

令和4年(2022年)5月31日発行

第142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



～ウィズコロナで事業Ⅱ～

新年度の事業計画及び収支予算が決定し、6月の定期総会后より本格的に事業が始まります。

各管理組合では、総会の開催等でご多忙のことと存じます。

道管連においては、相談事業を中心に研修会、広報誌等でマンションが抱える三つの課題等（高齢者対応、役員の成り手不足、施設・設備等の劣化）を皆様と協力し、取り組んで参ります。

未だ、新型コロナウイルスの感染が収束しておりませんが、これまでの経験を生かし、管理組合の活動を見直し、不明の点はどうぞ道管連にご相談いただきたく存じます。

なお、当連合会の広報誌は
「だより」・・・全組合員に配布
「通信」・・・管理組合に2部配布



第
142
号
目
次

○ 管理組合あれこれ	
・ 大規模修繕工事	2P
・ 花粉症に留意	4P
○ 相談員	
・ アスベスト	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									

大規模修繕 タワーマンションでは…(上)

当マンションは札幌駅北口に面した北区北8条西3丁目にあり、2007年(平成19年)に竣工。1～3階にコンビニエンスストア、クリニック、保育園の6事業所。4～40階に336住戸という超高層のタワーマンションです。

着工は分譲時の計画から4年延ばしに

大規模修繕は、分譲時の長期修繕計画で12年目でしたが、東京五輪の関連工事集中期を避けられる(と思われた)15年目の2021年度に延ばし、さらに建物全体の劣化状況が「まずまず良好」だったため、さらに1年延期し今年2022年2月着工～12月竣工としました。

不安は杞憂に

高さ140mを超えて屋上にはヘリポートもあり、一体どんな工事になるのやらと内心不安もありましたが、始まってみればすべて杞憂に終わりつつあるというのが実感です。

杞憂、その1は、外壁工事は通常、長期間にわたって棟全体をネットで覆い、お部屋はその間、薄暗くなる。ところが、この工事では外壁面をいくつも区画割りして進めるので我慢の期間はむしろ短縮されると分かりました。

工法も足場組みは1～4階まで、あとは屋上立ち上がり部から強風にも耐えられるガイドレールに沿わせるゴンドラで昇降しながら、と知りました。

その2は、費用です。首都圏のタワーマンション(20階以上)大規模修繕1回目は4億～6億円が相場で12億円もあること、工期も複数年にわたると聞いていました。ところが、後述の通りすべて杞憂に終わりそうです。

また、タワーならではの強風にさらされる高層部の外壁工事を除けば、一般の大規模修繕とほぼ変わりありません。したがってこの(上)では管理組合として気をつけたいポイントを、(下)では住民説明会やアンケート調査での「よくある疑問、意見、要望」と、これに対する組合・業者の対応を紹介します。

1 建物診断と設計監理のパートナー選び

最終的に、総会で承認された工事費は3億1460万円(以下税込み)、予備費944万円、組合のパートナーとなる工事監理会社との管理業務費858万円。これとは別に事前の建物劣化診断308万円を合わせた全体費用は3億3570円で、当初見込んだ額を800万円以上も下回り、ほっとしたところです。

工事監理と劣化診断はいずれも当マンションの管理会社と契約しました。管理会社をパートナーに選ぶプラス・マイナスはありますが、日ごろから共

用部の屋上・ヘリポートから外構に至るまで全体の劣化状況に熟知し、工事の際の資材や事務所の配置、運び込み等にも慣れているメリットがあります。さらに建物に対する愛着と責任感についても考慮に入れました。

外壁調査にドローン活用

管理会社は2020年4月の外壁の劣化診断調査にドローンを導入しました。建築基準法改正により認められ、コスト減につながることから道内でも普及するでしょう。強風下では外壁に接触する可能性はありますが、後に実際のタイル検査でも同様の結果となり、他の調査方法に見劣りしません。

2 施工会社選び

業界紙で公募した改修専門業7社のうち途中辞退を除く5社から施工方法と工事費見積りなど10項目について提案を受け、大規模修繕委員会が3社(道内改修大手を含む)に絞ってヒアリングを行いました。

この結果、工費を除く工事内容・人員計画・仮設計画・工区分けなど全項目で最も評価が高く、札幌市内でもタワーマンションの施工実績がある国内大手を全会一致で推薦し、理事会で承認されました。

5社の見積り額 最高と最安で1億5千万円の差！

意外だったのは5社の見積り金額が3億1千万円台2社～4億6千万円台1社までと大きく開いたことです。工事内容に違いはほぼ無いが、タワーマンションでの実績作りへの熱意などさまざまな要素、思惑が左右した結果でしょう。

これに先立つ現場説明会では各社の来訪問隔をあけたうえ、会社の制服や作業着の着用を禁止して後で情報交換されないよう留意しました。“談合”防止のこうした細かい努力も組合員の納得感につながります。

3 業者と組合の信頼感醸成

現場監督といえば“オジサン”タイプが相場ですが、施工会社は30代半ばの若手を出して来ました。補助の2名はこれも若手の20～30代の男女。業界の意識の変化が垣間見えます。一方の組合役員は70代の高齢者とあって孫に声を掛けるような気安さがあり、逆に作業上の相談を積極的に持ち掛けられます。

1階ロビーの仮設の大型掲示板には「きょうの工事は…場所は…」などの案内や注意事項、さらに「どんなことでもお答えします」と監督自身の携帯電話番号を掲示し、居住者とのコミュニケーションには気を遣っているようです。

5月下旬には学生たちの工事見学会を受け入れます。工事は高層階から低・中層階へ、外壁タイル補修からバルコニー塗装へと同時進行します。塗料臭の苦情も予想されますが何とか乗り越えていきます。

ディーグラフォート札幌ステーションタワー管理組合理事長 石田 悦郎

花粉症対策を実践しよう！

花粉症（季節性アレルギー性鼻炎）の代表的な症状としてあらわれるのは鼻水、鼻づまり、くしゃみなどの3大症状に加え、目のかゆみなどです。

これらは体内に入ってきた花粉を取り除こうとすることで生じるアレルギー反応です。

去年までは全然大丈夫だったのに急に花粉症になって…という方、それは、これまで蓄積されていたIgE抗体*が一定量に達してしまったから…かもしれません。しかし、本当の理由は未だに謎です。（IgE抗体*とは「異物＝敵」とみなされると敵に対するための抗体をいいます）



1 花粉症による日常生活へのつらい影響

- 鼻水や鼻づまりなどにより、寝つきが悪くなったり、夜中に起きたりしてしまうと、十分な睡眠が得られず日中に眠くなる
- 目のかゆみや鼻水などにより、集中力がうまく保たれず、イライラする
- 鼻づまりによって口呼吸が増えると、呼吸が浅くなり酸素不足から集中力や判断力が低下する

花粉症の治療薬に使われる抗ヒスタミン薬は、副作用として眠気などが生じることがあります。これを抗ヒスタミン薬の影響だと考え、服用を控える方もおられるようですが、実は薬の影響だけではないこともありますので、主治医・薬剤師によく相談して服用するかしないかを決めてください。

そして、普段通りの日常生活を送るためにも、花粉症対策を実践していきましょう。

2 花粉症から身を守る具体的な方法

- ① 花粉情報を入手しよう（文末参考URL参照）
- ② 花粉の飛散量が多い時はマスクやメガネの着用
- ③ 花粉が服に付着するのを減らすためにも毛織物などのけばけばした洋服は避ける
- ④ 帰宅時は玄関で衣類や髪の毛についている花粉を払う。手洗いと共にうがいと洗顔

防水工事

日新建工(株)札幌営業所

札幌市白石区北郷2402番地29

電話011-871-6380 FAX011-871-6382

施設管理等

公益社団法人札幌市シルバー人材センター

札幌市白石区本通16丁目南4-26

電話011-826-3419 FAX011-826-3439

3 その他の花粉症対策

- ・目のかゆみには、涙と同じ成分の市販の人工涙液で異物を洗い流す
- ・洗濯物は室内干に
- ・部屋は適度に加湿する
- ・鼻をかみ過ぎて鼻が乾燥した時には、油分100%のワセリンを塗る
- ・鼻を洗って鼻づまりを和らげる



～ 鼻うがいの方法 ～

最初はお風呂で行うといいでしょう。濡れることを気にせずにできますし、体も温まって鼻水も出やすくなります。鼻うがいの器具は自作でなくても市販のものもあるので、それを利用するのも良いと思います。(誤嚥に十分ご注意ください)

筆者も鼻うがい実践中です。最初は痛く感じますが、徐々に慣れていきますし効果を感じられます。但し、やり過ぎには注意してください。

- ① ドレッシングボトルのような、鼻の穴に差し込めるサイズの容器ノズルのついたプラスチックボトルに0.9%食塩水を入れます。
- ② 前かがみの状態でやや頭を横に傾けて、容器を押しながら食塩水を鼻に流し込みます。
- ③ 流し込んだ食塩水を、鼻から出します。どちらの鼻からでも構いません、慣れてきたら口から出してみましよう。
- ④ 高齢の方はご注意ください。

4 2022年春の花粉飛散予測

2022年1月20日発表の「第3報」(日本気象協会)によると、
『スギ花粉シーズンは2月上旬に九州や四国、中国、東海、
関東の一部からスタート』
『飛散量は関東甲信、北海道で前シーズンより多い予測』



(引用：厚労省HP 参考：厚労省HP、全日本病院協会)

チサンマンション真駒内管理組合理事長 高橋 勲

建設設備設計及び監理・建設設計 (株)北洋設備設計事務所 札幌市中央区大通西18丁目1番地の9 電話011-641-5160 FAX011-611-5875	マンション総合管理 日本管財住宅管理(株) 札幌市中央区南1条西11丁目1-301 電話011-281-5210 FAX011-281-5212
大規模修繕工事 コニシ工営(株) 札幌市西区発寒16条4丁目1-30 電話011-777-3001 FAX011-777-1122	大規模修繕工事・リフォーム施工 (株)杏栄 旭川永山2条19丁目4番1号 電話0166-48-2349 FAX0166-47-7202

マンションの大規模修繕工事を行うときは、工事範囲のなかに石綿を含有している建材が使われているか、いないかの調査をおこなって、その結果を届け出ることになっています。これは石綿使用の有無に関わらず、事前調査結果の届け出が必要となりました。

1 改正概要

建築物等の解体・改修等工事における石綿の飛散を防止するため、以下の対策が強化されました。

- ・全ての石綿含有建材への規制対象の拡大
- ・都道府県等及び労働基準監督署への事前調査結果報告の義務付け
- ・作業基準遵守の徹底のための直接罰の創設

2 改正時期

令和4年4月1日から

3 事前調査とは

工事対象となる全ての部材について、石綿が含まれているかを工事着手前に設計図書などの文書と目視で調査し、調査結果の記録は工事終了後3年間保存しなければなりません。

4 調査者の資格について

建築物の事前調査は、厚生労働大臣が定める者に行わせることが義務となります（令和5年10月1日から）。現在、資格者を養成中です。

5 報告者は

建築物などの解体・改修工事を行う施工業者（元請け事業者等）。

一定規模以上の工事を行う場合は、石綿使用の有無に関わらず、事前調査結果を、大気汚染防止法（環境省が所管）に基づき、北海道・札幌市（道市町村）に報告しなければなりません。同時に石綿障害予防規則（厚生労働省が所管）に基づき、労働基準監督署にも報告しなければなりません。

6 事前調査結果の報告対象工事とは

石綿の事前調査結果の報告対象は、以下のいずれかに該当する工事で、マンションの大規模修繕工事や解体工事、個人宅（専有部分）のリフォームなども対象となります。報告対象となる工事は下記の通りです。

- ・建築物の改修工事（請負金額が税込み100万円以上）
- ・建築物の解体工事（解体作業対象の床面積80㎡以上）
- ・工作物の解体・改修工事（請負金額が税込み100万円以上）

7 まとめ

事前調査は全ての工事が対象となり、上記工事のうち一定の要件を満たす場合は報告が必要になりました。

管理組合や個人での直接の対応はないものの、これまでにはなかった「事前調査費用」や「報告費用」等が新たに工事代金に加わってくるようになりますし、工事期間の延長などが予想されます。

大規模修繕工事を計画している管理組合は要注意です。コストアップにつながる恐れがありますので、設計事務所・工事会社等に確認して進めてください。

技術相談員 間口和博

石綿（いしわた、せきめん）とは？

吸い込むと、肺がんや中皮腫など深刻な健康被害を引き起こし、潜伏期間が少なくとも10年以上、長いケースでは50年ともいわれるため、「静かな時限爆弾」と呼ばれています。

石綿は天然の繊維状の鉱物です。アスベストとも呼ばれ、その繊維は極めて細く、軽量で耐火性にすぐれ、防音や断熱などの建設資材や様々な工業製品に使われてきました。安価で性能的に優れているため、石綿の9割以上が建築材料として利用されてきました。

しかし、その繊維が極めて細かいために、飛散しやすい吹付け石綿などの除去等では、必要な措置を行わないと石綿が飛散して人が吸入してしまうおそれがあります。

石綿は人の健康障害を引き起こすことから、1975年（昭和50年）10月1日に5重量%を超える石綿の吹付けが原則禁止となり、その後段階的に規制が強化され、2006年（平成18年）9月1日に、0.1重量%（限りなくゼロに近い）を超える石綿含有製品は禁止となりました。耐火被覆や結露防止などを目的に使用されてきた吹付け石綿について、除去工事が進められてきましたが、目に見えない部位では未だに存在しているようです。その他にも、多くの建築材料に石綿は含有されています。

石綿は、そこにあること自体が直ちに問題なのではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法、大気汚染防止法及び廃棄物処理法などで予防や飛散防止等が図られています。

石綿が含まれないことが明らかなものとしては、木材、金属、石又はガラスのみで構成されているもの、畳、電球などがあります。

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

有線テレビジョン放送・電気通信事業

(株)ジェイコム札幌

札幌市豊平区月寒東2条18丁目7-20
電話011-857-2801 FAX011-857-2830

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

・6月、一級建築士相談担当者

2日(木)	7日(火)	9日(木)	14日(火)	16日(木)	21日(火)	23日(木)	28日(火)	30日(木)
間口	天谷	中田	伊藤	間口	野口	中田	伊藤	間口

・7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	野口	中田	間口	伊藤

(3) 法律相談（弁護士対応）毎月第4水曜日、詳細は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

6月9日（木）・6月23日（木）・7月14日（木）・7月28日（木）

○一般・技術相談は下記の通りです。



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>

