

# 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

## 塗装ではない“塗強工法”で費用も安く

マンションの機械式駐車場では、冬期間、路面の融雪剤に含まれる塩化カルシウムによる錆に悩まされ、また、資材価格高騰もあり、サビ補修が遅れがちになります。

建築土木資材商社である当社は、こうした悩みにこたえようと、塗料や作業方法に工夫を重ねた結果、(株)染めQテクノロジー(茨城県)が開発した画期的な防錆塗装材の取り扱いを開始しました。ナノ密着技術と塗着補強技術によって塗装部分の美化だけでなく、躯体の補強も実現する防錆補強材です。

錆穴の発生や躯体の減肉がかなり進んだ状態でも、防錆補強材を用いた「塗強工法」によって再生及び強度アップを図ることができるのが特徴。錆を落とすケレン作業は必要最低限で済み、工期も短縮でき、錆穴の補修・補強においてもパテやガラスクロスなどと組み合わせて使用することで完結し、溶接は必要ありません。JR札幌駅北口のラ・クラッセ札幌ステーションフロント=写真=での補修で強度アップが実証されつつあります。

### <会社概要>

北海道化研 株式会社

TEL 011-780-6670

札幌市東区伏古8条2丁目4番4号

建築・土木用資材商社・防錆補強工事



ラ・クラッセ札幌ステーションフロント  
札幌市北区北8条西3丁目13-3

### 効果は10年～15年と長期間にわたる

一般的な防錆対策では一時的な延命措置で終わることが多いのですが、この防錆補強材を活用すると、新品との交換よりもコストは格段に安く済み、効果は10年から15年と長期間にわたります。現在は主に、立体駐車場パレットの補修・補強 工事への活用を提案していますが、外壁・屋根・階段などあらゆる部位に適用できます。

(北海道化研株式会社 環境事業部長 金城 晋)

駐車場パレット施工後(右)、  
施工前(下)



相談員

### 【もくじ】

- 塗強工法…………… 1
- マンション管理計画認定制度アンケート調査… 2～3
- 管理計画認定の申請を支援します… 3
- マンションアドバイザー派遣制度アンケート調査結果… 4～5
- マンションライフとコミュニティー… 6
- 震度、マグニチュード、緊急地震速報システム… 7
- 技術相談の有効活用…………… 8
- 情報コーナー…………… 8
- 知って得するシリーズ…………… 9
- 給排水管工事を見学……………10
- 女性役員の勉強会「リラの会」…11
- 令和7年度 収支予算案…………12
- 令和7年度 事業計画書…13～15
- 北海道マンション管理講習会…15
- 新聞拾い読み……………16
- マンション!トラブル!…………17
- 相談件数一覧……………20

# 「マンション!トラブル!」

●**歩道にキーボックス** マンション付近の公共歩道の鉄柵に暗証番号で開けられる鍵の箱(キーボックス)を取り付け、東京都の管理業務を妨害した軽犯罪法違反の疑いで昨年11月、警視庁は不動産会社社長を書類送検した。マンションが多い湾岸地区で不動産会社やリフォーム会社が売却物件の内覧に客をスムーズに案内するためのキーボックス設置が相次ぎ、住民の苦情が多かった。

●**札幌市豊平区のマンションでも敷地近くで発見** 管理組合が不動産会社に是正を求めたうえでキーボックスを撤去させた。本来は業者が部屋に居て都度、客をエントランスまで迎えに出なければならない。インターホンを通して入館させる「オープンハウス(ルーム)方式」であってもマンションによっては建物使用細則で禁止している。

●**中層階の部屋に巨大なジムとバーベル** 札幌市北区の大型マンションの一室に、区分所有者が本体だけで重さ500kgを超える本格的なジムを組み立てていたことが分かり、管理組合が撤去させた。専有部分修繕規則に基づく工事申請書は出ていたが、簡易な工事内容だったため組合は承認していたが、実際は営業行為に転用可能な模様替えだった。ジム本体などは「大型・重量物」に該当するためパーツに分けて無届けで持ち込まれ、周りに気づかれなかった。

部屋のリフォーム、リノベーションに絡んだ規約規則違反行為やトラブルは全国的に増加傾向にあり、日本マンション学会も警鐘を鳴らしている。

●**「1万円」器具が「3万円」のからくり** マンション玄関内のセンサー付き照明が故障したので業者に来てもらったら、「1万円」という。後日、社長という人物が来て取り換えてもらったが、「先日は若い者が1万円と言ったらしいが、実は3万円の間違い。申し訳ない」と一方的に請求書を置いていった。ところが、ネット検索したら実勢価格わずか5000円余。電話で抗議したうえで1万円しか振り込まなかったら反応なし。

## マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

- 外壁改修工事
- 給水管直圧化工事
- 屋上防水工事



お客様の生涯サービスを心がけて!

特定建設業  
リバティホームズ

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/>

住まいと暮らしをしっかりサポート!

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



**Kashiwabara Corporation**

豊富な修繕実績と長年のノウハウでサポート!

# マンション修繕は、カシワバラ



株式会社カシワバラ・コーポレーション 札幌営業所

〒065-0024 札幌市東区北24条東1-3-40 ノースライト24 1F

**0120-48-4116**

[受付時間] 平日 9:00~17:00

カシワバラ

検索



## 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

## フクタカ工業 株式会社

【札幌本社】 〒062-0042 札幌市豊平区福住2条9丁目14番30号  
フリーダイヤル 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](mailto:info@fukutaka.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

52th



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>

## ロードヒーティング燃料代 50%以上削減

※導入後の平均値

ロードヒーティング遠隔代行サービス

## えんかく君



株式会社 シンテック

〒063-0849 札幌市西区八軒9条西1丁目2-7

【TEL】 011-643-3331 【MAIL】 [info@sintec-web.jp](mailto:info@sintec-web.jp)

HPはこちら↓



# 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。



フリー  
ダイヤル

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>

## 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／札幌西 帯広 空知 後志 日高 登別



### 営業内容

- 金属製建具工事(ビルサッシ・ドア)
  - 硝子工事
  - 金属板金加工
  - イスターカーテンTOKO
  - 大開口断熱サッシSchüco
- <北海道総代理店>

「信頼を築く」



## 株式会社 タカフジ

本社・工場

札幌市白石区米里1条3丁目6番8号

〒003-0871 電話代表 (011) 871-0666

FAX (011) 871-0519

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

HP: <http://www.takafujinet.jp/>

釧路支店

釧路市新栄町13番18号

〒085-0032 電話(0154) 68-4351

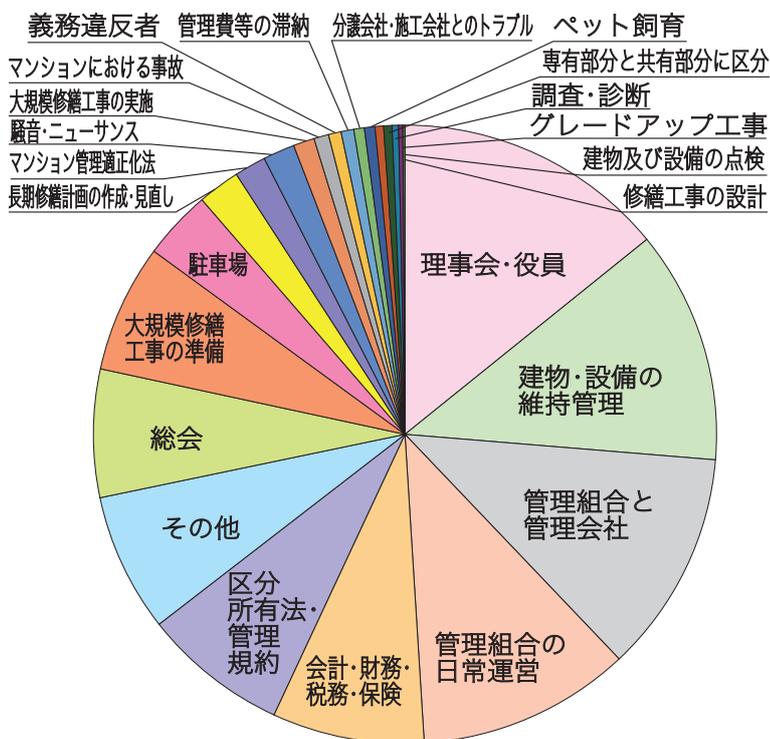
FAX(0154) 68-4352



# 相談件数一覧(令和6年4月～令和7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2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6年4月～令和7年3月の1年間の実績は912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129件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」111件と続き、以下「管理組合と管理会社」106件の順となっております。



## 相談件数一覧 912件

理事会・役員	129
建物・設備の維持管理	111
管理組合と管理会社	106
管理組合の日常運営	101
会計・財務・税務・保険	72
区分所有法・管理規約	69
その他	66
総会	61
大規模修繕工事の準備	61
駐車場	33
長期修繕計画の作成・見直し	20
マンション管理適正化法	15
騒音・ニューサンス	15
大規模修繕工事の実施	10
マンションにおける事故	7
義務違反者	6
管理費等の滞納	6
分譲会社・施工会社とのトラブル	5
ペット飼育	5
専有部分と共有部分に区分	4
調査・診断	4
グレードアップ工事	3
建物及び設備の点検	2
修繕工事の設計	1

(公社)北海道マンション管理組合連合会の管理講習会は北海道から、相談業務は札幌市からの補助金を受けて実施されています。また、当会の趣旨にご賛同くださいました会員・賛助会員の会費により運営されています。

### 一般相談

マンションの管理運営に関する相談

マンション管理士がご相談に応じます。

月～金曜日  
9:30～17:00

### 技術相談

建物設備、修繕、大規模修繕などの相談

一級建築士がご相談に応じます。

火・木曜日  
13:00～17:00

### 法律相談

マンションに係る法的な相談

札幌弁護士会所属の弁護士がご相談に応じます。

毎月第4水曜日  
14:00～  
要予約

### 分譲マンション

維持管理・建替え等の相談

・道管連(窓口)  
・札幌市(担当)  
・札幌市以外北海道(担当)

## 編集後記

管理組合で理事や監事の役員を務める女性たちの勉強会「リラの会」を4月3日までに2回開催しました。1回目は主に管理会社との関係や、修繕の相見積もり・発注のやり方などを出席者の経験や情報をもとに話し合い、2回目は高齢化に伴って深刻さを増す役員の成り手対策をテーマにしました(11ページ参照)。

気軽に井戸端会議の雰囲気、と当面は参加者を6名ほどに絞っていますが、希望者が増えれば集まりやすい地域ごとの開催も、と欲張っています。希望者は事務局に問い合わせてください。(石田)

マンション連合会だより(第138号)

発行責任者 会長 高 島 茂 樹  
編集責任者 副会長 石 田 悦 郎  
E-mail: kouhou@dokanren.or.jp

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  
E-mail: mansion@dokanren.or.jp

◆札幌市と北海道からの補助金、会員会費等により運営されています◆