

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



【も く じ】

- マンションの2040年問題…………… 2
- 災害対策…………… 3
- マンションと換気…………… 5
- 安心してマンションで暮らしていくために……！ …… 6
- 老朽化マンション維持管理に関心を…………… 8
- 身近な犯罪から身を守るために…………… 9
- 初の合同専門委員会・地区協会会長会議開催……………10
- 令和元年度 北海道マンション管理講習会開催 ……11
- 道管連・地区協主催「第14回パークゴルフ大会」実施結果 ……12
- 小樽支部だより／環境省の環境問題に対するクイズ…13
- 秋晴れの野外で焼肉パーティを開催！ ……14
- 相談件数一覧 令和元年7月～9月……………20

マンションの2040年問題

昨年6月、総務省の有識者研究会が中間報告した2040年問題。今から20年後の2040年にピークに達する人口減社会と高齢化問題を問いかけ、大きな話題になった。

戦後世代のもっとも大きな人口の塊といわれる団塊の世代が2025年には全員75歳になり、2040年には高齢者の数が4000万人になる。そのころ、日本の人口は、1億人を切るという予測だから、高齢化社会そのものとされる。今年50周年を迎える日住協も、昨年から今年にかけ築50年を迎えた団地が5組合ほどを数える。建物もそうだが、住民の高齢化で、80歳を超える住民は確実に増え、管理組合運営の参加は減る。高齢者は確実に増えたが、栄養と医療の向上で、元気な高齢者は増えていることも確かだ。100歳を超える住民は珍しくない。それでも、80歳を超える住民に管理運営の中核をバッターとして活躍してもらうのは酷だ。しかし、得意な分野では生き生きとして活躍する高齢住民は確実に存在する。

気になるのは、特に団地で息子娘世代が、団地に見向きもせず、新築マンションをさっと購入して、団地におさらばするケースが一般化したことだ。親の世代にあり得なかった低金利時代で買いやすくなったことを旧世代の団地、マンションに比べサッシ、窓ガラスなどの性能の向上、床暖房など設備の向上も親離れを加速している。この傾向はこれからも変わらないのでは、と断言する不動産会社もある。

2040年問題を考える上で、注意したいのは、人口の減少だけではなく、マンションでいえば、増大する空き家問題、管理運営の在り方の変化、増える認知症患者など多くの問題が迫ってくることだ。しかし、2040年問題が今すぐやってくると早合点して、慌てることは避けたい。対応は徐々に腰を据えて取り組みたい。

(日住協論説委員会)

管理組合はどこまでできるか

東京で開催された公益財団法人マンション管理センター主催のマンション管理シンポジウムテーマ「マンション管理を新しい潮流へ」において、早稲田大学法科大学院教授鎌野邦樹氏より「管理組合はどこまでできるか」について講演された。

鎌野教授は、マンションが高齢化し、居住者が高齢化する中で「管理組合はどこまでできるか」について判例や想定される事例を基に解説した。

管理組合が高齢者の見守りサービスや、専有部分の電球交換といったいわゆる専有部サービスを管理会社などに一括して委託する事例についても言及し、「当該区分所有者固有の問題なので、なかなかこういうのを管理組合で管理会社に委託するのは、管理費の支出からでは難しいというのを原則としないといけないだろう」と解説した。ただ「区分所有法ができた状況にがんじがらめに縛られるのは望ましくない」と指摘。時代や住む人のニーズの変化に対して「最終的には立法的な手当てが必要なのかなと思う」と述べた。

(マンション管理新聞)



「災害対策」

＜喉元過ぎれば熱さを忘れる＞

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日に北海道胆振東部地震による大災害が発生しました。

札幌市においても、清田区等で液状化現象により被害が発生、地震発生が深夜であったことからマンションでのエレベーターでの閉じ込め事故が聞かれなかったことは幸いでしたが、地震後、特に、全道的な停電（ブラックアウト）が長時間に及んだことは過去に経験なく、多くのマンションでは給水関係に問題が起きました。本年も台風15号の影響で、千葉県等で長期間の停電となり、猛暑の中、多くの方が大変なこととなりました。

今後も大きな災害が予想される中、現在、札幌市における築30年以上の高経年マンションが多くなり、居住者の高齢化が進み、マンション管理における防災対策が大きな課題となっています。

※マンション防災チェック

大地震の際に起こり得るマンション特有の被害を意識し、災害に強い住まいづくりに取り組みましょう。（札幌市HPより「マンションの防災力」大地震対策としてより、抜粋）

【日頃からの備え】

- 関心を高めよう（管理組合での学習会、考える機会を作る等）
- 人材を増やそう（消防署に相談し、消火器の使い方、応急・救命処置等の訓練等）
- 訓練しましょう（マンション全体、近隣や町内会と合同での訓練の実施等）
- 定期的な確認（各家庭の家具対策、防災用備品等）
- 日頃からつながりを大切に（お互いに助け合うためのマンション内・地域のつながり）

【共用部分の備え】

- 防火戸が正常に作動するよう、周辺を荷物でふさがないようにしている
- ベランダの仕切り板や避難ハッチ、階段や廊下に、避難のさまたげになる物などを置かないようにしている
- ごみ収集が再開されるまで、生ごみや汚物の処理、保管の方法を決めている

【マンション全体の備え】

- マンション全体で防災訓練をしている
- マンション内で災害時の役割分担を決めている
- マンション内で避難時に支援が必要な人が誰かを知っている
- 水道やエレベーターなどの設備に問題が起こった時の緊急連絡先を知っている
- マンション全体として防災資材（p5を参照）になるものを備蓄している

【マンション（共同）で備えておきたいもの】

- 救出・消火 バール、ハンマー、金のこぎり、ペンチ、スコップ、救助用ロープ、脚立、二連はしご、バケツ、散水ホース、革手袋、ヘルメット、防塵マスク
- 手当て 医薬品、衛生用品、タオル、毛布、包帯、三角巾、担架
- 建物の補修 ベニヤ板、掃除道具、立ち入り禁止ロープ、ブルーシート、砂袋、防水テープ
- 避難生活 懐中電灯、乾電池、トランシーバー、拡声器、発電機、テント、台車、リヤカー、投光器、簡易トイレ、暖房器具、炊飯道具（鍋、お玉、缶切り、簡易食器）燃料、ポリタンク、マッチ、ライター、カセットコンロ、ラジオ、食料、飲料水、ゴミ袋

上記は、参考例ですが、管理組合が対応できるか、また、マンション内での合意形成ができるかは、危機管理の関心度、財政力等の違いから各マンションで大きな違いがあり、一律的な対応は、難しいのも現状です。

また、平成30年の豪雨における水害・土砂災害からの避難対策（内閣府 防災基本計画）において、避難に対する基本姿勢として、住民としては、「自らの命は自ら守る」意識を持つとあり、いわゆる「自助努力」が必要になります。

さて、みなさんは「自らの命は自ら守る」ための自助努力をしていますか？

札幌では、以下のような個人での「備え」をしている方は、まだまだ、少ないようです。
 (建物の被害が軽微の場合、自宅での生活を想定し、特に、重労働となる水対策が大切)

備蓄品・食料品・飲料水（水1人1日3ℓ）、ランタン、給水用ポリタンク、モバイルバッテリー、カセットコンロ、（冬・・・ポータブルストーブ）等

非常持出品・懐中電灯、携帯ラジオ、軍手、救急セット（+常備薬）、衣類、ライター・マッチ、現金等
 冬の備え・防寒具、寝袋、携帯カイロ等

上記は、参考例ですので、各自必要なものを考えて、備えて下さい。

防災対策として、管理組合が、先ず、行わなければならないことは、居住者の把握です。

緊急カード	
氏名	
住所	
電話	
性別	
血液型	
生年月日	
勤務先(学校)名称	
勤務先(学校)電話	
保護者氏名	
家族氏名	年 月 日生
家族氏名	年 月 日生
家族氏名	年 月 日生
親戚等の電話	
既往症(病歴)	
病院名称	
病院電話	
健康保険証No	
避難場所(1)	
避難場所(2):	

「札幌市のHPには、災害に備えるため、次のような緊急カードを作成し、カード入れなどにいれて、持ち歩きましょう。」とあり、個人としての備えが記載されています。

このような内容を管理組合としても把握する必要があり、把握することで災害への備えができると思います。

プライバシーに関することでもありますが、命の問題でもあり、把握内容は、各マンションの状況に応じて、このカードの記載内容を検討してください。（要支援者等）

喉元過ぎれば熱さ（災害）を忘れては困ります。災害は、いつ起こるか分かりませんので、やはり、日頃の備えが必要です。

札幌市では、ハザードマップ等、防災関連のパンフレットも用意されておりますので、ご活用ください。

広報誌の掲載記事に関するお知らせについて

通信第131号7ページの旭川支部だより「停電対策としての水道本管直結工事完了」に関する記事の中で「水道局職員立ち合いの下」に実施した旨の記事を掲載しましたが、旭川水道局では、通常このような対応はしないとのことですので、お知らせいたします。

広報委員長

『マンションと換気』

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
技術相談員・一級建築士 天谷 一男 氏



夏の暑さも去り、これから日いちにちと気温が下がる今日このごろです。また、厳しい冬に向かうのかと気が重くなるのは私だけでしょうか。

今回は、マンションの換気についてお話してみたいと思います。普段はあまり気にならないテーマですが温熱環境のひとつとして重要な要素ですのでお付き合いください。

当然ですが人間は空気を吸わないと生きていけません。したがってその空気質が重要になってきます。

化学物質過敏症等のアレルギー症状が社会的に問題となり、平成15年（2003年）7月1日シックハウス対策に係る法令が施行され、これ以降のマンションは使用建材の規制や換気設備が義務付けられました。

マンションはその構造上、気密性が高く特に計画的な換気設備が必要になります。それはトイレや台所等の局所換気以外の、住戸毎の24時間の全般換気設備のことです。

マンションによりますが、次の2種類の換気方式で建設されることが大半です。

第一種換気方式…給気・排気とも機械で行い、熱交換素子で排気の熱を回収して給気の負荷を削減する方式

第三種換気方式…排気のみ機械で行い、給気は給気口で自然に行う方式

【問題点】

上記のように換気設備は必ず設置されていますが、その性能がきちんと出ていることが少ないのが現状です。その原因は、施工不良とフィルターや熱交換素子の清掃を行わない保守不良です。

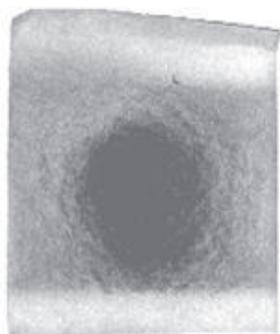
（北方建築総合研究所の一部調査によると、性能がきちんと出た住戸は1割程度とのことです。）

健康面に影響するだけではなく、適正な換気量がないまま、（換気ゼロの場合も）電力だけが消費されます。

【対策】

1. 専門家に換気量の測定をしてもらう。
2. フィルターや熱交換素子の清掃を定期的に行う。（最低半年に一回）
3. 第三種方式の住戸は、冬に給気口を閉めない工夫をする。（閉めてしまうと換気扇のスイッチを入れてファンが回っても換気されません。）

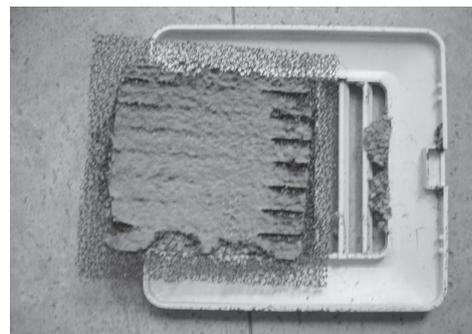
健康な方は、換気量が極端に少なくともすぐには体に影響出ませんが汚染された空気を一日中吸ってよいはずはありません。今一度チェックしてみたいはいかがでしょうか。



フィルターの汚れ



熱交換素子の閉塞



室内排気グリルの汚れ

写真提供 北方建築総合研究所

安心してマンションで暮らしていくために・・・!

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

昨年9月の胆振東部地震から1年が過ぎましたが、あなたのマンションは災害（大地震・停電・断水等）が発生したとき大丈夫ですか。今一度考えてみませんか。

そして、より安心して暮らし「終の棲家」に相応しいマンションであるかを知ることが必要です。

災害時に、各個人宅で準備及び対策する必要があるものとマンション全体で準備及び対策をする必要があるものがあります。自助（各個人・各家庭での備えと身の保持）と共助（管理組合の自主的備え・対策）を理解することは安心してマンションで暮らしていくために重要なことです。

◎自助（各個人・各家庭での備え）としては、

- 通勤・通学途中に被災した場合の安否確認方法
- 在宅の場合 地震発生直後にどう行動するか家族全員での確認
- 隣室等との連絡
- 家具・家電の転倒等防止対策、就寝場所、避難経路に危険がないよう家具等の配置
- 電気ブレーカー、ガス・水道の元栓の止め方、復旧
- 最低3日以上の飲料水・食料等の備えと備品・救急衛生・日用品の備え
- 援助が必要となる人がいる家庭（乳幼児・病气療養者・避難時の要支援者）
- 非常時持ち出しバック（貴重品・重要書類・通帳・印鑑等収納）

◎共助（管理組合の備え・対策）としては

- 災害発生時の行動マニュアル
 - ・現役員のみならず組合員の協力体制の確立と担当役員不在時の対応方法（臨機応変な体制）
 - ・居住者名簿の整備（要支援者の把握）
 - ・情報収集・伝達、安否確認、救援・救助
 - ・建物安全確認
 - ・避難誘導、近隣地域・行政との連携体制
- 災害時にマンションで発生する事への備え
 - ・停電時
 - 予備電源の確保
 - エレベーターの停止対策、共用部分の照明対策等
 - ・断水時
 - 飲料水の確保、トイレ対策（仮設トイレの設置）
- 建物・設備の不具合箇所の確認と対応
- マンション（管理組合）での備え
 - ・救出、消火用品（脚立・はしご、ヘルメット等）

- ・建物補修用品（ブルーシート、ロープ、防水テープ、砂袋等）
- ・避難用品（懐中電灯、乾電池、拡声器、投光器等）

マンション全体としての準備及び対策がどうなっているかをよく理解しておく必要があります。そのためには、管理組合の役員任せ・管理会社任せではなく、日頃から管理組合からの連絡及び活動などにも十分関わるのが大切です。

より安心して暮らし、「終の棲家」に相応しいマンションであるかをハード面（建物・設備関係）とソフト面（マンションの管理状態）において確認し、関心を持つことが必要です。

例えば、

ハード面では、

- 耐震性の確認(新耐震基準の設計、耐震診断済み、耐震補強済み)
- バリアフリーへの対応
- 適切な修繕工事

ソフト面では

- 長期的な修繕計画と適切な修繕積立金
- 管理費等の滞納、空室と賃貸化
- 健全な管理組合運営
- 防災対策
- 居住者間の繋がり（コミュニティ）

最近、マンションの「管理不全」という言葉が取り上げられるようになりました。今年5月末にNHKで放送されたのでご存じの方も居られるでしょう。維持や管理が適切に行われないマンションを「管理不全」と言いますが、老朽化と入居者の高齢化で今後、増えることが懸念されています。マンションで必要な修理や維持管理ができないまましていると住環境が悪化しマンションの評価は低下して移り住む人もいなくなってしまう。

「自己の財産であるマンション」の管理には管理組合の役員のみならず居住者が協力して如何にすべきかを考えていくことがより重要なことです。

ハード面、ソフト面の両面が良好であれば若い世代の入居もありマンションの高経年化と高齢化にもうまく対応できてマンションの価値が向上し、より良い住環境に繋がります。安心して「終の棲家」に相応しいマンションライフになります。

地元札幌資本のマンション管理専門業者



建衛工業株式会社

当社がお客様に選ばれる理由

- マンションの修繕工事等請負を目的とせず管理組合の業務支援に徹しています。
- 出入り業者からの上納金的な金銭は受取らない企業姿勢が評価されています。

<http://www.kennei.jp/> 又は建衛工業にアクセスして下さい。

本社 札幌市中央区南一条西11丁目1番地 電話：231-2747

老朽化マンション維持管理に関心を

積立金滞納で改修進まず

老朽化マンションが増え続けるなか、管理費や修繕積立金の滞納による資金不足で必要な改修ができず、結果として、所有者が魅力の低下したマンションを手放して空き家となるケースが起きている。所有者が減れば、資金不足に拍車がかかる悪循環にも陥る。滞納は住人の管理組合への無関心、維持管理への理解不足も一因とみられ、専門家は「住人が組合の役割を理解し、維持管理の大切さを知ってほしい」と呼びかけている。

築49年になる札幌市白石区に分譲マンション管理組合の理事長を務める男性（74歳）はパソコンを見てぼやく。画面には1千万円に上る未収金の表示。住人の9割が高齢者。1人暮らしで亡くなった後、相続人が分からなかったり、相続放棄をしたりして滞納分を回収できないケースもある。建物の老朽化は深刻だ。昨年、約1千万円で水道管を更新した。だが、費用が不足し、男性が400万円を立て替える羽目に。ひび割れのある外壁や老朽化したエレベーター、ボイラーの改修は、めどが立っていない。立て替え分で戻ってきたのは50万円。男性は「維持のために頑張ったけど、次の改修はできないかもね」と肩を落とす。

80戸の内空き室は20戸ほど。新しいマンションに引っ越す人もいるが、「老朽化で住みづらくなり、より快適なマンションに移ったのではないか」と言う。

空き室増 悪環境

マンション管理士のH氏（69歳）＝札幌市在住は「典型的な管理不全のマンションだ」と話す。建物の劣化で資産価値が低下。空き室が増えるにつれ、管理費等の未収も増え、改修できず劣化が進む悪循環に陥っている。転居できない高齢者は住み続けるため、高齢化がすすむ。「管理不全の悪循環を断ち切るのは難しい」と言っている。

国土交通省によると、昨年度の国内マンション総数は推計で約655万戸。道内は、25万戸で札幌に8割以上が集中する。築30年以上の建物は全国に約180万戸だが、20年後には約540万戸に上る見通し。老朽化への具体的な対策のない管理組合は7割を超える。

住民主体 話し合い

一方、札幌市中央区にある地区45年の分譲マンションの入居率はほぼ100%。過去15年間で外壁と水道管を改修し、昨年は費用のかかるエレベーターも更新した。

管理組合で役員を務める男性（71歳）は「維持管理が安く済む方法を話し合った」と言う。外壁改修で特殊加工した断熱材を採用して、長寿化と高断熱を両立させた。このため、当面、大規模な改修予定はない。一般的に、段階的に増える修繕積立金は据え置く方向。入居者の満足度は高いそうだ。

札幌の一級建築士でNPO法人北海道管理問題支援ネットのS氏は「マンションは適切に改修すれば100年持つ」。その上で管理組合の重要性を挙げ「維持管理を他人任せにせず、自分の住居に関心を持つことで快適な暮らしを維持できる」と話す。（北海道新聞）



札幌市市民文化局地域振興部区政課 お問い合わせ 電話 011-211-2252

犯罪から身を守るためには、日常生活の中で、被害に遭わないよう常に意識し、ちょっとしたことに気をつけることで、その多くを防ぐことができます。普段どのようなことに気をつけ犯罪から身を守るべきかを具体的にご紹介します。皆さんも、できることから取り組みましょう。

振り込め詐欺被害に遭わないために	<ul style="list-style-type: none"> ・おかしいと思ったらすぐに家族や警察、消費者センターなどに相談する ・かかってきた相手からつたえられた番号に問い合わせをせず、相手側に電話番号や住所、名前などの個人情報教えない ・警察が示談の仲介をすることは絶対になく、弁護士や保険会社が事故直後に示談金の振込みを勧めるということもないことを覚えておく ・自分から名前を告げず、まずは相手に名前を名乗らせる ・落ち着いて、まず本人に事実を確認する ・振り込む前に家族や知人に相談する
空き巣ねらい被害に狙われないために	<ul style="list-style-type: none"> ・カメラ付きインターホン、センサー付きライトなどを設置する ・出かけるときは短時間でも必ず施錠する ・玄関やベランダの窓に補助錠を取り付ける ・高い塀は格子にするなど、周囲からの見通しをよくする ・家屋の周囲に足場になりそうなものを置かない ・家の周りで見慣れない人がいれば、あいさつなど積極的に声をかける
ひったくり被害に遭わないために	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車のかごに防犯ネットをかける ・二人乗りのオートバイや自転車には注意をする ・バックなどは車道の反対側に持つか、たすきがけに持つ ・防犯ブザーを持ち歩く ・あかるく人通りの多いところを通る ・金融機関の通り道等、長時間大金を持って歩かないようにする
車上ねらい・部品ねらい被害に遭わないために	<ul style="list-style-type: none"> ・車内に絶対に物を置かないようにする ・短時間でも必ずドアをロックして、窓を完全に閉める ・センサー式警報装置などの盗難防止装置を活用する ・明るい場所、人目に付く場所に駐車する
自転車盗に遭わないために	<ul style="list-style-type: none"> ・きちんと定められた駐輪場、駐車場に停める ・U字ロックやワイヤーロックにより、ツーロック〈二重ロック〉を徹底する ・路上に放置せず、自転車は短時間であっても施錠する ・長時間駐車するときには車体にカバーをかける ・自転車の防犯登録をする（法律で義務付けられています）

「駐車場についての アンケート調査のお願い」（2019年4月1日付）につきましては、調査結果を9月25日に報告させていただきました。ご協力に感謝申し上げます。

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会

初の合同専門委員会・地区協会長会議開催

8月21日、札幌エルプラザ4階会議室において、初の専門委員会・地区協会長による合同会議が開催された。本会議は、はじめに各専門委員会（行政、広報、事業）の委員長より、活動状況、課題等に関して、行政委員会からは、①外国人オーナーへの対応②災害時のエレベーター制御装置の後付け方法③災害時の給水対策④災害時の要支援者とサポーターの集い開催⑤マンションの収入に対する法人税課税⑥民泊の利用状況の現状、広報委員会からは、①広報誌の発行回数（だより4回、通信4回）②広報誌発行のコンセプト③掲載記事の原稿募集等、事業委員会からは①第2回 大規模修繕工事に関する勉強会の実施計画②高経年マンションへの入会アプローチ及び退会した管理組合への再入会のお誘い計画について報告された。地区協会長会議では、事務局から「正・賛助会員」説明会・懇親会を11月29日に開催予定であること、また、各地区協会長・支部長からは、活動状況及び今後の計画等について報告された。この報告に関し、外国人オーナーへの対応で「日本語を話せる人の登録」、認知症と個人情報保護法、エレベーターの更新問題、講習会の進め方、水道直結化工事の実施、胆振東部地震の「罹災証明書」があれば札幌市より支援されるなど、出席者と活発な情報・意見交換会が行われ盛会裏に開催された。



マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

お客様の生涯サービスを心がけて!

特定建設業

 **株式会社 サンライト**

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/>

建築工事 ビル・マンション
リニューアル工事

管工事 ビルメンテナンス

住まいと暮らしをしっかりとサポート!

令和元年度 北海道マンション管理講習会開催

会場、開催日時	講習会内容	備考
札幌市 かでの2・7 8階研修室 7月27日(土) 13時30分	<ul style="list-style-type: none"> ・主催者挨拶 北海道建設部住宅局建築指導課 主幹 渡邊 純一氏 ・第1講 「理事会の誠実義務」 講師 道管連 相談員 マンション管理士 馬場将史氏 ・第2講 「大規模修繕工事の進め方」 講師 道管連 一級建築士 相談員 中田繁一氏 閉会挨拶 道管連 平川会長 	72名
小樽市 小樽市民センター 2階研修室 8月24日(土) 13時30分	<ul style="list-style-type: none"> ・主催者挨拶 小樽市建設部建築指導課 課長 真鍋 礼秀氏 ・第1講 「理事会の誠実義務」 講師 道管連 相談員 マンション管理士 渡部幸雄氏 ・第2講 「大規模修繕工事の進め方」 講師 道管連 相談員 一級建築士 中田繁一氏 閉会挨拶 道管連 平川会長 	15名
函館市 サン・リフレ函館 2階大会議室 9月7日(土) 13時30分	<ul style="list-style-type: none"> ・主催者挨拶 (一財) 函館市住宅都市施設公社 事務局長 上岸 庸晃氏 ・第1講 「マンションの二つの老いに立ち向かう」 ～理事会の誠実義務、高経年マンションの維持管理は理事会次第～ 講師 道管連 相談員 マンション管理士 渡部幸雄氏 ・第2講 「マンション等における最新の配管劣化診断」 講師 函館マンション支援センター (株)札幌工業検査 検査次長 保浦尚道氏 ・閉会挨拶 道管連 中村専務理事 	46名
札幌市 かでの2・7 4階大会議室 9月14日(土) 13時30分	<ul style="list-style-type: none"> ・主催挨拶 (公社) 北海道マンション管理組合連合会 会長 平川登美雄 ・講習1 「マンションの適正な管理促進に向けた取り組み」 講師 マンション管理士 菅野英雄氏 ・講習2 「大規模修繕工事の基本的考え方」 講師 道管連相談員 一級建築士 伊藤信夫氏 	90名

広報誌の原稿を募集しております

「投稿について」

会員の方であれば、何方でも寄稿できます、皆様の身のまわりで起きた出来事・コミュニティ活動、サロンや催事など参考になる身近な話題等についてお寄せください。

住所・氏名(匿名を希望の場合はその旨を)、お住いのマンション名もお知らせください。

「送り先」

〒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
公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 広報委員会 宛
FAX 011-232-3721 電話 011-232-2381

道管連・地区協主催「第14回パークゴルフ大会」実施結果

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
白石・厚別地区連絡協議会 会長 伊藤 正 秀

- ・開催日時：令和元年9月5日（木） 8時30分～12時10分までの間
- ・開催場所：エルムパーク西の里 北広島市西の里750-1
- ・参加者：51名（男性37名、女性14名）
- ・開会挨拶：伊藤会長が、「昨年は、胆振東部地震の直後で、コース内に樹木が倒れプレーを中止したが、今年は整備され出来ることになりました。青空の下、プレーを楽しみ親交を深めて欲しい」と挨拶されました。
- ・表彰：

男性の部		女性の部		ホールインワン賞
優勝	小倉 睦夫	優勝	林 清子	真野 孝志
準優勝	本川 俊作	準優勝	国兼 由紀	板垣 勝利
3位	梶田 正春	3位	坂上 知枝	山平 克明
4位	福原 忠義	4位	梶田由美子	長谷川一雄
5位	南谷 政雄	5位	佐藤ムツ子	林 清子
6位	朝倉 清	6位	佐藤ゆみ子	国兼 由紀
7位	新井田 等	7位	浅倉 弘子	佐藤ムツ子



建物トラブル

24時間サポート



株式会社 高 組

■本社 〒078-8213 旭川市 3 条通 19 丁目右 10 号
TEL(0166) 32-3501 ・ FAX(0166) 33-9669
ホームページ <http://www.takagumi.co.jp>
Eメールアドレス youkoso@takagumi.co.jp

今年のゴールデンウィークは10日間前後の長期休暇となりましたが、これに併せて銀行も長期の休みとなるため、窓口は大変混雑したようです。

小樽市内のあるマンション玄関口で、年配女性がマンションへの訪問を装い、きれいな身なりで愛想よく話しかけ、これから長期休みに入るのに、銀行が混雑してお金を下ろすことが出来なくて困っているという内容の話をされたようです。身元を証明するためマイナンバーカードを渡されこれから数日間生活するため2,000円程度必要なので貸してほしいと言われたので、2,000円程度では足りないでしょうから10,000円貸しましょうと言って近いうちに返済に来ることを口約束し貸したが、いくら待っても返済されなかったと言う事例がありました。長期の休みに入るという条件ときちんとした身なりとやわらかい話術やマイナンバーカードで信用させ、少額金額であれば、警察には届けないだろうという計算された新手の少詐欺と思われる。その後、近くの駐在所へ行き、預かったマイナンバーカードを提示し、経緯を説明して本人にあたってもらい漸く返済されたようです。

今後、働き方改革により長期休暇が増え銀行も混雑することがあると思いますが、このような小詐欺に引っかからないよう充分用心しましょう。

道管連 小樽支部長 竹内 孝夫



環境省の環境問題に対するクイズ

(あなたは何問答えられますか?) 「クイズの答えは14ページ」 環境省広報誌「エコジン」より

Q-1 車の発進時に、最初の5秒間で時速何kmを目安にアクセルを踏むのがエコドライブ?

A 20km

B 40km

Q-2 賞味期限ってどんな期限のこと?

A 食べ物を「安全に」食べられる期間

B 食べ物を「美味しく」食べられる期間

Q-3 日本の風力発電がさらにパワーを発揮できるかもしれない新天地は?

A 海の上

B トンネルの中

Q-4 東京2020大会のメダルは何からつくられる?

A 使用済みの小型家電

B 使用済みのペットボトル

Q-5 日々の生活の中で花粉症の症状が悪化する要因の一つとして知られるものは?

A 適度な睡眠

B 過度の喫煙

Q-6 エコな宅配便の受け取り方法はどちら?

A 宅配ボックスを利用して1回で受け取る

B 再配達を気にしないで受け取る

Q-7 日本は2050年までに温室ガスを何%削減することを目指している?

A 40%

B 80%

Q-8 3Rの取り組みなどを取り入れた新しいライフスタイル「Style」の応援ソングは?

A 巡り循環った環の中に

B My Feelig For 3R

Q-9 日本でホエールウォッチングが楽しめる国立公園は?

A 慶良間諸島国立公園

B 日光国立公園

Q-10 豊かな自然の恵みを守っていくプロジェクトのなまえは?

A つなげよう、支えよう 森里川海

B ながめよう、楽しもう花鳥風月

秋晴れの野外で焼肉パーティを開催！

秋晴れの9月28日（土曜日）当マンションの駐車場を利用し、恒例の焼肉パーティを11時30分から約2時間行い、楽しいひと時を過ごしました。

交流は写真のとおり、買い出し、料理盛り付け、そして設営の準備段階から始まっています。係りは組合役員の人達を中心となっていますが、役員以外の人達にも手伝っていただいています。

野外での交流会は、天候に左右されます。雨模様や風が強かったら中止せざるをえません。実施の日まで天気予報の変化を見ながらの心配するリスクを伴いますが、この度は幸いに秋晴れのもとで行うことが出来ましたので、参加者の喜んでいる顔の表情を見るにつけ酒や肴の旨さはまた格別のものがあり、交流の輪も広がり大いに盛り上がりました。

当マンションの交流会は45回目を迎えましたが、34年間暮らしていてもお互い知らない人がまだまだいるようです。次回に向け出来るだけ広く声掛けし、コミュニケーションを図っていきたいと考えています。

小樽市 ロジェ若松管理組合 理事長 竹内 孝夫



環境省の環境問題の「クイズの答え」

- Q-1 A 20km Q-2 B 食べ物を「美味しく」食べられる期間
Q-3 A 海の上 Q-4 A 使用済み小型家電 Q-5 B 過度な喫煙
Q-6 A 宅配ボックスを利用して1回で受け取る Q-7 B 80%
Q-8 A 巡り循環した環の中に Q-9 A 慶良間諸島国立公園
Q-10 A つなげよう、支えよう 森里川海

3R（スリーアール）とは？

一つめのR（リデュース）とは、物を大切に使い、ごみを減らすことです。

二つめのR（リユース）とは、使える物は、繰り返し使うことです。

三つめのR（リサイクル）とは、ごみを資源として再び利用することです。



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** 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。
- +**
- お得**



結露を防ぐ!

- 結露防止** 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。
- +**
- 健康**

————— 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
 <http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社



**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

マンション大規模修繕なら、私たちにお任せください



経験豊富な社員がきめ細かに建物を調査・診断し、施工範囲と施工方法を検討します。
お客さまに寄り添った提案で、管理組合さまから直接仕事を請け負う「元請率」は約90%です。

お問い合わせ
札幌事務所：☎ 011-214-0250

〒001-0010
北海道札幌市北区北10条西4-1-19
楠本第10ビル1階

株式会社カシワバラ・コーポレーション



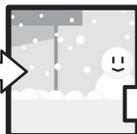
フリーダイヤル：☎ 0120-48-4116
東京本社：☎ 03-5479-1400
〒108-0075
東京都港区港南1-8-27 日新ビル9F
<https://www.kashiwabara.co.jp>

**株式会社 M.C.S は融雪制御装置の製造メーカーです
ロードヒーティングをサポートする融雪操作代行サービス始めました**

融雪操作代行サービスとは



融雪制御装置の
操作がわからない



お客様に代わって
遠隔で設定し
最適な融雪運転を行います

- ・電気・灯油(ガス)ボイラーの各システムに対応可能です
- ・既に当社の融雪制御装置Msシリーズを
ご使用なら簡単な工事で導入できます
- ・他社、降雪センサーからの置き換えも可能です
- ・管理人様がPCやスマートフォンで遠隔管理することも可能です

サービスにご興味ございましたら、お気軽にお問い合わせください

株式会社 M.C.S
〒060-0063 札幌市中央区南3条西8丁目7番地4 遠藤ビル5F
TEL 011-596-0201 FAX 011-596-0234
HP: <http://www.mcs-fs.com/> Mail: info@mcs-fs.com

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

分譲マンション全国 9,600 棟の管理実績で得た管理経験とノウハウ

日本ハウズイングの
「現場力」・「提案力」・「対応力」にご期待下さい！



ご相談は無料

お気軽にお問合わせください

北海道事業部 営業課



011-746-7611

E-mail sapporo2@housing.co.jp

(一社)マンション管理業協会会員

(公社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員 他

日本ハウズイングでは全国で様々なセミナーを開催しております
詳しくは弊社ホームページをご確認ください

マンション管理業 国土交通大臣(4)第 030805 号



日本ハウズイング株式会社 北海道事業部

〒060-0807 札幌市北区北 7 条西 1 丁目 1-5 丸増ビルNo.18 11 階

【北海道内の拠点】札幌支店・札幌南支店・旭川出張所



URL <https://www.housing.co.jp/>



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/>

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



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

—— 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



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。

EMEMS
 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

分譲マンション共用部分の改修工事・借換資金等に

「マンション管理組合専用リフォームローン」

ご融資利率(固定金利) ※2019年4月8日現在

取扱期間 | 2020年4月3日(金)まで

保証料不要

担保不要

3年以内	5年以内	10年以内	15年以内
年1.25%以上	年1.45%以上	年1.65%以上	年1.95%以上

保証人不要

手続き簡単!

★ご利用いただける方 マンション管理組合法人又は法人格を有しないマンション管理組合

※ご利用いただけるための要件がございます。

※取扱期間中においても、市場金利動向により融資利率の条件を変更する場合があります。

※当庫の審査結果によっては、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。

北海道信用金庫

HOKKAIDO SHINKIN BANK

お問い合わせ、ご相談は
 プラザ店 本店ビル2階
 Tel (011) 241-2145

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

45th



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.hoshitosa.co.jp>

ほくでん以外と電気のご契約をされているお客さまへ

ほくでん

都市ガスやLPガスをお使いのマンションでも 電気は「ほくでん」がおトクです！ まずは電気料金を試算してみませんか？



じつは今、ほくでん以外で電気のご契約をしています。
ほくでんには、いろいろな電気料金プランがあるって聞いたのですが、
わが家もおトクになるのでしょうか？

ほくでんでは、お客さまの電気のご使用量やライフスタイルに合わせた
さまざまな料金プランをご用意しています。
今のご契約よりもお安くなる場合がありますよ！
たとえば、エアコンを設置されている場合は、「エネとくシーズンプラス」に変更
すると、年間約 10,000 円も電気料金がさがります！



※ ■金額は当社従量電灯Bとの比較です。■試算条件 従量電灯B、40A、4,644kWh/年 ■加入条件がございます。
■オール電化住宅など現在のご契約内容によっては、各プランを適用しても割安にならない場合があります。



ええっ！ そうなんですか！？
わが家の場合、実際にどのくらいおトクになるのか
知りたいけれど、教えてくださいませんか？
あと、気になるのが、切り替える手続きって面倒なんじゃ…。

お問い合わせいただければ、電気料金を試算いたしますので、現在の
ご契約と比較してご検討いただけます。
もちろん、電気料金の試算は無料です！
また、実際にほくでんに切り替えていただく場合も、お電話だけで
カンタンにお手続きいただけます。
ぜひ、ご連絡ください！



今、新規に「ほくでん」とご契約いただくと、もれなくプレゼントがもらえるキャンペーン実施中！

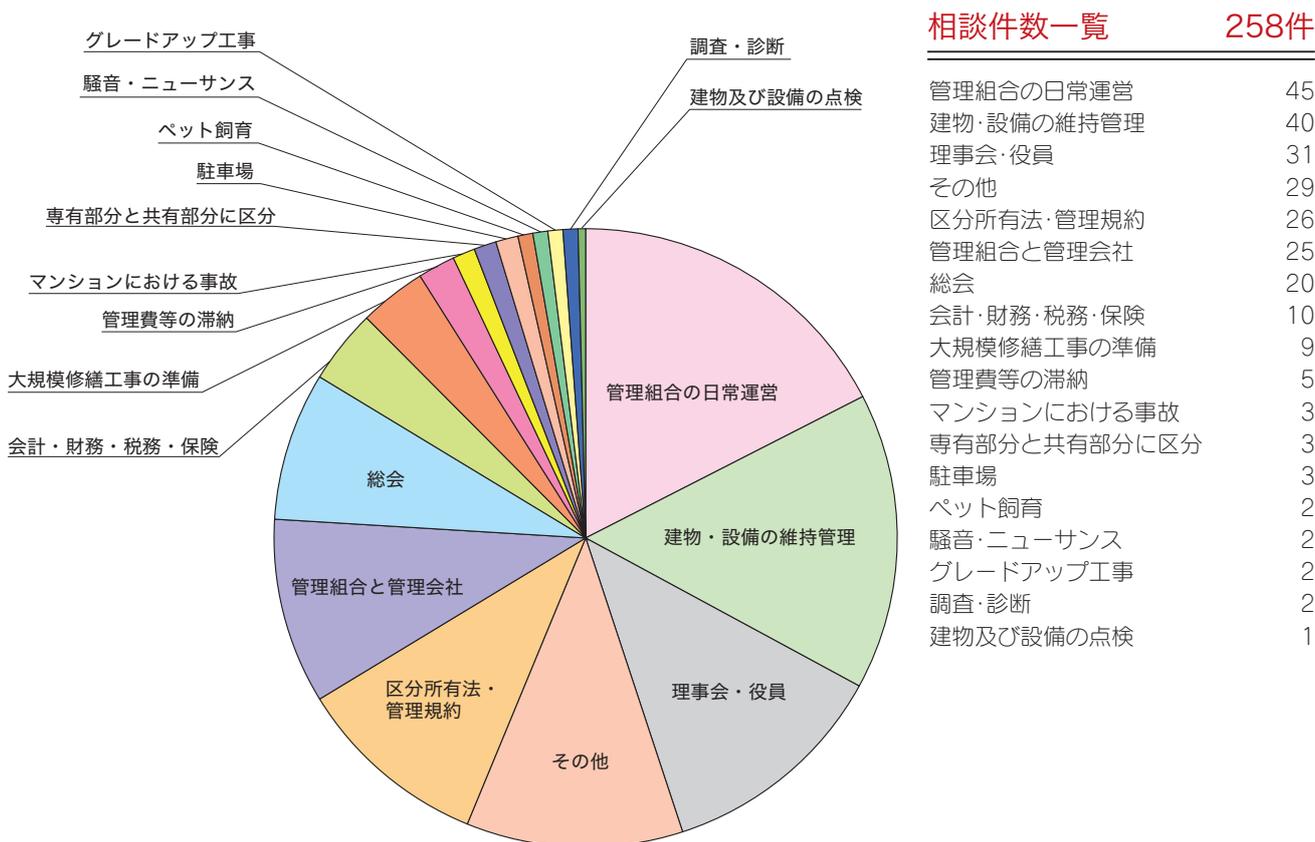
詳しくは、お近くの  ほくでんサービス株式会社 へ。お気軽にお問い合わせください。

札幌支店	営業部	〒060-0051	札幌市中央区南1条東2丁目6番地 大通バスセンタービル2号館	011-207-6555
旭川支店	営業課	〒070-0034	旭川市4条通12丁目1444-1 北海道電力(株)旭川支店内	0166-26-5728
北見支店	営業課	〒090-0028	北見市北8条東1丁目2-1 北海道電力(株)北見支店内	0157-22-3596
釧路支店	営業課	〒085-0017	釧路市幸町8丁目1 北海道電力(株)釧路支店内	0154-24-5590
帯広支店	営業課	〒080-0015	帯広市西5条南7丁目2-1 北海道電力(株)帯広支店内	0155-26-0943
室蘭支店	営業課	〒050-0082	室蘭市寿町1丁目6-25 北海道電力(株)室蘭支店内	0143-43-8633
苫小牧支店	営業課	〒053-0006	苫小牧市新中野町3丁目8-7 北海道電力(株)苫小牧支店内	0144-32-8067
函館支店	営業課	〒040-0033	函館市千歳町25-15 北海道電力(株)函館支店内	0138-22-5741

相談件数一覧(令和元年4月～6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、令和元年7月から9月までの3か月の実績は258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45件、「建物・設備の維持管理」40件とトップを占め、「理事会・役員」が31件と続き、以下「その他」29件の順になっております。



◆ 編集後記 ◆

潮風の薫る今春、道管連の前小樽支部長が急逝しました。(合掌)

マンション管理組合の役員の方々は、多忙な毎日をご過ごされていることと思いますが、「健康第一」に頑張ってくださいと思います。

私は幼少時、孫ばあさんに教えられた言葉があります。田舎言葉だったと思いますが「明日、明日と思う心があだ桜」というもので、その意味は、桜の花を見るのは明日でも良いと思っていたが、突然風雨にさらされ散ってしまい見ずじまいで後悔するということです。

物事は思い立ったら、出来るだけ早く片付けることが大事と思い、私はこの言葉をよりどころに過ごしてきたつもりです。この思いを実践してきたことで良かったことも多々ありました。全てこのようにはいかない場合もありますが、後期高齢者になったこれからは、この言葉を一層胸に刻み過ごしていきたいと思っています。

(広報委員 竹内小樽支部長)

マンション連合会だより(第116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