

マンション連合会だより

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



ラポール中の島住宅 大規模修繕工事 (第2回目) 平成30年7月完成

所在地：札幌市豊平区中の島 2 条 2 丁目 4-10 竣工：平成 2 年 8 月
分譲者：北海道住宅供給公社 施工：(株)伊藤塗工部 設計監理：ニード設計室 中田繁一
構造規模：鉄筋コンクリート造 地上 15 階 地下 1 階 153 戸

【も く じ】

- ラポール中の島住宅大規模修繕工事完成…………… 1
- ラポール中の島住宅2回の大規模修繕工事で得られたこと… 2
- マンション管理講習会開催 (札幌会場) …… 3～4
- 胆振東部地震！—あの日その時マンションでは— …… 5～7
- 北海道胆振東部地震の被害状況/エレベーターの早期復旧で高齢者住宅など優先 …… 8
- 相続配偶者を優遇 (改正民法が成立) ……………… 9
- 入居者みんなで作る快適マンションライフ ……10～11
- 直結給水普及促す (北海道) / 遮熱塗装で熱中症防止対策工事を実施 ……12
- 地震と「マンション地震対応箱」 ………………13
- マンションの鍵の預かりを考える / 読者の声…14
- ちょっと教えてマンション管理 Q & A ………………15
- マンション防災に備える / 相談は道管連へ ……19
- 相談件数一覧 平成30年 7 月～ 9 月 ………………20

ラポール中の島住宅2回の大規模修繕工事で得られたこと

【工事概要】 第1回工事 ラポール中の島住宅大規模修繕工事
工 期 平成17年3月19日～平成17年9月15日
屋上防水工事 旧材撤去 新規アスファルト防水
外壁関連工事 下地処理 ひび割れ、欠損補修、旧塗膜ケレン、高圧洗浄
カチオンモルタルしごき 厚さ3mm以上
塗装工事 アクリルゴム弾性塗料塗り厚さ1.2mm以上

第2回工事 ラポール中の島住宅第2回大規模修繕工事
工 期 平成30年3月20日～平成30年7月31日
屋上防水工事 アスファルト露出防水層不良部補修。
表層全面：防水層用アクリルエマルジョン塗り
外壁関連工事 下地部分補修 高圧洗浄
塗装工事 アクリルウレタントップコート塗り

※上記には第1回と第2回の大きく異なる工事内容を記した。

他にバルコニー防水工事は1、2回とも同様である。

【考察】 設計監理者の考察 ～ 欠かせない“良質な材料と優れた技術” ～

本建物は第1回大規模修繕工事においてコンクリート躯体の不良部の改修の他、雨水が浸透しやすい部位の改修を行った上で、外壁をアクリルゴム塗料の塗膜厚管理を重視した外壁防水工法による改修を実施した。

その結果、第2回目の工事では当初の予定通り、軽微な下地処理工事と、仕上げはアクリルウレタントップコート塗り（防水塗装の表層保護塗装塗り）のみで外壁防水機能を継続でき、大きく工事費の軽減に繋がった。

こうした建物のコンクリート躯体に雨水を浸入させないコンセプトの基、建物の長寿命化、そして管理費のコスト低減と資産価値維持に寄与できる。

建物の長寿命化には「良質な材料と優れた技術」は欠かせないものであり、値のあるものである。

ニード設計室 中田 繁一

【感想】 管理組合より

大規模修繕工事の取り組みに際し、道管連のセミナー・大規模修繕工事見学会などに参加して情報収集に努める中で100年を超える鉄筋コンクリート造マンションがヨーロッパに現存することを知り、我々も100年マンションを目指すことになった。

そこで、第1回大規模修繕工事では、アクリルゴム塗料外壁防水工法採用を決め、その工法に実績のある業者として設計監理者ニード設計室、施工会社の株式会社伊藤塗工部を選び実施した。第2回大規模修繕工事に際しても、同じ視点から、第1回大規模修繕工事の継続性と実績を重視し、ニード設計室及び伊藤塗工部の同じ組み合わせで実施した次第である。

ラポール中の島住宅管理組合 理事長 菅野 修

マンション管理講習会開催（札幌会場）

平成30年9月29日（土）札幌市中央区「かでの2.7」4階大会議室で、主催 北海道・札幌市・（公社）北海道マンション管理組合連合会（略称：道管連）、後援 国土交通省北海道開発局・北海道新聞社・NHK札幌放送局で開催された。

開会にあたり、当日の参加者の報告と講習会内容の説明・講師の紹介が、（公社）道管連町田事務局長からあり、13時30分定刻より開催された。

主催者を代表して、北海道建設部住宅局建築指導課建築企画グループ主幹渡邊純一氏は、9月6日発生の北海道胆振東部地震による被災者の方々に対し心よりお見舞い申し上げます。地震は、いつ、どこでおきてもおかしくない状況であり、その準備が必要である。基準では耐震改修が努力目標となっているが、分譲マンションは、老朽化しており周辺環境を考えて、管理をより良くしてもらうことから、今回の講習会は、タイミングのよい講習会あり、管理組合の皆様のお役に立てていただければと挨拶された。



あいさつをする渡邊純一氏

講習第1講『理事長の権限と義務』

講師 道管連 マンション管理士 相談員 福井利勝氏

理事長の権限と義務について、区分所有法及び標準管理規約の条文にどの様に規定されているか。

理事長の職務は委任事務にあたり、受任者（理事長）は民法644条で善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負うとしている。

「判例でみる善管注意義務」は専門家としてではなく、通常人としての普通の注意義務を指しており、その注意義務を怠った場合はボランティア的活動を勘案されながらも、損害の賠償責任を負うことになっている旨の説明。

区分所有法及び標準管理規約の権限と義務（責務）を理解せずに、理事長権限として理事会を押し切る、必ずしも必要と思えない修繕を特定業者に発注、修繕工事の具体的内容の不説明、管理会社のいいなり状態等理事長の独断専行への不満についての相談事例がある事。

理事長は、快適なマンション生活のため、将来に向かって「負の財産にならないような維持管理(建物・設備・組合運営)」、災害対策では「自然災害等発生時の対応(ライフライン対策・避難対策)」等権限と責務持つ。

講習第2講『今回の地震からの建物・設備を中心とした教訓』

講師 道管連 一級建築士 マンション管理士 相談員 間口和博氏

「マンションの耐震性能と再生に向けて」～耐震診断から補強へ

1. 30年以内に震度6弱以上の地震発生確率が政府から公表され、道内では道東で確率が高くなっている。特に根室、釧路地域が高いが、日高地域も高い確率となっている。

平成29年末現在のマンション総数は全国で644.1万戸、居住人口は1,533万人で国民の約1割にあた

る。その内、昭和56年までに建てられた旧耐震基準マンションは104万戸となっている。

2. 耐震上不利な形状のマンションを図で説明されたが、耐震化が進まない理由としては特に

(1) 区分所有者間の合意形成が難しい、(2) 費用負担が大きい、(3) 今まで大きな地震でも大丈夫だった、などがあるとのこと。以下、次の項目について説明がなされた。

3. 耐震診断の流れ

4. 耐震性を高める補強方法と補強事例

5. 大規模修繕工事のときに行う不具合の処置

6. 現行の耐震基準とマンションの未来

続いて「北海道胆振東部地震からの建物・設備を中心とした教訓」として緊急報告が行われた。

北海道胆振東部地震の震源域近くでは、昨年震度5弱の地震が起きており、このたびは道内で初めて震度7を観測する大地震となった。その特徴として、

1. 厚真町で大規模な地盤崩壊がおきたこと

2. 札幌市清田区・東区で地盤の液状化と地盤の陥没がおきたこと

3. 道内のほぼ全域で停電する「ブラックアウト」が国内で初めて発生したことがあげられる。

ブラックアウトによって、私たちの生活が電気に頼っていることを改めて認識させられた。マンションでは、停電によって給水ポンプが動かなくなり断水がおきたこと、エレベーターが停まり階段で昇降せざるを得なかったこと、エレベーターが地震を感知したときや急に停電となったときの挙動と対応について、既存エレベーターの地震対策の必要性、避難誘導灯と非常灯の点灯時間は30分程度であること、札幌の直下には3つの伏在断層があるとされているので、札幌市ホームページを参照してご自分の住まい周辺の情報を確認されたほうが良いことなど。

「北海道は地震が少ない、大地震は来ない」という意識が今まで多数を占めていたと思われるが、今回の地震はそのような考え方に警鐘を鳴らしたとも言える。防災意識の醸成・実行が必要であることを教訓としたいとの説明があった。

閉会挨拶

今年の道管連定期総会で新会長に就任した平川登美雄です。よろしくお願ひします。

本講習会は、北海道の助成をいただき今年度は札幌、旭川、小樽をはじめ道内所要都市で10回の開催を計画しております。函館は、地震の関係で延期されました。只今のところ分譲マンションの被害状況は入っていないが、平成の激甚災害により被害された方々に対し、お見舞い申し上げます。講習会で得られたことについては、今後の管理組合に役立ててほしい、と閉会挨拶があり16時40分閉会した。



胆振東部地震！—あの日その時マンションでは—

今回の北海道胆振東部地震で全道で停電が発生し、エレベーターは自家発電を持つごく少数を除いてはほぼ全てで止まり、約3割の直結方式を除く7割の受水槽方式では断水の事例が多数見られました。最長40時間の停電でへとへとに疲れたとの声が多く聞かれました。事例の一部を紹介します。

●スカイハイツ麻生団地管理組合（北区新琴似、395戸、4棟+管理棟、9階建）

ライフラインの一部が、一時は復旧のめどなく断たれた非常事態に団地内は緊迫感に包まれました。

・被害は軽微

共用部の区軀には異常なし。ブロック塀の複数箇所にも最大5ミリのひび割れ、もともとあったひび割れが拡大したと思われる。専有部では一部で食器破損やタンスが倒れる等があった。

・停電と断水

エレベーター停止。水道は地下貯水槽からのポンプ汲み上げのため断水となった。電気の復旧は6日午後9時20分、エレベーターは同午後11時頃SECの担当者が「地震モード」を解除し復旧。

・管理組合と町内会による合同対策会議

午前11時、今までの対応と今後について協議をする。

初動対応：早朝のハンドマイクによる呼びかけ（管理棟の給水等）／躯体の目視調査結果／高齢者世帯の安否確認の結果（けが人なし）／大規模修繕の足場（被害なし）

これからの対応：取り急ぎ住民に告知すること

①非常灯はバッテリー切れのため今夜は真っ暗になること②管理棟の給水は広域電源が長引くと断水の可能性があること③自家発電により携帯充電を実施することを町内会班長と管理組合理事がペアとなり各戸訪問して周知するとともに、水くみなど困りごとについても情報を収集する。

・管理棟で当直体制

午後3時から2回目の対策会議を開き、各戸訪問で得られた情報を集約。管理棟のトイレ、給水を24時間開放することに決定、管理組合、町内会役員が2時間交代で当直するシフトを組む。

・自家発電機フル活動

自家発電機は2台をフル活動させ、午後8時までを原則に管理棟1階で携帯電話の充電に対応し、約250人の希望者が利用した。燃料のガソリンは住民の乗用車から不足分を補充した。夜間は管理棟に投光器を設置した。

住民が一番大変だったのが、水の調達でした。電気復旧見通しのない中、様々な容器に水を汲んで非常階段を何回も往復する姿がみられました。高齢者の世帯には水くみを手伝う人や、親族が駆けつけ面倒を見る事例もありました。

・今後の課題

- ・危機管理マニュアルによる体制が、初動活動の中では生かされなかった。
- ・他機関との情報交換が不十分だった。避難所が北体育館になっていたことについて、連合町内会からの連絡もなく、また当方から照会することにも気が回らなかった。

●シティアベニュー団地管理組合法人（厚別区大谷地、327戸、3棟+管理棟、15階建）

停電の直後から防災協議会の役員（理事長、副理事長、町内会長、同副会長）が管理センターに駆けつけ、既に緊急事態に対応していたLS（ライフサポーター24時間常勤）とともに、自家発電機と投光器を保管庫から搬出、管理棟前を明るくした。住民に安心感を与えることが出来好評を得た。



携帯電話の充電



住民の給水

◎6日12:00 第1回防災協議会を開催

安否確認・情報収集のため、各コートの玄関毎に12名を配置し全戸訪問をし、次の呼び掛けをする。

9/6地震対応で「防災協議会」が立ち上がりました。

- ① 緊急連絡先は管理センター（891-7778）で、停電にも対応しています。
- ② 給水・トイレは管理センターで24時間対応します。
- ③ 支援が必要な方は、管理センターにお申し出ください（水運び、備蓄食料など）。
- ④ ボランティアを募集します。

◎6日14:00 第2回防災協議会を開催

- ・安否未確認の130戸に対し、上記の内容を手書きで130枚作成してポスティングする事を決める。
- ・各戸訪問から出た要望等 ⇒ 携帯電話の充電（20時まで自家発電電気で対応）、食料の要望3件（備蓄食品で対応）、介護資格者から協力の申し出、緊急時要支援者から移動必要の時の支援要請

◎6日夜、水道局の給水管とマンションの給水管をバイパス接続、10階までの給水が可能になった。（水の勢いは弱いものの15階までとどいたという住民の情報もあった。） たまたま、業者が一週間前に給水ポンプ不具合の修理したいきさつから、待機してしていて工事が出来たもの。

◎7日7:37 停電が復旧。電気、給水ポンプ、エレベーターも点検後使用可能となったが、連絡手段のインターホンの電源が入らず、午後9時35分まで使用出来なかったのは誤算であった。

◎7日8:00 第3回防災協議会を開催

安否未確認者再確認の実施、訪問の際は防災スタッフのジャケットを着用、ネームも付ける。

良かったこと

- ・自家発電機、投光器、蓄電式LED（管理棟トイレ、手洗い場照明に使用）が10台あったこと。
- ・住民の皆さんが非常に協力的であったこと。

問題点・反省点

- ・給水、トイレ等に気を取られ、防災協議会の立ち上げが遅すぎたこと
- ・高齢者・要支援者名簿の整理が不十分であったこと、また、各コート玄関別の名簿がなかったこと。
- ・用意の「避難完了ステッカー」は無意味で「無事ですカード」等安否情報のものが必要だった。

●ザ・タワー中島公園管理組合（中央区中の島、130戸、2棟、30階建）

・地震直後

管理室で警報が発せられ、モニターに、20階以上の階で防火扉が作動した事が確認される。数分後、30階の2戸で「煙感知器」が誤作動し、「30階に火災発生」の警報が全館に発報された。このため1階まで避難した住民多数。

非常階段の非常灯は30分で切れ、階段は真っ暗になった。自家発電が稼働したが、火災の際の消火活動目的（非常エレベーター2基、消防用コンセント、ヘリポート照明）のため、ライフラインの補助とはならなかった。停電のため断水となる。非常エレベーターは業者の点検により自家発電で一時復旧するもまもなく停止（原因は未だ不明）

・まず行ったこと

「防火扉作動による警報」の発報停止「火災発生警報」が誤報であることの確認に、各階の点検、防火扉の復元のため、30階まで徒歩で北棟、南棟をそれぞれ2往復する。

住民は断水のためトイレが使用できず、水を求めて真っ暗のなか、子供を抱え懐中電灯を片手に階段の辛い行き来を余儀なくされました。非常階段の明かり確保ため新聞紙をストッパー代わりにして扉を開放する。このため30階までさらに2往復を要しました。

苦勞したこと

地下貯水タンクから水を1階まで運び住民に提供しました。トイレの水流しのため住民の要望が多く続けざるを得ませんでした。理事だけの対応では体力的にも無理がありました。翌日一部の理事の方が筋肉痛になっただけで済んだのは不幸中の幸いでした。

感謝していること

住民の一人が自分の発電機を提供してくれ、携帯、パソコンの充電に活躍してくれました。また提供者本人がガソリンの確保に奔走してくれたこと、本当にありがたく思いました。

マンションの自主組織である「元気会」のメンバーが、高齢者の安否確認、要望棟情報収集に活躍してくれました。また管理人も自分の家庭がありながら、発生2時間後には出勤してくれました。

今後の課題

- ・管理組合理事全員に、マンション設備の周知徹底が必要
- ・「非常時の対応マニュアル」の整備、今まで真剣に取り組んでいなかったことを反省。

●サーム朝里が丘管理組合（小樽市朝里川温泉、167戸、6棟、5階建）

停電により、照明、エレベーター、給水が停止、トイレも使用できなくなる。

・給水の対応

理事長以下6名、町内会役員7名が管理棟に集合、給水の対応を協議、マンション前に隣接する公園の給水栓を利用することとする。公園に役員全員でテントを設営、備蓄の給水袋（20ℓ、170袋）を供出、窓から見ていた住民がバケツやボトルを手にして列をなした。災害要支援の15世帯に対し安否確認を兼ねて給水支援を行った。

・企業からの食品提供

6日昼ころ、住民の勤務先の食品会社からうどん・そば50食が、また6日にはチャーハン（70人分に小分け）の提供があり、高齢社世帯に届けた。

・炊き出し

7日、理事会は、近くに食料調達の施設（コンビニ、スーパー）がないことから、停電の長期化を懸念し炊き出しを試みる。日頃おつきあいのある障害者施設（朝里ファミリア）に協力要請、炊飯設備を利用して居住者の女性らが15キロの米を炊き、280個のおにぎりを作る。住民には拡声器による呼び掛け、各棟掲示板により広報をした。取りに来れない高齢者には役員が届けた。

・反省点

日頃の備えが十分とは言えず、今後災害にあわてない防災対策を構築していきたい。



マンション前の公園でテント設営



炊き出しでおにぎりをつくる

●その他の情報

◎1棟、24戸、6階のマンション

翌日の17時15分まで38時間停電した。自家発電はなく、エレベーター、が止まり、水も止まった。地下にある貯水槽から水を取ることも考えたが、梯子を下り狭い地下では無理と思った。幸い近くに児童公園が2カ所あり、そこから水を取ることが出来たので、2リットルのペットボトルで水を運んだ、その水でトイレの水を流すのにも使用した。通電後も2基のエレベーターが動くまで点検などで2時間かかった。

◎1棟、167戸、14階のマンション

9月1日の防災の日に訓練をしていたのが役に立った。インターホンで地震直後に全室に地震を知らせた。17分後に停電した。インターホンが使えなくなったので、備えてあったハンドマイクで外から情報を知らせた。これは有効だった。中学生、高校生が14階まで水を運んでくれた。停電が終わったのは、翌日の夕方15時40分だった。

北海道胆振東部地震の被害状況（10月5日現在）

9月6日午前3時7分に発生した胆振東部地震は、道内初の最大地震7を記録し、大規模な土砂崩れなどで死者41人を出したほか、送電エリア全域が連鎖的に停電する前代未聞の「ブラックアウト」を引き起こした。液状化による住宅被害も相次ぎ、10月5日現在も460人が避難所で暮らす。道内にもたらした被害状況は次の通り。（北海道新聞）

	死 者	負 傷 者	全 壊	半 壊	一部損壊
札幌市	1	239	57	255	2818
北広島市	0	7	14	9	117
安平町	0	12	107	366	2460
厚真町	36	61	192	278	776
むかわ町	1	252	22	49	602
日高町	0	36	0	45	290
新日高町	1	0	0	0	37
苫小牧市	2	21	0	0	44
合 計	41	628	392	1002	7144

※分譲マンション建物等については、甚大な被害状況を把握されておりません。

エレベーターの早期復旧で高齢者住宅など優先

国土交通省は、大規模な地震などでエレベーターが停止する事態に備え、エレベーター業界や自治体と連携し、復旧の優先順位を明確化する方針だ。現在は日本エレベーター協会が、病院や自治体庁舎などの復旧を優先させる方針を示しているが、この順位付けの対象を一般の建物に拡大する。高齢者向け住宅などを早期復旧に加える方向で検討。今後詳細を詰めたうえで、2019年をめどに優先順位を見直す。

エレベーターを巡っては、05年の千葉県無北西部地震の際に多数のエレベーターが停止し、人が閉じ込められる被害が発生した。これをきっかけに国は安全対策の強化を進めていて、同協会も地震を受け国交省検討会での論議を踏まえ、復旧の優先順位を定めたリストを作成している。それによると、まず復旧に取り掛かるのは、閉じ込め発生している建物での救出作業。次いで、①病院や老人ホーム②災害対策本部など置かれる自治体庁舎③高さ60メートル以上の高層住宅④一般の建物一の順に対応すると記している。

ただ、大阪北部地震で約6万6000台のエレベーターが停止していることから、国交相はリストにある「一般の建物」でもきめ細かく優先順位を付けることが、より円滑な復旧につながると判断。エレベーターを使う必要性を考慮し、特に高齢者が住む賃貸住宅については優先的に対応するよう、協会側に要請する考えだ。

国交省は、エレベーター業者があらかじめこうした住宅の場所を把握できるよう、自治体の建築部局が、住所を業者側に伝えておく仕組みを想定。どの程度の頻度で住所の情報伝えるかについては、今後、自治体側の意見を聴取した上で詰める。車いす利用者らが住むマンションなども優先的な対応が可能かどうか検討する予定だ。（北海道建設新聞）

相続配偶者を優遇（改正民法が成立）

「住み続ける権利」など新設

相続制度を大きく見直す改正民法が7月6日参院本会議で可決、成立した。高齢化が進む中、残された配偶者が安心して余生を過ごせるよう、遺産分割の後も自宅に住み続けられる権利「配偶者居住権」を新設するなど、高齢化社会を意識した見直しに重点を置いた。今国会で成立し約40年ぶりの大幅な相続制度の見直しとなる。2020年7月までに順次施行する。

配偶者に居住権

新制度は自宅の権利を「所有権」と「配偶者居住権」に分けることが目玉だ。居住権は評価額が低いため、配偶者にとっては今後の生活資金となる現金の相続が増える利点がある。

例えば、夫が自宅（2,000万円）と預貯金（3,000万円）を残して亡くなり、妻と一人息子で法定相続分に依りて2分の1ずつ（各2,500万円）を受け取る場合。

現行制度では、妻が「今後も自宅で暮らしたい」と希望し、自宅の所有権（2,000万円）を相続すれば、預貯金は500万円しか受け取れない。こうしたケースでは「住む家はあるが、生活費が続くのか不安」という声がある。

新制度になると、妻が居住権（1,000万円と仮定）を選べば、相続できる預貯金は1,500万円に増えることになる。自宅の所有権（1,000万円）は息子が相続する。居住権の評価額は、妻の年齢と平均余命などに基づいて算出する仕組みだ。相続人同士で評価額が合意できない場合は、不動産鑑定士の評価を考慮し、家庭裁判所などが判断する。

居住権を持っていれば、仮に自宅が第三者に売却されても住み続けることが可能だ。居住権の期間は①一定期間②自分が亡くなるまでのいずれかを選ぶ。ただし、居住権の売却や譲渡はできない。

このほか、結婚して20年以上の夫婦であれば、配偶者が生前贈与や遺贈で与えられた自宅や土地は遺産分割の計算対象から除外できる制度も盛り込まれた。長年連れ添った配偶者への優遇策で、手元に残る生活資金を増やす狙いだ。

長男の妻ら相続人以外が義父母を介護したり、家業を手伝ったりした場合、相続人に金銭を請求できる制度も新たに整備する。

尚、マンション居住者等の方々に参考として掲載致しました。

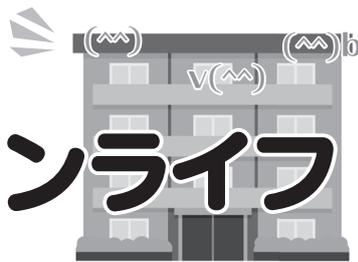
相続に関する改正民法などのポイント

配偶者の居住権を保護	遺産分割後も配偶者が自宅に住み続けられる権利「配偶者居住権」を新設
遺産分割制度の見直し	・結婚20年以上の夫婦の場合、配偶者が生前贈与・遺贈された自宅は遺産分割の計算外とすることができる ・遺産分割協議が成立する前でも、葬儀代や生活費を故人（被相続人）の預貯金口座から引き出せる
相続人以外の貢献を考慮	相続人以外の親族（長男の妻など）が介護や家業の手伝いをした場合、相続人に金銭を請求できる
遺言制度の見直し	・自筆証書遺言の財産目録は、パソコンでも作成可能に ・自筆の遺言書を、法務局で預かる制度を開始

本間広報委員「読売新聞」記事より

入居者みんなで作る
快適

マンションライフ



分譲マンションは、一棟の建物の中で大勢の人たちが共同生活をしていますので、戸建て住宅・賃貸マンション・アパートとは違った生活上のルール、制約がある事は今までにも幾度となくお伝えしていますが、「こんなはずでは・・・」と思わないように、分譲マンションの特殊性やその管理について一般的な知っておく必要な情報を取り纏めてみました。

1. 分譲マンションには専有部分と共用部分があること。

分譲マンションは、一棟の建物に複数の住戸があり、複数の所有者（区分所有者）がいます。戸建て住宅と賃貸マンション・アパートは、一般的に所有者は一人である場合が多く、建物・土地の維持管理もその所有者の責任において意思決定して行っています。分譲マンションの所有部分は住戸（専有部分）のみではなく、共用部分（エントランス・廊下・階段・エレベーター等設備）も専有部分の持ち分割合に基づいて所有することになります。また、敷地も共用部分と同じように専有部分の持ち分割合に基づいて所有することになります（但し、敷地が借地であれば所有となりません）。敷地及び共用部分は、区分所有者全員で共同管理することになっており、その使い方や変更については、管理規約や総会で決められ個人の自由にはなりません。分譲マンションの所有関係を定めるとともに建物及び敷地等の共同管理について定めた法律として、「建物の区分所有等に関する法律」があり、略称として「区分所有法」と言われているものです。この法律は「民法」の特別法となっています。

2. 分譲マンションの管理・運営は管理組合が行うこと。

区分所有法により、区分所有者が二人になった時点で設立の手続きをしなくても管理組合が成立します。区分所有者となった人は、必ず管理組合の一員（組合員）にならなければなりません。分譲マンションを購入してそこに住んでいない人（不在区分所有者）も管理組合の一員です。区分所有者以外の人は組合員にはなれません。分譲マンションの管理・運営はこの管理組合が行うことになります。

町内会は管理組合とは異なる組織です。町内会は地域コミュニケーションを図るとともに、地域生活の向上を目的として結成される任意の団体であり、居住者（借主も含まれる）の加入は基本的に自由です。管理組合とは目的が異なるので、混同しないことが大切です。自然災害の発生時・地域の防災・防犯には町内会の活動が欠かせませんので積極的に協力すれば、地域とのコミュニケーションも円滑になり、地域の防災・防犯力のアップに、また、美観等の向上に繋がります。

3. 分譲マンションの生活上のルール・制約は、管理規約と使用細則。

複数の所有者（区分所有者）が生活する分譲マンションで快適に暮らすためには、全員が守るべき生活のルールが必要になります。それぞれのマンションの実情に合わせて、共用部分の維持管理や生活上の基本ルールを定めたものの根幹が「管理規約」です。つまり、分譲マンションの憲法です。

区分所有者だけでなく、区分所有者の家族、区分所有者から住戸を借りている人など、分譲マンションで生活している人は、この管理規約に従う義務があります。国土交通省は実情に合わせて概ね5年に1回程度改正している「標準管理規約」を公表しています。

管理規約の中の一定の事柄を使用細則により細かく定めており、駐車場利用、駐輪場利用、ペット飼育の詳細や楽器の演奏時間の制限等を定められています。

4. 管理組合の最高意思決定機関は、総会。

分譲マンションの重要な事からは、つまり、管理規約と使用細則また建物の管理に関する事などは、原則として組合員が出席する総会で決めることになっています。出席できない場合でも、「議決権行使書」や代理人に委任する旨の「委任状」を提出して意思表示を行うことができます。自分たちの分譲マンションに関心を持ち、管理運営を理解するためにも積極的に出席することが大切です。

総会には毎年定期的に行なわれる定時総会と必要に応じて行われる臨時総会があります。

5. 管理組合の役員は、理事と監事

管理組合の役員は、総会で理事と監事が組合員の中から選任されることが一般的です。理事は理事会を構成し、理事会は予算や事業計画案など総会の議案を作成し、総会で決めたことを具体的に執行する機関です。監事は理事会の活動状況が管理規約・使用細則・総会の決議・理事会の決議と異なっていないかをチェックします。

理事長等の役職は理事会で理事の中から選任されることが一般的で、理事長は管理組合の管理者として管理規約・総会決議・理事会決議等で定められた範囲で管理組合を統率することになります。他の役職はその管理組合に応じて選任されます。

6. 管理組合をサポートするのは「管理会社」

理事長・理事だけで管理組合を運営していくことは時間的・専門的な要素から難しいため、多くの管理組合では、分譲マンションの管理を管理会社に委託しています。管理会社は管理組合との委託契約に基づいて、委託された業務を行います。管理員の仕事も管理会社に委託された業務の範囲内となり、管理会社が何でもしてくれるわけではありません。管理会社に管理業務を委託していても、分譲マンションの管理の主体はあくまで管理組合です。各区分所有者は管理組合の一員として、その業務内容を理解してチェックすることが必要です。

7. 分譲マンションを維持管理するために、みんなで管理・みんなで負担。

費用の負担割合は共用部分の持ち分割合で各区分所有者（組合員）が負担することが一般的です。

①管理費

敷地及び共用部分を維持管理するための費用で、建物の共用部分の電気料金や水道料金、エレベーターなど設備の定期点検費用、管理会社への管理委託料、清掃費用等に支出されます。

②修繕積立金

年月の経過とともにマンションの建物および設備はメンテナンス及び修理が必要になってきます。その費用として計画的に毎月一定額を積立しています。その額は、適切な長期修繕計画に基づいた算定が必要で計画的に行う大規模修繕工事等に支出されます。修繕積立金の額が適正でないと、工事費用が足りないという問題が発生してしまいます。

8. 分譲マンションのコミュニティー

良好なコミュニティーが、トラブルの未然防止・早期解決に大切です。また、火災や震災などの災害から居住者の生命、財産、生活を守るために防災訓練を定期的実施しておけば、慌てずに誰でもが対応できます。迅速な対応を行うために、区分所有者と居住者の緊急連絡先を知っておくこともコミュニティーが良好であればスムーズに進みます。9月6日に発生した地震でいろいろな面でコミュニティーの必要性を感じられた方も多いと思います。

公益社団法人 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）福井 利勝氏

直結給水普及促す（北海道）

道の阿部啓二副知事は、9月21日の第3回定例道議会代表質問で、北海道胆振東部地震によって道内の広範囲で生じた断水の予防策として、直結給水の給水システムを普及させる考えを示した。

震災後、道内各地の中高層集合住宅では、屋上に設置した貯水槽に給水するポンプが停電によって停止し、各戸で断水となる事案が相次いだ。副知事は答弁で、貯水槽を経由しない直結給水への切り替えは必要な圧力に耐え得る給水管などの整備や建物設置者の了解が必要と指摘。その上で、「衛生面のほか、ある程度の上層階までは給水が可能であるなどエネルギー利用面でも利点がある」とし、「今後水道事業者に対し、補助制度の活用を促すなどして直結給水の普及に努める」と意欲を示した。

直結給水方式は近年、都市部の3-5階建て集合住宅を中心に導入が進んでいる。ただ、築年数が古い中層集合住宅などでは取り入れていない場合が多く、厚生労働省が導入促進のための補助金制度を設けている。
(北海道建設新聞)

遮熱塗装で熱中症防止対策工事を実施

私の住み慣れたマンションが、築30年目を迎え第2回目の大規模修繕工事が4月下旬から7月末の間で、外壁タイルの改修を主軸に、全面足場設置が大変！敷地の狭さ故、20台の車の駐車場確保に苦勞し、ようやく近隣団地管理組合様ほかの方の温かい行為で確保され安堵しました。

さて、今回の工事の目玉に6階建てマンションの最上階は、リビング・ダイニングが4.095mmのハイルーフで陽光に満ちた構造ですが、温度上昇で自然災害と熱中症を起こすような危険を感じるので、高齢化とともに問題提起されています。この現象の解消はNHK TV等で紹介された、「遮熱塗料」の利用でした。梅雨のない北海道にも地球温暖化による危険性が高まることを考え、今回の屋上塗装に遮熱塗料「ミラクール」を導入、(株)伊藤塗工部(賛助会員)の協力で吹き抜け部分に塗装を施工しました。

本州では、熱源の伴う工場・ビルの屋上、工場作業場の暑さ対策等に多くの企業から遮熱塗料利用のニーズが高まり、性能もアップされているようです。競技場や、道路の熱さ対策にも採用されているとの報告もあります。

当マンションの効果はまだ判明しませんが、2~4度の温度低下を肌で感ずるようで、エアコンの稼働時間が短縮したように感ずる昨今です。

南区チサンマンション真駒内 高橋 勲 理事長

〈参考〉都道府県別熱中症による救急搬送人員数（前年同時期との比較）

	北海道	宮城	福島	埼玉	東京	愛知	大阪	福岡	全国人員
平成30年	55	147	136	490	544	309	313	221	5990
平成29年	36	56	56	238	325	285	261	195	4362

調査期間、8月20日～8月26日

地震と「マンション地震対応箱」

2018年10月11日

道管連副会長 水島 能裕

今回の北海道胆振東部地震で、全道で停電が発生し、エレベーターは自家発電をもつごく少数を除いてはほぼ全てで止まり、約3割の直結方式を除く7割の受水槽方式では水が供給されない事例が多数見受けられました。最長約40時間の停電でへとへとに疲れたとの声が多く聞かれました。

建物の損傷では、札幌市北区のマンションで、壁のひび割れが見られましたが、大きな損傷に至っていないマンションが多かったのは幸いです。

マンション地震対応箱・・・熊本県マンション管理組合連合会が2年間の震災の経験から作成した貴重なものです。熊管連直接申し込み1箱9千8百円（消費税・送料別）・・・マンション管理組合にぜひ一つ備えておくべきものと推奨します。

熊管連 電話096-351-2646、<https://www.kumakanren.jp>

マンションで、地震に遭遇したら、管理組合はどうするか。「地震対応箱」を開きます。53枚のA4版の厚紙カードがクリアケースに入っています。

地震当日は、家族の安否確認、住居からの脱出、他の居住者の救助、マンションの危険個所の把握と立ち入り禁止措置、トイレの確保、炊き出し、情報収集と伝達を行います。

防災用具として「ハンドマイク」・「バール」・「ヘルメット」・「立ち入り禁止テープ」・「三角ポール」・「簡易トイレ袋」・「懐中電灯」などを普段から用意します。今回の地震では、小型発電機・水を運ぶ簡易リヤカー・水を入れるポリタンクなどを備えていたマンションもありました。

圧巻は、最後の復旧工事方法のカードです。図示して、例えば廊下壁の「軽微」な補修であれば、「戸当たり7万円が目安」から「大破であれば168万円」と6段階にわたって具体的な金額が示されています。これは素人にもおおいに役に立ちます。別冊で、震災を受けた「鉄筋コンクリート増建築物の補修・補強に関する資料」がついており、これも「対応箱」の大きな特徴です。多くの写真と図でわかりやすく説明されています。





マンションの鍵の預かりを考える

超高齢化、認知症高齢者の増加が進む築30年後半、40年以上のマンションで「うっかりして鍵を落とした、忘れた」といった鍵のトラブルが増えている。

築50年の千葉市の稲毛海岸3丁目団地では、3年前、鍵預かり制度を始めた。認知症高齢者の鍵の紛失などが増え、70歳以上の高齢者を対象に、申請書と引き換えに鍵を預かる。さらに、空き家所有者からも鍵預かりを広げ、合わせて80戸から預かる。管理組合の金庫に厳重に保管する。高齢者からは無料、空き家所有者からは点検費用として3か月ごとに1500円とこちらは有料。団地の全戸数は768戸だから約10%の利用率と小さくはない。

鍵預かりで、部屋に立ちいられる不安が懸念されるが、住民と管理組合との信頼感がしっかりしているから、トラブルはゼロ、という。

横浜市都築区の民間マンション（426戸）は、全戸のカギを管理会社が預かる。こちらは7、8年前からだ。3・11の東日本大震災の経験から、大震災などというときに管理会社がカギを預かっていれば、帰宅困難などで家族がバラバラになった時などに救いになる、また平時の鍵忘れにも対応できる安心感からこの制度を始めたと理事長は強調する。このマンションは3・11では大きな被害はなかったが、関係会社に防災対策の整備を要求、管理組合自身もフロアごとにフロアリーダーを決め、防災会議を開くなど防災に強いマンションを目指している。3年に一度、昼間の連絡先、血液型の登録を更新する。住民が若いせいも、制度発足以来、預かった鍵の利用の事例は発生していない。

鍵預かりについて大手の管理会社に聞くと、管理員の人手不足から広げるのは難しい、と口をそろえる。実際に引き受けている一部の管理会社は、管理組合と契約を交わして引き受けるが実際は警備会社に委託しているのが実情、という。

高齢者の多いマンションでは、気心の知れた友人同士で、緊急の時を考え、カギを預けあうことは習慣化しているというが、鍵預かりの成否のカギは、どうやら住民同士、管理組合と住民の信頼関係に尽きるようだ。
(集合住宅管理新聞)

読者の声

ある理事長の嘆き声

先日中央区のあるMSの理事長との雑談のなかで、16年前の新入居時にはいなかった、外国籍オーナーがここ2～3年で入居しており（台湾3名、中国1名）悩みが多いとのこと、その1として冬季に母国へ帰国不在中に水道の凍結爆裂により階下への漏水（よりによって12月31日、管理人休み）

これは冬季の長期不在時に水抜き意識はない。次に入居時に通訳を交えてごみ捨て等の当マンションでのルール説明をしっかりと説明しても、ごみステーションに分別されていないゴミがだされている、その都度通訳の方に連絡して注意。

今までは不動産業者より外国人からの購入問い合わせには、当マンションの管理規約等のご理解と札幌在住の緊急連絡人を選定していただくように依頼することにより購入断念のケースがほとんどでした。

これからも外国人オーナーは増える可能性が高く他のMSではどのように対処しておられるのか教えてほしいとのことでした、皆様のお知恵をご連絡下さい。



ちょっと教えてマンション管理 Q & A

Q. 管理費について、法人組合員（店舗など）は個人の組合員より負担を多くしてもらおうとの意見が理事会ででていますが、問題はありませんか？

A. 法人という理由だけでは問題があります。合理性があるかという観点で慎重に検討が必要です。

【管理費の決め方と合理性】

管理費の負担は、専有部分の床面積に応じてその金額を決めるのが原則です。けれども、規約にこれと異なる定めをすれば、例外扱いをすることができます（区分所有法19条）。

しかし、規約に定めれば何でもよいというわけではなく、「区分所有法30条3項」では法人と個人との間に、管理費等の負担額の差異を認めることに合理性があり、かつその差異の程度にも合理性がなければならぬとされています。この合理性の判断は、事案によって異なりますから、個別具体的な事情をもとに判断していくことになります。これについては、幾つか判例があるので紹介します。

【法人と個人との管理費等の差異を判断した判例】

〈東京地裁平成2年7月24日判決〉

法人と個人との管理費等の差異を判断した判例では、「より合理的な管理費等の定め方につき、十分な協議、検討が尽くされていない」として合理性がないと判断された。

〈東京地裁昭和58年5月30日判決〉

複合マンションにおいて、店舗部分の区分所有者の負担する管理費を他に比して高く設定することの合理性を判断した判例。「管理費負担額は、慎重かつ多角的な検討を経たものであって、公正、公平の担保がある。」と指摘して、合理性があると判断されました。この事案では、委員会、理事会、総会という三段階の審議をし、弁護士などの専門家の意見も聴取するなどの過程を経ていました。

このように判例は、合理性の判断のポイントとして、管理費等の負担額の差を根拠づける合理的な理由について、管理組合が十分な協議をしたかどうかを重視していると言えます。個人の組合員よりも多くの管理費を負担してもらおうとする場合は、法人だからという理由だけでは足りません。

さきの、東京地裁平成2年7月24日の判決も、単に所有名義のみによって管理費等の負担に差異を設けることは、その手段において著しく不合理であるとしています。差異を設けるのであれば、法人か否かという区別ではなく、例えば、共用部分の実質的な利用状況に応じて管理費等の負担割合を決めるといった考えも成り立ちうると思います。

〈東京地裁平成27年12月17日判決〉

事業用物件の管理費を通常の倍額とする規約及び理事会決議を区分所有法30条3項に反して無効とされた判例では、「営利目的の事業物件については当該居室からの収益が想定されるものの、このことから管理費負担能力の高さまでが当然に基礎づけられるものとは認められない。」「共用部分の使用頻度から通常の居住物件と大きく異なるものであるとは考え難い。」などとしています。

管理組合としては、「区分所有者側の利害の均衡」（区分所有法30条）の見地から、議論を十分に尽くすことが必要です。（法律相談会専門相談員N弁護士）

北海道大震災による被災者の皆様に心よりお見舞いを申し上げます。

あんしん・安全をしっかりサポート!ビル・マンション大規模修繕、大型設備改修工事

まさかに
そなえて

ライフラインの整備と改善

給水供給・排水処理
予備電源・発電機
耐震調査・補強工事

ともに力を合わせて!

特定建設業



株式会社 サンライト

札幌市指定事業者、一級建築士事務所

TEL.011-812-5711 〒003-0804
FAX. 011-812-5722 札幌市白石区菊水4条1丁目3-1
<http://www.sunlight-web.com/>

分譲マンション共用部分の改修工事・借換資金等に

「マンション管理組合専用リフォームローン」

ご融資利率(固定金利) ※平成30年9月10日現在 取扱期間 | 平成31年4月5日(金)まで

3年以内	5年以内	10年以内	15年以内
年1.25%以上	年1.45%以上	年1.65%以上	年1.95%以上

保証料不要

担保不要

保証人不要

手続き簡単!

★ご利用いただける方 マンション管理組合法人又は法人格を有しないマンション管理組合
※ご利用いただけるための要件がございます。
※取扱期間中においても、市場金利動向により融資利率の条件を変更する場合があります。
※当庫の審査結果によっては、ご希望に添えない場合もございますのでご了承ください。

北海道信用金庫

HOKKAIDO SHINKIN BANK

お問い合わせ、ご相談は
プラザ店 本店ビル2階
TEL (011) 241-2145

マンション改修に関するご要望に 何でもお応えします。



特定建設業・一級建築士事務所

上原子塗装工業株式会社

〒062-0935 札幌市豊平区平岸5条6丁目2-15

TEL 823-5677 FAX 823-5704

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.co.jp/>

未来へのヒューマンネットワークを構築します

・マンション向けカメラ付インターホン

・防犯カメラシステム

・テレビ共聴(地デジ・BS・110°C/S)

IB アイビー通信株式会社

旭川市宮下通22丁目右10号
Tel.0166-35-0211
Fax.0166-35-0212
e-mail info@ib-tsushin.jp

安心が、いちばん。

安心・快適なマンションライフのために
道内シェア最大級のMMSがお手伝いします。

エムエムエス
マンションマネージメントサービス株式会社



TEL:(011) 232-2588 FAX:(011) 232-2638

HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail: mms@mmskk.co.jp

本社/札幌市中央区南1条西4丁目20 東京本社/東京都港区虎ノ門3丁目7-12

支店/小樽 旭川 苫小牧 函館 道東 東北 秋田 新潟 広島 事業所/帯広 空知 後志 日高 北見 江別 岩見沢 千歳 福岡

ガスも電気も省エネも エネルギーのことなら 北ガスにおまかせください！！



都市ガスへの切替

- プロパンガスから都市ガスの切替
 - 灯油セントラルからのガス化
 - 灯油暖房からガス暖房へ
 - ロードヒーティングのガス化
- その他エネルギーのご相談は
お気軽にご連絡ください！

北ガスの電気

- 全道(離島を除く)175市町村でご利用
 - 道内約12万件のお客さまがご利用
 - 共用部も1,700棟以上がご利用
- ご住居も共用部も替えておトクに！
お気軽にご相談ください！

省エネ支援

- 北ガスマイページ「TagTag」で
おうちに合った省エネアドバイス
- 診断士による「うちエコ診断」
北ガスだからできる省エネ支援！
うまく使って賢く節約！

お問合せ・ご相談は
こちらまで



北海道ガス株式会社 第二営業部 リビング開発グループ
札幌市白石区中央1条2丁目1-50 TEL 011-595-7980

地元札幌資本のマンション管理専門業者



建衛工業株式会社

当社がお客様に選ばれる理由

- マンションの修繕工事等請負を目的とせず管理組合の業務支援に徹しています。
- 出入り業者からの上納金的な金銭は受取らない企業姿勢が評価されています。

<http://www.kennei.jp/> 又は建衛工業にアクセスして下さい。

本社 札幌市中央区南一条西11丁目1番地 電話：231-2747

冬のお悩み、解決します！



冷暖房費を抑えて
節電したい

窓が冷たくて
寒い…

大掛かりな
リフォームは
ちょっと…

浴室が寒くて
ヒートショックが
心配…

ひどい結露で
カビやダニが
心配

真空ガラス スペーシア®

とりかえるのは**ガラス**だけ。

詳しくはホームページへ！

————— カタログ請求やお問い合わせは、お気軽にこちらまで。 —————

 **0120-369-718**

9:00~12:00 13:00~17:30 (土日祝休)

日本板硝子北海道株式会社
<http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社

マンション防災に備える

マンションなどの集合住宅に、災害時用の救助活動用品、保存食料、非常用トイレ、発電機等の物品を保管するケースが増えている。

特に、震災時にエレベーターが停止すると、高層階の住民は地上との行き来が困難になり、「高層難民」と呼ばれる状態になり、さらに復旧が長引くと「孤立集落」となってしまう。

防災備蓄倉庫を設置

3日分の飲料水と食料と、簡易トイレ、担架、発電機、給水袋、ガスボンベ、救急用の工具などを常備することが求められている。

家庭内においても、災害時、公的な避難場所に頼るのみではなく、ライフライン復旧まで住みながら我が家で生活するための工夫が必要です。部屋にいるとき地震が起こったら

・家具が倒れる、ガラスが割れる

電器が落ちそうに感じときは、頑丈な家具の下に入る。寝ていたら、布団をかぶり頭をまもる。

・台所では食器棚や冷蔵庫が倒れる

テーブルの下に入ったり、別の部屋に移動した、ゆれがおさまったら火元を確認する。

・トイレやふるでは

あわててとびださない、閉じこめられないよう、出入り口にものをはさむ。

【地域の助け合いが大切】

大きな災害が起こると、消防者や救急車などがすぐに助けにこられるとは限らない。

近所同士が協力して助け合う必要がある。自分たちの管理組合や町内会などが中心になって、災害の取組が行われる際は、地域ぐるみの訓練にも参加し、いざというとき助け合うためには、ふだん顔を知っていることが大切です。いろいろな行事にも家族で参加しましょう。

(災害用伝言ダイヤル117番)

(公社) 北海道マンション管理組合連合会 「略称：道管連」

道管連は快適なマンション生活を送るために、各マンション管理組合が悩んでいる多くの問題を解決するため、相談業務や情報の提供を中心とした事業を実施し、マンション管理の諸問題の解決を図り、よりよいマンション生活の向上に役立てるための道内のすべてのマンションを対象として活動しております。

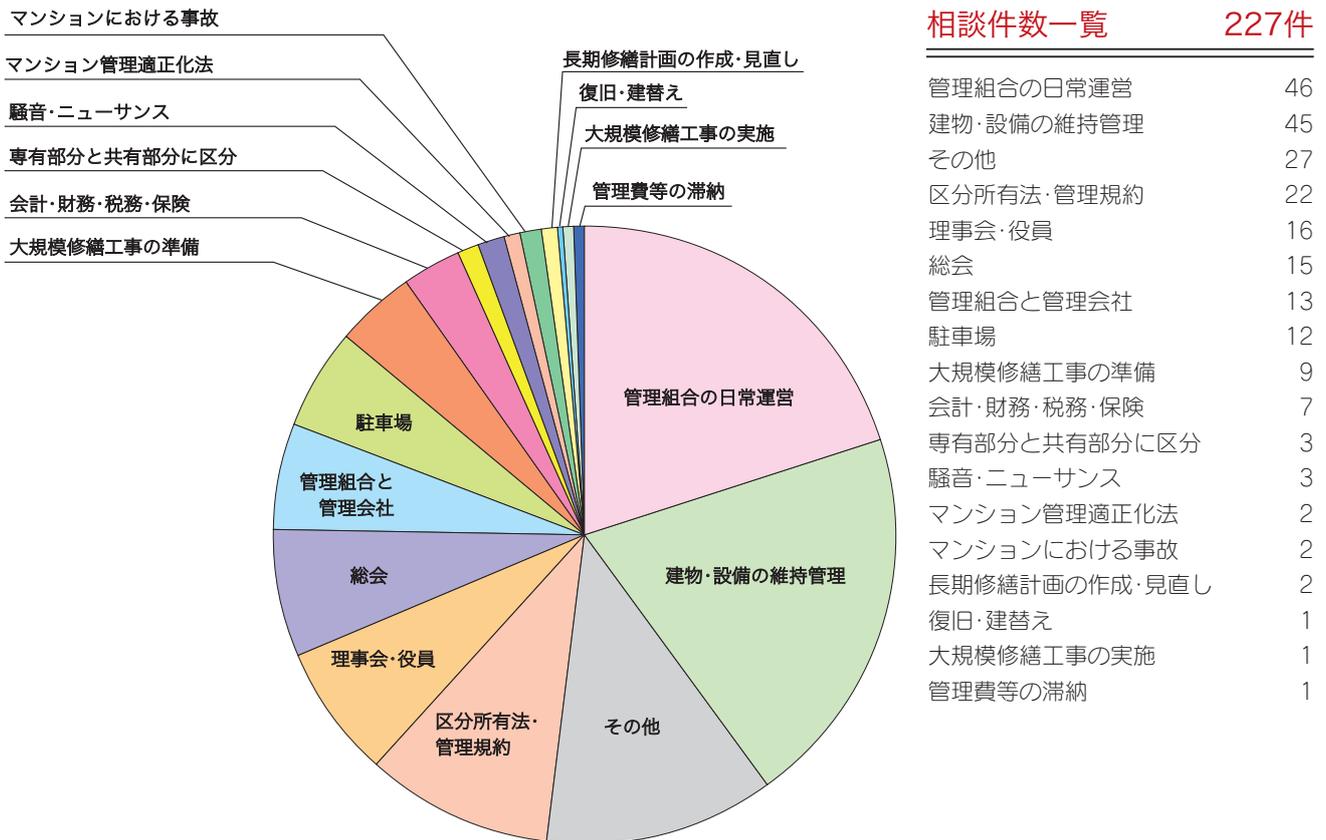
マンション管理組合の **相談は道管連へ**

電話 011-232-2381 FAX 011-232-3721

相談件数一覧 (平成30年7月～9月)

道マンション連合会の事業活動の大きな柱である相談事業は、電話及び面談による相談をマンション管理士2名による一般相談と、一級建築士5名による建物・設備についての技術相談を実施しておりますが、平成30年7月から平成30年9月までの3か月の実績は227件となっております。

相談内容は別表のとおりとなっておりますが、「管理組合の日常運営」が46件「建物・設備の維持管理」45件とトップを占め、「その他」が27件と続き、以下「区分所有法・管理規約」の順になっております。



◆ 編集後記 ◆

7月の西日本豪雨に続き、本道に被害をもたらした5日の台風21号、翌6日には北海道胆振東部地震が発生し、立て続けに災害に見舞われた。厚真町で大規模な土砂崩れによる死傷者のほか、道内全域で、ライフラインが寸断され、生活や企業活動に大きな影響を及ぼした。台風の倒木と地震による道路陥没、地盤沈下、停電（ブラックアウト）、断水などの爪痕が残る中、各マンションでは、給水のため階段の上り降りなど昼夜を通して汗を流したことだとも思います。「災害は忘れた頃にやってくる」とのことだが、今回の苦い体験を肝に銘じマンションの給水対策など「備え」を早急に検討する必要性を痛感しました。

(中村広報委員長)

マンション連合会だより(第112号)
 発行責任者 会長 平川 登美雄
 編集責任者 専務理事 中村 勉

発行 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
 〒060-0005
 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3階
 電話 011-232-2381 FAX 011-232-3721