

# 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



## 窓改修工事を終えたサーム朝里マンション (小樽市)

- 設計/施工：株式会社トータル・ユニット
- サッシメーカー：YKKAP株式会社
- 硝子メーカー：日本板硝子北海道 株式会社

## [もくじ]

- ・外窓改修工事の実施  
～人にやさしい住環境を目指して～ ……2
- ・東日本大震災に遭われた仙台を訪ねて ……5
- ・マンション管理に地域社会の「コミュニティ」は共通の目的 ……6
- ・絶えない管理員・役員の着服・横領問題  
……………7
- ・ベランダ喫煙で5万円の支払いを命じられた  
……………8
- ・相談室だより……………12

# 外窓改修工事の実施

## ～人にやさしい住環境を目指して～

サーム朝里管理組合 理事長 藤田 信市



### ●マンションの概要

所在地：小樽市朝里2丁目3番地  
竣工：昭和63年12月（築24年目）  
総戸数：60戸  
構造：RC5階建

### ●工事の概要

外窓改修工事、その他（仮設足場に伴う 塗装、鋼製建具、換気口の修繕）

#### \*\*修繕部位\*\*

沿岸北側面：専有部洋間 階段室 屋上 ELV機械室 オイルポンプ室 プロパン庫

#### \*\*主要工事\*\*

外窓カバー工法「YKKAP製 EXIMA31 GRAF工法 低放射複層ガラス（Low-E）仕様」

- ・総費用 2,740万円（税別）
- ・契約者 株式会社トータル・ユニット
- ・施工 同上
- ・サッシ協力業者 YKKAP株式会社 札幌支店
- ・硝子協力業者 日本板硝子北海道 株式会社

### ●修繕工事の経緯

当マンションは小樽市朝里沿岸部に位置し、強い潮風を日常的に受ける厳しい地域性があります。

管理組合としては計画的な維持修繕工事を行ってきた事は言うまでもありません。

次期2回目の大規模修繕工事までには十分時間的ゆとりのあるマンションですが、1、2年ほど前から「コンクリート欠片の落下物」、「外窓周囲の塗装膨らみ」、「サッシ枠白華ヒビ割れ」等の状況を目視、或いは耳にするようになり、半信半疑のまま地元業者へ相談を持ちかけました。

外窓の腐食が主な原因と間もなく判明し、修理方法について多方面から見積りを入手して参りました。専門的なアドバイスを聞く上で、(社)北海道マンション管理組合連合会の小樽支部セミナーで出会った「(株)トータル・ユニットさん（サッシ専門）」へ依頼し【調査診断と報告書、修繕要領と費用等】を提出して頂く事にいたしました。

結果は全て既存サッシ修復を断念し「外窓カバー工

法」の選択が最良という共通見解に至りました。選択肢多き中で判断に困った我々は、一昨年この工法を採用した「サーム朝里ヶ丘」さんの意見を参考に実績のある窓硝子メーカー／施工業者に着目し、検討の結果、(社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員へお任せする事を決めました。サッシ枠修理は元より、さらに隙間風、網戸可動不良、結露といった問題も改善課題に加えて頂きましたが、快く引受け、専心取り組んでくれた賛助会員さんは大変心強い限りでした。

### ●調査診断と商品仕様

調査は管理組合理事立会いの下、業者と一緒に行いました。

海岸面窓枠は塩害の影響で「アルミ素材」が腐食し、重度の箇所では穴が空く兆候さえも見受けられました。ELV機械室やプロパン庫、オイルタンク室のスチール扉も等しく腐食が進んでいました。

窓枠周囲の塗装が膨らむ、コンクリートが欠けるといった状況を招いた原因が理解できました。

我々は、もっと正確な情報を得る為、アンケートを全世帯に配布し聞き取りを行い、1階～5階まで大きな差は無く同じ状態であることを確認し、緊急性を要する工事が必要と判断いたしました。

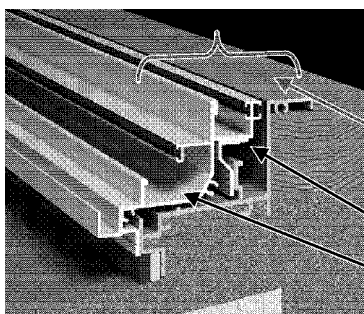
窓修繕方法は腐食部位の切除補修防水処理を施し、新しい窓を被せる要領で行う事とし、窓は「YKKAP製 EXIMA31 GRAF 防音タイプ」を、硝子は「低放射複層硝子」を採用しました。

アルミ主要部材は塗装被膜が沿岸地域に適合する仕様を選びました。

また、窓修繕面に限り仮設足場を設置する事になり、これに伴う他の修繕項目も同時に調査し報告書にまとめて頂くことを要請しました。将来、同一面で大きな修繕工事の実施を避けたい意図が有りました。

### ●住民説明会の実施

総会日に日程を合わせ住民説明会を実施しました。外窓工事は区分所有者が最も身近に触れ感じる事ができる場所だけに、十分な説明と理解が不可欠です。沢山の質疑応答が交わされ、当工事の関心の深さを改めて認識いたしました。



## EXIMA31 【GRAF工法】

既存敷居に新しい下レールを重ねて取り付けしても、平滑に納まり、段差がなく「すっきり」とした視界を実現します（集合住宅改善用の窓）。

既存枠  
新しい枠

●長期修繕計画の見直し

外窓の更新工事を長期修繕計画に組み込んでいる管理組合さんはそう多くはないでしょう。

長期修繕計画は概ね3～5年ごとに見直しが推奨されていますが、当組合もその時期に差し掛かり改めて建物を診断し優先工事と時期、費用を把握し、精度の高い計画を作成する大切さを感じます。

●工事を終えて

5月連休明けから対象全窓実測調査に着手約1週間、規定のサッシ製作期間を置いて6月末に足場を設置、取り替え作業は実質2週間程度で完成を迎え、7月末には足場解体が始まる短期工事でした。他にも部

分修繕をいくつか行い、もう海岸壁面に不安感は無くなりました。

窓の工事を終え、ささやかな「快適さ」を取り戻したような気が致します。一般的にマンション住人の高齢化が進む現代、当組合も例外ではありません。厳寒な小樽という土地に建つこのマンションだからこそ省エネを意識した、人に優しい暖かい環境作りに一層力を注ぐべきなのかも知れません。施工して頂いた㈱トータル・ユニットさんには大変お世話に成りました。

最後にサーム朝里の組合員及び管理組合の理事の皆様、ご協力頂き本当にありがとうございました。

# マンション管理組合の皆様へ!!

マンション管理組合専用

**定期預金**

このようなことでお悩みではありませんか?  
・将来の修繕等に備えた資金管理を検討している。  
・少しでも安全で有利な運用がしたい。

スーパー定期・大口定期

店頭表示金利 **+0.1%**

お預入金額500万円以上から  
(お預入期間 1年、2年、3年、4年、5年)

マンション管理組合専用

**リフォームローン**

(マンション共用部分リフォームローン)

年**1.80%** 年**2.00%** 年**2.20%**  
返済期間 1年～3年以内 返済期間 3年超5年以内 返済期間 5年超10年以内

全期間固定金利

他行(他社)からのお借換えも可

適用金利：平成25年2月1日現在

詳しくは、窓口にお尋ねください

この街と生きていく

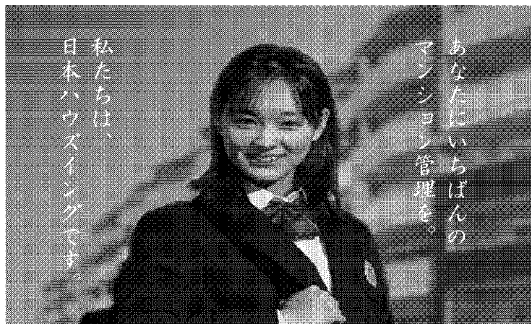
**北空知信用金庫 札幌支店**

札幌市中央区大通西11丁目4番地 大通藤井ビル2階

TEL 011-204-7711

市営地下鉄東西線西11丁目駅2番出口直通

<http://www.shinkin.co.jp/kitashin/>



日本ハウズイングは、管理組合様のニーズに合わせて管理業務をサポートします。

※会計業務に他の業務(①理事会・総会支援業務、②管理員業務、③清掃業務、④建物設備管理業務等)を管理組合様が必要とされる業務を選択して委託することも可能です。

全国 8,000 棟、375,000 戸の管理実績で得た管理経験とノウハウが私たちの財産です!

私たちのマンション管理の原点は「現場第一主義」にあります。常にお客様の要望に耳を傾け、一つひとつ丁寧に応えていくことこそが、真の管理会社の使命です!

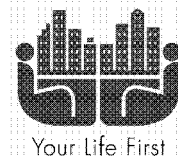


マンション管理業 国土交通大臣(3)第 030085 号

**日本ハウズイング株式会社 札幌支店**

〒060-0807 札幌市北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11階

【加盟団体】(社)高層住宅管理業協会会員 (社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員 他  
【北海道での管理実績エリア】札幌/旭川/函館/小樽/帯広/江別/北広島/千歳/恵庭/ニセコ



**ご相談は無料 →**  
お気軽にお問合わせください

お客様相談窓口(札幌支店)

**011-746-7611**

E-mail [sapporo2@housing.co.jp](mailto:sapporo2@housing.co.jp)

URL <http://www.housing.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)

**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

一家に1台で  
**停電時安心**

高輝度LED充電ライト  
**「EcoNic5」**

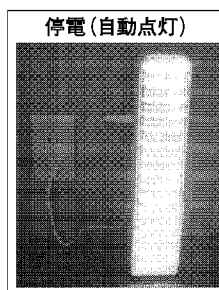
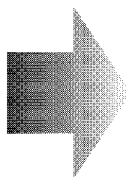
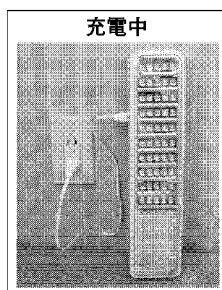


北海道ECOネットワーク  
<http://www.do-eco.net>

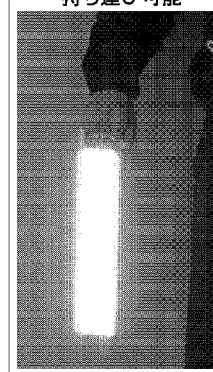
札幌市中央区南1条西7丁目18-4 南1西7北ビル4F  
TEL:011-211-5699 FAX:011-211-5698  
E-mail eco-net@juno.ocn.ne.jp

- ★ 停電時自動点灯
- ★ 約8~14時間点灯
- ★ 高輝度LED(蛍光灯20W相当の輝度)
- ★ 持ち運びも可能

1台 5,400円(税別)



持ち運び可能



安心安全なあなたの資産を守る建築設備士のプロ集団

マンションの給水・排水管更新は専門の建築設備士が計画  
設備更新設計の実績と建築設備士5人を保有する当社にお任せください。

〒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

ホームページ : <http://www.takagi-s.com> E-mail : [info@takagi-s.com](mailto:info@takagi-s.com)

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



# 東日本大震災に遭われた仙台を訪ねて

水島 能裕 道管連旭川支部長（第三美園マンション管理組合）

「訪ね先」東北マンション管理組合連合会（鎌田 坦会長）  
連合会154組合（仙台市マンション約1,300棟、東北全体で約2,200棟）

平成24年8月29日に訪ねて「知り学んだ」こと

この度の地震災害の被害調査と広報事業を、補助事業として、国から採択され827万円が交付された。ほかに5団体から同額が採択されている。更に宮城県マンション管理士会などの7団体から1478万円程度が交付された。

公的支援制度から義損金の支給として半壊以上で1世帯100万円支給、さらに生活支援金として、大規模半壊以上で1世帯100万円が支給された。

問題はその支給金はあくまで、居住している個人にでるもので、管理組合にそのお金がまわってこないケースがあるとのこと。

もう一つの問題点は管理組合は全く対象とされてない点で、個々の居住者の理解を得てお金を集めるしかない。

そして、災害救助法で、共用部修繕の助成が1戸当たり52万円の上限が出た。この助成金は、管理組合全員の委任状を取り、一括申請を行ったケースもあった。

事故がおこったら、建物の損傷については、日時を記録し、多くの写真を撮っておくことが大事。保険会社の査定に証拠写真がなくてはならない。

災害を受けて、日頃から気をつけておかなければならないこと。

1. 全戸の名前が玄関に表示されていない。名簿がしっかりしていないマンションは災害時は大変。
2. ラジオが役に立つ（テレビは停電で使えない）。発電機は大変役に立つ（携帯電話の充電などに）。
3. トイレは、水くい虫であることから、お風呂の貯め水が助かった。
4. 水は40日使えなかったが、1ヶ所の給水場をつくり応急テントを張り、井戸端会議所となり、コミュニティの場ともなった。
5. マンション住民は、避難所に入れてくれなかった。そのため食料の配給もなく、食料のかき集めに苦労した。
6. 今回の地震で痛感したのは、今の行政のシステムでは、管理組合に対しては何もしてくれないということ。あくまで住民個人に対する手当だけ。
7. 幸いだったのは、今回の地震で、マンション内で亡くなった人はいなかった。

住民の意識が高まってきたのが良かった。

仙台市の東北マンション管理組合連合会が調査した172組合（罹災照明発行）では、

全壊15棟（8.7%）大規模半壊17棟（9.9%）半壊44棟（25.6%）

一部損壊80棟（46.5%）損傷なし16棟（9.3%）と発表されている。

# マンション管理に地域社会の「コミュニティ」は共通の目的

現在国土交通省では標準管理規約の「コミュニティ」形成に関する規定の見直しの検討がはじまった。「コミュニティ」の目的とは、共通の意識をもった地域社会のことで、管理組合運営の活動にも多くの役割を果たしている。

マンションで人々が接しあい、クラブやサークル活動を通じ友人を増やし、自治会だけのコミュニティではなく、地域での催事や行事の場に管理組合が共有運営をしたり主催したり、広報活動、回覧板、地域の総会、居住者が集まり周りの清掃活動等で人と人との結びががついている、なのに最近、自治会と管理組合をハッキリ分けるべきだ、管理組合は「コミュニティ」活動に、お金を出したらいけない、「標準管理規約」から「コミュニティ」活動部分を除けなどと主張する人たちが出てきた。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会（谷垣千秋代表幹事）は11月28日「標準管理規約からコミュニティ条項を削除することに反対する声明」を幹事会で決定したとのが報道されている。

声明はマンション管理適正化法1条や標準管理規約1条で目的に掲げる「良好な住環境確保」の条文を指摘し「管理組合の役割を財産管理に一面化すると、条文の目的と整合しなくなる」と主張している。

NPO日住協でも、標準管理規約の業務から「コミュニティ形成」の部分を削除する一部の動きに強く反対する声明を発表したと報道されている。

「新たな管理ルールに関する検討会」で「第三者」に管理者をさせる方法を導入しようと検討してる。同検討会のなかで執拗に議論している動きに対応したもので、管理組合を利益追求目的の株式会社とみなすもので、マンションが居住者の生活の場であることを全く無視している。管理組合の基本的目的は、共用部分の管理であり、財産管理団体であることは間違いないことであるが、それを管理する財産は、区分所有者の毎日の生活の場そのものである。

マンションは、そこに居住し生活する共通の目的をもった人々の集まりで、地域社会、共同社会での「コミュニティ」である。

コミュニティに関わる活動は自治会の仕事で管理組合の仕事は区別すべきだとするのは全く間違っている。管理組合が、財産管理方針を決めるのには、区分所有者の合意が必要で合意形成のためには人間関係の構築が、決定的役割をはたすからだとしている。

賃貸で住み、区分所有者以外の人、規約や細則を守る義務は組合員と同じで、管理にとって無縁ではなく、管理組合にとっては必要要素である、そのような点からしても、管理組合の業務と自治会の活動とは、分けられない密接な関係にあるといえる。

こういった立場から、「新たな管理ルールに関する検討会」の意見に強く反対し、反対声明を出されました。

マンションコミュニティ研究会（廣田信子代表は「カード運動」）の調査（昨年9月～10月）の中でも45.7%がコミュニティ活動に盛んに関係しているとの結果が出てると発表されている。

# 絶えない管理員・役員の着服・横領問題

国土交通省関東地方整備局は昨年11月、マンション管理適正化法第81条に基づき、某管理会社を指示処分を行った。

処分理由などについては、管理員は複数におよぶ管理組合の財産着服によるものとされている。

被害に遭った管理組合の被害額は2000万円弱とされ、管理会社が全額弁済されている。管理員は、定期的な異動先マンションを受け持ち、管理組合の預金通帳・印鑑を保管していたことで、無断引き出しが可能で、架空の請求書を作成し理事長の押印を得て引き出しを繰り返していた。

この管理員は3年程前から、定年退職するまで気付かれず後任の担当者が、あるべき証票がない、として発覚され国交省に報告した。

刑事告訴で、懲役2年4月の実刑判決が下され確定されている。

「管理組合から印鑑の保管依頼を断れず」に保管していたとのことだが、理事長の監督怠慢から起こった事例である。

神奈川県伊勢佐木署は某管理組合元理事長を業務上横領の疑いで、昨年11月に逮捕した。

理由は、平成18年から平成19年7月頃迄に、元理事長は70回にわたり組合口座から修繕工事費の名目で計約3800万円を引き出した疑い。

委託管理会社が多額の預金が引き出されているのに気付き、管理組合が刑事告訴した。

同署は「会計監査事務所」と自称し理事長に立候補して理事長に就任していたと話していたと言う。

会計監査事務所は、登記を見ると差し押さえを受けて平成21年に競売で売却されている。他の理事長経験者たちによると、容疑者は10年ほど前から理事長だったという。

委託管理会社も次々と替わり、詳細な引継が行われず、当時の経緯や正確な着服金額は分からないのだそうだ。

管理組合にとって、なんとも言いようのない迷惑理事長であったと思うが、やはり管理組合役員不足の一因なのではないでしょうか。

## エレベーター 国土交通省が発表

金沢市のホテルでの死亡事故があったシンドラエレベータ製のエレベーター同型の84台を緊急点検した結果、群馬、埼玉、東京の3都県の6台でブレーキに異常が見つかったと発表した。人的被害はなく、全台とも改善済み。道内の3台には異常はなかったが、全ての同社製エレベーターを今年3月までに点検し、事故機に似た構造の500台は昨年12月25日までに点検結果報告するよう求めている。

# ベランダ喫煙で5万円の支払いを命じられた

ベランダで吸うたばこの煙で体調が悪化したとして12月13日、損害賠償を求められていた裁判で、名古屋地裁は、「原告に精神的損害が生じた」と認定された。

マンション使用規程にもベランダでの喫煙を禁ずる規程はないけれど、「自己の所有建物内でも、いかなる行為も許されるというのみではなく、行為が第三者に著しく不利益を及ぼす場合には、制限が加えられるのはやむを得ない」とした。

この裁判は2011年に、70代女性の部屋の階下の60代男性に150万円の損害賠償を求めている。

階下の男性居住者は10年4月頃ごろから、ベランダでタバコを吸いはじめ、女性によると「たばこの煙が室内に入ってきてストレスを感じ、疱疹を発症した」さらに女性は喘息だったため、5月から、喫煙を止めるよう再三要請していた。近隣の居住者からも苦情が出ていたという。

専有部分・専用使用部分での喫煙について「マンションの他の居住者に与える不利益の限度によっては制限すべき場合がありうる」と言及、他の居住者に著しい不利益を与えていることを知りながら喫煙行為を防止する措置をとらない場合には、「喫煙が不法行為を構成することがあり得る」と判断したとも述べられている。

管理組合も掲示板などで、注意喚起をしていたが、喫煙を続けていた行為は、「女性に対する不法行為にあたる」と認定した。

損害額については、不法行為に認定されたベランダでの喫煙期間が約4ヶ月で、自室の喫煙でも開口部や換気扇などからの煙を完全に防止することはできず。

「マンションに居住しているという特殊性から、原告も近隣のタバコの煙が流入することについて、ある程度は受認すべき義務がある」として、5万円が相当とした。

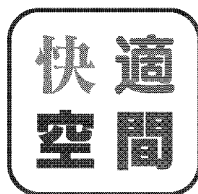
女性の症状については「ベランダでの喫煙だけで生じたものだけとは認められない」とも判断された。

社会では喫煙の権利は認められているが、他人に著しい不利益を及ぼしてはいけないと言っている判決だった。

平成24年10月24日北海道公益認定審議会認定

平成25年4月1日より

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会



総合ビル管理

## 快適な暮らしをサポートします

弊社は今年創業39年を迎えました。  
地域に根ざした、小回りのきく、きめ細やかな管理業務をめざします。  
分譲マンションの管理は弊社にご用命ください。



管理業登録 国土交通大臣 (3)第010304号

**株式会社 サビスコ**

SAPPORO BUILDING SERVICE CO.,LTD.

〒060-0042

札幌市中央区大通西4丁目1番地 新大通ビル5階

電話 011-221-4836

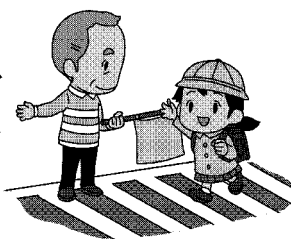
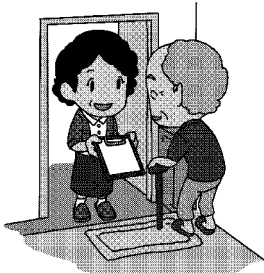
FAX 011-231-4782



参加しませんか？

# 町内会 自治会

あなたの加入で住みよいまちに



快適なまちを目指し、地域の人たちが様々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？



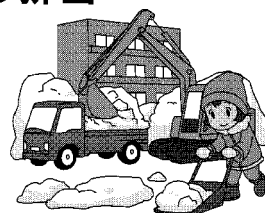
## 防犯パトロール、 交通安全、災害対策

登下校時の見回りや、  
災害対策訓練の  
実施など。



## 生活道路の排雪

札幌市とともに  
一部の道路の  
排雪に協力を  
しています。



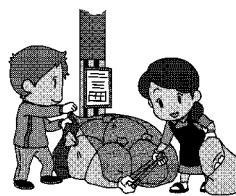
## 高齢者の見守り、交流

一人暮らしの  
お年寄りの見守りや、  
伝統的な昔遊びを  
伝える子どもたちとの  
交流会など



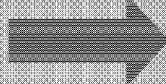
## 環境美化・清掃活動

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。

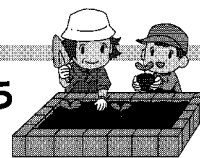


まちづくりは…みなさんの参加・協力が必要です！

- 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、または町内会・自治会に参加したい方は、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

※町内会・自治会検索



[企画] 札幌市市民まちづくり局 市民自治推進課 tel.211-2253

# 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

— 《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

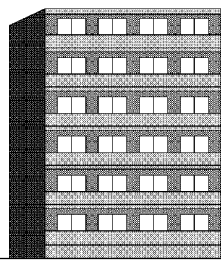
\*\*\* マンション総合管理・ビル設備点検管理・ビル内清掃  
ビル環境衛生管理・駐車場管理\*\*\*

(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

## 連結送水管及びホースの耐圧試験は田井へ



ご存知ですか?

※消防法の定めにより連結送水管及びホースは  
設置後10年、その後3年ごとに耐圧試験を  
実施するよう、規定されています。

**田井自動車工業株式会社**

〒007-0885 札幌市東区北丘5条4丁目3番1号

担当：藤塚 稲沢 工藤

TEL.011-783-2550 FAX.011-783-2252

### 耐圧試験実施時の重要事項

- ・送水管内の腐蝕防止のため、濁り水がなくなるまでクリーニングを行うこと。
- ・耐圧試験終了後、送水管内の水を完全に排水すること。  
※関係者(管理業者及び管理人等)は、その状況を確認(手抜き等防止)のため必ず立会うこと。
- ・ホースを更新する前に耐圧試験を行うこと。(2~3本実施してから判断)  
相談に応じます。

特記 道内であればどこへでも出向します。

## ・管理組合向け マンション総合保険 ・ 居住の火災保険

東京海上日動 代理店

株式会社 保険BANK

担当： 柘植 紘樹

保険Bank ~ 未来へのあんしんをあなたに ~

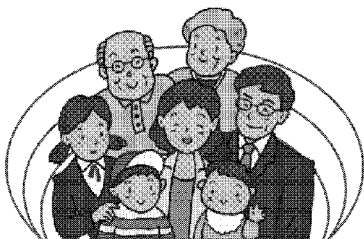
TEL 011-233-3810

FAX 011-826-6016

メール : h.tsuge@k9.dion.ne.jp

札幌市中央区北3条東7丁目363 創匡ビル3F

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1026番地

電話 0166-22-4020

FAX 0166-22-5218

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

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

**Re FINE**  
SYSTEM

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

1 調査・診断

2 改修設計

3 改修工事

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



**フクタカ工業株式会社**

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 高嶺ビル  
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

# 相談室だより

H25 春



## ■■■「理事会を考える」■■■

理事会は規約上の機関であり、複数の理事から構成されています。管理組合において総会は最高意思決定機関ですが、その意思決定を下に、理事長が執行することになり、その執行にあたっての具体的な意思決定を行う機関が理事会です。しかし現状は、それだけにとどまらず、管理組合の基本的な運営方針を検討策定する機関であり、管理組合の要なのです。つまり、理事会が主体的に動かなければ管理組合は機能しなくなるのです。

### 1. 被選任資格

理事は一般的には「現に当マンションに居住する組合員」と制限をしていましたが、昨年の標準管理規約の改正では、居住の有無に関係なく「組合員」であればよいとされたのです。しかし、現状は特に築年数を重ねた管理組合では、なり手不足が顕著であり、とてもこの程度の拡大では効果は小さく、更なる拡大として「居住する組合員の同居する配偶者や親族」と対象者を広げる傾向にあります。それでも益々深度化する組合員の高齢化には対応できないのが現状です。

### 2. 理事の員数

員数はおおむね10戸～15戸に1人とされていますが、20戸～30戸の組合でも3名、数百戸の大型マンションでも20名程度が目安としています。最近では○名から○名と下限と上限を決め、その年度ごとに、その範囲で員数を可変することができる規約に変更している例が散見され、これも一つの方法です。そもそも、理事のなり手がいないと言いながら、無理矢理定員確保のために員数合せをしているようでは、正常な組合運営ができるはずもありません。確保できる員数を定員とするように見直しも必要なのです。標準管理規約にとらわれず、自らのマンションに適した対応をすべきなのです。

### 3. 業務内容を知る

理事会では議長である理事長の独演会となる場合が多々見られます。その原因は理事長自身にあるのか、又は理事諸氏が全く意欲もなにもなく単に義務感だけで出席して全く発言をしないからなのか等様々です。結局それは各理事のそれぞれが何をすべきなのか、そもそも管理組合の業務の内容が知り得ていないことが、積極的に係われない主な要因と考えられます。しかし、それはやる気・

意欲で解消できるはずですが、知識は後からついてきます。理事や監事に就任したら、まずは管理規約に目を通すことで管理組合のやるべきことが見えてきます。なお、一部委託を含めると約9割の管理組合が管理会社と委託契約を締結していますから、委託契約書（仕様書を含む）に目を通すことも必要になり、そこで管理組合業務の何をどの様な条件で管理会社に委託しているのか、改めて確認できることになるのです。

### 4. 事業計画等を一覧表にする

管理組合運営は理事長を中心に理事が事業計画にそって進めることとなります。その年の事業計画等の日程を一覧表に表すことにより、誰しもが見て解る組合運営にすることができます。「各種法定検査等」「小修繕等の箇所や時期」「イベントの日程」「理事会・総会の日程」等これを見ただけでも1年が見えるのです。管理費等の出納は毎月の管理会社の報告を受けて、滞納があれば早速その旨の対処ができるはずですが、なお、これらの履行やその確認をするためにも分担制・担当制が有効になります。

### 5. 分担・担当制は優しさが支え

理事長はまとめ役に徹し、それぞれの理事が何れかの部署に所属して、活気のある運営をしている組合があります。そこには一つのキーワードとして、担当部署の責任者が全員リタイア組なのです。滞納担当部署が未収金解消に朗報をもたらせば、他の部署が刺激を受けて更に成果を出すという相乗効果が現れ、益々の活性化に繋がっているのです。なお、頑張る理事へ総会決議を経て、若干のお金を謝礼として支払っていることも有効に作用していると考えられます。なお、仮に失敗があってもそれを声高に非難しないという、寛容さと気遣いの気持ちを心根の優しさが支えているのです。管理組合の運営は強い意欲と若干の知識、そして人としての優しさを備えていれば可能であることをこの管理組合が示しています。 ※運営上で疑問等があれば「道マンション連合会」をご利用することをお勧めします。

(社)北海道マンション管理組合連合会  
相談員 祝田 義男



## ■■■「総 会」■■■

マンションの管理に関することは、総会で決定するのが原則であり、この総会は、最高意志決定機関と位置づけられ、適正に決定した総会決議事項は、遵守・実行しなければなりません。

しかしながら、相談の中には、以下のような総会決定を軽視していると思える内容が少なくありません。

- 総会議案を何とか否決としたいがその方法は？
- 総会決定事項に納得できず、組合運営に協力できない。
- このような議案提案は、理事会に疑念を持つ。
- 総会で決定事項を新たな理事会で見直し、実施しないと決定した。 等々

上記相談から、その原因の一つとして、総会開催通知に会議内容として、「議題」のみであったり、「議案」の内容に説明不足があったり、議案提案者である理事会役員が説明できないといったことがあげられ、また、欠席者の多くが提出する委任状の取り扱いがトラブル要因となっています。

- 「議題」とは、「討議ないし決議する項目」（例えば、「共用玄関の改修の件」等）
- 「議案」とは、「決議内容」（例えば、「改修項目、施工業者、費用」等）

総会での決定は、マンションの最高意思であり、「重たいもの」であるために、総会のあり方を考えると組合員の議決権行使は、組合員の賛否の意志が総会に直接反映されることが肝要であり、そのために、総会招集者である理事会は、特別決議事項以外の普通決議事項においても、組合員が議決権の行使にあたって、賛否の判断ができるように「議案」の内容にわかりやすい説明を示す必要があり、また、総会を欠席する組合員も賛否を他の者にゆだねる委任状（白紙委任状）を提出するのではなく、自らの意志決定を表明することができる議決権行使書を利用することが望ましく、必要です。

（法令上、普通決議事項は、招集通知に「議題」を示すことで足りませんが、やはり「議案」は必要であり、スムーズな総会運営を行っているマンションでは十分な説明のある「議案」が示されています。）

皆さんのマンションの総会議案は、どのような内容でしょうか？

「議案」としては、「議題」に関する目的、必要性、費用、効果等の説明であり、例えば、大規模修繕工事に関する「議案」としては、以下のような項目とその具体的な説明が必要になります。

- ①現状の劣化状況及び活動経過……本提案に至る経緯や検討事項等
- ②工事種目とその概要……工事種目・場所、工事内容、アフターケア（保証）等、（資料添付）
- ③工事施工会社……選定方法、選定理由等
- ④工事予算……同一工事仕様による見積り比較等、積立金の取り崩し、借入れ等
- ⑤工事期間（予定）……着工予定、工事時間等
- ⑥工事監理……設計監理方式を活用する場合、工事監理者名（一級建築士等）
- ⑦理事会及び修繕委員会への一任事項……やむを得ない場合の追加工事や費用支出の対応のため

（なお、上記をすべて総会の中で説明・討議することは時間的にも資料的にも大変であることから、総会前に「大規模修繕工事に関する説明会」を開催しているのが一般的であり、それを踏まえた議案の作成が必要です。）

今後の総会開催にあたっては、組合員が積極的に自ら意思表示をすることを促すために総会招集通知に、以下のような案内も必要と思います。

議決権の行使は、組合員の権利ですので、残念ながら、出席できない場合は、議決権行使書をご利用いただき、ご自身のご判断をお示しくくださいますようお願いいたします。

まもなく、多くのマンションでは、最高意志決定を行う定期総会の準備の時期となります。

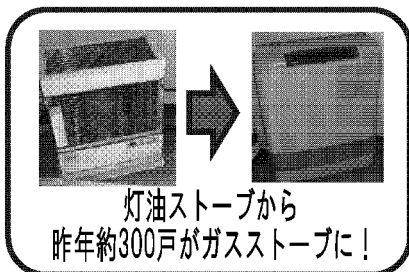
理事会は、提案する「議題」に対して、組合員が賛否の判断がしやすいように分かりやすい「議案」（特に、次期事業計画等）を作成して、組合員の意志が反映されるよう準備をお願いします。

そして、組合員等は、総会で適正に決定したことについては、マンションの合意事項として、遵守・協力・実行をお願いしたいと思います。

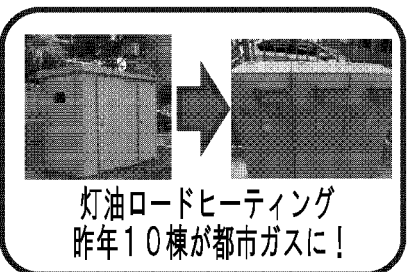
相談員 馬場 将史

# 灯油→都市ガスに切り替えるマンションますます増えてます!

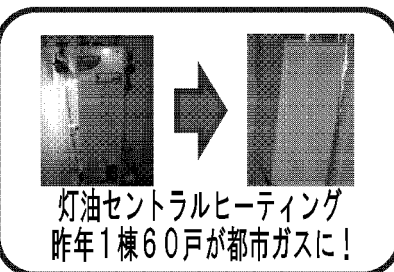
今から10数年前までは灯油が30～40円台でマンション設備も灯油暖房・灯油セントラルヒーティングなどが一般的でした。しかし今、灯油価格は1リットル100円にせまる勢い、一方都市ガスは10数年前から料金水準はほぼ変わりなく、**実際、試算をしますと光熱費は都市ガスのほうがお安くなるケースが多く、維持管理面含めた総合的判断から、灯油から都市ガスに切り替えるマンションが急増しています。**



灯油ストーブから  
昨年約300戸がガスストーブに!



灯油ロードヒーティング  
昨年10棟が都市ガスに!



灯油セントラルヒーティング  
昨年1棟60戸が都市ガスに!

環境にやさしく維持管理コストの低減にも貢献、マンション業界からも注目が集まっています。

**光熱費が高い、維持管理が大変とあきらめていませんか?  
経験豊富な担当がガスでお悩みを解決します。まずはご相談ください!**



北海道ガス株式会社 エリア開発部 担当 島谷・佐藤(和)まで

札幌市白石区中央1条2丁目1-50 通話料無料



0120-008-522

受付時間9:00~17:00 (土・日・祭日もお受けいたします)

# 節電<sup>単</sup>と結露<sup>水滴</sup> 窓ガラスで解決。



イヤな結露と、高いエアコン代にさようなら。  
ガラスの取り替えも、あっという間に終わります。

結露は、ほんとにイヤなもの。お掃除は大変だし、気分もどんより。真空ガラススペーシアは、1枚ガラスの約4倍の新熱性能で、結露をしっかりとおさえます。しかもエアコン代を約35%もカットできるから、節電もばっちり。お使いのサッシもそのまま使って、取り替え簡単な窓ガラスです。



真空ガラス **スペーシア**



日本板硝子北海道株式会社

<http://shinku-glass.jp/>

〒061-1274 北広島市大曲工業団地3丁目6番3号 Tel 011-370-3600 Fax 011-376-4300

アイ・ホームは、

自社  
施工管理

市内有数  
工事実績

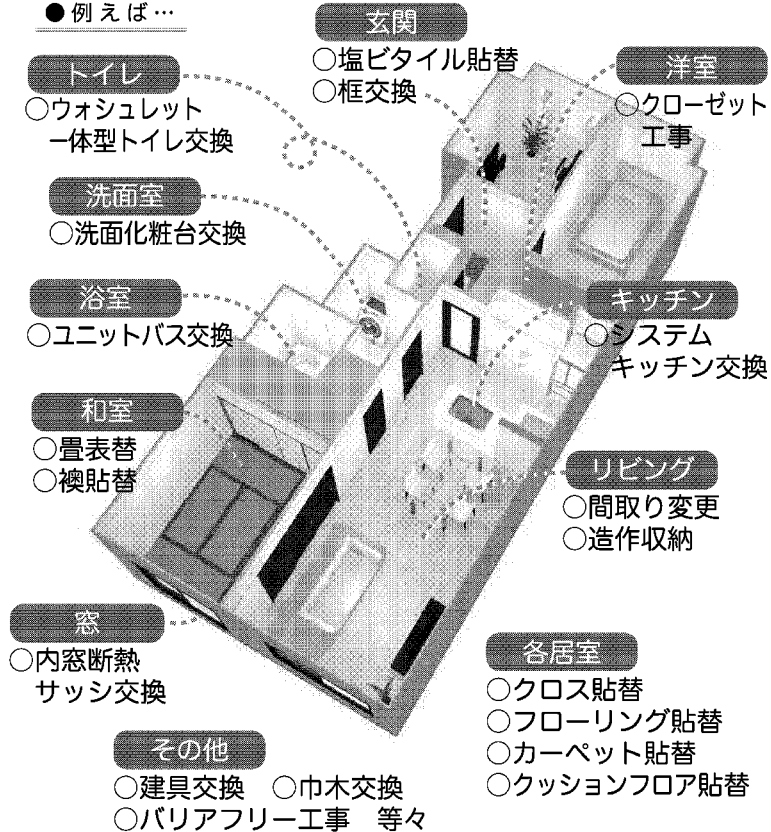
有資格者  
多数在籍

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…

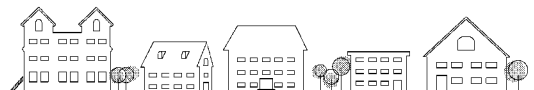


## アイ・ホームの まごころサービス

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

## 札幌信用金庫からのお知らせ

# マンション管理組合専用リフォームローン

- マンション共用部分の改修工事資金等をマンション管理組合法人様もしくは、法人格の無いマンション管理組合様にご融資いたします。
  - ◆ 外壁・屋内壁塗装 ◆ 屋上防水 ◆ 鉄部塗装 ◆ 給排水管取替
  - ◆ 耐震改修 ◆ 駐車場増設 ◆ 集会室建設 ◆ 同種資金の借り換え等
- 担保不要、保証人不要、保証料不要にてご利用いただけます。
- 適用金利 (平成25年1月15日現在)

借入期間3年以内	借入期間5年以内	借入期間10年以内	借入期間15年以内
年1.85%~	年1.95%~	年2.15%~	年2.60%~

※上記金利は固定金利です。

※審査結果によっては、ご希望に添えない場合がございますのでご了承ください。

※詳細については、お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ  
ご相談は

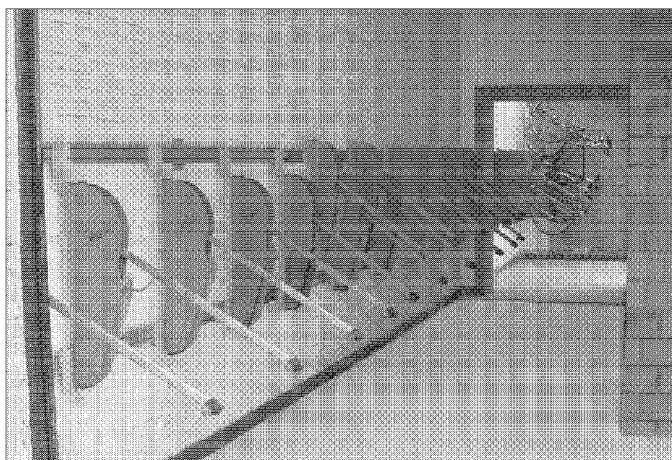
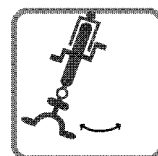
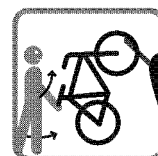
札幌信用金庫 営業プラザぽぷら店へ

営業時間：平日午前9時～午後5時 TEL (011)241-2145 FAX (011) 241-2200

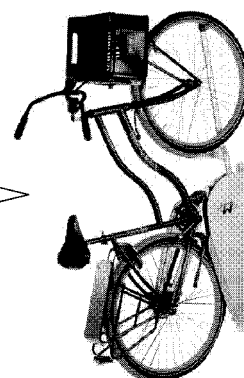


## 省スペース壁面駐輪ラック ウィリーリフト

自転車を垂直に吊るして収納  
ガスシリンダー内蔵で自転車の持上げが簡単  
デッドスペースを有効活用



- ・ 電動自転車に対応  
(24kgまたは35kgまで)
- ・ 床掃除が簡単
- ・ 自転車同士の接触が少ない
- ・ 壁を軸に左右に動かすことができ出し入れしやすい



- 自動ドア・ステンレスサッシの販売・施工
- 駐輪ラックの販売・施工

寺岡ファシリティーズ株式会社 札幌支店

札幌市中央区大通東3丁目4番地3

24時間365日のアフターサービスで安心・安全

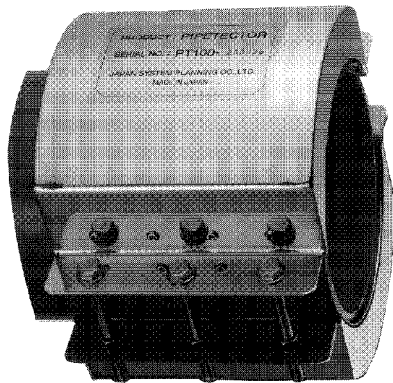
TEL 011-231-4568 FAX 011-251-2159



赤錆防止・給水管防錆装置 業界唯一 国土交通省・技術登録製品  
新技術活用システム「NETIS」登録

# NMR パイプテクター

(販売元 株式会社ライトストック・北海道マンション管理組合連合会賛助会員)  
(製造元 日本システム企画株式会社)



**特長** 大幅コスト削減を実現します!  
→修繕計画の見直しにつながります!

- ・給水管取替えに比べ、費用は 1/5~1/20 程度と大幅に削減出来ます。
- ・配管寿命を建物寿命まで長期延命が可能です。(建物を建替えるまで配管の更新は不要となります)
- ・責任の返金保証 (当初の効果目標を達成しなかった場合全額返金致します)

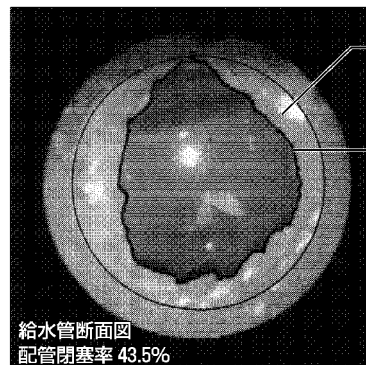
実績が示す、信頼と安心! 全国 3,000 棟以上(マンション 2,200 棟以上)道内 200 棟以上の導入実績

(2012年11月現在)

## 配管は大丈夫ですか?

マン管連加入マンション様限定

「給水管劣化診断」・内視鏡調査  
無料キャンペーン実施中!



給水管断面図  
配管閉塞率 43.5%

劣化診断  
(内視鏡調査)

～まずは下記までご連絡下さい～

劣化診断のお申し込みは

**株式会社ライトストック**

〒060-0061 札幌市中央区南1条西5丁目17-2  
プレジデント松井ビル100 7F

TEL 011-211-1819 (環境事業部直通)  
FAX 011-207-8009

担当 佐々木・山口

### ◆製造元日本システム企画株式会社の社会貢献活動の取り組み

代表取締役社長 熊野活行氏(日本・ミャンマー友好交流協会会長)は、2012年10月ミャンマー連邦共和国、ヤンゴン市に在るアウンザブ・タウヤ寺院に対し、私財を投げ打ち、300体の文化的価値が高い仏像を寄贈致しました。ミャンマー国内では非常に高い評価と驚きで歓迎されました。



株式会社松井ビルグループ  
(本社・札幌)

MATSUI BUILDING

株式会社松井ビル・株式会社マネッジパートナー・株式会社ライトストックは、皆様に支えられ、積み重ねてきた実績と信頼で創立40周年を迎えます。

松井ビルグループは、マンション、ビル等の建物管理のスペシャリスト・専門家集団でございます。これからも、皆様と時代のニーズにお応えする企業として在り続けます。

(不動産賃貸・管理事業・不動産流通事業・賃貸ビル・マンション開発事業・保険代理業務・環境事業等)

# 窓で、節電。

冬の光熱費を減らすのは、窓です。

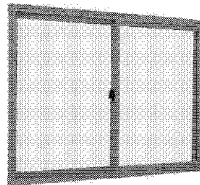
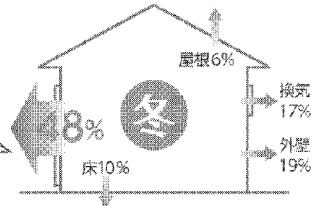
だからオススメ！  
YKKAPのエコ内窓 プラマードU



窓は住まいの中で一番熱の出入りの大きい場所。だから、窓の断熱対策が重要なのです！

### 【冬に流出する熱の割合】

冬の住まいから流出する熱の約50%は窓などの「開口部」から！



### プラマードUの

熱伝導率はアルミの約  $\frac{1}{1,000}$ !

熱伝導率が低く外気の寒暖にもお部屋の快適さを左右されにくくなります。

**POINT 1 省エネ** **POINT 2 快適** **POINT 3 安心** **POINT 4 どこでも**

- 遮熱・断熱**  
断熱対策に。
- 結露抑制・防音**  
高い遮音性・結露の低減で、やすらぎの時間を。
- 防犯配慮**  
窓を二重にして防犯対策。
- 戸建・マンションにも**  
お部屋専用プラマードUで快適なバスタイムを。

### ■ アルミサッシ+プラマードU ガラス別冷暖房費比較 (ファンヒーター使用の場合)

	単板ガラス	複層ガラス	Low-E 複層ガラス(断熱タイプ)
OD: 単板型	1,954 (kcal/時)	1,706 (kcal/時)	1,604 (kcal/時)
冷暖房費	94,645円	83,247円	77,734円

小さな修理から  
お住まい全般に関わるリフォームまで  
お気軽にご相談ください。

## TOTO北海道販売株式会社

リフォーム部門 リモデル北斗

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

本社 札幌市中央区北1条東10-15-46

- ◆リフォームローンOK!
- ◆介護保険・札幌市補助金制度対応!
- ◆安心のTOTOグループ会社!
- ◆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
- ◆YKKAP MADOSHOP 札幌1条通店

お問合わせ

**TEL 011-221-0128**

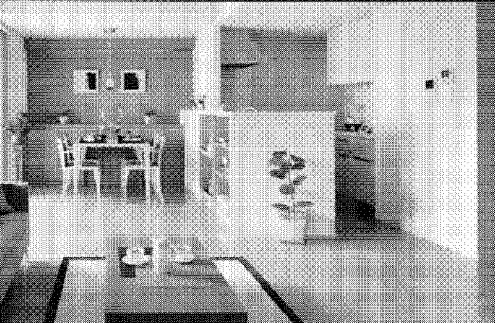
担当: 田村・北田

# ミサワホームイングはリフォーム専門会社です。

工法・メーカー問わず、お気軽にお問い合わせください

適切なメンテナンスやパーツ交換で  
住まいを長持ちさせます。  
お住まいの不備・不満の大小問わず、  
お気軽にご相談ください。

マンションリフォーム



## リフォーム全般

細かい所から まるごとスケルトンリフォームまで

### 居室

あまり使わない和室を取り払い、  
リビング続きの広々とした空間  
にしたい。

### 水まわり

使いやすく機能的な最新のシス  
テムキッチンに取り替えたい。

### 床フローリング貼替

### 内窓断熱樹脂サッシ取付

### 収納

もともとある収納が足りないのでス  
ペースを広げたい。統一感のあ  
る造作家具で収納を充実したい。

### まるごとマンションリフォーム

使っていない部屋を有効に活用  
したい。バリアフリー対応の間  
取りに変えたい。

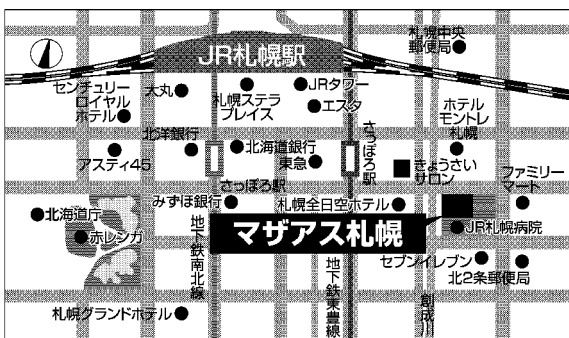
### 便器ウォシュレット交換

### 台所システムキッチン交換

介護施設の直営実績20年。ミサワホームグループだからつくれた、要介護者のための新しい「住まい」です。

介護が必要な高齢者に、安心の「住まい」を。  
サービス付き高齢者向け住宅 **マザアス札幌** 4階フロア(賃貸18戸)

要介護者向け賃貸住宅×24時間巡回型介護・看護サービス併設 **入居者最終募集中!**



地下鉄東豊線「さっぽろ」駅徒歩2分 / 地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩6分

24 介護・看護24時間対応可  
要介護度の高い方もご利用できます。

¥ 入居一時金0円  
ご入居時の高額な負担が不要です。

月々家賃方式 ご利用料金 下記の①～③の合計額が月額利用料となります。

①家賃	90,000円
②管理費	30,000円
③生活支援サービス費	40,000円
月額合計	160,000円

## 戸建て・マンション・土地 売却物件募集中!

お問い合わせは

住まいを通じて生涯のおつきあい

**MISAWA** **ミサワホームイング北海道** ☎0120-14-3308

〒003-0027 札幌市白石区本通21丁目北1-35 TEL 011-846-0140

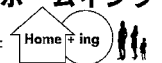
●受付時間 / 9:00~17:30 ●定休日 / 毎週水曜日、祝日、第2・第3火曜日、第1日曜日

FAX. 011-846-0144

みさわナビ (検索) <http://hokkaido.misawa.co.jp>

リフォームするなら  
ミサワホームイング

社社の住まいは  
もちろん  
いろいろな工法に  
対応が可能です。



# 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。



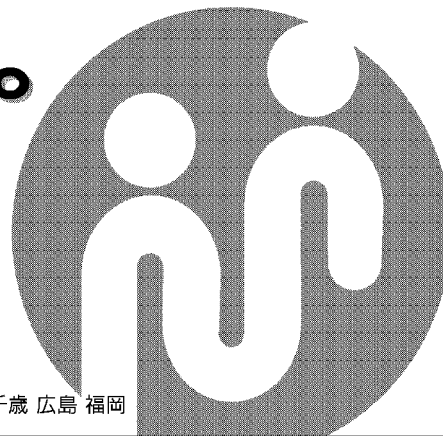
エムエムエス  
マンションマネージメントサービス株式会社

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

HP:<http://www.mms-jp.net> E-mail:[management@mms.po-jp.com](mailto: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 秋田 新潟 事業所/帯広 北見 江別 岩見沢 千歳 広島 福岡



## 窓際が寒～い、ガラスが結露する、など お住まいでお困りの方はお気軽に 当社迄お問い合わせ下さい

### セントラル硝子北海道株式会社

本社：〒003-0023 札幌市白石区南郷通8丁目北2番25号 第3タヂカビル10F

電話 011-866-4963 FAX 011-866-4969

函館営業所：電話 0138-40-1360 FAX 0138-40-1240

旭川営業所：電話 0166-29-4560 FAX 0166-25-9320

URL：<http://www.cghokkaido.co.jp/>

## オゾンによる水道管殺菌洗浄工法

朝、水道水が白く濁る・洗濯物が黄ばむ!!  
そんな症状が出てお困りではありませんか?

※オゾンの酸化力で、ヌメリ・汚れを分解し水道管の延命に役立ちます。

※殺菌及び脱臭効果があります。

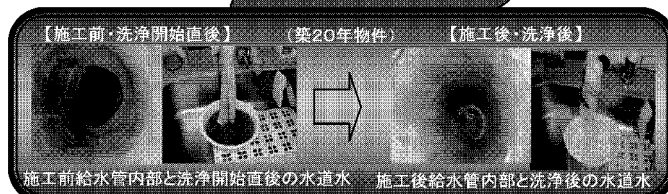
※低コストで工期が短く効果が即日確認できます。

水道管オゾン殺菌洗浄工事のほか

給排水管設備工事

各種オゾン機器販売も、おこなっておりますので  
お気軽にお問い合わせ下さい。

内視鏡検査  
お見積無料!!



### 株式会社アクアクリエート

〒004-0052札幌市厚別区厚別中央2条2丁目5-13

TEL 011-894-2587 FAX 011-375-6775

HP <http://www.aqua-create.co.jp>

#### ■編集後記

新しい年を迎えられ各管理組合・賛助会員の皆さまには益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。旧年中は、ひとかたならぬご支援、ご協力を賜り心より厚く御礼を申し上げます。

さて、昨年1月から国交省は「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」標準管理規約の改正をし第三者管理方式の導入の検討会後が今だ結論が公表されていない。

さらには、管理組規約の組合業務のコミュニティ活動を財産管理団体とし、活動の排除を検討されたり、現行の標準管理規約の逆行をどう解釈していくかが困難視されております。このような検討会に対し、全国マンション連合会を始め各関係団体は、各検討条項に反対の声明を国交省に提出したりして混迷しているところです。

自分たちのマンションは自分たちで解決出来る管理組合を組織することで、専門的な事は、必要な情報と助言を求め、住み良いマンションにするのは、居住者自身が考えていくことが不可欠の要件と思います。

結びに、今年4月1日付けで、当管理組合は社団法人から公益社団法人として発足いたします。社会的責任が重くなりますが、会員皆さまのご協力、ご支援を申し上げますと共に、会員お一人おひとり様の益々のご健勝をお祈り申し上げます。

マンション連合会だより (第90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 平川 登美雄

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