

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



工事名/コープ野村幌西大規模修繕工事

- 発注者/コープ野村幌西 管理組合
- 所在地/札幌市中央区南10条西18丁目1番3号
- 竣 工/1984年(昭和59年)(築38年)
- 規 模/RC造7階建127戸
- 大規模修繕工事(2回目)
- 工 期/2022年4月1日~同年8月31日
- 施工/上原子塗装工業株式会社

2回目の大規模修繕ということで、工事は・下地修繕・塗装修繕・屋上防水修繕・バルコニーウレタン防水修繕・シーリング修繕・外構一部スチールフェンス交換・バルコニー手摺交換・内部廊下床ワックス剥離清掃など多岐にわたりました。

工事に当たって特に留意したのは、建物東側の道路に小学校登下校時のスクールゾーン規制がある

ため、資材の搬出入時間を考慮した工事計画にすることでした。また建物駐車場内から大型クレーンを使用して行ったバルコニー面の仮設足場資材の搬出入にも、安全管理を徹底しました。

当社の得意分野の一つである防水施工は、事前に屋上の漏水箇所やエキスパンションジョイント部からの漏水原因箇所を徹底的に調査した上で実施し、漏水を確実に止めることができました。そのほか外壁塗装はもちろん、バルコニーウレタン防水の仕上がりにもご好評をいただきました。

工事期間中の現場見学会開催や作業員の挨拶、管理組合様との月1回の定例会議など、住民の皆様とのコミュニケーションを取りながらの工事でした。

(上原子塗装工業(株) 工事部長 田口 譲)

【も く じ】

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| ○ 大規模修繕工事……………1 | ○ エアコン配管について……………10 |
| ○ 年頭挨拶……………2 | ○ 講習会のご案内……………11 |
| ○ 一年の計は元旦にあり！……………3~4 | ○ 「新聞拾い読み」……………12 |
| ○ 管理計画認定制度……………5~6 | ○ 賛助会員広告……………13~19 |
| ○ 総会議案の作成……………7~8 | ○ 相談件数一覧……………20 |
| ○ 「うちのマンション」……………9 | |

新年のご挨拶



公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
会長 高 畠 茂 樹

新年あ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、新型コロナ感染の中、業務等に取り組んでこられましたことに対し、心より敬意を表する次第であります。

これまで、3年にわたる新型コロナ禍の中での取り組みは、今後の事業や活動に生かされることと存じます。

当連合会は、コロナ禍の中「新型コロナ感染防止」に努め、課題であります「建物の老朽化、役員の成り手不足、居住者の高齢化対応」等について相談事業や講習会・セミナー等を開催して参りました。

特に、北海道の補助金をいただき小樽市、旭川市、札幌市で面談による講習会及びWEB等による講習会を開催し、全道に情報の発信も行いました。

この講習会には多くの方が参加し、課題の解決に向けて意見交換がなされ多くの成果を挙げたものと思います。

また、「相談事業・会報等」を通じて会員の皆様及び非会員の方々にも情報等を発信して参りました。

今春からマンション管理計画適正化にかかわる「マンション管理計画認定制度」が動きだします。「自分たちのマンションは、自分たちで適正に運営する」ことは当然であります。

当連合会としましては、マンションの管理運営等について、積極的に「相談事業・会報等」を通じて支援して参ります。

今後とも、北海道マンション管理組合連合会にご支援、ご協力をお願い申し上げ新年のご挨拶といたします。



一年の計は元旦にあり！

相談員 福井利勝



いったいどんな意味が込められているのでしょうか。

・「新しく迎える一年の目標や計画は、その年の初めの元旦に立てるべきである。」

・「なにごとも、何かを始める時には、きちんとした計画をたてなくてはならない。新しい一年を迎えるにあたり、その一年になすべきことを、年の初めの元旦にきちんと計画を立てる。」

このことわざの由来は、毛利元就の言葉との事。

一年の計は春にあり

一月の計は朔（ついたち）にあり

一日の計は鶏鳴（一番鶏が鳴く早朝）にあり

ちなみに、朔（ついたち）とは、その月の初めの日。

鶏鳴とは、その日の朝、一番鶏が鳴く、早朝のことです。

そして、この毛利元就の言葉は、こういう意味になります。

「新しい一年の計画は、その年の初めに、月の計画は月の初めの日に、そして、今日の計画は、朝早くにたてる。」

※元々は、中国が明（1368～1644年）時代の年中行事、儀式を解説した書物(月令広義)に由来するようです。

いざというときの災害対策

重要なライフラインである電気・ガス・水道が長期間止まったらどうしたらいいのでしょうか。マンションにおいて、備えるべきこととは何でしょうか。

在宅避難が長期間になっても対応できる備えについて、家族が揃いやすいお正月に考えることも必要と思います。

“新しいマンション防災”の在り方とは

慣れない場所で周囲に気を遣いながら過ごす避難所とは異なり、住み慣れた自宅で家族と過ごせる在宅避難。しかし、マンションで普段の生活と同じような避難生活を送るには事前の準備が重要です。

マンション生活における「災害への備え」として（自助の備えとして）

【発災時の被害を減らす事前対策リスト】

・自宅で死傷者を出さないための備え

家具の転倒防止、ガラス飛散防止対策など、けがの原因を取り除く。

- ・発災時の火災を防止する備え

火事になる前に自力で消火できるような備えをしておく。

- ・停電対策

夜間に発災した時など、停電しても灯りがとれる設備を備える。

- ・10日間以上の在宅避難への備え

食事・水・トイレなど、被災時の状況を想定して備蓄や用具の準備などをする。

【避難生活に向けて備えておきたい“防災必需品”リスト】

- ① エアゾール式簡易消火具
- ② 停電時自動点灯ライト
- ③ モバイルバッテリー
- ④ 湯煎できるポリ袋調理用の袋
- ⑤ 完全防臭素材のポリ袋
- ⑥ 携帯浄水器
- ⑦ カセットコンロ

※その他、用意しておくべきもの

乾電池、各種ペーパー類、ラップなど

平時に自宅避難のシミュレーションを

「10日以上在宅避難」というと、即座に状況をイメージしがたいと思うかもしれません。そんな場合は、平時に被災生活のシミュレーションをしてみても如何でしょうか？

在宅避難は「自宅キャンプ」と考えてみましょう。

「ライフラインが止まった状態でも自宅で10日以上避難生活をする」というと、とんでもなく高いハードルに感じられるかもしれません。そこで「自宅でキャンプをする」としたらどういうものが必要か、どういった生活になるかと考えてみましょう。

野外にテントを張って10日間と考えるよりは、しっかりしたマンションの躯体に守られ、家具などもある状況ですので、だいぶハードルも下がることとなります。

「新しい一年を迎えるにあたり、その一年になすべきことを、年の初めの元旦にきちんと計画を立てる。」ことを是非考えましょう。

参考資料：イドカバネット > 日本人にピッタリ！な「一年の計は元旦にあり」の意外な由来とは
コムズ倶楽部Webコラム丸紅ホームギャラリー (marubeni-sumai.com)



管理計画 制度

札幌市独自の基準案 ほぼ固まる

2月に市民から意見公募 申請手数料は無料の方向

札幌市が令和4年度内策定を目指しているマンション管理適正化推進計画案の意見公募（パブリックコメント）が年明けの2月に実施される。市は、この結果を踏まえ、部局間の協議を経て管理計画認定の独自基準案や予算案の骨格を固める意向です。

作業は全体にずれ込んでいるが、これまで3回にわたった関係団体との検討委員会や部内協議のなかで一応の方向性がまとまりました。

このうち国の認定基準17項目に追加する**①市独自の認定基準**については、当初示された旧耐震基準で建てられたマンションに対する市独自の「災害等に備えた防災への取り組みを実施している」は、別の『管理適正化指針』と重複するうえ、検討委でも反対意見が強かったことから見送る見通しです。

この適正化指針には、維持管理費や管理組合窓口の設置、省エネ対策のほか防災についても盛り込む方向です。

もう一つのポイントである管理不全に陥りかねないマンションに対する**②助言・指導・勧告の判断基準**について、その目安は、「長期修繕計画が作成されていない、又は見直しがされていない」、「大規模修繕の実施時期に達しているが、まだ実施されていない」の2項目を設定する方向で検討が進んでいます。

一方、新規の施策では、**③マンション管理士等による『アドバイザー派遣』****④市のアンケート調査に未回答のマンション管理組合に対する『訪問調査』**について、市は新年度予算案に事業費を盛り込む考え。事業の手法など詳細は今後詰めていくようです。

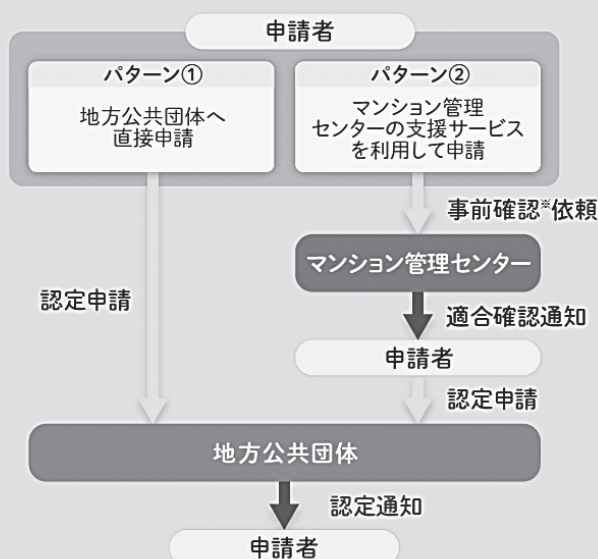
⑤懸案だった、認定のための札幌市への申請手数料は無料とし、出来るだけ認定マンションの拡大につなげることで検討作業が進んでいる模様で、無料とする場合、当初、来秋とみられていた制度開始は早まる見通しとなります。

(広報委員会)

申請の手続きと制度の比較

認定申請の手続き

管理計画認定の申請手続きの流れ



申請手続きのポイント

- 申請者は、マンション管理組合の管理者等(理事長ほか)です。
- パターン②の事前確認の依頼先は、以下の4通りから選べます。
ア:マンション管理センター
イ:マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士
ウ:管理委託先の管理会社等(マンション管理業協会の管理適正評価制度と併用できます)
エ:日本マンション管理士会連合会(マンション管理適正化診断サービスと併用できます)
- 管理計画認定の申請には、マンション管理組合の総会承認が必要です。

※事前確認とは
地方公共団体への認定申請の前に、マンション管理センターの支援サービスを利用して、事前確認講習を受けたマンション管理士が認定基準に適合しているかどうかを確認します。
申請手続き等をオンラインで行うことができ、地方公共団体に対してスムーズに申請することが可能です。

制度による評価項目の比較(参考)

	管理計画認定制度	マンション管理適正評価制度
実施機関	国土交通省・地方公共団体	マンション管理業協会
制度	・管理適正化推進計画を作成 ・管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画などを審査 ・管理適正化のための指導・助言	・マンションの管理や管理組合の運営状況を評価 ・評価情報を評価サイトに掲載
審査項目	約16項目:管理組合の運営 ・管理規約・管理組合の経理 ・長期修繕計画・その他	約30項目:管理組合体制 ・管理組合収支・建築設備維持管理 ・耐震診断・生活関連・その他
判定方法	認定または非認定	6段階評価(☆0～☆5)
有効期間	5年更新	1年更新
費用	管理センターシステム:1万円 事前確認審査:長期修繕計画1件/1万円 自治体手数料:別途	登録料:5,500円 評価・申請手数料:管理会社または評価者により異なる

「マンション管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度では、審査項目や判定方法、有効期間、費用などが異なります。

認定制度については「手数料」が自治体によって異なります。札幌市は当面、無料の方向で検討されています。

その他、公益財団法人マンション管理センターのシステム費が1万円、事前確認審査費は長期修繕計画1件につき1万円です。

マンション管理業協会が提供する評価制度も、登録料が当面無料など制度の普及に向けて優遇策が講じられるので、管理委託先の管理会社に問い合わせてください。

(図の出典:一般社団法人日本マンション管理士会連合会)

総会議案の作成

マンション管理における最高意思決定機関は総会です。

総会での決定事項は、規約にもある通り、組合員は遵守しなければなりません。

理事会は、その実施機関として、位置付けられています。

総会には、どのような事を提案、審議し承認を取らなければならないのでしょうか？

一般的な管理規約には、管理組合の業務の規定があり、この業務を実施するにあたり、以下の事項について、総会での承認を必要としています。(標準規約より)



(議決事項)

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

上記の通り、マンション管理上、多くの事項について、ルールとして総会での承認が必要となっています。

毎年、必ず総会に提案する事項として、区分所有法及び管理規約に規定もあります。

区分所有法第43条一管理者は、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。(区分所有法第71条一不報告、虚偽報告は罰則の対象)

標準規約第58条一理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

標準規約第59条一理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

総会に議案を提案するには、理事会の審議、決議を経る必要があり、理事会の役割は責任あるものです。

以下、理事会での決議事項として規約に規定されています。(標準規約より)

(議決事項)

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一 **収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案**

二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四 その他の総会提出議案

五 第17条(専有部分の修繕等)、**第21条(敷地及び共用部分等の管理)**及び第22条(窓ガラス等の改良)

に定める承認又は不承認

六 第58条第3項(総会承認までのやむを得ない経費の支出等)に定める承認又は不承認

七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他

法的措置の追行

八 第67条(理事長の勧告及び指示等)に定める勧告又は指示等

九 総会から付託された事項

十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

2 第48条(総会決議)の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

上記の通り、通常の総会提案の議案のすべてが理事会の決議が必要になっています。

なお、**前述の収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案**に関しての相談が多数あり、マンション内でトラブルになっています。

上記の通り、理事長は毎年、会計報告と予算案の承認を得なければなりません。

会計報告は事業報告と関連し、予算案は事業計画と関連しています。

マンション管理の経費支出は、予算準拠主義から予算化されていることが前提です。

相談内容から、総会の事業報告の中に総会承認がない、また、総会での説明や承認条件と相違(拡大)した事業、予算化されていない事業の実施等、事業計画と関連されていませんでした。

これは、理事長や理事会の独断や管理会社提案・主導等で実施されているとのことから理事会で次期事業計画と予算案が検討されておらず、適正な議案内容にもなっていないことが原因と思います。

管理者である理事長の不適切な事業報告は、区分所有法の規定でもあり軽視できません。

管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、民主的であり管理の最高意思決定機関である総会にあたっては、組合員の意思決定のために事前に必要な資料を整備する等、理事会において配慮するとともに議案内容について、十分な検討が必要になります。

総会において、議案説明が管理会社の担当者が行い、理事会役員が質問しているケースがありましたが、総会議決事項は理事会が総会に提案するものであり理事会役員が説明するのが自然の流れです。総会運営は、管理会社が主体ではありません。

理事会は、多くの事項が総会の承認が必要となっていますので、適切な総会議案の作成とマンション管理の目的が達成できるよう法令、管理規約の遵守と誠実な職務執行をお願いしたいと思います。

元相談員 馬場 将史氏

訃報 当会相談員 馬場 将史氏は本年11月27日、急逝されました。9月頃から体調を崩されご自宅において療養を続けてこられました。ここに謹んでお悔やみを申し上げます。

馬場氏は2002年より当会にて皆様からのご相談に親身に応じてこられ、併せて管理講習会講師、管理組合への派遣講師、広報誌への寄稿と活躍されました。本稿は遺作となります。

避難訓練のお役立ちグッズ

スカイハイツ麻生団地

今年度の防災訓練は新型コロナウイルスの感染防止を考慮して例年の避難・誘導訓練の実施を見送り、「無事です」か「助けて」のマグネットシートを自室玄関ドアに張り出してもらった新しい安否確認方法を試行しました。

事前の入念な呼びかけもあって入居395世帯の約8割の299世帯が張り出しに協力し、手応えを感じる訓練となりました。

マグネットシートは名刺大で、「無事です」は青地、「助けて」は赤地に文字はいずれも白抜きとし、製作を「はんこ屋さん」に発注しました。単価95円×500枚×2種類（予備含め計1000枚）とデザイン料2200円の経費総額9万7200円（税込み）は管理組合の防災対応費から支出しました。



助けて



無事です



訓練手順の説明文とともに事前に全戸配布を完了。訓練当日は「震度5強の地震発生」を想定した午前10時の非常ベル鳴動を合図に、どちらかを張り出してもらいました。

町内会は4棟のフロアごとに計41班が編成されており、各班長が自班の張り出し状況を確認し、管理棟に設置された災害対策本部に報告しました。

班長の都合で安否確認ができていないフロアを本部が把握し、本部詰めの役員と災害時ボランティアに登録している方々に対し、手分けして安否確認に向かうように指示。全フロアの安否確認をもって訓練を終了しました。

2018年の北海道胆振東部地震の際はブラックアウトにより水道とエレベーターがストップ。初めて経験する事態に多くの反省点を残しました。

管理組合と町内会は協議の上、防災管理規定を抜本的に見直し、合同の防災会議を設置しました。訓練の名称も「防火訓練」から「防災訓練」に改めたほか、災害時支援希望者と災害時ボランティアの登録制度を導入し、組織的な「共助」の体制整備を進めています。

（北区 スカイハイツ麻生団地管理組合副理事長 山田 寿彦）



※「うちのマンション」では管理組合の活動や運営方法、成功した設備改修など、さまざまな取り組みを掲載しています。自薦他薦を問いません。ご連絡ください。

エアコン配管で外壁に穴を開ける行為は認められません

暑さ対策はもちろん、冬の暖房用にも需要が増しているエアコンですが、お部屋からベランダのエアコン室外機につなぐホース（冷媒管）を新たに取り付けるために、外壁に穴を開けることはできません。

マンションでは通常、エアコン用の外壁の穴は竣工前の基本設計に組み込まれています。お部屋によっては購入の抽選後に、間仕切りや間取りの変更希望に従い、エアコンの位置変更や追加設置のオプション工事が行われます。

しかし、竣工後は一転、新たな穴開けは区分所有法第6条1項の「不当棄損行為」に当たります。

また、バルコニー、廊下など建物の共用部分において「その形状又は効用の著しい変更を伴う」全体共用部分の変更は、住民総会において特別決議の4分の3の同意が必要とされます。

「不当棄損行為」として原状回復が請求されます

同意のハードルをクリアすれば問題ないのでは、との誤解がありますが、外壁を開削した場合、内部の鉄筋等を傷めるなど建物の躯体に重大な影響を与えることは明白なことから、総会特別決議を経るまでもなく、区分所有法は外壁はより重要な「法定共用部分」であり、この部分の穴開け行為を「共同利益背反行為」または「不当棄損行為」に当たる、として認めていません。

もちろん、管理規約や専有部分の修繕規則で「理事長はこれを承認しない」としているのが一般的と思われます。万一、区分所有者が穴開け行為に及ぶ場合、管理組合は原状回復請求や損害賠償を求めて提訴せざるを得なくなります（同57条）。

室内冷風機の活用や手作りのボードも有効

エアコン穴増設の要望は増えています。解決策と言えないまでも例えば夏なら室内冷風機の活用や既設エアコンの高機能化と各室共用が考えられます。（広報委員会）

お知らせ

町内会・自治会へのお誘い

あなたも一緒に参加しませんか？

町内会 自治会

きれいなまち、安心なまち、
思いやりあふれるまちの
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。

安全・安心そして
快適なまちを目指して
活動しています。

例えば
雪

札幌市とともに
一部の道路の排雪に
協力しています。

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

孤立防止

単身高齢者などが
孤立しないように、
地域の交流に努めています。



講習会のご案内

令和4年度第4回北海道マンション管理講習会

- 「札幌市のマンション管理適正化推進計画の策定について」
講師：札幌市都市局市街地整備部 住宅課長 松本丈史氏
 - 「マンション管理組合の諸課題について」
講師：道管連相談員 マンション管理士 福井利勝氏
- 開催日 1月19日（木）14：00～17：00
開催場所 札幌市中央区北2条西7丁目 かでの2・7 1040会議室
セミナー方式 会場参加 定員40名 申し込み先着順
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
連絡先 011-232-2381

令和4年度マンション情報意見交換会

マンションの共通の悩みであり、道管連の主要な課題としている三つのテーマについて、それぞれの分科会で道管連の一級建築士とマンション管理士の相談員が講演。事例発表を交えて意見交換します。

各分科会2時間を予定しています。

- 第1講「施設設備の老朽化」 会場受付 9：20～
 - 第2講「役員の成りて不足」 会場受付 11：40～
 - 第3講「居住者の高齢化」 会場受付 14：00～
- 開催日 2月1日（水）9：30～16：30
開催場所 札幌市中央区北2条西7丁目 かでの2・7 1050会議室
セミナー方式 会場参加 定員40名 申し込み先着順
主催 （公社）北海道マンション管理組合連合会
連絡先 011-232-2381

ひと休み

18歳と81歳の違い

- 真冬でも生足で出かけるのが18歳
ヒートテックとホッカイロでも家から出ないのが81歳
- カネがないのが18歳
カネがあっても使いみちがないのが81歳
- 早く二十歳になりたいと思うのが18歳
出来ることなら二十歳に戻りたいと思うのが81歳

（この『違い』はテレビ番組「笑点」が始まりで、一般のネット投稿でも流布しています。どなたも経験する人生の一場面です。ニヤニヤ、ホッコリして笑い飛ばしてください。随時掲載しますので投稿希望者はご連絡ください）

新聞

/拾/い/読/み/



宅配ボックスより「置き配」？

実証実験で86%が希望

ビットキー（本社東京）は、都内オートロックマンションに配達される「ゆうパック」を対象に同社が開発した「スマートロック」を活用した実証実験を日本郵便と実施したと発表した。

実験は宅配ボックスがある江東区の大規模マンションで、事前に申し込みがあった入居者を対象に行った。86%が宅配ボックスより置き配を利用したいと回答した。

対面、宅配ボックスと比べ置き配に便利さを感じたのは90%、便利でないと答えたのは7.4%だった。（マンション管理新聞）

自動消火装置の助成利用を 高齢世帯向け

札幌市消防局が市内の65歳以上の世帯を対象に行っている消火装置の設置費助成の利用が伸び悩んでいる。

熱を感じると消火薬剤を噴出するもので、レンジフードそばに取り付けるなどいくつかのタイプがある。平均価格3～5万円の購入費用を1台最大28,700円補助される。

過去10年間で火災発生件数は3割減ったが、逆に火災で死亡する高齢者の割合は3割以上増えている。（北海道新聞）

管理会社の「適正評価」登録が100件

大手管理会社が加入する（一社）マンション管理業協会は11月1日、マンション管理適正評価制度の登録が全国で100件に達したのを記念し、登録ステッカーを発行すると発表した。

（マンション管理新聞）

管理組合向け「孤独死保険」が登場

東京海上火災保険が、孤独死が起きた際の損害を補償する保険の販売を始めた。室内の清掃などで100万円以上かかる場合もあるといい、一人暮らしの高齢者の増加に伴い高まる孤独死のリスクに対応する。

「孤独死保険」は、入居者が孤独死して遺族が見つからず、管理組合が費用の支払いを求められ

た場合に補償する。室内の清掃や消毒にかかる費用のほか、相続人を探すための弁護士費用などが対象になる。（朝日新聞）

分譲マンション 札幌で着工・販売好調

国土交通省によると、今年1月から8月までの道内の新設住宅着工は、前年同期比5.9%減の2万254戸。このうち「持ち家」が19.5%減と大きく落ち込む一方、分譲マンションは34.9%増と大きく伸びた。中古マンションも好調で、成約単価は9月で1㎡当たり28万1600円。28か月連続で前年を上回った。

ただ、鋼材の価格高騰が続き、来春には生コンクリートの大幅値上げが予定されており、本格的な価格転嫁はこれからだと見られている。

（北海道新聞）

敷地売却決議の無効を求めるも東京高裁は請求棄却 原告は上告

東京都新宿区のマンションで、マンション建て替え円滑化法に基づく敷地売却決議に反対した区分所有者がこの決議の不存在・無効確認を求めた訴訟で、東京高裁は原告側の請求を退け、控訴を棄却した。

原告側は「敷地売却決議は敷地売却組合を設立する場合にのみ認められている」との1審判決をもとに、「組合を設立せずに全員合意による任意売却を目指している」と主張。借家人に対する補償基準も円滑化法の規準とは異なる、と指摘していた。原告側は上告している。

（マンション管理新聞）

100歳以上の高齢者は道内に4440人

100歳以上の高齢者は全国9万526人で、北海道は4440人。東京、神奈川、大阪に次いで4番目に多く、毎年最多を更新している。

全国では調査を始めた1963年が153人で81年に千人を突破。98年に1万人を突破した。

一方、昨年の平均寿命は女性が87.57歳、男性が81.47歳。コロナ禍によりいずれも10年ぶりに前年を下回った。（日刊各紙）

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

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。

-23°C^{まで}結露を防ぐ!

スペーシアは室外の温度が-23°C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

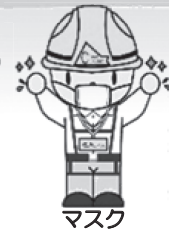
検索

<http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社

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

世紀を超えて快適サポート

～Totalでご提案します～

大規模修繕工事から 内装リフォーム、塗装工事、防水工事まで充実した
アフターメンテナンス体制で世代を超えた永いお付き合いを実現しています。

 **建装工業株式会社**
北海道支店

〒062-0032 札幌市豊平区西岡2条1丁目1-46
TEL. 011-867-0661 FAX. 011-867-0662

本社/東京都港区西新橋3-11-1

支店/東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・関西・九州
営業所/青森・福島・茨城・成田・市原・新潟・柏崎

お住まいのマンション共用部分の火災保険 値上がりしていませんか？

ぜひ、一度ご相談ください！

◆◆無料相談実施中◆◆

(北洋銀行 保険窓販共同募集代理店)



ほくよう保険サービス株式会社

7453

札幌市中央区北4条西3丁目1番地 ☎(011)204-7451 FAX(011)204-7453

ホームページ <https://www.hokuyo-hoken.co.jp>

Eメールアドレス k-yamada@hokuyo-hoken.co.jp 担当 山田(和)・安齋

必見!
管理組合の
コスト削減の
切り札!!

マンション管理組合の役員
分譲マンションにお住まいの皆さまへ

 **日新火災**

マンション共用部分用火災保険

管理に合わせた
適切な保険料を!!
マンション共用部分用
火災保険を見直しませんか?



マンションドクター
火災保険



日新火災海上保険株式会社
<https://www.nisshinfire.co.jp/>

北海道事業部 [担当:和田]
〒060-0003 札幌市中央区北3条西1-1-1 TEL.011-241-1311

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！

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

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>

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



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

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」



外断熱改修工事(屋上)



外断熱改修工事(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



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4,128棟210,573戸
(2022年10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

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

灯油代が高くて、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

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

50th



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>

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



お役立ち情報配信中!
マンションと暮らす。
Better Life with Apartment



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



【営業内容】

電気錠工事全般 / 鍵・錠工事全般 / 建具金物製作施工
メールボックス・宅配ボックス新設・改修全般
その他建具工事・防犯工事全般

安心と安全を提供する防犯アドバイザー

sapporo
KEYmax

北海道知事許可 建具工事業(般-27) 石第 19042号

札幌キーマックス有限公司

〒064-0810

札幌市中央区南10条西15丁目2-5

☎(011)511-6969 ㊟(011)511-6970

✉ keymax@luck.ocn.ne.jp

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!

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

EXPERT

私たち「フクタカ工業」は
大規模修繕工事の“エキスパート集団”
としての誇りをもって、
皆様の大切な資産である建造物を
“甦らせ”
お守りいたします。



特定建設業・一級建築士事務所

株式会社 福田工業

【札幌本社】 〒062-0042 札幌市豊平区福住2条9丁目14番30号
ﾌｸﾀｶｲﾝﾄﾞｽﾄﾙ 0120-004415
TEL : 011-856-4622 FAX : 011-856-0130
【旭川支店】 〒078-8232 旭川市豊岡2条1丁目7番10号高嶋ビル
TEL : 0166-35-0080 FAX : 0166-35-0090
URL: <https://www.fukutaka.co.jp> Mail info@fukutaka.co.jp



”マンション大規模修繕承ります”



空気調和・冷暖房・給排水衛生
一般建築・土木・設計施工

建装工業グループ 株式会社 央幸設備工業

〒003-0811
札幌市白石区菊水上町1条4丁目1-21
TEL.011-814-9701 FAX.011-814-9707

投稿を歓迎します

皆さまのマンションで起きた身近な出来事や話題、サロン・親睦会、勉強会、催事の活動などをお知らせください。A4判1枚。写真もあれば添付してください。歓迎します。

住所、氏名（匿名の希望があればその旨を）、お住まいのマンション名もお願いします。
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て
fax011-232-3721 ☎011-232-2381

北海道ガス株式会社

代表取締役社長 川村 智郷

札幌市東区北7条東2丁目1番1号



エムエムエス
マンシヨンマネー
ジメントサービス株式会社
国土交通大臣(5)第0116006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

TEL 011-5588-0221
FAX 011-5588-0221
札幌エスワンビル

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
電話 011-8331-5677
FAX 011-8331-5704
E-mail: kamiharako@kamiharako-to-so.co.jp



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
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
URL: https://shinsei-kgu.jp
E-mail: takayama@shinsei-kgu.jp
Mobile 090-3116-3434



KEY MAX

北海道知事許可 建興工事業(般-27)右第 19042号
札幌市指定工事業者

専務取締役 高橋 克也

第1種電気工事士
2級建築施工管理技士(仕上げ)
防犯設備士

札幌キーマックス
有限公司

〒064-0810 札幌市中央区南10条西15丁目2-5 ハイブリッジビル
TEL 011-511-6969 FAX 011-511-6970
携帯 080-3399-7575
E-mail: k.t-keymax@ace.ocn.ne.jp
ホームページ http://www6.ocn.ne.jp/~keymax/



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



第三者による公正な建築物調査
登録住宅性能評価機関・一級建築士事務所

代表取締役 東出 憲明 Higashide noriaki
☎080-5583-6457

INDI株式会社
〒004-0833 札幌市清田区真栄3条2丁目10-3
Mail higashide@indi-inspector.co.jp
HP http://www.indi-inspector.co.jp

お気軽にお問い合わせください TEL.011-889-1150 FAX 011-889-1153



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

謹賀新年

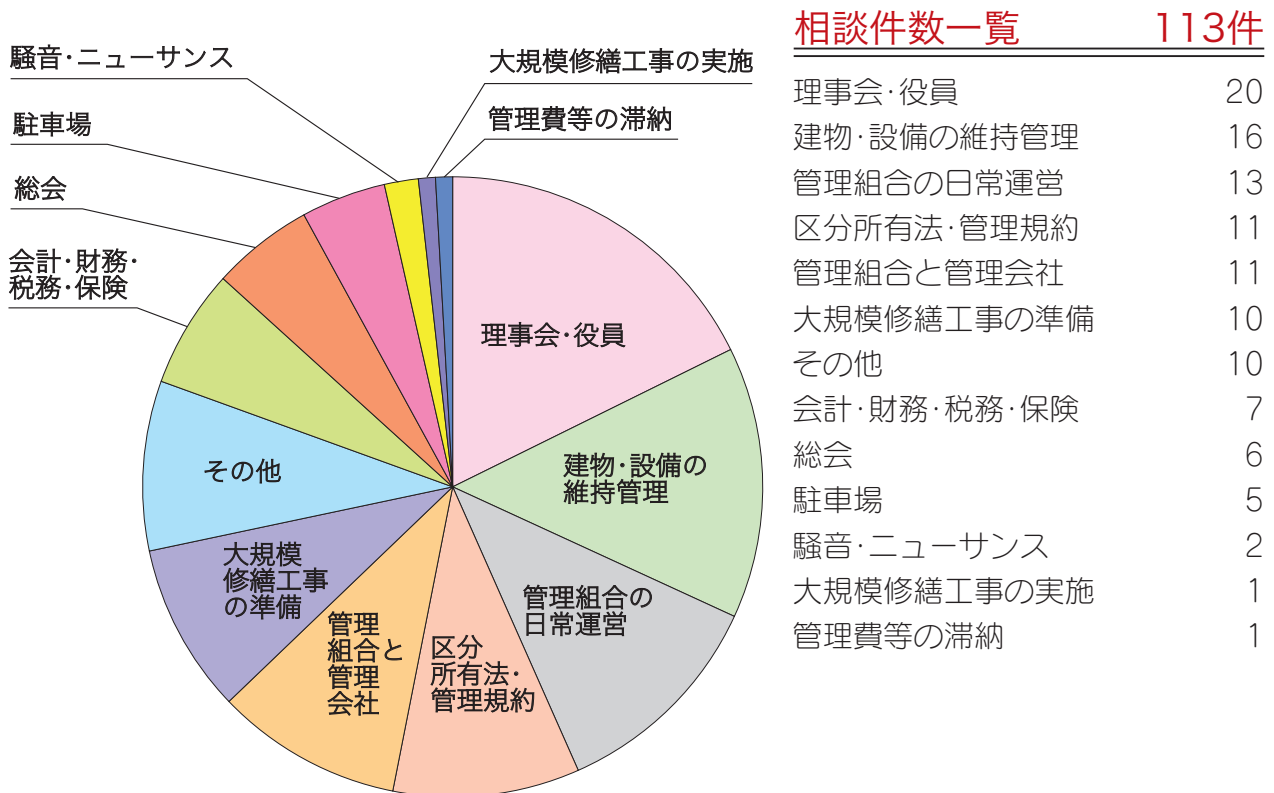
本年も何卒よろしくお願ひ申しあげます

令和五年 元旦

相談件数一覧(令和4年10月～令和4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4年10月～令和4年11月の2か月の実績は113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。「理事会・役員」についての相談が20件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」16件と続き、以下「管理組合の日常運営」13件の順になっております。



◆ 編集後記 ◆



高齢運転者による悲惨な交通事故が後を絶ちません。もし、皆さんのマンションに、ときどき、駐車場の壁や柱をこすったり急発進をされる方がいたら心配ですね。早く免許証を返納してくれないかと願いますね。ご家族も同じ思いです。

実は、「首に鈴」を付けてくれるところがあります。地域の福まち推進活動のなかで警察官から聞かされたことがあります。

「交通事故を未然に抑止するため、マンション内の駐車場で柱や壁に度々接触させる認知症を疑わせる運転や急発進を繰り返す危険な行為があれば、直接、本人と話して免許返納を促します」

つい最近も、区役所の保健福祉担当者から同じ話を聞きました。思い当たる方は直接あるいは管理組合を通して相談されてはいかがでしょうか。(広報委員長 石田)

マンション連合会だより(第129号)
 発行責任者 会長 高 島 茂 樹
 編集責任者 副会長 石 田 悦 郎

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