

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



寒冷地マンションの特徴



公益社団法人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） 広瀬 茂樹 氏

気候温暖な地域に比べて、札幌のように積雪寒冷地に立地するマンションは、かなり相違があります。一番の違いは外気温が氷点下になることで外部に面する躯体が凍害を受けることですが、これについては以前本欄で有効な対策として外断熱改修を取り上げました。

今回は札幌では普通と思われるが、東京や大阪ではそうではない機能や設備について考えてみます。

まず平面形式ですが、札幌で主流になっているのは階段とエレベータがセットになった「階段室型」ですが、これは住宅公団の中層（4～5階）住宅で屋外階段を挟んで各階2戸ずつ住戸が配置されたものが原型で、高層化するために階段室ごとにエレベータを設置したものです。各階2戸で1台のエレベータを使うことになりませんが、「廊下型」に比べて採光・通風面で優れた形式といえます。

温暖地の主流は「廊下型」といえますが、これは共用廊下を屋外にすることにより両面採光・通風を確保するもので、札幌の分譲マンションでも当初屋外廊下型が建設された例がありますが、冬季の過酷な気候条件には適さず、廊下は屋内化されていきました。

札幌で「階段室型」が多いのはファミリータイプの比較的部屋数が多い住戸の居住環境向上が目的ですが、「廊下型」に比べてエレベータ数が多くなり、かごは小さくなります。「廊下型」では複数台のエレベータの内1台をストレッチャーを乗せられるようにできたり、順繰りに行うことで更新もスムーズにできます。「階段室型」ではエレベータ更新工事

☆マンション平面形式の類型について
「廊下型」には廊下の片側に住戸が並ぶ「片廊下型」と、両側に住戸を配置する「中廊下型」があり、タワーマンションに多く見られる、中庭に面して口の字形に廊下を設置する「中庭型」もそのひとつです。札幌では「階段室型」と「廊下型」を組み合わせる各階3～4戸でエレベータと階段を共有する折衷型も散見されます。

第 133 号 目 次	● 寒冷地マンションの特徴.....	1P
	● マンションを100年以上使っていくために	2P
	● アスベスト飛散頻発の対応を規制強化.....	3P
	● 高圧受電設備を水害から守るための備えは万全か.....	4P
	● 専有部内に非常用通報装置を積立金での導入を提訴.....	5P
	● 道管連「各委員会」からの報告.....	6P
	● ブロック塀の安全点検のお願い / 道管連会員 管理組合役員の方へお願い.....	7P
	● 相談業務のご案内 / マンション管理士無料派遣制度を利用しよう.....	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

の間、居住者は階段での昇降を余儀なくされ、管理組合にとっても大きな問題となります。

次に住棟配置では西日評価の違いがあります。特に関西では夏の西日は忌み嫌われ、必然的に主採光面を南側にするため、東西に長い住棟配置が基本になりますが、寒冷地では冬季の西日はむしろ自然の恵みと考えられ、そのことが南北に長い棟を混在させるなど多様な住棟配置を可能にし、バリエーションに富んだ街づくりにつながります。寒い時期、部屋の奥深くまで差し込む西日は心まで暖かくします。

設備面での違いとしては、札幌では一般的なロードヒーティング、灯油暖房（配管や地下灯油タンク）、雨水排水管の凍結を防ぐドレンヒータ、雪庇防止金物、屋外階段の防雪ネットなどは道外ではほとんどみられません。

逆に温暖地のマンションでは当然付いている設備、例えばエアコン室外機を設置するためのクーラースリーブや電源は、最近でこそ札幌のマンションでも取付けられるようになりましたが、エアコンを設置するために換気口をつぶして配管を通し、電源を引くことが必要なマンションが多いのです。

また、寒冷地では屋上に断熱防水を採用するマンションが多くあります。屋上だけでも外断熱化することは、夏の日射や冬の氷雪に曝される屋上スラブ（コンクリート床版）を保護するために有効ですが、その工法の一つとして、アスファルト防水の上に貼った発泡系断熱材が強風時に飛ばないように、砂利を敷いて樹脂で固める砂利押さえ工法が一時行われていました。防水改修の際にはそれを撤去する必要がありますが、樹脂で砂利とくっついた断熱材をはがすのが大変な仕事になります。

そのほかにも駐車場の除雪対策など「札幌の常識が本州では非常識」がありそうです。

「マンションを100年以上を使っていくためには」

マンション管理センターセミナー開催

昨年12月、札幌市の「かでの2・7」会議室で「マンション再生セミナー」が開催され、日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会の奥沢健一副部長より「マンションを100年以上使っていくために今やるべきこと」と題して講演された。

マンションの経年劣化は避けられないことから、国土交通省は12年程度を周期に外壁などの計画的な修繕工事をする指針を打ち出している。奥沢副部長は建築の外装仕上げ塗材やシーリング材の耐久性が高まっていることに触れ、「今後は14-15年と長期間周期の修繕も考えられると思う」と話した。

RC造のマンションは鉄筋の腐食に伴い、表面のコンクリートのひび割れや落下が生ずると説明。窓の四隅はひび割れが起きやすく、割れから水が入ることで鉄筋の腐食を促進する。「ひび割れをきちんと直すのが、建物を維持するために大事」と指摘した。「修繕で建物の基本性能を回復させるのに加えていかに改良・改善するかが重要」と強調。居住価値の維持・向上にはドアやサッシなどの建具更新が有効で「普段使っている目元や手元のものをきれいにすると、建物の印象が変わってくる」と勧めた。北海道では断熱改修や省エネ化を図ることが多いとした。

近年の改修事例として、階段入り口周りの集合郵便受けを最新のものに変えるといった共有部分のリニューアルやオートドア化、高齢者の需要を見込んで補助手すりを追加する事例を紹介した。

古い建物では、アスベストを含んだ塗料が使われて場合もある。アスベストが含まれているかを調査し、削ったり剥がすときには飛散防止対策を施すよう注意を促した。

奥沢副部長は「改修には費用もかかるが、50-60年と長いスパンで考えて工事メニューを検討する必要がある」とまとめた。（北海道建設新聞）

<p>建物調査診断、大規模修繕工事</p> <p>コニシ工営(株)</p> <p>札幌市西区発寒16条4丁目1-30 電話011-777-3001 FAX011-777-1122</p>	<p>大規模修繕工事、建物調査診断</p> <p>(株)サンキット・エーイー</p> <p>札幌市南区川沿2条3丁目3-65 電話011-572-1110 FAX011-572-1323</p>
--	--

アスベスト（石綿）飛散頻発の対応を規制強化

新対象レベル3の工事数は従来の5～20倍

アスベスト（石綿）を使った全ての建物が、解体時などに大気汚染防止法の規制対象となる見通しになった。解体の更なる増加が見込まれている中、規制対象外の建材でも石綿飛散が確認され、対策強化を迫られた。ただ、新たな規制対象の工事は従来の対象の5～20倍に上るとされ、下請けも含めた業者への周知、規制を担う自治体の人材確保など課題は多い。

「規制対象を全ての建物の解体・改修工事に拡大」

環境省の有識者会議が今回まとめた規制強化策で最大のポイントは、従来は一部の工事だけだった規制対象を、石綿が使用されている全ての建物の解体・改修の工事に広げた点だ。

石綿を含む建材は除去作業で飛散しやすい順に(1)吹付け材などの「レベル1」(2)耐火被覆材や断熱材などの「レベル2」(3)スレート板などの「レベル3」の三つに分けられている。

現行の大気汚染防止法は、危険性の高いレベル1、2の作業のみを対象に、解体・改修工事をする際は▽建物に石綿が使用されていないか事前調査をする▽石綿が含まれていると分かった場合、工事の実施を都道府県などに届け出ることを求めている。

一方、レベル3の作業は規制対象にしておらず、環境省作成の作業マニュアルが存在するだけだった。石綿が練りこまれるなどして形状が安定しており、他の作業に比べて飛散の可能性が高くないのに加え、工事件数が膨大で規制が難しいことも背景にあった。

しかし、石綿問題に取り組む市民団体などからは、レベル3の工事でも飛散の恐れがあるとの声が根強かった。一部の県などは、住民の関心の高さや重機での破碎など不適切な解体例を把握したことなどから、条例でレベル3の工事にも届け出などの規制を設けている。

総務省が行政評価でこうした自治体の状況を調べたところ、環境省の作業マニュアルに示された飛散防止策の養生や散水を行っていない事例が見つかった。施工業者の知識不足による無届けもあり、総務省は2016年、環境省に改善措置を勧告した。

環境省が改めて過去の工事記録などを調べてみると、石綿が飛散するトラブルが頻発していた。実験で解体の仕方によっては石綿が飛散することも確認した。2006年9月1日以降に使用が原則全面禁止されるまで建物には広く石綿が使われ、レベル3の建材は戸建て住宅や小規模ビルでも屋根や室内外の壁、床のタイルなどに使用されている可能性がある。

「違法な工事をした業者への罰則を強化する方針」

有識者会議は、違法な工事をした業者への罰則を強化する方針も示した。現在はまず、都道府県などが指導や改善命令をして、従わない場合のみに刑事罰が科されるが、指導などを経ずに罰せられるよう改めることを検討する。

環境省幹部は「問題のある工事について、強い権限で対策に取り組むことができるようになる」

大規模修繕工事、総合建設業、
サッシ・ガラス・タイル・内装工事

(株)クワザワ工業

札幌市白石区中央2条7丁目1番36号
電話011-863-1511 FAX011-862-1940

設備メンテナンス業務、給排水等管工事

北海道テクノサービス(株)

札幌市北区北35条西8丁目1番20号
電話011-758-4030 FAX011-758-4090

と話した。

新エネルギー・産業技術総合開発機構によると、これまで出荷された石綿使用建材の内レベル1、2は約215万トン、レベル3は約5900万トンと桁違い。2017年度のレベル1、2の工事実施数は約1万6000件だったが、環境省はレベル3の工事数はその5～20倍に上ると見込む。

環境省での論議と並行して、厚生省も労働安全衛生法の省令改正による規制強化を検討している。厚生省は電子システムを利用する計画を立てる。ただ、工事で問題が発覚した場合、対応するのは都道府県など自治体。職員の少なさや専門知識不足が指摘されており、体制整備が急務だ。解体や改修を担う業者に、規制への理解をどう広めていくかも課題となる。(毎日新聞)

高圧受電設備を水害から守るための備えは万全か

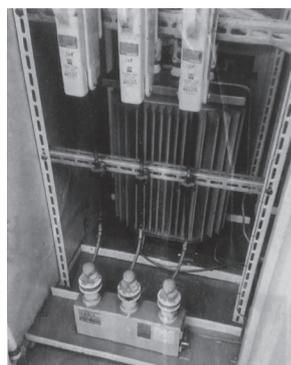
気象庁が「100年に1回の大雨」と呼ぶ基準は北日本で日100～200mm程度、西日本太平洋側は200～400mmとなっており、地域差が大きい。いずれにしても200mmに達すれば相当な降水量だ。その200mm以上を計測する日数が増加している。アメダス1300地点で2009～2018年の10年間に、該当する日降水量を計測した日数の平均は、約232日だった。これは統計開始時(1976～1985年)の年平均(約160日)に比べ約1.5倍に当たり、各地の大雨の降る日数は今後も増加すると予測されている。

近年の豪雨・耐風は高圧受変電設備(キューピクル)にも大きな被害をもたらしている。今回はキューピクルの安全対策について確認しておきたい。

「高圧受電設備の設置位置と対策」

まずはキューピクルの設置位置だが、水害の観点から考えると地下室ではなく、上階または屋上などに設置するのが望ましい。地下に設置している場合はハザードマップを確認し、浸水被害の想定される地域では土のうや防水板の準備、さらに排水用ポンプ・ポンプ用の電源などを備えておきたい。キューピクルが地上の戸外に設置してある場合は、雨が強くなってきた際に下部換気用の開口部から水が流れ込まないように、シートや板で囲うことで、被害は軽減できる。昨年の西日本豪雨ではキューピクルが水没し、被害状況によって最短で半日、長ければ1週間以上停電し、その間事業活動が行えないケースがあった。万一の対策をきめておくことは非常時の備えとして不可欠だろう。

また、非常用発電機や蓄電池などのバックアップ電源の設置も有効だ。避難を要するような豪雨の際は、雨がやんだ後も一帯で停電しているケースが多い。被災状況にもよるがバックアップ電源があれば避難後の再建が比較的スムーズに進む可能性が高い。その場合、リスク管理のために電源はキューピクルと別の位置に設置するのが望ましい。



昨年の西日本豪雨で被災したキューピクル内部

「非常時でも有資格者以外電気室に立ち入らないこと」

そして忘れてはならないのが、「電気管理技術者などの有資格者以外がキューピクルに入るのは極めて危険」であること。たとえ非常時でも電気設備の知識がない者は設備に立ち入ってはいけない。特に浸水などでブレーカーが落ちた場合、無理にブレーカーを入れると感電事故や火災の恐れがある。対策や復旧には必ず有資格者へ相談し立合いのもとで実行したい。(環境新聞)

設備及機器の調査・診断・メンテナンス、
防錆剤販売及び防錆工事管工事(施設丸ごとメンテナンス)

空調機器管理(株)

札幌市中央区南14条西15丁目2番2号
電話011-561-0480 FAX011-561-0332

管工事

(株)フォルテック

札幌市中央区南5条東3丁目5番地
電話011-531-1611 FAX011-531-3851

専有部内に非常用通報装置を積立金での導入を提訴

区分所有者、総会決議の無効を求め提訴したが管理組合勝訴で確定

神戸のマンション（築38年、686戸）で住居内に設置する非常通報装置のボタンを押すと警備会社が駆けつけるシステムを修繕積立金で導入した管理組合に対して、区分所有者がシステム導入を決めた総会決議の無効確認を求めて提訴した。このマンションは2015年現在で60歳以上が約半数、70歳以上も約25%を占め、高齢者のみの世帯も多数居住していた。体調不良の高齢者や警察官にバルコニーから救出される事態等も発生していた。

こうした状況の中で、非常通報システムを導入する話になった。非常用通報装置を利用するには、各住戸で電話回線の通信契約を締結していることが前提になり、NTTアナログ回線以外の場合は停電時に利用できない仕組みになっている。ただ非常用バッテリー及び非常用電源により停電後30分間は利用可能とされている。16年時点の居住者の電話回線接続状況は、NTT回線412戸、その他148戸、回線なし13戸、未設置13戸。

非常通報装置導入を含めた総会の議案の説明会が行われ、15年6月28日の総会で導入を決議した。賛成は607、反対13。議案書では住民の高齢化問題への対応として、安否確認や緊急対応の手段としてシステムを導入し、機器設置費用は4650万円。各専用部分に対しての出費が大部分を占めた。

この総会では、修繕積立金の取り崩しについて明確には決議が取られていない。

当時の管理規約では修繕積立金の取り崩しについて、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理および修繕であって、かつ総会で決議されたもの」、「その他敷地および共用部分等管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」の規定があり、これに基づく支出。15年9月、管理組合は非常通報システムに係る費用5000万円を支出した。これに対して、区分所有者が16年6月、総会決議の無効を求めて提訴した。18年1月の一審判決（神戸地裁）は、区分所有者の請求を棄却し、区分所有者は控訴した。

管理組合は高裁審議中の18年6月、総会で管理規約の改正と非常通報装置の使用細則の改正条項を遡及的適用して決議した。管理規約の改正では「風紀、秩序および安全の維持、防災等組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な物品の購入および設置」を加えた。19年1月の控訴審判決（大阪高裁）も区分所有者の請求を棄却した。

区分所有者は上告および上告受理申し立をしたが、19年10月24日に上告棄却、上告不受理決定がされ、判決は確定した。

(判決要旨)

区分所有法は、総会決議や規約法的効力を肯定し、マンション管理に関する私的自治を広く認めているとして、法令や公序良俗に反するか、同法の「区分所有者間の利害の衡平を害する場合」を除き、法的効力は否定されないとした。修繕積立金をどのように取り崩すかは、まさに、マンション管理に関する私的自治に委ねられている事柄であり、管理組合が改正規約を遡及適用することも、法令が禁ずるところでないと判断し非常通報装置への積立金拠出を認めた。（マンション管理新聞）

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

建築金物および板金工事全般

丸郷板金(株)

札幌市白石区北郷5条5丁目1-23

電話011-873-8032 FAX011-871-0343

道管連「各委員会」からの報告

道管連では各理事が分担して三つの委員会（事業・行政・広報）を構成し、活動していますが、その活動状況について報告いたします。

「事業委員会」 伊沢委員長

1. 初めての事業として「大規模修繕勉強会」（講師、一級建築士・マンション管理士・技術相談員の広瀬茂樹氏、天谷一男氏）を6月から12月にかけて1回4講座8人定員を3回にわたって開催したが、参加者募集段階から会員の関心が高く、内容的にも参加者からは大好評をいただいた。2. 「高経年マンションへの入会アプローチ」については、戸数規模に関わらず、築46年以上のマンションに文書を発送した。反応は芳しくなかったため、今後の対策についてはさらに検討を行う。3. 「退会した管理組合への再加入のお誘い」については、退会した管理組合の精査、再入会勧誘の文書を作成し勧誘を行ったが成果が期待できなかったため検討していくこととした。

「行政委員会」 水島委員長

行政委員会は、2019年度の議題である各項目「①居住者の高齢化・一人住まい、認知症対策②マンションのコミュニティ活動の推進を図るための研究③マンションに関する諸税制問題④マンションの地震・その他災害対策⑤アスベスト・PCB問題⑥エレベーター取替通知・保守問題⑦民泊問題⑧外部専門家の活用等⑨管理不全マンションの支援体制」について、これまでに5回の委員会を開催し、各担当へ割り当てたテーマについてそれぞれ報告されたが、まとまりしだい「広報誌」に掲載することとした。

なお、かつてテーマとしていた「固定資産税問題」についても、引き続き取り組むよう委員から提起された。

「広報委員会」 中村委員長

広報誌の発行の進め方は、全委員及び本部役員の参加による広報委員会を発行のつど開催し、編集基本方針を決定の上、具体的な作業は各担当委員（2名）が行っている。

「マンション連合会だより」と「道マンション連合会通信」は、各4回発行しているが、「だより」は一般組合員を対象としており、「分かりやすい」「役に立つ」「読んでもらえる」広報誌とするため、コミュニティ活動など身近なニュースや参考となる掲載記事の原稿募集を行っている。また、「通信」は役員を対象としているため、建物などに関する技術的な記事やマンション管理組合の将来を見据えた記事を中心に掲載している。

建築設備設計及び監理・建築設計設備に関するリニューアル調査、
不動産仲介

(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

不動産総合管理業

MMSマンションマネジメントサービス(株)

札幌市中央区南1条西4丁目
電話011-232-2588 FAX011-232-2638

ブロック塀の安全点検のお願い

ブロック塀を所有・監理している方は、防災対策として、次のチェックポイントを基に、安全点検を行ってください。

1～5をチェックし、一つでも不適合がある場合は危険なので付近通行者への注意表示と、塀の補修や撤去を行いましょう。塀の内部については、専門家に相談してください。

<チェックポイント>

- 1 塀の高さは地盤から2.2m以下
- 2 塀の厚さは10cm以上か（塀の高さが2 m超2.2以下の場合は15cm以上
- 3 塀の長さ3.4以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか（塀の高さが1.2m超の場合）
- 4 コンクリートの基礎があるか
- 5 塀に傾き、ひび割れはないか

<専門家に相談しましょう>

- 塀の中に直径9 mm以上の鉄筋が縦横とも80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか
- 基礎の根入れの深さは30cm以上か（塀の高さが1.2mの場合）

ブロック塀に関する相談は、お住いの市町村の建設担当課または各総合振興局・振興局の建設指導課にお問い合わせください。道庁建築指導課 電話011-204-5097

道管連会員 管理組合役員の方にお願ひ

理事長様の交代がございましたら、既定の用紙がございますので道管連事務局まで、電話にてご連絡をくださいますようお願い申し上げます。

窓口受付時間 午前9時～午後4時30分（月～金）

電話 011-232-2381

不動産管理全般

(株)ケーイー不動産管理サービス

札幌市白石区菊水9条3丁目5-19
電話011-823-6221 FAX011-823-6171

マンション(分譲・賃貸)の総合管理

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

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

3日(火)	5日(木)	10日(火)	12日(木)	17日(火)	19日(木)	24日(火)	26日(木)	31日(火)
伊藤	間口	広瀬	天谷	中田	伊藤	間口	広瀬	天谷

・4月、一級建築士相談担当者

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

(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 3月12日（木）・3月26日（木）

時間 午後1時30分から4時30分

（希望により土曜日・日曜日、また夜間17時から19時の時間帯でも対応します。）

❖ 「法律相談会」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分程度

申込・お問合せ 携帯電話 080-1979-1147 すぐ出なくても必ず折り返し電話します

マンション管理士無料派遣制度を利用しましょう

管理組合の要望により、マンション管理士・一級建築士を、マンション建物修繕・大規模修繕・標準管理規約・総会・理事会・委員会に出席してアドバイスをします。

正会員は、年間3回までは無料、以降は有料となります。

非会員の管理組合も派遣相談を受け付けますが、全て有料となります。

電話 011-232-2381、FAX 011-232-3721

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 事務理事 中村 勉 ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

