな段差に気づかずに、転んで怪我をすることがある。寝たきりのきっかけが、家庭内での転倒が多いことに留意すべきだろう。さらに、火事や大地震等の大規模災害時に、もののために避難が遅れ、命を落とすことも考えられる。

このように、生前整理は、単純にものを減らすだけではなく、これまでの人生を振り返りながら、今後の人生を健康で安心して過ごすための作業ともいえる。ものを捨てて、後悔する人もいるそうだが、せいぜいそれも1、2日とのこと。「やればやるほど心がすっきりする」という生前整理。少しずつでも、重い腰を上げて取り組みたいものである。

「アメニティ新聞」記事より、本間広報委員

北海道における今冬の電力需給対策について

北海道エリアにおける2018年年度今冬の電力需給見通しについて、11月28日、北電の担当者が道管連事務所に来所し需給が最も厳しくなる2月で、供給力611万kW、需要525万kWとなった。この結果、供給力と需要の差である供給予備力は86万kW、供給予備率は16.4%となり、電力の安定供給に最低限必要な供給予備率である3%以上を上回っており、大規模な計画外停止が発生した場合でも、北本連系設備からの予備率3%以上の確保に努めてまいります。苫東東発電所は、2号機（60万kW）が10月10日に復旧し、北海道胆振東部地震の影響で停止していた全てのユニットが復旧しました、と資料により説明がありました。

なお、北海道経済産業局と道、北海道電力などは11月29日、JR札幌駅西口コンコースで、市民らに節電への協力を求める啓発活動を行った。経済産業省が3年ぶりに数値目標を設けずに節電要請するときめたことを受け、経産局と道、北電、経済団体など48機関でつくる「北海道地域電力需給連絡会」が実施。経済局の八木雅浩資源エネルギー環境部長などが啓発ティッシュを配って「無理のない範囲で節電を」などと呼び掛けた

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



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



あなたの命と財産を守る侵入警報

防犯システム・監視カメラシステム

防災設備全国チェーン セキュリティハウス旭川

消防・防災設備 設計・施工・保守点検

五光トータル防災 株式会社

旭川市9条通13丁目右1号 TEL (0166) 23-1932・FAX (0166) 25-4747

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

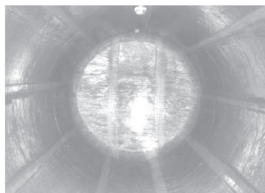
上原子塗装工業株式会社

〒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/>

快適な暮らしをサポートします。



FRPライニング施工図

貯水槽、地下タンクはエルム設備にお任せください。

近年、地下タンクの漏えい事故が増加しています。当社では、事故を未然に防ぐため、プロの技術と経験でおお客様にご提案します。

- 地下タンク検査、電気防食、FRPライニング
- 貯水槽、高架水槽の清掃、水質調査
- 産業廃棄物・特別産業廃棄物収集運搬
- 灯油、軽油、重油の燃料販売、配送

<工事实績>

油流出事故対応	40件
油配管改修工事	115件

<検査実績>

油タンク、配管検査 年間800件以上



有限会社 エルム設備

本社/恵庭市戸磯573番9

支店/札幌市西区発寒11条4丁目19-3-2F

HP <http://elmsetubi.jp/>

☎ (0123) 35-3600

☎ (011) 676-4440

E-mail info@elmsetubi.jp

これまでの多くの工事实績を生かし

より良い技術と工法を提供いたします！

主な大型設備改修工事

- 給水設備改修工事 110棟
- 排水設備改修工事 20棟
- 水道 直圧化工事 60棟



その他にも...

設備のメンテナンス・保守業務 各設備配管の小規模工事・各器具の取替
排水管洗浄(高圧水洗浄車保有) 受水槽清掃消毒 各設備による緊急時対応業務

櫻井工業株式会社

〒003-0029

札幌市白石区平和通1丁目北6番39号

TEL (011) 864-5611

設備メンテナンスいつでもご連絡を

排水管清掃、貯水槽清掃
 ポンプ取替工事と点検整備
 配管工事全般、給排水管更新工事



株式会社 富士クリーン

札幌市東区本町1条8丁目1-22
 TEL 011-780-2511 FAX 011-780-2514

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

緊急時の備えは万全ですか？

あんしん・安全をしっかりサポート！



水の補給、トイレの確保、電気の供給が生命線

特定建設業



札幌市指定事業者、一級建築士事務所

TEL.011-812-5711 〒003-0804 札幌市白石区菊水4条1丁目3-1
 FAX. 011-812-5722 <http://www.sunlight-web.com/>

--- 分譲マンション管理会社が贈る ---
 きれい・まごころ・安心のハウスクリーナーサービス



ハウスクリーニングのご相談はこちらまで！

0120-918-072

<http://www.pikka-pika.com>

KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社

〒003-00807札幌市白石区菊水7条3丁目7番16号 TEL(011)376-1610 FAX(011)376-1611



ガスも電気も省エネも エネルギーのことなら 北ガスにおまかせください！！



都市ガスへの切替

- プロパンガスから都市ガスの切替
 - 灯油セントラルからのガス化
 - 灯油暖房からガス暖房へ
 - ロードヒーティングのガス化
- その他エネルギーのご相談は
 お気軽にご連絡ください！

北ガスの電気

- 全道(離島を除く)175市町村でご利用
 - 道内約12万件のお客さまがご利用
 - 共用部も1,700棟以上がご利用
- ご住居も共用部も替えておトクに！
 お気軽にご相談ください！

省エネ支援

- 北ガスマイページ「TagTag」で
 おうちに合った省エネアドバイス
- 診断士による「うちエコ診断」
 北ガスだからできる省エネ支援！
 うまく使って賢く節約！

お問合せ・ご相談は
 こちらまで



北海道ガス株式会社 第二営業部 リビング開発グループ
 札幌市白石区中央1条2丁目1-50 TEL 011-590-5126

代表取締役
社長

櫻井光雄

札幌市白石区平和通十二丁目北六番三十九号


TEL (011) 八六四一五六一一番
FAX (011) 八六四一五六四四番

かみはらこ

代表取締役

上原子芳弘

〒062-0935 札幌市豊平区平岸五条六丁目二一十五
電話 (011) 八二三一五六七番
FAX (011) 八二三一五七〇四番
E-mail: kamiharako@kamiharako-toso.co.jp



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
国土交通大臣(4)第011606号

代表取締役社長

堂守貴志

〒060-0061 札幌市中央区南一条西四丁目一〇番地
札幌エスワンビル

TEL 〇二―二三三―二五八八
FAX 〇二―二三三―二六三八



謹賀新年

本年も何卒よろしくお願い申し上げます
平成30年 元旦




株式会社 **富士クリーン**
FUJI CLEAN

代表取締役
社長

今井昭彦
IMAI AKIHIKO

〒065-0041
札幌市東区本町1条8丁目1-22
TEL 011-780-2511(代)
FAX 011-780-2514
携帯 080-5589-7036
imai.akihiko@sapporo-fujiclean.co.jp
http://www.sapporo-fujiclean.co.jp

建築物環境衛生管理技術者
第119236号

“技術と信頼で明るい明日を築く”

★高

株式会社 **高組**

代表取締役会長 高 喜久雄
代表取締役社長 高 秀宣

〒078-8213 旭川市3条通19丁目右10号
TEL 0166-32-3501 FAX 0166-33-9669
URL <http://www.takagumi.co.jp>

代表取締役社長

大槻博

札幌市中央区大通西7丁目3番地1

最新の給水管更生システム
給水管を40年延命!
“NMR パイププロテクター”

公益社団法人
北海道マンション管理組合連合会
賛助会員

リンクス
RINKS

代表 **橋本美智子**
携帯 090-8899-1411

日本システム企画株式会社(取次店)

〒060-0054 札幌市中央区南4条東5丁目1-29
豊ビル401
TEL 0120-206-232 FAX 011-206-6838



株式会社 **サンライト**
SUNLIGHT

建築工事、電気工事、管工事

代表取締役
瀬口健一

〒003-0804
札幌市白石区菊水4条1丁目3-1

TEL(011) **812-5711**
FAX(011) **812-5722**

ホームページ <http://www.sunlight-web.com>
E-mail : info@sunlight-web.com

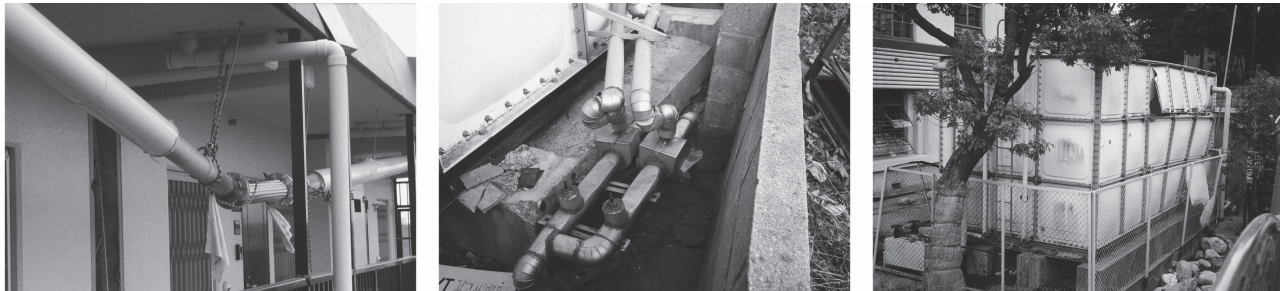
北海道胆振東部地震の 教訓とは？

一般社団法人マンション計画修繕施工協会
北海道支部支部長 前田 卓哉

まず、2018年9月6日に発生した胆振東部地震で被害に遭われた方々にお見舞いを申し上げます。この地震では、震源地周辺の被害だけでなく市街地にもブラックアウト（大規模停電）という被害をもたらしました。もし、この震源地が道内の各市街地だったらと考えることが教訓として必要なのではないかと思います、今回マンションの地震対策の考え方として寄稿させていただきます。

過去の地震でマンションに顕著な被害が及んだものには、阪神淡路大震災、福岡西方沖地震、東日本大震災、熊本地震などがあります。マンションの被害では、大きく分けて建物被害と設備被害がありますが、建物自体では大破・倒壊にまで至ったマンションは、全体の2%未満となっており、多くは補修工事で復旧しています。しかし、建物の被害が少なくても設備の復旧が遅れると自室に戻れず避難生活が長引いてしまう事例が数多くありました。そこで今回は、マンションのライフライン設備についての被害と対策について書かせていただきます。

まず、下の写真が設備の被害事例です。



特に給水設備の高置水槽、受水層、給水配管などに被害が多く、公共水道が復旧してもこれらマンション内設備の復旧に時間を要することがあります。チェックポイントとしては、以下の点を確認するようにしましょう。

- ① 水槽が基礎に適切に固定されているか（電気温水器も同様）
- ② 高置水槽、受水層がある場合は、耐震仕様の水槽となっているか
- ③ 配管接合部の緩衝対策（地震動による建物との動きの違いによる破損防止対策）

次に、今回の地震で皆さんも経験されたと思いますが、停電を前提とした対策です。熊本地震でも電気の復旧に4日かかっています。地震の際の電力復旧は他のライフラインに比べて早いほうですが、懐中電灯やランタン、ろうそく、携帯充電器などを準備しておくことは復旧までの基本対策だといえます。マンション内の電気配線などは被害が少なく、公共電力が復旧すればマンション内でも使用できるようになります（エレベーターは別途点検が必要な場合があります）が、これまでの地震で2次被害が発生するケースがあります。これは、停電時に電気ストーブなどを使用していたものが倒れて、避難している間に復旧して火事になったことがあります。地震の揺れが収まったら、漏電の危険性もありますので、復旧するまで電気のブレーカーを落としておき、復旧後に在宅の上で確認することが必要です。

我々施工業者が皆さんのお役に立てるよう緊急時の施工体制を整備することや、今一度ご家庭や管理組合での水、非常食を含めた防災備品や発災時対策を見直す機会となったのではないかと思います。

【会員】連絡担当者

会社名	郵便番号	都道府県	市・区	所在地	TEL
株式会社伊藤塗工部	065-0010	北海道	札幌市	東区北10条東12丁目3-8	011-731-0294
上原子塗装工業株式会社	062-0935	北海道	札幌市	豊平区平岸5条6丁目2-15	011-823-5677
札幌バック株式会社	002-8018	北海道	札幌市	北区百合が原7丁目6-15	011-772-6992
株式会社サンキット・エーイー	005-0802	北海道	札幌市	南区川沿2条3丁目3-65	011-572-1110
フクタカ工業株式会社	062-0032	北海道	札幌市	豊平区西岡2条1丁目1-46	011-856-4622
建装工業株式会社札幌支店	003-0028	北海道	札幌市	白石区平和通6丁目南8-18	011-863-0230
テクノ建設サービス株式会社札幌支店	060-0002	北海道	札幌市	中央区北2条西14丁目3-11	011-200-0002
TOHO株式会社札幌支店	060-0061	北海道	札幌市	中央区南1条西8丁目10-3	011-241-3800
株式会社カシワバラ・コーポレーション	001-0010	北海道	札幌市	北区北10条西4丁目1-19	011-214-0250



愛も熱も逃がさない!

リフォーム最適ガラス! 取り替え簡単ガラスだけ!

真空ガラス **スペーシア**[®]



熱を逃がさない!

快適

+

お得

スペーシアは、魔法びんのような真空構造で普通の1枚ガラスの約4倍の断熱性能。夏の涼しさや、冬の暖かさを部屋の外に逃がさず、快適な室温に保ちます。しかもエアコン代を約40%カット。家計にやさしい、エコなガラスです。

真空ガラス スペーシアなら



結露を防ぐ!

結露防止

+

健康

スペーシアは、室外の温度がマイナス23℃になるまで結露の発生をおさえます。冬もガラスはスッキリでお掃除もラクラク。またシックハウスの原因にもなるカビの発生も防ぐので、キレイで健康なお住まいに。

カタログ請求やお問い合わせは、お気軽にこちらまで。

 **0120-369-718**

9:00~12:00 13:00~17:30 (土日祝休)

日本板硝子北海道株式会社

検索

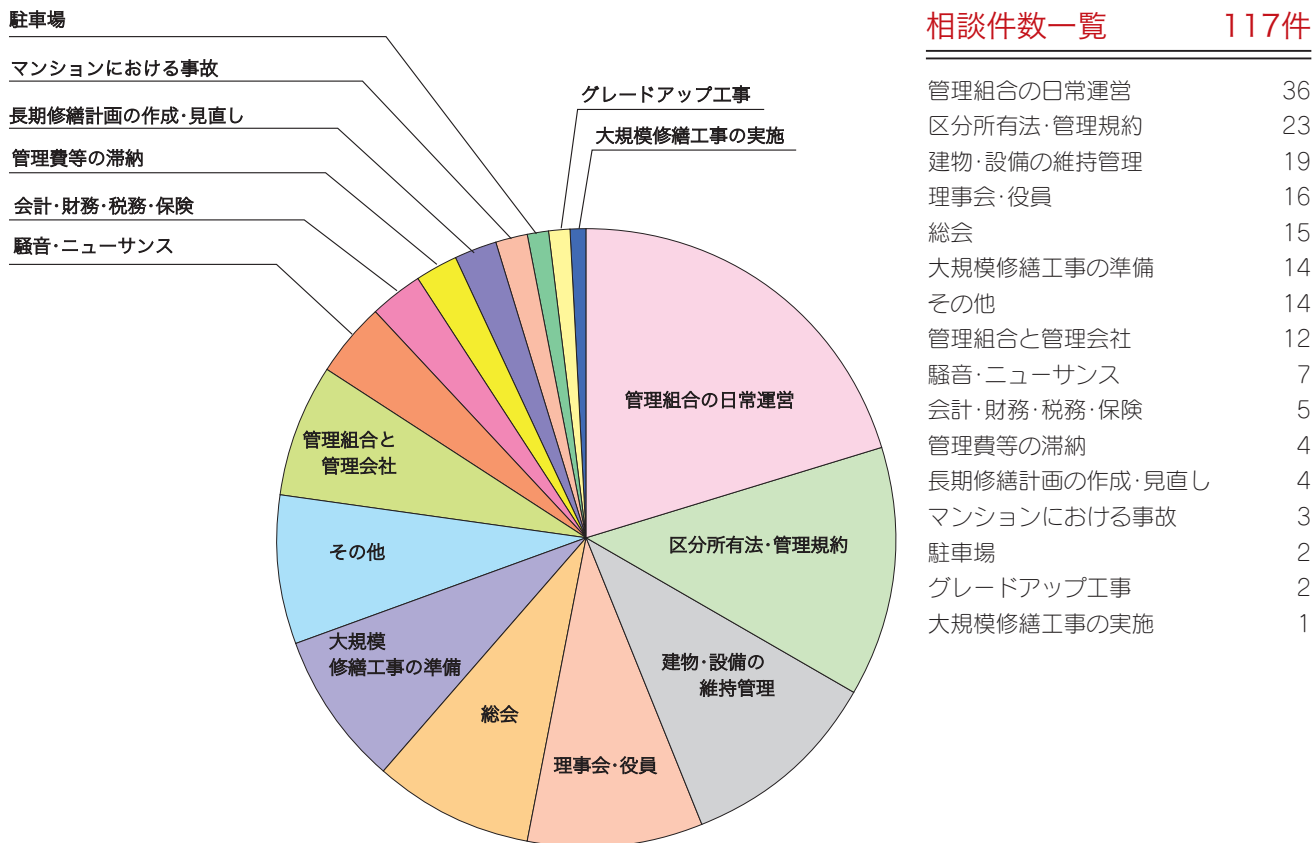
<http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社

相 談 件 数 一 覧 (平成30年7月～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5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が、平成30年10月から平成30年11月までの2か月の実績は177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が、「管理組合の日常運営」が36件「区分所有法・管理規約」23件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」が19件と続き、以下「理事会・役員」の順になっております。



◆ 編 集 後 記 ◆



昨年は、全国各地で激甚災害が発生し、多数の死者と家屋の損壊等で現在なお大勢の被害者が避難生活を続けている。北海道でも9月6日、震度7の大地震が発生し、道内全域で国内初の停電（ブラックアウト）となり、エレベーター停止、断水等でマンションの住民は、大変苦勞しましたが、普段あまり会話のない住民も「いざとなれば」お互いに協力しあい、助け合うことが出来たことは貴重な交流の場になったと思います。

管理組合の役員は、「快適なマンション」を目指して努力しておりますが、問題解決のためには「コミュニティの形成」が大変重要です。平成から新しい時代に変わりますが、お互いに助け合いの気持ちをもってこれからも頑張りましょう。

(中村広報委員長)

マンション連合会だより(第113号)
 発行責任者 会長 平川 登美雄
 編集責任者 専務理事 中村 勉

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