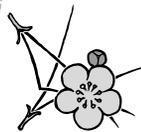


平成26年1月6日発行

第99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



年頭所感



公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
会長 瀬野尾 嘉明

新年あけましておめでとうございます。

会員、賛助会員の皆様には、つつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

日頃は道マンション連合会にご協力ご支援をいただき、誠にありがとうございます。

会員の動向ですが12月末で393組合、今年の3月末より13組合の増であり、昨年度までと異なり退会が少なく入会が多かったことによるものです。また賛助会員も4社の増であり、皆様の会員拡大活動の結果であると感謝いたします。

昨年は私たち連合会にとりまして変革の年であり、4月1日をもって公益社団法人北海道マンション管理組合連合会として新たに発足しました。

おかげ様で社会的信頼も高まりつつありますが、公益法人としての事務は複雑であり、特に公益法人会計は一般法人会計と異なるため、予算書、決算書で分かり難い点があることをご理解いただきますようお願いいたします。

さて、先日の新聞に「老いる公共施設、危機の現状」という記事が載っていました。概略はある公営住宅で30分以上もエレベーターに閉じ込められた。老朽化した設備の不具合が原因である。築37年、壁がはがれ、下水道の腐食なども目立つ。エレベーターの取り換えは行ったが、その他の修繕は手つかずという。

この例は「一つの老い」であります。私たち管理組合が取り組まなければならないのは、「二つの老い」です。建物の高経年化と修繕積立金不足の問題、居住者の高齢化と居室の賃貸で役員のみ手がなく、管理組合の運営が出来ないなどの問題があります。

道連合会は皆様の相談相手となり、管理組合運営にお役に立つよう務めてまいります。

会員、賛助会員の皆様の益々のご発展を祈念いたしまして、年頭の所感といたします。

第 99 号 目 次	● 年頭所感 北海道マンション管理組合連合会会長 瀬野尾 嘉明	1 P
	● 年頭挨拶 役員・職員	2 P
	● 年頭挨拶 一般相談員・技術相談員/さっぽろ節電〈夏〉キャンペーンの結果	3 P
	● マンション管理基礎セミナー苫小牧市で開催	4 P
	● 地区協だより(東・北地区)	5 P
	● 地区協だより(中央・南地区) / 飲酒運転、悪質事故厳罰化法案成立	6 P
	● シンポジウム 孤立死を考える ～ふたつの老い～ 開催	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										



謹賀新年

今年もどうぞよろしく
お願い申し上げます

平成26年1月



職員一同

【役員名簿】

職員	相談員	顧問	監事	監事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	理事	常務理事 (事務局長兼務)	専務理事	副会長	副会長	副会長	会長		
笹森美穂	佐藤悦子	平野恵一	菅野実修	矢萩弘志	吉村文克	高橋勲	北島逸夫	西内幸夫	宮本勝市	丸山和夫	中村勉	阿部豊	北川重喜	岡内彪	岸明男	佐藤博美	剣持鉄雄	梅村茂	松本浩	平川登美雄	水島能裕	伊藤正秀	町田信一	瀬野嘉明
カルチエド札幌管理組合法人	団地管理組合法人ラポールひばりが丘	ラポール中の島住宅管理組合 (豊平区)	旭ヶ丘シユロス管理組合法人 (中央区)	チユリス曙管理組合 (旭川市)	チサンマンション真駒内管理組合 (南区)	山の手ハイデンス管理組合 (西区)	京成サンコーポ琴似台管理組合法人 (西区)	コスモビュー豊平橋管理組合法人 (豊平区)	第2中の島リバーサイド管理組合 (豊平区)	コロナード豊平管理組合 (豊平区)	ターミナルハイツ白石管理組合法人 (白石区)	パークアベニュー団地管理組合法人 (厚別区)	スカイハイツ麻生団地管理組合 (北区)	エクセルシオールオーブ北13条管理組合 (東区)	クリオ円山神宮前寺番館管理組合 (中央区)	管理組合法人南16条ビル (中央区)	シャンポール植物園管理組合法人 (中央区)	サーム朝里が丘管理組合 (小樽市)	サーム手稲管理組合法人 (手稲区)	第三美園マンション管理組合法人 (旭川市)	パークヒルズ北広島団地管理組合 (北広島市)	ラポール南山鼻住宅管理組合 (中央区)	北苑マンション管理組合 (北区)	



頌 春

◎ 一般相談員

馬場 将史

祝田 義男

辻 信雄

窓口・派遣

窓口・派遣

派遣

◎ 技術相談員

(マンション)管理士・一級建築士

廣瀬 茂樹

野口 正一

伊藤 信夫

間口 和博

石倉 由男

窓口・派遣

窓口・派遣

窓口・派遣

派遣

派遣

(一級建築士)

中田 繁一

窓口

さっぽろ節電《夏》キャンペーンの結果

平成24年夏の節電キャンペーンの結果を市環境局がまとめて発表した。

夏のキャンペーンに応募した1,095世帯の895世帯が節電に成功した。

内容は、ソフトでは部屋の明かりを小まめに消す80%。炊飯器の保温時間を短くする57%。テレビの主電源をオフにする53%と身近な対策をおこなった。

ハードでは、LED照明への買い換え52%、冷蔵庫の買い換え25%を占めた。

札幌市の一般家庭消費電力量の節電状況は平均2.8%、8kw削減だった。

仮に全道の世帯が同じように取り組んだ場合、総出力30万kwの発電所1基分に相当するとされる。冬の暖房の温度設定の見直しや部屋の照明をLED化するといった対策を呼びかけている。

マンションリニューアル全般

建 装 工 業 (株)

札幌市白石区平和通2条6丁目南8-18
電話 011-863-0230 FAX 011-863-8159

大規模修繕工事

(株)星塗装工業

札幌市西区西野2条9丁目4-1
電話 011-663-0759 FAX 011-663-0799

保険代理業

(株)エージェント

札幌市中央区南1条西20丁目1-25
電話 011-612-1100

建築・管・空調・土木・舗装工事

(株)サンライト

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

マンション管理基礎セミナー苫小牧市で開催

主催：北海道・苫小牧市・（公社）北海道マンション管理組合連合会

平成25年11月23日（土曜日）13時30から苫小牧市民会館で開催した。

主催者挨拶 苫小牧市都市建設部建築指導課課長 長尾 滋 実 氏

今日の講話の趣旨の説明がなされ、講師3名の紹介と受講者20名超の方々に、今日の基礎セミナーを参考に、各マンションの運営に役立てていただければ幸いと挨拶された。

セミナー第1講 「マンションの耐震化」

講師 北海道住宅局建築指導課

管理指導グループ主査 北川 信之 氏

平成25年5月29日に耐震改修法が改正され11月25日に施行され努力義務が創設された。

平成53年5月31日以前築マンション等、耐震改修の必要性の確認を受け耐震診断を行おうとする決議要件が3/4から建物認定を受けた物件には1/2に緩和されたとの説明がされた。

第2講 「総会運営のススメ」

講師 （公社）北海道マンション管理組合連合会

相談員・マンション管理士 祝田 義男 氏

総会には「通常総会」「臨時総会」がある。

総会は、理事長が招集する

理事長以外に招集できる特別の場合総会の開催準備、議案の作成、委任状・議決権行使書、総会開催予告（約1ヶ月前）通知（1～2週間前）

事業・決算報告・事業計画・予算書の作成

役員の選出総会後の議事録作成、議事録署名人（議事録作成時期約14日間が目安）、議事録の保管に規約はないが永久保存が望ましい。

第3講 「長期修繕計画の作成と見直し」

講師 （公社）北海道マンション管理組合連合会

一級建築士・マンション管理士 伊藤 信夫 氏

長期修繕計画の構成・調査・診断の概要、修繕計画の作成、積立金額の設定、計画書作成等の説明をされた。

国土交通省 修繕積立金目安

延床面積・	当初月額・	延床面積・	当初月末
5,000㎡未満・	218/㎡・	10,000㎡以上・	178/㎡
5,000～10,000㎡・	202/㎡・	2階建以上・	206/㎡

給排水管・塗装・防水・内装・大規模修繕工事

央幸設備工業(株)

札幌市白石区菊水1条4丁目1-21
電話 011-814-9701 FAX 011-814-9707

介護リフォーム・インテリアプランニング

アイ・ホーム北海道(株)

札幌市白石区本通13丁目北3番18号
電話 011-868-5055 FAX 011-868-5056



平成25年度 第2回 東・北地区連絡協議会

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

東・北地区連絡協議会会長 岡内 彪氏

開催 平成25年11月29日（金曜日）

会場 ホテル札幌サンプラザ 午後6時00分から13名の参加のもとで開催された。

会長挨拶 研修テーマとして「給水管の赤錆防止・更正措置」の問題をとりあげ、日本システム企画(株)松下博之札幌営業所長、ライトストック橋本美智子環境事業部リーダーを招いて協議会をおこないますが、既に採用されておられるところもありますので、その成果発表なども交えて参考資料になればと思います。

また、(公社)マンション管理組合連合会から祝田義男相談員を招いての講話をいただきますとの挨拶をされた。

研修

1) 「最近の相談事例から」

講師 (公社)北海道マンション管理組合連合会

相談員・マンション管理士 祝田 義男氏

相談の内容で、管理規約の不備や理解不足による問題の発生がほとんどであるが、些細なことで規約違反として反発し合うのではなく、時間をかけてもそれぞれ管理組合の実情にあった規約の整備をすることが必要である。

基本的に管理規約の精神に反する事例については勇気を持って正しい手続きを踏んで、改正していくべきだと述べました。

2) 「給水管の赤錆防止・更正措置について」

講師 日本システム企画株式会社 札幌営業所長 松下 博之氏

株式会社ライトストック環境事業部リーダー 橋本 美智子氏

NMRパイプテクターの特徴

1. 費用は配管更新（取替）にくらべて1/5～1/20程度大幅削減されます。
2. 配管寿命を建物寿命まで可能。
3. 効果保証付、製品保証（10年）。
4. 配管の外部に設置するので断水工事は不要。などの説明をされた。

『意見交換会』

特に問題を抱えているマンションはなく、祝田相談員のお話の延長となり自分の管理組合の体験談を交わすなど活発な討論がおこなわれた。

昇降機・保守管理・マンション総合管理

(株)日立ビルシステム北海道支社

札幌市中央区北3条西4丁目1番地1
日本生命札幌ビル内

電話 011-221-4075 FAX 011-271-6169

マンション・ビル管理、不動産仲介

北海道ベニーエステート(株)

札幌市中央区南1条東1丁目5-1
大通バスセンタービル1号館

電話 011-212-2114 FAX 011-222-3895

平成25年度 第3回 中央・南地区連絡協議会

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
中央地区連絡協議会会長 町田 信一氏
南地区連絡協議会会長 高橋 勲氏

開催日時 平成25年12月4日(水) 午後4時00分から午後6時00分
会場 第2道通ビル501号会議室 20名超の参加者で開催された。

会長挨拶 寒さに向かう折りニーズが高まる窓ガラスのペア化効果と、マンションという共同住宅にとっては欠かせない「コミュニティー」の必要性を取り上げてみました。

引き続きマンション交流会を行います。各組合が抱える課題等、専門的な視点からのアドバイスなど、実践的な情報交換の場となりますようにと挨拶された。

講習会1. ペアガラス化の効果とその実態について

講師 日本板硝子北海道(株) 企画推進部
担当部長 高橋 義裕氏

☆「真空ガラス スペース」

現在のサッシを利用したガラスの取替え結露発生温度、断熱性能、省エネ性能についての説明。

講習会2. 共同住宅として「コミュニケーション形成」の重要性

講師 (公社)北海道マンション管理組合連合会
相談員・マンション管理士 馬場 将史氏

目標は管理に関する共通認識構築と合意形成であり、総会決議を有効なものにするには高齢者対策で消防訓練の活用や高齢者の日常生活における支援などからコミュニティ形成が構築されると講演された。

◆私たちのマンションの「コミュニケーション」について 『発表管理組合』◆

- 南26条ハウス管理組合 板倉 理事長 (年間行事・愛好会活動・地域の連帯等)
 - 緑町第一住宅団地管理組合 石垣 理事長 (厚生部会3棟12班組織の活動等)
 - ラポール南山鼻住宅管理組合 町田 理事長 (コミュニティーに関する規定を設けて活動)
- それぞれの発表などがあり、高橋南地区協議会会長より閉会の挨拶で修了しました。

飲酒運転、悪質事故厳罰化法案成立

11月20日参議院本会議で可決成立した
2014年5月までに施行される。

新たな罰則要件は、飲酒、薬物使用、特定の病気の影響による死亡事故を懲役15年以下、負傷事故を同12年以下とする罰則が柱として新設される。

「正常な運転に支障が生じる恐れがある状態」に緩和し、「運転に支障を及ぼす恐れがある病気」の影響による死傷事故も適用される。(対象となる病気は政令で定める)

飲酒の事実を隠すための逃走行為には懲役12年以下の罰則も新たに設けられる。

診断・設計・防水・室内リフォーム工事
(株) 高 組
旭川市3条通19丁目右10
電話 0166-32-3501 FAX 0166-33-9669

マンション管理組合専用定期預金
北星信用金庫 札幌支店
札幌市中央区北2条西4丁目1番
電話 011-252-2080 FAX 011-252-2081

シンポジウム **孤立死を考える ～ふたつの老い～** 開催

日 時：平成25年11月26日（水）14時から16時

場 所：札幌市社会福祉総合センター 4階大研修室（札幌市中央区大通19丁目）

主 催：札幌市

共 催：NPO法人シーズネット

後 援：（公社）北海道マンション管理組合連合会



テーマ 「誰でも安心して暮らし続けるために」

パネリスト （公社）北海道マンション管理組合連合会専務理事 平川 登美雄氏
北海道警察本部生活安全部生活安全企画課警部 柴田 浩一氏
札幌市消防局指令一課課長 矢野 真一氏
コーディネーター さっぽろ孤立死ゼロ推進センター所長 奥田 龍人氏
開催挨拶 札幌市保健福祉局高齢保健福祉部課長 徳光 雅浩氏

最近、孤独死、孤立化について話題になっております。その原因は高齢化や地域のつながりが薄れてきている事などが上げられています。

平成37年には全世帯の8分の1が高齢化となり孤立化が益々多くなってくるものと思われま

す。札幌市も平成19年から現在の孤立死ゼロ推進センターを立ち上げて、地区をモデル事業に参加していただいたり、ボランティアや事業所などによる見守り活動に協力をえて、何か不審の状況に応じては区役所や119番に連絡してもらうなど、広い範囲でおこなっております。今日のパネリスト3名にはそれぞれ専門的な立場で話をしてくれることになっております。ただ、お年寄りの7割近くの方は、住み慣れた地で一生を暮らしたいと言うデータが出ております。そのためには安心・安全な生活環境の場にしていかなければなりません。地域の見守りについて一層のご理解とご協力をいただきたいと挨拶された。

◎ 特にマンションの活動現状についての問いについて、「二つの老い」を課題とした、検討会や対策を研修している。

一つは、住む建物の老朽化対策、高齢者の一人暮らし対策の二本だてで進めている。

建物については、大規模修繕について、ひとり暮らしの見守り活動、集会所の高齢者間の地域ぐるみのサロンの開催。町内会行事等の積極的な参加の誘いの奨励をしている。

◎ マンション連合会について行政等の連帯はどのようになっているか。

札幌市については、「さっぽろ孤立死0推進会議」委員として、警察関係では「北海道アパート・マンション防犯連絡協議会」委員としての連携をしており、こうした連携の中で各組合員の報告等には、年7回の「通信」と年4回の「だより」の発行で周知している。

最後に戸建やマンションに限らず「あいさつ」を交わすことがなによりも必要なことと思うと答えられた。

硝子卸、硝子・サッシ工事

日本板硝子北海道(株)

北広島市大曲工業団地3丁目6番地3
電話 011-370-3600 FAX 011-376-4300

建具工事、マンション用玄関ドア

トステム(株)北海道支社ビル札幌支店

札幌市東区北8条東10丁目1-30
電話 011-748-1420 FAX 011-748-1421

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）
- ❖ 1月法律相談会の開催
相談日 1月15日(水) 時間 14:00～ 担当 鈴木 一嗣弁護士
相談ご希望の方は、1月9日(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。

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 1月9日(木)・1月23日(木)・2月13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

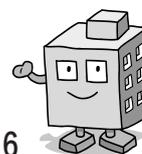
毎月実施（随時受付）先着1～2件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。
担当 林 孝幸弁護士 相談時間 1時間以内
(夜間17時から19時の時間帯でも対応します。)

申込・お問い合わせ 旭川支部 Tel 0166-24-2333

新規会員紹介

正 会 員

カルム西野管理組合 札幌市西区西野1条1丁目10-6
サーム菊水式番館管理組合 札幌市白石区菊水上町1条1丁目40-10
メゾンドピラ羊ヶ丘管理組合 札幌市豊平区月寒東1条14丁目3-1



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

