

マンション連合会だより

社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



内・外窓改修工事を終えたサーム朝里が丘マンション (小樽)

■施 工：日本板硝子北海道(株) (道マンション連合会 賛助会員)

■メーカー：YKKAP(株) (道マンション連合会 賛助会員)

[も く じ]

- ・内・外窓改修工事の実施で省エネ住宅エコポイント対象工事で880万円交付
..... 2
- ・道マンション連合会主催セミナー開催... 6
- ・相談室だより.....12
- ・東日本大震災の体験からマンションが学んだこと.....16
- ・事務所移転のお知らせ.....18
- ・窓口相談 (平成23年 4月～12月) 1,190件
相談員無料派遣事業27組合.....20

内・外窓改修工事の実施で省エネ

住宅エコポイント対象工事で880万円交付

サーム朝里が丘管理組合
理事長 松本 浩



●マンションの概要

所在地 小樽市朝里川温泉1丁目306番地
竣工 平成4年12月
総戸数 167戸
構造 RC5階建

●工事の概要

内・外窓改修工事

バルコニー側 (LDK+和室)

内窓 複層ガラス (low-eガラス)

外窓 複層ガラス

網戸 黒色

通路側 (洋室2間)

内窓 複層ガラス (low-eガラス)

総費用 8,800万円

契約者 日本板硝子北海道株式会社

施工 株式会社トータル・ユニット

メーカー YKKAP株式会社

●修繕工事の経緯

当マンションは、平成16年に第1回大規模修繕工事を実施致しました。長期修繕計画は5年周期で見直すことが望ましいことから、平成21年度総会で、長期修繕計画の見直しが諮られ全会一致で承認されました。その際、今後の共用部分に係る工事について組合員の要望を諮ったところ、結露、隙間風、保温性の低下等のため、窓ガラス改修工事を希望する意見が多かったところから平成22年度は、研究課題として内窓、外窓の調査研究を行うことと致しました。

●調査、研究

調査、研究を行うと言いながら、理事会は素人の集まりですので、専門家に調査研究のお手伝いを願ひしなければなりません。そこで(社)北海道マンション管理組合連合会の賛助会員の中から、(株)トータル・ユニットさんにお願ひし、各メー

カーの特徴、構造、形状、施工方法等を素人でも理解し易い資料と各メーカーのサンプルも持ち込み理事会で報告をして頂きました。報告は、内窓・外窓の基本的な話から、工事を実施した場合の各部屋の予想図、室内温度の変化を表したグラフ、ガラスの種類、サッシの形状、各メーカーの特徴、戸当たりの概算費用、住宅エコポイント点数、工事期間、工事方法等まで多岐にわたりました。

●メーカーの選定

窓ガラスは、サッシ部分とガラスで構成されますが、それぞれメーカーがあり、メーカー選定には、サッシメーカー、ガラスメーカーと分けて選定しなければなりません。(株)トータル・ユニットさんから提出された資料と、各メーカーから提出された見積もりを慎重に比較検討し、サッシはYKKAP(株)、ガラスは日本板硝子北海道(株)に決定しました。又、ガラスについては、熱を遮断し、可視光線を透過させるLow-Eガラスと致しました。

●長期修繕計画の見直し

平成21年度総会で、長期修繕計画が承認されましたが、窓の改修工事は、築36年後の第3回大規模修繕工事に実施することとしておりました。

これを前倒して実施した場合、今後の修繕計画にどのような影響があるか、資金計画上可能かどうか検討した結果、工事内容は、バルコニー側(居間、和室)は、外・内窓とも複層ガラスとし、通路側(洋室)は内窓のみを複層ガラスとすることで、足場設置が不要となり工事費用を圧縮することができたことから、今回の工事を新たに長期修繕計画に盛り込んだ場合でも将来資金不足に陥ることはないとの結論となりました。

●モニターを設置

長期修繕計画を見直し、工事は可能という結論

になりましたが、この工事によってどの様な効果が得られるかを確認するため、(株)トータル・ユニットさんから、組合員の中から1世帯モニターになっていただき、データーを取ってはいかがかとの提案がありました。願ってもない提案でしたが、YKKAP(株)さん、日本板硝子北海道(株)さん、(株)トータル・ユニットさんの全面協力によりモニターを設置することができました。モニターには、一番条件の悪い部屋を選び、寒さが増す11月下旬に工事を実施しました。モニターさんには、12月から3月までの外気温、室内温、室内湿度、を一定時間ごと測定してもらい、灯油の使用量は昨年と比較することとしました。

測定の結果、灯油の使用量は、昨年と比べ30%以上減り、室内温度も、工事前と比べて、3度以上高い結果となりました。モニターさんの感想は「以前より朝の部屋の温度が高く温かい。ストーブを点けてから設定温度になるまでの時間が短い。一度温まればなかなか下がらない。結露も少なくなった。」と工事の効果が確認できました。

●住民説明会の実施

当管理組合では、毎週水曜日に理事が集まり管理、建物に関する問題点を討議しております。今回の工事の実施に際し、円滑に工事を実施するには、組合員に対する周知が重要であることから、毎週行われる打合せの内容を2週間に1度マンションニュースで周知することといたしました。また、アンケートも行い、組合員の皆さまが今回の工事をどのように考えておられるかが判り大変参考になりました。

説明会は、2回実施し、その際にモニター宅の見学会を行いました。説明会では、総額8,800万円の工事ですので、今後の修繕計画に影響が出ないのかと言う質問が多く、新たな長期修繕計画と工事内容を細かくご説明しご理解をいただきました。

また、窓の形状についても、偏心窓(左右非対称、7:3)と中棧の有無を選択できるようにいたしました。外観の統一性の問題もありますが、当マンションは高台に位置し、外部からほとんどみることができませんので、外観は気になりません。それよりも、何時も目にする窓ですから、自分の気に入った形状を選択していただく事にいた

しました。

●住宅エコポイント

住宅エコポイントは、当初、外・内窓双方で申請できると考えておりましたが、調べてみますと地域性の違いで、北海道は内窓のみ対象となることが判りました。

今回の工事のポイント数は約880万ポイントとなりました。

使い道を検討した結果、結露対策として、高性能換気口を採用し、工事と同時に取付を行うことといたしました。

●工事着工

総会は、平成23年5月8日に開催し、今工事は賛成多数で可決承認されました。事前の業者との打合せで、工事期間は7月下旬から9月上旬とし、5月からは各戸に窓の仕様の確認と確認書の署名押印等の作業を行い、全戸確認の上工事を実施しました。

工事は、計画通りに推移し、9月上旬に無事終了いたしました。

●工事を終えて

工事が終わり、どのような効果があるか不安でしたが、12月、1月と過ごしてみた感想は、ストーブを点火するとすぐに設定温度になり、ストーブを消火しても温度が下がりにくく結露もほとんど発生しません。また遮音性も向上し近くで工事を行っていても殆ど気にならなくなりました。偏心窓を選択された組合員からは、景色が素晴らしいと言う声も聞かれました。

マンションは、コンクリート造りですが、何もしなければスラム化することは目に見えています。そうならない為に大規模修繕工事を行うわけですが、これからは、今の性能を維持するだけでなく、将来に向けて資産価値の向上と、性能の向上を視野に入れた工事を選択することが必要になると実感させられました。

最後に、当初工事に反対されていた方に工事終了後「住み心地は如何ですか。」とお声を掛けたところ「イヤーいいぞ。よく頑張ってくれた。ありがとう。」とご返事をいただき不覚にも目頭が熱くなりました。

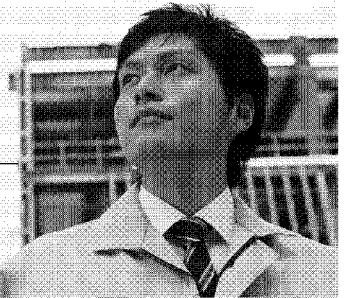
以上

マンション管理はダイワサービスにお任せ下さい！



●管理実績
 全国で1,195棟 71,629戸。
 その中でリプレイス実績は
 全国で192棟 13,756戸。
※平成23年度3月31日現在
 ※リプレイスとは管理会社を他社から
 弊社に変更いただいたもの

大和ハウスグループの「ダイワサービス」では
 分譲マンションの管理を行っています。
 大和ハウスが分譲したマンションはもちろんのこと
 グループ会社以外に分譲マンションも
 数多く管理をしております。



●24時間 365日、暮らしの
 安全を見守り続けます。
 自社員が24時間 365日、
 フリーダイヤルでお応えします。

お任せ
 合わせ

株式会社ダイワサービス 札幌支店
 〒065-8550 札幌市東区北六条東八丁目1番10号
 TEL : 011-711-0888 FAX : 011-711-0891
マンション管理業者登録番号 国土交通省大臣(2)第060755号
 www.daiwaservice.co.jp

マンション総合保険の事は、おまかせ下さい！

お見積り
 無料です

取扱い保険会社：(東京海上日動・三井住友・損保ジャパン・あいおいニッセイ同和)

まずはご連絡を

Tsuge

有限会社 柘植保険事務所

〒060-0002 札幌市中央区北2条西13丁目1-1 K2ビル3階
 電話：011-251-1031 FAX：011-251-1453
 mail：h.tsuge@K9.dion.ne.jp



“Quality of Life”を合言葉に、
*Mind, Ecology, Community, Support, Security*を
 コンセプトとしてマンションライフにやすらぎをお届けいたします。

ご満足いただける
 管理をご提供いたします

本社事業部

〒060-0061
 札幌市中央区南1条西11丁目1番地
 NJK sapporoビル

電話 011-281-6966
 FAX 011-281-4224
 E-mail : njksapporo@njk21.co.jp

管理業登録 国土交通大臣 (2) 第010443号
 一級建築士事務所登録 北海道知事登録 (石) 第5239号

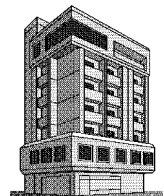


分譲マンション・賃貸マンションの総合管理
 株式会社日本住宅管理札幌

雨もり止めてみせます

ビル、マンション、屋上、倉庫、家の屋根などなんでもOK!
 価格と施工カに 自信があります!

朝日グループ



■株式会社朝日建物サービス・朝日防水工業 札幌市豊平区中の島1条3丁目6番19号
 ■朝日不動産・ビル、メンテナンス TEL 011-817-8861/FAX 011-814-6666

建設業許可 北海道知事許可(般-18)石第19191号/宅建業免許 北海道知事 石狩(1)第7356号
 http://asahitatemono.sakura.ne.jp E-mail : asahitatemono@aroma.ocn.ne.jp

●防水・止水・耐震工事●内装リニューアル工事●不動産の総合管理●売買

マンション・ビル管理を応援いたします。
地元資本の中堅管理業務専門業者



建衛工業株式会社

(マンション・ビル管理/設備管理/清掃業務ほか)

ご相談はお気軽に、マンション管理士が対応致します。

<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

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 アイビイ通信株式会社

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

快適な暮らしをサポート

- 地下埋設タンク配管の漏洩検査
- 地下タンク・地上タンクの清掃
- 地下タンク内部 FRP 代理店
- 地下タンク内部内厚測定
- 地下タンク迷走電流測定
- 地下タンク改修及び補修工事
- 貯水槽の清掃・水質調査
- 土木・建築・管・造園の工事

北海道知事許可 建設業許可番号(般-23)石第17307号

 **有限会社 エルム設備**

代表取締役 津 幡 重 宏

本社/恵庭市戸磯573番9

☎ (0123)35-3600

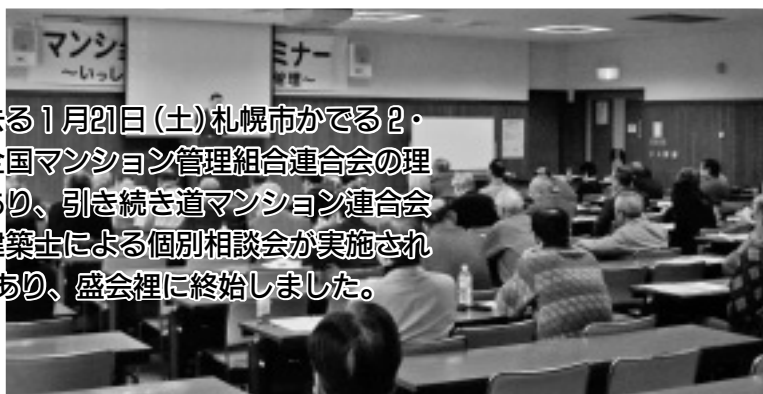
支店/札幌市西区発寒11条4丁目19-3

☎ (011)676-4440

道マンション連合会主催セミナー開催

マンションの課題と管理組合の役割
～マンションの「二つの老い」への対応～

道マンション連合会主催のセミナーが去る1月21日(土)札幌市かでの2・7で開催されました。当日は講師として全国マンション管理組合連合会の理事・事務局長である谷垣千秋氏の講演があり、引き続き道マンション連合会の相談員であるマンション管理士、一級建築士による個別相談会が実施されました。セミナーには100人近くの出席があり、盛会裡に終始しました。



谷垣講師の講演要旨

1. マンション管理の分岐点

〈住民主権のマンション管理から専門家主導の管理へ〉

マンション管理は、「区分所有法」や「マンション管理適正化指針」などに示されている「区分所有者主体」という考え方が基本になっていた。さらに標準管理規約などに示されている「現に居住する」という要件が加わって現に居住する区分所有者が管理組合役員となって管理組合の運営を行っていくというやり方が定着してきた。しかし、今この住民主権に基づく管理組合によるマンション管理が大きな曲がり角にさしかかっている。

昨年7月27日、国交省は標準管理規約の改正を発表した。この改正の中では管理組合役員のなり手不足に対応するため「現に居住する」という役員要件を除外し、さらに改正内容には入っていないが、第三者管理方式など専門家を活用した管理方式の検討を早期に行うことが明言され、区分所有権を持たない専門家を管理組合役員に就任できるような措置をとることも明らかにされた。

国土交通省としては、管理組合の役員のなり手不足や管理組合が十分に機能していない等のマンションに対応するため、管理方式の選択肢の一つとして、第三者管理方式を含む専門家を活用した管理組合のあり方の検討が必要であると考えています。こうした管理のあり方に対応して、役員の資格要件の問題だけではなく、総会と理事会の役

割関係、専門家を含む役員の業務遂行に対するチェック体制の強化などの幅広い視点からの検討が必要であるとしている。

また、第三者管理に関しては管理会社の高層住宅管理業協会においても「分譲マンションの新たな管理方式」を報告している。

2. なぜ区分所有者主体の管理が見直されるのか？

区分所有者の主体とするマンション管理が見直される理由として、国交省は次のような問題を挙げている。

- ① 役員のなり手不足
- ② 組合活動に無関心な者の増加、ルール違反
- ③ 管理費など滞納者の増加
- ④ 修繕積立金不足
- ⑤ 区分所有者の無関心

さらにトラブル発生については、築年数に比例して増加していくという調査結果が出ている。マンションが古くなればなるほど、組合運営をめぐるトラブルは確実に増加する。この原因は高経年になればなるほどマンション管理は難しくなっていく。しかし管理組合の能力は向上していかない。その結果、解決能力が乏しいにもかかわらず難しい問題に対応しなければならない。管理組合運営の継続性や専門性が習得されていかない為に、経験や知識、情報の蓄積がなされず、適正な管理組合運営能力が形成されていないと考えられる。

以上のように従来の区分所有者主体の理事会方

式では、管理組合運営が困難であるとの認識から、理事会方式以外の第三者管理方式が検討されるようになった。

3. 国交省のマンション政策は問題に有効に機能してきたか？

(1) 国が行ってきたマンション政策

①区分所有法②マンション標準管理規約③マンション管理適正化法④マンション建替え円滑化法⑤建替え、改修に関する各種マニュアル⑥マンション標準管理指針⑦マンションみらいネット⑧長期修繕計画標準様式、同計画作成ガイドライン⑨マンションの修繕積立金に関するガイドライン

(2) マンションをめぐる最近の答申

①社会資本整備審議会答申（長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備、普及させていくための方策について）②経済財政改革の基本方針③住生活基本計画④規制改革推進のための3ヶ年計画以上のような施策や制度が整備されていったにもかかわらず、組合運営をめぐるトラブルが経年数に比例して増加するという問題を解決してこれなかった原因の一部にこれらの施策が必ずしも十分機能しなかったとも考えられる。

調査の結果、役員のなり手不足の原因は居住者の高齢化（60%）賃貸化（16%）が大きな原因となっているが、年数が経てばマンションの居住者が高齢化していくことはわかっていることであり、その対策がとれていなかったことが管理組合の脆弱化を生み出している。

(3) マンション購入者、区分所有者に対する社会教育の欠如

組合活動に無関心な人たちを減らしていくためには、管理組合活動をわかってもらうことから考えなければならない。

アメリカでは分譲業者がマンションを販売する前に行政機関に売買契約書などのほかに、管理規約、管理業務契約書、設計図書など管理に関わる書類を提出し、その承認を受けてからでないと販売できないようになっている。また購入希望者は、これらの書類を読んだ上で購入するよう指導されている。

このようにマンション管理のことを何も知らずに入居してくる日本の購入者と比べると、アメリカでは購入する前に多くの情報が購入希望者に知らされる。

(4) マンション管理の原則はどうなっているのか？

我が国ではマンションを購入すると区分所有者となり、管理組合の一員となって、そのマンションの建物、敷地、附属設備の維持管理を行うことになっている。管理組合は地域社会を運営する住民自治体ともいえる。多くの住民がそのマンションで安心して暮らせるように適切な情報を提供し、必要な取り組みを行っていかなくてはならない。また建物の維持管理についての業務も担っている。これらの業務は実際には業務委託会社が行っているが、判断・決定・指示は管理組合が行う。つまり管理組合は日常的なマンションの運営や管理を行う業務組織であり、定期的な計画修繕などの事業を企画・計画・実行する事業組織でもある。

マンションは多くの世帯が共同で管理を行うと同時に共同で所有し、共同で居住している集合住宅であり、あらゆるものが「共同」で行われる。このためには「合意形成」ということがキーワードになってくる。そしてその合意形成を円滑に行っていくためにルールが共通認識となっていくことが必要であり、国の政策はこのことを実現していく条件を作っていくものでなければならない。

(5) 購入時の情報提供、入居時の説明、管理組合設立後の継続的、社会教育が欠落

こうした共通意識を形成していく第一歩がマンションを購入し、入居する時点である。残念ながら入居者に対する情報提供、社会教育が全く行われていない。そのために多くの区分所有者は、入居して輪番で役員がまわってきて初めて自分たちがマンション管理をやっていることを知る。

管理組合役員のなり手不足、組合活動に無関心な者の増加、などの問題の原因は国の政策が必ずしもこのような問題に対応できるように実施されてこなかった点にあると思われる。

管理組合設立後の役員や組合員に対する継続的な社会教育制度を設けてこなかったことが、今日の管理組合への無関心や役員のなり手不足を招いたと思われる。

4. 築30年超のマンションが100万戸を突破「二つの古い」を乗り越えられるか？

昨年築30年を超えるマンションが全国で100万戸を突破した。この高経年マンションで起きているのが「二つの古い」という問題である。年数

を経るに従って建物の劣化が進み、管理コストは上昇していく。一方、居住者も高齢化して管理組合の資金力は低下していく。

管理費や修繕積立金の値上げは、年金生活者が大半を占める状況では無理となっている。

(1)不足する積立金と進行する高齢化

築20年超のマンションも加えた全管連の調査では、全国のマンションの半数弱の43.4%が長期修繕計画どおりに積立金がたまっておらず、不足している結果になっている。

居住者の高齢化については50歳以上の割合が77.3%である。60歳以上に限ってもその割合は37.6%と4割近い値になる。これらの状況からみても「二つの老い」への対策が必要である。

(2)現状の管理方式の改革

建物の劣化が進行し、管理にかかる費用は増えていく。管理にかかる費用を抑えるためには管理の質を下げずにコストを下げていくということである。その方法は、計画修繕の修繕周期をのばし、ランニングコストを下げることによってトータルの修繕コストを下げていくというやり方である。そのためには計画修繕工事の品質を向上させなければならない。

現在では建物定期点検の情報が全く活かされていない。定期点検の多くは管理会社が担っているが、その報告書は劣化の原因やそれに対する対処方法などは殆ど記載されていない。定期点検報告書の内容を本来の目的に合致したものとすることによって、計画修繕や長期修繕計画の精度が高まり、品質向上が可能になる。しかし現在は一般的に日常管理と計画修繕は別個のものとして行われている。相互の連携は行われていない。したがってこれを相互に活かし合い総合的な形で管理を行う方式に改革していくことが求められる。

(3)管理方式を改革していくために必要な管理組合体制の改革

管理組合の執行機関である理事会は多くの場合、一年交替輪番制で役員が選出されている。これでは実際に管理業務を執行していくために必要な経験や知識を身につけていくことは不可能である。一年交替輪番制は管理組合運営の民主制や負担の公平性という考え方であるが、それを強調するあまり役員としてふさわしい人選になっていないという現実がある。

合理的で無駄のない管理組合運営を行うには、

なによりも継続性と専門性が要求される。したがって過去の役員経験を通して、多くの組合員がその能力を認める人が役員を務めていくことが必要である。

計画修繕をはじめとする事業は一年で完結するものは少なく、最初から終わりまで何年もかかるものが多い。そうした事業を円滑にかつ合理的に行っていく場合も組合運営の継続性が必須条件となる。

管理組合体制の改革の要請は、継続性・専門性・責任性を身に付けた業務組織としての管理組合にステップアップしていくことであり、そのポイントの一つとして理事任期の複数年制への改革である。

◎制度疲労が目立つ現行体制

総会はそのどのマンションも出席率が低く、実態は委任状総会と化している。区分所有法で謳われている「集會中心主義」も、出席者が少ないため出席者の意見の如何にかかわらず、大多数の委任状によって結論は採決前から明らかという状態で、総会での討議は意味をなさないものとなっている。

そこで選ばれる役員も、このように形骸化した民主主義の上に成立しており、一人一人の組合員の意思を反映しているとはいえない。

◎現行管理形態の問題点…委託管理

委託管理の場合は小規模マンションでは、一戸あたりの負担が大きくなるスケールデメリットを抱えているほか、全部委託の場合は管理組合が契約している管理会社が直接業務を行っておらず、下請け業者が行っている。下請け業者と管理組合との間で直接のコミュニケーションがないので、それらの管理業務に関する情報が管理組合に入っていない。多くの管理会社は当該業務に関する正確な情報はほとんど持っていない。管理組合が適切な判断をする材料を提供してもらえない場合が多い。

◎情報過疎が管理会社依存を強める悪循環

全部委託の場合、委託費というコストのほかに情報過疎という問題によって、管理組合が本来行わなければならない管理についての適切な判断・決定を行う条件が整備されていない状況になっている。その結果、管理組合はますます管理会社依存を強める悪循環に陥ってしまう。

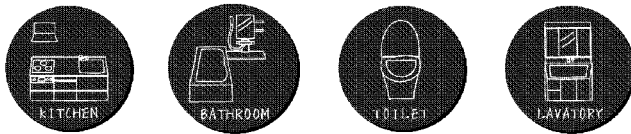
◎管理組合運営のポイント…合意形成

合意形成を進めるための条件として①正しい情報の提供②共通認識の形成③十分なコミュニケーション④リーダーシップが必要となってくる。

- ①正しい情報を得るためには、目的意識をはっきり持つことが重要であり、与えられた情報だけで判断するのではなく、管理組合はできるだけ多くの情報ルートを持っておくことが大切である。
- ②共通認識を形成するには、ルールを理解が大切で、快適に暮らしていくためには、そこに住む

人たちが管理規約というルールを理解し、それを守ることが重要である。

- ③コミュニケーションが十分に成り立っていることが合意形成に必要であり、理事会と組合員の間で双方のコミュニケーションがどれだけ出来ているかが重要である。会議や管理組合ニュースだけでは不十分。
- ④理事会のリーダーシップは、何かを実行しようとする時わかりやすく、しかも正しく説明する能力が求められ、決定したことは速やかに実行していく能力が必要となってくる。

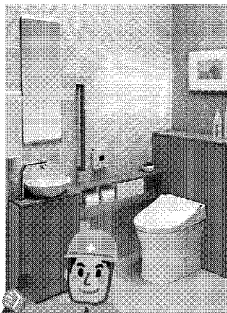


TOTO

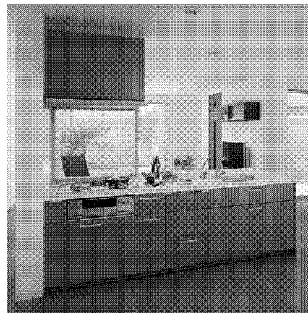
TOTOグループの一員として
TOTO北海道販売(株)は
水廻りを中心としたリフォームを手掛けております。

TOTO北海道販売(株)では、水廻りのリフォームのほかに
小さな修理などからお住まい全般に関わるリフォームまで可能です。

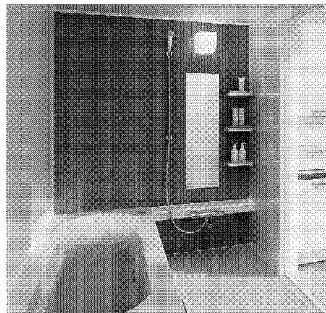
【トイレ】



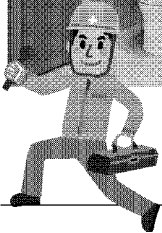
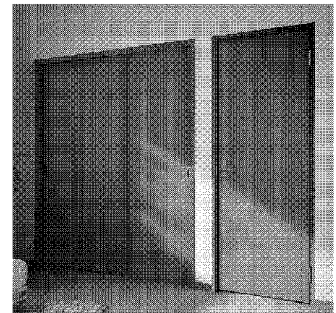
【キッチン】



【ユニットバス】



【建具】



主な取扱メーカー：TOTO、大建工業、YKKAP、ノーリツ
ダイキン工業、クリナップ

TOTO北海道販売株式会社
リモデル北斗

本社 札幌市中央区北1条東10-15-46

※『リモデル北斗』はTOTO北海道販売(株)の
リフォーム専門部門です。

お問い合わせ

TEL 011-221-0128

URL <http://toto-hkd.com/>

◆営業内容

(戸建住宅・マンション・他)
改修工事全般／水廻り／外装・内装
照明／カーテン／造作家具
バリアフリー工事／etc…

◆資格

1級施工管理技士
2級建築士
2級管工事施工管理技士
インテリアコーディネーター
福祉住環境コーディネーター2級

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。



TEL: (011)232-2588 FAX011-232-2638

HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail: management@mms.po-jp.com

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 東北 新潟 事業所/帯広 北見 江別 岩見沢 千歳 仙台 広島



マンション給水・排水管等の更新設計、劣化診断はおまかせください
設備設計一級建築士、建築設備士 ほかの有資格者が担当します

〒060-0807 札幌市北区北7条西2丁目6番地 37山京ビル
一級建築士事務所

株式会社 高木 設計 事務所

TEL 011-206-3222 FAX 011-206-3223 担当 堀井
E-mail : info@takagi-s.com

大切なマンションをいつまでも美しく

数多くの経験豊富な有資格者が確実な技術でお客様の要求にお応えいたします。

大切な『建物』の劣化を防ぎ、資産価値を守る。
コンクリート建築物の大規模修繕・改修工事は高組にお任せ下さい

創業81年。新築からリフォーム、メンテまで。私たちは『たてもの』ドクターです。

お問い合わせ・ご相談はお気軽にどうぞ

TEL. **0166-32-3501**

旭川市3条通19丁目右10号

ホームページ <http://www.takagumi.co.jp>

E-mail eigyoutakagumi.co.jp



マンション改修に関するご要望に 何でもお応え致します。

特定建設業・一級建築士事務所

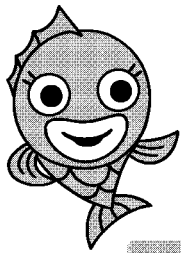


上原子塗装工業株式会社

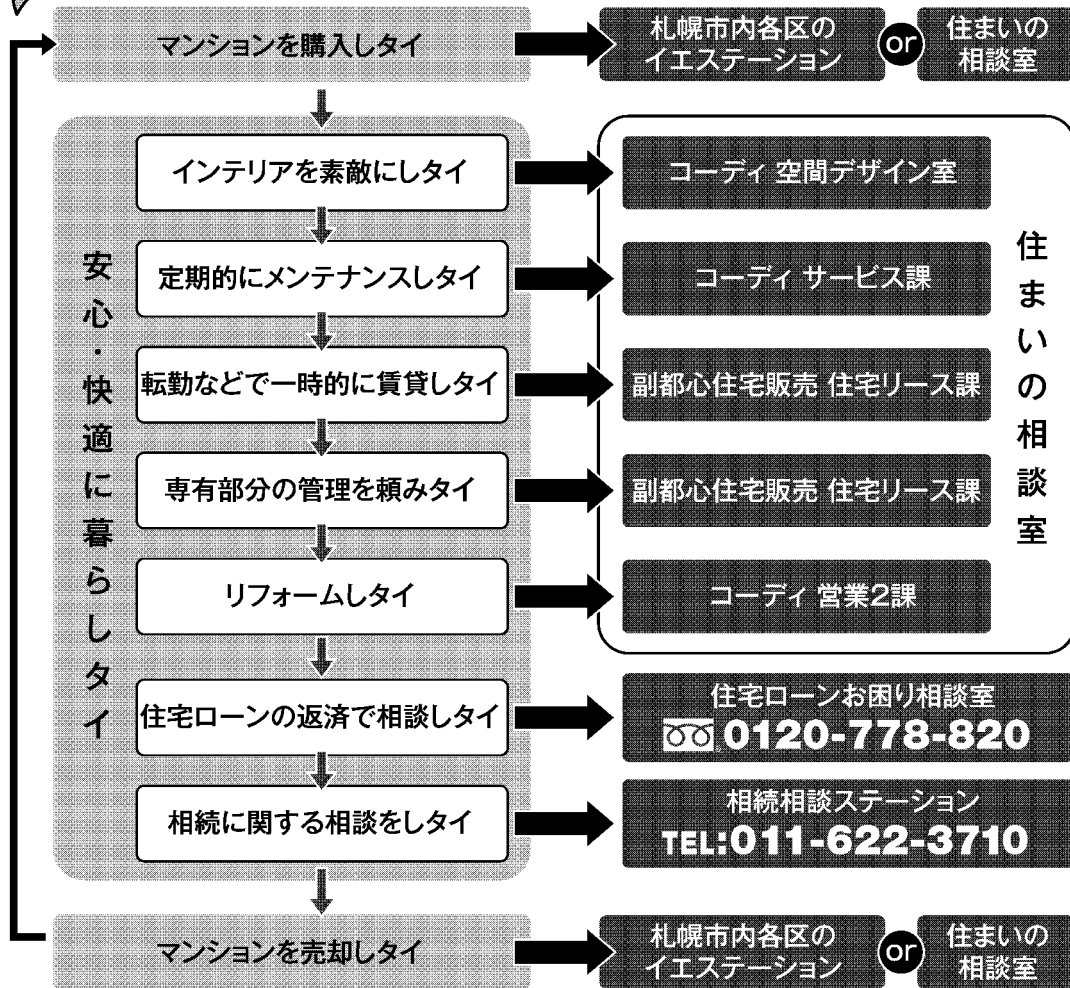
〒062-0935 札幌市豊平区平岸5条6丁目2-15

TEL823-5677 FAX823-5704

札幌市内の分譲マンションにお住まいの皆様へ



副都心グループ〔イエステーション 副都心住宅販売(株) イエスリホーム コーディ(株)〕は
皆様の住まいと暮らしをサポートします!



必要な時に、必要なサポートを、お気軽にご利用ください!

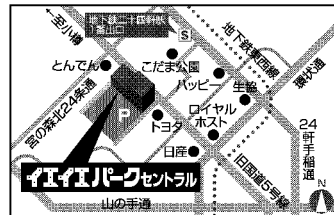
お電話やメール、FAXでのご相談は...

イエステーション 副都心住宅販売(株) **住まいの相談室**
 TEL.011-590-8000 FAX.011-622-4865
 E-mail:suplive@ieie.co.jp 図9:00~18:00 困水曜



直接お会いしてのご相談は...

イエエパーク Central
 札幌市中央区宮の森3条1丁目4-1 タイびる1F
 TEL:011-622-1189 図10:00~18:00 困水曜
 図地下鉄「二十四軒」駅 1番出口より徒歩7分 【駐車場完備】



相談室だより

H24 春



■■■「マンションのコミュニティについて」■■■

ここ最近、管理組合や地域のコミュニティの重要性が叫ばれていますが、今ひとつ切迫感がなく、敢えて言えば必要性を実感として持てなかったのは、当方だけではないと思います。しかし、昨年発生した東日本大震災を契機に、その大切さを改めて突きつけられたのです。

表札を考える

このことは、本来ならマナーの領域であり、周りから言われるまでもないことなのですが、マンションに入居する際に、管理組合への届けは当然としても、隣近所、少なくともお向かいや隣、直近の上下階の居住者への挨拶があっても良いのですが、それが全く見られないのは少し寂しいと思いませんか。また、集合郵便受けに名前の表示が無いのが目立ちます。そうすると、そこにお住まいの方の存在そのものが、他の居住者の意識から脱落してしまいがちです。つまり、玄関や廊下等ですれ違いざまに「こんにちは」と頭を下げて、この方は余り見かけない方だな～程度で、街中ですれ違う大勢の人達の一人と大して違いはないのです。戸建てに住んで表札を出さない方はいないと思います。「自分がここに居住していますと、言えない貴方は誰なのでしょう。」集合郵便受けの表示は戸建ての表札と同じ意味を持ちます。個人の権利を主張する前に、まずは集合郵便受けに名前を表示することを心掛けてもらいたいものです。

挨拶を考える

エレベーターに乗り合わせて「おはよう」「こんにちは」、降りる時の「失礼します」の一言が無いのです。当然に当方が声を掛けても無言では、善意に解釈すると、挨拶慣れをしていないのでしょうか。マンション内で誰かと行き会えば、必ず声を掛けることが、それが顔を覚えることであり、居住者同士としての親近感を抱くきっかけとなり、コミュニティ形成の入口なのです。さあ～思い切って声を掛けてください。

名簿を考える

名簿には組合員名簿、居住者名簿、駐車場使用者名簿、防災名簿等があり、内容が一番詳細に記録しているのが防災名簿と考えてください。名簿は管理組合の運営には欠かせないものです。しかし、区分所有権の移動した時や当事者が入退居した時には、その届出用紙により記載してもらうことで足りることなのですが、最近では、その書面にすら年齢や緊急時の連絡先を記載してくれない方もいて、新たにそれらの情報を得ることをお願いしても、一切無視するのは困ったものです。お一人住まいの方の安否が確認できない。最近の行動や言うことがどうも普通ではない。このような場合、早速身内に連絡をしたくても、名簿に鍵の預け先や緊急連絡先を記載してくれなければ、管理組合は何も対応できないこととなります。ただこの度の大震災では、その名簿を厳重に保管していたことが災いして、鍵を持った理事長が不在であったことで、名簿情報を利用することができなかったとの報告もあります。鍵の保管は、役員等の複数人が所持するのも方法です。

地域コミュニティを考える

マンションの居住者も地域の住民の一人なのです。特に災害の際には学校等が避難場所になるのが一般的であり、町内会との関係が大いに力になるのです。町内会は通常、行政側の窓口を肩代わりすることもあり、特に災害発生の際は被災等の状況や救援物資の情報源になります。更にそれぞれのマンションが集会室等を解放して、地域のお役に立てるかも知れません。助け合いです。普段から、防災・防犯活動やイベントへの参加等、お互いを知ることにより、地域の一員として良好な関係であることが望まれるのです。町内会への加入を強制できませんが、できるだけ全員が加入することを心掛けるべきです。

道マンション連合会

相談員 マンション管理士 祝田義男

■ ■ ■「つながり」(合意形成)の必要性 ■ ■ ■

マンションは、多様な価値観を持った人たちの集まりであり、全体がひとつのコミュニティを形成し、居住者は、家族が安心して快適に暮らせることを誰しもが望んでいます。

安心して快適な暮らしの維持には、このコミュニティの合意形成が重要になりますが人の感情や人間関係が大きく関係してきます。

最近、連合会相談室への相談の中には、マンション内での意見の違いにより内部紛争となっているケースが少なくありません。

- ①理事会における理事長と理事との対立
- ②理事会における理事と理事との対立
- ③理事会と組合員
- ④組合員と組合員

理事会内対立の事例

- ・マンション全体の利益を考えず、理事長や一部理事が自己の立場や利益からの強い主張
- ・理事長、一部理事が自分の正当性の固執から他者の意見を聞き入れない
- ・管理知識の格差による一方的な議事
- ・管理規約や総会決議の無視、遵守しないことへの批判
- ・管理会社への依存体質（理事長と管理会社との癒着??）
- ・上記に対する疑問、意見や反論ができない、又聞き入れられないことからの対立

組合内対立の事例

近年、マンションの法整備や標準管理規約の改正、周知、各種セミナーの開催からマンション管理に関する関心の高まりと管理知識を持つ人（理事も含む）が多くなってきたことから、

- ・現理事会及び過去の組合・理事会運営の問題、疑問の指摘と批判
- ・総会での意見対立からの恫喝等の非難合戦による確執
- ・勉強したマンション管理知識への固執からあくまでも自己の正当性の主張
- ・マンション内でトラブルメーカー（孤立化）と思われている
(トラブルメーカーの意見の方が適正でも発言方法から受け入れられないケースが多い。)

マンションでは、管理規約というルールへの遵守と管理に関する決定は総会で行うのが原則であ

り、総会決定事項は、総会で反対した人も従わなければならない、内部対立の回避や安心して快適な暮らしの確保のためには、マンション全体、総会、理事会での合意形成が必要になります。

合意形成とは、お互いの意見を調整して、可能な限りお互いの意思を一致させることであり、マンション全体を考えての議論ができる環境を作ることが必要です。

理事会においては、理事会で決定できる、できないこと（総会決議）を区別し、また各理事は、管理知識の格差により議論に参加できないことのないように管理規約の理解が必要です。

最高意思決定機関である総会において、組合員が議論することができるように、又賛否の判断できるように参考資料等をつけた分かりやすい議案の作成や、議案内容によっては総会前の説明会開催等も理事会の大きな役割でもあります。

さらに、議論は、批判しあうのではなく、相手の立場に立ち譲歩することも必要です。

また、委任状の取扱いは、トラブル要因にもなることから、総会を欠席する人は他人に任せず、自らの意思表示として議決権行使書にて議決権を行使しましょう。

昨年の大震災において、いままでに示されていた防災マニュアルは、あまりに想定外のことが多く役に立たなく、普段からの訓練と自助努力が基本であり、そして、頼りになったのは近隣と人的ネットワークであったとのことが教訓となりました。

あるマンションでは、居住者の助け合いで一番厳しい状況をしのいだとのことでした。

これは、良好なコミュニティ（合意）が形成されていたマンションであり、「つながり」があったからでもあり、マンションの良いところであり、マンションの特徴でもあります。

合意形成のあり方は、各マンションで違いがあると思いますが、その一歩は、日頃の「あいさつ」からです。

多数の人が居住しているマンションの良さを再確認して、災害時だけでなく、資産を共有している日頃のマンションの「管理」のためにもマンションの「つながり」をもう一度見直していただきたいと思います。

道マンション連合会

相談員 マンション管理士 馬場将史



ビル マンション 各種大型施設

大規模修繕・改修を総合プロデュース



社団法人 北海道マンション管理組合連合会 賛助会員
社団法人 北海道建築技術協会会員
北海道住宅リフォーム事業者登録制度 登録事業者



特定建設業・一級建築士事務所

ISO 9001:2000
認証登録番号 03044

本社/札幌市豊平区西岡2条1丁目1-46
TEL(011)856-4622 FAX(011)856-0130
旭川支店/旭川市豊岡2条1丁目7-10 高嶋ビル
TEL(0166)35-0080 FAX(0166)35-0090
ホームページ <http://www.fukutaka.co.jp>
E-mailアドレス info@fukutaka.co.jp

— 《建物の健康をお守りするビル・マンションの総合管理》 —
安心と安全な住環境をお届けします

カネボリ
KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社

*** マンション総合管理・ビル設備点検管理・ビル内清掃
ビル環境衛生管理・駐車場管理***

(社)高層住宅管理業協会会員 保証機構会員 (社)北海道宅地建物取引業協会会員

札幌市中央区北2条西13丁目1-12 IHS札幌ビル2号館1F
TEL011-251-8725 FAX011-251-8769

技 術
と
信 頼 施 工

- ・テレビ共聴設備 (地上デジタル対応)
- ・連結送水管耐圧試験
- ・インターホン設備
- ・特殊建築物及建築設備定期報告 (非常照明装置)
- ・防犯カメラ設備

消防・防災設備・保守点検・設計・施工

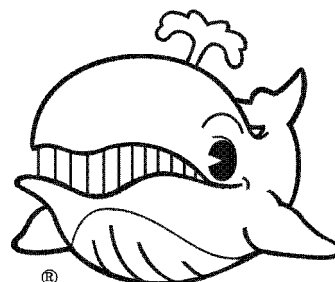
五光トータル防災株式会社

〒070-0039 旭川市9条通13丁目右1号 電話 0166-23-1932
FAX 0166-25-4747
E-mail mail@gokoh-tb.com

排水管及び給水給湯冷暖房管洗浄
給排水管更新・更生工事 (大規模修繕)
各種ポンプ点検整備、取替工事
既存設備の診断調査
飲料用貯水槽清掃、空調及び排気ダクト清掃
産業廃棄物の収集運搬・汚泥等処理

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



F U J I C L E A N

参加しませんか？ 地域の活動



快適なまちを目指し、地域の人たちがさまざまな活動を行っています。
地域の活動にあなたも参加してみませんか？

防犯パトロール、 交通安全、災害時対策

登下校時の見回りや、
災害訓練の実施など。



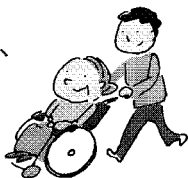
環境美化・清掃活動

道路の花壇づくりや
ごみ拾い。
ごみステーションの
清掃など。



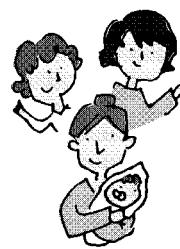
高齢者の見守り、交流

一人暮らしの
お年寄りの見守りや、
伝統的な昔遊びを
伝える子供たち
との交流会など。



子育て支援

子育てサロンの
実施や、
地域での運動会の
開催など。



まちづくりは…みなさんの参加・協力が必要です！

- 住んでいる人たちが意見を出し合ってみんなが住みやすい地域をつくっていきます。
- 一人で解決できないことも、みんなで集まって話し合い、解決していきます。

- きれいなまち
- 安全なまち
- 冬も快適なまち etc.

地域の状況や必要なことは住んでいる人が一番わかっているからね。



町内会や自治会への参加も必要ね。

地域のまちづくり活動に参加したい方は、お近くのまちづくりセンターにご相談ください。連絡先の詳細は札幌市のホームページでご確認いただけます。

札幌市 まちセン 検索

※携帯電話でまちセン一覧を見る



東日本大震災の体験からマンションが学んだこと

3月11日の東日本大震災において犠牲になられた多くの方々のご冥福をお祈りするとともに今なお多くの困難の中で生活されている被災者の皆様方に心からお見舞いいたします。

またこの大震災において多くのマンションが被害を受け住民の方々も大変ご苦労されております。

1. 管理組合にしかできない重要な仕事がある

(1) 管理組合の役割の大きさと困難

建物や設備、敷地の被災状況を確認して、まず応急措置で安全を確保する。そしてその後の対応を判断して調査や工事を手配しなければならない。言うのは簡単だが、管理組合にそうした調査能力や判断力をもった理事がいる事はまれである。現場では次のような様々な葛藤があった。

- ① 被害状況の確認といっても、理事に専門的知識が無く判断ができなかった。
- ② 管理会社の見積提示にそのまま補修工事を発注したが後から高すぎると分かった。
- ③ 自治会が行政との交渉窓口になって、敷地や設備に関することを権限を有する管理組合に事前相談が無くきめて問題となった。
- ④ マンション内の復旧工事で理事は手一杯で、居住者からの被害申し出や問い合わせ対応まで手が回らず、自治会に協力依頼した。どんな優秀な自主防災隊があっても、ここは管理組合が対応しなければならない。役割分担を明確にするとともに、専門性と迅速性が求められる管理組合固有の業務にどう対応するかシュミレーションが必要だ。

(2) 緊急対応の判断と合意形成

緊急時に法律や管理規約の定め通りの手続きを進めるのは並大抵ではない。総会承認どころか理事会の開催も待てず、管理者である理事長が判断しなければならない場合もあった。その理事長とすら連絡が取れず管理会社が苦悩した話もある。通常の工事のように見積を取っている余裕がない場合も多かった。

その状況でもできるだけ組合員に情報提供をし、多くの知恵を得ながら進める努力が管理組合に求められる。理事会の役割は大きい。理事会が管理組合固有の業務に集中するためにも、多くの居住者に参加をしてもらう防災委員会等設置は必要となる。

2. いざというとき頼りになるのは近隣情報

(1) 名簿が万能ではない

災害時の居住者名簿、要支援者名簿の必要性は常に語られている。しかし今回の体験で必ずしもそのような情報が名簿として管理組合に一元管理していなくとも、同じ階に住む住民が持つその家族に関する情報を集めれば安否確認が可能であったとも聞いている。

仙台でも「名簿より近隣情報が大変役に立った」という。次のような話もあった。

- ① 役員不在で金庫の中の名簿を出してなんて言っている場合じゃなかった。とにかく近隣に声を掛け合いそこにいる人が助け合って、閉じ込められた人を、ドアをバールでこじ開けたり、近隣の口コミ情報が安否確認に役立った。
- ② 名簿は最新の情報でないから信用できないし、電話が通じないのだから緊急連絡先も役に立たない。近隣の口コミ情報が安否確認に役立った。

(2) ご近所に知り合いがいることが身を助ける

近隣情報とは「お隣ご夫婦は、今は病院に行っている時間帯だ。」「この子はA幼稚園だから同じ幼稚園のBさんに聞くと連絡先が分かるはずだ。」「このおじいちゃんは今病院に入院中のはず。」「このおじいちゃんは今病院に入院中のはず。」…といった普段何らかの付き合いがある近隣の人が持つ情報だ。どれも名簿ではわからない生きた情報だ。日頃全居住者と接する機会の多い管理員が持っている情報も大きい。いざというときは、こういう情報を集めて安否確認をすることも想定される。

社会で暮らす以上、ご近所に家族の状況を知る人が誰かいることは必要である。それがいざという時、自分自身の身を助けることにつながる。マンション内で、ご近所関係の重要性に関する啓発活動も必要となる。近隣の信頼関係が築けて、コミュニティに対する信頼が高まれば結果として、名簿の提出にも抵抗感がなくなるのではないか。

3. 自助の徹底が重要

(1) できるだけ自宅で暮らせるための備えを

指定避難所にマンション住民の受け入れ収容能力がない場合も見受けられた。しかし震災は、建物が構造的に危険でなければ、ライフライン等に問題があっても窮屈でプライバシーのない指定避難場所で暮らすより自宅で過ごす方が格段に生活の質は高いはずだ。管理組合の共用施設での避難生活にも限界がある。

そのためには各戸での備蓄が不可欠で、それが何より確実に自分の身を助けることになる。同時に自宅で安全に暮らせるスペース確保のために家具や電気製品の転倒防止、ガラスの飛散防止も不可欠となる。

(2) ボランティアも自分の生活ができてこそ

被災時には、防災委員として管理組合役員として、又はボランティアとして様々な仕事が発生するが、自分や家族の安全や基本的な生活が確保できないとそれすらも難しくなる。家族のことを心配していたのでは、他を助けることもできない。

4. 原始的方法とITが情報収集、伝達に有効

(1)情報収集、情報伝達は簡単ではない

マンションの被災収集、復旧に関する情報は管理組合も把握したいし、何よりも居住者が知りたい情報だ。正しい最新情報を入手して状況を把握し、いち早く居住者に伝えるのは難しかったようである。結局は全戸を足で回るという原始的方式の情報収集、伝達が一番有効であったようである。

- ①役員で全戸の安全確認に回ったので被害状況を把握でき、一人で不安を抱えていた人にとってありがたかったと感謝された。
- ②漏水を起こさない、汚水を溢れさせないために確実に全戸に伝えなければならないことは、役員が手分けして何度か全戸を回って直接伝えた。
- ③非常用館内放送設備は役立ったが、伝えるべき情報の収集ができなかった。

(2)全戸を足で回れるマンションは心強い

いざというとき、マンションは足で情報収集、伝達が可能な居住形態である。何かあったら全戸をまわるという覚悟があれば、マンションという集住形態は心強い住まいである。

(3)IT活用も有効。活用できない人のサポートも忘れずに

刻一刻と変わる情報の伝達にはITの活用の検討も有効である。

避難中の人にも伝えることができる。その場合ITを活用できない高齢者等の存在を忘れず、近隣で情報伝達をサポートする仕組みも必要である。

5. 行政、地域とのつながりを見直す

(1)災害時の行政の対応にマンション単位はない

ほとんどの地域で、行政の防災対策は町内会を中心に組み立てられており、災害時の情報伝達も町内会のルートで届けられ、管理組合には直接入らないことが多い。また指定避難場所にはマンション住民が入る余地のないところも多かった。

- ①同じマンションに管理組合と町内会がある。復旧工事について町内会の方に行政の連絡があり、敷地や建物を管理する責任がある管理組合にはないので行き違いがあった。
- ②指定避難所に行ったが、町内会の人にマンション住民は入れないと言われた。仕方がないのでマンションの1階集会室に避難所を開設し、炊き出しを行った。しかし指定避難所でないと、救援物資が届けられず、市とかなりハードな交渉の上、ようやく物資が届くようになった。

(2)管理組合が把握しなければならない情報は多い

敷地内の管理は管理組合の管轄であり、管理組合が情報を持っていないと対応できないことも少なくない。同じマンションで管理組合と町内会を有する場合は、両者の情報伝達をスムーズにしておくことが必要で町内会がない場合、地元の町内会との日ごろの付き

合いも重要である。

(3)マンションには災害時に活用できる資源がある

マンションには集会室や受水槽、広場等震災時有効活用できる資源がある。震災時にはマンション住民だけでなく、地域住民も受け入れて避難所としての役割を果たすことも可能だ。管理員がいて、パソコン、コピー等があれば事務局機能も発揮しやすい。管理組合の役割が大きいこと、地域にも役立つことを地域や行政に伝え、日頃から地域や行政とのパイプを持つこともいざというとき役立つ。

6. 防災からコミュニティを育む

(1)人と人がつながる「きっかけ」づくりの工夫

近隣が自然にあいさつを交わし、さりげなく気を配り、情報を伝え合える関係を構築することがいざというときに大きな意味を持つ。

コミュニティ形成とは、お祭り等の催時を実施し、サークル活動等を活発に行うというイメージが先行し、活動の様子がコミュニティ形成事例として紹介されているが必ずしもそれだけではないと感じる。催時はその準備から片付けまでを含めて、人と人がつながるひとつの「きっかけ」である。「きっかけ」づくりは他にも様々な工夫が考えられる。

フロアや階段ごとの懇親会の開催や、近隣とつながる最初のきっかけ作りに回覧板やカードでの挨拶を活用しているケースもある。総会議案書を高齢世帯に手渡しで届ける管理組合もある。

(2)防災はコミュニティを育む最高の「きっかけ」

防災ワークショップや各戸を安否確認で回る防災訓練は、人と人が親しくなるきっかけになる。また工夫次第でみんなが楽しめる立派なコミュニティ行事にもなる。防災という誰もが無関心でいられない共通の目標を持つことがコミュニティ形成にも大きく役立つ。

(3)集まって住む価値を再認識する

独立性が高い居住空間なのに壁ひとつ隔ててすぐお隣に人が暮らす。マンションはプライバシーが守られながら、いざというときすぐお隣という本来は非常に安心な住まい方のはずである。マンション住民も適度な近隣の助けをするつもりもあるし、自分も助けてもらいたいという気持ちは十分にある。

今回の震災で本当にいざという時、頼りになるのは隣人だと随所で確認された。

マンションという集住スタイルを面倒なもの、無関心の集合体の寒々としたものでもなく、人とつながって安心感を得られるとても価値ある住まい方であるとマンション住民の意識が変わればソフトの面でも震災に強い安心な住まいとしての価値を持つことになるのではないかと。

((財)マンション管理センター、特別セミナー講演録より抜粋)

事務所移転のお知らせ

道マンション連合会の事務所が下記に移転し、2月20日より新しい事務所にて業務を行っております。

記

移転先 北海道通信ビル 3階
住所 〒060-0005
札幌市中央区北5条西6丁目1-1
TEL 011-232-2381 } 従来通り
FAX 011-232-3721 }

窓、ドアのメンテナンス、改修全般 おまかせください

営業品目 建築ガラス、網戸、樹脂製窓
防犯フィルム、各種フィルム



財団法人 北海道マンション管理組合連合会 賛助会員

株式会社 **ワタナベガラス**

〒003-0013 札幌市白石区中央3条3丁目1-39

電話 (011)-811-1271

FAX (011)-811-1650

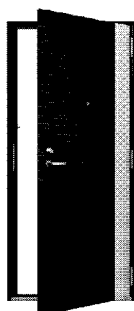
E-mail sk@watanabe-agg.com

ワタナベガラス

検索

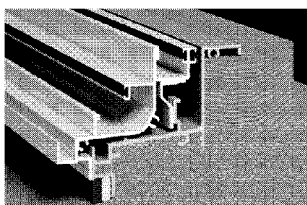


ご存知ですか？窓やドアは”壁を壊さずに”交換が可能です！



玄関ドア地震対策！
カバー工法

既存玄関ドア枠の上から、新しい枠をかぶせるように納めます。ドア枠が変形するような地震発生時も扉の開閉が可能な構造を持つ『耐震仕様』が選べます。



札幌市内にも実績。
GRAF工法

既存アルミサッシの枠を使い、新しい窓を取付ける特許工法。シーリング工事が不要で、すっきりとした納めが可能です。

ご相談・お問合せは...



YKK AP株式会社 北海道統括支店 担当:三浦
TEL:011-662-4134 FAX:011-663-4174

アイ・ホームは、

自社
施工管理

市内有数
工事実績

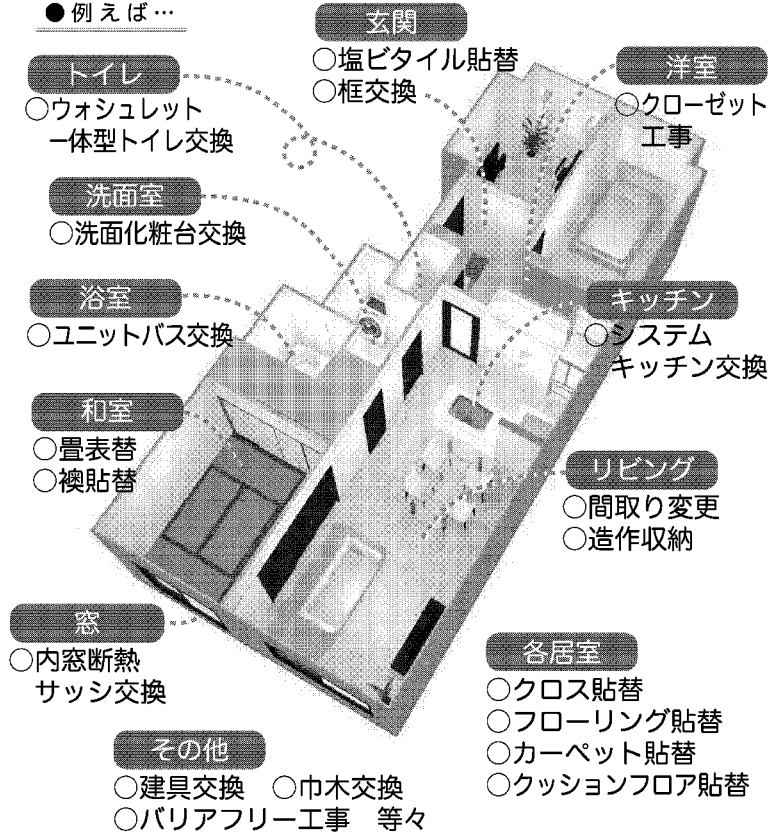
有資格者
多数在籍

一括
大量仕入

マンション専門のリフォーム会社です

制約が多く、高い専門性や技術、そして経験が求められるマンションリフォームに豊富な実績があります。

●例えば…

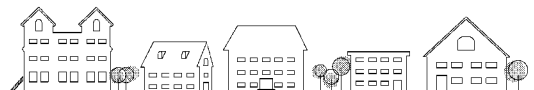


アイ・ホームの まごころサービス

見積 無料	スピード 対応	緊急工事、 小工事OK
近隣 挨拶	安心養生 システム	完了工事 検査
責任 施工	不満工事 やり替え	最大5年間 保証
完全アフター メンテ	リフォーム ローンOK	他社クレーム 工事引受け

＜お気軽にご相談下さい＞
結露の悩み/収納が少ない/設備の故障/
段差が気になる/水漏れ/クロスの汚れ/
手すり設置/すきま風/お風呂がせまい/
水廻りの掃除が大変/扉が閉まらない 等々…

不動産売買もお任せ下さい



不動産売買、管理、投資に必要なリフォームを一元化することで連携の取れた細かい対応とともに、大幅なコストダウンが実現可能となりました。

- Point 1** リフォーム工事費用立替制度
- Point 2** 自社施工格安リフォーム工事
- Point 3** 充実の買取制度

マンションリフォームのプロフェッショナル
アイ・ホーム北海道 株式会社
本社 / 札幌市白石区本通13丁目北3番18号 TEL(011)868-5055

FREEDIAL
0120-406-835
URL <http://www.aihome-hk.com>
一般建設業 北海道知事許可(特-22)石第18856号 / 二級建築士事務所 北海道知事登録(石)第4172号 / 宅地建物取引業 北海道知事 石特(2)第7249号 / (社)北海道宅地建物取引業協会会員 / (社)全国宅地建物取引業保証協会会員

- 事業内容**
- マンションリフォーム
 - 一般住宅及び店舗リフォーム
 - 介護リフォーム
 - 設計及びインテリアプランニング
 - 住宅・アパート・店舗新築及び設計施工監理(不動産部)
 - マンション・住宅・宅地の売買、仲介、管理、調査、買替相談(不動産部)
 - 火災保険代理業務
 - 盗聴・盗撮調査業務(関連会社)
 - [関連会社] 有限会社アイワーク、アイ・ホーム工房

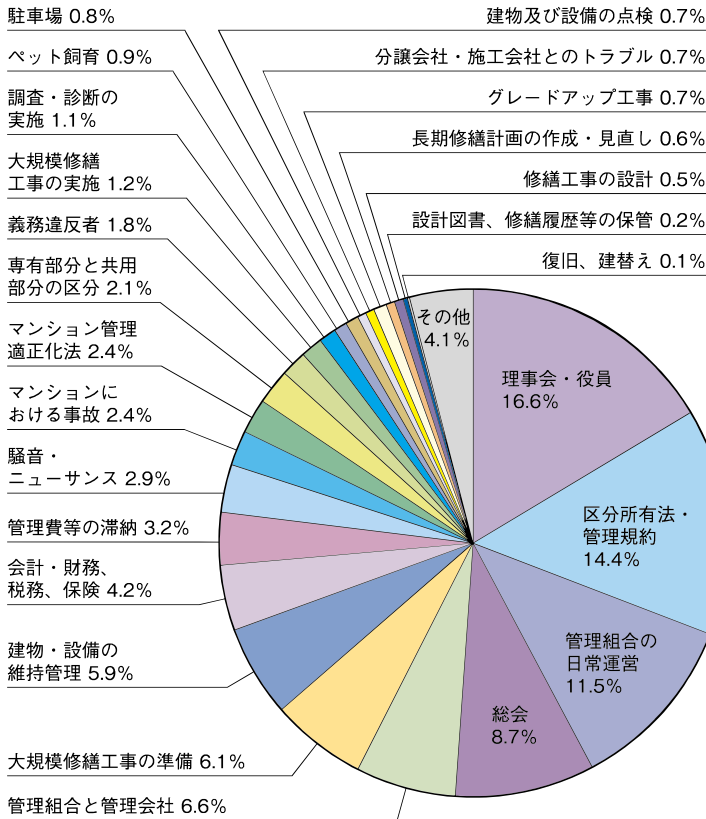
窓口相談 (平成23年4月~12月) 1,190件 相談員無料派遣事業 27組合

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、電話及び面接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、平成23年4月から12月までの実績は1,190件となっております、昨年を上回っております。

す。更に相談員を無料で管理組合に派遣する事業は27組合となっております。

相談内容は別表のとおりとなっておりますが、昨年同様「理事会・役員」が174件とトップを占め、以下「区分所有法・管理規約」「管理組合の日常運営」「総会」の順となっております。

相談内容分析 (2011年4月~12月)



相談件数一覧

1,190件

理事会・役員	197
区分所有法・管理規約	171
管理組合の日常運営	137
総会	104
管理組合と管理会社	78
大規模修繕工事の準備	72
建物・設備の維持管理	70
会計・財務、税務、保険	50
管理費等の滞納	38
騒音・ニューサンス	35
マンションにおける事故	28
マンション管理適正化法	28
専有部分と共用部分の区分	25
義務違反者	21
大規模修繕工事の実施	14
調査・診断の実施	13
ペット飼育	11
駐車場	9
建物及び設備の点検	8
分譲会社・施工会社とのトラブル	8
グレードアップ工事	8
長期修繕計画の作成・見直し	7
修繕工事の設計	6
設計図書、修繕履歴等の保管	2
復旧、建替え	1
その他	49

●一般相談員

馬場 将史 (マンション管理士)
 祝田 義男 (//)
 辻 信男 (//)

●技術相談員

中田 繁一 (一級建築士) 伊藤 信夫 (一級建築士)
 野口 正一 (//) 石倉 由男 (//)
 廣瀬 茂樹 (//) 間口 和博 (//)

■編集後記

立春も過ぎ、冬の一大イベントの雪まつりも終わり、春のいぶきが近づいてくる今日この頃ですが、昨年3月11日発生した東日本大震災から早や1年が経とうとしております。改めて犠牲になられた皆様のご冥福をお祈りし、今なお多くの困難の中で生活されている被災者の皆様のご苦労に思いをはせたいと思います。今回の大震災で多くのマンションが被害を受けましたがいち早く復旧復興の道筋を示したのは住民同士の「絆」が強かったマンションでした。あらためてコミュニティの役割の重要性が再確認されております。

全国のマンションは570万戸に達し、しかも築30年以上が100万戸以上といわれております。マンションの「二つの老い」建物の老朽化と居住者の高齢化が課題となっており、いかにしてマンションの長寿命化を図り「安心・安全」で暮らすためには居住者の皆様がマンション管理に関心を持ち協力し合うことが肝要と思われまます。

マンション連合会だより (第88号 春季号)

発行責任者 会長 瀬野尾 嘉明
 編集責任者 専務理事 平野 恵一

発行 (社)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
 TEL (011)232-2381 FAX (011)232-3721