

# 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

コロナ禍を  
乗り越えて

## 新年度事業計画及び予算決定！

北海道マンション管理組合連合会

4 月は、新 1 年生、新入社員の季節です。新入生や新入社員は希望に胸を膨らませ元気に過ごしておられることと思います。

私たちは、この 2 年半「コロナ禍」の中で、さまざまな経験をしました。

しかし、新型コロナが収束したわけではありません。今も、多くの感染者が病院で治療を受けており、感染防止に努めなければなりません。

このような中、3 月 25 日（金）に開催した理事会で、令和 4 年度事業計画及び収支予算が決定しました。

事業計画では、当連合会が課題としている「建物の劣化」「高齢者対応」「役員の手不足」への対応を重点に取り組んで参ります。

そのために、窓口相談、研修会、広報を通じて皆様方に情報を適宜提供して参ります。

皆様方と手を携えて、快適なマンションライフの構築を目指していきたいと考えます。



### 【も く じ】

- 令和 4 年度の事業計画案及予算案… 2 P
- 管理組合「あれこれ」…………… 7 P
- 国交省の補助金を活用して
- 相談員報告…………… 10 P
- 認知症・・・・
- 雪がなくなりました
- 第 2 回.大規模修繕工事
- 町内会…………… 15 P
- 広告…………… 16 P
- 相談件数一覧・編集後記…………… 20 P

---

# 令和4年度 事業計画書

---

## ・基本方針

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会は、北海道における分譲マンションの管理組合からの相談に対し適正な指導、支援、及び情報提供・交換等を行うことにより、マンションの住環境向上、建物の適切な保全、健全な組合運営を図り、道民生活の向上に寄与することを目的とした事業を展開する。

## ・令和4年度 方針

道内のマンションは、高経年に伴い三つの課題が鮮明になってきた。高齢者対応、役員の成り手不足、そして建物設備老朽化による維持管理は組合の大きな負担になっている。住民の高齢化にともない、民生委員・児童委員や町内会との地域共助の構築も必要になっている。組合役員の成り手不足は、管理組合の弱体化 組合運営のスキル低下をきたすことにもなる。役員の経験は一年輪番制度では身につかなく、その典型とって良いのではないか。その影響は、管理会社への依存度を必然的に高めることになり、好ましい関係とは言えない。双方にとって、適正かつ節度ある体制が求められることだろう。

マンション管理適正化法が、去る令和2年6月改正 令和4年4月には施行された。札幌市は、それを基本に適正化法を作成し、令和5年度運用開始を目指すとしている。適正化法運用開始は実質令和5年度になるが、いよいよ分譲マンションは、「管理を買え」とも言われる個々の評価時代の入口に立ったともいえる。適正化法が定着し市場の評価を得るのはまだ先のことだが、管理適正化法のガイドラインに沿った管理運営に正していかなければならない。

そして、原材料・資源高と相俟って、諸物価の高騰は、組合運営にも重くのしかかってくる。道管連は、それらの課題に適宜 適切な指導と情報発信にしっかり努めていく所存である。

## 各種事業

- 1 公益1 相談事業
- 2 公益2 セミナー等派遣事業
- 3 公益3 広報・調査研究事業
- 4 収益1 規約作成等事業
- 5 収益2 書籍販売、→P5に移行
- 6 その他 本会の目的を達成するために必要な事業

\*公益は公益目的事業、収益は収益事業等

## ・事業のあらまし

### 1 公益1 相談事業

マンション管理士・一級建築士・弁護士等による相談事業は道管連事務所等にてマンションの維持管理及び建替え相談に応じる。

#### (1) 一般相談

マンション管理に関する様々な相談に、マンション管理士を配置し無料で対応する。

相談日＝毎週月曜日から金曜日、9時30分から17時

土曜日は予約相談のみとし、予約は前日金曜日までの受付とする。

#### (2) 技術相談

建物・設備の維持管理、耐震診断、長期修繕計画作成のための建物診断等の様々な相談に一級建築士を配置し無料で対応する。

相談日＝毎週火曜日・木曜日、13時から17時

#### (3) 法律相談

マンションの法律問題に関し、弁護士を配置し無料で対応する。

相談日＝毎月第4水曜日、13時から17時

#### (4) 派遣相談

派遣相談の要請がある管理組合に対し、マンション管理士、一級建築士を派遣する。相談役等の要請がある場合も対応する。(会員管理組合は年3回まで無料)

#### (5) 支部相談

旭川支部において、一般相談・法律相談を無料で受け付ける。

相談日＝毎月第2、第4木曜日、市役所会議室(13:30～16時)

### 2. 公益2 セミナー等開催と派遣事業

管理組合の諸問題に関するセミナー等を開催する。

#### (1) 道管連主催セミナー(事業委員会)

札幌本部5回(札幌5地区協議会輪番による)

旭川支部2回、小樽支部1回

「マンション情報意見交換会」数回開催

「大規模修繕勉強会」「理事会運営」等、勉強会の開催

#### (2) 行政共催講習会「北海道マンション管理講習会」(北海道業務委託事業)

札幌市で3回(WEB&リアル方式)、旭川1回

#### (3) 大規模修繕見学会

### 3. 公益3 広報、調査研究事業

広報誌やホームページによる情報発信及び諸問題の調査研究を行う。

(1) 広報誌の発行（広報委員会）

広報誌「道マンション連合会だより」（全会員配布）年4回発行

「道マンション連合会通信」（会員管理組合役員回覧用2部）を年4回発行

他、札幌市、北海道関係機関へ配布、ホームページに掲載する等、マンション管理に関する情報を発信する。

(2) 調査研究（行政委員会）

下記の調査結果を広報誌、ホームページに掲載する。

① 大規模修繕工事

時期・費用・業者決定など会員からアンケートを取り実施する。

② 築30年を経過後の長期修繕計画

どうしているか取り扱いをアンケートで調査する。

③ 認定制度

管理組合がどのような受け取りをしているかアンケートを取る。

④ 管理会社の撤退

具体的にどのような形で、どのくらい件数があるか調べる。

⑤ 役員の成り手がいない

相談の中からどのような対応をしているか実例調査する。

⑥ 管理不全マンション

周りで見聞きした実態を調査する。

#### 4 収益1 規約作成等事業

各会員管理組合の規約、細則の作成、建物、設備の簡易診断等を有料で行う。

(1) 管理規約及び使用細則の作成

(2) 建物、設備の維持管理支援

① 建物設備の劣化簡易診断

② 給排水設備の簡易診断

③ 耐震診断

④ 特殊建物建築物等定期点検業務

#### 5 収益2 書籍販売、灯油低価格安定供給支援事業

優良参考図書等の販売及び斡旋並びに共同購入を行う

#### 6 その他、本会の目的を達成するための事業

(1) 専門委員会の強化

道マンション連合会活動の充実を図るため、次の3委員会を強化する。

① 広報委員会

広報誌等の編集・発行・配布・ホームページの整備掲載



- ② 行政委員会  
国・地方自治体の施策に対する要望の検討
- ③ 事業委員会  
新規事業の検討・各種事業の見直し  
退会防止のための施策  
未加入マンション管理組合に会員加入の積極的アプローチを実施  
・灯油低価格安定供給支援事業
- (2) 道マンション連合会組織の拡大・強化
  - ① 会員拡大目標の設定  
各地区連絡協議会及び支部活動の活性化  
本年度拡大目標は10組合
  - ② 派遣事業の拡大  
新規会員加入促進のため、未加入管理組合へもマンション管理士、一級建築士の派遣事業を拡大
  - ③ 会員名簿の配布と親睦  
全会員に会員名簿を配布し、会員同士の連帯感を深めるとともに新規会員加入促進の参考資料とする。また会員相互の親睦を図るためパークゴルフ等の開催
  - ④ 賛助会員の拡大及び協力関係の強化  
賛助会員ガイドを作成、配布するほか、賛助会員懇談会を開催
  - ⑤ 地方会員の拡大  
札幌市、旭川市、小樽市以外の地域についても、道内各市と共催セミナーを開催し、新規会員加入を推進
- (3) 関係機関との連携
  - ① 北海道、札幌市、その他関係都市
  - ② NPO法人「全国マンション管理組合連合会」
  - ③ 公益財団法人「マンション管理センター」
  - ④ 札幌市社会福祉協議会「見守りネットワーク推進会議」
  - ⑤ 北海道アパートマンション防犯連絡協議会
  - ⑥ 北海道暴力追放センター
  - ⑦ 一般社団法人「北海道マンション管理士会」
  - ⑧ 一般社団法人「マンション管理業協会」
  - ⑨ 公益社団法人「札幌市シルバー人材センター」
  - ⑩ 札幌市市民自治推進室「町内会加入促進」
  - ⑪ 一般社団法人「再開発コーディネーター協会」

## 令和4年度収支予算案 (事業費+管理費)

		予 算		対3年度比較	備 考
		予 算	前 年 度		
経 常 費 用	<input type="checkbox"/> 経常収益				
	<b>受取会費</b>				収益
	正会員会費	15,000,000	15,000,000	0	
	賛助会員会費	6,000,000	6,000,000	0	
	<b>受取補助金等</b>				
	北海道補助金	2,850,000	2,850,000	0	
	札幌市補助金	1,400,000	1,400,000	0	
	<b>事業収益</b>				
	規約等作成	100,000	100,000	0	
	広告料収入	2,500,000	2,500,000	0	
	共同購入手数料	140,000	140,000	0	
	書籍販売収入	10,000	10,000	0	
	<b>受託事業収益</b>				
	管理講習会	1,000,000	1,000,000	0	
	<b>雑収益</b>				
	<b>【経常収益合計①】</b>	29,000,000	29,000,000		
	<input type="checkbox"/> 経常費用				費用
	役員報酬	960,000	2,736,000	1,776,000	
	給料手当	7,200,000	5,464,000	△ 1,736,000	
	相談員報酬	5,000,000	5,000,000		
会場費	300,000	300,000	0		
資料作成費	500,000	500,000			
製本印刷費	2,400,000	2,400,000			
諸謝金	1,700,000	1,700,000	0		
福利厚生費	880,000	880,000			
旅費交通費	600,000	600,000			
通信運搬費	2,000,000	2,000,000			
機器リース料	1,650,000	1,650,000			
光熱費	215,000	215,000	0		
図書費	20,000	20,000			
総会費	250,000	250,000	0		
会議費	700,000	700,000	0		
消耗品費	300,000	300,000			
渉外費	145,000	145,000	0		
賃借室料	2,800,000	2,800,000			
負担金	470,000	470,000	0		
租税公課	20,000	20,000	0		
雑費	340,000	300,000	△ 40,000		
退職給付費用	200,000	200,000			
支払手数料等	350,000	350,000			
<b>【経常費用合計】 ②</b>	29,000,000	29,000,000	0		
<b>経常外収益③</b>					
期首正味財産高④	5,540,222	6,119,850	579,628		
経常増減高⑤	0	0	0		
正味財産期末残高	5,540,222	6,119,850	579,628		

## ～国交省の補助金を活用して～

### 1. 2回目の大規模修繕工事の検討にあたって

(1) 3つの基本目標をかかげました。

- ・築70年を目標に、必要な補修工事等を計画的に実施し、安全、安心に暮らせるマンションをめざす。
- ・工事の検討にあたっては、劣化カ所のみにとどまらず、住環境のさらなる改善、向上をはかる。
- ・国交省の補助金制度の活用を検討し、修繕積立金会計の健全化をすすめる。

(2) 2年前に「大規模修繕委員会」を発足し、委員会のメンバーには2名の外部専門家を加え、検討を行なってきました。

(3) 別掲の国交省の補助金制度については、札幌市内でのマンションでは利用実績がなく、情報収集につとめました。

設計、施工会社は、この制度を認識しつつも補助金申請業務の煩雑化、工事後の検査、工事代金の支払い方法などの理由で極めて消極的な姿勢でした。

(4) このような状況から、申請して本当に補助金が出るのか、施工会社が見つかるか、責任問題など多くの不安がありました。

この不安を解消してくれたのは賛助会員「一般社団法人マンショントータルサポート」の高橋代表です。国交省申請業務、国交省とのやりとり、その他支援、サポートを全面的に受けていただくことになりました。

(5) その結果、2回目の大規模修繕工事の実施にあたっては、国交省の補助

#### 【トーカンマンション北野通り管理組合の概要】

〈住所〉清田区北野2条2丁目7-10(北野通り)

〈竣工〉1995年、築27年

〈戸数〉1棟(8階建、一部7階建)

84戸(内、賃貸入居3戸)

〈駐車場〉屋内12台、屋外68台

来客駐車場3台、計83台

※複数契約台数12台

〈業務委託契約〉・管理会社と委託契約

・管理員の常駐

(平日8時～15時)

(土曜日8時～12時)

〈エレベーター〉6機(リニューアル工事実施中)

〈管理費〉82円/㎡平均6,700円

〈修繕積立金〉160円/㎡平13,000円 2回改定

〈駐車場料金〉屋内10,000円、屋外7,000円

〈自家発電機の設置〉管理棟及び給水電力可能

〈管理組合の体制と運営〉

・役員7名、監事1名、理事長を除き輪番制

・理事会 月1回開催

・防災会議、総務委員会、その他必要に応じて委員会を設置

・役員報酬あり

・管理組合情報誌の発行～月1回

〈その他〉

・長期修繕計画の策定～必要に応じ見直し

・マンション管理適正化診断

～S評価の認定(2017年)

・1回目の大規模修繕工事～2008年(築13年)

金制度を活用する事を昨年の総会で決定したところです。

(6) 工事は本年4月末から予定しています。

## 2. 具体的な工事申請内容と補助金申請について

(1) 大規模修繕工事は通常の修繕工事内容に加え、外窓の更新工事及び屋上の断熱化工事の内容としました。

(2) 補助金の申請については、全戸の省エネ計算の結果61 / 84戸が評価基準に適合しましたので、工事費総額× 1 / 3 × 0.726で申請しました。  
(33,375千円)

この他申請に必要となる経費× 1 / 3 も申請しました。(1,944千円)

(3) 申請は昨年12月に行ない、本年2月に承認通知が国交省からありました。なお、補助金額については現在、国交省で審査中であり、後日通知が来る予定です。

※昨年、千歳のマンションで「マンショントータルサポート」の支援によりこの補助金制度を活用し、外壁の断熱化工事を行ない、申請額の満額で補助金が出ました。

## 3. 補助金制度を活用するにあたってのメリットと課題

(1) 修繕積立金の現状から、一般的な大規模修繕工事の内容にとどまることが多いと思います。

しかし、この制度を活用することによって住環境の改善、向上に向けた工事が可能となり、冬の暖房費等の削減にもつながります。

(2) 工事費全体に対する補助金ですので、大規模修繕工事費の削減となり、修繕積立金会計の改善もはかられます。

(3) 補助金制度の活用を検討するにあたり、個々の管理組合のみでは困難です。

道管連と前述した「マンション管理共同組合」との連携強化で推進される事を願っています。

(4) この制度の問題点もあります。今後、中央の管理組合連合会などを通じ充実、強化を求める事も必要と思われます。

### ○大規模修繕工事…道管連の課題

・私どもの管理組合は2017年に道管連に加入させていただきました。

加入した理由は、他管理組合の活動内容と実態の把握、さまざまな情報収集、道管連からの支援、アドバイス等を期待したからです。

加入以降、講習会、研修会、地区連絡協の幹事会などを通じ、多くの情報



と他管理組合役員との意見交換などもでき、加入してよかったと思っています。

・一方、疑問に感じていることがあります。

なぜ道管連に加入している管理組合が少ないのでしょうか。

毎年、道管連の総会で会員拡大の方針が示されているのに増えていません。

管理会社まかせの管理組合が多く存在し、さまざまな問題をかかえている現状の中で、道管連の役割が大いに期待されます。

どうして増えないのかをしっかりと分析、検討し具体的なアクションプランを示すべきではないかと考えます。

・道管連、地区連絡協議会の組織運営のあり方、役割分担などの整理、見直しも必要かと思えます。

管理組合の実態にあった、寄り添った運営と活動を期待しております。

あわせて、札幌市広報誌へのPR広告、未加入マンション居住者へのPRチラシの配付などについて検討されてみてはいかがでしょうか。

トーカンマンション北野通り管理組合 理事長 小野 弘也

#### 【国交省の補助金制度とは】

〈補助金名〉長期優良住宅リフォーム推進事業  
〈補助金にあたっての条件〉

- ・1981年（昭和56年）6月以降に確認申請を受けている
- ・建物の性能向上がはかれる工事  
（例）省エネ対策、バリアフリー対策  
構造躯体等の劣化対策
- ・インスペクションの調査、診断

〈補助金〉

- ①工事費(税抜き)×1/3×支給率  
（一戸当たり上限100万円、全体で1億円以内）
- ②申請に必要な経費(税抜き)×1/3

※支給率とは、全戸の省エネ計算を行ない国交省が定める評価基準を満たした部屋の割合となります。

なお、外壁の断熱化工事も行なった場合100%の支給率となります

〈申請者〉は施工会社となり、補助金はすべて施工会社へ振り込まれる。

詳しい内容は、一般財団法人マンショントータルサポートへ問い合わせください。

TEL 011-215-9439（高橋）

### お知らせ

## 定期総会のご案内

北海道マンション管理組合の定期総会を下記の通り開催する予定です。

日時 令和4年6月3日（金）

会場 ホテルポールスター札幌

札幌市中央区北4条西6丁目

## 認知症患者と個人賠償責任保険

相談室に、認知症に関連する相談があります。

認知症患者である組合員が加害者となった場合、被害者の補償は？

以下、民法の規定です。

第713条 精神上の障害により自己の行為の責任を弁識する能力を欠く状態にある間に他人に損害を加えた者は、その賠償の責任を負わない。ただし、故意又は過失によって一時的にその状態を招いたときは、この限りでない。

第714条 前二条の規定により責任無能力者がその責任を負わない場合において、その責任無能力者を監督する法定の義務を負う者は、その責任無能力者が第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、監督義務者がその義務を怠らなかったとき、又はその義務を怠らなくても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

2 監督義務者に代わって責任無能力者を監督する者も、前項の責任を負う。

上記のとおり、認知症患者は、「責任無能力者」として、一般的には賠償責任を負うことはありません。代わりに、例外もありますが法定監督義務者が賠償責任を負うこともあります。

平成19年、認知症患者である要介護4の高齢男性がJR線路内に立ち入り、亡くなった事件でJRが男性の同居の妻と別居の長男に対し損害賠償を求めた裁判がありました。

一審は双方に責任、二審は妻のみに責任があるとしましたが、平成28年3月1日最高裁判所では、妻の責任を否定し、監督義務者がいないとしてJRは賠償されませんでした。

しかし、この判決は、あくまで今回のケースに対する判断に過ぎません。

今回の結果は、男性側の賠償義務が否定されましたが、判決には以下の記載もありました。

もっとも、法定の監督義務者に該当しない者であっても、責任無能力者との身分関係や日常生活における接触状況に照らし、第三者に対する加害行為の防止に向けてその者が当該責任無能力者の監督を現に行いその態様が単なる事実上の監督を超えているなどその監督義務を引き受けたとみるべき特段の事情が認められる場合には、衡平の見地から法定の監督義務を

負う者と同視してその者に対し民法714条に基づく損害賠償責任を問うことができるとするのが相当であり、このような者については、法定の監督義務者に準すべき者として、同条1項が類推適用されると解すべきである。

法定の監督義務者に準すべき者に当たるか否かについて、判決では

その者自身の生活状況や心身の状況など  
精神障害者との親族関係の有無・濃淡  
同居の有無その他の日常的な接触の程度  
財産管理への関与の状況などその者と精神障害者との関わりの実情  
精神障害者の心身の状況や日常生活における問題行動の有無・内容  
これらに対応して行われている監護や介護の実態

など、諸般の事情を総合的に考慮して、責任を問うのが相当といえるか客観的に判断すべきであるとあります。

したがって「監督義務を引き受けたとみるべき特段の事情」が認められる場合は、家族（息子、娘・・別居も含む）も責任を問われる可能性があることとなります。

マンション内で認知症患者の組合員が起こした水漏れ事故の場合、その損害については、一般的に管理組合が加入している保険の個人賠償責任保険にて対応していると思いますが、責任を問われない認知症患者に起因する場合は、どうなるのでしょうか？

最高裁判決後、一部の保険会社では個人賠償責任保険の約款の改定が行われ被保険者の範囲が以下のように拡大されました。

被保険者
① 本人（記名被保険者）
② 配偶者
③ 本人またはその配偶者の同居の親族
④ 本人またはその配偶者の別居の未婚の子
⑤ 本人が未成年者または責任無能力者の場合、親権者その他の法定監督義務者及び監督義務者に代わって本人を監督する人（本人の親族に限る）。ただし、本人に関する事故に限る。
⑥ ②～④のいずれかが責任無能力者の場合、親権者その他の法定監督義務者及び監督義務者に代わって責任無能力者を監督する人（その責任無能力者の親族に限る）。ただし、責任無能力者に関する事故に限る。

上記より、法定監督義務者及び監督義務者に準ずる人も責任を問われ、被害者が保険で賠償されることになりましたが、逆に、法定監督義務者及び監督義務者に準ずる人が居ない場合は賠償されない可能性があります。

この個人賠償責任保険は単独での契約はできず、個人または管理組合が加入している保険の特約として契約しているのが一般的ですが、補償内容等が同一ではありません。

また、全保険会社において上記のように約款改定を行っているのかは確認できていませんので注意が必要です。

管理組合としても高齢の認知症患者等がいる場合、被害者救済のためにも契約している個人賠償責任保険について、以下の点を確認しておく必要があります。

- ・そもそも管理組合が契約しているのか  
(約款改定は上記最高裁判決以降であり、保険の契約日によっての効力は?)
- ・その補償内容について(補償金額等)
- ・現在契約している保険で上記のような約款の改定がなされているのか。
- ・認知症にもランクがあり、すべて補償対象なのか(責任無能力者の範囲、条件?)
- ・ある約款に、「この特約の規定は、それぞれの被保険者ごとに個別に適用します」とあれば、どの様な状況なら適用されないか確認する必要があります。

厚生労働省によると、65歳以上の認知症の人は約600万人(2020年現在)と推計され、2025年には約700万人(高齢者の約5人に1人)が認知症になると予測されており、高齢社会の日本では認知症に向けた取り組みが今後ますます重要になります。

高齢化が進むマンション管理組合も関心を持たざるを得ないと思います。

相談員 馬場 将史

相談員 II

## 雪がなくなりました!!

近年稀にみる大雪の長い冬が終わりました。雪に埋もれていたところや十分な掃除などが出来なかったところも使用できるようになり、目につくようになりました。マンション生活でのマナーやモラルを今一度振り返ってみてはどうでしょう。

### ○バルコニー

バルコニー(ベランダ)は自分専用に使えますが、れっきとした共用部分です。非常時には避難通路になりますから、物置や大型プランターなど



を置くことは出来ません。特に、避難はしごが降りてくる場所や隣の住戸との仕切り付近は十分に空けておく必要があります、また、鉢植えなど落下の恐れがあるものを、安易に手すりに掛けるのは大変危険です。

通常に使用する場合の管理責任はその部屋に住んでいる区分所有者又は占有者です。清掃、整理整頓を行う必要があります。

### ○自転車置き場

自転車は、駐輪場にきちんと並べておくのは当然です。駐輪場が乱雑だったり、敷地内にルーズに置いてあったりすると、住民の意識が低いと思われる、侵入窃盗犯などに狙われやすくなります。また、放置自転車がたまと処理が大変です。使わなくなった自転車は置きっぱなしにせず、各自で処分しましょう。最近では自転車を1軒で何台も使用することも増えているようです。管理組合のルールを守りましょう。

### ○ごみ置き場

ごみ置き場は、住人の常識が見える場所といわれています。マンションの資産価値に影響するといっても過言ではないようです。

ごみは、時間帯や分別方法など、自治体やマンションのルールを守ることが大切です。

### ○マンションに関心を

マンション管理組合には、年に1回の定期総会があります。4月から6月にかけて開催されることが多く、総会では、決算や活動の報告と次年度のお金の使い方が示されます。大規模修繕についての提案がされたり、新しいルールが決まったりすることもあります。総会には、できる限り出席しましょう。また管理組合から「お知らせ」などが配布された場合には、必ず目を通し、一人ひとりが管理組合に関心を持つことが、マンションコミュニティの活性化にもつながります。

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、問題点や改善したいことに気がついた人もおられると思います。生活の場であり、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するためにも総会に出席(参加)、管理組合の役員になることを積極的に考えてみては如何でしょうか。

コミュニケーションを大切にすることで、モラルとマナーは大きく向上し



ます。「防犯・防災対策」や「資産価値のアップ」につながります。

相談員 福井 利勝

相談員 Ⅲ

— 大規模修繕工事雑感Ⅲ —

## 2 回目の大規模修繕工事

— 内容の変化 —

私が道管連の技術相談員を最初に委嘱されたのは平成16年4月でしたから、ちょうど18年を経たことになります。統計的に大規模修繕工事の周期が12年と言われているので、当時行った大規模修繕工事は数年前から次の修繕時期に入っていることになり、2度目の設計監理の依頼のある昨今です。

それらのマンションの理事長の動向も様々で、<sup>かくしやく</sup>矍鑠としておられる理事長、或いは種々の理由で退いておられる理事長等いろいろです。

そして現役員の皆さんもいろいろですが管理活動に非常に熱心であり、それぞれのマンションは良く管理されているように思います。紆余曲折はあっても大規模修繕工事には設計監理方式を導入する方向が一般的になり、この20年近い間にかなり変化してきているように思います。それは、マンション管理の知識の普及、進む高齢化等によるものかどうかは分かりませんが、いわゆるマンション生活はお金だけ払っていたら良いという考えから随分と変わってきたように思います。最近では長期修繕計画を策定して最終的に仕上げる段階で管理組合の考え方が現れているように思います。

ところで、大規模修繕工事は回を重ねる毎に、内容的にどのような違いがあるのでしょうか。マンションの新築時の設計内容、その後の大規模修繕工事の改修内容によりますが、近年の長期修繕計画作成において気の付くものを挙げて見ました。

- ① 定期的に改修を行うもの（主に材料等の劣化が速いもの）  
外壁タイル（割れ、浮きによる劣化）、外部塗装、屋上防水  
バルコニー床防水、シーリング劣化 等
- ② 不定期に改修を行うもの  
仕様陳腐化：集合郵便受け取替、各戸玄関ドア取替  
法改正：階段手摺り新設  
時代の要請：宅配ボックス新設、共用玄関ドアの自動化  
技術革新：サッシの更新、ガラスの取替、

### ③ 設備関係

照明器具のLED化、受電方式の変更

配管の更新、給水方式の変更（直結増圧方式）、熱源の変更

以上のように技術革新、社会的ニーズの変化、居住者の個人的ニーズがあり、これから実施しようとする大規模修繕工事において、何をしたいか、すべきかよく検討のうえ計画することが大切になります。

少し話は飛びますが、令和2年3月某マンションにおいてまさに大規模修繕工事が始まろうとしたとき、理事長いわく「コロナの感染は大丈夫でしょうかね？」の問い。私も業者も「約束は出来ない。今まで周囲でコロナに罹ったという話は聞いたことがない」との返事をするしかありませんでした。理事長もそれ以上の返事を期待していたはずもなく、会話はそれで終わりましたが、現場では休憩中の密に注意をすれば、現場へ出てからは作業員が団子になって作業をすることは少なく、電車やバスで現場へ来る作業員はほとんどいないし、公共交通機関で通勤する職業より感染のリスクは少ないのではないかと思います。コロナ騒ぎが始まって以来2年半が経過しましたが、現場での感染は聞いたことはありませんし、通常の感染対策をしっかりとっていたら過剰に心配することはないように思います。

技術相談員 野口 正一

お知らせ

## 町内会へ加入しましょう！

住みよいコミュニティを皆で作らしましょう！

新型コロナウイルスに協力して、立ち向かいましょう！

あなたも一緒に参加しませんか？

例えば 交流

お祭りなどをはじめとした、交流の場を開催しています。

きれいなまち、安心なまち、思いやりあふれるまち。それを支えるあんな活動も、こんな活動も、じつは町内会・自治会が行っています。

家族のつぎに 身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会 検索

# 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



## 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



 株式会社伊藤塗工部

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](mailto: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/>

## 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)

 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](mailto:info@ib-tsushin.jp)

## マンション大規模修繕工事

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

0800-800-2424

〒007-0812

札幌市東区東苗穂1 2条3丁2 3番2 7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 162棟・11,230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)

## 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.hoshitosa.co.jp>

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



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



外断熱改修工事で建物の長寿命・省エネ化を実現。  
快適な住まいづくりをサポートします。



令和3年 道内初となる補助金適用での大規模改修工事竣工  
※国交省「令和2～3年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業」



外断熱化工事(屋上)



外断熱化工事(外壁)

**コニシ工業株式会社**

〒063-0836 札幌市西区発寒16条4丁目1-30  
TEL 011-777-3001/FAX 011-777-1122



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!

分譲マンション等の  
主な大型設備改修工事

- ・給水設備改修工事 190棟
- ・排水設備改修工事 30棟
- ・水道 直圧化工事 100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** 札幌事業所

〒003-0029  
札幌市白石区平和通16丁目北1番17号  
TEL (011) 860-8800

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+α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 3,952棟 199,868戸  
(2021年12月現在、海外含む)



“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/> [あなぶきハウジング](#) [検索](#)

マンション管理に関するご相談・お見積りは

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!

**011-806-0777**



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

灯油代が高くて、来年のロードヒーティング代が心配…。

KITAGAS

＼次の冬を迎える前に！／

## 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！  
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

外壁・防水・配管・耐震など 分譲マンション（共用部分）の改修工事・借換えに！

## 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。

●お使いみち

共用部分の各種改修工事資金  
駐車場増設・集会場建築・借換資金

●保証料・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しする場合がございます。

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2月末日現在

＜お問い合わせ＞

札幌市中央区南2条西3丁目  
北海道信用金庫本店ビル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

札幌の地場企業ならではの安心感をご提供いたします。

分譲マンションの管理に関するご相談は、  
お気軽にお問い合わせください。

### 株式会社マネッジパートナー

電話：011-531-3430  
住所：札幌市中央区南4条西1丁目1-2  
<http://www.manage-p.co.jp>

ころかよい、人がつながる



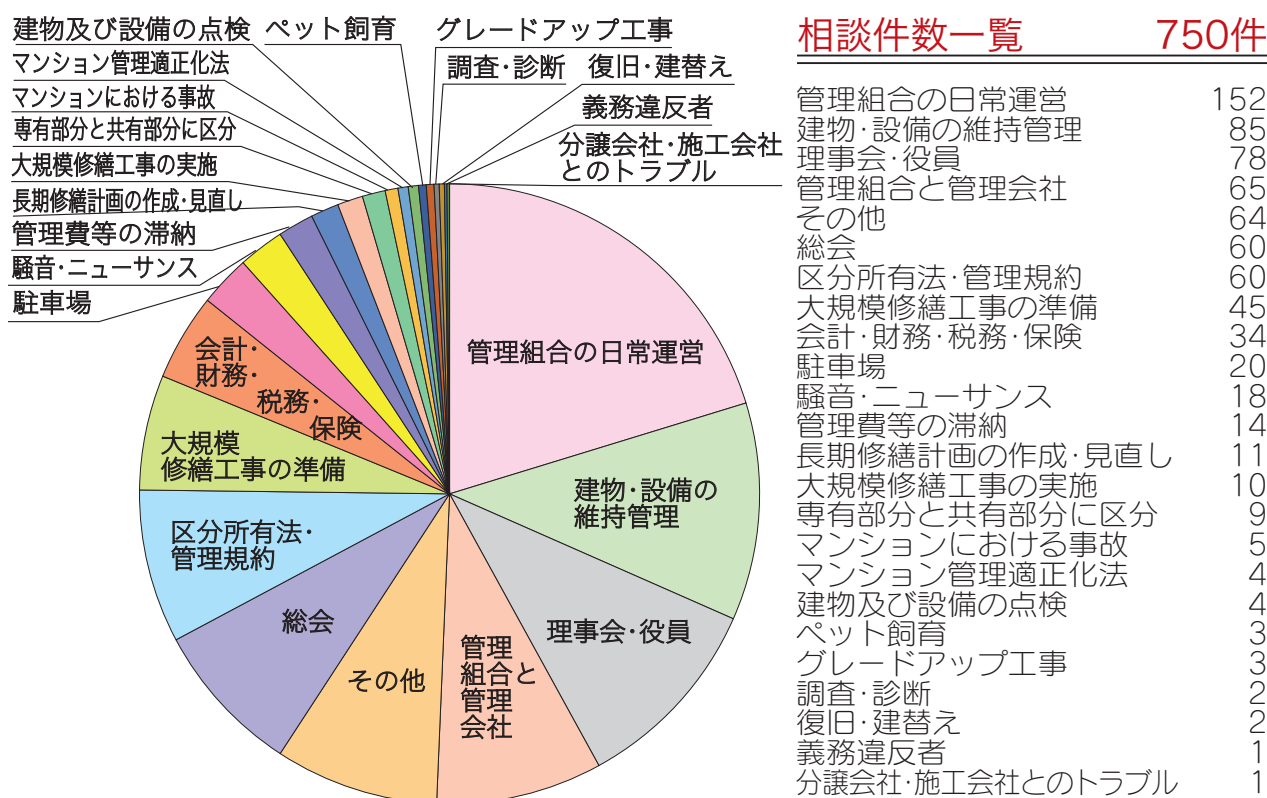
# IMI MATSUI

株式会社マネッジパートナー

# 相談件数一覧(令和3年4月～令和4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3年4月～令和4年3月の1年間の実績は750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152件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」85件と続き、以下「理事会・役員」78件の順になっております。



## ◆ 編集後記 ◆

新型コロナウイルス感染者が高止まりになっています。

引き続き、変異ウイルスへの感染防止に努めなければなりません。

一方、各種イベント等の活動も始まり、各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います。

「過去2年半のコロナ禍」の経験を生かし、より良い管理組合を目指し活動していきましょう。

副会長 高島 茂樹

マンション連合会だより(第126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