

平成30年8月30日発行

第127号

# 道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



## 国交省、大規模修繕で初の実態調査を実施

国交省は、5月11日、「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」結果を発表した。管理組合の利益と相反する立場に立つ「不適切コンサルタント」問題を踏まえ、大規模修繕工事の設計・監理業務を受諾する設計コンサルタント業者を対象に、業務の内容や業務量などを尋ねた結果、コンサルタント業務内容別・工事金額別にみた業務時間なども明らかになっており、同省は「設計コンサルタントや施工会社から提出される見積もり内容と調査結果とを比較して事前に検討することにより、適正な工事発注などへの活用が期待できる」としている。調査は、昨年5月から7月にかけて実施、大規模修繕の工事内容や設計コンサル業務従事者の業務量などについて尋ねている。直近3年間に受注した大規模修繕に関する設計コンサル業務の実績がある企業2352社にアンケートを郵送し、134社から回答を得た（回収率5.7%）。同省は「工事内訳に過剰な工事項目・使用の設定などがないか」「戸当たり・床面積当たりの工事金額が割高になっていないか」「設計コンサルの業務量が著しく抑えられていないか」などといった点を事前検討する際に有効だとしている。

### 「戸当たり工事費」

大規模修繕 工事回数	戸当たり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目（367）	73.5万円/戸	98.7万円/戸	117.8万円/戸	100.0万円/戸
2回目（201）	76.2万円/戸	95.6万円/戸	119.8万円/戸	97.9万円/戸
3回目以上（126）	55.1万円/戸	77.3万円/戸	105.7万円/戸	80.9万円/戸

（マンション管理新聞）

第 127 号 目 次	● 国交省、大規模修繕で初の実態調査を実施.....	1P
	● 第1回 北海道マンション管理組合講習会（札幌市）開催.....	2P
	● 耐震診断について.....	3P
	● 町内会も役員のなり手不足.....	4P
	● 熱中症にご用心.....	5P
	● マンションコミュニティ調査と入居者の交流.....	6P
	● 熊管連、「マンション地震対応箱」作成.....	7P
	● 相談業務のご案内 / 旭川支部だより / 新規会員紹介.....	8P

### 《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長																			

# 第1回 北海道マンション管理講習会（札幌市）開催

平成30年7月28日（土）13:30 かでる2.7 8階 820研修室で開催

主催：北海道・札幌市、公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会、  
一般社団法人 北海道マンション管理士会

主催者を代表して、（公社）道管連 平川登美雄新会長、（一社）道マンション管理士会 菅野英雄会長よりそれぞれ挨拶がなされた。

## 講習1 「資産価値を維持するために管理組合がやるべきこと？」

講師 （一社）北海道マンション管理士会 マンション管理士 佐藤 慎二 氏

1. 団塊の世代の退場がマンションの資産価値を脅かされつつある。
  - ・資産価値の維持にはコミュニティの成長が必須。コミュニティの活性化に、広報活動やイベントの必要性。
  - ・高まる永住意識と困難さが増すマンション管理
2. マンションの老朽化は組合員の無関心から始まる。
  - ・マンションの寿命は管理組合の運営で変わり、悪環境を断ち切るカギはコミュニティ
3. マンションの老化の予兆を見逃さないこと
  - ・マンションを取り巻く状況によって効果的な修繕でマンションと長く付き合う選択。
4. 老化が進みやすいマンションの特徴とは
  - ・高経年化で生ずる建物の差で老朽化が進むことがマンションの特徴
5. マンション老朽化の度合いを知るには
6. 最後にお伝えしたいこと《三つの老いで管理不全マンションにならないため》

## 講習2 「管理組合の災害対策」

講師 （一社）北海道マンション管理士会 マンション管理士 高倉 勇司 氏

- ・管理組合の災害対策の現状・地震・風水害・立地(環境)・火災・対応について考え。
- 生かしたい特徴とは。内部対策の必要性・備えの骨子。モノの備え。コトの備え・建物のチェック・防災マニュアルの構成例。防災意識の共有と防災に備えた居住環境を目指す。最後に今後、それぞれの管理組合において、災害対策の取り組みが主体的に行われ、いざというときの備えを構築した「防災力（コミュニティ力）の高い管理組合が増えていくことを願っている。

講習会終了後、相談会が行われ17時閉会した。



建築業

**スミタスRe ホーム(株)**

札幌市中央区宮の森3条1丁目4-1  
電話011-622-3750 FAX011-622-3753

大規模修繕工事、塗装・防水工事

**ニットクメンテ(株)**

札幌市白石区東札幌2条6丁目10-6  
電話011-827-7375 FAX011-827-7376

# 耐震診断について

(公社)北海道マンション管理組合連合会 技術相談員  
一級建築士・マンション管理士

間口和博

先頃政府の地震調査委員会が十勝沖から択捉島沖にかけての千島海溝沿いで東日本大震災級の超巨大地震が発生する確率を含む新たな長期評価を公表しました。今年になって、今後30年以内の発生確率がこれまでの「70%程度」から「80%程度」に引き上げられました。専門家は「非常に高い確率であり、巨大地震が必ず起きることを示している。地震の発生が近づいていることを決して忘れず、備えを進めてほしい」と話しています。

## 新耐震と旧耐震

建物の耐震性について述べるときに、新耐震と旧耐震ということが話題になります。この違いは、昭和56年6月1日以降に確認申請が提出された建物を新耐震、それ以前の建物を旧耐震の建物と称します。これはその日を境に耐震設計の基準が大きく変わったからです。新耐震設計基準では、建物に作用する地震力の大きさ、建物のバランスを考慮した設計、建物が保有しなければならない耐力の設定など、それまでの耐震設計基準からの変更は多岐に渡り大きな変更となりました。

阪神・淡路大震災では、新耐震設計基準の建物の被害は無被害・軽微にとどまり、大破・倒壊に至った建物の割合が少ないことから、新耐震設計基準の妥当性が確認されました。そこで地震災害を軽減するために、「耐震改修促進法」が成立して、旧耐震で設計された建物に対して、耐震診断・耐震改修が努力義務となりました。従いまして耐震診断の対象は、旧耐震の建物となります。新耐震の建物は該当しません。

## 耐震診断とは

旧耐震で造られた建物が想定する地震動を受けたとき、構造体がどのような状態に至るのか、必要な耐震性が確保されているのか否かを判定するのが耐震診断です。

耐震診断を行うためには、設計図書、その中でも特に構造図が重要です。構造図には、診断を行う建物の柱や梁の大きさ、使用されている鉄筋の太さと本数など、耐震診断計算に必要な情報が記載されています。構造図がないときは、その情報を得るために機器を用いての計測や建物の一部を壊しての確認作業が発生します。これには多額の調査費がかかります。

## 耐震診断の実施

「耐震診断を行って結果が良くないと不安になる」、「この前の地震で揺れたが特に被害を受けなかった」「耐震改修は費用がかかる」などの理由で、耐震診断は行わないとの声をよく聞きます。さらにマンションの場合は合意形成が難しく、長期修繕計画の中に耐震診断の項目で費用計上されていることも少なく、なかなか進んでいないようです。

耐震診断の結果、規定値を超える補強を全て行うことが無理であっても、最も弱いところに的を絞って補強することで、建物全体としての耐震性を大きく向上できることもあります。そのためにも、まずは耐震診断を行うことをお勧めします。

大規模修繕工事、給排水・空調設備工事

**央幸設備工業(株)**

札幌市白石区菊水上町1条4丁目1-21  
電話011-814-9701 FAX011-814-9707

建設業(管工事業)、地下タンク漏洩検査

**(有)エルム設備**

札幌市西区発寒11条4丁目19-3高橋ビル  
電話011-676-4440 FAX011-676-4440





## 町内会も役員のみなり手不足

北海道町内会連合会（道町連、札幌）が道内の町内会を対象に実施したアンケートによれば、会長の在職年数が10年以上との回答が24%に上り、深刻ななり手不足に陥っていることが分かった。高齢化や町内会への参加意識の低下が原因とみられ、活動継続が困難になっている現状が浮かんだとしている。

調査は、昨年9月～10月に実施した。札幌市と、それ以外の道央、道東、道南5地域の計35市町村を選び、抽出した1284団体（町内会または自治会）に調査票を送付し、67%の855団体から回答を得た。

会長ら役員任期は規約で「2年」とする団体が69%で最多だが、「2年未満」で終えるのは22%どまりで「10年以上15年未満」は14%、「16年以上」も10%あり、後継者不足で任期が長期化する状況がうかがえる。会長の52%は無職だが自営業や会社員など有識者も38%で会長の平均年齢は69歳で96%が男性だった。

課題を選ぶ設問では、「役員のみなり手不足」が77%と最も多かった。なり手不足の原因を尋ねると、55%が「町内会の参加意識が低い」、44%が「時間的余裕がない」と答えた。

役員確保の対策として「輪番制にする」「候補者を推薦し、説得する」「業務見直しによる負担軽減」が上位を占めた。調査に協力した北星学園大の教授は、「町内会の存続が危うい現状が読み取れる。行政が町内会をサポートする職員を派遣するなどの施策が必要」と指摘する。

### 札幌市、特定建築物等定期報告状況を公表

札幌市は6月1日、昨年度の分の特定建築物等定期報告制度の報告状況を公表した。点検報告の有無や、当該建物名などを公開している。共同住宅については、昨年度は中央・西・手稲区内の物件に報告義務があり、報告対象は2574件中、337件が未報告だった。このうち分譲マンションは47件あるとみられ、未報告物件の10パーセント以上を占めている。

区別でみると、中央区は、1904件中269件、西区は541件中48件、手稲区は129件中20件が未報告。このうち未報告分譲マンションはそれぞれ41件、5件、1件あるとみられる。建築安全推進課は「報告率は比較的高いとは思いますが、100パーセントに至ってない以上、報告有無の公表という所有者への働き掛けを通じて率を上げていきたい」と話している。

報告状況の公表制度は、昨年西区内の賃貸マンションのコンクリート製のひさしが崩落した際、所有者が少なくとも19年間点検報告書を怠っていたのを受け、今年度から開始した。毎年、前年度中に報告義務のある建物を対象に公表する。共同住宅では、「5階建て以上・延べ床面積1000平方メートル以上」を報告対象としている。

（マンション管理新聞）

建物診断改修、維持保全調査・診断等

**建設診断設計事業協同組合**

札幌市中央区南1条西8丁目4番地1  
電話011-272-3860 FAX011-261-6208

マンション、ビル、店舗等の管理

**三菱地所コミュニティ(株)**

札幌市中央区北1条西4丁目2-12  
北1条アネックスビル5F  
電話011-212-2114 FAX011-222-3895



今年は道内も記録的な猛暑に見舞われ、熱中症に関する報道がマスコミを賑わしました。

※熱中症：暑い環境の中で体温が上昇して脱水症状となり、熱失神や熱痙攣などの症状が現れ、重症化すると死に至る健康障害が発生する。梅雨明け後は急激に気温が上昇し、体が適応しにくくなるため発症者が増えると考えられている。

ふつう道内であれば、マンションでは窓を開ければ風通しが良いので、室内にいれば熱中症の心配はそれほどないと思われています。しかし本州並の猛暑が続くとなれば気をつけなければなりません。

### 快適な環境と危険ライン

熱中症が心配される環境は、室温28℃、湿度70%が警戒ラインと言われています。

人にとって快適な環境を研究してきた東京大学名誉教授のK氏は、「室温28℃だと多くの人が汗をかいています。たとえ暑いと思っていなくても、発汗は体にストレスがかかっている状態で、疲労感が増しています。夏場なら涼しい格好で室温25～27℃を保つことが、多くの人が汗をかかず快適と感じる。つまり自律神経に負担がかからない環境です。湿度なら60%以上になることもよくありますが、本来50%に抑えたいところです。室温、湿度がともに高いと、体から水分が蒸発しにくくなり放熱できません。まず、温度に気を配り次に湿度を下げることです。」と話しています。

### 建物の種類による室温上昇

さまざまな家を訪問して、どういう家が熱中症を起こしやすいか研究してきた慶應義塾大学のI教授は、「木造戸建て住宅は、熱をため込む材料がほとんどなく、昼の外気温上昇に合わせて室温が上がるので、外気温が暑い昼に気をつけたほうがいい。一方で、鉄筋コンクリートマンションの場合は厚さ10～20センチのコンクリートの屋根や外壁が、日中に熱をため込み、やがて熱が壁内に伝わります。コンクリートは熱しにくく冷めにくい性質を持っているため、およそ5～10時間遅れて室内壁面温度が上昇し、壁面の放射熱が室温を上げます。そのため、日中の室温上昇は少ないが、朝まで暑い。つまりマンション住まいの人は夜が危ない。」としています。

### 室内の熱中症発症場所

日本救急医学学会などがまとめた「熱中症データベース」によると、住宅内熱中症の発生場所では、居間・リビングの39%に続き、寝室・就寝中が32%と多い。最近深夜から明け方に起きる「夜間熱中症」が急増し、最も気をつけてほしいのは「マンションの最上階に住む人たち」とされています。

#### 熱中症を防ぐポイント

・室内は温度・湿度をこまめにチェック（室温28度を超えないように。）・外出時は日傘や帽子の着用、日陰の利用、こまめな休息を。・吸水性、速乾性のある衣服の着用と、こまめな水分補給を。 ※環境省「熱中症環境保健マニュアル」より

(高橋広報委員)

<p>一般建設業・電気設備工事工業</p> <p><b>(株)エコプラン</b></p> <p>北見市西三輪4丁目696番地5 電話0157-36-3357 FAX0157-36-8088</p>	<p>分譲マンション総合管理</p> <p><b>(株)マンション管理サービス</b></p> <p>札幌市中央区南3条西6丁目3番地2 電話011-241-2361 FAX011-241-0877</p>
--	---

# マンションコミュニティ調査と入居者の交流

1. 川崎市高津区は4月2日、2017年度に始めた「マンションにおけるつながりづくり支援事業」の報告書をホームページで公表した。  
区内管理組合へのアンケート調査などから、居住者間のつながりが薄くコミュニティ形成に対する関心が低い、喫緊の課題である大規模修繕に関する情報が不足している、マンションと自治会・町内会とのつながりが薄い、といった点を課題に挙げ、課題解決に向けた取り組み事例も紹介した。
2. 17年度は区内の全管理組合（500棟）を対象にアンケート調査では  
・居住者同士の付き合いでは「入居者同士の交流が盛ん」答えたのは4.8%止まり。  
・「あいさつをする程度」「会えば話をする程度」が41.3%でトップ。  
・「全く関わりがない」と答えた管理組合も1件あった。
3. 地元自治会・町内会に参加しない理由は「行事への参加希望者が少ない」が最も多かった。入居者同士のコミュニティづくりで困っていることや課題に感じていることは「特に課題を感じていない」が42.9%で最多。ほかでは「災害への対応」（27.8%）、「何らかの支援が必要な入居者への対応」（19.0%）などの回答が多かった。
4. 自由回答ではマンションコミュニティに対する提案も寄せられ、「近隣マンションとの交流があってもよい」「同規模、同年代のマンション管理組合との交流が持てたらよい」といった意見が上がっていた。

## 課題と解決の取り組み事例

### 課題1、マンション居住者間のつながりが薄い

顔の見える関係づくりとしてあいさつ・声掛け運動を推進する、防災訓練など居住者が集まる機会を有効に活用し居住階ごとに座る、名札を付ける、前後に懇親の場を設けるなど顔見知りとなるきっかけをつくる。

### 課題2、マンションと町内会・自治会とのつながりが薄い

イベントなどへの積極的な参加、マンションが主催するイベントなどへの地元住民の参加を呼び掛ける。

### 課題3、コミュニティ形成に対する関心が低い

必要性を理解してもらうために市・区などが実施する出前講座や説明会などを活用する。

### 課題4、喫緊の課題である大規模修繕に関する情報が不足している

講演会や交流会に参加するなどして大規模修繕を経験したマンションの人と情報交換・共有を行う・大規模修繕の際に発生した問題点や留意点などを記録・整理しマニュアルとしてまとめ次回の修繕に生かす。

### 課題5、管理組合役員のなり手が少なく管理に対する意識が低い

マンション管理に関する意見箱を設置するなど居住者が手軽にマンション管理に関われる仕組みを工夫する。

### 課題6、居住者名簿の作成・更新が難しい

災害時マニュアルを作成する中で名簿の扱い方のルールを決める。

本間広報委員（マンション管理新聞）

コンクリート建築物の調査、診断・設計

**株 高 組**

旭川市3条通19丁目右10号  
電話0166-32-3501 FAX0166-33-9669

電気通信工業・カメラ付インターホン

**アイビイ通信(株)**

旭川市宮下通22丁目1974番248  
電話 0166-35-0211 FAX 0166-35-0212



# 熊管連、「マンション地震対応箱」作成

熊本市のNPO法人「熊本県マンション管理組合連合会（熊管連）」が、地震発生から復旧まで、管理組合がやるべきことを時系列に記したカードを取めたキット「マンション地震対応箱」を作った。福岡大の古賀一八教授（建築防災）は「全国初の取組で、日本中に広めるべき。」と話している。

熊本地震で各管理組合が苦勞した点などを踏まえて作成。マニュアルなどと違い、だれでも実践しやすいカード式になっている。透明な箱に入っており、マンションの入り口など見やすい場所においておく想定だ。具体的には、「安否確認が取れない部屋の番号を記録する」など、初動時にその場にいる人に渡して行動してもらう「ミッションカード」や、避難場所や支援物資の情報を書き込んで掲示板に張り出せるひな型などで構成する。

すぐに専門家が見つからないときにマンション倒壊の危険性を判断する方法や、罹災証明と地震保険の判定の違いや申請する際の弔意事項も明記。復旧工事に向けた合意形成の方法や、補修場所別の目安となる見積り金額なども盛り込んだ。



熊管連の堀邦夫会長は、「熊本地震では何をやっていいかわからず右往左往した管理組合も多かった。熊本の経験を全国に発信したい」と話している。

熊管連に加盟する熊本市内約80のマンション管理組合に配るほか、他県のマンション関連団体にも送る。加盟していない管理組合には有料での配布を検討する。熊本日日新聞

熊管連のホームページから申し込むことができます。（<https://www.kumakanren.jp>）

熊管連 電話 096 (351) 2646

## 30年度「道管連主催・講習会・イベント」予定 18年8月9日現在

日時	講習会・イベント内容	参加予定	備考
9月5日(水) エルム西の里	札幌地区協議会 白石・厚別地区主催 ・親睦パークゴルフ大会	50名	
9月8日(土) 函館市サンリフレ2F	第3回 北海道マンション管理講習会 ・理事長の権限と義務-最近の相談事例から- ・4K・8K放送受信方法の対応と対策	50名	福井講師 栗林講師
9月29日(土) 札幌市かでの4F	第4回 北海道マンション管理講習会 ・理事長の権限と義務-最近の相談事例から- ・マンションの耐震性能と再生に向けて	120名	馬場講師 間口講師
10月11日(木) 札幌市エルプラザ	地区協・事業委員会主催 ・規模別「小規模マンション」 ・形態・目的別「自主管理について関心」	各20名	
10月13日(土) 釧路市	第5回 北海道マンション管理講習会 第2回マンション情報意見交換会 2部構成	30名	福井講師 間口講師
10月20日(土) 苫小牧市	第6回 北海道マンション管理講習会 ・理事長の権限と義務-最近の相談事例から- ・大規模修繕と施設設備の改修について	30名	福井講師 野口講師
10月27日(土) 札幌市	第7回 北海道マンション管理講習会 ・ヴァンテージマンションの構築100年3世代マンションへ ・区分所有者の閲覧請求等 最近の注目すべき判例より	120名	中野谷講師 石川弁護士
10月28日(日) 旭川市国際会議場	第8回 北海道マンション管理講習会 ・ヴァンテージマンションの構築100年3世代マンションへ ・最近の大規模修繕工事相談から	80名	中野谷講師
11月10日(土) 室蘭市中小企業センター	第9回 北海道マンション管理講習会 ・理事長の権限と義務-最近の相談事例から- ・マンションの耐震性能と再生に向けて	30名	福井講師 間口講師
11月15日(木) 札幌市エルプラザ	札幌地区協議会 豊平・清田地区主催 ・現在未定		
11月27日(火) 札幌市エルプラザ	地区協・事業委員会主催 第3回マンション情報意見交換会 2部構成	各20名	
1月予定 現在日時未定 江別市	第10回 北海道マンション管理講習会 ・理事長の権限と義務-最近の相談事例から- ・大規模修繕と施設設備の改修について	30名	福井講師 広瀬講師

<p>土・建築・外掘工事、エクステリア</p> <p><b>(株)北翔サービス</b></p> <p>札幌市北区屯田8条1丁目4番21号 電話011-773-6318 FAX011-773-6319</p>	<p>大規模修繕工事、リフォーム工事かし保険</p> <p><b>(株)住宅あんしん保証札幌営業所</b></p> <p>札幌市中央区北2条西4-1 北海道ビルディング7階 電話011-223-7323 FAX011-223-7324</p>
---	---

## 相談業務のご案内（無料）

- ❖ 相談窓口（電話、来訪により下記にて対応、祝日休みです）
  - (1) 一般相談（マンション管理士）毎週月～金曜日 9時30分～17時00分  
相談担当者 ・月曜日～水曜日＝馬場、 ・木曜日～金曜日＝福井、  
※土曜日の相談業務は予約制電話相談のみ、ご予約は前日16時30分までとなります。
  - (2) 技術相談（一級建築士）毎週火・木曜日（祝日休み）13時00分～17時00分  
9月担当相談者  
4日（火）＝広瀬、6日（木）＝野口、11日（火）＝中田、13日（木）＝伊藤、  
18日（火）＝間口、20日（木）＝広瀬、25日（火）＝野口、27日（木）＝中田
- ❖ 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）管理組合の要望により随時派遣
- ❖ 法律相談（弁護士）毎月第4水曜日、相談ご希望の方は相談内容を事前（1週間前）に提出して頂きます。詳細は事務局までお問合せ下さい。

## 旭川支部だより

### ■旭川支部「常設相談」のご案内

会 場 旭川市役所 第三庁舎 3階会議室  
開催日 9月13日（木）・9月27日（木）  
時 間 午後1時30分から4時30分

### ■「法律相談会」のご案内

毎月実施（随時受付）先着1～2件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。  
担当 林 孝幸 弁護士 相談時間 30～40分程度  
（希望により夜間17時から19時の時間帯でも対応します。）

申込・お問い合わせ 旭川支部 TEL0166-33-7288



## 新規会員紹介

### 正 会 員

円山グランドハイツ管理組合 札幌市北区南6条西26丁目3-13

### 賛助会員

一般財団法人北海道マンション管理システム 旭川市7条西1丁目2-7

サム保険サービス 札幌市手稲区本町1条2丁目6-1-802



サービス業

保険代理店

道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～金曜（祝日は除く）午前9時～午後5時  
相談受付時間 午前9時30分～午後4時30分

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3F  
TEL 011-232-2381 FAX 011-232-3721

発行責任者 会 長 平 川 登美雄

ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

