

# 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



## 年頭の挨拶

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。

正会員、賛助会員の皆様におかれましては、コロナ感染の一日も早い収束の願いを抱えながらも新たな希望の年を迎えられたこととお慶び申し上げます。

日頃は、道マンション連合会（通称：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、前年度から続くコロナ感染防止策に添い、会議や集会所の使用禁止の制限などで殆どが中止、延期と自粛などの中で一時的緩和の枠内で、完全感染防止策を講じて、屋外でのパークゴルフ（札幌市全地区協議会参加）大会やデジタル化を活用して、北海道・札幌市のご支援を得て、2回の「WEB講習会」を開催、更に3課題に分けてのイベント・勉強会を開催し、それなりの参加者交流と成果を得ることができました。

札幌市内の地区協議会や旭川支部も会議会場や集会所などの使用できる範囲での地域組織内の活動に努められた。

コロナ禍の経験で今後の管理組合の歩みが変わってくるのが予想されます。

オンライン活用で簡素と素早さで事を済ませる決着方法と、大事な定期総会や建物などの大改修・管理規約の改正など、対面による集会協議の従

## 【も く じ】

- |                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| ○ 年頭の挨拶…………… 1 P       | ○ 相談員報告…………… 7 P              |
| ○ 道管連イベント実施状況…………… 2 P | ○ 管理組合報告 灯油 (0.5 p)…………… 12 P |
| ○ ブロック研修会報告…………… 4 P   | ○ 広告…………… 13 P                |
| ○ 管理組合「あれこれ」…………… 5 P  | ○ 相談件数一覧・編集後記…………… 20 P       |
- ・施設・設備

来のやり方で意思疎通を図りながら、その場その場に合わせた2元（デジタルと対面）選択を上手に活性化し、新たな運営を進めていくことになるでしょう。

さて、昨年、マンション適正化法の一部施行されました。

国土交通省はマンション管理の適正化の推進に関する計画及びマンション建て替え等の円滑化に関する部分が一部4月以降、改正施行されます。国の基本方針に基づき、地方公共団体が管理適正化の推進のための計画を策定し、その基準計画を満たすと認定される事項が盛り込まれる。詳細については現在、北海道が中心となって札幌市や「道管連」も含めて各関係団体と協議中です。

最後になりましたが、「道管連」札幌地区に6協議会、旭川・小樽支部のそれぞれの地区も管理組合の運営に関わっておりますので、ぜひご相談いただきたいと思います。

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



## 道管連イベント

令和3年11月22日（月）に開催しました[「イベント」]の概要を報告します。

### 第1講 座談会～高圧受電のすすめ～

講師 北海道大学名誉教授 羽山弘文

#### ○メリット

- ・14年間で平均43%の電力削減により、修繕積立金の約50%還元できた。
- ・北電では変電設備を簿価で譲渡

#### ○デメリット

- ・区分所有者全員の承諾が必要（専有部分）

#### ○手続き

- ①電力会社への確認
  - ②見積依頼と工事会社の確認
  - ③費用対効果の確認
  - ④総会決議
  - ⑤修繕積立金の取り崩し
  - ⑥工事契約の実施
- 他

### 第2講 意見交換会～管理組合からの資料に基づく～

参加者16名、資料に基づき活発に意見交換がなされ、予定時間をオーバーした程でした。

意見交換の主な内容は下記の通りです。

- 1 管理費・修繕積立金  
5年毎に見直しを行っている。月額平均6,000円アップとなる。
  - 2 災害対策緊急本部を発足  
構成 管理組合役員、班長・副班長（管理組合単独）  
最近、日本各地で災害が多発しており、組織的な体制は大切です。
  - 3 訃報の扱い  
管理組合として訃報を会報に掲載しています。  
個人情報保護の関係で異見が出されました。（家族の同意を得て）
  - 4 漏水問題  
管理組合が迅速に対応。保険を適用し、居住者から感謝されました。
  - 5 管理費・修繕積立金の未納・滞納「毎回会報で報告」  
この問題は、多くのマンションが抱える問題で、注意喚起が必要です。  
その他、下記の事項についても報告がありました。
- ・ 来客用の駐車場の違反利用の対応
  - ・ 役員の成り手不足への対応「役員の範囲拡大、定数の見直し等」  
（※道管連通信140号参照）

### 第3講 大規模修繕工事～1回だけの基礎講座～

講師 道管連技術相談員 廣瀬茂樹

大規模修繕工事について、きめ細かい説明がありました。

- 1 外壁等.大規模修繕修繕工事
  - ・ 実施時期、工事発注方式、建物診断、改修内容、施工業者選定等の検討
- 2 耐震改修
  - ・ 新耐震基準の確認
- 3 設備配管改修
  - ・ 給水方式の確認、給水・給湯管の確認、排水管の確認
- 4 エレベーター改修
  - ・ ロープ方式、油圧式等の確認
- 5 建て替え、敷地売却  
1時間30分に渡り説明を受けた。質問にも丁寧に解説を頂きました。

※11月19日に開催した管理講習会は、令和4年1月元旦から31日まで、ホームページで掲載しております。

# 白石・厚別地区研修会

令和3年12月5日（日）厚別区民センターで研修会が開催されました。2年ぶりの開催で参加者は20名でした。

研修会の内容は下記の通りです。

- 1 高齢者等の支援の取組
- 2 給湯暖房機の給排気筒の経年劣化対策
- 3 管理組合の課題



## I 高齢者等の支援の取り組み

パーク・シティ大谷地管理組合の取り組みが紹介されました。

築26年～29年、5棟（14階建）、居住者約1250名・高齢者約300名

- 1 平成23年の東日本大震災、高齢者等増加等により、大災害に管理組合として、どう対応するか、ということで平成28年より取り組み。
- 2 災害時に支援を希望する方⇒助け合いカード登録者制度
  - (1) 高齢者等の実態把握
  - (2) **個人情報保護法の壁⇒民生委員と協議**  
**必要最小限の情報をオープン(本人・家族の同意)**
  - (3) 町内会との連携⇒情報の共有
  - (4) 自主防災協議会で検討⇒理事会で決定  
**助け合いカード登録者制度、サポーター制度**
  - (5) 平成28年「災害時に支援を希望する人」の調査及びサポーター募集
- 3 助け合いカード登録者制度を推進するための方策
  - (1) 自主防災協議会⇒サポーター会議（役割確認）
  - (2) **登録者とサポーターの集い開催⇒防災訓練への対応、災害情報提供**
- 4 高齢者の活動を支援
  - (1) コミュニティホールの開放⇒場所の提供
  - (2) 会報・掲示物の活字を大きくする。
  - (3) サポーターによる月1回の見守り（郵便受・インターホンによる確認）
  - (4) 挨拶運動の推進（会報・掲示板充実）⇒人と人との心をつなぐ扉
- 5 北海道胆振東部地震の対応⇒平成30年（2018）9月6日
  - (1) 対策本部設置（即設置）⇒サポーターによる安否確認
  - (2) **飲料水の供給（サポーターによる上階への飲料水搬入）**
  - (3) 発電機による「スマホ充電」「対策本部及び受水槽に照明設置」
- 6 今後に向けて



- (1) 自主防災協議会等の会議を定期的に実施
- (2) 町内会や民生委員との連携

以上の説明とともに、「個人情報保護法や町内会との連携の難しさはあったが、それを乗り越え、現在継続して取り組んでいる」とのことです。

また、出席者から、同様の事例が紹介されました。その中で町内会との連携が課題との声がありました。

(基調講演) 道マンション連合会 副会長 高畠 茂樹

## II 給湯暖房機（TES）の給排気筒の経年劣化対策

- (1) 築25年以上のマンション

TESの経年劣化による不具合として、「水蒸気による排気筒の腐食やガス漏れが発生」する。

- (2) 管理組合の対応

ガス設備は専有部分であり、管理規約では個人負担である。管理組合として、業者と割引交渉を行い、希望者に知らせ実施した。

※令和3年6月に出された「国の標準管理規約」では、「共用部分と構造上一体となっている専有部分の工事は、管理組合として管理組合規約に規定し、総会の議決をもって実施できる」こととなります。

シティアベニュー団地管理組合法人 前理事長 増永 征一郎

## III 管理組合の課題

「役員成り手不足」について、問題提起がありました。

「輪番制の役員」を実施しているが、理事は受けるが「理事長」はNO？

規約には、「輪番制」について記述がない。規約に則って、役員構成を考えるべきではないか。また、道管連通信140号の参考例を紹介しました。

管理組合  
あれこれ

## 大規模修繕工事とその後の施設・設備管理者は

### 2019年「第1回大規模修繕工事終了」

当マンションは2006年3月竣工、14階建72戸、地下1階、家庭燃料ガス41戸・灯油31戸で、2031年ころと想定される次回「(第2回)大規模修繕工事」や、その前後と考えられる機械式駐車場・エレベーター・インターホン、屋内消火栓、その他施設・設備の補修や更新で、多額の費用が想定されることから、早め早め予算等の財源準備・対応が求められています。

現在、建設資材や建設労働者賃金等の急激な高騰が見られ、狭い新築マンション・高価格中古マンション販売となっており、居住マンションの施設・

設備の更新や補修、ほぼ定期的に行ってくる大規模修繕工事費用を心配せざるを得ない昨今です。

大規模修繕工事を終えたとしても、今後も多額費用が必要なマンション生活、施設・設備維持や状況確認を、経年劣化に備える資金計画である長期修繕計画（2019年作成、金額は可能な限り現在の価格）で、更新・補修等の必要施設・設備と費用を考えています。

#### ◆【今後20年間に更新必要項目】

◇融雪機器更新（現・サンデン製：ロードヒーティングボイラー・融雪制御装置・温水循環装置・不凍液、灯油式3基）◇インターホン更新（現・パナソニック製）◇防犯カメラ増設・更新（カメラ・収録機1台）◇エレベーター3基主要部品更新（現：日立製定員13名850kg、FM保守契約、更新・部品毎更新方式約）◇機械式駐車場装置更新（現：東急製、POG契約、10基30台分）◇連結送水管（送水口4基・スケジュール管）◇給油集中検針盤・ポンプ更新◇送・排風機交換（トランクルーム・地下ピット・管理員室他）◇屋内消火栓（SPポンプ・アラーム装置36系統・屋内消火栓39ヶ所）◇給水管更新（専有部）◇枝管更新、給水加圧ポンプ更新◇消火器更新（OPS型・給油タンク大型2本）、放流ポンプ◇ドレンヒーター更新（屋上ループ6系統）◇テレビ共聴システム見直し◇その他が考えられ支出目白押しで、各項目ともさらなる大幅価格上昇も懸念される。

#### ◆【適時更新・改修必要項目】

◇機械式駐車場電装部品・駆動部品交換工事（10基・30台収容・ピット式3段昇式）◇給油集中健診盤更新◇オイルサーバー・個別レベラー更新（サーバー10個・レベラー31個）◇送・排風機・適時扇更新◇配管洗浄◇連結送水管更新（送水口4基・スケジュール管）◇ブロアーポンプ更新◇放流ポンプ更新◇共用部照明器具更新◇融雪マット・ダクトヒーター。

#### ◆【竣工30年目超に更新・改修必要項目】

◇地下埋設タンクコーティング◇ロードヒーティングパイプ更新◇ディスプレイ制御盤交換◇電気分電盤更新◇教養部火災報知器更新◇避雷針針更新。

#### ◆【改修不要項目】

◇共用部給水管交換◇専有部給油管交換◇共用部排水管交換◇専有部排水管交換、外部段階ロードヒーティング。

ダイアパレスアヴェニュー植物園管理組合

理事長 黒田 稔

## 新型コロナ禍におけるマンション管理を振り返って

明けましておめでとうございます。

新型コロナの感染者が激減し、少し気持ちにゆとりが戻ってきました。

新型コロナ禍では、日々の相談も減少し、マンション管理の停滞を感じていましたが、最近では、相談件数も増加傾向を感じられるようになりました。

新型コロナ禍での相談では、マンションの最高意思決定機関である定期総会の開催の是非や延期、議事方法・進め方に関する相談が多くありました。

開催については、法務省からの以下の見解があり、これを参考に説明しました。

区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされていますが、前年の開催から1年以内に必ず集会の招集をし、集会においてその事務に関する報告をすることが求められているわけではありません。

したがって、今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるものと考えられます。  
(要約)

開催場所については、集会室の無いマンションでは、公共施設の利用ができず、マンションのエントランスで総会を行ったケースもありました。

総会参加についても、マスク・消毒、少人数での開催の案内とまた、体調を考え、不参加の場合、議決権行使書の活用をお願いすることの広報が行われました。

また、総会を開催せずに決議することは可能かという相談も多くありました。いわゆる、書面決議のことですが、これには二通りの方法があります。

① 区分所有法第45条第1項

「この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。」

② 同条第2項

「この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。」

上記に関しては、区分所有者全員の承諾や合意が要件となっていますので、そのハードルは高く、現実的とは言えないとも思います。

これを試みたマンションもありますが、区分所有者全員の承諾・合意がとれなかった管理組合もありました。

管理会社との管理委託契約の更新についての相談もありました。

管理委託契約の更新に関しては総会決議が必要であり、定期総会の延期や中止の場合、更新に関する総会での承認が得られません。

この場合、一般的な委託契約書には暫定契約の規定があり、管理会社と協議の上、一旦、同一条件での暫定契約を行ったとしても、後日の総会開催時に改めて更新契約の決議をすることが必要です。

新型コロナ禍では、各管理組合で多くの苦労があったと思いますが、今後、災害時や緊急事態時等にも、この経験が活かされると思います。

新型コロナに関しては、まだまだ、油断はできませんが、マンション管理は継続しなければなりません。

2020年6月にマンション管理適正化法とマンション建替え円滑化法が改正され、その改正内容は、昨年9月に北海道・札幌市主催の講習会が開催され、その概要を「連合会だより124号」でお知らせしたところです。

なお、講習会で使用した資料は、連合会のホームページからダウンロードすることができます。

上記法改正により制定される国の「基本方針」は、昨年9月28日に確定したものが公表されました。(国交省告示第1286号)

やはり、その中の「マンション管理適正化指針」に関しては、法律の改正にかかわらず管理組合の適正な管理に関して当然のことと思います。

そして、この「マンション管理適正化指針」は、今後、行政が行うことができる管理適正化を図るために必要な「助言・指導」、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したときの「勧告」、また予定されている「管理計画認定制度」の認定基準にも関係してきます。

改正法は、本年4月に施行され、新たな管理の時代を迎えることとなります。

上記に関して、準備をしている管理組合もあると思います。

「マンション管理適正化指針」、「助言・指導・勧告」、「管理計画認定制度」については、今後、より具体的なものが公表されることと思います。

相談室として、情報収集に努め、管理組合の適正な運営のための相談に対応していきたいと思っていますので、是非、ご活用下さい。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。

相談員 馬場将史



## アフターコロナ・ウィズコロナの下での より良いマンションライフ！

昨年、一昨年はコロナ禍で何かと制約が多く、以前の生活スタイルが大幅に様変わりしてしまい、戸惑った事でしょう。今年こそ、元のライフスタイルになることを願いたいものです。

在宅勤務やテレワークが定着し、マンションにいる時間が増えた人もいます。普段、いなかった時間に在宅となることで騒音に気づくようになりトラブルになったり、おうち時間が増えることでゴミが増加したり、思わぬ問題が出てきたようです。

これまで建物や設備の状態に目を向ける余裕が無かった人が、この機会にマンションの状態について、問題点や改善したいことに気が付いた人もおられると思います。管理費等の使い方を見直すことも含め生活の場であるとともに、資産であるマンションを守り、将来のことも考える機会にしたいものです。

総会に出席（参加）、管理組合の役員になることも必要となります。

### WEB等で管理組合活動に参加！！

今後も、感染防止のため管理組合総会や理事会の開催を控えてきたマンションも管理組合の機能を全て止めるわけにはいかなく、総会や理事会で協議する必要もあります。

会場を換気し、席を離すといった感染防止策を徹底し、議決権行使書や委任状を活用して会議を開く方法もありますが、この際、デジタル化に取り組むのも必要でしょう。総会などの際WEB配信を併用すれば、実際に会場に来る人を減らしつつ、区分所有者の出席の権利を保障することができます。

テレワークでWEB会議に慣れてきた人も増えているから前向きに考えたい事です。WEB会議には、パソコンなどの操作が必要で、覚えるのが難しく分らないと敬遠していませんか。

WEB会議はスマートフォンでも出来ます。年配の人も、遠くにおられるお子さん、お孫さんとは、スマートフォンで写真のやり取りや動画でのやり取りをしていると思います。WEB会議も同じようなものです。

要は意欲があるかないかです。初めは分からないかもしれませんが、慣れれば誰にでも出来るのです。取り敢えずはWEB参加にチャレンジすることです。

また、外出を控え自宅にいることが多いと運動不足になります。特に高齢

者の場合は足腰が弱り、認知症になるリスクも増えます。この間に要介護度が一気に上がった人も多く、単身高齢者や高齢夫婦だけの世帯で困りごとがないか、WEBシステムを利用し、管理組合で状況を把握し事故などを防ぐことも、マンション全体の共同の利益を守る事にもなります。

## ここでちょっとした雑学

### 【消毒と除菌について】

- ・「消毒」は、菌やウイルスを無毒化することです。「薬機法」(※1)に基づき、厚生労働大臣が品質・有効性・安全性を確認した「医薬品・医薬部外品」の製品に記載。
- ・「除菌」は、菌やウイルスの数を減らすことです。「医薬品・医薬部外品」以外の製品に記載されることが多いようです。  
「消毒」の語は使いませんが、実際には細菌やウイルスを無毒化できる製品もあります(一部の洗剤や漂白剤など)。
- ・なお、「医薬品・医薬部外品」の「消毒剤」であっても、それ以外の「除菌剤」であっても、全ての菌やウイルスに効果があるわけではなく、新型コロナウイルスに有効な製品は一部であることに注意が必要です。
- ・また、手指など人体に用いる場合は、品質・有効性・人体への安全性が確認された「医薬品・医薬部外品」(「医薬品」「医薬部外品」との表示のあるもの)を使用してください。

※1 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律(参考資料)

「ウィズコロナ時代のマンション生活・管理・災害対策の手引き」

一般社団法人マンションライフ継続支援協会

相談員 福井利勝

相談員 Ⅲ

## 新年の管理組合の運営について

2021年は「コロナ禍」によって管理組合の活動が自粛されました。

新年はウィズコロナで(新型コロナウイルスの感染拡大を警戒しながら)管理組合の運営を進める必要があります。その留意点を「通常総会開催に関するQ&A」で列挙しますので、参考にしてください。

**Q1** コロナウイルスに関する注意喚起が続いている中での通常総会の開催は問題ないか。

**A1** 組合員に対し、総会会場に会場に来場することなく、議決権行使書又は委任

状（理事長等を指定する）により、議決権を行使してもらうことを、通知又は個別連絡により勧める方法が考えられます（同時に掲示板等に掲示する方法も考えられます） ●議決権行使書及び委任状を送付していない場合は、議決権行使書等を急いで送付し総会開催日までに提出してもらうようお願いする。 ●組合員には、体調を考えた上で、総会への出欠を慎重に判断してもらい、欠席する場合には、議決権行使書により、議題に対する賛否を表明してもらうことをお願いする。 ●議決権行使書により議決権を行使してもらう場合には、議案に対する意見を文書で表明してもらうことも可能であることを併せて知らせる。 ●出席者がある場合には、マスク着用、室内換気、短時間の運営等に努める。

**Q2** 通常総会を開催せずに書面による決議を行うことは可能ですか。

**A2** 区分所有法第45条第1項では、「この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。・ ・全員の承諾が必要です。

**Q3** 通常総会の開催を延期した場合は法律違反となりますか。

**A3** 区分所有法においては、管理者又は理事が少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をするよう規定されていますが（区分所有法第34条第2項、第43条、第47条第12項、第66条）、法務省からは（7ページ参照）「今般の新型コロナウイルス感染症に関連し前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」との見解が示されています。

**Q4** 通常総会を延期した場合には、管理会社との委託契約の更新はどうするか。

**A4** 緊急時の対応として、理事会で、従前契約と同一条件での暫定契約を締結することについて決議する方法が考えられます。この場合には、理事会決議より暫定契約を締結することについて、管理会社と事前に協議し、理解を得ておくことが大切です。その後、総会を開催できる状況になった場合には、管理会社と従前契約と同一条件での暫定契約を締結したことを報告するとともに、改めて、委託契約更新について決議する必要があります。

マンション管理士 辻 信雄

# 道管連「灯油共同購入事業」参加のご案内

2020年7月、会員各位にご案内しました「灯油共同購入事業」は、本（公）道管連定款第4条（事業：灯油等必需物資の共同購入）に基づき、11月より開始・実施しているものです。

この事業は事業委員会が中心となり、現在、会員6管理組合の参加で実施し、事業参加の各管理組合・居住者の「燃料費負担軽減」を目指しております。

参加管理組合の2020年11月より2021年10月まで1年間の総購入量は、約200,000リッター、購入総金額は14,000,000円（税込）を超えており、平均購入価格（単価）はリッター約70.7円となっております。

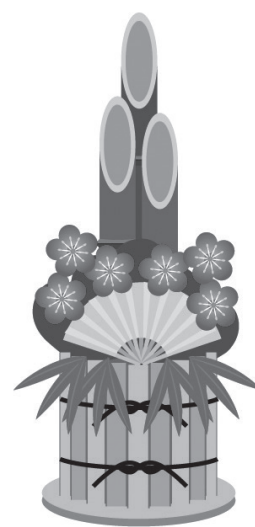
共同購入価格は、札幌市消費者センター調査の最低価格以下を目標とし、戸（個）別配達的生活協同組合価格（コープ灯油：2021年12月2日現在112円）を大幅に下回り、1回の購入量6,000リッター未満は「87.12円」、6,000リッター以上は「86.57円」となっております。

共同購入参加業者価格は年により違いはあるものの、中央区A管理組合との比較で、「2019年度（令和元年度：4月～3月）は約360,000円」、「2020年（令和2年度）は約550,000円」もの低額（安価）購入となっております。

特に今冬は、①新型コロナウイルス感染症②極端な円安傾向（輸入品は値上り）③OPEC（石油輸出国機構）+（非加盟の他産油国）の協調減産継続からニューヨークやドバイ国際原油市場価格が上昇し、国内・道内灯油価格も一部でリッター120円を超える状況となり、今後の管理組合財政や居住者負担を憂慮せざるを得ない事態となっております。

当事業は、「参加費・年会費・手数料」等の参加管理組合・業者負担は一切ありません。他業者より安ければ購入するなど、時折の購入も可能ですので、ぜひ、理事会・総会において本事業への参加ご検討をお願いいたします。

なお、お問い合わせは「（公）道管連事業委員会（灯油担当）」へお願いいたします。



(事業委員会)



# 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



## 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

49th



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>



総合防災コンサルタント

## 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

# 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

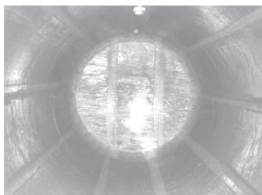
TEL:(011) 232-2588 FAX:(011) 232-2638  
HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail: [mms@mmskk.co.jp](mailto:mms@mmskk.co.jp)

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



## 快適な暮らしをサポートします。

貯水槽、地下タンクはエルム設備にお任せください。



FRPライニング施工図

近年、地下タンクの漏えい事故が増加して  
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

☎ (0123) 35-3600

支店/札幌市東区北32条東16丁目1番18号

☎ (011) 676-4440

HP <http://elmsetubi.jp/>

E-mail [info@elmsetubi.jp](mailto:info@elmsetubi.jp)

## マンション大規模改修工事

小さな不安や不便から大きな工事まで、何でもご相談下さい。

長期的な安心と、効率的な技術・工法を提供いたします。



特定建設業・一級建築士事務所

株式会社 真生工業

フリー  
ダイヤル

0800-800-2424

〒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

ホームページ：<https://shinsei-kgu.jp>

## “真の顧客満足を育む”プロ集団です!

- ・マンション設備改修施工実績 157棟・11,032戸
- ・快適な住環境を提供いたします!!



誠意と技術でお応えする  
空気調和・給排水衛生設備工事・設計施工

央幸設備工業株式会社

〒003-0811 札幌市白石区菊水上町1条4丁目1番地21  
電話:(011) 814-9701 FAX(011) 814-9706  
<http://www.oukou.co.jp> [info@oukou.co.jp](mailto:info@oukou.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

確かな技術と誠意で、地域に貢献する。  
特定建設業



**富山建設株式会社**

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

INDIは「住宅性能評価機関」を主軸とした  
完全な第三者機関です。

登録住宅性能評価機関・一級建築士事務所



「検査」「調査」「審査」に特化した専門家集団

**INDI株式会社**

〒004-0833 札幌市清田区真栄3条2丁目10-3  
Tel.011-889-1150 fax011-889-1153  
mail [info@indi-inspector.co.jp](mailto:info@indi-inspector.co.jp) HP <http://www.indi-inspector.co.jp>

**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



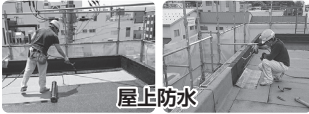
**株式会社 富士クリーン**

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

●大規模改修工事



●大型設備工事



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/>

**住まいと暮らしをしっかりとサポート!**

プラスアルファの大規模改修工事をご提案。  
外断熱化の性能向上工事で管理組合様をサポートします。



北海道の未来に貢献してまいります。

**コニシ工営株式会社**

大規模修繕 剥落防止 防水・防蝕・塗装工事 止水工事 塗床工事

〒063-0836 札幌市西区発寒16条4丁目1-30

TEL 011-777-3001/FAX 011-777-1122



コニシ工営(株)はボンドのコニシ(株)工事事業グループの一員です。

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

今年は灯油代が高くて、ロードヒーティング代が心配…。

KITAGAS

**都市ガスに切り替えて光熱費削減!**



ロードヒーティングの新規導入も!  
メールでOK!  
光熱費の試算からお気軽にご相談ください♪



北海道ガス株式会社 第二営業部

☎ **011-590-5126**

(平日9時~17時)

✉ [kg-ml-msliving@kitagas.com](mailto:kg-ml-msliving@kitagas.com)



# 宅配ボックスで毎日の暮らしをもっと便利に！！

大規模集合住宅に適したタイプや、1ボックスから導入できるコンパクトなタイプまで、幅広いラインナップでお応えします。



ランニング  
コスト不要で  
大容量の  
ロッカータイプ。



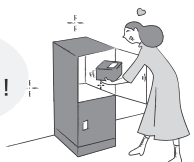
導入コストが  
低くて  
コンパクト。  
様々な  
物件状況に  
マッチ。



選べる3サイズ

宅配ボックスの  
メリット

いつでも  
受け取れる！



時間を  
有効に使える



宅配ボックスなら  
セキュリティも安心



置き配は  
ちよつと不安・・・

お打ち合せも工事も非対面で。設置イメージを無料で作成いたします！ お気軽にお問い合わせください！

**NI Nasta** 株式会社ナスタ  
Nasta Co., Ltd.

札幌支店

〒060-0906 札幌市東区北6条東4-1-7(デ・アウネさっぽろ3F)  
Tel: 011-741-2250 Fax: 011-742-6083 www.nasta.co.jp

現在だけでなく将来に渡って“しあわせな生活”を送っていただくために

## 期待値 + $\alpha$ の マンション管理

あなぶきハウジンググループ  
分譲マンション  
管理実績  
約3,855棟 181,520戸  
(2021年10月現在)

マンション管理比較検討に興味をお持ちの方は  
ぜひ一度ご相談ください！

マンション管理に関する  
ご相談・お見積りは

**011-806-0777**



あなぶきグループ 公認キャラクター  
あーなちゃん



“しあわせ「感」理”  
**あなぶきハウジングサービス**

札幌支店 〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西6丁目15-1 札幌あおばビル3F

<https://www/anabuki-housing.co.jp/>

暮らしが変わる。

一般的な一枚ガラス

真空ガラス スペーシア



窓ガラスを替える、

スペーシアはガラスとガラスの間に真空層をつかった真空ガラス。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。

※日本板硝子シュミレーション値

## 30分<sup>サッシはそのまま!</sup>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。

## -23℃<sup>まで</sup>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。



詳しくは  
ホームページへ!

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



**建装工業株式会社**

北海道支店 支店長

取締役 **佐々木 克明**


〒003-0028  
北海道札幌市白石区平和通六丁目八十八番  
電話 〇一(八六三)〇三三〇番  
FAX 〇一(八六三)八一五九番  
E-mail:kasasaki@kens.co.jp  
URL:https://www.kens.co.jp/

代表取締役社長 **上原子 芳弘**

かみはらこ

**上原子塗装工業株式会社**

〒062-0935  
札幌市豊平区平岸五条六丁目二一十五番  
電話 〇一一(八二三)一五六七番  
FAX 〇一一(八二三)一五七〇番  
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二〇番地  
札幌エスワンビル  
TEL 〇一一(二三三)一五八八  
FAX 〇一一(二三三)一六三八

 **株式会社 真生工業**

代表取締役 **高山 秀夫**

本社 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  
〒007-0812  
苫小牧営業所 苫小牧市三光町2丁目20番6号  
TEL(0144)33-1800 FAX(0144)61-1722  
〒053-0042  
URL:https://shinsei-kgu.jp  
E-mail:takayama@shinsei-kgu.jp  
Mobile 090-3116-3434



**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

**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

 **あなぶきハウジングサービス**

〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西6丁目15-1  
札幌あおぞらビル3F  
TEL(011)806-0777 FAX(011)806-0778  
あなぶきコールセンター0800-500-5505  
E-mail: y-mitarai@anabuki-housing.co.jp

東日本支社  
分譲管理北日本事業部  
札幌支店 支店長 兼  
開発事業本部  
北海道エリア開発課 課長

管理業務主任者 宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士



みたらい ゆうすけ  
**御手洗 祐介**

■ISO27001 認証取得

もっと、わくわく!  
**あなぶきグループ**

**謹賀新年**

本年も何卒よろしくお願ひ申しあげます  
令和四年 元旦

 **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(代)  
FAX 011-780-2514  
携帯 080-5589-7036  
imai.akihiko@sapporo-fujiclean.co.jp  
https://www.sapporo-fujiclean.co.jp

建築物環境衛生管理技術者  
第119236号



支社長 **近間 均**

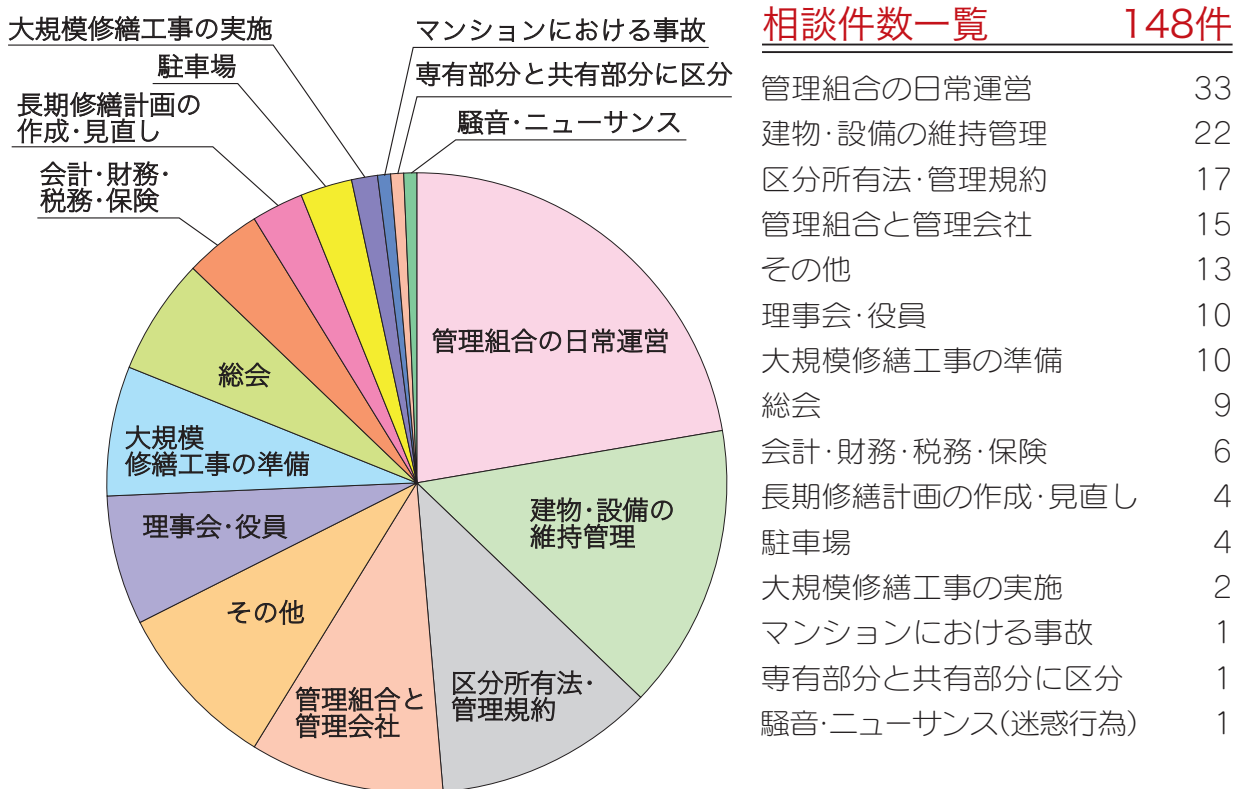
**株式会社 全日警 札幌支社**

〒060-0807 札幌市北区北7条西1-2-6  
NCO札幌10階  
TEL:011-716-0815 FAX:011-716-0818  
E-mail: hitoshi\_chikama@zennikkei.co.jp

# 相談件数一覧(令和3年10月～令和3年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名により一般相談と、一級建築士6名により建物・設備についての技術相談を実施しております。令和3年10月～令和3年11月の2か月の実績は148件となっております。

相談内容は下記のとおりです。「管理組合の日常運営」についての相談が33件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」22件と続き、以下「区分所有法・管理規約」17件の順になっております。



## ◆ 編集後記 ◆



新年を迎え、ようやく新型コロナウイルスの感染者が少なくなりました。しかし、変異ウイルスの感染への予防が急務となっております。

一方、各イベントが等の活動も始まり、さらにマンションにおいてもコミュニティ活動が徐々に展開されることと思っております。

本年は、私どものマンションライフも快適になることを願っております。

副会長 高島 茂樹

マンション連合会だより(第125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