

# 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



## ～ウィズコロナで事業を～

新年を迎え、道内各地で成人式が挙行されました。成人式は地域の伝統文化として根づいています。成人になられた人たちは、多くの方の祝福を受ける中、新たに大人の仲間入りをし、喜びの声を述べていました。

一方、1月中旬には、変異型オミクロン株の急速な感染拡大により、まん延防止重点措置が多くの地域に出されました。

オミクロン株は、「軽症」との話がありますが、油断は禁物です。

管理組合の皆さんは、2年間「コロナ感染防止」に取り組んできました。

こうした中、居住者の皆さんの快適な生活を願い、様々な活動が展開されております。

今一度、新型コロナウイルスの感染防止として、「手洗い」「マスクの着用」、そして、「室内の換気」に留意して、管理組合の業務に取り組みましょう。



北海道マンション管理講習会

第 141 号 目 次	○ 事業スタート	
	・ 北海道マンション管理講習会	2P
	・ 東・北地区協研修会	3P
	○ 変異型オミクロン株に注意	4P
	○ 相談員「新年にあたり」(冬期間の結露について)	5P
	○ 建物外の火災感知器は消防法の対象ではない	6P
○ 相談業務のご案内	8P	

### 《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									



## 第3回管理講習会開催

令和4年1月21日（金）、札幌市のホテルポールスターで開催されました。変異ウイルスオミクロン株の急速な感染拡大の中、第3回管理講習会はWEB・リアル方式による開催で、北海道の補助金をいただき開催しました。

当日の参加者は、62名で熱心に講師のお話に耳を傾けていました。

第1講は、石川和弘弁護士による「迷惑行為への対応」で、日ごろ管理組合が苦勞されている内容です。「騒音等の迷惑行為は、訴訟を起こされても堂々巡りになる場合が多い」とのお話でした。



第2講は、廣田信子コミュニティ研究会代表のお話で、「マンションは長期ビジョンが大切」として、実施されている10のマンションの取り組みを具体的な事例を挙げて紹介されました。

### 事例 1

#### Aマンション 「百年住宅宣言」への取り組み

団地の将来に対する共通の目標が必要であり、「共通目標として百年住宅という考え方をまとめる」ことを目指す

- ・不動産業者へのアピール
  - ・植栽委員会の設置
  - ・国の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の補助事業の活用等
- 地域住民の良好なコミュニティを守り続ける

### 事例 2

#### Bマンション 100年マンション憲章

住民の高齢化、建物の高経年化の問題が顕在化しつつあることから

- ・守る管理から攻める管理へ
- ・60年～75年程度は使用可能な状態を目指す

※講習会の内容は、令和4年2月1日～3月31日まで当連合会のホームページに掲載しております。ご活用ください。

## 東・北地区情報交流会を開催 マンション取り巻く諸情勢で意見交換

東・北地区連絡協議会（岸明男会長）は道管連の渡部幸雄相談員（マンション管理士）を講師に1月22日、札幌エルプラザで情報交流会を開催しました。新型コロナウイルスの感染第6波が急拡大する中で、出席は6管理組合から7人と少人数でしたが、最近の相談事例やマンションを取り巻く諸情勢、管理組合が抱える課題をテーマに意見交換しました。



### ○喫煙トラブルの解決策など幅広く

渡部相談員によると、相談事例で最近目立つのは「ベランダでの喫煙をやめさせるにはどうしたらよいか」というもの。掲示や直接の働きかけで従ってもらえない時は、「共用部分や敷地内での喫煙行為を使用細則の禁止事項に加える」ことを勧めました。住人が裁判所に提訴し、5万円の損害賠償が認められた判決もあるといます。出席者からは「使用細則の禁止行為に『悪臭を発生させる行為』が既に明記されていれば、共用部分の喫煙にも適用できるのではないか」との意見がありました。

このほか、修繕委員会など専門委員会を設置する際の手続き（理事会で決定できるが総会にかけた方がよい）、マンション建替え事業の流れ、コロナ禍の中での総会開催についての法務省見解（年内先送りも可）、管理組合書類の保存期間（永久・10年・5年・都度更新）、予算編成における予備費の役割と活用方法、ズームを併用する理事会や総会の開催などについて、お話がありました。

### ○外壁調査にドローンの使用可能に

マンション行政にかかわる最近の動向で1月18日、国土交通省告示の条文改正が官報告示され、マンションの外壁調査に赤外線カメラを搭載したドローンの使用が認められました。これまでは「テストハンマーによる打診等」と書かれ、「等」の拡大解釈でドローンを使用する場合があります。正式に認められたことで、外壁調査の費用削減や期間短縮が期待できます。ただ、既にドローンを活用した経験のある理事長からは「ドローンは強風下では使いにくい短所もある」との指摘がありました。

建替えに関連する動きとして、政府が現行区分所有法の要件である「議決権総数の5分の4以上の賛同」を「4分の3以下の賛同」に引き下げること

を検討していることも新聞記事を資料に話題になりました。

渡部相談員は「建替えがやりやすくなる方向に世の中がどんどん変化している。私たちもよく勉強し、皆さんに早くお伝えできるようにしていきたい」と話しました。

(スカイハイツ麻生団地管理組合副理事長 山田寿彦)



## 変異型オミクロン株に注意

1月中旬より、変異ウイルスオミクロン株が全国的に急拡大しております。

2年間に渡り、新型コロナと向き合ってきましたが、なかなか収束しない状況です。

オミクロン株について指摘されていること

- ・無症状・軽症者が多い
- 感染者が意識しないまま
  - ・家庭や職場等への拡大
  - ・重症化リスクの高い方への感染

### ◎感染の事例

○リスクが高まる飲食の場面

▲大人数・長時間

▲マスク着用が不徹底

▲換気が不十分

(上記の内容は北海道からの資料提供)



私たちは、2年間「コロナ感染防止」に取り組んできたことから最低限下記のごことは徹底しましょう。

- ・外出から帰宅した時⇒手洗い・うがいの徹底、室内の換気
- ・職場でのマスクの着用

総合建設業

**勝井建設工業(株)**

岩見沢市岡山町12番地53  
電話0126-22-3361 FAX0126-22-0354

冷暖房・空調・給排水

**恒完工業(株)**

札幌市中央区北4条西12丁目  
電話011-261-8326 FAX011-271-3692



## 『新年に当たり』

2022年の年頭に当たり、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。新型コロナウイルス・オミクロン株の感染が地球規模で拡大する中で、新しい年を迎えることになりました。

世界中で、多くの人々が生存の危機と生活の困難に直面している現状で、2月3日現在北海道で陽性累計10万人を突破と今後暫く減少する気配を見せておりません。今年も、昨年に引き続いて、対策に追われる一年になろうかと思いますが、皆さまには、ご自身とご家族を守り、また周囲の大切な方々を守りながら、健やかな日々を過ごして頂きたいと思っております。

さて、今回は冬期間の「結露」に関して考えてみたいと思っております。最近の建物はかなり少なくなりましたが少し前は窓の結露は当然で、壁・天井の結露も多くみられました。

理由は単純には申し上げられませんが基本的には断熱不足と換気不足に起因します。外壁側の仕上、躯体、断熱の種類や厚みと外気温と室温、内外の湿度により発生のメカニズムは解明されていますが今更作り直すことは無理ですので、次の対策を行うことで結露を少しでも減少させましょう。

- 1 換気を積極的に行う。(換気扇と給気口のチェックとクリーニング)
- 2 室温と湿度をほんの少し控える。
- 3 室間の空気の出入りを工夫する。(ドア下のアンダーカットや欄間の取付)
- 4 家具や観葉植物の配置を見直す。
- 5 住宅設備を整える。(洗濯機、浴室廻りの湿気の除去)

結露は、かびを発生させたり建材の劣化を早めます。

健康にも直結しますので是非お試しください

技術相談員 天谷一男

<p>排水管洗浄、給排水衛生設備工事</p> <p><b>(株)クリーンサービス</b></p> <p>札幌市豊平区平岸3条7丁目13-18 電話011-831-0240 FAX011-831-0349</p>	<p>玄関ドア製造・施工、自動ドア製造・施工</p> <p><b>三和シャッター工業(株)</b></p> <p>札幌市中央区北1条西10丁目1-26 電話011-231-8351 FAX011-221-5254</p>
<p>エレベーター設備・販売</p> <p><b>(株)日立ビルシステム北海道支社</b></p> <p>札幌市中央区北3条西4丁目1番地1 電話011-221-4075 FAX011-271-6169</p>	<p>ハウスクリーニング</p> <p><b>(株)グッドハウス</b></p> <p>札幌市白石区中央1条7丁目10-23白央ビル2F 電話0120-336-888 FAX011-860-6789</p>

知ってますか

## 建物外の火災感知器は 消防法の対象ではない

2020年11月の夜、マンション内に火災感知器の発報音が響きわたりました。しかし、消防車が到着したものの火災の気配はありません。“火元”の2階フロアをくまなく調べたが判らず、外に出てみると、3階床下から突き出た庇（ひさし）のピロティ下に設置された感知器が、かすかに点滅しているのが見えました。結局、誤発報と分かり、とりあえず配線を外しました。強風に巻き上げられた雨水が感知器に浸水したようです。

### ○度重なる感知器の誤発報に消防署も困惑

6年前にも同じ場所で感知器が誤発報し、消防車が出動する騒ぎになりました。しかも、超高層マンションでの火災は大惨事になりがちです。消防隊員もかなり焦ったはずです。2度あることは3度あると言います。管理組合としては、高さ8mに設置された感知器の交換は工事業者に頼らなければならず、都度20数万円の出費になります。

ところで、この庇の下は外構の敷地です。一般の通行に供され、火気のある場所ではありません。「なぜ、こんな場所に必要なのか？」と疑問に思い、消防署に尋ねました。

出動した消防隊員から報告を受けていた担当者は当マンションの設計図面を広げ、「結論から申し上げますと選択肢は二つです。一つはこの感知器を外すか配線を通さないこと。図面から判断してこの感知器は建築基準法の対象であるが消防法の対象にはなりません。庇の真下は単なる通路で、建物の床面積にも含まれていないようですね」

「ハイ、その通りです」

### ○消防法で設置義務があるとの勘違いが多い

続けて担当者からは「それでも必要だと判断されるなら継続されて結構ですが、その場合、同じ警戒区域にある2階フロアの他の感知器とは分離してもらうことです。そうしないと、内か外か発生場所が分からず、再び苦勞することになります」と言われ、配線は外したままとしました。

灯油・重油・燃料販売

**札幌マルハ商事(株)**

旭川市中央区宮の森4条6丁目2-30  
電話011-611-7570 FAX011-611-7593

マンション総合管理

**(株)マンション管理サービス**

札幌市中央区南3条西6丁目3-2南3条グランドビル  
電話011-241-2361 FAX011-241-0877

マンションの外壁周辺に設置された火災感知器は、寒さや風雨にさらされているので寿命が短いうえ、誤発報も起きやすいようです。

建物の外付けの感知器による誤発報トラブルは意外に多く、管理組合さんから相談を受けます。建物の施工主は良かれと思って感知器を建物外に広げがちですが、消防法上は必要のないものもあります。

8・3スクエア団地管理組合 理事長 石田悦郎



## 火災に十分ご留意を！

令和4年2月5日、6日の大雪で、北海道ではJRが7日～8日にかけて全面運休という事態となる等混乱が続きました。

特に、札幌市内では道路の除雪も滞り、車を利用して仕事に従事している人は道路の渋滞で苦勞されておりました。

一方、本年度は火災も各地で発生しております。

札幌市の事例では、その原因を次のように報告されております。

第1位 放火（放火の疑いも含む）

（札幌市の資料）

・発生場所・・・アパート・マンション

第2位 コンロからの発火

・多くは、天ぷら油が加熱され続けて発火

「油を温めている最中に、他の部屋で仕事をしていた」

「テレビ、インターネット等を見ていた」

第3位 電気関係からの発火

・延長コードなどの「ショート」によるもの

・古くなった電気コードの損傷

**十分、上記のことについて注意しましょう！**

大規模修繕工事

**(株)アーバンヤマイチ**

札幌市中央区北3条西23丁目1番30号  
電話011-633-7876 FAX011-633-7877

マンション総合管理

**旭川ビルサービス(株)**

旭川4条9丁目右1  
電話0166-24-0551 FAX0166-24-9297

## 相談業務のご案内（無料）

### ■札幌本部のご案内

#### ❖ 窓口開設 本部事務所

電話相談は時間内随時、来訪による対面相談は事前予約となります。

(1) 一般相談 ・月曜～金曜（祝日除く）受付時間 午前9時30分～午後4時30分

月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
馬場マンション管理士	渡部マンション管理士	福井マンション管理士	電話相談のみ（事前予約）		

(2) 技術相談 ・火曜日・木曜日（祝日除く）受付時間 13時00分～16時30分

・3月、一級建築士相談担当者

1日(火)	3日(木)	8日(火)	10日(木)	15日(火)	17日(木)	22日(火)	24日(木)	29日(火)	31日(木)
天谷	中田	伊藤	間口	広瀬	野口	中田	伊藤	間口	広瀬

・4月、一級建築士相談担当者

5日(火)	7日(木)	12日(火)	14日(木)	19日(火)	21日(木)	26日(火)	28日(木)
天谷	中田	伊藤	間口	広瀬	野口	中田	伊藤

(3) 法律相談（弁護士対応）毎月第4水曜日、詳細事務局までお問合せ下さい。

(4) 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）は、事務局までお問合せ下さい。

### ■旭川常設相談

3月10日（木）・3月24日（木）・4月14日（木）・3月28日（木）

○一般・技術相談は13～17時までとなります。



#### 一般相談

マンションの管理運営に関する相談

マンション管理士が  
ご相談に応じます。

月～金曜日  
9:30～17:00

#### 技術相談

建物設備、修繕、  
大規模修繕などの相談

一級建築士が  
ご相談に応じます。

火・木曜日  
13:00～17:00

#### 法律相談

マンションに係わる  
法的な相談

札幌弁護士会所属の弁護士が  
ご相談に応じます。

毎月第4水曜日  
14:00～

要予約

#### 分譲マンション

維持管理・建替え等の相談

・道管連(窓口)  
・札幌市(担当)  
・札幌市以外北海道(担当)



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  
編集責任者 副会長 高畠 茂樹

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

