第 117 号　（令和２年１月１日発行）

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】

●気をつけましょう！高齢者の冬道の転倒…… 2
●年頭挨拶…… 3
●新年に向けて…!!…… 4
●楽しいマンションライフのために!!…… 6
●最近の建設現場を取り巻く環境…… 8
●北海道マンション管理講習会開催（第６回、札幌会場）… 9
●第７回　マンション管理講習会開催（旭川会場）…11
●マンションにおける高齢化対応～災害対応から～…12
●第2回　マンション情報交流会（各地区連絡協議会・事業委員会合同主催）…13
●令和元年12月１日施行　道路交通法一部改正のあらまし…14
●令和元年度　北海道マンション管理講習会開催…15
●相談件数一覧　令和元年10月～11月……24

ホームページアドレス　http://www.dokanren.or.jp

－気をつけましょう！－

高齢者の冬道の転倒

１月２月は冬道の転倒が最も多く発生しています。転倒する年齢は60歳～ 70歳台が最も多く、そのうち４割が中程度以上の負傷をしています。くれぐれも注意しましょう

滑りやすい３つの場所

・バスやタクシー乗り場　⇒大勢の人が雪を踏み固めて氷を溶かしたような状態になり大変危険です。
・車の出入りのある場所　⇒氷が中途半端に溶けて傾斜のある場合が多い。
・タイル張りの地下道や地下鉄　⇒靴に雪がこびりついていると、滑ってとても危険

転倒は､自宅内でも多く発生しています。若い人なら少しくらいけがをしたり病気にかかったりしても、安静にして寝ていれば大抵は治ります。しかし、高齢者にとって過度の安静は、筋力や身体機能の衰えを招き、要介護、寝たきり状態になる可能性が大きいのです。

室内の転倒しやすい場所（平成22年高齢者住宅と生活環境に関する統計結果から）
◎居間・茶の間・リビング 20.5%　◎玄関・ホール・ポーチ 17.4%　◎階段 13.8%　◎寝室 10.3%
◎浴室 6.2%の順になっています。

転倒の原因

高齢者は、身体機能の衰えによってすり足で歩きがちになるので、カーペットや敷居などのちょっとした段差でも足を取られて転倒することがあります。時には、段差のない廊下やフローリングで足を滑らせることもあります。

また、高齢者は複数の薬を服用することが多くなりがちです。そのため薬の副作用による足元のふらつきや眠気、意欲の減退も転倒の原因になります。高齢者は体調の変化を口に出したりしないこともあるので、副作用が出ていないか、周囲が注意しておく必要があります。

転倒を防ぐには

◎**転倒しにくい環境を整える。**滑りやすい廊下や浴室に手すりを設置したり、床の段差をなくしたりするだけで不安定な高齢者のバランスを落ち着かせるのに役立ちます。介護保険を利用すれば、介護リフォームは補助金の対象となります。

◎**日頃から筋力とバランス感覚を鍛える**　普段からウォーキングや散歩をしたり、ストレッチをして柔軟性を高めておく事で転倒防止につながるでしょう。

・立ち上がるときは近くのものにしっかり捕まる　／　つま先は上げてすり足を改善する　／　乗り物は足元の段差に気をつける　／　自転車では段差を慎重に乗り越える　／　エスカレーターでは手すりをしっかりつかむ／靴下や靴を選ぶときは、つま先が自然とそり上がる構造のものを探す等

地域社会で応援

転倒防止は本人や家族が気をつけるのはもちろんですが、管理組合では共用部のバリアフリー化等、町内会では出前講座での啓蒙、日頃のお付き合いでの気遣いなど、地域社会で考えることが重要です。

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。

日頃は北海道マンション管理組合連合会(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。

今年も前年に続いて胆振東部地震の教訓を新たに、史上最強といわれております、台風19号が13県道に激甚なる被害をうけました。自然の恐ろしさ、自然の災害対策に完全な備えに限りある幾多の災害の教訓から、まず自分たちの命を守る「備え」を優先していくことが肝要だと思っております。

分譲マンションも少子高齢化が進み、役員の高齢化と新たな役員のなり手不足で苦労されてきております。2025年までに４人に１人が65歳以上となり、一人暮らし世帯も益々増加してきております。

現在住んでいるマンションを「終の棲家」と思って暮らしている居住人は70％以上とのデータがあります。マンション居住人気は高いがゆえに、長寿命化を高い意識と戦略をもって形成していく時期がきています。

このマンションを100年持たせるための目標を明確にして、

イ．管理組合運営を積極的に話し合うこと

ロ．長期修繕積立金の見直しを計り、余裕の資金計画を立てること

ハ．コミュニティの場をつくり､居住価値を外に発信していくことが必要だと云われております。

ここ数年で住む感覚、管理組合の運営対策も大きく転換傾向にあります。

道管連の2019年度の管理組合に関する将来のアンケート調査によると

イ、防災対策　ロ、長期修繕計画の作成・余裕ある予算の見直し　ハ、交流（コミュニティ）など、今までの「二つの老い」から総合的にまとめると「三つの老い」に変わってきております。

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、より適正な指導、相談、支援、情報の提供を行い、会員・賛助会員と地域の連帯を強化し、常に新しい時代に向かって務めてまいりますので、一層のご理解ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

結びとなりましたが、会員・賛助会員の皆様のご発展をご祈願いたしまして、年頭の挨拶とさせていただきます。

新年に向けて…!!

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

令和元年での相談もいろいろありました。

残念ながら、マンション内でのトラブルに関するものが多数あり、管理規約等のルール無視や遵守しないことが要因となっていることが目立ちました。

管理規約は、改正（総会での特別決議事項）されていなければ、販売当初の古いものであっても、区分所有法に反しない限り、現在の規約ルールは有効であり、遵守しなければなりません。

管理規約等に則っての組合運営であれば問題も回避できたと考えられます。

令和２年は、平穏な管理組合運営となるよう、特に、以下の管理規約の規定について、現管理規約を確認し、組合員の共通認識としていただきたい。（以下の条項は、標準管理規約。）

＜費用負担に関すること＞　―理事長判断で専有部分の修理を組合が負担してしまった。

専有部分と共用部分の区分により、不具合に関する修理等の責任と負担が決まり、専有部分に関しては、組合員の負担です。しかし、過去に組合が負担してしまったことを前例とされ、トラブルになったケースがありました。管理規約にこの区分の規定があり、その考え方を組合員の共通認識とする必要があります。（第７条・・網戸の区分はマンションにより相違、要注意。）

＜使用方法に関すること＞　―廊下を自転車置場や物置場として使用

・共用部分等の用法（第13条）・・・通常の用法に従っての使用。（廊下は廊下として）

・共用部分であるバルコニー等（バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭、屋上テラス）の使用は、専用使用権によるものですが、原則、ルールに則った使用であり、専用使用権者の判断（花壇や物置）で使用したため、トラブルになりました。（第14条）

＜費用負担に関すること＞　―窓の不具合は、共用部分なのですべて管理組合が負担だ。

上記バルコニー等は、専用使用権で使用する共用部分ですが、**通常の使用**に伴う不具合等は、**原則、専用使用権を有する者の責任と負担**になります。（第21条）

バルコニー等の同居人や賃借人等による破損等の判断は簡単ですが、玄関扉、窓枠等の不具合は、経年劣化なのかどうかや他の組合員との比較等（衡平感）も必要になり、**通常の使用**かどうかの判断が難しいものになります。（網戸の区分はマンションにより相違、要注意。）

（経年劣化の場合も通常使用との裁判例がある。標準規約のコメントを参考にしてください。）

＜予算化されていない管理費等の支出＞　―総会承認されていない修繕積立金の取崩し

修繕積立金は、いわゆる大規模修繕工事等、その使途については、限定され、日常の修繕等に使用することはできません。また、その取崩しは、総会決議事項であり、取崩しの議案が原則、必要ですが、決議なしの取崩しが多く、トラブルになっています。（第28条）

また、管理経費は、総会での承認事項である事業計画に基づく予算案以内による支出が原則であり、保存行為を除く予算案にない支出は問題になります。（原則、理事会判断ではありません。）

なお、予算案の変更は、臨時総会での承認が必要です。(第58条)

＜役員の資格と選任方に関すること＞　―無資格者の選任や選任者の配偶者が理事会に出席

区分所有法には、非法人管理組合の理事会の役員に関する規定がなく、マンションの実情により、任意に管理規約に規定することができる反面、管理規約を遵守しなければなりません。

管理規約に役員は、組合員と限定した場合、区分所有者である必要があり、専有部分の区分所有者が一人の場合、その人以外は、役員候補になれません。また、組合員及び組合員と同居する者と規定した場合、同居人であれば誰でも役員候補になることができます。なお、組合員であるご主人を理事と選任した場合に、その配偶者が理事となることはできません。(第35条) また、理事会においては、代理出席を認める管理規約がなければ配偶者等の代理出席も認められません。

役員の選任は、総会の決議を経なければなりません。(第48条)

決議とは、議案に対して賛否にて決することであり、役員選任の議案（候補者名のあるもの）が必要であり、候補者名のない議案は決議できません。また、総会での立候補が認められている規約があれば別ですが、総会での立候補は、総会欠席者は、知る由もなく、賛否の判断ができません。出席者の少ない状況での立候補は、アンフェア（別に目的がある？？）の場合もあります。

監事選任も総会とあり理事会での互選でなく、総会議案に監事候補者名が必要です。(第48条)

役員選任に関する規定は、各マンションの実情を勘案して、規約を改正する必要があります。

＜役員の誠実義務に関すること＞

・理事会において、決議された事項に関し、一部の理事が総会において反対を表明。

・修繕工事等の施工業者に理事長等の関係者（同一業者）選定への疑念（利益相反？）

役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び**理事会の決議に従い**、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。(第37条)

利益相反・・ある行為により、他方への不利益になると同時に一方の利益になる行為である。

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が典型的な例であり、利益を図るべき他人に対する義務違反になる可能性が高く、トラブルになっている。

＜議決権の行使に関すること＞　―この総会決議は、無効ではないのか？？

議決権の行使は、区分所有法（39条）の規定が管理規約にも規定されており、「議決権は、書面又は代理人によって行使することができる」とあります。この「書面」とは、書面に賛否の意思表示を示すいわゆる議決権行使書であり、「代理人によって」とは、代理人として委任された人の代理権を証明する委任状を提出し、この代理人が議決権を行使することです。

白紙委任状とは、署名押印があるがこの代理人を定めていないものですが、白紙委任状も署名押印がある以上、議決権を行使したものとして有効と認められ、賛否については、管理者・議長に委ねられたものとして取り扱いができます。

なお、総会において、委任状しか認めないとか、委任状未提出（行使していない）や議決権行使書に賛否の記載なき（棄権の場合もあり）場合、賛成とみなす等の取扱いは認められません。

総会への欠席も自由であり、議決権の行使（非意思表示）なきものを賛成とはみなされません。

マンション内のトラブルは、管理規約の誤った理解や遵守しないことが要因であることが多く、

令和２年の管理組合運営は、平穏に推移したく、今回の事例等を参考にマンション内で関連する管理規約の理解と共通認識を構築していただきたいと思います。

“楽しいマンションライフのために!!”

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

「江戸長屋の生活」

かつて、「向こう三軒両隣」「遠くの親戚よりも近くの他人」――100万都市と呼ばれ多くの人が集まる一方、全体の15％の土地に人口の半分が住まう超過密都市・当時の江戸では、「長屋」という新しい居住スタイルが生まれ、長屋ならではのコミュニティが育まれていきました。

集合住宅という点では現在のマンションの原型とも呼べる「長屋」。そこには「お互いに支え合ってともに暮らす地縁」あります。「同じマンションでともに暮らす地縁」による「互助･共助」があって「マンションライフが楽しい」ものとなることになるでしょう。

それには、現代のマンションのコミュニティ形成がどうあるべきかが重要なことになります。

「長屋」と「マンション」は集合住宅との点では同様ですが､共通点の方が少ないでしょう｡今のマンションはプライバシーの保たれた住居が集まった、いわば一軒家の集合体です。一方、長屋は一家族ごとに住まいが区切られているものの、セキュリティや防音という意識はなく、井戸やトイレなどは共有です。では､そのような環境で快適に暮らすためにはどのような工夫があったのでしょうか。長屋では､「大家」の存在が大きかったようです。現代では「大家」といえば物件の所有者を指しますが、江戸時代における「大家」は長屋の管理責任者を指します。地主から長屋を預かり、家賃の集金から長屋住民の身元保証、迷惑をかける住民の排除など、長屋というコミュニティを健全に運営するキーパーソンとして機能していました。今日のマンションの管理組合（区分所有者の集まりでその中から選出された理事が運営し、その業務の一部または殆どを管理会社に委託）の仕事を「大家」が行っていたことになります。

長屋での行事は、現代のようなコミュニティ形成のための目的はなく、江戸の人々は、助け合うことが当たり前の生活だったので、意図せず互助の精神も育まれていったと考えられます。普段の生活の延長線上に年中行事が重なっており、例えば長屋の住民で協力して井戸を掃除する「井戸凌え」は、七夕の風習に則って一斉に行われたようです。協力が日常になっている人々にとっては、「コミュニティ形成のためにイベントを…」という発想はなく、100万都市と呼ばれた江戸で人口の半数を占める庶民が住むことができたのは、全体の敷地のほんの15％。人口の増加とともに、住居も効率的に圧縮されていく過程で､長屋住民の人付き合いのあり方が形成されて協力し合う日常が出来たと考えられます。井戸、厠、路地など、生活スペースの多くを共有することで、自然とお互いを助け合う空気が生まれ、密な近所づきあいが生まれていったという点は長屋生活のコミュニティです。

「互助・共助」

現代でも、自然災害（地震・風水害）等による停電・断水・浸水・交通マヒ・帰宅困難等の発生が近隣者による「互助」「共助」が注目されています。生活スタイルや価値観、衛生観念など、大きく異なる江戸時代と現代。両者を全く同じ感覚で語ることは難しいかもしれません。

しかし、お互いの生活を思いやる、共有スペースを通して近隣住民との絆を深めるなど、現代社会でも見習いたい「互助」「共助」の心構えは、楽しいマンションライフの一つのヒントになりそうです。

コミュニケーションの取り方は、昔から人々の間で大切なものとして捉えられており、かつて100万人もの人々が暮らしていた江戸では、人付き合いの“心構え”として「江戸しぐさ」が生まれたとの説があります。今のところ「江戸しぐさ」が江戸時代に実在していたという事実は史料によって確認されていませんが、その内容は概ね次の通りです。

地方から大勢の人が集まり、さまざまな職業や立場の人が混在していた江戸の町。言葉や習慣が違うことで、町人の間で思いもよらないトラブルも起きていたようで、こうしたトラブルを未然に防ごうとリーダーとなる人々が注意を払いながら、目つき・表情・モノの言い方・身のこなしなどの“しぐさ”を身につけ、みずからが手本となった。そのしぐさは主に商人から一般庶民に口伝えで広まり、これが「江戸しぐさ」と言われるもので、江戸しぐさに伝わる心構えには、「気遣い」「感謝」「尊重」などがあり、これらの心構えを態度で示すことが大切だとされてきました。相手を不快にさせないための思いやりや、時にはトラブルに対する防御策として、江戸しぐさは多様な人々が互いに暮らしやすくするための知恵となって継承されました。

「江戸のしぐさ」

江戸しぐさを知ることは、現代で心地よく暮らすためのヒントになることもありそうです。実際にマンションの暮らしに役立つものとして、江戸と同じようにマンションにもさまざまな人が集まって住んでいます。お互いが心地よく暮らすためのヒントとなる「江戸しぐさ」があります。

① ちょっとした声かけが安心感を生む…「声がけしぐさ」

「知らない人にちょっとした声かけをしたことで、その場の雰囲気が和らいだ」という経験はありませんか。例えばマンション内で、

・人とすれ違うときやエレベーターに乗り合わせたとき、会釈と共に「こんにちは」とあいさつする。
・誰かの前を横切るとき、「失礼します」「通りますね」といった言葉を発する。

など、一声かけてみるとどうでしょう。相手への心遣いが伝える「声かけ」を積み重ねることで、信頼関係を築くことにもつながります。

② 知らないふりも優しさのひとつ…「聞き耳しぐさ」

江戸時代の長屋の仕切りは襖一枚でした。自然と耳に入ってしまうご近所の会話も、「聞かなかった」ことにして、言いふらすなど決してしないという気遣いを大切にしていました。こうした「聞き耳は立てない」という、江戸の人々のプライバシーを尊重する態度を表しているのが「聞き耳しぐさ」です。

このことは、マンション内で耳にしたことや目にしたことを口外しないというマナーにも通じ、無関心とは違う相手を思いやって「聞き耳は立てない」という選択。共用廊下やエントランスなどで交わす話題に配慮するなど住民同士で心地よい距離感を保とうと努めることが大切なことです。

③ お互い様の気持ちで、相手を責めずに、こちらからも歩み寄る…「互い謝りしぐさ」

「こちらもすみません」という歩み寄りの心によって、ちょっとした失敗や行き違いがこじれてトラブルになってしまったということを防げることになります。

小さな心遣いをあえて態度で表す「江戸しぐさ」から、マンションでの円滑なコミュニケーションに繋がり、「プライベート」と「コミュニティ」が調和した「楽しいマンションライフ」が実現することになると思いませんか。

（参考資料：Marubeniコムズ倶楽部ホームページ）

最近の建設現場を取り巻く環境

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　マンション管理士　伊　藤　信　夫　氏

１　初めに

この１、２年マンション関係者によく聞かれる一つに『工事の価格はオリンピックが終わると下がるか？』といった事です。

『経済学者でもわからないような経済の事はわかりません・・・もし分かるのであれば株でも買っています』と笑いながら答えていますが、５年、10年と中長期的には可能性はあるでしょうがオリンピックが終わったからと言って１年や２年で急に元に戻ることはいかがでしょうか。

又、最近の建設現場を取り巻く状況は色々な意味で年々厳しくなることが予想されます。職員職人の絶対数の不足、自然災害の復興工事、公共工事の発注、行政からの規制等理由は多岐にわたります。

２　技術系職員・職人不足

今、現場を支えているのは60歳以上の人が大きな役割を担っています。

65歳以上の人、団塊の世代も相当いて、いわゆる高齢化が進行しており若い人がさっぱり入ってこない状況が続いています。職人の減ることは予想できますが増えることは？です。

又、政府は働き方改革として週休２日制の導入を図っており早いところは来年から行うようですが急に若い人が増えるものではありません、しかし単価ＵＰはすぐに来ます。

外国人労働の導入も言われており中長期的には可能でしょうが直近の短期的には？です。

３　直近の労務単価

東日本大震災以降単価は毎年ＵＰしています。

公共工事設計労務単価が毎年国土交通省から発表されており2012年を基準に毎年の全国平均の推移を見ますと、前年度比ＵＰ率は13年度15.1％、14年度7.1％、15年度4.2％、16年度4.9％、17年度3.4％、18年度2.8％、19年度3.3％となっており2012年を100としますと2019年は≒148になります。大規模修繕工事も大体同様に推移していると思われます。管理組合としては長期修繕計画書の見直しが必要でないでしょうか。

４　しまいに

行政からの規制として、最低賃金の引上げ、環境基準の厳格適用による産業廃棄物処理、外壁塗膜のアスベスト問題、週休２日制、社会保険加入等があります。大規模自然災害の急増による復興事業の拡大等現場を取り巻く環境で人手不足解消の好転要因が見当たりません。

工事を変に先延ばしするより金利と比較すると借入してでも実施したほうが良いか？判断の分かれ目です。

これ以上の単価ＵＰや大不況の予想は分かりませんが現場は厳しい状況が続くでしょう。

北海道マンション管理講習会開催（第６回、札幌会場）

令和元年10月26日（土）13時から札幌市中央区「かでる2.7」８階研修室で、主催　北海道・札幌市・（公社）北海道マンション管理組合連合会（略称：道管連）、後援　国土交通省北海道開発局・北海道新聞・NHK札幌拠点放送局で開催された。

主催者を代表して、札幌市都市局市街地整備部住宅課課長　遠藤広士氏より、札幌市は住宅マスタープラン、良質な住宅ストックの形成、情報促進に努め、来年になりますが築25年以上のマンションの調査を実施したい。本日は講習会で参考になったことを今後の活動に活かして欲しい、と挨拶があった。

第１講『マンション管理にかかる近時の裁判例等』

講　師　弁護士　石　川　和　弘　氏

高圧一括受電拒否不法行為訴訟（最高裁平成31年３月５日判決）

[争点]

総会決議や管理規約を根拠として区分所有者に専用部分の電気供給契約の解約を義務付けることができるか

[判決要旨]

１．各区分所有者が、北電との電気供給契約を解約するのは専有部分に関する問題。
そして専有部分の使用について区分所有者を拘束するには、単に規約改正や総会決議があれば足りるものではなく、区分所有法上の根拠が必要。

２．控訴審は、本件総会決議や本件電気供給規則は、区分所有法18条１項（「共用部分の管理に関する事項は、前条の場合（共用部の変更）を除いて、集会の決議で決する。」）の決議として効力を有すると判示しているところ、これらは団地共用部分の変更に関する規定であり、専用部分の使用に関する拘束力を裏付ける規定ではなく、解約を義務付ける根拠とすることはできない。

３．また、本件電気供給規則において団地建物所有者に個別契約の解約申し入れを義務付けているとしても、これは法66条において準用する法30条１項（建物の管理に関する区分所有者相互間の事項は規約で定めることができるとの規定）の「団地建物所有者相互間の事項」を定めたものではなく、これを根拠とすることはできない。なぜなら、専有部分で使用する電力供給規約を解約するか否かは、それのみではなく、本件マンションにおける高圧受電への変更は電気料金の削減を目指すものにすぎないからである。(建物に悪影響があれば別だが)
また、『共用部分についての不当利得に関する原告適格』(最高裁平成27年９月18日判決)、「漏水被害に対する管理組合の責任」(東京高裁平成29年３月15日判決)、「民法改正（可否担保責任から契約不適合責任)」などの判例について解説された。

第２講『長寿命を目指す管理組合運営戦略』

～管理組合ができること、できないこと、やらなければならないこと～

講　師　　マンションコミュニティ研究会代表
一級建築士　マンション管理士　廣　田　信　子　氏

「日本の今後は」

・人口減少時代に突入　2060年、日本人の人口は今の68％まで減少

・超高齢化時代に突入　2060年には、40％が65歳以上（高齢者の15％は認知症、13％が認知症予備軍）

・一人暮らしの高齢者の増加　2040年には、44％の高齢者が一人暮らし

・空き家率は全国で13.6％超⇒でもマンションは造り続けられる

・外国人労働者（人材）の本格的受け入れ開始。（外国人は当たり前と思わなければならない。）

「管理組合運営における課題」

・マンションの高経年化⇒将来の選択に高度な決断が必要

・価値観の多様化　※長寿命（100年マンション）を目指す合意形成が難しくなる

・居住者の高齢化、組合員の高齢化、役員の高齢化」

・空き室の増加

・管理費・修繕積立金不足

「合意形成ができる管理組合運営」

・日頃の居住者間のコミュニケーション

・管理組合運営を工夫し、コミュニケーションの機会を増やす

・ゆるやかな集まりで、非公式に意見を言える（聞き役がいる）場が必要

「長生きマンションを目指すのに必要なこと」

・将来ビジョンの共有・開かれた管理組合運営・世代交代と高齢者への心配り

・丁寧な合意形成手法を持つ

↓

合意形成を育てて人も建物も管理組合も長生きを目指そう

↓

できることから行動を！

と、マンション管理組合の将来を見据えた有意義な講話がされた。

最後に、道管連　平川会長より、講師への謝意と台風による災害、本道の活断層の現状を含めた閉会挨拶があり16時に終了した。

第７回　マンション管理講習会開催（旭川会場）

令和元年10月27日（日）13時30分から旭川市文化会館３階会議室において、主催　北海道・旭川市・（公社）北海道マンション管理組合連合会（略称：道管連）、後援　国土交通省北海道開発局・北海道新聞旭川支社・NHK旭川放送局で開催された。

主催者を代表して、（公社）マンション管理組合連合会旭川支部長水島能裕氏より挨拶された。

第１講『大停電を教訓とする災害対策』（ロピア８条通りマンションの停電対策）

講　師　旭川支部　事務局長　　佐々木　　允　氏

胆振東部地震発生後、北海道マンション管理組合で停電に関するアンケートを実施し、結果報告によると一番困ったことは「断水」と「エレベーターが止まった」ことでした。当マンションでは、厳寒期や長時間に及ぶ停電を想定し、以下の対策を通常総会議案として提案し承認され予定通り工事を終了しております。

「断水対策」

当マンションの入居者は高齢者単身者が多く、停電になると断水になり、水の確保が困難になることから、理事会で協議し、引き込み管のメーター以降に仮配管で蛇口を取り付け、立管とゴムホースで接続し水道圧のみで通水したところ、11階まで水があがりました。この方法は、常設の給水設備にすると水道法に抵触することから取り外したが、その根拠は、昭和32年（1957年）に施行された水道法施行令で、当該給水装置以外の水管その他の設備に直接連結してはならないことになっているからです。現行水道法は、62年前に施行された法律で、現在では縛りを回避する方法はいくらでも考えられます。是非、水道法が改定されることを念願する次第です。

「エレベーターの閉じ込め防止含む安全装置の充実」

胆振東部地震でマンションやビルのエレベーターが緊急停止し、閉じ込められたケースが23件あったと北海道新聞が報じました。当マンションでは入居者の閉じ込めを防ぐ為、安全装置の導入やリニューアルを含め、必要最小限の装置に限定することで、経費を圧縮し、長期修繕計画を最大３年間前倒し、約１ケ月の工期で３機全て更新しました。リニューアル後、テストした結果、籠内に閉じ込められることなく、安心、安全がより強固なものになったと確信しました。

第２講「長寿命をめざす管理組合運営戦略」については、講師の廣田信子氏より有意義な講話がされた。

閉会にあたり、旭川市建築部次長　松野郷正文氏より、本日の講習会で参考になったことを今後のマンション管理に役立てていただくと共に、各管理組合、道管連、旭川支部が一体となって頑張っていただきたいと挨拶があり、16時40分に終了した。

なお、第２講は、札幌で開催された講習会と同内容のため割愛しました。（広報委員長）

「行政委員会報告」

マンションにおける高齢化対応

～災害対応から～

パーク・シティ大谷地団地管理組合　理事長　髙　畠　茂　樹　氏

はじめに

マンションでは居住者の高齢化が進行し、高齢者（閉じこもり、認知症）等への対応が大きな課題となっている。個人情報保護法が施行され、高齢者の実態を把握する事が難しくなっており、その対応の一例を紹介します。

1　団地の実情

平成29年９月現在、我が国の人口１億2671人に対し、高齢者（65歳以上）は27.7％と世界第１位（総務省資料）となっている。当団地は14階５棟に1250人超の方が住み、高齢者も100人を越えている。このことから「災害時に支援を希望する人への支援」に取り組んでいる。

2　災害時に支援を希望する人への対応

「災害時に支援を希望する人」を基本に、高齢者（認知症、病気、一人暮らし棟等）への対応を進めている。

⑴　**災害時に支援を希望する人（認知症、病気、一人暮らし）の把握**

平成28年に「災害時に支援を希望する人」を把握するため、全戸にアンケートを実施。その際、支援を希望する人（要支援者等）は、支援する人に「個人情報の開示」を条件とした。その結果約40名が登録、また、登録された人を支援する「サポーター制度」も立ち上げた。

⑵　**サポーター制度を組織**

サポーターの役割を示して募集している。①要支援者の安否確認　②要支援者への災害情報の提供③日常の見回り。現在サポーターは約40名

3　要支援者への具体的な対応

⑴　**サポーター会議の開催**　定期的に会議を開催し、「要支援者」への対応について意見交換する。

⑵　**「要支援者」とサポーターの集い**　１年に２回の開催と、災害から身を守るためのサポーターの役割や情報提供等を確認する

4　２年間の取り組みが実を結ぶ

平成30年９月６日震度７強（札幌市は５強）の地震が発生し、当団地の水道、エレベーター、自動ドアなどが停止し、ライフラインに大きな被害が出た。

⑴　**管理組合が迅速な対応**　９月６日午前３時30分防災対策本部を設置し、サポーター等と連携し活動を開始した。①要支援者の安否確認　②建物の安全確認　③サポーター等による14階までの飲料水の搬送　④発電気によるスマホ等の充電　⑤掲示板へ災害情報の提示　その結果住民は安心して生活出来、大変感謝された。

5　高齢者等への対応をどう進めるか

⑴　**高齢者等の把握**　本人・家族承諾のもとに行う（登録者制度）ことが原則である。特に家族が困っ

たときは管理組合か民生委員に気楽に相談できるように進めている。登録者制度の進め方は、「災害時に支援を希望する人」からその輪を広げていく。

⑵　**高齢者の拠り所（居場所の工夫）**　高齢者の居場所を考えなければならない。そのため、拠り所として次のことが考えられる。　①一人暮らしのあり方の工夫　②健康な生活の追求（体操・ウォーキング、定期的な買い物）　③コミュニケーションの場として定期的な場を設ける。（閉じこもりからの回避）

⑶　**民生委員等の関係機関との連携**　私たちの取り組みは、民生委員との連携が不可欠である。そして、管理組合の立つ位置を明確にして協力し合うことにしている。

６　終わりに

マンションにおける高齢者等への支援は、そこに住む人が協力して進めることは「共助」の精神から当然のことである。管理組合の役割は「ハード面」だけでない。ソフト面にも力を注ぐことが「良好な住環境維持」につながると考え、高齢者（認知症、病気、一人暮らし）への取り組みを進めている。

「令和元年の精神」として、「災害時に支援を希望する人」や「サポーター」への参加する人の輪を広げる努力は日々続けることが必要である。この取り組みは、定期的に行うことにより人と人との繋がりが深まり、居住者が安心して生活できるコミュニティになると考えている。今後、管理組合は、高齢者へどう向き合っていくか大きな課題である。

第２回　マンション情報交流会（各地区連絡協議会・事業委員会合同主催）

・元年10月21日（月）　エルプラザ　４Ｆ大研修室Ａ
・第１部、13時10分～ 14時55分　　出席者15組合17名

「管理会社を変更した、メリット・デメリットを改めて考える」

エシール南５条管理組合　八木雄次郎理事長より実例発表があった。築38年64戸二条市場から創成川沿い南100mに位置する。従来は、管理会社にすべてやっていただくとした組合運営であった。組合は理事長交代を機に組合主体の運営に改め、管理会社も変更し新たな組合運営の構築にのりだしている。
関連質疑後、・管理会社について・管理会社への依存の有無・役員のなり手不足・小口現金に対する注意点等の情報交換が行われた。
・第２部、15時05分～ 16時50分　　出席者　18組合20名

「若葉マークの理事長が迷う管理組合の明日はどっちだ？」

柏丘第３住宅管理組合　大嶋浩一理事長より実例発表があった。築48年64戸団地型マンションで自主管理、戸数のわりに敷地がとても広いマンションだ。役員は１年の輪番制で、区分所有法や管理規約よりも人情を優先、「人生は組合の規約、法だけではない」前例踏襲主義の、そんな文化の組合運営から脱皮を図るべく奮闘努力している。関連質疑後、出席者の皆さんから・北ガス暖房用ガス料金廃止・修繕積立金不足・役員の成り手がいない・コミュニティ活動等の情報交換がなされた。

（町田　記）

令和元年12月1日施行　道路交通法一部改正のあらまし

1 携帯電話等による「ながら運転」が厳罰化

★「携帯電話使用等」の罰則等が大幅に引き上げられます。

■携帯電話等を手に持って、通話をしたり画像を注視したりした場合

改正前
- ●罰　則　5万円以下の罰金
- ●違反点　1点
- ●反則金　大型 7,000円　普通 6,000円　二輪 6,000円　原付 5,000円

→

改正後
- ●罰　則　6月以下の懲役または10万円以下の罰金
- ●違反点　3点
- ●反則金　大型 25,000円　普通 18,000円　二輪 15,000円　原付 12,000円

■携帯電話等の使用によって交通の危険(交通事故など)を生じさせた場合

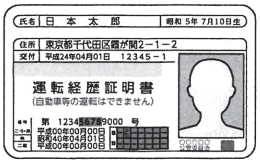
◎「携帯電話等の使用」には、カーナビやカーテレビなど車載または車内に固定された画像表示用装置の画像注視を含む。

改正前
- ●罰　則　3月以下の懲役または5万円以下の罰金
- ●違反点　2点
- ●反則金　大型 12,000円　普通 9,000円　二輪 7,000円　原付 6,000円

→

改正後
- ●罰　則　1年以下の懲役または30万円以下の罰金
- ●違反点　6点(免許停止)
- ●反則金　なし(即、罰則適用)

2 「運転経歴証明書」取得の対象が拡大 ― 交付申請先も変更



★改正前は、運転免許証の代わりに公的な本人確認書類として生涯使うことができる「運転経歴証明書」の交付申請ができるのは、免許証の自主返納(申請による免許の取消し)をした人だけですが、改正後は、免許証の更新を受けずに運転免許が失効した人も交付申請が可能になります。

※交付申請は、運転免許証の自主返納や免許失効の後5年以内に限られる。
※改正施行前に免許が失効した人も交付申請は可能。ただし、平成28年(2016年)4月1日以降の免許失効に限られる。

★また、改正前、「運転経歴証明書」の交付申請は、運転免許証の自主返納を行った都道府県公安委員会に行いますが、改正後は、免許失効者も含め、申請者の住所地を管轄する都道府県公安委員会に交付を申請することになります。

※改正前の規定では、免許証の自主返納後に別の都道府県に住所を変更した人は、元の住所があった都道府県にまで出向いて「運転経歴証明書」の交付申請を行わなければならない。

3 「運転免許証再交付」の対象が拡大

★改正前に運転免許証の再交付を申請できるのは、免許証をなくしたり汚したりした場合などに限られますが、改正後は、以下の場合も再交付の申請ができるようになります。

- ●住所や氏名など運転免許証の「記載事項変更」の届出をした場合
- ●以前に「記載事項変更」の届出をして、運転免許証の裏面の備考欄に変更内容が記載されている場合
- ●運転免許証の写真を変更しようとする場合　　など

4 「電動バイク」の自動車区分が変更

★改正前の規定では、定格出力にかかわらず、電動バイク(電動の自動二輪車)のすべてが「普通自動二輪車」に区分されていますが、改正後は、電動バイクのうち定格出力が20kW(キロワット)を超えるものは「大型自動二輪車」に区分され、これを運転するには「大型二輪免許」が必要になります。

※改正前に定格出力20kW超の電動バイクを普通二輪免許で運転していた人は、経過措置として、改正後1年間は大型二輪免許の取得が猶予される。

令和元年度　北海道マンション管理講習会開催

（公社）道管連では札幌市内の各地区協が主催するマンション管理講習会を行っております。今回は、中央・南地区連絡協議会、東・北地区連絡協議会、豊平・清田地区連絡協議会の講習会の概略を紹介します。

会場、開催日時	講習会・行事内容	備考
第１回 中央・南地区主催 かでる2・7 10階　1060会議室 ４月13日（土） 13時20分～	・主催者挨拶　中央・南地区協議会会長　町田信一 ・「総会の留意点、挨拶・信仰の虎のの巻」 　そして「新執行体制の心構え」 講師　（公社）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　渡部幸雄氏 ・新規賛助会員　取扱商品ご紹介	43組合 46名 参加
第２回 東・北地区主催 エルプラザ　４階 第会議室　ＡＢ ８月30日（金） 18時30分～	・主催者挨拶　東・北地区協議会会長　岡内　彪 ・「高齢化とマンションの課題」 講師　（公社）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　渡部幸雄氏 ・「テレビ受信4K・8K問題を中心に」 　講師　北海道ECOネットワーク　　髙橋克文氏	29組合 34名 参加
第３回 豊平・清田地区主催 エルプラザ 大研修室ＡＢ 11月15日（金） 14時00分～	・主催者挨拶　豊平・清田地区協議会会長　宮本勝市 ・講習会のテーマは、事前のアンケート調査による課題をハード面（設備更新の早期実施の是非等）、ソフト面（修繕積立金の不足問題の対応等）に整理した課題について「管理組合現場の問題は何か~ともに考え知恵と経験を出し合う講習会」として開催された ・マンション保険情報について 　日新火災海上保険㈱　竹沢担当者	17組合 17名 参加

ちょっと教えてマンション管理Q&A

Q．共用部分の給水管から居室へ水漏れ、管理組合の賠償責任は

先日、共用部分の給水管水漏れが生じ、Ａさんの専有部分である居室に損害が生じてしまいました。管理規約には、標準管理規約と同様に、「共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う」旨の規定があります。Ａさんは、水漏れは管理組合の責任であるから、管理組合が損害を賠償すべきである言っています。管理組合は、Ａさんへ賠償しなければなりませんか。

Ａ．まず、Ａさんの言い分はの根拠としては、２つの法律構成が考えられます。１つは、前記の管理組合は、区分所有者との関係で、漏水の原因となっている共用部分を修繕し、区分所有者に漏水被害が生じないように修繕等を行う義務を負っているにもかかわらず、これを怠ったことにより水漏れが生じたのであるから、管理組合は、Ａ．さんに対して債務不履行に基づく損害賠償責任を負うという校正です。

もう１つは、民法717条１項で規定されている工作物責任です。すなわち、土地の工作物の設置や保存に不具合があって、これにより他人に損害を与えてしまった場合、その工作物の占有者は、被害者に対して原則的に損害を賠償する責任を負います。ですので、管理組合が、この「占有者」にあたるとすると、原則、管理組合はＡさんへ賠償する責任を負うことになります。類似の事案において、管理組合の賠償責任を否定した判例があります（東京高裁、平成29年３月15判決）。また、管理規約及び工作物責任に基づく責任を管理組合に負わせた高裁判決例も存在しますから、（福岡高裁、平成12年12月27日判決）注意が必要です。　（アメニティ集合住宅管理新聞）

窓ガラスでした。

一般的な一枚ガラス

真空ガラス スペーシア®

その差は、

スペーシアはガラスとガラスの間に真空層
をつくった真空ガラス。
熱を室外に逃がさず、結露もしっかり軽減。
室内空間を一年中快適に保ちます。

4倍の断熱性能!

スペーシアの断熱性能は普通の一枚ガラスの約４倍。さらに、エアコン代も一枚ガラスと比較して４０%カットすることができます。

※日本板硝子シミュレーション値

-23℃まで結露を防ぐ!

スペーシアは室外の温度が -２３℃になるまで結露の発生を抑制。さらに、カビやダニの発生も防ぎ、キレイで健康な住まいを実現します。

サッシはそのまま! 30分で取り替え!

スペーシアの取り替え工事は、今のサッシを活かしてガラスを取り替えるだけ。１枚あたり３０分で簡単に取り替えられます。

\WEB 動画公開中!/

真空ガラス

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

--- 分譲マンション管理会社が贈る ---

きれい・まごころ・安心のハウスビューティーサービス

KOHWAのハウスクリーニング
ぴっ家ぴ家®

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.jp

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。

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

総合防災コンサルタント

Gratitude
Trust
Bright prospects

五光トータル防災株式会社

〒070-0039 旭川市９条通１３丁目右１号 TEL (0166) 23-1932
FAX (0166) 25-4747

DoSun Parking

駐車場のことで何かお困りですか? 011-209-4189

北海道パーキング株式会社

空き駐車場を埋めます
徹底した現場の保全・管理
マンションの空き駐車場活用
月極駐車場を探します
相続した土地の活用

お気軽にお電話ください！

↓空き駐車場を貸し出したい↓

↓駐車場の相談↓

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/

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？

電気料金の試算はもちろん無料です！お気軽にお問い合わせを

ほくでん お客さま相談センター 0120-956-688

営業時間：月曜日～金曜日　9：00～17：00　（休業日／土曜日・日曜日・祝日・12月29日～1月3日）

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工事を請け負う「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

Kashiwabara Corporation

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

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

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サポート！

お客様の生涯サービスを心がけて！

特定建設業

SUNLIGHT 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/

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.hoshitoso.co.jp

地元札幌資本のマンション管理専門業者

建衛

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

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

これまでの多くの工事実績を生かし
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１１丁目北６番３９号
ＴＥＬ（０１１）８６４－５６１１

Daiwa LifeNext
大和ハウスグループ

〈お問い合わせ〉
大和ライフネクスト株式会社　北日本支社札幌支店
〒065-8550　北海道札幌市東区北六条東8-1-10　大和ハウスビル 4F
TEL : 011-711-0888　FAX : 011-711-0891

当社サービス内容や見積り依頼、
その他建物施設運営管理に関する
ご相談を承っております。
お気軽にお問い合わせください。

ご転居を予定されている方、生前整理・
遺品整理でお悩みはないですか?

北海道全域での
ご相談受付中!

プロ集団がお悩みを解決!
まずは お電話ください!!

ネクステップでは皆様のあらゆるお悩みを迅速に解決します!
お見積り含めご相談はすべて無料で承ります。

例 施設への転居をしたいが、家財を全部持ち込めない!

父の遺品の整理は家財が多く
自分たちだけではできない!

今住んでいるマンションは
どのように処分?

財産整理
作業までの流れ

お見積り
(無料)

下見訪問
(無料)

作業実施
❶ 分別
❷ 搬出 ●廃棄 ●買取 ●供養
❸ 清掃
❹ 不動産売却・賃貸
※ケースバイケースです。

作業のお見積りと同時に、今お住まいの不動産
価格査定も無料で行い、不動産仲介も可能です!

NEXSTEP ISJ
株式会社ネクステップ ISJ事業部
〒060-0042 札幌市中央区大通西1丁目14番地2
TEL 011(221)1233 FAX 011(210)4020

フリーダイヤル 0120-980-554 9:00▼18:00
URL http://nexstep-isj.jp　ネクステップ　遺品整理　検索

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

FUJI CLEAN
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

確かな技術と誠意で、地域に貢献する。
特定建設業

畠山建設株式会社

代表取締役会長　畠山五郎　　代表取締役社長　畠山好司
本　社　旭川市９条通１２丁目
〒070-0039　TEL (0166) 22 - 2261　　FAX (0166) 24 - 2057

札幌支店　札幌市白石区北郷９条７丁目１０番２５号
〒003-0839　TEL (011) 598 - 1725　　FAX (011) 598 - 1726

JS WITH
自主管理マンション管理組合様向け「出納・会計サービス」
ジェイエス・ウィズ

自主管理のマンション管理組合様の
適正な管理をサポートします

マンションの高経年化とともに、適正な管理の継続が困難となるケースが増えています。
JSでは、マンション管理組合様の自主性を尊重しながら、自主で管理を行うには負担の
大きい出納・会計業務のみを受託するサービスをリーズナブルな価格で提供します。

1 管理費等の収納
2 諸経費の支払
3 月次会計報告
4 督促状の送付

出納・会計処理のお悩みを解決いたします!

JSが高品質なサービスを
低価格で代行します。
100戸まで月額
28,000円※
で業務委託できます!
※税別、100戸超の価格はご相談下さい

サービスについての詳しいことは
こちらへお問い合わせください

JS 日本総合住生活株式会社
JSは UR 都市機構 のグループ企業です

営業企画部　マンション会計センター
TEL 03-5577-3340　受付時間 9:00～17:25（土日祝日を除きます）
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1丁目9番地　http://www.js-net.co.jp

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16万件のお客さまがご利用
●共用部も1,800棟以上がご利用
ご住居も共用部も替えておトクに！
切替可能かお気軽にご相談ください！

省エネ支援　その他
●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
●供給防災機能の強化、エネルギー
サービスでの地域貢献
エネルギーを通じて皆さまのお役に
立ちますよう取り組みます。

お問合せ・ご相談は
こちらまで

KITAGAS
北海道ガス株式会社　第二営業部　リビング開発グループ
札幌市東区北7条東2丁目1番1号　TEL 011-590-5126

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。

（A4版、１枚程度、写真があれば添付をお願します。）

住所・指名（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

かみはらこ
上原子塗装工業株式会社
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―十五
電話(〇一一)八二三―五六七七番
FAX(〇一一)八二三―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)第〇一一六〇六号
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二〇番地 札幌エスワンビル
TEL 〇一一―二三一―二五八八
FAX 〇一一―二三一―二六三八

株式会社 札幌工業検査
㈳日本溶接協会CIW認定会社
文部科学省 放射性同位元素等使用許可
代表取締役会長 **兼平一行**
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 FAX(011)875-6233
携帯 080-3710-6571
E-mail:(代表) sit@sakoken.jp
(個人) k.kanehira@sakoken.jp

株式会社 真生工業
代表取締役 **髙山秀夫**
本社 〒007-0812 札幌市東区東苗穂12条3丁目23番27号
TEL(011)791-0566 FAX(011)791-8568
苫小牧営業所 〒053-0042 苫小牧市三光町2丁目20番6号
TEL(0144)33-1800 FAX (0144)61-1722
URL:http://shinsei-kgu.jp
E-mail:takayama@shinsei-kgu.jp
Mobile 090-3116-3434

櫻井工業株式会社
代表取締役社長 **櫻井光雄**
札幌市白石区平和通十一丁目北六番三十九号
TEL(〇一一)八六四―五六一一番
FAX(〇一一)八六四―一六四四番

ヘルパーステーション・居宅介護事業所
給水管を40年延命!"NMRパイプテクター"
遺品整理事業 ・駐車場運営
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
株式会社 カンパニオン
代表取締役 **橋本 美智子**
携帯 090-8899-1411
〒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

北海道ガス株式会社
代表取締役社長 **大槻博**
札幌市東区北7条東2丁目1番1号

謹賀新年

本年も何卒よろしくお願い申しあげます

令和二年　元旦

特定建設業

株式会社 サンライト

建築工事、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

日本総合住生活株式会社

代表取締役社長 石渡廣一

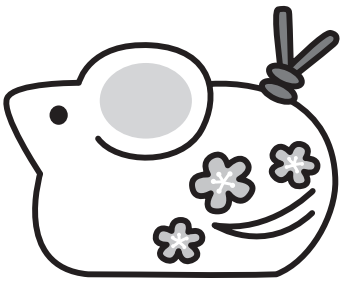
〒101−0054
東京都千代田区神田錦町一丁目九番地
電話 03(3233)3381(代表)

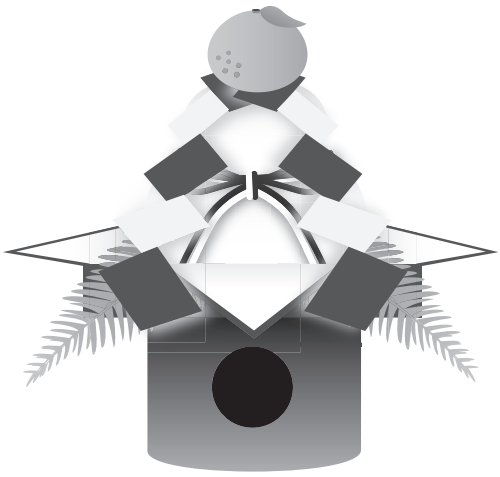
〝技術と信頼で明るい明日を築く〟

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





FUJI CLEAN

株式会社 富士クリーン

代表取締役社長 今井昭彦
IMAI AKIHIKO

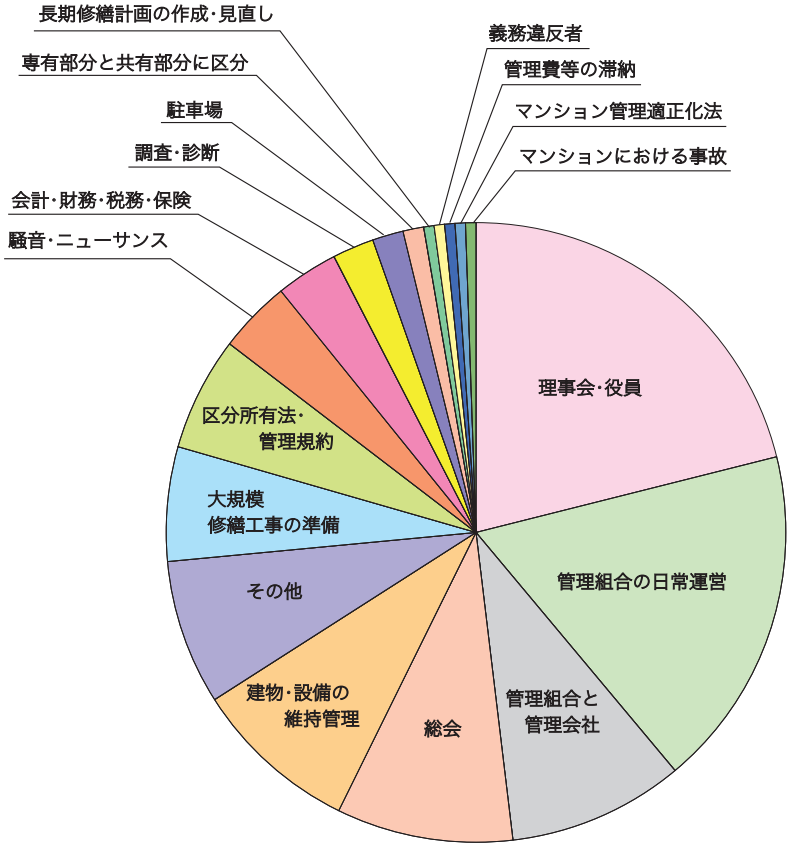
〒065-0041
札幌市東区本町1条8丁目1−22
TEL 011−780−2511㈹
FAX 011−780−2514
携帯 080−5589−7036
imai.akihiko@sapporo-fujiclean.co.jp
http://www.sapporo-fujiclean.co.jp

建築物環境衛生管理技術者
第119236号

相 談 件 数 一 覧（令和元年10月～11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10月から11月までの２か月の実績は185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、「理事会・役員」が39件、「管理組合の日常運営」33件とトップを占め、「管理組合と管理会社」・「総会」が17件と続き、以下「建物・設備の維持管理」16件の順になっております。



相談件数一覧	185件
理事会･役員	39
管理組合の日常運営	33
管理組合と管理会社	17
総会	17
建物･設備の維持管理	16
その他	14
大規模修繕工事の準備	11
区分所有法･管理規約	11
騒音･ニューサンス	7
会計･財務･税務･保険	6
調査･診断	4
駐車場	3
専有部分と共有部分に区分	2
長期修繕計画の作成･見直し	1
義務違反者	1
管理費等の滞納	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 ◆

令和元年は、天皇陛下のご退位及び皇太子殿下の即位の礼が厳かに行われ、国民祭典の祝賀パレードで祝福されたことが最大の慶びでした。一方､大きな地震台風の自然災害による被災をうけた方々には、お見舞いと一刻も早い復興をお祈りいたします。

令和２年は子年（ねどし）で未来に向かって伸びる年、子孫繁栄、うるう年です。節目の新しい、希望の何かが生まれそうな予感がします。その一つ今年2020年東京五輪が開催されますが､突然マラソン、競歩が札幌市で開催されることが決まりました。時期恰も８月７日立秋の前後の日程で、コースなど詳細も佳境に入ったようです。秋の訪れが速い北海道の景観と競技模様は、世界中の注目で大成功するよう期待します。

「だより新年号」の寄稿の中で過去、現在、未来における高齢者の今後は人生100歳を目指したいものです。最近ＴＶで放映された宇宙船から見た世界で、日本が一番美しいと報じていますが、さらに世界中に共助を！

本年も皆様に満足頂くよう取り組んで参りますのでよろしくお願いします。　（広報委員　高橋　勲）

マンション連合会だより（第117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