

平成26年3月25日発行

第100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

「道マンション連合会通信」 100号を顧みる



昭和58年4月15日連合会設立発起人総会が開催され、機関誌「マンション連合会だより」がその月に第1号が発行。平成26年2月で第94号が発行された。

「道マンション連合会通信」の創刊号は平成15年3月から、マンションの理事長・役員向けとして、その時々の歴史と経験を伝えてきた年9回発行予定から、平成25年2月25日の賛助会員集會會議以降から「だより」年4回、「通信」年7回発行に変わり今月で100号となりました。

連合会発足当初の名称は「北海道中高層分譲マンション管理組合連合会」で、初代会長は杉本米蔵さん（コーユーハイデンス管理組合法人）時代からいろいろな経緯を得て発足30数年が経過された。その経験と重みは将来の改革に深くかみしめていかなければならないと考えます。

平成4年4月1日付けで道知事より「社団法人北海道マンション管理組合連合会」の認定を得て、平成25年4月1日付けで、道知事の公益認定を受け「公益社団法人北海道マンション管理組合連合会」と生まれかわった。

「公益社団法人」に移行され1年が経過されようとしております。社会的信用を背負い、会員・賛助会員にとって信用と信頼の活動活躍が期待されて来ている。又「通信」を通し、連合会役員・会員を要に信頼される団体連合会にしていくよう努力していきたいと思っております。

これからも末永くご指導ご鞭撻を宜しくお願い申し上げます。

第 100 号 目 次	● 「道マンション連合会通信」100号を顧みる	1 P
	● 「旭川市」新春マンション管理基礎セミナーを開催	2 P
	● マンション管理基礎セミナーを小樽支部で開催	3 P
	● 地区協だより（豊平・清田地区連絡協議会）	4 P
	● マンション専有部分のルールとマナー 専有部分のリフォームには理事会の承認が必要 ..	5 P
	● 札幌市都市局 住宅エコリフォーム補助募集	5 P
	● マンションの省エネ・電気料金削減セミナーを開催	6 P
	● 地震対策法 マンションエレベーター乗降中では/道警生活安全部 防犯通信より/道マンション管理組合 定期総会案内	7 P
	● 相談業務のご案内/旭川支部だより/新規会員紹介	8 P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長																			

「旭川市」新春マンション管理基礎セミナーを開催

平成26年1月26日 ロワジールホテル2階ウエストルームの会場で

78名参加で盛会に開催された。

主催 北海道・旭川市・(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・NHK旭川放送局・北海道新聞旭川支社
旭川マンション管理士会

主催者 旭川市都市建築部次長 富田秀彦氏 挨拶

多くの皆さんの参加をいただいたお礼を述べられた。

また、連合会がマンションの管理・滞納・トラブルなどについて、市役所会議室での相談に対応されていることに感謝している。

今年は3年に1度の「特殊建築物定期調査報告書」を提出していただきと呼びかけられた。旭川市では「共用部分への手摺り設置」など各種リフォーム工事の補助制度があり、利用に当たっては旭川市都市建築部建築指導課に問い合わせしていただきたい。また、町内会加入の促進も行っているとの挨拶をされた。

第1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(東京) 理事長 山口 実氏

6年後の東京オリンピックに向けて予想される工事費の高騰及び若手工事技術者の極端な不足等を十分考慮しながら、無駄のない工事の実施が重要である。特に外壁、屋上、ベランダ等の防水塗装工事での使用塗材は、ここ10年で品質が格段向上しているの、工事周期の延長を図ることによってコスト削減が可能である。塗装工事のみとは限らず、水道設備材料も同様のことと言えるので、各々管理組合では十分検討されることを期待すると話された。

第2講 「マンション保険の重要性と分かりやすい解説」

講師 (株)エージェント シニアコンサルタント 柘植保昭氏

保険会社ではここ近年、保険料金が次々と値上げし、今後も値上げ予定をしているのが実態である。保険会社料金は結構差があり、今後も格差は続くと話された。

マンションで一番多い事故は水漏事故で、必ず階下の居室に迷惑がおよび、しかも漏れる水も綺麗な水とは限らず、汚く匂いのある排水の場合もあり、被害を被った居室人は、大変な迷惑を受けることになる。こうした事故を担保するのが賠償保険(個人賠償保険)で、マンション総合保険を付保する際に、地震保険と同様にかけておくことが必要だと話された。

旭川支部新年交礼会も同日管理セミナー修了の会場で開催、出席した道連合会本部の瀬野尾会長の挨拶と当日出席予定されていた西川旭川市長のメッセージが代読披露され、札幌から15名の賛助会員各位も参加されて総勢63名の出席のもと盛会裡に終了した。

建築・土木工事業・建物リフォーム

(株) 廣 野 組

旭川市4条通10丁目2233番地11

電話 0166-23-6101 FAX 0166-26-5315

配管診断・改修計画、営繕メンテナンス

(株) 飯 塚 設 備

旭川市新星町1026番地

電話 0166-22-4020 FAX 0166-22-5218

マンション管理基礎セミナーを小樽支部で開催

平成26年2月23日（日曜日）

小樽市民センター2階会議室にて、正会員・賛助会員参加で、小樽支部松本浩支部長の挨拶で午後13時30分から開催された。

第1講 「最近のトラブル事例と解決法」

講師 （公社）北海道マンション管理組合連合会

管理士・相談員 祝田義男氏

当、連合会のベテラン相談員の祝田相談員により、いつもの軽妙かつ本質をズバリと突く講演に会場内は皆さん、真剣に聞き惚れていた。

第2講 「電気料金削減について」

講話 （株）エヌ・イー・ビー 代表取締役 及川大輔氏

第3講 「省エネは窓・サッシから」

講話 （株）トータル・ユニット 代表取締役 奥竜華氏

第4講 「そなえるリフォームでつくる生涯の住まい」

講話 ミサワホームイング北海道（株） 高島洋氏

第2講話から第4講話は、日頃から当連合会の活動にご協力いただいている賛助会員の方々の専門分野の方で新商品、新技術などを中心に講演していただきました。

会場内からは「初めてこのような事を聞いた」また「このよな技術があるとはしらなかった」「また、詳しく聞きたい」など大変好評で来場者も33名の参加者で、小樽支部の開催として過去最多で、支部独自性のセミナーであった。



懇親会開催

懇親会には22名が参加され、セミナーに参加された会員・非会員の皆様に、ご協力いただいた賛助会員の方々に感謝を述べられた。

最後に次回のセミナーでは、更に皆様に評価いただけるセミナーを開催いたしますのでご指導、ご鞭撻の程よろしくと松本小樽支部長より挨拶されて、懇親会も最高潮に盛り上がり終了された。

建築資材の設計、製造・施工・保守、販売

YKK AP(株)北海道支社

札幌市中央区北2条東4丁目1-2
サッポロファクトリー2条館4階
電話 011-272-4134 FAX 011-272-0333

マンションの管理業務、各種保険取扱

北海道建物(株)

札幌市中央区南3条西6丁目3番地
南3条グランドビル
電話 011-281-0124 FAX 011-261-7040



平成25年度 第3回 豊平・清田地区連絡協議会

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

豊平・清田地区連絡協議会会長 中村 勉氏

開催 平成26年2月20日(木)

会場 札幌市民ホール第2会議室 参加者24名

18時00分より司会者 丸山和夫協議会幹事長の挨拶で開始された。

会長挨拶で、本地区協議会参加者への感謝を述べられ、今回の会議内容の趣旨・説明が今後の管理組合運営に役立ただけであれば幸いと挨拶された。

講演

(1) 「滞納管理費等の法的措置について」

講師 石川法律事務所 弁護士 石川 和 弘 氏

滞納は可能な限り早期に連絡や催促を行い、長期滞納にならないことが原則であるが、法的対応に頼るケースもあり、その場合、滞納者に弁護士費用の負担等を管理規約にその趣旨を規定しておくことが必要である。管理費等の消滅時効期間は5年である。

参加者からの質問の回答で、水道や灯油の供給停止はできない。レッカー移動は自力救済となり不法行為となる。滞納額が少額の場合は弁護士費用などを検討され、割り切ることも必要であると講話された。

(2) 「管理規約と管理組合運営について」

講師 (公社)道マンション管理組合連合会 相談員 馬場 将 史 氏

マンション内でのトラブル防止には当然、管理規約の順守が必要になります。また、総会での決議事項も同様であり、管理規約には総会決議が必要になる事項は多数ある。

特に事業計画案と予算案の作成が重要で、総会議案作成の留意点として、組合員が判断ができる議案の作成と決議権行使書の利用。高齢化対策として個人の鍵の保管についての考え方として、規約での強制は不可である。

戸別水道メーターの交換時期と費用負担の規定や特殊建築物定期調査の留意点(平成20年改正によるタイル等の危険箇所の全面打診等)などが講話された。

(3) 「大規模修繕のコスト管理について」

講師 (公社)道マンション管理組合連合会 技術相談員 中田 繁 一 氏

管理組合に必要なパートナーの活用について、管理組合での選定基準作成が必要である。

改修工事を行おうと考えた際は、改修設計作成をよく説明してくれるパートナーが必要である。管理組合は、素人だからわからないではなく、わかることがある。費用だけの比較では、その成果に期待はできない。建物の構造、施工の不具合に対して、賠償請求側に立証責任があり、専門家の調査が必要であると講話された。

閉会挨拶 宮本協議会副会長

実際の問題を想定した協議会の講話であり、参考にさせていただきたいと挨拶され終了した。

硝子工事、各種サッシ工事、網戸工事

(株)ジーエスシー北海道

札幌市白石区栄通5丁目10番地5号
電話 011-855-0120 FAX 011-855-0107

建設業・建具工事・自動ドア装置施工保守

寺岡ファシリティーズ(株)札幌支店

札幌市中央区大通東3丁目4番地3
電話 011-231-4568 FAX 011-251-2159

マンション専有部分のルールとマナー

専有部分のリフォームには理事会の承認が必要

過去5年前のマンション総合調査記録では、1年間の間に5%台でトラブルが発生しているとされています

1. 梁など建物の大事な躯体を解体し、建物の構造に影響を与えた工事。
2. 共用部分は個人で勝手に改造出来ないのに（玄関ドアを硝子入りに替えたりベランダを囲ったり）して、防火性を低下する工事。
3. 床のカーペット敷きをフローリングにして階下の住民と音響きでトラブルとなった迷惑工事。
4. 大がかりな工事で解体時の騒音や、夜間や休日工事で近隣住民の暮らしを阻害される工事。
このような困った事例を出さないようなルールや規約（使用細則）を明記し、区分所有者のマナーを高める事が必要とされる。
5. リフォーム工事承認のルールをつくる。
イ. 公示前に管理組合に届けでて、理事会の承認を得ます。近隣の承諾を得て、工事内容が分かる図面（設計図、仕様書、行程表等）を付けます。
6. 工事実施日のルールをつくる。
イ. 工事日時、資材置場や搬入方法、休憩場所、ごみの処理方法等。
ロ. 居住者全体に工事の内容を知らせます。振動や騒音を含め、全体の居住者に何らかの影響を与える可能性があるからです。また、近隣に配慮することでマナーを高め、トラブル防止になります。

(床、遮音等級 参考)

	遮音等級	人の走回り・飛び跳ねなど・	椅子の移動音物の落下音など	プライバシー
床 衝 撃 音	L-30	通常ではまず聞こえない	聞こえない	気配は感じない
	L-35	ほとんど聞こえない	通常ではまず聞こえない	感ずることがある
	L-40	微かに遠くから聞こえる	ほとんど聞こえない	気にならない程度
	L-45	聞こえるが意識する程でない	小さく聞こえる程度	大きな動きはわかる

札幌市都市局 **住宅エコリフォーム補助募集**

マンション、アパート、戸建てなどのバリアフリーや省エネ化の工事を一部補助

1戸当たり上限50万円、総工事費の10%で、期間内に予算を超えた場合は抽選となる。工事対象は窓、床、屋根または天井、外壁断熱改修と保温性のある浴槽や節水のあるトイレ。バリアフリー改修では浴室、トイレ、階段、出入口の戸の改良、階差の改良手すりの設置など。市議会で決まれば、5月1回目、8月2回目で受け付ける。詳細は市の建設部住宅課に問い合わせしてみてください。

建物調査診断・大規模修繕工事

パーカー技建工業(株)札幌支店

札幌市白石区菊水6条2丁目3-25
電話 011-821-4116 FAX 011-822-0152

給水・排水管の更新厚生・清掃工事

(株) 富士クリーン

札幌市東区本町1条8丁目1-22
電話 011-780-2511 FAX 011-780-2514

マンションの省エネ・電気料金削減セミナーを開催

平成26年2月7日、会場：かでの2・7で10時からマンションの理事長や役員・関係者など46名の参加者で開始された。

主催：補助事業コンソーシアム代表 (株) ECO JAPAN 代表 高橋 克文 氏

後援：(公社) 北海道マンション管理組合連合会

開始の挨拶で(公社)道マンション管理組合連合会専務理事平川登美雄氏から北海道ECOネットワーク、(株)ECO JAPAN社に対し、連合会は札幌市近郊に6協議会、小樽市、旭川市に2支部がありますが、各協議会や各支部会合にECO省エネ、電力料金の削減についての講話や説明会にご協力をいただき、電気料金削減にご指導、ご協力を賜り多くのマンションに貢献していただいておりますことに感謝を述べられた。



挨拶する 平川専務理事

昨年の9月から、電気料金も値上げ続きでありますマンション管理の経費節減策に心苦されておられるところが多々あります。

今日のセミナー議題の中で、電子ブレーカー・eタイム契約・LED・一括受電については従来のご指導の中で実現化されたマンションが多々あります。今回は共用部分の省エネ蛍光灯(20W非常灯対応)と省エネ型屋根融雪にとっても関心を持って、私も出席させていただきました。今日のセミナーを聞いて特に共用部分はすぐに実現するものではなく、居住者の承認を定期総会若しくは、臨時総会の承諾を得て実現されるものなので、その課程を説明できるように今日のセミナーが、皆様にとって少しでもECO省エネ対策のお役にたてるようご祈願申し上げまして挨拶に代えさせていただきます。

高橋克文氏の講話

1. 共用部の電気料金の削減

- ・電子ブレーカー 基本電力契約変更(既存ブレーカー → 電子ブレーカーに変更、30~60%削減可能)。
- ・eタイム3(夜間電力)契約 夜間電力に契約変更で使用電気料金の削減、(メリット従量電灯Cの料金単価から20~25%削減)。
- ・LED 屋内通路、エントランスの照明等に、駐車場灯の水銀灯~LED化(メリット消費電力を70~90%削減)。
- ・省エネ蛍光灯(20W非常灯対応) 長寿命(30,000時間)!省エネ蛍光管(シナジー・チューブ) 20W非常灯(バッテリー内蔵) 蛍光灯20W→12Wに工事費不要管を取り替えるだけ。
販売時期は6月以降になるだろうとの事。
(20W→12Wで ¥4,300 40W→22Wで ¥5,900)
- ・省エネ型屋根融雪 屋上の雪庇を軽減!
 - 自己制御ヒーターの採用 ● 融雪電力で電気代の削減等の講話をされた。



地震対策法 ①

総務省消防庁の他7団体の参考資料より

マンション エレベーター乗降中では

- ◆ エレベーターは停電などで停止する可能性があるので使用せず、階段を使用して避難しましょう。
- ◆ 万が一、エレベーター内で地震にあったら、近くの階に止めて脱出するのが最善。扉がすぐに開かない場合でも、非常呼び出しを押し、指示に従いましょう。

車を運転中では

- ◆ 急ブレーキを避け、他の車に注意しながらゆっくり車を左に寄せて、カーラジオで情報をキャッチしましょう。
- ◆ 車を離れて避難する時は、キーをつけたままにしておきましょう。
- ◆ 最も危険なのが急ブレーキなので落ち着いて対処するようにしましょう。

地下街やデパート内では

- ◆ ショーウィンドー商品から離れ、大きな柱や壁に身を寄せ、様子を見ましょう。
- ◆ 「われ先に」は思わぬケガのもと。係員の指示に従いましょう。
- ◆ 地下鉄は停電になっても誘導灯になっているので、落ち着いて行動をしましょう。

北海道警察生活安全部 防犯通信より

ガラスを破壊して車上ねらいや、駐車車両のタイヤを狙った部品ねらいが多発している。「車内にバックを置かない」「タイヤにホイールロックナット」をつけるなど防犯対策を講じるとか、「駐車場で複数の車両をのぞいている不審者」や「真冬の夜にタイヤを外している不審者」を見かけた際は **110番通報** を呼びかけている。

- 部品ねらい 26年1月末現在、認知件数 82件（前年比18件28.1%増加）
- 車上ねらい 26年1月末現在、認知件数304件（前年比13件 4.5%増加）

ご案内

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会

定期総会開催日 平成26年5月24日（土曜日）

会場 KKRホテル 時間15時30分

電気設備販売・施行・電気料金削減

北海道ECOネットワーク

札幌市中央区南1条西7丁目18番4
南1西7北ビル4階
電話 011-211-5699 FAX 011-211-5698

マンション管理全般、大規模修繕工事

(株)マンション管理サービス

札幌市中央区南2条東2丁目
創成グランドハイツ1階
電話 011-241-2361 FAX 011-241-0877

相談業務のご案内（無料）

- ❖ 相談窓口（電話、来訪による）
 - (1) 一般相談（マンション管理士） 毎週月～土曜日 9時30分～17時00分
 - (2) 技術相談（一級建築士） 毎週水曜日 9時30分～17時00分
(相談最終受付 16時30分)
- ❖ 派遣相談（随時）（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（日曜、祭日、夜間も可）
- ❖ 4月法律相談会の開催
相談日 4月16日(水) 時間 14:00～ 担当 岡崎 拓也弁護士
相談ご希望の方は、4月10(木)迄に事務局へお申し込み下さい。
お申し込みは、相談内容の概略を記した書面を事前にご提出していただきます。
詳細は、事務局までお問い合わせください。
- ❖ ご案内
公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会定期総会
開催日 平成26年5月24日(土曜日) 会場 KKRホテル 時間15時30分

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 4月10日(木) 4月24日(木) 5月8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 1時間以内
(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 Tel 0166-24-2333



正会員

土屋ファースト・ルネス円山管理組合 札幌市中央区北1条西22丁目3-36
パークハイツ信和自治会 旭川市9条通2丁目2346-1



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

〒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
HP <http://www.dokanren.or.jp> e-mail mansion@dokanren.or.jp

