

# 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

## 平成26年度 所 感

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会  
会 長 瀬野尾 嘉 明

会員、賛助会員の皆様には、新しい年を迎え益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

日頃は道マンション連合会にご協力ご支援をいただき誠にありがとうございます。

昨年は私たち連合会にとりまして変革の年であり4月1日をもって公益社団法人北海道マンション管理組合連合会として新たに発足しました。

おかげ様で社会的信頼も高まりつつあります。公益法人としてこれからも大きく取り組みとして「二つの老い」の問題、建物の高経年化と修繕積立金不足、居住者の高齢化と居住の賃貸で役員のなり手がなく、管理組合の運営が出来ないなどの問題があります。

連合会は皆様の相談相手となり、管理組合運営にお役に立つよう務めてまいります。

会員・賛助会員の皆様のご発展をご祈願申し上げ平成26年度の年頭挨拶といたします。



### 【も く じ】

- 平成26年度 所感 道マンション管連会長 瀬野尾嘉明… 1
- 役員・職員名簿・一般相談員・技術相談員案内… 2
- マンション管理基礎セミナー開催 札幌市会場
  - 第1講「マンションの耐震化」…………… 3
  - 第2講「コミュニティに配慮した管理規約の考え」… 4
  - 第3講「大規模修繕のコスト感覚とその最新事情」… 4～5
- 2013年 NPO法人 全国マンション管理組合連合会加盟の中から… 6
- 「マンションの新たな管理ルール検討会」休止状態から… 6
- わがマンションの防災対策
  - スカイハイツ麻生団地管理組合 理事長 岡内彪 … 8～9
- 地区協だより（白石・厚別地区連絡協議会）… 11
- 事業計画案と収支予算案の作成 …… 13
- マンションの歴史「マンションの歴史について考える」16～17
- 平成25年11月～平成26年1月相談件数一覧 …… 20

今年もどうぞよろしく  
お願い申し上げます



職員一同

【役員・職員名簿】

職員	相談役	顧問	監事	監事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	専務理事 (事務局長兼務)	専務理事	副会長	副会長	副会長	会長	
笹森美穂	佐藤悦子	平野恵一	太田実修	菅野弘志	矢萩文克	吉村文克	高橋勲夫	北島逸夫	西内征幸	宮本勝市	丸山和夫	中村勉	阿部豊	北川重喜	岡内彪	岸明男	佐藤博美	剣持鉄雄	梅村茂	松本浩	平川登美雄	水島能裕	伊藤正秀	町田信一	瀬野尾嘉明
		カルチエド札幌管理組合法人	団地管理組合法人ラポールひばりが丘	ラポール中の島住宅管理組合	旭ヶ丘シユロス管理組合法人	チュリス曙管理組合	チサンマンション真駒内管理組合	山の手ハイデンス管理組合	京成サンコーポ琴似台管理組合法人	コスモビュー豊平橋管理組合法人	第2中の島リバーサイド管理組合	コロナード豊平管理組合	ターミナルハイツ白石管理組合法人	パークアベニュー団地管理組合法人	スカイハイツ麻生団地管理組合	エクセルシオールオーブ北13条管理組合	クリオ円山神宮前吉番館管理組合	管理組合法人南16条ビル	シャンポール植物園管理組合法人	サーム朝里が丘管理組合	サーム手稲管理組合法人	第三美園マンション管理組合法人	パークヒルズ北広島団地管理組合	ラポール南山鼻住宅管理組合	北苑マンション管理組合
		(西区)	(厚別区)	(豊平区)	(中央区)	(旭川市)	(南区)	(西区)	(西区)	(豊平区)	(豊平区)	(豊平区)	(白石区)	(厚別区)	(北区)	(中央区)	(中央区)	(中央区)	(小樽市)	(手稲区)	(旭川市)	(北広島市)	(中央区)	(北区)	

相談時間

- ◎ 一般相談 「札幌」  
毎週 月曜日～土曜日  
9時30分～17時00分
- ◎ 技術相談  
毎週 水曜日  
9時30分～17時00分
- ◎ 一般・法律相談 「旭川支部」  
毎週 月曜日～土曜日  
随時受付: 9時30分～16時30分
- ◎ 市役所特設会場  
毎週 第2・第4木曜日  
受付: 13時30分～15時30分

- ◎ 一般相談員  
馬場 将史 窓口・派遣  
祝田 義男 窓口・派遣  
辻 信雄 派遣
- ◎ 技術相談員  
(マンション管理士・一級建築士)  
廣瀬 茂樹 窓口・派遣  
野口 正一 窓口・派遣  
伊藤 信夫 窓口・派遣  
間口 和博 派遣  
石倉 由男 派遣  
米山 和一 (旭川支部)  
(一級建築士)  
中田 繁一 窓口

# マンション管理基礎セミナー開催 札幌市会場

平成26年1月25日（土） 中央区 かでの2・7の大会議室

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

後援：国土交通省北海道開発局・北海道新聞社・NHK札幌放送局

主催者挨拶 北海道建設部住宅局建設指導課 課長 平向邦夫氏

道内の分譲マンションの適正管理に関する促進を主要都市と関係団体と協働で毎年開催しております。国では、建築物地震の安全性を促進するために地震に対する耐震改修促進法が改正されました。古いマンションについては「努力義務」を明記しております。

今国会には建替円滑法改正案も提出されております。

一昨年（平成24年）マンションの方々アンケート調査をいたしました結果、古いマンション（昭和56年以前建築）に住まれている調査結果は、耐震改修法について「このような法律を知らなかった」、「診断していない」との回答が8割もありました。

このようなことから改修内容をリーフレット作成等で説明し、改修に努めコミュニティにも配慮しながらこのことについて、このあと担当者からご説明いたします。今日のセミナーが皆様に少しでもお役にたつていただけますようお願い申し上げますと挨拶された。



## 第1講 『マンションの耐震化』

講師 北海道建設部住宅局建築指導課

管理指導グループ マンション担当主査 北川伸之氏

耐震診断はお済みですか？

耐震改修について要件が平成25年11月29日施行され緩和されました。

大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、マンションについても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。マンション建築物（区分所有建築物）についても耐震改修の必要性の認定を受け、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が3/4から1/2に緩和された。

特に注意が必要なマンションとして、コの字型やL字型、ピロティーがある。SRCとRCが混在（SRC：鉄骨鉄筋コンクリート、RC：鉄筋コンクリート）の構造のところ。

どうして昭和56年5月31日以前のマンションなのか？

今までの耐震基準は、昭和56年6月に改正されたもので、これを「新耐震基準」と言う。これ以前に建築確認を受けた建物は、「旧耐震基準」による建物と言います。

つまり、旧耐震基準で建築された建物の耐震性能を確認することです。

新耐震基準とは、「中地震（震度5程度）でほとんど損傷しない」及び「震度6強～7に達する程度」の地震動で倒壊・崩壊しないことの検証を行うこととされている。

耐震診断・改修への助成制度について、融資制度について税制上の優遇措置などについて講話された。

## 第2講 『コミュニティーに配慮した管理規約の考え』

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

コミュニティーとは、「同じ共通点を持った人間の集まり」「共同体」であり、また、同じ地域に居住して利害を共にし、政治、経済、風俗などにおいて深く結びついている人々の集まり（社会）のこと（地域共同体）でもあり、まさにマンション（管理組合）とも言えます。

コミュニティーに必要なことは、「共通」のものであり、マンションで言うと管理に関する共通認識、合意形成であり円滑な共同生活のために組合員が自主的に定めるルールが必要になります。このルールが規約であり、回避のための相談事例として以下が紹介された。

専有部分と共用部分の区分と管理では、水漏れ事故等・駐車場の空きに伴う2台目契約や解除・ペットの飼育やピアノ演奏の制限・専有部分の修繕等の無届や許可の件・専有部分の配管類の工事の取り崩し・長期不在・鍵の預け・役員資格のなり手不足、輪番、選任とは・議決権行使と委任状の取り扱い・管理費の支出などの相談が多くみられます。

管理規約は、建物等の維持管理のためだけではなく、円滑な共同生活のために、各マンションの実情を反映させる必要があります。マンションの問題点等現状を把握の上、共通認識の構築のチャンスとして、また、トラブル防止のためにも管理規約の見直を検討されてはいかがかと講話された。

## 第3講 『大規模修繕のコスト感覚とその最新事情』

講師 建物診断設計事業協同組合

理事長 山口 実氏

### 「五輪開催を率直に喜べない労務高騰リスク」

今日の話しは最新情報と提案で、私の独断と偏見でとの前置きから話します。

昨年4月、国土交通省は公共工事設計労務単価を全国平均で前年比15.1%と大幅に引き上げたが、それでも「実勢価額はその数段上」である（現場の声）と言われている。

事実、大型公共工事の入札不調（入札参加者がいない等で成立しない）が発生している。

今後、その背景に職人さんの減少があり東京オリンピックも決まり、増大する建築工事をこなせるかが大問題になってきた。



落札不調となった多くの公共工事の中から一つが以下に紹介された。

東京、武蔵野の森総合スポーツ施設メインアリーナ(近代5種競技場となる予定)が予定価額96億9095万円を追加1億3000万円増加しても4JVが繰り返し辞退した。

この原因となっているのはなにか・建設投資の減少に伴うダンピング受注の激化と下請けへのしわ寄せによって技能労働者の賃金の低下により近年、若年入職者の減少がつづいている。また、構造的な労働需給のひっ迫傾向が顕在化があげられる。

デフレ脱却のためにも、労働者の所得を増やすことが重要だ。建設労働者の不足傾向・賃金の上昇傾向都道府県の発注工事で、低入札価額調査基準価額や最低制限価額を下回る額で応札される低価額入札の案件の割合が年々増加し、それが労働者にしわ寄せされている。

全産業と比べても賃金の下落率が大きい。更に法定福利や就労環境が若年入職者減少の一因でもある。労働者減少の背景に高齢者の増加、55歳以上約33%、29歳以下12%、この割合は次世代への技能承継が大きな課題となってきている。

### そこで、マンション改修ではどうなのか？

- ◇工事費上昇・職員不足の危機。 ◇技能労働者の高齢化と引退。 ◇職員の取り合い。
- ◇今週の施行件数例年の1.5倍。 ◇適正価額での受注がカギ・職人の待遇改善の必要性。
- ◇コンサルタントの積算能力があげられる。

### 経済的で良質な大規模修繕工事を安定的に供給していくには？

- ◇職人がますます不足してくる。 ◇マンション改修はますます増加してくる。
- ◇需要と供給のバランスが崩れる。

### 改めてこれからの大規模修繕工事について考えてみる。

- ◇工事費は上がってくる。 ◇工事の行程が外部要因で延びる場合がある。
- ◇施行会社から疎遠されるマンションが出ている。

このような状態から例えば、長期修繕計画で次の工事期間を12年から15年に延ばすような工夫をする。その間に建物診断を参考に検討すること。

つまり、イニシャルコストが上がる分、真剣にランニングコスト（工事後に掛かる費用）の軽減を研究することが肝要だと講話された。

## 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

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.co.jp/>

# 2013年 NPO法人 全国マンション管理組合連合会加盟の中から

活動評価部門で、公益社団法人北海道マンション管理組合連合会が全管連（正会員12団体、準会員6団体）の中で報道機関紙から、おおきく評価された。

社団法人から昨年の4月1日付けで公益社団法人へ移行したことは管理組合団体として全国初の公益社団法人となった。

昭和58年（1983年）4月、22管理組合が発起人総会を開き、9月に「北海道中高層分譲マンション管理組合連合会」として設立。平成4年（1992年）に社団法人北海道マンション管理組合連合会の許可を受けて、昨年10月に北海道公益社団法人認定審議会から公益認定を受けた。

札幌に本部、旭川と小樽に支部を設け、管理組合役員経験者等が役員や事務を務め、マンション管理士や一級建築士等が相談員として窓口や派遣に応じ、年間約1,500件の相談に対応している。

会員組合への無料派遣相談はもとより、北海道や各市と協働による定期的な各種セミナーを開催、札幌市孤独死ゼロ推進センターや北海道警察暴力追放委員委嘱を受けており、暴力追放総決起集会パレードへの参加等、幅広く活動を行っている。このような公益的な活動などが評価された。

瀬野尾会長のコメントで、「従来にも増して公益性が求められるが名実共に社会的に信頼される連合会を目指したい」。

また、公益認定で賛助会員は増加傾向だ。「ステータス感があるとされるが、今後も情報提供や無料派遣相談を増やすなど会員増加にもつなげていきたい」と話された。

## 「マンションの新たな管理ルール検討会」休止状態から

検討会は2012年8月の第9回を最後に管理ルール検討会（座長＝福井秀夫・政策研究大学院大学教授）では、6月移行でなければ会合は開かれないと国土交通省の考えだとされている。

委員と専門委員の任期は3月末まで、任命権者は太田昭宏国交相でどう判断されるのかが注目される。

マンション政策室によると、非公開のワーキンググループも2013年8月第24回を最後に開かれていないとのこと。

政策室等では「マンション建て替え円滑化法」作り、春の国会に提出され6月頃に成立されたとしても、そこまで身動きが出来ないとしており、法改正等に選任することになると（関係者）している。

昨年10月に、大臣宛てに全国マンション管理組合連合会で、検討会の仕切り直しや解散の要望書を提出したが、次月に政策室から「大臣に要望書を渡していないが、解散は考えていない」との返答があったという。

検討と専門委員では、外部専門家活用、反社会的勢力対策、災害時緊急対応等についてはおおむね了承されているが、コミュニティー条項などの扱いに意見が分かれ降着状態がどのように決着されるか、委員等の任期3月移行、大臣の打開策に期待される。

あなたの加入で  
住み良いまちに。

あなたも一緒に参加しませんか？

# 町内会 自治会

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？

非常口  
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。

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  
地域の交流



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。

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。
- ◎ひとり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...



地域のまちづくりに参加したい方、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。

[www3.city.sapporo.jp/shimin/shinko/](http://www3.city.sapporo.jp/shimin/shinko/)

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

# わがマンションの防災対策

スカイハイツ麻生団地管理組合 理事長 岡内 彪

## 【マンションの概要】

札幌市北区新琴似9条2丁目 建築昭和55～57年・4棟・395戸  
隣接公共施設 JR新琴似駅、新琴似第一公園（第1次避難場所）

### 《はじめに》

私たちのマンションは、団地マンションとして一つの町内会を形成しています。このことから防災に関しては、資金面の提供は管理組合が行い防災関連機器、備蓄品の運用は町内会が行うというような車の両輪のような関係で協力し合っています。

### 《危機管理の意識》

以前、私たちのマンションには町内会、管理組合にそれぞれ「消防計画」がありましたが、実態と合わず形骸化したまま放置されていて、避難訓練もその時限りの年中行事の域を脱してはいませんでした。

ある年の組合定期総会で一組合員から危機管理体制はどうなっているかという発言に触発され、このままでは到底住民の安全と安心を確保することはできないと考え、防災体制を抜本的に改善していこうとしたのが平成20年の年でした。

### 《防災管理規定の制定》

まず、指針となる規定の見直しから始めましたが、近年発生している災害に照らして火災の対応だけでなく、大きな地震発生に対応できるものでなくては意味がないと考え、札幌市の消防計画などを参考にしながら実態に即した全面見直しを行いました。名称も内容に見合う防災管理規定としました。

この規定は管理組合のみではなく、マンション全体で取り組むべきものとの思いから、町内会総会でも承認可決してもらい、両組織共通の規定としました。また規定により、防災管理者を選出し、防災に関しては両組織から独立した指揮権と企画に関する責任を負ってもらうこととしました。以来この仕組みは機能しはじめ、年々実績を上げています。

### 《めざすものと対策》

大地震が札幌を襲ったとしたら、発生後は少なくとも3日間は地域で持ちこたえ公共の救援隊を待つ、というのが基本的にめざす課題としています。現在までの対応が出来ていることは以下のとおりです。

- ① ライフラインが止まる事を想定して当面の衣食住の確保（全員分の備蓄をしてはいないが、建物の全壊は従来の震災から考えづらいので、各自の家からの持ち出しがある程度可能と想定している）
  - ・避難所での寝具⇒毛布100枚を備蓄（今後寝袋の備蓄も予定）
  - ・水の確保⇒地下貯水槽から地上まで水を汲み上げる為の機器（汲み上げポンプ、ホース、貯水槽への取水口取り付け改修等）



地下受水槽



発電機



取水取付口



水中ポンプ

- ・食糧と炊き出し⇒非常食150食、炊き出し関係器具（ガスボンベ、ガス台、ナベ等）
- ・避難所の対応⇒テント5張り、簡易トイレ8個（下水路への接続可）、発電機2台、照明器具（ライト、コード等）、ポータブルストーブ6台、
- ・その他⇒救助用資機材一式（担架、バリ、ツルハシ、簡易貯水槽等）

## ② 自衛消防隊と訓練

災害が発生したとき、弱者の救済、情報の収集、被災者を混乱なく収容するなど予め分担遂行する組織が不可欠です。

私たちのマンションでは規定に従い、災害発生時町内会長、管理組合理事長をトップとする自衛消防隊を組織（速やかに管理棟に集合）することにしてあります。組織は作ったもののこれが実際に機能するかどうかは事が起こってみないと本当のところは分かりません。自衛消防隊の担当者が日ごろから役目を意識し、とっさに冷静な行動がとれるかがポイントです。そのためには出来るだけ実際に即した訓練が必要となってきます。

最近の防災訓練では、避難誘導、避難器具や備蓄の取り出しと設置、炊き出しなど、実際に即した訓練を行うようにしています。

特に炊き出し部隊は町内会婦人部の強力なメンバーで、日ごろの町内会行事で鍛えた実績を発揮し存在感を出しています。

また、昼間の訓練とは別に、ライフラインが止まった想定で管理棟の電気・ガス・水道を止めて備蓄の機器を使う「夜間のお泊り訓練」（今年は午後9時迄）を実施しました。



炊出し隊

### 《防災管理者の役割》

防災管理者は、防災訓練の企画や防災機器・備蓄品の調達（調達を管理組合に要請）などの外、定期的に管理組合と町内会役員を招集し防災会議を開いて課題の検討を行い、決定事項をそれぞれの組織が実行できるよう調整しています。

また、各種防災関係研修会に参加し、その知見を毎月発行される管理組合ニュース（新聞）で情報発信し啓発活動を行っています。

### 《おわりに》

防災管理者の設定から、年ごとに防災対応は進展していますが、規定の中味と実際の組織と機能にはまだ開きがあります。今後の課題として自衛消防隊組織の充実、住民の災害に対する備えの意識の向上、防災機器・備蓄品の更なる充実に取り組んでいきたいと考えています。

いつ来るか分からない災害に備えて人・物・金を動員することは一見無駄なようにも見えますが、住民自らが「地域の安全と安心」に参加貢献することによって地域への愛着心、人と人の繋がりや環の広がりにより、住み良い地域づくりにつながっていくものと信じています。

以上



# ～グッドマン換気口で「結露・カビ対策！」～

(第10回エコプロダクツ大賞奨励賞受賞記念)

従来の換気口との取替えにより、ヒトと建物に快適な居住環境が得られる『グッドマン換気口』を確認いただきたくお試し企画を提案させていただきます。今後の大規模修繕工事にご参考いただければ幸いです。

## 取付工事無料 お試し企画


- ・地域: 札幌市内、結露でお悩みのマンションのみ(1棟につき2世帯まで)
- ・工事無料 製品代有料:(換気口の状況により2台で¥29,800以内 税込み)
- ・期間: 平成26年4月まで 限定300台(先着順)
- ・取付け後1ヶ月以内に結露対策に効果が無い場合は、現状復帰し、返金いたします。



北海道マンション管理組合連合会 賛助会員 有限会社 グッドマン  
お問い合わせ先: 株式会社 日 浦 担当: 川西、上村  
札幌市白石区本通7丁目南7-25 TEL: 011-864-0177

ホームページ <http://www.kankiko.com>

わが家は  
結露で  
悩まない。



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  
結露をしっかりとおさえて、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**

日本板硝子株式会社 TEL:0120-369-718  
〒061-1274 北広島市大曲工業団地3丁目6番地3 FAX:011-376-4300

サムク ナイフ  
web からのお問い合わせはこちらから  
日本板硝子北海道株式会社 検索  
◎ホームページ/ [www.nsg-hokkaido.jp/](http://www.nsg-hokkaido.jp/)

# 地区協だより



## 白石・厚別地区連絡協議会

(公社) 北海道マンション管理組合連合会

白石・厚別地区連絡協議会会長 伊藤 正 秀

平成25年12月18日 新札幌アークシティーホテルで午後6時より第3回連絡協を開催された。

阿部幹事長の開会宣言。伊藤会長の挨拶で、参加者への謝辞と本日のテーマの説明がされ、参加者の自己紹介を行い、協議会が開催された。

### 1. 協議会

#### 「給排水管の劣化診断について（給水管の更正システム）」

講師 日本システム企画北海道営業所 所長 松下 博之氏

##### 1) 建物の給水管は、建築後20年経過で酸化劣化対策が必要

一般的に給水管は、ライニング鋼管であり、エルボ両端、継ぎ手の接合部分に赤錆による閉塞が顕著になる。

##### 2) 配管取替不要。現在の管を更正させる最新システム

NMRパイプテクターの特徴と効果～保証～実績。

配管寿命を建物寿命まで長期延命。費用の大幅削減。製品保証は10年等々。

##### 3) 現状の劣化状態を知り、将来の給水管更新問題を考える

劣化診断の重要性は、診断結果により(取替?更新?)の方向性を判断する。

#### 「最近の相談事例から」

講師 (公社) 北海道マンション管理組合連合会 相談員 馬場 将史氏

- ① 総会の活用・効力の有効とするため、議案の具体的説明の必要性等
- ② 大規模修繕工事の進め方・判断のため管理会社からの建物診断提案
- ③ 高齢化対策として専有部分の鍵の保管・強制保管はできない
- ④ 灯油、水道戸別メーター交換は8年毎の交換義務等の相談と事例説明がされた

#### 「参加組合提起の問題の事例研究」

- ・ 役員選出の輪番制の状況とメリットとデメリット (参加組合の輪番制は2組合)。
- ・ 専有部分の修繕等について、規約では理事長への申請、細則規定の相違は改正が必要。
- ・ 入居届の勤務先記載拒否 (提出は必要だが、強制はできない)。
- ・ 高圧一括受電の総会決議の反対者に対する参考裁判例 (59条競売の容認と和解)。

### 2. 引き続き懇親・忘年会を開き、太田顧問の乾杯で始まり、約2時間の懇親と忘年会で来年度に向けての協議会の和と絆を誓った

最後に、北川地区協副会長より、良き新年を迎えられるようにと閉会の挨拶があり、白石・厚別地区連絡協議会を終了した。

## ・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



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



## あなたの命と財産を守る侵入警報

消防・防火設備 設計・施工・保守点検  
防犯設備全国チェーン セキュリティハウス旭川

防災・防犯設備設計施工 **五光トータル防災 株式会社**

旭川市9条通13丁目右1号 TEL(0166)23-1932(代)・FAX(0166)25-4747

## 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

診断・設計・大規模修繕工事・リフォーム工事

**(株) 高 組**

旭川市3条通19丁目右10号

電話 0166-32-3501 FAX 0166-33-9669

## 建築設備士が設計する安心

マンションの給・排水設備更新は生活の根幹です  
専門知識を有する建築設備士(建築士法)にまかせて安心

〒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、設備一級建築士

株式会社 **高木設計事務所**

TEL 011-206-3222 FAX 011-206-3223  
HP : <http://www.takagi-s.com> E-mail : [info@takagi-s.com](mailto:info@takagi-s.com)

## 事業計画案と収支予算案の作成

これから定期総会のための準備の時期になり理事会は、来期の収支予算案の検討と作成を行うこととなります。

収支予算案は、事業計画に基づき作成することとなりますが、事業計画案の検討がなされず単に本年と同様としているケースが少なくありません。

収支予算案と事業計画案は、理事会の決議を経て総会に提案され、普通決議事項として総会の承認を得なければなりません。

### 管理経費の有効活用のためには、理事会が主体的に事業計画から検討することが必要です

以下は、あるマンションの事業計画案の主要事業項目です

- \* 管理業務委託関係……現管理会社との継続
- \* 設備点検関係……法定点検関係等
- \* 営繕工事関係……本総会承認議案（……修繕工事等）の実施、保存行為の予定（小修繕等）
- \* 清掃関係……定期清掃（共用部分の内部・外部ガラス等）等
- \* 灯油供給関係……管理組合直接一括購入（価格予想）
- \* 防犯・防災関係……避難訓練や高齢化対策の検討等
- \* 広報……理事会議事録や組合だより等の継続配布
- \* その他……親睦、交流会等

上記各項目の中に具体的な実施内容があり、例えば、営繕工事関係には、本総会に提案された修繕工事関係（共用部分の変更等）の内容と予算額が記載されています。

### 事業計画案作成において、以下の点にも留意し、検討することとなります

- ・マンションの経年による管理会社との委託契約内容も含めた従来の事業内容の見直し。
- ・本年度実施した事業を来期は実施しない。また、する必要がない等の検討。
- ・契約に基づく事業の場合、来期会計期間中の契約更新による契約内容や金額の変更（値上げ）が予想される場合には、契約を見直す検討も必要になり、事前の情報確認が必要です。
- ・事業計画内の事業予算について、消費税3%負担増や公共料金の改定を加味する必要があります。

この事業計画案に記載の経費予算が収支予算案に反映されることとなります。

（上記事業計画案は、理事会において、その進捗状況が確認できるように年間スケジュールとして、一覧表に反映させます。）

### 収支予算案の作成にあたって

- ・本年度の収支状況について、赤字になっている項目がないか等を確認する必要があります。
- ・収入予算について、駐車場使用料を含めている場合、今後の使用状況（空き状況）や水道及び灯油使用料の収入予想は慎重に行う必要があります。
- ・支出予算について、特に、一般会計において、支出予算が収入予算より多くなった場合、事業計画の見直しや支出項目の削減の検討が必要となります。（管理費の値上げの検討）

収支予算案について、当初から繰越金を含め赤字の収支予算案を目にすることもあるが、これは、作成方法に問題があると言え、また、管理費等の見直しが必要となります。

管理組合の会計は、経常的な経費のための管理費としての一般会計と主に長期修繕計画等に基づく大規模修繕工事の準備金としての修繕積立金の特別会計があり、この目的に応じた会計処理を行わなければ、不足が生じた場合に他会計から流用することにもなり、適正な管理ができなくなります。

管理組合の会計は、予算準拠主義であり、予算と決算の差異が少ないことが健全な会計であり、予算が重要となります。

この収支予算案の作成にあたっては、限られた予算で最大の効果をあげられるよう理事会が主体となって行うことが重要であり、組合員の皆様も管理組合の会計に関心を持って見守って頂きたいと思っております。

相談員 馬場 将史

## 札幌信用金庫 「マンション管理組合専用リフォームローン」

- ★マンション管理組合法人様、法人格の無いマンション管理組合様を対象としたローンです。
- ★マンション共用部分の改修工事資金等にご利用いただけます。
  - 外壁・屋内壁・鉄部塗装 ●屋上防水 ●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
- ★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（全期間固定金利）

(平成26年1月27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%～

※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願います。

お問い合わせ、ご相談は **札幌信用金庫 営業推進部プラザ店**へ  
 営業時間 平日:午前9時～午後3時 TEL.(011)241-2145 FAX.(011)241-2200

— 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ナーサービス



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>

**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



**ビル・マンション** 建物、設備リニューアル工事  
 建物、設備メンテナンス業務

北海道知事許可、札幌市指定事業者、一級建築士事務所

**SUNLIGHT 株式会社 サンライト**

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/>

快適、安心な住まいへの願い

おまかせください



熱意あふれるスタッフがお客様のお役に立ちます。  
 お気軽にお問い合わせください。

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](mailto:info@itou-tokoubu.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2丁目2番11号  
電話 0166-22-4020  
FAX 0166-22-5218

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 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

株式会社 福川工業

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

130 5001 2083  
建設省登録番号0304

配管の工事も清掃もいつでもご連絡を

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



配管寿命を延ばす  
寿命まで待つと  
ための配管更新が  
不要に



配管更新に比べて  
1/5-1/10以下の  
大規模減効果



設置工事に、  
断水は不要



メンテナンスコスト、  
ランニングコスト不  
変



効果保証付。効果  
がない場合は全  
額返金保証 ※マン  
ション修繕費の割合など



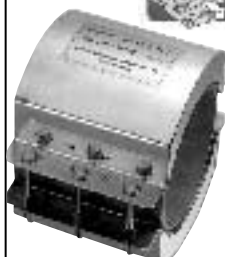
ゆめりの原因とな  
る雑菌を除去し、  
水垢などの汚れを  
減少



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、邸、病院・  
ホテル・工場・学  
校  
8203年6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

# マンションの歴史



H26年2月



## ■ ■ ■ 「マンションの歴史について考える」 ■ ■ ■

今回は少しおもむきを変えて、若干内容は硬くなりますが、マンション、それも鉄筋コンクリート造りの集合（共同）住宅の歴史を振り返ってみたいと思います。

### 1) 世界初の鉄筋コンクリート造り集合住宅

明治36年（1903年）フランスはパリの「フランクリン通りの集合住宅」と言われています。その後、明治44年（1911年）にオーストリアのウィーンに店舗併用集合住宅が建設され、昭和2年（1927年）には公営住宅が建築されています。

### 2) 日本で初めての鉄筋コンクリート造り共同住宅

大正5年（1916年）長崎県高島炭鉱（三菱）、端島坑通称「軍艦島」（南北約480m、東西約160m、周囲約1,200m、面積約6.3haで島全体が護岸で囲まれています。）に建設された「7階建の口の字型共同住宅」で、これは炭坑員のための共同住宅です。その後順次鉄筋コンクリートの建物が建設されました。職員棟、病院棟から学校棟まで併設されていましたから、敢えて言えば再開発街区のような建物群であり、昭和35年（1960年）には約5千人あまりが居住していましたが「昭和49年1月に閉山し、その後僅か3ヶ月で全員が離島」それ以後無人島です。なお、98年を経てもこの7階建ては現在も確り形を整えています。

### 3) 一般向と地震の復興住宅

住宅難の解消対策として、一般向け鉄筋コンクリート造り共同住宅、東京市営アパート「古石場住宅」5棟122戸が大正12年（1923年）に建設されました。更に同年に発生した関東大震災の被災者向け共同住宅が東京と横浜に造られました。これは財団法人同潤会が「大正13年（1924年）」に設立され、その1号が「中之郷アパート」大正15年（1926年）に完成してから、最後の「江戸川アパート」昭和9年（1934年）まで、15ヶ所に「同潤会アパート」として順次建築さ

れ、昭和初期の近代化文化的象徴の建物（鉄筋コンクリート造り、水洗トイレ完備、一部はエレベーター付き）でした。当初は賃貸アパートでしたが、東京都に引き継がれ、昭和25年（1950年）に各住民の区分所有となったのです。※昨年8月に唯一現存していた東京都台東区の「上野下アパート」「昭和4年（1929年）」に完成、4階、2棟からなり71戸でしたが、結果として築84年で取壊（この時は一階は店舗等として使用）されました。来年には14階建てのマンションが完成する予定になっています。

### 4) 日本で初めての分譲共同住宅（マンション）

① 公営分譲住宅の第1号は、昭和28年（1953年）東京都建設局が渋谷区に建てた「宮益坂アパート」11階（1階店舗、2～4階事務所、5階～11階住宅）という店舗併用複合建物です。購入者は高額所得者が多く、新築時の分譲価格は2DK60万円～110万円と言われています。

② 民間分譲住宅の第1号は、昭和31年（1956年）「四谷コーポラス」が東京都新宿区に建設され、総戸数28戸、5階、当時の都市勤労者の年収が40～50万円くらいでしたから分譲価格3LDKで約230万円は高額な物件でした。宮益坂アパートともに現存しています。

### ③ 超高層マンション

※ 昭和48年（1973年）兵庫駅前市街地住宅20階公営賃貸（UR）。

※ 民間分譲の第1号は、昭和51年（1976年）さいたま市（旧与野市）の「与野ハウス」21階66mであり、その18年後の平成3年に札幌での超高層分譲マンション第1号として白石区に21階が建築され、現在建築中を含めると20棟（分譲）となります。最近は大阪の「北浜タワー」54階、209m等が建設され益々高さを競うことになりそうです。しかし、世界一の高さのあるマンションは、アラブ首長国連邦ドバイの107階、414mだそうです。

## 5) 歴史は浅いが長寿は可能

日本の鉄筋コンクリート造り集合住宅（マンション）は、公営の分譲から61年、民間分譲から58年、超高層分譲マンションにいたっては僅か38年の歴史しかない住形態なのです。しかし、日本の住宅の寿命は、アメリカの「築96年」、イギリスの「築141年」に比べ余りにも短く、以前総務省が調査したデータでは、平均築30年で建替えられていることとなります。しかし、分譲マンションそれも鉄筋とか鉄骨鉄筋構造の集合住宅としてのデータはありませんが、地震被害以外の建替えでは築20年から30年で建替えた例もあり、そもそも40年も満たない時期に建て替えを話題にすること事態違和感を覚えるべきです。同潤会アパートや宮益坂アパート、四谷コーポラスのような長寿の好例もあるのですから、その建物・設備の維持管理次第では同様な長期存続も可能なはずで、これからは再生の考え方を積極的に検討することも必要です。

## 6) 忌まわしい事件もあった

### 事件1 ピアノ殺人事件

昭和49年（1974年）8月28日、神奈川県平塚市の県営団地の3階に住むBさん（夫婦と8歳と4歳の女の子）宅で弾いているピアノの音がうるさいと、真上の4階に住んでいた46歳の男Aが、Bさんの娘二人と奥さんを刺身包丁で刺し死亡させた事件がありました。昭和52年に死刑が確定しましたが、Aは以前からステレオやペットの鳴き声などで近隣住民とトラブルになったほど悩まされており、事件直前には、窓やドアの開閉音すら苦痛に感じて、通院するほど精神的に追い詰められていたことが考慮されているのか、平成22年1月の時点では刑は執行されていないそうです。

### 事件2 ペット殺人事件

ポメラニアン（ポメ）の鳴き声がうるさいと、向かいのお部屋の女性（35歳）が、8階からその犬を投げ捨て殺したことから、この女性に対して17万円の損害賠償を支払えとして示談が成立、後日、飼育者（24歳）の男性が妻と二人でこの女性宅の窓を破って乱入、この女性を包丁で殺害した事件がありました。「昭和49年（1974年）11月神奈川県川崎市の団地での事件です。」

## 7) 生かされていない教訓

当時このような事件を受け、住宅・都市整備公団（現・独立行政法人都市再生機構）は床の厚さをこれまでの120mmを150mmに増やしたそうです。なお、今時の新築物件では200mm前後で250mm

の例もあります。なお、この事件を契機にアップライトピアノに弱音装置が取り付けられましたし、ペットの飼育の可否や躰について話題になりました。更に共同住宅では、音が思っていた以上に伝わっていること。だからこそ近隣等に配慮が必要であることを大いに認識することになったのです。しかし、未だにこのような件でのトラブルが多く、音を筆頭に振動、臭い等を原因とするトラブルは後を絶たないのが実情です。

## 8) マンションは庶民の住居

昭和37年（1962年）「建物の区分所有等に関する法律」建物区分所有法が制定、昭和39年の東京オリンピック開催の頃のマンションブームでは高額物件が主流でしたが、昭和45年頃からマンションが庶民の手の届く対象となり、十数棟1,000戸を超える団地が造成されるようになりました。現在この当時造成された団地では、高齢者が集中することになり、社会問題にもなっています。札幌では昭和47年札幌冬季オリンピックの開催があり、この頃からマンションが増えはじめ5階建て13棟からなる275戸の団地も出現しています。東京や大阪にあるような大団地ではなくても高齢者の集中は同様の問題です。

## 9) 耐震偽装の発覚

平成17年（2005年）マンションの耐震偽装問題が発覚、札幌でも大手分譲会社を巻き込んで大きなニュースとなりました。この事件が発端となり瑕疵担保履行法が施行され、品格法の瑕疵担保責任10年の裏付けができましたし、大規模修繕瑕疵保険の制度等が充実、分譲マンション所有者にとっては安心・安全が一步増したことになります。

## まとめ

現在の全国での住宅総数は推定6000万戸であり、その中で分譲マンションは約590万戸（札幌は約17万戸）これに賃貸や公営を含めると、集合（共同）住宅は日本の住宅の重要な位置付けになります。しかし、全国の空き家率が約13%を超え、札幌でも約13万5千戸あることを知るべきです。なお、既存の分譲マンションは、この様な世の中の変遷を確り捉え管理組合運営に反映させることが必要なのです。

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



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！

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



マンション管理業 国土交通大臣(3)第030805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



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

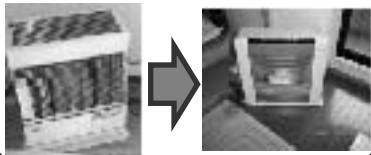
E-mail sapporo2@housing.co.jp URL <http://www.housing.co.jp/>

お問い合わせ急増中！！

# マンションの熱源を都市ガス(天然ガス)へ！

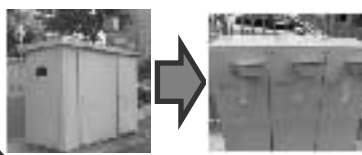
工事は簡単・話題のふく射暖房も

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。



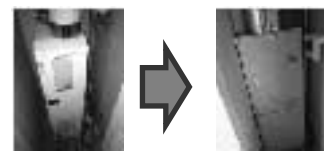
駐車場のお悩み解決！！

ロードヒーティングをガスに  
 大雪と燃料費高騰、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。  
 安心価格・安全・快適な暮らしを  
 皆様へ。



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。

**天然ガスは将来有望なエネルギー。入居者様、管理組合様にとって最適・快適な暮らしを提案します。  
 まずは一度北ガスにご相談ください！**



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  
<http://www.hokkaido-gas.co.jp>

TEL 011-590-5126

FAX 011-590-5124

アイ・ホームは、

施工実績  
年間900件以上

明朗・  
適正価格

丁寧・  
誠実対応

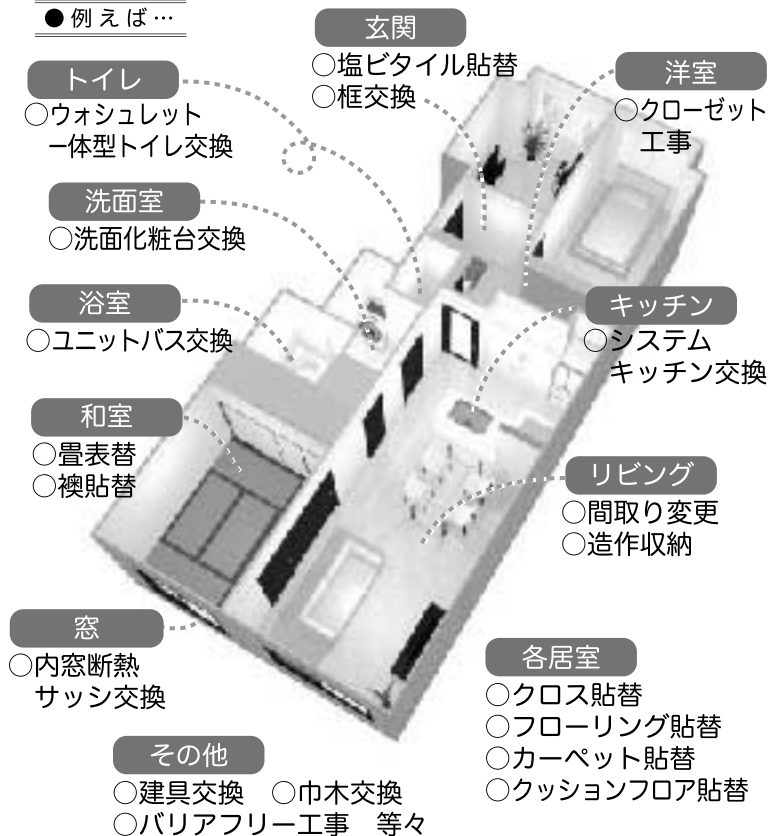
良品質  
高技術

充実の  
アフター保証

# 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

見横・調査 プラン無料	自社施工監理 迅速対応	マンション 近隣気配り
お急ぎ工事 小工事 OK	一括仕入 コストダウン	責任施工 完了検査
管理組合 手続き代行	徹底 お打合せ	安心養生 システム
工事中荷物 お預かり	補助金制度 活用	リフォーム ローン OK

お悩み

＜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

**aihome** 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  
札幌西支店 / 札幌市西区二十四軒4条4丁目13番2号 TEL 011-621-5200

**FREEDIAL**  
**0120-406-835**  
URL <http://www.aihome-hk.com>

一般建設業 北海道知事許可(般-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)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

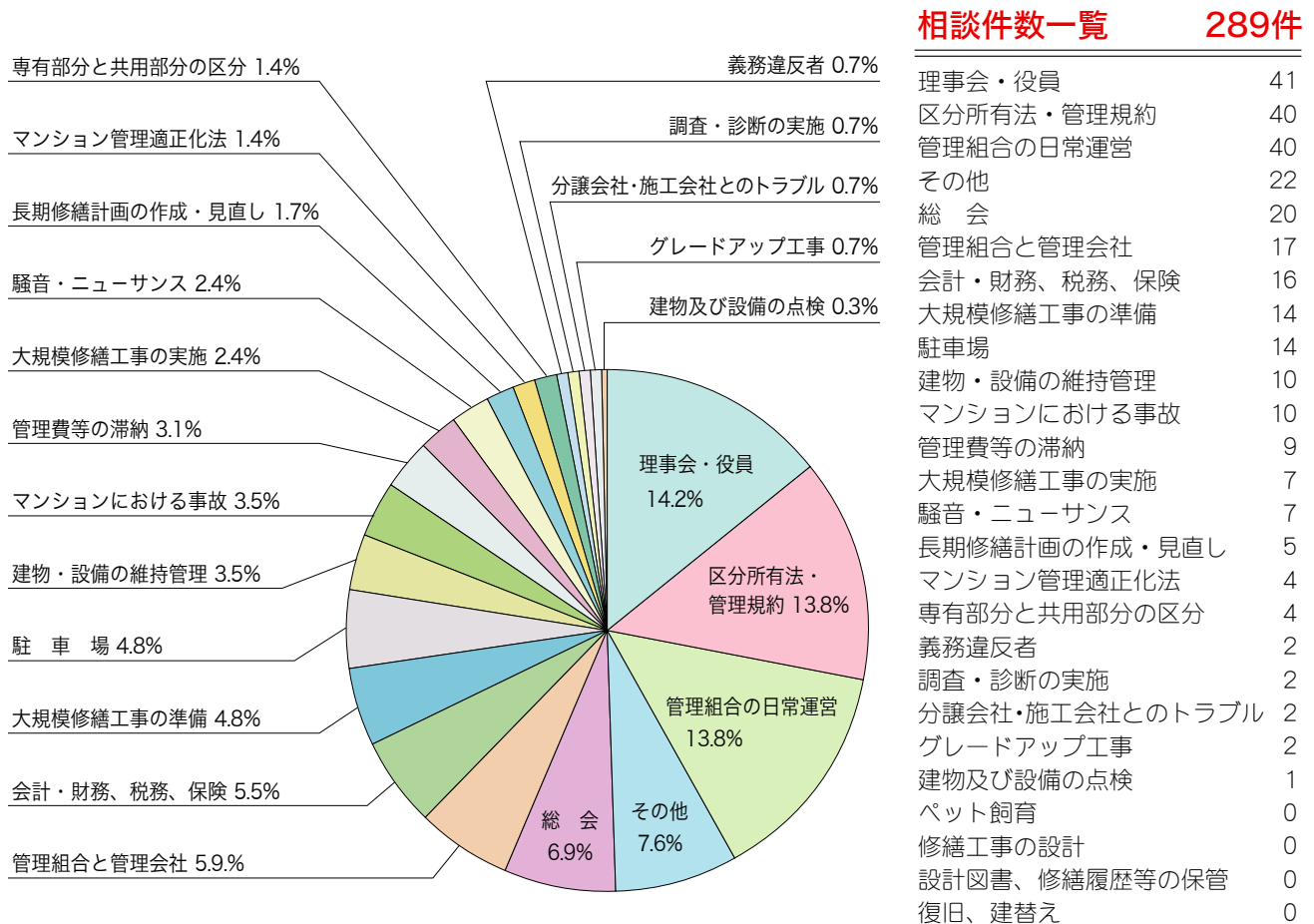
- マンションリフォーム
- 一般住宅及び店舗リフォーム
- 介護リフォーム
- 設計及びインテリアプランニング
- 住宅・アパート・店舗新築及び設計施工監理(不動産部)
- マンション・住宅・宅地の売買、仲介、管理、調査、買替相談(不動産部)
- 火災保険代理業務
- 盗聴・盗撮調査業務



# 相談件数一覧 (平成25年11月～26年1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11月から26年1月までの実績は289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、「理事会・役員」が41件とトップを占め、「区分所有法・管理規約」が40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。



## ◆ 編集後記 ◆

昨年の4月1日付けで、社団法人から公益社団法人北海道マンション管理組合連合会に移行された。

承認を得るまでの経緯は並大抵なことではなかったであろう担当された役員の方々に敬意を表します。

移行され、もう少しで2年目になる。社会的信頼の高まりを目指す役員皆が頑張っているマンション専門新聞に、全国マンション団体の中から運営や活動の評価を得た事は、成果のひとつであった。今年も旧に倍して、会員、賛助会員の役に立つ連合会に務めて行きたい。「マンションの新たな管理ルール検討会」も管理する側、コミュニティーを推進する側の団体関係者に、やきもきさせた問題も昨年8月で休止、国交省側からは春の国会提出の「建て替え等に関する法改正案」準備で多忙のため6月以降から新たに再会すとのこと。

今年こそ、マンションに住む我々が「限られたルールの中でなく自由に」暮らせる思案が施行されることを望んでいる。



マンション連合会だより (第94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