



～ポストコロナへ向けて～

「3密」を、今一度確認しましょう

令和3年の中、首都圏等ではコロナ感染者が減少しておりますがやや高止まりの状況です。一方、道内では減少しつつあります。

これまで「3密」の説明が抽象的であったとの指摘もあり、今回新型コロナウイルス感染症対策分科会会長の尾身茂氏が新聞紙上に、「国のコロナ対策、分かりやすく」として公表されました。

五つの場面 注意

1 飲酒を伴う懇親会など

- ・ 酔って注意力が低下します。
- ・ 食器の共用で感染のおそれがあります。

2 大人数や長時間に及ぶ飲食

- ・ 大声になり、飛沫が飛びやすくなります。

3 マスクなしでの会話

- ・ 近距離だと飛沫感染の危険性が高くなります。

4 狭い空間での共同生活

- ・ 閉鎖的な空間で、一緒に暮らし、トイレなどを共用することで感染しやすくなります。

5 居場所の切り替わり

- ・ 仕事の休憩時などに気のゆるみが起きやすくなります。



第 137 号 目 次	● ポストコロナへ向けて.....	1P
	● COVID-19 と換気	2P
	● 管理組合あれこれ	3P
	● お知らせ	7P
	● 相談業務のお知らせ	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長										

COVID-19と換気

COVID-19の蔓延による行動自粛に伴う社会不安や経済危機が叫ばれるこの時期感染終息とワクチン普及を願うばかりです。 ※COVID-19 (新型コロナウイルス感染症)

「3密」という言葉を日常的に耳にするようになりましたが、ご存じのように政府からの注意喚起として①換気の悪い密閉空間 ②多数が集まる密集空間 ③間近で会話をする密接空間を避けるということです。

我々の住むマンションは①と③はそれに該当します。普段はあまり気にならない換気というテーマですが万が一ウイルスを持ち込み、そして空気中に浮遊していたとしたらしっかりとした換気がなされることが大切であると改めて思います。断熱性の良いマンションであれば冬季に一日何回か窓を開け放してもすぐに室温が戻りますが、ほとんどのマンションは冬に窓を全開にするのは厳しいといえます。そこで大切になるのが常に新鮮な、空気の流入と汚れた空気の排出を止めない換気が必要です。

【必要な換気量とは】

炭酸ガス濃度による指標より、一人当たり20～30m³/時の換気量を確保しましょう。ご夫婦2人であれば40～60m³/時、4人家族であれば80～120m³/時ということになります。ご自宅の換気扇（トイレ、お風呂、キッチンなど）の能力を確認しましょう。以前にも述べましたが、設置された換気設備はその性能がきちんと出ていることが少ないのが現状です。

【対策】

1. 換気扇の作動状況確認とフィルターの清掃
2. 各室の給気口を開放（熱交換型の場合は、熱交換素子の点検）
3. 必要換気量に合わせて、作動させる換気扇を決める。

上記の対策をすることで、①の密によるリスクを軽減することができます。是非実行してみてください。最後に、「三密」について、或るお医者様の投稿の一部を引用させていただきます。「三密は真言密教の教えでもある。①身密（身体・行動）②口密（言葉・発言）③意密（こころ・考え）を整えることだ。コロナ対策に当てはめれば、身を清潔にし、命を守る行動を心掛ける。感謝の気持ちを口に出し決して風評などを口にしない。そして自分だけでなく他者に気を配り、様々な情報を得ることで心惑わされない。」

「2つの三密とイノベーション」：WEB医事新報／医事新報社より
神野正博氏（社会医療法人財団董仙会恵寿総合病院理事長）

含蓄のある示唆に富んだ言葉ではないでしょうか。

技術相談員・一級建築士 天谷一男

もし、新型コロナウイルス感染のうわさが出たら

建物の維持管理と金銭出納の管理が主要な業務である管理組合にあって、「感染症対策」は本来業務ではありません。しかし、安全で快適な共同生活を送っていただくうえで、居住者の期待や不安の声に応えていくことは大切であり、災害対策の一環であると捉えています。

○感染防止対策は粛々と進めています

感染症は、いったん発生すれば住民の間に微妙な問題を生みかねません。このため管理組合としては、マンション内で仮に感染者が出たとうわさが広がっても、「付かず離れず、しかし感染防止対策は粛々と進めていく」との方針を2020年3月理事会で申し合わせています。

○3月から消毒液確保とマスク着用を徹底

同時に、5か所に配置したアルコール消毒液の確保とドアノブ消毒・マスク着用の徹底（5歳以下を除く＝WHO指針）や住民総会・理事会・専門委員会での密閉・密集・密接の“3密”防止、ゲストルーム等共用施設の一時使用停止、さらに避難訓練の規模縮小などを決めています。その後も、光触媒の抗ウイルス・抗細菌剤を、住戸の玄関ドアを除き、地下から40階までの出入り口や共用施設、エレベーター内などの共用部分で塗布しています。

○「感染は口から」マスクが必須の対策

マスクを着用しないでマンション内を出入りされる方（部外者を含め）に対し、管理組合は①管理規約第92条（共同生活の秩序を乱す行為に対する理事長の勧告及び指示）②共同生活に関する規則第9条27号（他の居住者に迷惑、危害を与える行為の禁止）に従い、直接注意するか特定できない場合は主要な出入り口に英文併用の貼紙をして注意を促しています。

○差別・中傷を招かないように

仮に、居住者に感染者が出た場合、保健所など行政が管理組合に通知してくることはありません。しかも、感染者は直ちに医療施設等に移り、濃厚接触者・家族も検査を受けます。管理組合が知らないところで事態は静かに進行します。

プライバシーや個人情報を保護する行政側に、組合も従わなければなりません。つまり、管理組合は無力で、あえて感染の有無を詮索すれば、マンション内に要らぬ混乱と感染者宅への偏見・差別・中傷を招きかねません。

○医療従事者への配慮が必要

当マンションは3階の保育園など施設部会を含め342戸。とりわけ住宅部会は医療従事者が約80戸と全体の4分の1を占めており、理事会としても細心の配慮が必要なことから部会と専門委員会にも所属する複数の医師のご意見も対策に生かしています。

8・3スクエア 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

管理組合
あれこれ

新型コロナウイルス感染対策

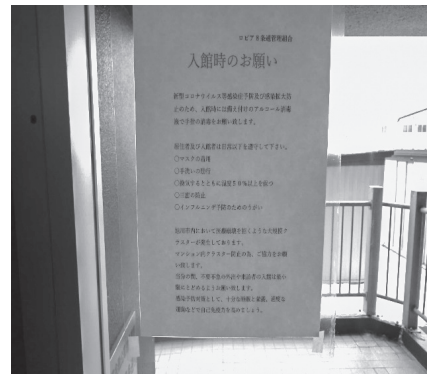
旭川市内では複数の基幹病院でクラスターが発生する等、市内感染者数が12月末で（延）937名、亡くなった方は76名となっております。ロピア8条通り（以下「当組合」）では、11月7日に発生した慶友会吉田病院のクラスターを受け、11月14日より階段手摺、自動ドア、インターホン及びエレベーター各押しボタン等、館内共有部分のアルコールによる殺菌・消毒を午前・午後の2回連日実施しております。新型コロナウイルスは非常に感染力が強く、感染が急速に広がっていることから11月22日より各棟入り口には手指消毒用アルコールを



設置するとともに、入館時のお願いを張り出し、新型コロナウイルス感染症の注意喚起を講じております。

1月中旬から感染者の減少傾向が続き、1月15日には道が旭川市に求めていた不要不急の外出自粛要請が解除されました。又、クラスターが全国最大規模で発生した旭川厚生病院は新たな患者が発生していないことから終息宣言を發し、1月27日から条件付きながら診療を開始しております。

旭川市内では市中感染がある程度抑えられているようですが、当組合でも高齢者や生活習慣病を患っている入居者が多く、行政からの終息宣言が發せられるまで警戒を怠ることなくコロナ感染症対策を講じてまいります。



ロピア8条通り管理組合 理事長 佐々木 允

大規模修繕工事 給排水設備工事

(株)サンライト

札幌市白石区菊水4条1丁目3番1号
電話011-812-5711 FAX011-812-5722

土木 建業 ロードヒーティング

(株)北翔サービス

札幌市北区屯田8条1丁目4-21
電話011-773-6318 FAX011-773-6319

例年、北海道から委託を受けて、マンション管理講習会を行ってきましたが、昨年はコロナ禍で中止になりました。しかし、旭川支部では、経費節減しながら独自でセミナーを開催しました。11月22日（日）午後1時30分から4時30分まで、市民文化会館の大会議室で、十分な間隔をとり29人の参加で行いました。開会あいさつは、水島支部長から各マンションに配達されている「マンション管理通信10月増刊号」に掲載された自らの記事について説明がありました。

前半 東京から招いた三菱地所の子会社イノベリオス株式会社の「自主管理を助けるマンション会計」のアプリの説明

後半 マンションの問題提起に基づく意見交換

前半 自主管理を助けるアプリについて

理事長と会計担当者にスマホかパソコンがあれば、管理費・修繕積立金・駐車場代・水道料・灯油代などを区分所有者や賃借人から収入し、備品購入や修繕支払を行い、月次報告と年間決算書の作成を月額35,000円（200戸以上は50,000円）で代行します。

Q 基幹業務を担うので管理会社になるのではないか。

A 代行サービスするだけで基幹業務は管理組合が行うので管理会社ではない。

Q 各戸の銀行口座は指定されるのか。

A どの銀行・信金・郵便局でもよい。

などの質問が出されました。

後半 一人暮らし6割のマンションからの問題提起

築45年、7階建て、52室、60歳以上が7割。区分所有者が交替しても高齢者の割合が高いままです。来年は3回目の大規模修繕を控えています。

Q これまで孤独死はなかったのか。

A 孤独死とは言えないが、食事を配送センターから取っていた80歳代の一

大規模修繕工事 給排水設備工事 (株)パレス管工 札幌市東区東苗穂6条1丁目13-7 電話011-780-5152 FAX011-780-5153	灯油 LPガス (有)山一山越燃料店 札幌市中央区南13条西8丁目2-30 電話011-511-9690 FAX011-511-3067
---	--

人暮らしの人が前日の弁当がそのままだったので、部屋を確認するとベッドの横で倒れていた。弟さんが相続したが、不動産業者は一応事故物件扱いだと言っていた。1年間売れずにいた。

A 別のマンション理事長から、施設に入所している配偶者がいる人が孤独死していた事例があった。

Q これまで長期滞納が4件あったとのことだが、どのような内容だったのか。

A ①所有者は東京在住、書留郵便も戻る、滞納129万円、支払督促を理事長が自分でおこない、債務名義を取得し競売、特定承継人から回収した。

②300万円滞納のまま所有者死亡、相続人は放棄、相続財産管理人をたて、売却できたが、弁護士報酬・滞納固定資産税・手数料などで、特定承継人への請求権を放棄したため実質回収ゼロだった。

③130万円の滞納、室内はゴミ屋敷状態、固定資産税も滞納。管理組合役員の知人が購入、所有者・購入者・市役所と交渉し、固定資産税・管理組合の債権は5年時効分を除いて回収することで合意した。管理組合回収額は50万円。

④これまで管理費等は賃借人が支払っていた。1年半前に賃借人は退去し行方不明、区分所有者へ請求したが、賃借人が支払わない場合は区分所有者に支払う義務があることを認識しておらず、18万円をやっと回収した。

その他の意見

事例1

滞納について、自らの回収経験として、少額訴訟を申し立て最後は和解して2件回収しました。油断すると滞納が発生する。分割払いなど相談にのると説得しコミュニケーションを取りながら諦めずに対応するのが肝心と思います。

事例2

緊急連絡先名簿を作成し、希望者からは鍵を預かっている。それでもポストに色々なものが溜まりだしたら、注意するようにしています。宅配ボックスのところでボヤが出たこともありました。

以上、様々な意見が出され、相互に認識を深めることが出来ました。

旭川支部長 水島能裕

お知らせ

分譲マンション(共用部)の火災保険料が値上がりしています！

2021年1月に多くの保険会社で火災保険の保険料改定が行われました。ここ数年火災保険の保険料は急激に値上がりしており、更新時に保険料が倍近くに跳ね上がったマンションも出てきています。

○ 保険料値上げの要因

- ① 大型台風や豪雨などの自然災害に伴う支払保険金の増加
- ② マンション特有の要因として「給排水管からの水漏れ事故」による支払保険金の影響
- ③ 高経年マンションの増加に伴い②の傾向は続く

このまま保険料の値上げが続けば保険料が原因で管理費が上がり、皆さんの負担増加につながる可能性もあります。

そこで重要なのは保険内容の見直しです。ムダを省くなど、お住いのマンションに適した保険内容にすることで、保険料を抑えることができるかもしれません。また、マンション（共用部）の火災保険は値上げする一方で、管理状況が良好なマンションには保険料を割引く新しい商品も発売されています。いずれにしても、現在お支払いしている保険料が「高いか安いかわ」を含め情報収集が重要です。火災保険の更新時には複数社の見積もりをとることをお勧めします。

マンション（共用部）の火災保険料が適切なのか一度確認してみてもいいでしょうか。

ほくよう保険サービス株式会社
損害保険部 副部長 原田憲明

不動産の総合管理 管理会社 三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株) 札幌市中央区北2条西4丁目1番地 電話011-231-8822 FAX011-231-3911	管理会社 二幸産業(株)北海道支社 札幌市中央区北1条東2丁目5番地 電話011-241-2580 FAX011-241-2070
特定建設業 島山建設(株) 旭川市9条通12丁目 電話0166-22-2161 FAX0166-24-2057	建材販売 塗料販売 アロン化成(株)札幌営業所 札幌市北区北7条西4丁目1-2 電話011-757-8733 FAX011-709-6014

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 9時30分～16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

2日(火)	4日(木)	9日(火)	11日(木)	16日(火)	18日(木)	23日(火)	25日(木)	30日(火)
間口	広瀬	野口	中田	伊藤	間口	広瀬	天谷	中田

・4月、一級建築士相談担当者

1日(木)	6日(火)	8日(木)	13日(火)	15日(木)	20日(火)	22日(木)	27日(火)	
伊藤	間口	広瀬	野口	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11日（木）・3月25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、全て有料になります。

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 高島 茂樹

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

