

# 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



## 大規模修繕工事中の「管理組合法人ノースタウンハウス」

- 設計監理 建物診断設計事業協同組合北海道支部（道マンション連合会 賛助会員）
- 施工管理 株式会社星塗装工業（道マンション連合会 賛助会員）

## 【も く じ】

- 「マンション新たな管理ルールに関する検討会」 3
- 北海道警察生活安全企画課より被害防止について…10
- 第65回 全管連代表者会議 …………… 4～5
- マンション管理基礎セミナー江別市民会館で開催 …11
- 道内建設業関連人手不足マンション改修繕工事に深刻…5
- 総会の進行要領 …………… 12～13
- 災害に大事なのは自主防災阪神・淡路大震災に携わった体験者が語る 6
- 孤立死と孤独死の定義 …………… 14
- 避難所地形図の地図記号をつくる 国土地理院 …7
- 講演事例より「孤独死について考える」…………16～17
- 地区協だより（西・手稲地区）…………… 9
- 相談件数一覧（平成25年8月～10月）……………20

リフォームするなら

TOTO  YKK 

2014年4月

# 消費税増税前

の今がチャンス!!

< 冬将軍が来る前に遮熱&断熱で快適生活! >

だからオススメ! TOTOのリモデルバス  
ひろがるWFほっカラリ床シリーズ



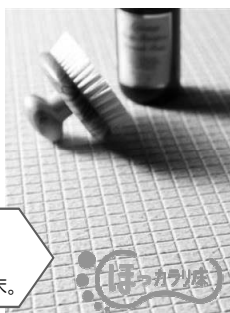
魔法Uん浴槽 x ほっカラリ床  
リビングでくつろぐように  
お風呂を楽しもう!

魔法Uん浴槽®



エコノミー&エコロジー  
まるで魔法びんのような  
二重断熱構造の浴槽。

ヒヤッとしない、  
曇のように気持ちいい。  
翌朝にはカラリと乾く床。



だからオススメ! YKKAPのエコ内窓  
プラマードU



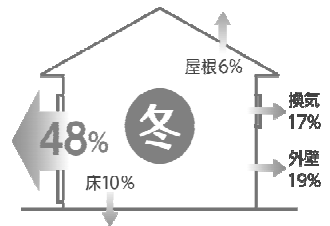
熱伝導率は  
アルミの約  $\frac{1}{1,000}$ !

60分  
スピード施工  
一窓あたり

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!



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 札幌北1条通店

お問い合わせ

# TEL 011-221-0128

担当: 田村・北田

昨年1月国交省が設置した

# マンション新たな管理ルールに関する検討会」

に質問状提出

非営利活動法人全国マンション管理組合連合会山本育三会長名で提出された。

私どもは、全国19地区のマンション管理組合団体、24万世帯で構成する団体で、27年前からマンションの維持管理、理事運営の向上に日夜活動しています。

昨年1月に国交省が設置した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」のあり方について管理組合団体として疑問を感じると質問状を平成25年10月3日提出した。

マンション標準管理規約の改正を目途に、検討会、第三者管理方式、マンションとコミュニティー形成、管理組合と暴力団体等のトラブルなどについて、9回にわたる論議を経て、1年2ヶ月以上開かれず議事録もなぜか公開されず納得がいかない。なにがあったのか某報道によると3～4名の一部委員（WGワーキンググループ）が昨年8月から毎月2回の割で、計24回今年の8月までに非公開の会合が開かれている事実が報じられている。会合は、裏会議の疑念があり、一部委員によって標準管理規約の改正が作成されたとしたら、管理組合及びマンション住民は、その改正案を信じられるか、これまで定着した標準管理規約自体の信頼性が損なわれかねず、いずれパブリックコメントに付されるとしても、まともに意見等を出せる心境ではない。

一部委員が提案されているマンション標準管理規約から、コミュニティー形成に関する条項を削除すべきという発言は、マンション運営に現状を認識しないものとして、管理組合団体、管理に係わる人々に大きな反発と疑念を巻き起こしている。この件に関して、10月19日に日本マンション学会が主催。全国マンション管理組合連合会・日本マンション管理士会・マンション管理業協会の3団体が共催し、マンションのコミュニティーについてのシンポジウムが開かれ、各団体による共同提言を予定している。

質問は以下の内容

1. 検討会の再会予定はいつですか。また、中断した理由はなんですか。
2. 一部委員によるWG（ワーキンググループ）の論点とはなんですか。
3. WGの会合の議事録を公開する予定はありますか。
4. マンション管理組合等の信頼を失った今回の検討会は直ちに解散して、改正案作成を見送るか、改めて検討会を仕切直すべきと考えますが、いかがですか。

10月18日の期日を指定して、太田昭宏国土交通大臣宛に求めたものです。



# 第65回 全管連代表者会議

## 東京・亀戸文化センターで10月21日開催

NPO法人全国マンション管理組合連合会（山本育三会長）は、加盟団体の会員・準会員加盟団体（北海道から会員の瀬野尾連合会会長が出席）で開催された。

全管連の役割など今後の活動方針をめぐり論議が交わされた。

### 活動報告では

2012年度では正会員13団体、準会員5団体。計18団体の会員組合数は2,435組合（22万9,331戸）。前年比66組合（7,881戸）減少し、2008年度から続く減少傾向に歯止めが掛からなかった。

2013年度は会員の負担軽減策で会費を減額。東京の集合住宅管理組合センターは議決権のない準会員となり正会員12団体、準会員6団体構成となった。

2013年度活動方針案では、マンション再生法の取り組みの活性化、未組織地域への働きかけ、役員等派遣実施団体による連絡会構成、情報交換などが指示された。会員団体から「全管連の未来が見えてこない」「事業の成果がない。交流会組織でもよいのでは」「マンション管理士等を派遣する事業に力を入れるべき」などの発言が出された。

谷垣千秋副会長は、全管連結成以来(1986年)の成果や活動方針に触れ「管理の主体は管理組合。専門家が代わりにやってあげる代行型支援ではなく、共に考え寄り添い支えていく自立型支援が必要。支援はこの基本原則と矛盾すべきでない」と強調した。

議論の末、活動方針案は承認された。

行政的課題専門合同委員会議事録より 10月20日（会場 日住協）

（公社）道マンション管理組合連合会松本常務理事出席

### 議題 ① 水道メーター器無料化要望の件

水道メーター器更新は行政により、有償問題は地域でまちまちである。この状態は全国各地での散見される状況から、無料化要求を全管連名で条件を整理し、理事会で決定した上で、有償の場合は各行政に要求していく方針で確認された。

### 議題 ② 固定資産税免税の問題

#### イ. 小規模住宅用地において

戸当たり200㎡を超えるマンション専用部分はほとんどないのに、1/6の戸建て住宅なみの軽減がないのは不利である。

#### ロ. 再建築価額方式において

共用部分としての共用廊下は一般公道と同じと考え、居住者が税負担するのはおかしいと訴える。

#### ハ. 建物の減価償却期間の問題点

木造30年の80%=24年、鉄筋60年の80%=48年が不当との根拠に対し、マンションは大規模修繕の実施等で維持コストがかかっているため、償却期間を減らす理由となる。

#### ニ. マンション固有の特例として減免要求

マンションは私有財産だが、社会資産等から特例として固定資産税の減免を要請することについて、この件は、津波等への緊急避難ビルにマンションが指定されることで、特例として固定資産税減免を訴える根拠とする。

次ページへ続く

#### 反論意見 口、再建築価額方式においては

全管連として行政に訴えるとき、共用廊下という共用部分と専用部分とは共同住宅というマンションとして一体であるとの根拠から、共用部分廊下電灯を専有部分なみの電気料金体系で電気料金を下げろと主張し、一方固定資産税では同じ共用廊下を一般公道と同じ一体とせずに課税減額を主張するのは理論が矛盾で整合性がとれず論理展開ではねられる。

#### 反論意見 八、建物の減価償却期間の問題点は

建物減価償却期間短縮要求も、マンションの鉄筋と戸建ての木造構造と償却期間を比較する自体の論理がおかしい。

全管連としてマンションの長寿命化を訴えている団体が、鉄筋構造の償却期間を木造なみに税金の減価償却を減らせば自己矛盾する。

イ、住宅小規模用地 1/6 問題は、事実関係確認がまず前提

ロ、集会室が町内会の施設に準じて、地域的に貢献していると減免となった例

実際に減免された例もあり、避難ビル等で固定資産税減免を訴えることに賛同が得られ集約された意見となった。

#### 結論として、小規模住宅用地の 1/6 問題は、マンションの事実関係確認が必要。

津波避難ビル等に認定されたときに減免などに対しては、別事例もあり今後の固定資産税の課題とする意見に集約された。

また、小規模住宅用地と再建築価額方式については整合性がなさすぎるとして、訴えの根拠から省くことになった。

\*\*\*\*\*

## 道内建設業関連

### 人手不足 マンション改修繕工事に深刻(顕著)

道労働局によると、1年前から建設業関連は、有効求人倍率が極めて高い数値を示されている。しかし、若者の就職不足によって、技術者らの高齢化が進行し、人材不足が一層懸念されている。

特に、東北地方での東日本大震災復興工事の本格化や、大型補正に伴う工事発注などにより、ことしに入って技術者・技術的職業、建築・土木・測量技術、建設・採掘業・型枠大工・左官・建設作業員・電気工事・配管工、たちが道内から出向されている。求人倍率でも型枠大工・とび工は4.13倍、建築・土木・測量技術者は3.82倍と高く建設・土木作業員や警備員も2倍を超えていると伝えられている。

こうした状況から道内は今後も技術者・技能者不足が益々深刻化する可能性が高く、建設・建築資材の不足や高騰、消費税増税、更には2020年東京オリンピック開会に向けての建設工事などが絡んでくることからマンション改修繕工事等はここ数年は深刻化してくると思われるが焦らず慎重な対応が求められる。

# ★災害に大事なものは自主防災★

## 阪神・淡路大震災に携わった体験者が語る



大震災の経験から、行政であれ、企業であれ、地域であれ、その場の指揮を誰が執るかによって救援・救済のリーダー役が重要だ。

災害時にはマニュアルはなにも役にたたない。大事なものは、いち早く誰が指揮を執ってくれるかだ。倒壊家屋に埋まった人の救出にかかわったが、「命を救うのは1日目が勝負」。そのためにも地域で助け合うのは、自主防災は欠かせないと強調して話された。

亡くなった人の多くが倒壊による圧死だった。「古い市街地や、危険な場所も含め再開発こそが重要だ」と行政に語りかけていた。

被害者アンケート ★ 被害で一番困ったこと ★

### 1. トイレに流す水

### 2. 飲水、食料の不足

### 3. 電話の不通

地震への心構えとして、いざというときの連絡網や避難場所確保等をきちんと認識しておくことが大事だとくくられていた。自主防災害訓練には参加して、体験を生かせる行動こそが自分や家族、更には地域に役立ち、緊急時には「備えあれば憂いなし」に生かされれば幸いですと語られた。

#### 地震の心得

1. まず、わが身の安全。
2. すばやく火のしまつ。
3. 戸を開けて、出口の確保。
4. 火が出たら素早く消火。
5. 慌てて外に飛び出さない。
6. 屋外では狭い路地、ブロック塀、自販機に近づかない。
7. 山崩れ、崖崩れ、津波に注意。
8. 避難は徒歩で、荷物は最小限に。
9. みんなで協力しあって応急救援。
10. デマに注意し、正しい情報を得る。

#### 家具の固定方法と配置の工夫

1. 大きな家具は金具などで固定。二段重ねの家具は連結する。
2. 固定が難しい場合は「つっぱり棒」などで工夫する。
3. 食器棚は、「ガラス飛散防止フィルム」を貼ったり、食器が飛ばないようにする。
4. 家具の上に重い物や人形ケースなどを置かない。
5. 出口をふさがない、寝ている所に倒れない配置にする。
6. 家具は窓ガラスやストーブのそばから離す。

マグニチュード (M) は、地震のエネルギーの大きさを表す

最近の主な地震

H 5	北海道南西沖地震	M 7.8	H16	新潟県中越地震	M 6.8
H 7	阪神・淡路大地震	M 7.2	H20	岩手・宮城内陸地震	M 7.2
H15	十勝沖地震	M 8.0	H23	東日本大震災	M 9.0

# 避難所地形図の地図記号をつくる 国土地理院

災害発生時に地域住民が敏速に避難行動が取れるように、国土地理院が作成すると発表

避難所などを地形図に表示するための地図記号を作成する。住民が普段から最寄りの避難場所などを地図で確認できるようにすることと、防災関係機関が避難誘導や初動体制構築を敏速にするための一助にするためとされている。

内閣府の防災担当では共同で避難所などの経緯度を取得し、電子地形図や電子国土Web上で閲覧できるようにする。

また、総合防災情報システム上でも活用できるようにする。作成については、有識者や地域防災関係者、記号デザインについて意見を聞き、地図記号を見た人が直接的に避難所などの防災拠点であることを理解できるようにする。

## 個人情報保護法について プライバシーポリシーの留意点

### 取得する個人情報の範囲について

◆管理組合は、名簿に記載するための住所、氏名、緊急連絡先、生年月日など、活動に必要な個人情報の範囲を定めて、適正に個人情報を取得する。

#### ◎利用目的について

◆管理組合は、下記の目的の範囲内で個人情報を利用する。

- ・管理組合等の活動のため
- ・相互の親睦のために名簿を作成・配布するため
- ・会報を送付するため
- ・緊急連絡のため
- ・地域住民の相談に応じ、必要な援助を行うため

#### ◎第三者への提供について

◆管理組合などは、以下の場合を除き、本人の同意を得ずに第三者に個人情報を提供しない。

- ・人の生命・心身又は財産の保護に必要な場合
- ・公衆衛生・児童の健全育成に必要な場合
- ・国、地方公共団体に協力する場合
- ・その他法令に基づく細やかな場合など

#### ◎管理について

◆管理組合は、個人情報を安全な場所に保管し、保管の必要がなくなった情報は、裁断、破棄するなど、漏えいや紛失等の事故が起きないようにつとめる。

このため、個人情報の管理担当者を定め、名簿など組合員等に配布する個人情報については、各組合員等に対し、外部の者に渡って営業活動に利用されることのないように周知する。また、最新かつ正確な状態に保つようにつとめる。

#### ◎連絡先の明記

◆プライバシーポリシーには、管理者等の連絡先を明記すること。

(例) 電話、FAX、メールアドレス等

ISO9001・14001 認証登録

マンション給水・排水設備リニューアル工事の事ならお任せください！

昭和5年創業

空調・衛生・総合設備企画



# 池田煖房工業株式会社

札幌市北区北12条西3丁目1番10号 TEL 726-1152 FAX 726-1150

拠点～旭川、函館、釧路、美幌、帯広、千歳、北広島、苫小牧 <http://www.ikedan.co.jp>



配管寿命を建物  
寿命まで持たせる  
ため配管更新が  
不要に

配管更新に比べ  
て1/5～1/10以下  
の大幅削減効果

設置工事の際に、  
断水は不要

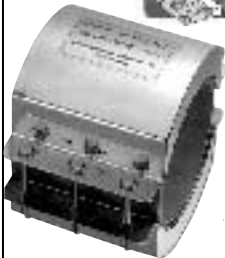
メンテナンスコスト、  
ランニングコスト不  
要

効果保証付。効果  
がない場合は全  
額返金保証 ※マン  
ション・給水管の場合など

ぬめりの原因とな  
る雑菌を解消し、  
水垢などの汚れを  
減少

本装置が水と接触  
しないため、衛生  
的で安全性が高く、  
安心

マンション2,200棟  
以上、他、病院・  
ホテル・工場・学  
校  
※2013年4月現在



国土交通省「新技術活用システム」NETIS

**赤錆防止装置** 業界唯一登録

国土交通省 新技術活用システム(NETIS)登録済(NoKT-100072)

## NMRパイプテクター

〈販売代理店〉旧(株)ライトストック



株式会社 松井ビル 環境事業部

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 7階  
TEL 011-211-1819 FAX 011-207-8008



私たちは、  
日本ハウズイングです。

あなたにいちばんの  
マンション管理を。

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。

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。

- ①会計業務 ②理事会・総会支援業務 ③管理員業務
- ④清掃業務 ⑤建物設備管理業務 等

全道420棟、18,200戸  
(全国8,200棟、387,000戸超)  
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！



平成25年11月1日、旭川出張所を開設いたしました！

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 札幌市北区北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11階

旭川出張所 〒070-0031 旭川市1条通8丁目542-4 一条緑橋ビル6階

【加盟団体】(一社)マンション管理業協会会員 (公社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員 他

【道内の管理実績エリア】札幌/旭川/函館/小樽/帯広/江別/北広島/千歳/恵庭/ニセコ



Your Life First

ご相談は無料 →  
お気軽にお問合わせください

(札幌支店) 011-746-7611

(旭川出張所) 0166-29-3700

E-mail [sapporo2@housing.co.jp](mailto:sapporo2@housing.co.jp) URL <http://www.housing.co.jp>





## 平成25年度 第2回 西・手稲地区連絡協議会

日 時 平成25年10月28日（月）午後18時30分～21時

場 所 はなの舞 琴似店

地区連絡協議会会長 平川 登美雄

### 北島幹事長の司会による開会宣言

#### 会長（道マンション連合会 専務理事）の挨拶

第2回目の協議会参加への感謝、また 本日は少し趣向を変えてぎっくばらんな気楽な協議会として、管理組合で普段抱えている事柄などの意見交流をはかってみてはと思い本席に当連合会の松本常務理事と馬場相談員を同席していただいておりますので、くったくのない交流会になりますようにと、開催挨拶がされた。

参加者の（管理組合・参加者）紹介があつて

### 「電気料金削減対策についての事例発表」

ドミール山の手管理組合 相談役 宮前克宏氏から

#### 1. 導入までの経緯

昨年の地区協議会で施工会社の説明を聞き、直ちに調査を依頼した。その結果業者の作成したシュミレーション（導入費用735千円→約26ヶ月で償却可能）を検討し、導入を決定。

#### 2. ① 動力系電気＝負荷設備契約から主開閉器契約の変更（21k w→11k w）

電子ブレーカーの利用による基本料金の削減

#### ② 電灯系電気＝ほくでんのeタイム3への契約変更（深夜電気料の活用）

メーター交換と蓄熱暖房機の設置工事が必要

#### 3. 導入結果（電気料の前年比……9ヶ月分の計算）

前年769千円→本年457千円 減額約312千円 約40%削減

### 「会員拡大」地区協議会会長から説明

- ・道マンション連合会の昭和59年～本年9月までの会員・賛助会員数の推移の報告
- ・西・手稲地区協議会の現状（昨年比4組合の減少）報告
- ・特に、加入あるも退会が多く、その防止策が急務であり、コミュニケーションある協議会としたい、次回地区協議会で具体策を再検討したいと述べられた。

### 各管理組合との意見交換

- ・玄関ドアの自動ドアへの変更についての実例照会
- ・理事会開催に際し管理会社の出席がないことについて他の管理組合の実情
- ・役員が1年交代なので、すべてを管理会社に依存しているが、出納面での留意点は？
- ・小修繕などの実施には管理会社へ見積を依頼しているが、これでよいのか？また管理組合が直接契約すべきか？
- ・マンションと町内会の関係についてなど意見交換や馬場相談員の助言があり、連合会本部との交流などについても有意義な協議会となった。

（協議会記録簿より）

# 北海道警察生活安全企画課より 被害防止について

## 犯罪通信より

道内における強制わいせつ事件の認知件数は178件（7月末）で、昨年より増加しております。

今年の傾向として夜間に帰宅途中の社会人が被害に遭う事件が増加傾向にあります。発生場所も帰宅途中の路上での被害のほか、帰宅時にマンションの共同玄関やエレベーターホール等で被害に遭う事例が多く認められます。

マンションの管理会社や理事役員の皆様におかれましては、マンション連絡書や掲示板等で女性居住者に対する被害防止策をお願いいたします。

## 侵入盗難対策より

ドアガード（ドアアーム）やドアチェーンを鍵と思っている方はおりませんか？

誤解されている方も多いようですが、ドアガード等は旋錠設備ではありません。製品によっては、いとも簡単に破壊されることがあります。

被害防止策の基本は鍵かけです。

在宅時であってもドア本体の鍵を確実にかけ、可能な限り補助鍵も併用して被害を防止してください。

犯罪抑止対策係 梅田秀典氏の防犯通信より

## 自主防犯活動

## 振り込め詐欺

## 手口にご用心

- ◆ 「携帯電話番号が変わった」と連絡がある。次に「すぐにお金が必要」と言って信販会社に電話をさせる。
- ◆ 理由は、「株等の失敗による借金の返済」「交通事故の示談金」「弁償代」など。  
★他人に相談しにくい内容。
- ◆ 振り込みとして銀行、郵便局などの口座番号を教えてくる。  
★ほとんどが本州の口座、個人名義。
- ◆ 警察官や弁護士と名乗り、「示談」「仲介」などと説明される。  
★落ち着いた話しぶり、時として専門用語を使う。
- ◆ 電話、電子メール、郵送等で身に覚えのない架空の請求がある。  
★個人情報の流出に注意。
- ◆ 社会保険事務所や自治体の職員を名乗り、払いすぎたお金が還付されるかのように偽り、携帯電話で言葉巧みに現金自動受け払い機（ATM）を操作させる。  
★気付かないうちにお金を振り込んでいる。

- ◎ 自分から名乗らない、携帯番号は絶対に教えない。
- ◎ 電話を一旦切った後、必ず本人家族に連絡して確認をする。
- ◎ 電話番号が変わったと言われても、元の番号に電話確認を試みる。
- ◎ 身に覚えのない請求には、こちらから連絡しないこと。
- ◎ 振り込む前に電話番号を確認し関係機関に問い合わせを試みる。

# マンション管理基礎セミナー 江別市民会館で開催

平成25年11月9日(土)

主催 北海道・江別市・(公社)北海道マンション管理組合連合会

江別市建設部建設指導課 石原係長の開催宣言で13時30分より開始された。

## 第1講話 『マンションの耐震化』について

講師 北海道住宅局建築指導課

管理指導グループ主査 北川 信之氏

耐震診断はお済みですか？

マンション耐震改修の要件が緩和された平成25年5月29日に耐震改修法が改正され11月25日に施行された。耐震診断と必要に応じた耐震改修の努力義務が創設された。

耐震改修の必要性(昭和56年5月31日以前築マンション)確認を受け、大規模な耐震診断を行おうとする場合の決議要件が3/4から建物認定を受けた物件については1/2に緩和されたことにより、区分所有者間の合意形成を図りながら、具体的な取組みを進める必要性が安易化されたことでもある。特に注意が必要なマンションは、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた、コの字型L字型など、ピロティ、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)とRC(鉄筋コンクリート)が混在造マンション。

## 第2講話 『総会運営のススメ』

講師 (公社)北海道マンション管理組合連合会

相談員・マンション管理士 馬場 将史氏

通常総会の通知内の〈議決権行使・議題予算部分〉についての

質問1: 総会時の委任状だけで駄目なのか、議決権行使書の通知書も必要か？

議決権(議題内容)行使は、組合員の権利、総会に出席できない場合の、ご自分の判断を示すものです。管理組合ごとの規約にもよります。

質問2: 予算表を組んで、その物件を施行するとき価額変動が合った場合はどうするか？

その時の状況に合わせて理事会の判断承認説明のできる件と、積立金会計での多額の差が出た場合は、所有権者の理解を得ることが必要とされる。

## 第3講話 『長期修繕計画の作成と見直し』

講師 (公社)北海道マンション管理組合連合会

一級建築士・マンション管理士 伊藤 信夫氏

当、連合会「長期修繕計画作成見直しマニュアル」要保存。等も参照しながら維持、保存、管理、全体で四つの管理がある。

- |           |                         |                  |       |               |
|-----------|-------------------------|------------------|-------|---------------|
| ① 日常管理    | 1. 会計収支                 | 2. 管理員           | 3. 清掃 | 4. 建物・設備(小修繕) |
| ② 計画管理    | 1. 年度管理                 | 2. 大規模修繕(長期修繕計画) |       |               |
| ③ 定期管理    | 1. 法定管理                 |                  |       |               |
| ④ 臨時の維持管理 | 台風、地震、故障、事故等の仕訳説明がなされた。 |                  |       |               |

# 総会の進行要領

マンションは、共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者の集合体であり、その合意形成（総会決議）のあり方が重要になります。

毎年、総会に関する相談が多いことから、今回、今後の総会の準備の参考として、再度、その進行要領と議長の役割をテーマとしました。

総会に関する規定も管理規約にあり、以下、標準管理規約の通常総会に関連する規定です。

- ① 総会は、理事長が招集する
- ② 総会の議長は、理事長が務める
- ③ 総会の招集は、少なくとも会議の開く日の2週間前に通知を発する
- ④ 組合員は、書面（議決権行使書）又は代理人によって議決権を行使することができる
- ⑤ 組合員及び代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない
- ⑥ 総会の会議は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない
- ⑦ 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する
- ⑧ 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。（規約の制定、変更又は廃止等）
- ⑨ 建替え決議は、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で決する。
- ⑩ 書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- ⑪ 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。
- ⑫ 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

以下、総会進行要領の参考例です。（標準管理規約に準じています）

- 1 総会開催の辞（司会者より）  
 ただ今より、…… マンションの平成\_\_年度\_\_総会を開催します。  
 本日の司会進行役をさせていただきます\_\_です。よろしく願いいたします。
- 2（司会者より）それでは、議事に先立ちまして、まず理事長からご挨拶をいただきます。  
 理事長挨拶 ……………
- 3 議長の確認（司会者より）……上記②  
 それでは、総会次第にそって進行させていただきます。  
 当管理規約 条 項により、総会の議長は、理事長が務めることになっていますので理事長  
 をお願いします。
- 4 総会の成立宣言（司会者より）……上記⑥  
 本総会の成立について、総会の受付をお願いした\_\_理事より、組合員の出席状況について  
 お願いします。  
 \_\_理事より、説明。  

当組合の総組合員数	名	総議決権数	個		
本日のご出席組合員数	名	議決権数	個		
議決権行使書による出席数	名	議決権数	個	…… <u>上記④</u>	
代理人による出席数	名	議決権数	個	…… <u>上記④⑤</u>	(委任状数の確認)
（内、理事長への委任数	名	議決権数	個)		
以上、総出席者数	名	議決権総数	個	…… <u>上記⑥⑩</u>	

- ・当管理規約第 条第 項に、総会の成立は、議決権総数の半数以上（ 個以上）の組合員のご出席が必要ですが、ただいまご報告しましたとおり、議決権合計 個のご出席がありますので、本総会は、適正に成立し、決議された内容は、有効となります。



5 本総会の議事録署名人の指名について……上記⑫

(司会者より) 議事録署名人については、当規約第 条第 項により、「議長及び議長の指名する出席した組合員2名」となっておりますので議長より、ご指名ください。

(議長より) \_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ さんと \_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ さんをお願いいたします。

(司会者より) \_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ さん、\_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ さん、よろしいでしょうか。

ご了承いただきましたので、それでは、ただ今より本通常総会の議事に入りたいと思います。

本総会は、あらかじめ通知した議案のみの議事となります。……上記③⑩

あと、議長、よろしくをお願いいたします。

6 (議長より) それでは、第1議案の議事に入りたいと思います。

(議長より) 議案の趣旨説明、さらに、必要に応じて、担当理事より詳細について説明する。

(議長より) 質疑応答に入る旨、宣言し、「どなたか、ご質問、ご意見はありませんか。」

(議長より) 一応の質疑応答が終了したら、決議に入る旨、出席者へ確認し、宣言する。

(あわせて、本議案の議決要件……上記⑦⑧⑨の説明も必要)

出席者(代理人も含む)の賛成、反対、棄権を数え、議決権行使書の賛成、反対、棄権の数、また、いわゆる白紙委任状における賛成数を発表し、合計賛成数を発表する。(白紙委任状の取扱いには注意が必要)

そして、普通決議事項(……上記⑦)の場合、上記賛成数が過半数に達している場合、「本議案は、過半数に達しましたので、承認可決された」旨、宣言する。

特別決議事項(……上記⑧or⑨)の場合、例えば、規約改正議案では、議決権数だけでなく、区分所有者(組合員頭数)も4分の3以上の承認が必要であり、議決権数だけでなく、組合員数の結果も発表する。

7 以下、各議案も同様に議事を進行する。

8 最後に、

(議長より) 以上の議案をもって本 \_\_\_\_\_ 総会の議事が、終了した旨及び総会の閉会を宣言する。

(司会者より) 退場の案内を行う。

総会のあとは、その議事録を作成することになり、以下、標準管理規約の規定です。

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

議事録作成は、管理会社との委託関係からは、一般的にその素案の作成は、管理会社ですが、作成義務は、あくまでも議長であり、理事長になります。

また、組合員、利害関係人の閲覧も想定して、その記載内容は、組合員等のプライバシーに配慮が必要です。

総会は、管理組合の最高意思決定機関であり、ここでの決定事項を有効なものとするためには、分かりやすい議案の作成と適切な総会運営である必要があり、参考としていただきたいと思えます。

相談員 馬場 将史



# 孤立死と孤独死の定義



一人暮らしの高齢者などが自宅等において亡くなり、死後長時間経過してから発見される事案が近年、新聞等に数多く取り上げられている。

このような死は、本人の尊厳を損ねるとともに、親族や近隣住民に与える精神的、経済的な影響が大きいことが問題となっている。

「孤立死」や「孤独死」という表現がマスコミ等で用いられている例が多いが、これらについての明確な定義はない。

一般的に「孤独死」とは、普段は家族や地域住民、見守り関係者などとの交流がある中でも、自宅などで疾病により一人でなくなった場合に使われるケースが多く、一方「孤立死」は普段から周囲との交流がなく、社会や地域から孤立している状況の中で、自宅などで誰にも看取られず一人で亡くなり、死後、長時間放置されていた場合に使われるケースが多い。

札幌市は、高齢者への見守り活動などの取組によって防止すべきものは、「孤立死」であるとの考えのもとに、従来からこの言葉を使用しており、今後も使用していくこととする。

## 「孤立死を」重点

周囲との交流がなく、地域から孤立している状況の中で、自宅等で誰にも看取られず一人で亡くなり、死後、長時間放置されていた場合。

## 「孤独死」

家族や地域住民、知人などとの交流がある中でも、自宅などで疾病等により一人で亡くなった場合。

### (1) 孤立死化させないための取組

- 住民組織やマンション管理組合などへの孤立死防止に向けた普及啓発活動。
- 見守り活動として、町内会や福祉のまち推進センターが行う取組のほか民生委員による一人暮らし高齢者への巡回相談、老人クラブなどが行う事業への参加。
- 仲間づくり・居場所づくりの観点から「ふれあい・いきいきサロン」や各種サロン活動の取組などがある。
- 公的なサービスを中心とした各種保健福祉サービス（例えば介護保険による介護予防事業を利用）
- 地域ボランティアをはじめとした社会参加の機会創出などもある。孤立死防止に向けては、このようなさまざまな取組を総合的、重層的に利用、活動してもらうことが効果的と考えられる。

### (2) 孤立死に至らせないための取組

一人暮らしの高齢者等が、自宅等で誰にも看取られずに死亡することを完全に防止することは困難である。しかしながら、上記の取組を複合的、重層的に高じることで、万一高齢者等が一人で亡くなるケースが発生した場合でも速やかに発見されるなど、効果として孤立死を防ぐことが期待される。

### (3) 高齢者に対する主な見守り・安否確認等の方法

主な見守り、安否確認等の方法を高齢者の「見守り等の支援の必要性」とその「利用意向の有無」により、その区分に応じて、どのような見守り、安否確認の方法があるか整理すると以下のとおりである。

- 見守り等の支援は必要ないが、自分の居場所（仲間づくり）を積極的に求めたり、各種サービスを積極的に利用する高齢者」。

地元札幌資本のマンション管理専門業者



# 建衛工業株式会社

当社がお客様に選ばれる理由

- マンションの修繕工事等請負を目的とせず管理組合の業務支援に徹しています。
- 出入り業者からの上納金的な金銭は受取らない企業姿勢が評価されています。

<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

## 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

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

支社／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



## 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

調査・診断

改修設計

改修工事

社団法人 高層住宅管理業協会・マンション保全診断センター登録工事業者  
全日本外壁ピンネット工事業協会組合員 他16団体会員



特定建設業・一級建築士事務所

### フクカ工業株式会社

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

ISO 9001:2008  
2522登録番号0004

## 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

# 講演事例より



H25年11月



## 「孤独死について考える」

札幌市の人口動態を見ると、生まれる命よりもお亡くなりになる命が多いのです。しかし、他の地域から移り住む方が増加していますので、結果として約7,200人増となっています。この人口増もあと数年でピークとなり以後減少が予想されています。しかし、65歳以上の人口は間違いなく増加し世帯人数は限りなく一人に近づいていますから、この事が主な要因となる様々な問題が起きることが懸念されています。例えば、高齢者に限ったことではありませんが、孤立死や孤独死が増えることが予想されていますし、認知症の方が増えることにより、徘徊であらぬトラブルが起き、今正に現実の問題になっている管理組合もあります。更に深刻になっているのは、最近の幼児虐待のニュースには大いに心を痛めていますし、高齢者への虐待も増加する傾向にあると言われ、その背景にはその家庭の経済状況の悪化もあるのかもしれませんが、老老介護の現実を突きつけられれば何とも虚しいやるせない現実直面するのです。

### 1) 孤独死、孤立死の定義

孤独死とは主に一人暮らしの人が誰にも看取られる事無く、自分のお部屋等で暮している中で突然に病気等によって死亡する事をさしていますが、特に病状がいちじるしく悪くなっても助けを呼ばずに亡くなっている状況をいい、孤立死という場合もあります。孤独死に対しては法的に明確な定義はなく、警察の死因統計上では変死に分類されています。

### 2) 社会的に取り上げられたのはいつから

孤独死・孤立死は全国で約2万数千人から3万人余り、その内30%~35%は中年(64歳以下)孤独死であり、一人世帯が多くなったことを思えば、年齢に関係なく誰しもがその当事者になる可能性があります。最近では自殺より多いので

はないかという推測もされています。なお、社会問題として孤独死や孤立死がクローズアップされたのは、そんなに古いことではなく、概ね2000年(平成12年)頃からです。

### 3) 孤独死・孤立死を招きやすい主な要因

①世界に類がない速いスピードで進む高齢化率の上昇。②配偶者の死別等で一人家族の増加と高齢者夫婦の増加。③隣近所との関係が希薄であり、かつ無関心。④失業やリストラの増加で経済的に不安定で心の不安定にもなっている。⑤年金の分割支給が可能となり熟年離婚の増加。⑥身内が近所にいない、いてもつき合いが希薄、かつ友人がいない。⑦町内会にも加入せずその地域のコミュニティーに馴染むことができない。⑧持病と言われる慢性疾患もっている。なお、男性は大変な状態になっても「自己責任」の観念が強いのか、SOSを発してくれない傾向であり、女性の二倍以上孤立死を起こしやすいと言われています。

### 4) 核家族化も変化

いつの頃からか、少子化や核家族化が話題になり、今現状を見れば自分自身を含めて子供は一人か二人、その子供が成人しても未婚、これでは家族の輪が広がるどころか縮小の一途であり、子供の頃は両親と兄弟がいて、かつ祖父母が同居していましたから、アクシデントあっても誰かが世話をしてくれる、看取ってくれる場合が多かったのです。その家族の全てが肉親の死を目の当たりにして悲しむことにより、いつかは訪れる逃れられない死を厳粛に受止める気持ちが育まれてきたはずですが。最近では自宅で死を迎えても看取る人がいない(孤独死・孤立死)とか、そもそも自宅以外で最期を迎える例が多くなり、人の死を実感として身近に捉え難い日常になり、核家族化も変化しています。



## 5) 孤独死防止の意識確認

最近では、分譲マンションで孤独死があってもそれが取って置けないことではありませんから、よほど特徴的なことでもなければ、世間に報道されることはありません。あくまでも管理組合内だけのローカルの事件に過ぎないのです。しかし、管理組合としてはその予備軍も多数控えていることを思えば、何らかの対策を講ずることが必要であり、そこで居住者の誰が何を望んでいるか、困りごとを抱えているのかを把握しようと、そこでアンケートを実施するのですが、その質問の内容や問い方によって回収率は違ってきますので工夫が必要です。この様な調査では50%を超えることは難しいようです。

なお、少世帯ほど回収率は高くなる傾向です。

## 6) 管理組合としてなにができるの

最近では管理組合が積極的に茶話会や談笑会、取って置けばサロンを設け、居住者同士の接点の場として運営しているようですが、是非参加していただきたい方々全てが来られるかといえ、中々思惑通りに事ははこびません。当方のマンションは203世帯ですが、第2・第4火曜日に開催して参加登録者は17名全員女性で毎回10名前後の出席です。もう少し輪が広がって欲しいのですが、高齢になるほど人と接することを避ける方がいるのも現実であり、自ら何らかを発信してくれなければ、他の居住者から忘れられてしまう存在になっていることに気付いてもらいたいのです。

## 7) 積極的に見守りを実践

ある管理組合では、特に一人暮らしの高齢者を積極的にリストアップして、管理員さんと連携して、見守り体制を整えています。エントランスを通る度に管理員さんが声を掛け、何か普段と異なることに気付いたときは早速理事長に報告するのです。今ではその方々がどのような病気でどこの病院に通っているかを確りデータとして記録しています。先日も管理員さんから情報を得て、理事長がS婦人のお宅を訪問してお話を伺い、名簿に記載の緊急連絡先の息子さんに近況をお伝えして、結果として当マンションを退去した例もあります。

## 8) 電話による安否確認システム

医療機関のパソコンの設定に従って、あらかじめ決めた時刻に対象者宅に自動的に電話がかかり、録音されたメッセージが流れ、その対象

者が受話器を取り、指示に従い電話機のボタンを押すことで、その方の体調等が医療機関のパソコンの画面に表示されるシステムで、その方の健康状態が医療機関に常に把握されることで内容の濃い見守りを行っていますが、どこの地域でもできることでは有りません。この様な電話機を使用したシステムとして内容が違いますが、既に警備会社等でも構築しています。あくまでも契約は個人であり、当然に有料です。

## 9) 理事と管理員さんの協力

普段から、特に見守りが必要とする方に対しては、ベランダの洗濯物やカーテンの具合、郵便受けのチラシや新聞のたまり具合の確認等、特にベランダの件は5階程度では可能ですが、それ以上になるとその立地条件によっては確認が難しくなります。なお、そのために管理組合として双眼鏡を用意するのも方法です。更に当事者の協力を得て今日は問題なく在室している旨の札をドアにぶら下げ、それを管理員さんが定期的に確認する方法は初期投資の少なくできる方法の一つです。

## 10) 命より大切な個人情報等はない

あるマンションの「居住者台帳届出用紙」には（血液型、車いす使用の有無、自力での避難が困難か、常用している薬、飲んではいけない薬、かかり付けの病院、担当医師、緊急時連絡先の電話番号と携帯番号等）の情報を提供してもらい、その情報を得て緊急時にどう対処するか体制を整えています。この提出率は85%だそうです。届出情報の内容がもう少し簡素にして100%の届出を実現している例もあります。結局管理組合と居住者との信頼がなければ提出してもらえないのです。

**総括** 孤独死・孤立死は完全に防ぐことはできません。そもそも、そのような死に方を否定しても選択はできません。死を安心して迎えることができるのは、死を見取ってくれる方がいるのが理想ですが、死を迎えたときに、そのことをできるだけ早く発見してくれることなのです。その安心を担保するために、管理組合が知恵を絞り、まだまだ手探りとはいえ、それなりの対策を講ずる努力が必要です。

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

マンション管理士 祝田 義男

— 分譲マンション管理会社が贈る —  
きれい・まごころ・安心のハウスクリーニングサービス



ハウスクリーニングのご相談はこちらまで！

**0120-918-072**

<http://www.pikka-pika.com/m/>

**KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社**

〒003-0807 札幌市白石区菊水7条3丁目7番16号  
TEL (011) 376-1610 FAX (011) 376-1611



## 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  
TEL 823-5677 FAX 823-5704

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.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1026番地

電話 0165-22-4020

FAX 0165-22-5218

市環境局

前年度に続き今年もLED推進キャンペーンの申し込みを行っている

LED照明器具購入市民で6,000円以上が対象者で「SAPICA（サピカ）」  
2,000円分の交付を受けられる。

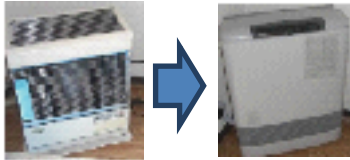
- ★不安な電力事情を背景に、家庭で省エネに取り組んでもらうとの趣旨から実施。  
申請方法は、市内店舗で購入した対象商品のレシートまたは領収書原本をLED推進  
キャンペーン受付係りに郵送する。
- ★受付期間は12月28日までだが、予算4,000万円に達し次第締め切りとなる。  
送付先：060-0003 札幌北3条郵便局留め。問い合わせ（351）-1380まで

お問い合わせ急増中！！

# マンションの熱源を灯油から天然ガスへ！

工事は簡単・見た目もキレイ！

灯油暖房をガス暖房に  
送油設備や地下埋設タンクなど  
の更新費用を考え、切替物件が  
増えています。



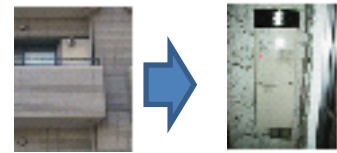
今年度切替19棟！！

ロードヒーティングをガスに  
大雪と灯油高騰、さらには故障や能  
力の低下など。ガスならこんなお悩み  
解決できます。



様々なニーズに対応！

セントラルヒーティングをガスに  
灯油の給湯暖房ボイラーをガスへ。  
エネルギーの将来性・環境性から  
天然ガスをご検討下さい。



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

札幌市白石区中央1条2丁目1-50

TEL 011-590-5126

FAX 011-590-5124

イヤな結露と、高い灯油代にさようなら。  
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、普通の一枚ガラスの4倍断熱で  
結露をしつかりとおさえて、実際の冷え冷え感をやわらげます。  
しかも暖冷房費を約30%もカットできるから、節約もばっちり。  
お使いのサッシもそのまま使えて、取り替え簡単な窓ガラスです。  
※数値は当社シミュレーション値(札幌地区)

**真空ガラス スペーシア**

わが家は  
結露で  
悩まない。

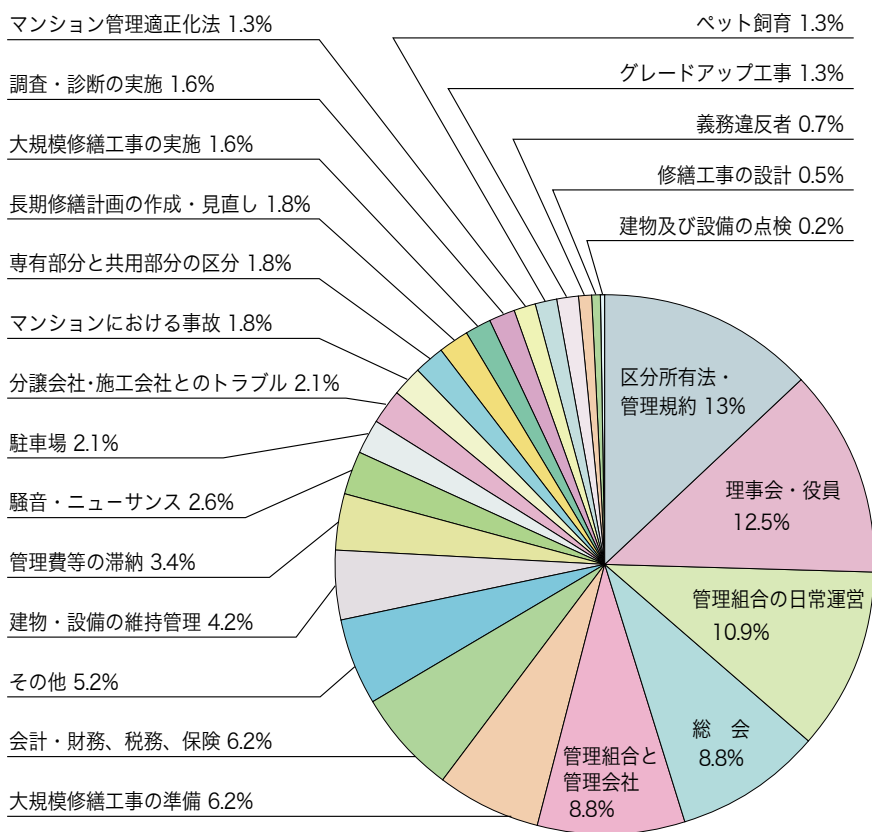
日本板硝子株式会社  
TEL:011-370-3600  
〒061-1274 北広島市大曲工業団地3丁目6番地3 FAX:011-376-4300

■商品の詳細は「住まいの窓ガラス情報サイト」  
ガラスワンダーランド  
<http://glass-wonderland.jp/>

# 相談件数一覧（平成25年8月～10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、平成25年8月から11月までの実績は385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が、「区分所有法・管理規約」が50件とトップを占め、「理事会・役員」が48件と続き、以下「管理組合の日常運営」の順となっております。



## 相談件数一覧 385件

区分所有法・管理規約	50
理事会・役員	48
管理組合の日常運営	42
総会	34
管理組合と管理会社	34
大規模修繕工事の準備	24
会計・財務、税務、保険	24
その他	20
建物・設備の維持管理	16
管理費等の滞納	13
騒音・ニューサンス	10
駐車場	8
分譲会社・施工会社とのトラブル	8
マンションにおける事故	7
専有部分と共用部分の区分	7
長期修繕計画の作成・見直し	7
大規模修繕工事の実施	6
調査・診断の実施	6
マンション管理適正化法	5
ペット飼育	5
グレードアップ工事	5
義務違反者	3
修繕工事の設計	2
建物及び設備の点検	1
設計図書、修繕履歴等の保管	0
復旧、建替え	0

## ◆ 編集後記 ◆

二十四節気によれば、11月に入ると7日が立冬、22日小雪、ひと月後の12月7日は大雪で22日は冬至。厳寒と雪との戦いの日々がまもなく始まる。時の流れの速さを感じるのは自分だけなのだろうか、耐える精神を覚えるのもこの時期なのかも知れない。頑張ろうと気を引き締める。

「連合会だより」も昭和58年11月15日創刊号の発行から、組合員皆様方や賛助会員各位の応援を得ながら今回で93号発行にいたりました。従来年2回から年4回に増刊することになり、より会員皆様と連合会とが親しめるような記事にしていけるよう努めていきたいと思っております。

これからも、皆様方の頼りになる、マンション連合会だよりとして努力していきますので、ご支援の程宜しく願いいたします。



マンション連合会だより（第93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 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