

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

令和元年度 定期総会開催

(公益社団法人)北海道マンション管理組合連合会は、令和元年5月31日(金)、令和元年度定期総会をホテルポールスター札幌において開催した。総会は、議決議案である「平成30年度事業報告及び決算報告並びに監査報告」(1号議案)、「補欠役員を選出承認の件」(2号議案)はともに満場一致で可決承認された。また、定款により理事会決議事項とされている「令和元年度事業計画」、「令和元年度予算」もそれぞれ1号報告、2号報告として報告され承認された。

総会終了後、同ホテルで賛助会員を交え平川会長の乾杯で懇親会が開催された。正会員、賛助会員の名刺交換や賛助会員の自己紹介、情報交換を交えながら、閉会挨拶は、上原子塗装工業(株)常務上原子哲正氏より、お互いに協調を深めようと挨拶され、一本締めで和やかなムードの中に終了した。

定期総会は、町田事務局長(常務理事)の司会で定刻開催され、伊沢副会長による開会の辞のあと、岡内理事、スカイハイツ麻生団地管理組合西岡理事長より資格審査結果を行った結果、出席者44、委任状79、議決権行使97、合計220名と資格審査の結果が報告され、伊沢副会長より定款の条項を満たしているとして総会成立の宣言を行った。



平川会長挨拶

令和元年度の定期総会に、ご多忙の中多数の皆様のご出席に謝意を述べ、昨年9月の胆振東部地震に触れ、今だ多くの方々が避難生活をされている現状や札幌市内には三つの断層があるといわれており、広報を通じてアンケート調査結果や対策等について喚起の報告を行ったが、災害に対するマンションの備え、対策を検討していただきたい。また、マンション講習会も札幌3回を始めとし各主要都市にて計10回開催、札幌では各地区協主催の講習会やマンション意見情報交換会、旭川・小樽支部の講習会開催等、引き続き皆さんのお声を反映しながら進めていく。当連合会には、3専門委員会があり今期は高経年に伴う管理不全マンションへの応援支援を実施し会員増を試みる計画もある。マンションは運命共同体であり管理こそが資産、ヴィンテージこそが最大の財産であるとして正会員の皆様、賛助会員の皆様方の一層のご支援ご鞭撻をお願いし取り組んで行きたいと挨拶があった。

【も く じ】

- | | |
|--|--|
| ● 令和元年度 定期総会開催…………… 1 | ● 認知症とマンション…………… 9 |
| ● マンション管理士無料派遣/広報誌の募集…… 2 | ● 老後の新生活情報…………… 10 |
| ● 国交省の平成30年度マンション総合調査結果… 3 | ● ブレーキとアクセルと踏み間違い…………… 11 |
| ● 特別の影響…………… 4 | ● 町内会・自治会の活動内容について/マンションの「防災力」パンフレット… 12 |
| ● 今住んでいるマンションの将来は……? …… 6 | ● 令和元年度 札幌地区連絡協議会・各支部役員一覧… 13 |
| ● ちょっと教えてマンション管理Q & A…………… 7 | ● 大規模修繕勉強会、大好評で2回目を企画…… 14 |
| ● 大規模修繕工事成功のポイントはコンサルタント(専門家) 選び! …… 8 | ● 相談件数一覧 令和元年4月～6月…………… 20 |

〈議長選出〉 町田事務局長

議長選出にあたり事務局一任の声があり、「第三美園マンション管理組合法人 水島理事長」を議長に指名し選任した。

〈議長就任審議開始〉 水島議長

皆様の活発なご議論をよろしくお願ひしたいと就任挨拶があり、議案の審議に入った。

第1号議案 平成30年度事業報告

中村専務理事より報告説明があり、つづいて、平成30年度決算報告は、町田事務局長より報告説明があった。監査報告は、岸監事よりなされた。(報告が4月22日のところ4月26日の誤りだったとした訂正があった。)

その後、議長は出席者に質疑を諮ったが質疑はなく、第1号議案は全員一致をもって可決承認された。

第2号議案 補欠役員の選出承認の件

旭川支部井坂理事退任と小樽支部本間理事急逝による補欠役員の選出として、佐々木允氏(旭川)、竹内孝夫氏(小樽)の選出承認の件について中村専務理事からなされ、異議なく補欠役員は承認された。

「報告事項」 第1号報告、第2号報告

第1号報告「令和元年度事業計画」が中村専務理事から、第2号報告「令和元年度予算」が町田事務局長からそれぞれ報告があった。その後、議長は出席者に質問要望等を募ったところ出席者から発言はなく、第1号、第2号とも承認された。

〈閉会挨拶〉 伊沢副会長

令和元年度北海道マンション管理組合連合会定期総会は、無事終了しましたと閉会挨拶があり、16時30分終了した。

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

広報誌の原稿を募集しております

『投稿について』

会員の方であれば、何方でも寄稿できます。皆様の身のまわりで起きた出来事・コミュニティ活動、サロンや催事など参考になる身近な話題等についてお寄せください。

(A4版、1枚程度、写真があれば添付をお願いします。)

住所・氏名(匿名を希望の場合はその旨を)、お住まいのマンション名もお知らせください。

「送り先」

〒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

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 広報委員会 宛

FAX 011-232-3721 電話 011-232-2381

国交省の平成30年度マンション総合調査結果

地域別	管理費／ 月／㎡当たり 平均（円）	修繕積立金／ 月／㎡当たり 平均（円）	役員報酬が各役員 一律の場合 月平均（千円）	役員報酬が各役員 一律でない理事長 月平均（千円）
北海道	125	149	2,2	8,9
東北	150	161	2,4	4,0
関東	174	191	4,4	11,0
北陸・中部	135	136	5,6	7,8
近畿	139	136	3,0	11,3
中国・四国	118	108	1,8	7,4
九州・沖縄	157	146	3,8	9,6

※ 本表は、月／㎡当たりの管理費の額（使用料（駐車場使用量等）・専用使用料からの充当額を除く）の平均は、単棟型が148円、団地型が141円となっている。

※ 形態別では、月／㎡当たりの修繕積立金の額（使用料（駐車場使用料等）・専用使用料からの充当額を除く）の平均は、単棟型が151円、団地型が227円となっている。

「マンションの管理に関して取り組むべき課題（重複回答）」

マンションの管理に関して取り組むべき課題	合計3,211	%
・管理規約の作成又は見直し	488	15.2
・管理費の徴収額の見直し	448	14.0
・長期修繕計画の作成又は見直し	1,027	32.0
・修繕積立金の積立金額の見直し	929	28.9
・管理費等の滞納対策	629	19.6
・大規模修繕工事の実施	731	22.8
・耐震診断の実施、耐震改修工事の実施	503	15.7
・防災対策	1,079	33.6
・防犯対策	823	25.6
・区分所有者以外の専門家を活用した管理組合運営	218	6.8
・共用部分の利用に関するルールの徹底	915	28.5
・専用部分の利用に関するルールの徹底	500	15.6
・個人情報保護対策	215	6.7
・マンション内の交流	795	24.8
・マンション周辺地域との関係づくり	403	12.6
・その他	148	4.6

「特別の影響」

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）馬場 将史 氏



マンション管理についての最高意思決定機関は、「総会」です。

総会において決定したことは、総会で反対した組合員もその決定には、従わなければならないのが大原則です。

一般的な管理規約にも「区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。」（同居者も同様）と規定されています。

総会に提案する議案については、組合員に提案目的・必要性やその効果、費用等を分かりやすく説明する等、組合員が賛否の判断ができるよう適正に作成する必要があります。

しかし、相談室への相談の中には、議題のみで上記の説明がないものやアンケートのような議題や役員改正議題において、候補者名がないものや規約に規定のない選挙方式のもの等、賛否の判断ができない、また、決議されても認めることができないような議案があります。

総会決議を有効とするためには、議題・議案が適正であることが必要であり、この点については、以前にも、話題としています。

今後、特に、高経年化マンションにおいて、居住者の高齢化にともない共用部分等のバリアフリー化や専用庭や駐車場の運用等のルールの変更等の総会提案が予想され、その際、共用部分の変更が専有部分の使用に、又、ルール改正にともない組合員の権利に「特別の影響」があるかもしれません。

今回は、一歩進んで総会の議案に係るこの「特別の影響」について、テーマとしました。

総会決議の遵守は、大原則ですが、総会決議の前に区分所有者の承諾・確認が必要であるとの、区分所有法の規定があり、注意が必要です。

① 共用部分の変更等の議案について、「**共用部の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきとき**」（法第17条2項）は、その専有部分の区分所有者の承諾が必要である。

また、標準規約や一般的な規約には

「敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。」と規定されています。

② 規約の改正等の議案について、「**規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべき場合**」（法第31条1項）には、当該区分所有者の承諾を得なければならない。

また、標準規約や一般的な規約には

「規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。」と規定されています。

①の場合の「特別の影響」は、変更行為の必要性、有用性と当該区分所有者の受ける不利益とを比較して、受忍すべき範囲を超える程度の不利益であり、②の場合の「特別の影響」は、規約の設定等の必要性又はそれにより区分所有者全員が受ける利益と比較して、一部の区分所有者の受ける不利益が我慢すべき限度（受忍限度）を超えているかどうかで判断します。

過去に、こんな相談がありました。

メイン玄関の側にごみステーションがあり、臭い・汚いが問題となり、居住者からごみステーションの移動の意見があり、「共用部分の変更」として、その移動を総会決議にて、決めようと考えたところ、移動先にある数戸の住戸（専有部分）の承諾が必要かとの相談??

（移動により、ごみステーションが遠くなり不便になるとの意見もあり）

今回の問題は、ごみステーションの場所ではなく、臭い・汚いが問題であり、移動先の住戸の環境悪化（特別の影響?）も考えられ、先ず、これらの住戸の意見を聞くよう提案しました。

その結果は、当然ながら、多くの住戸が移動には反対でした。

なお、本件問題は、直接、移動先の受忍限度の程度の判断の問題とは言えませんが、居住者のごみステーションの使用・管理の問題であり、場所の移動が解決にはならず、移動との総会決議の前に、やはり、専有部分の使用に影響があると考え、総会提案前に移動先住戸の承諾を得ることがマンション内の総会決議後のトラブル防止となったとも言えます。

ちなみに、裁判例より

承諾が不要となる事例・・

- * 非居住区分所有者が、管理費に加算して住民活動協力金の負担に関する規約変更
（なお、すべての非居住区分所有者に負担させることができるとの判断ではない。）
- * 駐車場使用料を増額する規約の変更
（ただし、増額内相が社会通念上相当の範囲内であること。受忍限度内が条件。）
- * 立体駐車場の維持管理の費用が多額となるためその他の管理費と別に取扱う規約変更
（高齢化にともなう空き問題から立体駐車場の維持管理費用は、今後の大きな課題になると考えられます。）

承諾が必要となる事例・・

- * 無償の専用使用権を有償とする規約の変更（社会通念上の範囲内との条件による例外有）
- * 専用庭等の専用使用権を廃止とする規約の変更
- * 規約に住居専用規定がなく、既に住居以外で使用中の場合に、住居専用規定を新たに設定する規約変更（当該区分所有者の承諾が必要）

特に、規約の設定・変更・廃止の場合、その必要性と合理性とこれにより受ける一部区分所有者の不利益とを比較して、その不利益が我慢すべき程度を超えるか否かによる観点から判断することになり、簡単に判断できることではありませんが、今後の組合運営には、総会決議の前に区分所有者の承諾が必要になる場合があることも念頭にマンション内のトラブル防止として、マンション全体を考え対応していただきたいと思います。

<ひと言>

専用使用権とは、建物の共用部分及び敷地を特定の区分所有者又は特定の第三者が排他的に使用する権利です。第三者に使用させる場合も含まれます。

建物の共用部分では、屋上、ベランダ・バルコニー、敷地では、駐車場、庭に関して、分譲時に契約で区分所有者の合意により、また規約または総会決議により、設定されています。

今住んでいるマンションの将来は……？

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



前号（マンション連合会だより第114号）は「マンション生活の将来のために」について述べましたが、今回はちょっと先のことについての述べようと思います。

永遠にご本人が住んでいくことは有りえず、どの様な形にせよ今住んでいるマンションを相続する・売却する・賃貸にする必要が出てきます。いずれは訪れる将来に向かって資産価値の高いマンションとすることは、相続・売却・賃貸の相手側から好まれるような良好な財産「物件」であることに越したことはありません。

資産価値の評価（インスペクション）

良い評価を受けるマンションの条件は、立地条件・環境は勿論ですがマンションの管理が充分なされているかが重要です。分譲マンションは個人所有の居室部分とエントランス・廊下階段・エレベーター等の設備・駐車場・敷地などの共有部分がありますが、それぞれ個人で管理維持する場合と所有者全員で管理維持することになります。所有者全員で管理維持するとは管理組合が行うことになります。マンションの評価の基準として「インスペクション」が重要とされてきました。「インスペクション」とは、マンションの設計・施工に詳しい建築士などの専門家が、マンションの経年劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査するものです。この調査は、居室は基より共有部分の調査も当然行われます。この結果がマンションの評価に反映されることは勿論です。共有部分は、専有部分の持分割で定められており個人の財産の一部なのです。「建物・土地」という「ハード」面の管理が重要な要素となります。

そのためには、共有部分の管理がどのように行われているが関心を持つ必要があります。そのためには、マンションの共有部分を区分所有しているマンションに見合った修繕等がいつどのようにされたか知っておくことも必要です。修繕工事費用として区分所有者は「修繕積立金」を管理組合に納入しているのです。管理組合には、いつどのように修繕・維持管理したか知っておくことは自分の財産の価値を知ることにも繋がります。管理組合にはどのように修繕したかの記録(修繕履歴)がありますので閲覧させてもらうこともできます。

また、マンションの管理運営（ソフト面）がしっかりしていることも今後の評価のポイントとなります。良い生活環境であり落ち着いて安心な生活ができることが重要であり、そのために管理組合の運営が適正であるかを知っておくことも重要な事です。そのためには管理規約・細則の改正が適時に行なわれていること、どのような人が役員になっているか、自己の役員履歴、今後の見込みを知っておくことも必要です。また、管理等の改訂の履歴を知っておくこと、そして管理員業務、清掃業務、管理費等の徴収等を行っている管理会社のことも知っておくことは自分の財産の価値を知ることにも繋がります。

これらの事を充分知らずに漠然と将来的には親族に相続するとか売却すると思っても、価値判断が相続・売却・賃貸の相手と乖離し相続放棄されたり、希望額で売却・賃貸ができなかったりするなどの事態に陥り処分できないことになってしまいます。

賃貸するときの区分所有者の責任

また、賃貸する場合には、その居室（専有部分）の管理責任は賃借人ではなく賃貸人であり、管理組合または管理会社が責任をもって管理してくれません。

分譲賃貸の管理には、区分所有者、管理組合、管理会社、賃借者が存在し不動産仲介業者が加わってより複雑になります。

管理組合は区分所有者全員で構成されていて、定期的に集まり、理事会や総会を開催されます。

区分所有者がお部屋を賃貸するのは自由ですが、そもそも賃貸専用のマンションではないため、何かと不都合なことが発生するときもあります。

管理組合では区分所有者が輪番等で何年かに理事になることが多く、戸数の多いマンションではその頻度が低く、戸数少な目のマンションでは数年に1度はなることもあります。賃貸している区分所有者が遠方に住んでいて、理事会や総会への参加が難しい場合もあり、どうしても居住中の区分所有者の負担が大きくなり、同じ区分所有者として不公平感が生まれ、会う機会がないと意思の疎通が図れず関係がギクシャクする原因になることがあります。賃貸が少数なら大きな問題にはなりません。戸数の少ないマンションで賃貸が増えてくると、管理組合の理事が毎年同じメンバーという事態になり個人の負担が増すので管理組合に参加できない区分所有者に、ペナルティとして理事を免除する代わりに、管理費に一定の金額を上乗せする措置が講じられることがあります。(上乗せが認められた判例があります。) マンションの共用部などを使用する際に、賃借人にとってスムーズでないことも起こりやすく、賃貸している部屋の入居者が、マンション内の駐車場や駐輪場を使用する際、居住中の区分所有者が優先され賃貸している部屋の賃借者はすぐに使用できないなどの事態が起き、そんなとき賃貸した区分所有者が賃借者のために対応する必要があり、賃借者とは駐車場使用契約を結ばないマンションがあります。分譲マンションの駐車場は基本、区分所有者のみで使用していますが、これは区分所有者以外と契約すると外部貸し出しとなり、管理組合の収益事業として管理組合は法人税を支払う必要があるためです。

賃借者は長く住み続けるとは限らないため、区分所有者に比べるとマンションへの愛着が少なく、ご近所への配慮に欠けトラブルとなる場合もありますが、賃借者の問題は区分所有者の責任になりますので、常識ある人に借りてもらわなければならないと思います。

そのためには、居住しているマンションの管理について他人事と思わずに、「終の棲家でもある自分の財産の管理」であることを意識する必要があることとなります。

ちょっと教えてマンション管理 Q & A

「居住者が共用部のアルミサッシ等を自費で行うには？」

Q 築28年目になり、住戸のアルミサッシや玄関扉を取り替えたいのですが、修繕積立金が足りません。しかし、居住者の中には結露や気密性の悪さ等から早急に取り替えたいという希望が出ています。

このため、管理規約を改正し、区分所有者が自らの責任と負担で共用部であるアルミサッシや玄関扉を取替えられるようにしたいと理事会で考えています。

当該規約改正と実際に区分所有者がこれらを取替えるに当たってどのような事を注意しなければならないのでしょうか？

A 住戸のアルミサッシや玄関扉を取替えには、玄関扉が20万円/戸前後でアルミサッシは設置されているアルミサッシの数により差はありますが100万円/戸前後の費用が掛かります。この費用を賄う修繕積立金が積み立てられている管理組合はごく少数です。

管理規約に区分所有者がアルミサッシや玄関扉を取替られるように規定し、区分所有者の自己負担で取替えてもらわざるをえない事態に至っている管理組合が多くなっています。実際に区分所有者がこれらを取替える場合は、仕様基準を決め、管理規約にもりこむ事になりますが、先行し自費で行った住戸に対する対応基準を決めておく事が必要です。

また、のちのち管理組合で一斉に取替える事があった場合には、先行して自費で取替えた玄関扉も合わせて取替える事が望まれます。(集合住宅管理新聞)

大規模修繕工事成功のポイントは

コンサルタント(専門家)選び！

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
一級建築士・技術相談員 中 田 繁 一 氏



管理組合にとって大事業である「大規模修繕の進め方」において、どの段階も一つ一つの積み重ねで大切なことは言うまでもないが、スタートの発意後の「体制づくり」と「コンサルタント(専門家)選び」の工程をどのように運ぶかで大規模修繕工事の大筋が決まると言っても大げさではなく、大変重要な工程です。

■ 体制づくり

管理組合が大規模修繕を発意して、最初の行動は理事会で進め方を検討(勉強を含む)し、管理組合内の「体制づくり」から始まるのが大方の進行ですが、専門委員会などを設置する場合には、その呼びかけの中に「特に建築関係者の参加を歓迎」との主旨をよく見かけます。「建築関係者」といっても業種は多岐に細分化されている建設業界です。必要な「建築関係者」は限られたわずかな業種です。むしろ、関係者以外の参加者への牽制になったり、「建築関係者」への期待が本人にとって相当の精神的重圧になったり、逆に期待に応えようと無理をして違った方向へ行ってしまう弊害も見聞きすることがあります。「建築関係者」の拘りや過剰な期待はしない方が良いでしょう。また、「工事発注方式の選択」がその後の進め方を大きく変えることとなります。自分達のマンションにあった方法を選択出来るよう十分な協議と合意形成の基に次ぎへの段階へ進むことを願います。

■ コンサルタント(専門家)選び

建物や設備が本来有している物性と実際の劣化状況を「調査・診断」し、その結果を勘案して、工事仕様書を作成する「設計業務」と、施工者が工事仕様通りの工事を行っているかを監督・検査する「工事監督業務」のために建築士等の専門家の協力を必要とする場合が多いのですが、この場合の専門家をどのように選ぶかは工事発注方式の選択とも関係し、大規模修繕工事の進め方において管理組合が担う役割も変わることになります。

〈責任施工方式〉

工事発注方式を調査診断、改修設計、資金計画、実際の工事までの全てを一任する「責任施工方式」を選択する場合は、上記の専門家業務も施工者に一任することになるでしょう。(事前協議の上、担当者を指名することもあり。)

〈設計監理方式〉

調査診断・設計・監理業務と工事施工を分離して発注する「設計管理方式」を選択する場合は、専門家の依頼先は設計事務所やコンサルタント、管理会社などが対象になります。この場合の専門家は、公的資格をもつ建築士というのが一般的ですが、このような専門家をどのように選ぶのかです。多くのマンションでは委託費の見積合せで選んでいることが多いようですが、この役割につく専門家は建築知識を有しているだけでは十分でなく、実績や経験が問われるほか、この業務は管理組合の立場に立って管理組合との信頼関係が無ければ成り立ち難いこととなります。

こんな役割を担う専門家を選ぶことを求める管理組合は当然慎重な選考になると思います。公的資格の有無を求めるのは当然のことし、人柄、経験、実績及びマンションメンテナンスに対する姿勢や心構えを直接・間接に知るよう努め、十分に検討する必要があるでしょう。単なる金銭比較で選ぶのでは「安かろう悪かろう」に陥ることの可能性も大きく心配されます。

昨今、不適切設計コンサルタント問題がテレビや新聞紙上を騒がせ、設計コンサルタント業界の自浄作用が当然必要ですが、管理組合は自分たちの選定基準をしっかりとって、コンサルタント(専門家)選びこそ大規模修繕工事成功のポイントだと思って慎重に取組まれることを願います。

※〈コンストラクション・マネージメント(CM)方式〉……(紙面の都合上省略)

認知症とマンション

経年の古いマンションほど高齢者の割合が多いことは知られています。当然そこには認知症の方の含まれることが予想されます。マンションでの認知症高齢化問題の特徴は、他のマンション居住者の日常生活に悪い影響を及ぼす事です。例えば、マンション内を徘徊して人の部屋のドアを叩いたり、チャイムを押してまわったりと言った行動です。ゴミ屋敷や階上からの物の投棄なども認知症が関係しているケースもあります。

多くのマンションの現実

本人に親族がいる場合は、まず親族に連絡して対処を依頼する方法が多くとられていますが、単身で親族がいない場合もあり、親族に連絡が取れないことも多く、管理組合としては困惑するケースも少なくありません。放置しておけば、一人暮らしによる事件や専有部分内における漏水や火災といった事故の恐れもあります。民生委員にお任せすると言っても、入り口であるエントランスのドアがオートロックの場合簡単には敷地に入れない。異変が放置され、医療や支援に結びつかないまま症状を悪化させる高齢者が増えているという恐ろしい現実があります。

あるマンションの先進事例

認知症を含む高齢化に正面から向き合い工夫をしているマンションもあります。(よこすか海辺ニュータウン、築年03年3月4棟14階、309戸、千人)

このマンションは管理組合とは別に自治会を立ち上げ、介護、認知症予防体操のサークルや高齢者引きこもりの孤独死を防ぐための見守り活動で安否確認も安否確認もかねて行っています。居住者は管理組合と自治会の両方に加入し、組織をつなぐパイプ約として、両組織を兼ねる役員(兼務理事)をおいています。その結果、「いつも顔を合わせるメンバーの一人が何の連絡もなく欠席したら、〇〇さんどうしたの」と安否を心配する声が自然と上がる。日頃の交流が安否確認にもつながっています。

また、災害や事故、急病に備えて「居住者台帳」を作成し、緊急連絡先のほか、血液型・かかりつけの医者・常用薬・自力避難に支障があるかまで詳しく記載しています。最初は行政にも伝えない個人情報、なぜ自治会に教えなければならないのかと抵抗する人もいましたが、「命より大事な個人情報は」と説得し徐々に浸透していったといいます。

こんなことがありました。

一人暮らしのA子さん(70歳代)が徘徊するようになった。玄関前で立ち往生していたのを住民が知らせてくれた。すぐ管理人にA子さんの部屋まで誘導するよう指示した。一方、居住者にA子さんが部屋番号を忘れ部屋に戻れないのを見かけたら、ご近所の人の家まで連れて行って欲しいと依頼した。その後、住民台帳の情報から北海道の長男に連絡を取り、最終的にはAさんは施設に入った。

自助・共助、公助のこと

認知症を含む高齢者問題にも自助・共助、公助と言うことがよく言われます。自助は自身や家族。共助は地域に住む人たちの支援で、前述の先進事例がこれに当たります。公助は行政(市や民生委員、包括支援センター等)。どれも単独ではうまく機能し切れません、バランスよく対応出来ることが理想です。

マンションに住む者として、住む人のお互いの顔が見えるコミュニティ活動が益々重要になってきます。そして、それを切り口にいかに共助に取り組むかが今後の課題といえます。

老後の新生活情報

某情報誌に老後の新生活情報として「食事を見直そう」として「たんぱく質」積極的に摂りましょうと高齢者の食事で気を付けたい記事が掲載していましたので、参考までにお知らせします。

・一日男性60グラム、女性50グラムの摂取を

高齢者の食事でもっと重要なのが「たんぱく質の摂取」です。「若いころと比べると、腕や脚が細くなった」と思われる方も多いと思います。人間の体の筋肉量は、20代をピークに徐々に減り始め、40代を過ぎると減るペースが速くなり、何もしないと、いずれ自分の体を支える筋肉量すら維持できなくなってしまいます。そのため、筋肉の原料となる「たんぱく質」の摂り方に気を付けたいのです。厚生省は、高齢者の男性は一日60グラム、女性は50グラムのたんぱく質の摂取を推奨しています。この数字、若い世代と比較してもあまり変わりません。高齢者はたんぱく質を摂取しても、筋肉にする力が落ちていきます。また食事量が減り、身体がエネルギー不足を感じると、筋肉を分解してエネルギーを得ようとするため、高齢者が筋肉量を維持するには、若い世代と同じくらいのたんぱく質を摂る必要があるのであります。

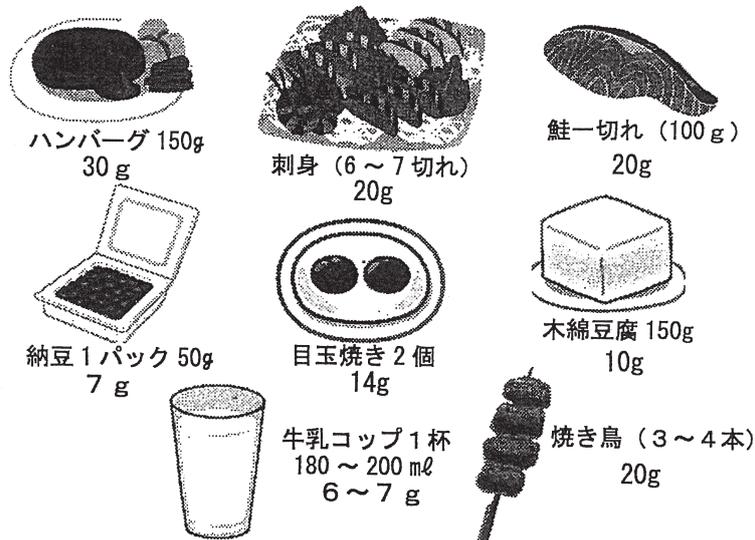
・食品のたんぱく質量を知る

では、一日50グラム、60グラムのたんぱく質を摂取するには、何を食べればよいのでしょうか。日常摂取する食品、たんぱく質を多く含む食品をまとめました。

・いろいろな食品から摂りましょう

各食品には、ビタミンやミネラル等、たんぱく質以外の栄養素が含まれています。例えば豚肉に多いビタミンBはたんぱく質の吸収を助けてくれますし、野菜にも、たんぱく質の消化と吸収を助けてくれる栄養が含まれています。このように、日頃摂取する食品のたんぱく質量を知り、野菜などと一緒にバランスの良い食事を続けることで、筋肉量の減少を防ぎ、いつまでも元気に動ける身体づくりを目指しましょう。

主な食品のたんぱく質量の目安





ブレーキとアクセルと踏み間違い

高齢者による、ブレーキとアクセルの踏み間違いによる事故のニュースが最近特に目を引きます。免許返納を迷っている人も多いようですが、事故につながる踏み間違いのメカニズムを探ってみました。

踏み間違いは本当に高齢者が多いのか？

実は年齢別では20歳代の方が高齢者よりやや多く、年齢が進むにつれて踏み間違いは減少し、65歳からは急に上昇します。そして死亡事故と重ね合わせると高齢者の方が圧倒的に高くなっているのです。なぜでしょうか。

これは、高齢者の方が踏み間違いに気づくのが遅いからです。中には、事故が起きてしまった後に初めて「踏み違えていたんだ」と自覚する人もいます。一方若い人はブレーキとアクセルを踏み違えても「あ、これ違う」とすぐ気づいて、それを修正する反射神経がまだあります。しかし高齢者はそれが鈍っていてブレーキを踏んでいるつもりなのにスピードがでてしまったときに間違いに気づかず「え？」と思っている内にどんどん進んでしまう。そしてパニックになり事故につながる。

高齢者の身体的要因

反射神経の外に、体の硬さが踏み間違いの要因になることがあります。

上半身をひねったとき、若い人は足が体についていくことなく、ブレーキペダルに残っています。高齢者は個人差があるものの、上半身を右にひねると、足も一緒に右方向にずれる傾向があります。これは股関節が固くなっているからです。さらに足の感覚が鈍くなることで、頭の中ではブレーキペダルを踏んでいるつもりでも実際にはアクセルペダルだったということも起き得る。

踏み間違いの起きやすい場所

それは、駐車場等です。これは高齢者に限らず一般的に発生率は高くなっています。

駐車場からの発進時⇒踏み替え回数の増加（切り返し操作の増加）、急な発進。

駐車場への進入時⇒速度調整の増加（ブレーキ操作の増加）、脇見等、急なペダル操作。

後退時⇒体を後方へひねる。踏み替え回数の増加（切り返し操作の増加）急な後退。

乗り越える方法はあるのか！

運転寿命を延ばすには、次の運転姿勢に気をつけると良いとされています。

- ・何かあったときすぐ対応できるようにするには肘、膝に余裕を持てる姿勢をとること。膝をのぼしぎみにしている人、やたらと近づいて座っている人は要注意です。どちらも余裕の持てないポーズです。また、視界を広くしようと座席を極端に高くする人もいますが、これも余裕の妨げになります。
- ・ガニ股は足先が開いてしまいますので危険です、内股を意識することが大切です。

もうそろそろ免許証を返納しようと言うときの兆候

小さい事故、小さい接触を起こすようになったら赤信号です。本当に返納を考えた方が良いでしょう。小さな事故が、いずれ大事故につながる可能性は極めて大きいのですから。

以上、「交通事故鑑定人 熊谷宗徳氏談話」を参考

車ペダル踏み替え事故の多発を受け、自動車各メーカー各社は、販売済みの乗用車に後付けできる加速抑制装置の発売に乗り出す予定をしている。これは国交省が各メーカーに装置の開発策定を求めたものの、安全装置は新車にはここ数年急拡大しているが、完成車に後から装置を追加するのは簡単ではない。十分な機能を確保するには技術的な課題の検証が必要だ。（7月10日 北海道新聞から）

「町内会・自治会の活動内容について」

自分たちの住む街を美しく住みよくしたい、子どもたちやお年寄りが健やかに過ごせる環境を作りたい、みんなが安心・安全に暮らせる地域にしたい・・・

このような住民のさまざまな願いを協働で解決するとともに、親睦を図りながら心のつながりを深め、地域まちづくりを進める地域住民みんなの組織が町内会・自治会です。

町内会・自治会は、会員の総意により自主的、民主的に幅広く活動しています。町内会・自治会は、各地域の個性を発揮しながら、福祉や環境美化、防犯・防災からスポーツ・文化活動に至るまで、広範囲に生活のあらゆる分野にわたって活動しています。

環境・衛生のために	ごみステーションや街路灯の管理、除排雪、町内の清掃、緑化活動、リサイクル運動などを計画的に行っています。
福祉のために	子育てをしている家庭を支援するための活動、お年寄りや障がいのある方を支えるボランティア活動などを行っています。
防犯・防災のために	こどもの見守り活動や自主防災・防犯活動、交通安全運動などを行っています。
健康づくりのために	健康づくり教室、健康診断などを行っています
青少年・女性のために	子ども会やスポーツ大会、非行防止の巡回、文化サークル、料理教室などを行っています。
親睦のために	おまつりや盆踊り、新年会などのレクリエーションを行っています
その他	町内だより等の発行や市広報誌の配布、チラシなどの回覧、集会室の運営などを行っています。

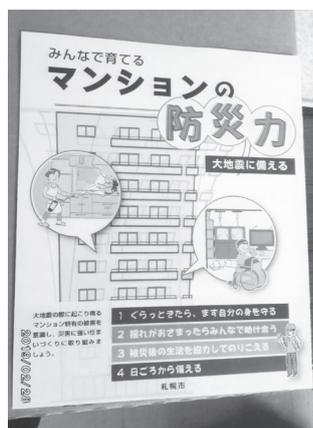
「札幌市市民文化局市民自治推進室市民自治推進課」

マンションの「防災力」パンフレット

札幌市発行の「マンションの防災力」パンフレットは、災害が起こった時、どのような点に注意しなければならないのか、前もって準備できることはどのようなことなのか、マンション(集合住宅)で再点検していただけるように作成しました。いま一度、身の回りを点検されますとともに、管理組合の皆様や、ご家庭で活用してください。

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. ぐらっときたら、まず自分の身を守る | 2. 揺れがおさまったらみんなで助け合う |
| 3. 被災後の生活を協力してのりこえる | 4. 日ごろから備える |

※パンフレットの配布先 札幌市役所本庁舎6階の危機管理対策室
札幌市役所本庁舎2階の市政刊行物コーナー
各区役所



令和元年度 札幌地区連絡協議会・各支部役員一覧

・札幌5地区連絡協議会 ・旭川支部 ・小樽支部

<p>【中央・南地区】 会 長 町田 信一 ラポール南山鼻住宅管理組合 副会長 高橋 勲 チサンマンション真駒内管理組合 副会長 伊沢昌太郎 宮の森グランドハイツ管理組合法人</p>	<p>【東・北地区】 会 長 岡内 彪 スカイハイツ麻生団地管理組合 事務局長 蝦名 真人 チュリス札幌第2管理組合</p>
<p>【白石・厚別地区】 会 長 伊藤 正秀 パークヒルズ北広島団地管理組合法人 副会長 高島 茂樹 パークシティ大谷団地管理組合法人 幹事長 増永征一郎 シティアベニュー団地管理組合法人</p>	<p>【豊平・清田地区】 会 長 宮本 勝市 コスモビュー豊平橋管理組合法人 副会長 佐藤 紘一 ダイアパレス月寒中央管理組合 副会長 納 照芳 P・H・SAPPORO住宅管理組合</p>
<p>【西・手稲地区】 会 長 北島 逸夫 山の手ハイデンス管理組合 副会長 西内 征幸 京成サンコーボ琴似台管理組合法人 幹事長 中村 初 カルチェド札幌管理組合法人</p>	
<p>【旭川支部】 支部長 水島 能裕 第3美園マンション管理組合法人 副支部長 吉村 文克 チュリス曙管理組合 事務局長 佐々木 允 ロピア8条通り管理組合</p>	<p>【小樽支部】 支部長 竹内 孝夫 ロジェ若松管理組合 副支部長 村林 秀貞 ライオンズマンション花園管理組合</p>

【管理士・一級建築士・相談員】

	分類	窓口	派遣	氏 名	分類	窓口	派遣	氏 名
札幌	一般	○	○	馬場 將史	技術	○	○	中田 繁一
	一般	○	○	福井 利勝	技術	○	○	伊藤 信夫
	一般	○	○	渡部 幸雄	技術	○	○	広瀬 茂樹
	一般		○	辻 信雄	技術	○	○	間口 和博
					技術	○	○	天谷 一男
旭川	一般	○	○	水島 能裕	技術	○	○	高橋 健一
	一般	○	○	吉村 文克				

大規模修繕勉強会、大好評で2回目を企画

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会が初めて企画した「大規模修繕勉強会」は、6月13日から始まり7月4日には4日間の日程を無事に終えた。参加募集の段階から会員管理組合の関心が高く、募集定員を大きく超える参加申し込みがあり、先着順ということで参加者を決定する次第となった。

勉強会の出席者からは、講師との距離が近く具体例が多い勉強会であった、と好評であった。会員からは次回への催促も多いことから、第2回大規模修繕勉強会を企画することとなりました。参加募集は、7月下旬からの予定である。

1. 日時 8 / 22 ~ 9 / 12
毎木曜日・4回 17:30 ~ 19:00
2. 場所 連合会事務局 札幌市中央区北5条西6丁目 北海道通信ビル3F
3. 募集 連合会正会員 8名以内
4. 内容
 - ① 工事への体制づくり
専門委員会、広報体制、発注方式、パートナー選び、工事時期決定など
 - ② 工事に向けての準備
調査診断、アンケート、改修方針の決定、改修決定、工事内容説明会など
 - ③ 工事の実施
施工者選定、工事説明会、定例会議、工事見学・検査、工事報告会など
 - ④ 新たな維持管理へ向けて（質疑応答、意見交換とも）
工事総括、資料整理と保存、長期修繕計画見直し、アフターメンテナンスなど
5. 講師 一級建築士・技術相談員・マンション管理士 広瀬 茂樹 氏

スリムフロント

フレームが細くシンプルで、スタイリッシュな外観を実現。
気密性能、水密性能にも優れています。



自動ドアのエンジンなど
マンションエントランスの改修も
承っております。

自動ドア「スリムドア」



自動ドア防護柵
「STガード」



集合住宅向けメールボックス



省スペースタイプと大型郵便タイプをラインアップ。
建物（エントランス）の意匠や設置スペースに合わせて
お選びいただけます。

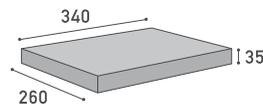


リフォームにも最適

大型郵便タイプ

日本郵便規格寸法の大型郵便の
投函が可能。

JP 日本郵便規格寸法
340mm×260mm×35mm



ヘルパーステーション・居宅介護事業所
給水管を40年延命!“NMRパイプテクター”
遺品整理事業 ・ 駐車場運営

公益社団法人
北海道マンション管理組合連合会
賛助会員

リンクス
RINKS

株式会社 カンパニオン
代表取締役 **橋本 美智子**
携帯 090-8899-1411

〒060-0054 札幌市中央区南4条東5丁目1-29
豊ビル401
TEL 0120-206-232 FAX 011-206-6838



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
国土交通大臣(4)第011606号

代表取締役社長

堂 守 貴 志

〒060-0061 札幌市中央区南一条西四丁目二〇番地
札幌エスワンビル
TEL 011-233-1158
FAX 011-233-1158

かみはらこ
上原子塗装工業株式会社

代表取締役
上原子 芳 弘

〒062-0935 札幌市豊平区平岸五条六丁目二一十五
電話(011)823-1567
FAX(011)823-1570
E-mail:kamiharako@kamiharako-toso.co.jp

北海道ガス株式会社

代表取締役社長 **大 槻 博**

札幌市東区北7条東2丁目1番1号

暑中お見舞い

申し上げます

令和元年 盛夏



ロードヒーティングの燃料代に
困っていませんか?
遠隔操作で解決します

株式会社
サンケーコーポレーション
www.sanke.co.jp

代表取締役
金丸 俊明
携帯 090-9751-4563



〒060-0054 札幌市中央区北5条西10丁目13番地
福長ビル2F
TEL 011-206-6039 FAX 011-206-4894

櫻井工業株式会社

代表取締役
社長

櫻 井 光 雄

札幌市白石区平和通十二丁目北六番三十九号
TEL(011)864-1561
FAX(011)864-1644

特定建設業

株式会社
サンライト

代表取締役
瀬 口 健 一

〒003-0804
札幌市白石区菊水4条1丁目3-1

TEL(011)812-5711
FAX(011)812-5722

ホームページ <http://www.sunlight-web.com>
E-mail : info@sunlight-web.com

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/>

健全な水道管・排水管はマンション全体の貴重な財産



株式会社 **飯塚設備**

旭川市新星町2丁目2番11号

電話 0166-22-4020

FAX 0166-22-5218

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 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



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

建築設備士が設計する安心

マンションの給・排水設備更新は生活の根幹です
専門知識を有する建築設備士(建築士法)にまかせて安心

一級建築士事務所、設備一級建築士、建築設備士

株式会社 **高木設計事務所**

〒060-0807 札幌市北区北7条西2丁目6番地 37山京ビル

TEL 011-707-3222 FAX 011-206-3223

HP : <http://www.takagi-s.com> E-mail : info@takagi-s.com

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せ下さい！



修繕工事でお困りのことは、カシワバラコーポレーションへお気軽にご相談ください。



KASHIWABARA

お問い合わせ

札幌事務所：☎ 011-214-0250
FAX 011-214-0251

〒001-0010
北海道札幌市北区北10条西4-1-19
楠本第10ビル1F

フリーダイヤル：☎ 0120-48-4116

(株)カシワバラ・コーポレーション
東京本社：☎ 03-5479-1400
〒108-0075 東京都港区港南1-8-27 日新ビル9F
<https://www.kashiwabara.co.jp/>

大正7年創業

マンション改修に関するご要望は当社がお応えします

- マンション調査・診断
- マンション大規模改修工事
- 内装リニューアル工事
- 塗装・防水・重防蝕工事
- アスベスト除去工事



株式会社 伊藤塗工部

札幌市東区北10条東12丁目3-8 TEL 011-731-0294
FAX 011-731-0297

<http://www.itou-tokoubu.co.jp>

E-mail : info@itou-tokoubu.co.jp

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15万件のお客さまがご利用
 - 共用部も1,800棟以上がご利用
- ご住居も共用部も替えておトクに！
切替可能かお気軽にご相談ください！

省エネ支援 その他

- 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
 - 供給防災機能の強化、エネルギー
サービスでの地域貢献
- エネルギーを通じて皆さまのお役に
立ちますよう取り組みます。

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
札幌市東区北7条東2丁目1番1号 TEL 011-590-5126

豊富な経験と熟練した技術社員による自社施工

現場経験豊富な営業マンが大規模修繕工事のことからどんな小さなことでも解決いたします。まずはご相談ください。

おかげさまで
45th



特定建設業 建物総合リニューアル事業

株式会社 星塗装工業

〒063-0032 札幌市西区西野2条9丁目4番1号
TEL:(011)663-0759 FAX:(011)663-0799
URL:<http://www.hoshitoso.co.jp>

--- 分譲マンション管理会社が贈る ---
きれい・まごころ・安心のハウスクリーナーサービス



ハウスクリーニングのご相談はこちらまで!

0120-918-072

<http://www.pikka-pika.com>

KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社

〒003-00807 札幌市白石区菊水7条3丁目7番16号 TEL(011)376-1610 FAX(011)376-1611



マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

現場の力が「モノ言う」再生力

住まいと暮らしをしっかりとサポート!

●大規模改修

●大型設備工事



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

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

これまでの多くの工事実績を生かし

より良い技術と工法を提供いたします!

主な大型設備改修工事

- ・給水設備改修工事 110棟
- ・排水設備改修工事 20棟
- ・水道 直圧化工事 60棟

その他にも・・・

設備のメンテナンス・保守業務 各設備配管の小規模工事・各器具の取替
排水管洗浄(高圧水洗浄車保有) 受水槽清掃消毒 各設備による緊急時対応業務



櫻井工業株式会社

〒003-0029
札幌市白石区平和通1丁目北6番39号
TEL(011)864-5611



愛も熱も
逃がさない!

リフォーム最適ガラス！ 取り替え簡単ガラスだけ！ **真空ガラス スペーシア®**



熱を逃がさない!

快適
+
お得

スペーシアは、魔法びんのような真空構造で普通の1枚ガラスの約4倍の断熱性能。夏の涼しさや、冬の暖かさを部屋の外に逃がさず、快適な室温に保ちます。しかもエアコン代を約40%カット。家計にやさしい、エコなガラスです。



結露を防ぐ!

結露防止
+
健康

スペーシアは、室外の温度がマイナス23℃になるまで結露の発生をおさえます。冬もガラスはスッキリでお掃除もラクラク。またシックハウスの原因にもなるカビの発生も防ぐので、キレイで健康なお住まいに。

————— 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)

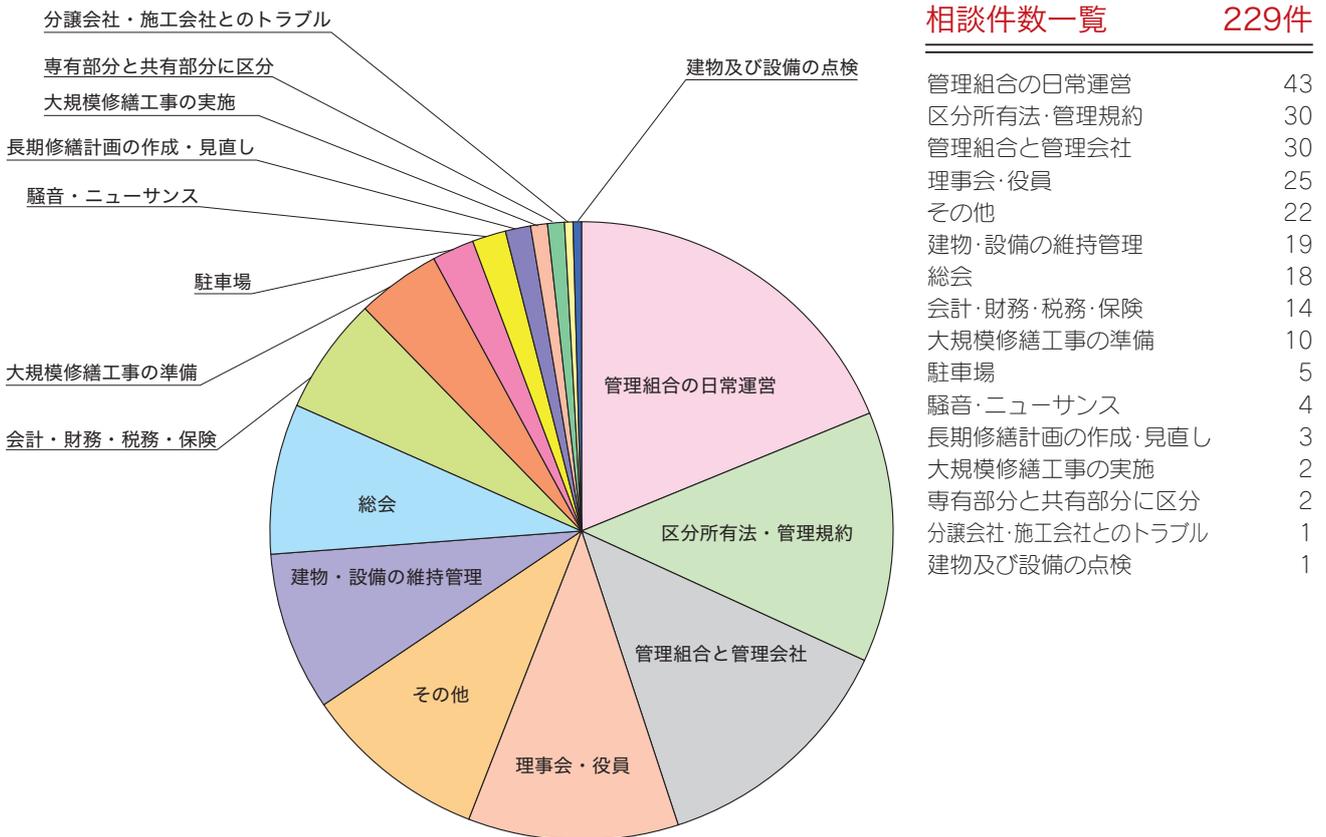
日本板硝子北海道株式会社
 <http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社

相談件数一覧(令和元年4月～6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3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、令和元年4月から6月までの3ヵ月の実績は229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43件、「区分所有法・管理規約」「管理組合と管理会社」が30件とトップを占め、「理事会・役員」が25件と続き、以下「その他」22件の順になっております。



◆ 編集後記 ◆

私のマンションは4棟と管理棟の5棟があり、それぞれの玄関には花壇があって美しい花が行き交う人の目を楽しませてくれます。花の苗を調達して植え込み、朝晩の水やりやゴミ等を取り除く管理は、マンションのシルバー会(老人クラブ)の人たちが行っています。

以前は、業者に緑化事業として請け負わせていました。ある年、お年寄りが花の世話をしたい楽しみなので申し出がありました。理事会で話し合い総会の決議も受けて、マンションのシルバー会(老人クラブ)に業者と同じ金額で請け負ってもらうことにしました。朝晩欠かさずのみずやりや枯れた花びらの取り除きなど、心のこもった手入れで花は生き生きとしています。お世話するお年寄りの顔も生き生きとしています。花の苗を購入した残りのお金は、シルバー会の活動費の一部にもなっています。

管理組合の事業費をシルバー会に有料で委託することの是非についての議論もありましたが、総会で皆で決めたことには、これからも胸をはって続けていきたいと思っております。(広報委員 岡内)

マンション連合会だより(第115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