

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

コロナ禍の中で

道管連の課題への取り組み

令和元年10月～2年1月に実施された北九州市の分譲マンションにおいて見えてきたことは・・・。

○管理組合の運営上の将来の不安

- | | |
|-------------------------|-------|
| 1 区分所有者の高齢化 | 78.8% |
| 2 役員の成り手不足 | 54.2% |
| 3 建物の劣化 | 54.0% |
| 4 建物の修繕費 | 34.5% |
| 5 居住者間の無関心及びコミュニケーション不足 | 51.7% |

(調査対象 1,664件 有効回答数 460件)

上記の報告は、道管連の課題と共通するものです。

今回、各管理組合の取り組みについて紹介します。



【も く じ】

○ 課題への取り組み…………… 1	○ ベランダの利用…………… 13
○ 管理組合の課題取り組み	○ マンション新築時の設計…………… 17
・認知症対応例…………… 2	○ 新規会員紹介…………… 20
・役員成り手不足解消…………… 6	○ 広告…………… 21
・大規模修繕工事…………… 8	○ 相談件数一覧・編集後記…………… 24
○ 配管・配線等の区分…………… 10	

総務省が本年9月発表した全国の65歳以上は3617万人で、総人口に占める割合は28.7%と過去最高となりました。ちなみに70歳以上は、2791万人です。札幌市内で暮らす65歳以上のうち、約10人に1人が認知症といわれています。

マンションにおいて、居住者の高齢化に加え、単身住まいが多くなっている現状に鑑み、事例を捉えた一人住まいと認知症対策について検証しました。

1 事例

- ・300世帯が入居するマンションに居住の60歳代男性が、深夜、徒歩にて居住地から20km離れた市街地で警察官の職務質問を受け、挙動不審から保護されました。男性は、一人暮らしで身近に身元引受人が見当たらず、警察の依頼により理事長が身元引受人となり保護が解除されました。帰宅後、本人及び家族から生活状況等を聴取しました。
- ・本人は、深夜の感覚がないまま買い物に出かけたものの、大型スーパーは閉店しており帰宅するにも方向が分らず、ひたすら歩いていました。
- ・道内に元妻と子供2人いるが、「関係がない」「世話は出来ない」と、今後においても交流を断られました。
- ・夏季に、「居宅から悪臭がする」との苦情があり、生活実態と家庭環境が判明しました。

2 問題点

外出先から戻れなくなる、自分がどこに居るのが分からない等の症状により、中期の認知症「見当識障害」と認められ、更に、一人住まいから以下の問題発生が懸念されます。

(1) 徘徊行動

昼夜の感覚がなく、深夜徘徊から近隣居住者に防犯面からの不安が生じています。

(2) 居宅の維持・管理

居宅付近からの悪臭発生により、「ごみ屋敷」化と、ガスの使用による事故発生等居室の維持管理が不全となるおそれがある。(実際にごみ屋敷でした)

(3) 管理費の滞納

管理費の振込み失念、入院による経費負担増で、管理費の滞納が発生しかねない。

3 問題点の解消に向けた取組みの決定

明らかに認知症の行動と思われませんが、本人にケア態勢がなく、地域包括支援センターに連絡のうえ、理事長と主任ケアマネジャーによる諸問題の解消に向けた打合せを行い、支援方針を確認しました。

- ・本人の家庭環境から、徘徊防止手段が採れず、常に見てもらえる施設が望まれ、グループホーム（認知症対応型共同生活介護施設）を確保する。
- ・グループホーム入所前に、本人立会いの下、業者による居宅のゴミ整理を行う。

立会いには、物の紛失トラブル防止を図るため、原則として管理組合やケアマネジャーは関わらない。本人からの強い希望がある場合は、ケアマネジャーが立ち会う。

4 入所に向けた説得と入所等の経緯

理事長と札幌市の福祉関係者が話し合い、面会を打診したところ快く応じ、女性ケアマネジャー2人と本人宅での話し合いを行い、方針が受け入れられ入所に向けた取組みが開始されました。その結果、話し合いから1ヶ月で近くの施設に入所、その後1ヶ月で弁護士介在による売却手続きが行われ、間もなく購入者が決定しました。

5 問題と教訓

本件取組み前の問題は、マンションに民生委員が選任されておらず、高齢者の実態把握ができませんでした。また、自宅に閉じこもりの生活要介護者は、本人や家族の申告があって把握できるもので、民生委員の選任は不可欠であることを感じました。

本事例は、関係者の皆様に具体的な問題をちょうだいし、率直な話し合いを行い、3ヶ月で方針通り問題解消に至りました。注意すべきは、本人のプライドを損なわない対応と守秘の徹底です。身近な人に実態を知られ、噂として拡散するのを心配する状況が見受けられたので、理事会関係者との面談は控えました。

ケアマネジャーとは、本人の立場に立った説得で信頼が醸成され、取組み方針が素直に受け入れられました。携わっていただいた関係者の皆様に感謝申し上げます。

以下、札幌市と北海道の介護支援業務について紹介します。

6 北海道と札幌市の支援業務

(1) 認知症相談・支援窓口

- ・北海道認知症コールセンター ～ ☎204-6006
- ・札幌市認知症コールセンター ～ ☎206-7837

(2) 安否確認

- ・あんしんコール

区役所保健福祉課で受付、ボタンを押すだけの通報装置を自宅に設置し、健康等の相談に24時間対応してくれるほか、受信センターから定期的に電話を掛け安否を確認、更に、急病等の緊急時には救急車を要請してくれます。

- ・設置条件

- ①「65歳以上で一人暮らしか、世帯全員が65歳以上」で、慢性疾患により日常生活上注意を要する人、要支援認定を受けている人
- ②「85歳以上で一人暮らし」の方々が対象となり、利用料は月額900円、固定電話回線が必要となります。

(3) 地域相談センター

- ・地域包括支援センター（在宅介護支援センターの運営法人、社会福祉協議会等やNPO、市町村からの委託を受けて運営している地域の中核機関）は、高齢者が住みなれた地域でいつまでも暮らせるよう必要なサービスの調整、消費者被害や高齢者虐待をはじめ、さまざまな相談に応じています。相談には、主任ケアマネジャー、社会福祉士、保健師等有資格者が当たります。センターは、各区に担当区を設け、2～3ヶ所設置されています。

窓口は、札幌市コールセンター ☎222-4894（年中無休）

- ・その他、介護予防センター、ショートステイ、さわやか収集（ゴミ）等があります。

7 認知症診断と家族の対応

多くの病気と同様に、認知症も早期発見が最善で、疑いがある場合は診察を受け、認知症か、別な病気の可能性がないかを正しく診てもらう必要があります。診察医療機関として、かかりつけの病院がある場合は、その病院からの紹介が一番です。その理由は、

- ・紹介状等により、これまでの病気や詳しい身体状況を得られます。
- ・かかりつけの医師が、認知症の診断内容や薬の処方を把握し、医療の連携が図られます。

かかりつけの病院がない場合は、近隣の地域包括支援センターで情報を得るか、認知症を専門とする精神科、心療内科等で受診。

診断方法は、医師との面談による状態確認、既往症等の把握等と一般身体検査として血液検査、心電図検査、感染症検査、X線撮影等、更に、認知症検査として神経心理学検査、脳画像検査（CT、MRI等）があります。

ここで、本人に診断を拒否された場合の対応として

- ・「健康診断だから」と説得する
- ・家族が居る場合は、付き添って一緒に受診する
- ・本人が信頼する人やかかりつけ医師にその必要性を伝えてもらう
- ・一人住まいの人は、地域包括支援センターに助力を仰ぐことで、次のステップに進める

また、本人や家族が一番不安なのは、診断結果を知らされるときであると思われる。

診断結果が認知症であれば「これからどうなるの?」とショックを受けることになり、一人で聞かず、ほかの家族と一緒にいくようにした方が良いでしょう。

認知症の診断は、「終わり」ではなく、「始まり」なのです。

認知症は、「ひどい物忘れ、例えば、夕食に何を食べたか、昼に誰と会ったかが思い出せないことや、今日の日付、今居る場所が分らない、段取り良く行動することが難しい」といった症状、更に、徘徊、過食・拒食、幻覚・幻想、不潔行動等が現れます。

この症状は、環境の変化や治療の恐怖心等から引き起こされることが多く、環境を戻したり、接し方を変えたりすることで本人の不安がやわらぎ、改善することもあります。

認知症へのネガティブイメージが根強い昨今、認知症の診断により「終わりだ」と考えるのではなく、認知症と向き合い、周囲の人が出来る範囲で支援し、出来ないことは支援専門員を活用することです。そうすることで認知症の人も人生を楽しむことができます。早期発見が出来たからこそ、本人と家族が今後どのように生きていくのかを話し合うことができる「始まり」であると思わざるを得ません。

行政委員 増永 征一郎

お知らせ

令和3年度 定時総会開催のご案内

日時 令和3年5月31日（月） 午後3時より
会場 ホテルポールスター 2階コンチェルト
札幌市中央区北4条西6丁目 TEL 241-9111

役員成り手 対応

輪番制の理事長として思うこと！

昨年からは輪番制の理事長として、管理組合の課題に向き合っています。以前住んでいたマンションで2年間、輪番制の理事長を経験したことを含め紹介します。

1 最初に取り組むこと

前理事長から課題を引継ぎ、他の理事と課題を共有することです。

引き継ぐ方法⇒文書での引継ぎがベターです。理事会メンバーが入れ替わって停滞なくスタートができます。理事会の進め方に若干工夫が必要です。当理事会では議題をA4一枚に箇条書きにし配布し、議論を進めています。このようにすると、2時間程度の理事会をスムーズに運営でき、結論が出ない議題を次回に回すことで、議事を先に進めることができます。



2 フロント(管理会社)のアドバイスを

フロントは、管理組合の運営に関する豊富な知識と経験を有しており、理事会でのアドバイスは、議論の行き詰まりを解消できることが多々あります。理事会の議論の質の向上に重要な役割を果たすと考えます。但し、アドバイスなどをうのみにするのは避けましょう。

そのためには、理事は管理組合の運営に関する知識を深めるべく、情報収集を怠らないことです。

3 情報収集は(道管連)等で

情報は、道管連やマンション管理センターなどが主催する研修会やセミナーへの参加、これら団体の相談、さらにはネットからも得られます。

こうした情報は、客観的判断に大いに役立つはずですが。

4 理事会を機能させ、管理組合の円滑化を図るために

管理員とのコミュニケーションも重要です。管理員は日ごろ、多くの居住者と接することが多く、管理組合の運営上の課題が浮かび上がってくることがあるからです。管理員とのやり取りは不可決です。

5 過去の経験から

以前住んでいたマンションにおいて、輪番制の理事長（いきなり）として、様々な課題に取り組んできました。幸い、理事、フロントに恵まれ、理事会運営はスムーズに進めることが出来ました。

特に、規約改正、大規模修繕工事の取り組みは、貴重な経験でした。課題での取り組みは、専門家の支援、協力は欠かせませんでした。

管理規約の改定では、道管連の相談員の全面的な支援を得ました。

また、大規模修繕工事にかかる調査・診断でも道管連の協力をいただきました。こうした、協力や支援があれば、輪番制で管理組合の役員、それも理事長になったとしても対処できると言えます。

終わりに

今日、マンションの高経年化、居住者の高齢化で、理事会の果たす役割はますます重要になってきます。

2年後には、管理組合の体制や活動状況を評価する「管理計画認定制度」が導入されます。輪番制の役員構成であっても、管理組合の課題に取り組む姿勢が問われてきます。

円山公園ハウス管理組合理事長 小林 進介

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。



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.hoshitose.co.jp>

未来へのヒューマンネットワークを構築します

・マンション向けカメラ付インターホン

・防犯カメラシステム

・テレビ共聴(地デジ・BS・110°CS)

IB アイビー通信株式会社

旭川市宮下通22丁目右10号
Tel.0166-35-0211
Fax.0166-35-0212
e-mail info@ib-tsushin.jp

1. 団地管理組合の構成

A棟、B棟、C棟、D棟	=平成4年竣工（5階建）	各棟18戸
K棟、L棟	=平成5年竣工（9階建）	各棟33戸
E棟	=平成8年竣工（9階建）	35戸
F1棟	=平成9年竣工（14階建）	55戸
F2棟	=平成10年竣工（14階建）	54戸
		9棟282戸

以上の他、コミュニティセンター棟（2階建）、多目的ルーム棟（1階建）、電気室棟（1階建）

2 管理体制

- ・管理会社全面委託方式
- ・管理人24時間常駐方式

3 大規模修繕工事实施経過

9棟の竣工年が平成4年から平成10年であることから2期に分けて実施。

第1回目 大規模修繕工事第1期 平成16年実施

A～D棟、K棟、L棟、コミュニティセンター棟、多目的ルーム棟（設計・監理方式）

第2期 平成21年実施 E棟、F1棟、F2棟、電気室棟（設計・監理方式）

第2回目 第1期 平成29年実施

A～D棟、K棟、L棟、コミュニティセンター棟、多目的ルーム棟（一括発注方式）

第2期 令和3年4月実施 E棟、F1棟、F2棟、電気室棟（一括発注方式）

※第2回目（第1期、第2期）大規模修繕工事を一括発注した理由

- ① 第1回目大規模修繕工事（第1期、第2期とも）の工事实績が極めて良好で、現場監督、作業員のキメ細かな対応が住民の信頼を得た。
- ② 工事中の安全および防犯対策が充実、住民への対応も極めて良好。
- ③ 工事期間中さらには工事完成後も住民からの苦情は皆無、工事实績に対する評価も極めて高い。
- ④ 工事完成後の1年後、3年後、5年後点検も的確に実施されている。
また、大規模修繕に関係ない小規模補修についても迅速・的確に対応

- ⑤ 会社の財務内容も良好、一流メーカーによる工事完成保証も確保（工事完成保証会社＝日本特殊塗料株）

～大規模修繕工事の成否はいかに信頼できる施工会社を選定するかによる～

4 大規模修繕工事实施の経緯

- ① 大規模修繕工事専門委員会の設置
 - ・平成31年1月27日の「理事会」で設置決議専門委員会 10名 オブザーバー 3名（理事長、副理事長2名）
 - ・7回の専門委員会を開催し「理事会」へ答申
- ② 大規模修繕工事「住民説明会」の開催
 - ・令和2年7月12日（日）10：00
- ③ 総会での議決 令和2年8月30日（日）
- ④ 工事直前説明会の開催
 - ・各棟の工事直前に該当棟の住民に対し実施F 2棟＝3月14日（日）
F 1棟＝4月25日（日）
E 棟＝7月25日（日）
- ⑤ 現場見学会の実施
 - ・工事進捗状況を勘案しながら、住民に対する「現場見学会」を実施
- ⑥ 工事期間中の工事進捗状況協議会の開催
 - ・原則として2週間に1回、工事進捗状況協議会を開催参加者：管理組合側＝3役＋専門委員会委員長及び副委員長の5名
業者側＝会長、現場責任者

5 施工会社（第1回目第1期・第2期、第2回目第1期・第2期全て）

- ・会社名 株星塗装工業
- ・資本金 2,000万円
- ・創業 昭和49年1月6日
- ・許可業種 建設工事業、塗装工事業、防水工事業、タイル、れんが、ブロック工事業

6. 施工方法

- ・ゴンドラ方式

7. 施工金額

- ・概算1億4千万（消費税込み）

8. その他

- ・近隣住民、厚別警察署、北広島消防署への挨拶訪問を3月中旬に実施

パークヒルズ北広島団地管理組合 理事長 伊藤 正秀

配管配線類等の附属物の区分と管理 (専有部分と共用部分の区分)

標準管理規約に建物の専有部分と共用部分の区分についての規定があり、多くのマンションの規約にも同様の規定があると思います。

この区分は、管理責任者と費用負担の区分（後述参照）ともなり、マンションの経年にもない、水漏れ等の事故への対応が理事会として、悩ましい問題となります。

特に、配管配線類の区分には、この専有部分、共用部分の区分と範囲が重要になります。

今回は、この配管配線類を中心に管理方法等をテーマとしました。

<標準管理規約第7条、(抜粋)>

※建物の区分について、

- 1 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(躯体部分とは、建物全体を維持するために必要な部分、支柱・耐力壁・基礎土台部分・屋根・屋上・外壁等)

建物は、専有部分と共用部分に分かれ、躯体部分を除く部分が専有部分になります。

※配管配線類の区分について、

- 3 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

上記、専用に供される設備とは配管、配線等で、建物の附属物と言います。

建物の附属物とは、建物（専有部分または共用部分）に附属し、構造上、効用上その建物と不可分の関係にあるものをいいます。建物に備え付けられた電気・電話・ガス・水道等の配線配管等がこれに当たります。それらが附属する建物の部分が専有部分である場合に専有部分の附属物となり、その建物の部分が専有部分に属しない場合には共用部分の附属物になります。

これは、法律上当然に、このようになるのであって、その建物の部分が専

有部分である場合にその附属物だけを規約によって共用部分とすることはできません。

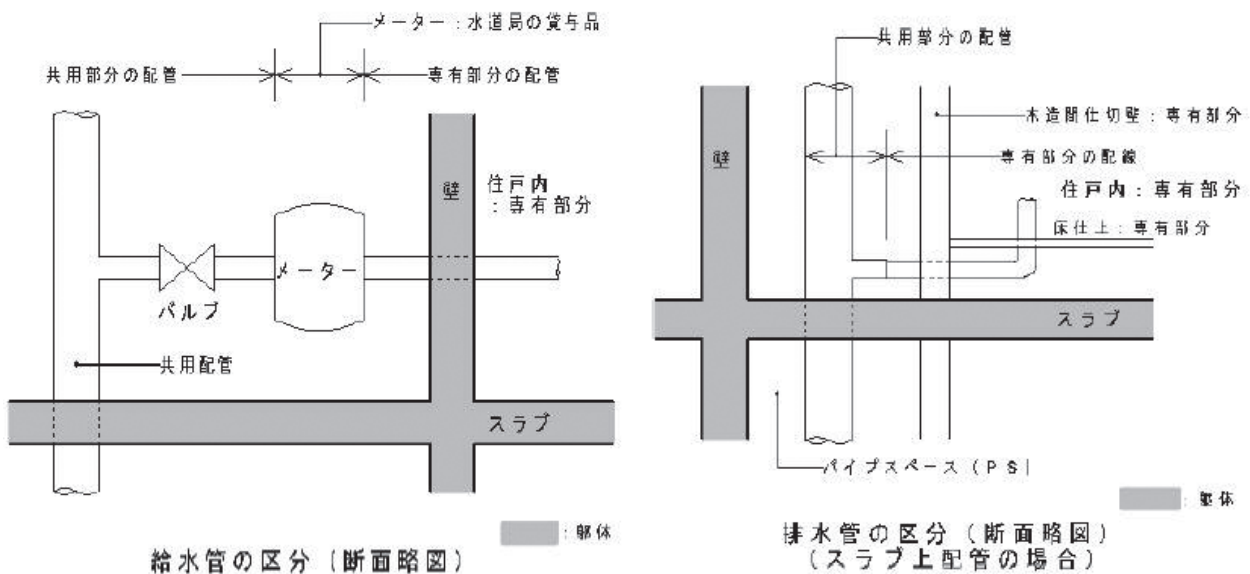
共用部分であるパイプスペース等に設置されている附属物は、上記からは共用部分の附属物となりますが、「**専用**に供される」か否かは、設備機能が各住戸等の専用のものか、共用のものかの判断が必要になります。（標準管理規約第7条関係コメント）

例えば、パイプスペースの中にあるものは、すべて、共用部分に属するとすることは、適切とは言えず、機能的な考えを踏まえると、標準管理規約（別表第2）では、共用部分にある配管類に関し、以下のように規定されています。

* 給水管・本管から各住戸メーターを含む部分が共用部分であり、メーター以降部屋側は専有部分の附属物としています。

* 雑排水管及び汚水管・配管継手及び立て管を共用部分としています。

<参考 イメージ図>



※配管配線類の管理

共用部分等（附属物）の管理は、管理組合の責任と負担で行いますが、専有部分の附属物は、区分所有者の責任と負担で行うことが基本です。

なお、専有部分と共用部分の区分は、必ずしも費用負担が連動しているわけではなく、共用部分の配管等の故障があった場合、その発生の原因が専有部分の使用にある場合は、専有部分の区分所有者の責任となります。

また、標準管理規約第21条に以下の規定があります。

4 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。

配管の清掃等の費用は、上記の規定により、組合負担で可能ですが、専有部分の配管の取替などは、区分所有者の負担が原則です。

しかし、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費用が軽減される場合には、管理組合が一体的に工事を行うことも考えられます。

この場合、上記第21条第2項の実施及びこの工事の費用を修繕積立金から支出する場合、修繕積立金を取り崩すことについても総会承認が必要になります。

なお、現状の管理規約では専有部分の修繕に対し、修繕積立金の取崩しができる明確な規定がなく、このような工事にも支出できる規定を追加する必要があります。

また、専有部分の工事を管理組合の責任と負担で行うことになることから、同様の工事を先行して、実施した組合員に対して、補償にも配慮が必要になります。

配管配線類は、生活に必須の設備であり、その専有部分と共用部分の区分と管理に関し、規約等に反した対応は、マンション内のトラブル要因ともなり、組合資金にも影響することからこの区分等について、マンション全体での共通認識と周知が必要です。

相談員 馬場 将史

マンション管理専門業者



建衛工業株式会社

<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

ベランダの利用

雪と寒さの季節が終わり、ベランダを利用できる時節になりました。昔はただ「洗濯物を干す場所」だったベランダですが、今では大きく様変わりして植物を育てたり食事を楽しんだり、マンションライフの新しい楽しみを生み出す場所となってきているようです。しかし、このベランダには意外と知られていないことがあります。ベランダを利用する際に知っておくべき基本的なことがあります。

○ベランダは共用部分（でも専用使用权がある）！

マンションには居住者（区分所有者または賃借者）が契約者のスペースとして利用できる「専有部分」と、管理組合が管理する（エントランスホール・共用廊下・屋上・階段室、エレベーターや電気・給排水管・集合郵便受け）などの、ベランダは「共用部分」です。「共用部分」には同じ建物で共同生活を行う上でのルール（制限等）があります。（1階の専用庭もベランダと同じ「共用部分」です。）

ベランダが共用部分になっている一番の理由は、これらの場所が万が一の時の「避難経路」として利用されるからです。マンションは、火事などが起こった時に、他の部屋の居住者がベランダを通して避難できるような構造になっています。仮に専有部分にしてしまうと、物が置いてあっても注意することができなくなり、避難ハッチ（はしご）や隣へとつながる「隔て板」が使えなくなってしまう、ということが起こります。これはマンション居住者一人ひとりの命の危険にもつながる大切なポイントです。

もうひとつ共用部分になっているのは、美観上の問題もあります。外から見ると一室のベランダだけが違う色に塗られていたり、外に向かっていろいろな物が垂れ下がっているのは建物全体の美観を大きく損なってしまいます。

また、音やにおい、大勢の人の話し声などは他の居住者に迷惑がかかることもあるため、花火やバーベキューを禁止しているマンションは多くあります。共用部分に指定されているのはベランダで「各々が勝手なことをしないため」なのです。

とはいっても、隣の部屋のベランダを「共用部分」なので自由に使えるわけではありません。マンションのベランダには居住者の合意（管理規約）により、専有部分の持ち主が独占して使える「専用使用权」があります。通常時は、その部屋の居住者が独占的に使うことができることになっています。

そして、ベランダの清掃・過失等での破損修理等（網戸を誤って破ったり、過度の開閉などで網戸が破損など）は居住者が行う必要があります。（通常は管理規約で『「利用改良をしない範囲での性質を維持するための行為」（保存行為と言います）のうち、通常の使用に伴うものは、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。』と定められています。）

○洗濯物を干す時は安全第一

マンションの作り付けの物干しは美観や安全性を考慮して低い位置に設置されているケースが多く、なお、殆んどの高層マンションではベランダでの洗濯物干しは禁止されています。

市販の物干しスタンドを設置する場合も安全性には十分に配慮する必要があります。

○掃除は一気に水を流さないように

ベランダの床は表面のみ防水処理をしたものが多いので、一気に水を流すと下の階に水漏れしたり、隣の部屋に水が流れていってしまうことがあります。まず掃除機やほうきでゴミ掃除をしてから、しっかりと水をしばった雑巾で拭き掃除し、細かい部分は歯ブラシなどを使って汚れをかき出します。

○ベランダに出していいもの、ダメなもの

避難経路であるためには、一般的にベランダにはどんなものを置くことができ、どんなものが設置禁止なのでしょう。ベランダの利用方法は「管理規約」で定められた「使用細則」に記載されていることがほとんどで、緊急時に移動しにくいものは禁止の対象になっていることが多いと思われます。

公益財団法人マンション管理センターが作成した“マンション使用細則モデル”では、禁止事項として以下のような事例が挙げられています。

【禁止行為】

- ・騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- ・引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み など
- ・煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む）の設置又は造成
- ・家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造など

このように、利用方法によっては禁止されている場合もあるため、管理規約や使用細則を確認して使用方法を守ることが大切です。

○多くのマンションで認められているもの

- ・植木鉢（小型のもの）
- ・ウッドデッキやタイル、人工芝など
- ・簡単に移動できるイスやテーブルなど

○通常、禁止されているもの

- ・物置・倉庫・サンルーム、その他の工作物
- ・多量の土砂を含んだ花壇
- ・ペットを飼育するための小屋など
- ・大型の観葉植物
- ・その他、突風や強風で飛散したり落下したりする可能性があるもの

○認められているか禁止かを確認した方がいいもの

- ・無線やBS・CSなどのアンテナ
- ・バーベキューや花火などを行えるかどうか

○ベランダで楽しむ!!

・ガーデニングで緑を楽しむ

大型の観葉植物や花壇を設置することは基本的にできませんが、小型の植木鉢や小規模なプランターであれば問題ないこともあります。日当たりのいいところでは、花の咲くものや実のなるものなど大抵の植物が育てられますが、場所によっては夏場に乾燥しやすい、温度が上がりやすいという欠点もあります。

また、ベランダの排水溝が土や枯れ葉によって詰まってしまうと水が溢れてしまい、下の住戸に流れ込み洗濯物を汚してしまうなどのトラブルが生じる場合も。定期的に排水溝を詰まらせないように注意することが大切です。

・ウッドデッキやタイル、人工芝を敷いておしゃれな雰囲気

ベランダはコンクリート一色なこともあり、殺風景な印象を抱きがちです。ウッドデッキやタイルを置くことでコンクリートが隠れ、おしゃれな雰囲気に変わります。また、“ガーデニングは苦手だけど緑が欲しい”という方は人工芝を敷くこともできます。

ホームセンターやネットショップなどで販売されているスクエア型のタイルや人工芝なら、素人でも取り付けが簡単にでき、取り外しがしやすいため原状回復も楽に行うことができます。

しかし、タイルなどをベランダの床に敷き詰める場合は、ガーデニング同様、排水溝・避難ハッチ（はしご）をふさがないように注意する必要があります。

・テーブルやイスを置いて休憩・テレワークスペースに

簡単に移動できる庭園用のテーブルやイスを置いて休憩スペースをつくれ

ば、カフェのテラス席のような開放感が味わえ、息抜きがてら楽しめるスペースになり、在宅でのテレワークの場所としての利用もできます。

天気のいい日には朝食を取ったり、お茶を飲みながら読書をしたりなど、外の空気を吸いながら過ごすことでピクニック気分が味わえたり、室内とはまた違ったリラックス効果が得られたりします。

ただし、高層階の場合は、軽量すぎると風に倒される危険性があり、階数によってはベランダにテーブルやイスが置けない場合もあり注意が必要です。

○管理規約に沿って上手にベランダを使用

ベランダを活用することで、室内では味わえない新しい楽しみが生まれるかもしれません。ただしベランダは共用部分であることを忘れず、マンションの管理規約に沿って活用し、ルールを守り、自分好みのベランダづくりにチャレンジし、より充実したマンションライフを楽しむことができます。

(参考資料：ライオンズマンション「住まいと暮らしのお役立ち情報サイト「スルスルスマウHP」)

相談員 福井 利勝

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

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/>

マンション新築時の設計

大規模修繕工事に配慮した設計を

これからマンションを買おうとしている人の、購入物件確定の意思決定には主に次のポイントが考えられます。

- ① 価格
- ② 専有部分の間取り
- ③ 通勤、通学等の交通の利便性
- ④ 建物の見栄え
- ⑤ 管理費・修繕積立金の額

しかし、大規模修繕工事の存在とそれに関連する事柄に思いを致す人はどれほどいるのでしょうか。

通常上記①～⑤の中に近い将来行われるべき大規模修繕工事との関連性を見出す人は少なく、建物の品質等に関する判断基準は含まれてはいないように思います。一方マンションを販売する売り手は、如何に建設コストを下げながら販売価格を上げて多くの利潤を得るかに腐心します。これはこれで当然のことですが、この時大規模修繕工事のことは二の次になるのは必定で、売主買主双方に大規模修繕工事のことは抜け落ちていきます。

新築物件におけるモデルルームに共用部分のモデルは用意されていませんし、共用部分についてたとえ設計図が準備されていてもチェックし理解することなど考え難いことです。ところが、管理費や修繕積立金は共用部分の管理と修繕のためのものですが、その額がその建物にとっての妥当性についてチェックされる場面は無いように思います。即ちマンションの売買時に大規模修繕工事について語られる機会は多くありません。

ところで大規模修繕工事の設計に着手するにあたり、設計者は次のような調査を行います。

- 修繕履歴のチェック
- 役員からの間取り調査
- 住民のアンケート調査
- 設計者による建物調査

これらの調査結果を整理して実施設計に着手し、これに反映するわけですが、時々ある事実につき当たります。それは新築時の設計の拙さです。

要するに劣化部改修のために改修対象以外の部分を解体撤去しなければな

らないという無駄があるのです。例えば屋上の露出アスファルト防水層は常時紫外線に曝されており経年劣化により定期的に改修しなければならないことは設計者であれば分かっているにもかかわらず、防水層の上にコンクリート製の何かが乗っていることが少なからずあります。それに加えて一連のアスファルト防水層に露出部分と非露出部分が混在していることです。この時防水的に劣化のより進んでいる露出部分のみを改修するというわけにはいかず、非露出部分も含めた全体の改修が必要となり押えコンクリートの撤去に及ばざるを得ません。

以上を整理すると次の写真例のように分けることが出来ると思います。

写真(1) コンクリート撤去のままで復旧はしなくても済む場合

- 単なる踏み台等

写真(2) コンクリートは撤去復旧するが、人力で移動可能な場合

- 費用は軽微。フェンス基礎ブロック等

写真(3) コンクリートは撤去し、復旧はせず形状を変更して防水層と縁を切る場合

- 塔屋階段の基礎等

写真(4) 写真(5) 露出部分と非露出部分の混在する場合

- 平場の一部または全部に防水層押えコンクリートあり。コンクリートを撤去し、改修後復旧するか否かは以後の用途による仕様次第。多額の費用を要することが多い。



(1) 解体撤去のままで良い場合



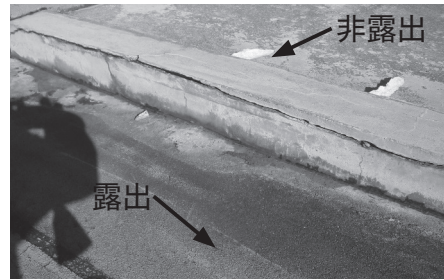
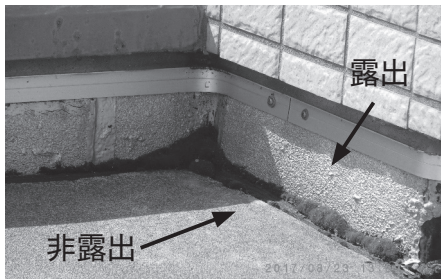
(2) 撤去復旧が容易な場合。人力により移動可
フェンス基礎ブロック



(3) 解体改修後何らかの復旧を要する場合 ⇒ 階段鉄骨切詰め基礎改修
(改修前)



(改修後)



(4) 露出と非露出が混在
平場—非露出 立上り—露出

(5) 露出と非露出が混在
平場—露出と非露出が混在

いずれにしても、写真(2)以外は、設計段階での配慮が望めます。

技術相談員 野口 正一

お知らせ

新型コロナウイルスワクチン接種の状況!

新型コロナウイルスワクチン接種を受けた医療従事者の情報

- 第1回接種では、腕に痛みが少しありました。腕が重くなりました。(一両日中に回復)
- 第2回接種では、副反応が1回目より少し高いようです。3日後には普通の状態に戻りました。



**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

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

新規会員 紹介

新しく正会員になられた管理組合

令和2年度に、当連合会に新しく入会されました会員は下記の通りです。新しい仲間と連携し、「より良い住環境を目指し」ていきましょう。

	管理組合名	地区	戸数
1	エクセルシオールヴィラ管理組合	東区	108戸
2	ラポール桑園駅前住宅管理組合	中央区	178戸
3	アカシヤコート西岡管理組合	豊平区	54戸
4	北日本ハウス春日町管理組合	北区	18戸
5	日商岩井サニーマンション管理組合法人	北区	84戸
6	クリオ札幌ステーション管理組合	北区	39戸
7	コーポ唐松平管理組合	その他（室蘭）	43戸
8	宮の森クラウンハイツ管理組合法人	中央区	34戸
9	ザ・サッポロレジデンス管理組合	中央区	235戸
10	エッセーナ東札幌ルネス管理組合	白石区	30戸

新型コロナ 感染防止

相談の様子・・・新型コロナ感染防止

道管連における相談時の机配置や中央にシールドを設け、新型コロナ感染防止策を取っています。



ご存知ですか？

民生委員・児童委員を？

民生委員・児童委員は、市民の暮らしを応援するため、国・札幌市からの委嘱を受けて活動しています。

民生委員・児童委員も住民のひとりですが、それぞれが担当する区域において、住民の生活上のさまざまな相談に応じ、行政をはじめ適切な支援やサービスへの「つなぎ役」としての役割を果たすとともに、高齢者、障がい者、子育て世帯等の見守りや安否確認などにも重要な役割を果たしています。

札幌市では、地域のお住まいの高齢者の保健福祉を進めるうえで必要な情報（世帯及び身体状況、緊急時の連絡先など）を把握するための「65歳以上名簿調査」、ひとり暮らし高齢者等が地域から孤立せず、安心して生活を営めるよう、見守り、安否確認のために訪問を行う「ひとり暮らし高齢者等巡回相談」などの活動に取り組んでいます。

また、民生委員・児童委員の中でも、担当区域を持たず、いじめや不登校の問題、児童虐待の早期発見・対応に向けて、学校や区役所、児童相談所などの関係機関と連携し、区域を担当する児童委員と一緒に、問題を抱える家庭の支援を行う主任児童委員もいます。

“あなたの一番身近な相談員”である民生委員・児童委員のことについて、もっと詳しく知りたい方は、下記事務局までお気軽にご相談ください。

札幌市民生委員児童委員協議会事務局

TEL 614-3344 FAX 614-1109

〒060-0042 札幌市中央区大通西19丁目1-1

札幌市社会福祉総合センター札幌市社会福祉協議会内

上記の内容は、道管連でも応援しています。

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



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



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す場合がございます。

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

大規模修繕・大型設備改修工事

生涯サービスを提供 次世代につながる責任施工



これからも信頼をモットーに
技術とサービスを提供いたします。
何卒よろしくお願い申し上げます。

代表取締役 瀨口 健一

特定建設業



株式会社 サンライト

北海道知事許可、札幌市指定事業者、一級建築士事務所
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

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/>

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



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

ガスも電気も
やっぱり北ガス！



北ガスグループはお客さまとの接点機会を大切に、
お客さまのニーズを第一に考え、
エネルギーのご提案からアフターサービスまで
行っております。

共用部の電気代が
毎月高額で...



おうちの電気代
もう少し安く
ならないかしら

うちのマンションでも
都市ガス使いたいな



これらのことが気になったら
北ガスにご相談ください！

メールでも！

北海道ガス株式会社 第二営業部
011-590-5126

✉kg-ml-msliving@kitagas.com



KITAGAS

LEAD NEXTYLE

あしたのあたり前を、あなたに。



〈マンション管理のお問い合わせ〉

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

マンション管理業者登録番号・国土交通大臣(4)第060755号



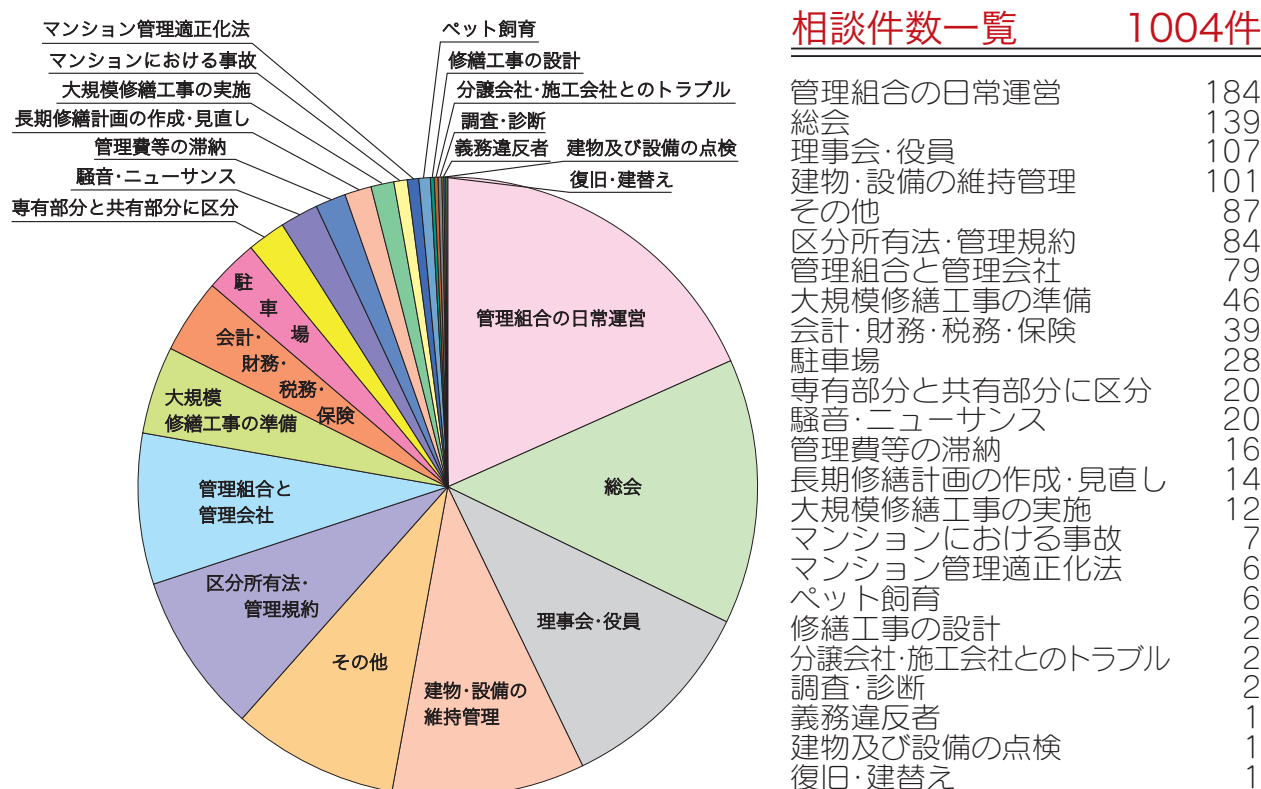
SUUMO AWARD 2020
首都圏 分譲マンション管理会社の部

総合評価 (100戸以上の部) 最優秀賞
スタッフホスピタリティ部門 (100戸以上の部) 優秀賞
コミュニティ満足度部門 (100戸未満の部) 優秀賞
修繕対応部門 (100戸未満の部) 優秀賞

相談件数一覧(令和2年4月～令和3年3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が、令和2年4月～令和3年3月の1年間の実績は1004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184件とトップを占め、「総会」139件「理事会・役員」107件と続き、以下「建物・設備の維持管理」101件の順になっております。



◆ 編集後記 ◆

令和3年3月～4月にかけて、新型コロナウイルス感染者が高止まりの状況です。今後、ワクチン接種が進み、感染者が減少することを願っております。今回、令和2年度の道管連の課題に対し、各管理組合の事例を紹介しました。会報を通して、各管理組合の横のつながりを強め、住みよいコミュニティを目指しましょう。

管理組合の運営等のご相談は、遠慮なく「道管連」へ！

広報委員長 高島 茂樹

マンション連合会だより(第122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