

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



【も く じ】

- 「札幌市」来庁せずにできる手続き・期限を延長する手続き… 2
- 町内会・自治会の活動内容について… 2
- 今後、マンションをどうするか？… 3
- 続、楽しいマンションライフのために… 5
- マンションと音… 7
- 身寄りのない一人暮らしの人は遺言を残す… 8
- 認知症を漫画で学ぶ… 9
- タワーマンション水害対策、国も対応策検討へ… 10
- ウォーターハンマー減少の疑義について… 10
- マンションにおける地震等の災害対策… 12
- 行政委員会からの活動報告… 13
- 地域話題 ハザードマップ改正に伴い基礎知識を学ぶ… 15
- キャッシュカードは渡さない… 16
- 令和元年度 北海道マンション管理講習会から… 17
- 相談件数一覧 令和元年4月～令和2年3月… 20

札幌市から 来庁せずにできる手続き・期限を延長する手続き

戸籍や住民票の請求手続きなど、区役所などに来なくても郵送でできる手続きや、期限を延長する手続きをご案内しております。(情報は随時、追加・更新いたします。)

不特定多数の方が集まることで、新型コロナウイルスの感染拡大のおそれがあることから、窓口に来なくてもできる手続きについては、郵送等の手段をご利用くださいますよう、ご協力をお願いいたします。なお、こちらに掲載していない各種手続きについては、各担当課にご確認をお願いいたします。

【手続き等で来庁される皆様へ】

- ・窓口での手続きが必須な場合など、やむを得ず来庁される場合は、混雑が見込まれる時期（引っ越しシーズンなど）をなるべく避けていただきますよう、お願いいたします。
- ・手洗いや咳エチケットの徹底など、感染拡大防止につながる行動をお願いするとともに、風邪のような症状がある場合には、できるだけ来庁を控えていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

□戸籍・住民票・証明□福祉・介護・国民健康保険・国民年金□子育て□税金□道路・公園

□消防・火災予防・警防

(札幌市へのお問い合わせ：札幌コールセンター電話：011-222-4894、FAX011-221-4894)

「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」

今後、 マンションをどうするか？ (マンション敷地売却制度)

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



マンションは、経年により物理的にも機能的にも劣化することは必然とも言え、いわゆる老朽化が進みます。

老朽化と言っても、まだまだ住むことができるものもあれば、それが難しくなっているものもあり、各マンションの維持管理の在り方にもよります。

昨年、滋賀県において、築48年の3階建て9戸のマンションが、法令（※1）による行政代執行により解体され、その費用は、区分所有者の負担で、約1億円との報道がありました。

2018年末時点ではあるが、築40年超のマンションが全国で約81万戸、20年後には、367万戸になると推計されています。

今後、この老朽化をどうするのか？その対策を考える必要があると思います。
対策としては、以下があります。

1. 大規模修繕工事（可能な限り長く住みたいが、いずれ、限界がある。）
2. 建替え（現敷地に建替え、高額な資金が必要になる。）
3. マンション敷地売却制度

（現在、耐震性不足のマンションが対象ですが、耐震性に関係なく骨組みや外壁、配管等の劣化や管理不備等のマンションを対象とするルール緩和等が、2月28日の閣議で決定され、2020年の通常国会（6月26閉会予定）で可決される予定です。

そこで、今回は、平成26年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が改正され、創設された上記「マンション敷地売却制度」をテーマとしました。

敷地売却制度とは、特定行政庁が、耐震不足等により除却の必要性を認定するマンションについて、総会において、5分の4以上の賛成により組合が買受人（デベロッパー等）にマンションと敷地を一括して売却し、買受人が建物を除却、新たな建物を建築する制度で、区分所有者は、買受人が建てた新たな建物を購入、または、別の住まいを選択することができる制度です。

以下、マンション敷地売却制度（単棟型）の一般的なフローの概要です。

- ① 大規模修繕工事が建替えか敷地売却かを検討（専門家の活用）
- ② 敷地売却を選択
- ③ 敷地売却決議に向けての手続き推進の総会決議
- ④ 耐震性不足の認定（マンション建替法102条）
管理者等の申請で、耐震診断の結果により特定行政庁が認定。
- ⑤ 買受計画の認定（マンション建替法109条）
買受人（デベロッパー等）が、マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせん等の買受計画の認定を申請。この申請時に、条件があるもマンション建替法105条の「容積率の特例」の手続きを行い、許可を受けることが可能。
- ⑥ マンション敷地売却決議（マンション建替法108条）
売却先、売却代金、分配金の算定方法等を区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の決議による賛成。
敷地利用権の持分価格とは、通常、敷地利用権の持分と同じと考えられます。
分配金・敷地の最有効使用として、取引事例比較法等により算定された更地価格から建物取壊し

費用を控除した額が基準となる。なお、上記、「容積率の特例」の許可があった場合は、更地価格の評価に加味されることとなります。

- ⑦ 敷地売却組合の設立認可（マンション建替法120条）
敷地売却決議の合意者（売却参加回答者含む）の3/4以上の同意と都道府県知事等の認可により事業主体となるマンション敷地売却組合を設立。
- ⑧ 反対区分所有者への売渡し請求（マンション建替124法）
上記、敷地売却組合が反対区分所有者の権利を時価で買取り。
時価・・分配金の額と理論的に大きな違いは生じないものと考えられます。
- ⑨ 分配金取得計画の決定・認可（マンション建替法140条～）
区分所有者・借家人は権利消滅期日までに敷地売却組合から分配金・補償金を取得し、マンションを明渡し。
- ⑩ マンション敷地売却組合がマンションと敷地の権利を取得（マンション建替法149条）
権利変換期日に個別の権利が敷地売却組合に集約、担保権・借家権は消滅
- ⑪ 上記により、敷地売却組合が買受人にマンションと敷地を売却
- ⑫ 建物の除却（都道府県知事等の監督）
- ⑬ 買受人が新たにマンション等を建設
建設される建物は、マンションとは限らず、用途に制限がありません。
- ⑭ 希望者は、再入居、または、その他の住居に引越し等

道内においても高齢化が進んでいるマンションが多数あり、老朽化対策を考えなければならない時期にあると思われ、すでに、今後の老朽化対策を理事会の課題とする組合や修繕積立金の中に取壊し費用を区分経理するとする管理組合が出てきています。

この他、国土交通省は、老朽化を放置させない観点から修繕費用の積立や適切に管理している物件を認定する「管理計画認定制度」を今国会のマンション管理適正化法の改正案に盛り込む予定です。なお、認定物件には、税制上の優遇措置等を検討するとのこと。（北海道新聞より）

連合会会員の皆様は、特に、修繕費用の確保と有効活用等、適正な管理を行うとともに、これに加えて、老朽化対策も意識した管理組合運営が必要と考えられ、今後の課題としていただきたいと思います。（最終責任は、区分所有者です。）

<※1> 空き家対策特別措置法（2015年施行）

倒壊等の恐れのある空き家を市区町村が「特別空き家」に指定し、所有者に改善を指導、勧告、命令ができ、従わない場合等は行政代執行で撤去できる。

<参考資料>

- ・平成三十年七月十三日公布 改正マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- ・H30年3月 国土交通省「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」第2版

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°CS)

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

続 “楽しいマンションライフのために!!”

マンションの居住者間のマナーをめぐるトラブル

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



○ 騒音とは不快を感じる音

マンションの居住者間のマナーをめぐるトラブルで一番多いものは国土交通省の平成30年度の調査によると「生活騒音」であり、38.0%を占めています。

騒音というと、すべての音を指すように考えてしまいがちですが、あくまで「生活する上で発せられる第三者にとって不快、迷惑と感じる音」のことをいいます。

「生活音＝騒音」ではなく、「迷惑音＝騒音」ということになります。

ここで問題なのが、「不快と感じる音」のレベルには個人差があることです。一般的に騒音トラブルでは、加害者側と被害者側との音に対する感じ方が違うことが大きな要因となっています。

「子供の声・足音」「テレビの音量・音楽」「ピアノなどの演奏」「犬の鳴き声」などは騒音を発生させている側にとっては何ら問題のない「普通の生活音」なのですが、音は窓・壁などを通り抜けるとき耳障りなノイズ要素だけを残して、聞き手側には「迷惑音」にしか感じないケースが多いようです。

せっかく手に入れたマンションで騒音トラブルの被害者や加害者になってしまうと、この先何十年も共同生活をしていく上で精神的ダメージは大きいものになってしまい、楽しいマンションライフどころではありません。

騒音トラブルを未然に防ぐために個人でできることというと、「子どもが走り回っても足音が階下に響くのを抑えるためにフローリングに厚手のマットを敷く、フローリングをカーペットに換える」「室内音が漏れないように窓を閉める」「壁や天井に防音材・吸音材を貼り付ける防音工事を行う」など費用負担が伴います。

また、騒音問題は管理組合の理事会でも扱い方は難しく、基本的には個人間のトラブルとなりますので、当事者同士の話し合いの場を設けることしかできませんが、騒音内容が尋常な状況ではなく、被害者が複数戸にわたる場合などは、マンション自体の資産価値にも影響するため、管理組合として法的手段に出ることもあるようです。

○ 騒音トラブルを未然に防ぐためにお金を掛けなくとも

前回(117号)でもお伝えしましたが、小さな心遣いをあえて態度で表す「江戸しぐさ」の「声掛け」「お互い様(譲り合い)」から迷惑を掛けてしまうかもしれない住戸の住人とのあいさつを欠かさずに行ったり、また、あいさつする際にちょっとした気遣いの一言を付け加える。例えば、「こんにちは。ウチの子どもが騒がしくないですか? いつもすみません」といった感じです。

相手はその一言があるだけで、“ちゃんと気遣いができて、話が分かる人なんだ”と安心し、多少迷惑に感じていたとしても、揉め事に発展するのを避けてくれるようになります。

だからといって、あいさつはしても相変わらず大音量生活を続けていると、「口先だけで誠意が無い人」との烙印を押されてしまい、トラブル化してしまいますので、騒音を立てないための気遣いを忘れないことはもちろんのことです。

○ あいさつとコミュニティ形成

この「あいさつ」がマンションのコミュニティ形成にも大きな役割となります。

マンションに住むということは、多くの世帯と一緒に暮らすということです。

「社会意識に関する世論調査」（平成28年）で、「地域と付き合いがない人」が32.1%いたことから分かるように、中には共同生活に煩わしさを感じる人もいます。しかし、最近では、災害時の助け合い、子供の保育・学童保育等でご近所付き合いはいざという時に役に立つので、普段からお付き合いしておくことが大事だと考える人も増えているようです。

あいさつを交わす程度のお付き合いから始まり一緒に遊びに行けるような仲になるまでお互い心地よく感じる距離感でお付き合いできるコミュニティができることとなります。

多くの目で子供たちを見守ったり、困っているようであればすぐに声かけしたり、マンションライフは同じ場所に住むことで人と人とのつながりをより感じる事ができる暮らし方です。

実際にやってみると、思っていたよりも負担が多くないことに気づくと思います。近所に住む人と支えあって生活する。そんな楽しいマンションライフのために、ママ友のようなお母さん同士の集まり、子供のスポーツや習い事を通じた繋がり、高齢者同士の親睦会など、ライフステージが近かったり、同じ趣味を持っていることで繋がるコミュニティがあります。そして、管理組合や町内会・自治会といったオフィシャルなコミュニティは複数の世帯が共同で生活するマンションならではの暮らしをよりよくするために必要なものといえます。オフィシャルなコミュニティがよく機能していれば、災害などの助け合い、シニア世代と現役世代が交流等による高齢化への対応・子育てのバックアップ、不審者侵入の予防等防犯効果が効果的に行えます。

○ 区分所有者の住人そして賃貸の住人もコミュニティの一員として楽しいマンションライフ

近年、賃貸目的のマンション購入が増えて、住人は所有者と賃貸の住人が混在することになります。

また、築年の古いマンションの中には、空室が目立つ物件も少なくありません。所有者は別のところに住んでいて、マンションに誰も住んでいない住戸があります。分譲マンションだからといって所有者が住人という前提ではなくなっています。

管理組合は所有者で構成されますので、賃貸の住人は蚊帳の外。それでは同じマンションの住人でありながら、賃貸の住人は管理組合で何ら意見を言えないということになります。

同じコミュニティの一員ではあっても、所有者である住人と賃貸の住人では少なからず意識の違いが生じます。そして誰も住んでいない住戸の所有者は、全くと言って良いほどコミュニティに対して関心を持たない、そういった意識の違いが、コミュニティ形成の障害になることがあります。

防犯や防災などのハード面を充実させるには管理費や将来的なメンテナンスに必要な修繕積立金をより高く設定しなくてはなりません。（賃貸の住人も間接的に管理費・修繕積立金を支払っています。）逆に言うと、コストを掛ければハード面の機能向上が図れます。しかしソフト面はお金ではなく、住人個々の意識が重要なカギになります。要は気持ちの問題ですから、少なくとも日々の挨拶や声かけにはお金は必要ありません。

所有と賃貸という違いはあっても、同じマンションに暮らす住人であることには変わりありません。

住人が互いに協力して快適な住環境(コミュニティ)を創ることが、楽しいマンションライフとなります。

(参考資料：「マンションジャーナル」「大京住まいガイド」「SUUMOジャーナル住まいの雑学」の各HPより)



『マンションと音』

公益社団法人マンション管理組合連合会

技術相談員 一級建築士 天谷 一 男 氏



コロナウィルス騒動で世界中が危機感のある中、皆様におかれましては緊張を強いられる毎日を過ごしておられることと思います。今しばらく一緒に頑張っ
て参りましょう。私は、温熱環境の専門で、前回換気の重要性について述べさせていただきましたが、今回のテーマに入る前にウィルス対策のひとつとして改めて換気設備の再点検をされてはいかかと思
います。給気口があるお宅は、しっかり開いておく事。また熱交換型同時給排気のお宅は、フィルター、
熱交換素子の清掃を行います。

さて、本題に入ります。「音」の問題はご相談を受けることがたまにあり「コンクリートの頑丈な構
造なのに他住戸の音が気になり息をひそめて生活しております。」というようなお話をお聞きます。

鉄筋コンクリートのマンションの場合は、上階からの騒音クレームが一番多くなっておりほとんどの
マンションではフローリングに防音処理をしたものを使用しており、下記の等級があります。

LL-30：ほとんど聞こえない/LL-35：静かなとき聞こえる/LL-40：遠くから聞こえる感じ/LL-45：聞こ
えるが気にならない/LL-50：少し気になる/LL-55：ほとんど気にならない。リフォームされる場合はこ
れらを参考にされるとよいと思います。(LLとは：遮音等級-数値が高いほど防音性能が高い)

しかし、同じ材料でも下のコンクリートの厚さや天井の組み方によりかなり差が出ますし、騒音の種
類によりフローリングの等級だけでは解決できません。

騒音の種類を整理してみますと（外部からの音は除きます。）

①上階からの歩く音、足音 ②ペットの鳴き声、人の話し声 ③ドアの開閉音 ④給排水音 ⑤不明な
異音 ⑥低周波音 ⑦音響機器からの重低音等々があり、それぞれ対策の方法が異なります。

音の感じ方には個人差がありますので、どうしても気になる場合は近隣トラブルになる前に専門家に
御相談されることをお勧めいたします。また、音の問題は受信側だけで解決できない場合が多く、発信
側の対策も必要になってきますので慎重に検討しましょう。

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



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

46th

h

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>

身寄りのない一人暮らしの人は遺言を残す

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
副会長 マンション管理士 水島 能裕

相続人がいないか、いても遠く離れた甥や姪で、交際がなく自分の死後を託すには迷惑を掛けることになると思う場合などは、どうしたらよいのだろうか。

そこで、私が一番お勧めするのが、信頼できる人に自分の死後を託す方法だ。

自分が最も信頼する人（他人も可）か、マンション管理組合に事前に同意を得て、死後の手続き一切を委託する方法が最も確実で費用がかからない。「預貯金は〇〇に△△円、残りの貯預金は全額◇◇に遺贈する。死後の手続き一切と遺品の処分を〇〇に委託する」、さらにマンションの区分所有者であれば、「所有するマンション（登記簿どおりに記載）を管理組合に遺贈する」と書いて、「日付」と「自分が署名」した自筆遺言書を作り「押印をしたうえで」、遺言状と表書きした封筒に入れ必ず糊で封をして冷蔵庫に磁石で張り付けておく。遺言書を発見した委託を受けた人か管理組合は、封を切らずに遺言書について家庭裁判所の検認をうけてから実行に移ることになる。そうすれば、親族や管理組合に迷惑を掛けず多くの費用も要せずに死後の心配をせず安心して暮らすことができる。

マンションの専有部分を管理組合に遺贈することを明記しておけば、管理組合が相続財産管理人を選任しなくともよい。管理組合の手間がおおいに省ける。そのためには、マンション管理組合を総会の4分の3以上の特別決議で法人化しておくことが必要となる。法人化は一時下火となり全国で十数%の割合でしかないが、今後は管理組合が専有部分を取得する機会が増えることを考えると、法人化が必要とされる時代がきている。

もし、信頼できる人がいなければ、自治体や民間のサービス（ただし死後のサービスを実施している場合）を利用することになる。どちらにしても、できるだけ費用をかけずに、安心できる方法を生前に用意することが必須となる。

旭川市内のマンションでは、高齢で一人住まいの入居者を集めて、ファイナンシャルプランナーや司法書士の方を講師に招いて死後に備えて生前にしておくべきことの講習会を開いているマンションもある。対象となる人のほとんどの方が集まり大変好評であった。

マンション大規模修繕なら、私たちにお任せください



経験豊富な社員がきめ細かに建物を調査・診断し、施工範囲と施工方法を検討します。
お客さまに寄り添った提案で、管理組合さまから直接工事を請け負う「元請率」は約90%です。

お問い合わせ
札幌事務所：☎ 011-214-0250

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

株式会社カシワバラ・コーポレーション



フリーダイヤル：☎ 0120-48-4116

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>

認知症を漫画で学ぶ

行政委員会 高橋 勲

新聞やテレビ報道で「認知症の人が・・・」や「認知症の介護に疲れて・・・」など悲しいニュースが流れる昨今です。高齢の認知症の人だけが何か事件を起こしているかのようにとらえられてしまう恐れがあります。現代社会で「認知症」という言葉だけが独り歩きしているように感じます。認知症を知るうえで、「このような問題行動があります」と言葉を並べられても一般の人がすぐに理解をすることは難しいでしょう。これらを理解し認知症をかかえる家族のエピソードや会話を交わすことが映画、舞台劇、そして漫画、などで紹介され、介護の泣き笑い、豆知識等、介護の仕事に就いて感じることを、子供から大人まで幅広く知る、理解をする初めの第一歩となることでしょう。認知症の漫画は日常生活の介護について漫画を通じて幅広い年齢層にも読む情報として有効と思います。

認知症を漫画で学ぶメリット

第1位 子供から大人まで幅広く認知症を知ってもらえる

きっかけになり、絵を見て行動を知ることができる。

第2位 絵の表現は、文字より状況を表現できる。徘徊の2文字より絵で表現すると状態が理解できる。

第3位 医療図書より値段が安く購入しやすい。子どもから大人まで理解できる。

知るヒント

加齢による物忘れ	認知症による物忘れ
<ul style="list-style-type: none"> ・物忘れを自覚している ・体験したことの一部を忘れる ・ヒントがあれば思い出す ・日常生活に支障がない ・判断力は低下しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・物忘れの自覚がない ・体験したこと自体を忘れる ・ヒントがあっても思い出せない ・日常生活に支障がある ・判断力が低下する

認知症の漫画本10選の紹介（資料：認知症ネットより）

○『ペコロスの母に会いに行く』 岡野 雄一著	角川文庫	1200+税
○『かあちゃんと一緒』 杉作著	講談社	700+税
○『毒舌嫁の在宅介護は今日も事件です』 山田 あしゅら著	主婦と生活	1000+税
○『ばーちゃんがゴリラになっちゃった』 青山 ゆずこ著	徳間書店	1250+税
○『心がすっと軽くなるボケた家族の愛し方』 丸尾 多恵子他2名	高橋書店	1210+税

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) ※令和2年4月6日現在 取扱期間 | 令和3年4月2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

タワーマンション水害対策、国も対応策検討へ

昨年秋の19号台風では、首都圏のマンションに豪雨による被害が多く出た。マスコミで大きく報じられた川崎・武蔵小杉の47階のタワーマンションは、外形的には被害らしい被害は見えないが、地下3階の電気設備の水没で、全階が停電、エレベーターも停止した。大型の発電機が急遽、玄関前のアプローチに置かれフル稼働、電力は復旧しているようだったが、時折り出入りする住民の表情に疲労の色が濃かった。超高層のエレベーター停止は、3・11の東北大地震で仙台市内に例があるが、一度降りたら、高齢の住民は上がることはゼロに近いといわれる。近くが多摩川につながる排水管が、多摩川の水位が上り、逆流したのが原因とされている。住民には予想もできない事態だった。超高層マンションにとって水害は無縁とみられただけに、ショックで転居したいと漏らす住民も出ているという。

タワーマンション以外にも、エレベーターホールが水浸しになった被害も続出している。エレベーターは動いたが、不安で外出もできなかったというマンション住民も。東京・世田谷の二子玉川の多摩川べりの高層マンションでは、溢水した濁流が地下街に流れ込み、泥だらけになった店舗もあった。貴重な機器が使えなくなり、被害は何千万円になるか見当がつかないと、漏らす店舗。そうした被害を受け、11月末、国交省と経産省は「建築物における電気設備の在り方に関する検討会」を開いた。武蔵小杉のタワーマンションの浸水被害を教訓として、高層マンションやオフィスビルを対象とした浸水対策のガイドラインを2020年3月までに作成するとしている。タワーマンションの防災対策については、未知な点も多いとされ、管理組合も不安を抱える。

これまで、地震、火災対策については、一定の研究成果を得たという研究者の指摘もあるが、水害対策は盲点だった。例えばタワーマンションによくみられる住民の生活に欠かせない地下階のショッピングセンターの水害対策なども併せガイドラインに追加すべきだ。

(NPO日住協論説委員会)

ウォーターハンマー現象の疑義について

ザ・タワー中島公園管理組合
理事長 今江敏明氏

私どものマンションは130戸で高さ30階の高層建物ですが、水道は市水道管からいったん地下1階の受水槽に給水されてから、「給水ポンプ」2台で交互に圧力をかけて各箇所へ給水しております。

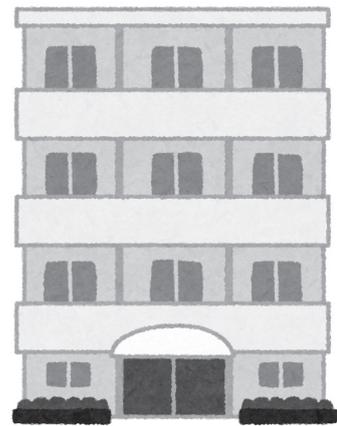
今年築16年になり、設備関係の経年劣化がご多分にもれず発生しております。大規模修繕も3年ほど前に裏側壁面を中心に実施しておりますが、今後設備関係の補修にも必要性が迫られております。

そんな中、昨年あたりから深夜での異音により安眠が妨げられるというクレームが多く寄せられようになりました。最初は上階の方の生活音かと捉えておりましたが調べていくうちに必ずしもそれだけが

原因とは言い切れないところがでてきました。折しも、昨年末に各戸の給水メーター横に設置されている「減圧弁」(各戸に給水する水圧調整機)の弁の破損による事故が発生し、交換工事を実施していましたが、弁が破損しますと、高圧状態の水圧で給水がある量使用されますと止水栓が作動した場合異常な衝撃音を生ずる場合があることを知り、この現象が先程の生活音の一因ではないかとの疑義をいただきました。「この異常音(ウォーターハンマー現象)が配管や機器を通じて他の箇所に出てくる可能性が多分にあるとのことです。」幸い発見が早く、皆さんの協力もあり大事には至りませんでした。

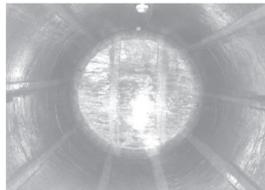
給排水業者に急遽点検を実施してもらって調べたところ、「減圧弁」が異常値を示しているところが発見され、居住者立ち合いのもとで数値の確認と交換工事を実施いたしました。

今後、随時点検・交換を実施しながら順に進めて行く予定です。これで、異音が軽減され居住者の安眠が確保されることを願っております。



快適な暮らしをサポートします。

貯水槽、地下タンクはエルム設備にお任せください。



FRPライニング施工図

近年、地下タンクの漏えい事故が増加しています。当社では、事故を未然に防ぐため、プロの技術と経験でお客様にご提案します。

- 地下タンク検査、電気防食、FRPライニング
- 貯水槽、高架水槽の清掃、水質調査
- 産業廃棄物・特別産業廃棄物収集運搬
- 灯油、軽油、重油の燃料販売、配送

<工事实績>

油流出事故対応 40件
油配管改修工事 115件

<検査実績>

油タンク、配管検査 年間800件以上



有限会社 エルム設備

本社/恵庭市戸磯573番9

支店/札幌市東区北32条東16丁目1番18号

HP <http://elmsetubi.jp/>



(0123)35-3600



(011)676-4440



E-mail info@elmsetubi.jp

JS WITH

自主管理マンション管理組合様向け「出納・会計サービス」
ジェイエス・ウィズ

自主管理のマンション管理組合様の適正な管理をサポートします

マンションの高齢化とともに、適正な管理の継続が困難となるケースが増えています。JSでは、マンション管理組合様の自主性を尊重しながら、自主で管理を行うには負担の大きい出納・会計業務のみを受託するサービスをリーズナブルな価格で提供します。



1 管理費等の
収納

2 諸経費の
支払

3 月次会計
報告

4 督促状の
送付

出納・会計処理のお悩みを解決いたします!

JSが高品質なサービスを
低価格で代行します。

100戸まで月額
28,000円※
で業務委託できます!

※税別、100戸超の価格はご相談下さい

サービスについての詳しいことは
こちらへお問い合わせください

JS 日本総合住生活株式会社

JSは UR 都市機構 のグループ企業です

営業企画部 マンション会計センター

TEL 03-5577-3340

受付時間 9:00~17:25
(土日祝日を除きます)

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1丁目9番地 <http://www.js-net.co.jp>

マンションにおける地震等の 災害対策

パーク・シティ大谷地団地管理組合法人
理事長 高 畠 茂 樹 氏



○ はじめに

平成30年9月6日（木）に発生した「北海道胆振東部地震」から、1年以上経過し、その後の防災への取組みについて、事例を報告します。

1 自主防災協議会による防災への取組み

- (1) 自主防災協議会 年3回、サポーター会議 年2回、要支援者とサポーターの集い 年2回
- ・協議会委員12名、助け合いカード登録者（要支援者）42名、サポーター者32名
 - ・助け合いカード登録者（要支援者）、サポーター登録者（令和元年12月に更新）
 - ・協議会委員、サポーターのボランティア活動保険加入
- (2) 防災設備対策（発電・給水）実施、防災備品及び備蓄品の見直し購入
- (3) 防災備品、防災備蓄品の保有確認 年1回、防災備品の稼働点検 年2回
- (4) 災害発生時の災害対策本部 立上げ条件、体制、役割等の見直し
- (5) 防災訓練の充実 避難訓練、要支援者安否確認、消火訓練、隔て板蹴破り訓練

2 防災設備対策工事の実施（管理棟の発電・給水）

工事費用 650万円

令和元年9月 管理棟の男女トイレ、給湯室等の改修工事

令和元年10月 管理棟の給水直結化工事

令和2年1月 管理棟の非常用発電設備設置工事（発電機2台利用）

90万円

（発電機による電灯の確認を実施・・・三役・管理人）

3 防災備品の購入

購入費用 57万円

令和元年6月、小型発電機1台、投光器セット5台、防災用テレビ1台、防災用ラジオ2台

令和元年12月、カセット式ガスストーブ5台

《防災備品の保有状況》

①小型発電機2台 ②LED投光器15個 ③電工ドラムケーブル50m 5個、30m 6個

④防災資機材セット（移動台車付）2組

〔 組立式タンカ、組立式風呂、布バケツ5個、ヘルメット10個、ロープ1本、救急セット 〕
〔 ナタ、ハンマー、スコップ、パール、モンキーレンチ、ノコギリ、ジャッキアップ 〕

⑤災害用車椅子2台 ⑥折りたたみ式リヤカー ⑦階段避難車

⑧カセット式ガスストーブ7台 ⑨カセットガスコンロ5台 ⑩メガホン2個

⑪防災用テレビ1台 ⑫防災用ラジオ3台（ハンドマイク準備）

4 防災備蓄品の補充及び購入 令和元年8月

購入費用 20万円

給水袋5ℓ背負20個、LEDライト5個、ハンド型メガホン2個、携帯・スマホ充電用タップ100口分、軍手30組、マスク80枚、非常食200食、カセットガス6本、ガソリン缶詰1ℓ20缶、発電機エンジンオイル1ℓ缶

購入費用 20万円

《防災備蓄品の保有状況》

①ブルーシート10畳用10枚 ②寝袋10枚 ③毛布9枚 ④ポリバケツ（大）1個

⑤給水袋5ℓ背負20個 ⑥ソーラーランタン8個 ⑦LEDライト5個 ⑧ハンドメガホン5個

⑨携帯・スマホ充電用充電用タップ100口分 ⑩救急セット50人分 ⑪マスク80枚

⑫軍手30組 ⑬カセットガス30本 ⑭ガソリン携行缶20ℓ2缶 ⑮ガソリン缶詰1ℓ20缶

⑯発電機エンジンオイル1ℓ1缶 ⑰非常食200食

5 今後に向けて

令和元年度で、地震等の災害対応を終えた。今後は定期的に備品の点検・確認を実施する。

「行政委員会からの活動報告」

道管連は各理事が分担して三つの委員会（事業、行政、広報）を構成し活動しております。今回は、行政委員会の活動状況について報告いたします。

居住者の高齢化・一人住まい等への対応について

「高齢化・認知症等の対応の一方策」

1 はじめに

マンションにおける「二つの老い」と言われて20年近くなります。一つは、「建物の劣化」、もう一つは「居住者の老い」です。（管理組合が自己完結型で高齢者対策に取り組むことは不可能です）

今、マンションでは高齢者の「閉じこもり、認知症の発症、孤独死」等に対しての取組みが急務となっています。

2 高齢者等への対応

(1) 事例1 札幌市（高島茂樹、パーク・シティ大谷地団地管理組合法人）

○高齢者の登録制度

高齢者への対応として、札幌市のマンションでは「災害時に支援を希望する人」の登録制度で対応しています。

① 高齢者の登録とサポーター制度

登録者は、個人情報（病気等）をオープンにすることを前提にしています。

平成28年からスタートした「災害時に支援を希望する人（要支援者）及びサポーター制度は、令和元年12月に更新（3年に一度）しました。登録希望者の応募期間は、令和元年11月21日～12月20日の1か月としました。

その結果、登録者は42名で前回より3名増となりました。

② 定期的な集まり

第1回「要支援者とサポーターの集い」を令和2年1月18日（土）に開催しました。要支援者・家族20名とサポーター24名が出席しました。

この集いは、支援を受ける方と支援する方の「顔合わせ」を兼ねて、年2回～3回開催し、日常的な支援の在り方について情報交換を行っています。

③ 話し合われた事項

- ・災害発生時の対応、サポーターの役割及び避難行動の確認（地震等への支援）
- ・各棟（5棟）単位に、「見守り方法」についての意見交換
- ・家庭で準備する防災備品の確認

○高齢者の拠り所

- ① コミュニティホールの開放（集まる場所）
- ② 気軽に集まれるサークル活動の支援

- ・元気会（65歳以上の集まり）月1回…民生委員主催
- ・フラワー部会 ・ゴールデンライフの会（月1回・・・時事放談） ・体操の会
- ・フラダンス 囲碁・将棋の会

(2) 事例2（宮本勝市、コスモビュー豊平橋管理組合法人）

- ① 地域包括支援センターとの連携
- ② 管理組合主催（居住者参加型=実行委員会主催）の行事等の企画
夏祭り、文化交流（健康相談コーナー）、緊急カードの作成
- ③ 孤立を防ぐ活動
挨拶運動（お早う、お元気ですか）等による「閉じこもり」の防止
- ④ 北海道胆振東部地震への対応（12頁参照）

(3) 事例3（高橋 勲、チサンマンション真駒内管理組合）

「認知症を漫画で学ぶ」と題して、そのメリットを紹介しました。（9頁参照）

3. 高齢者の思いを重視した取り組み（コミュニティ活動の推進）

当団地（パーク・シティ大谷地団地）では、「災害時に支援を希望する人」の登録者に対し、個人情報保護法のもとに、登録された方の最低限の個人情報をオープンにすることで、「災害時支援の登録者」を中心に、民生委員と連絡を密にして、高齢者が気軽に集まることが出来る場として、コミュニティホールを有効な活動の場として開放しております。

「今後に向けて」

加齢とともに、日々の生活に不安が募り、認知症的な傾向が心をよぎります。

マンションにおける高齢者等への対応は、次のように考えられます。

- ① 高齢者登録制度による定期的な見守り活動、抛り所の支援
- ② 民生委員や地域包括センターとの連携
- ③ 認知症に係る資料提供及び家族支援の取組み（定期的な広報）
- ④ 高齢者の「抛り所」として、サークル活動への支援

「集い」は定期的に行うことが必要です。また、高齢者等への定期的な広報の配布。

さらに、高齢者等には「いかに情報を伝え」、また「抛り所」を提供できるかが、キーとなります。

行政委員会（高橋 勲、宮本勝市、高島茂樹）

**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/>

ハザードマップ改正に伴い基礎知識を学ぶ

札幌市手稲区5号線を挟んだ、町内会加入世帯数4146戸の内マンション加入率15%、623戸の稲穂連合町内会の話題を紹介します。

2019年度ハザードマップ改正により、地区内基幹避難所が地震・土砂災害発生時に使用が出来なくなった事により、新避難所の設立を余儀なくされた事に伴い、特に土砂災害発生時の根本から検証して見ることにして、講習・研修会等をまちづくりセンターに相談した。

大学教授を講師に呼んで研修会

災害に詳しい北海道教育大学の今尚之准教授の紹介をうけ、幾度かの打合せを行い研修内容を決めて10月28日開催することとし、13単位町内会に「稲穂地区の歴史・地勢からみる土砂災害対策研修会」開催の案内をしたところ、94名の役員・関係者が参加された。内容も、この地区の地勢からどのような災害が想定されるか、教授からの解説によって地域の特性を理解したうえで災害時の対応を学び稲穂地区の安心・安全を守る町内会活動に役立たせる為の研修会となった。

稲穂地区の特徴

稲穂地区は、小河川が手稲山から石狩湾に急な勾配で小さく分割するように流れる扇状地形で警戒を要するな地形であるとスライドで説明され、また、土砂災害の種類に崖崩れ、地すべり、土石流の特徴や原因について自然の驚異の恐ろしさを画面から痛感させられた。

北海道土砂災害警戒システムや土砂災害警戒区域の指定、土砂災害防止法の説明と、この地区のハザードマップを使って警戒区域に指定箇所の確認をしあい、マップには迅速な非難と人命の被害を軽減するための重要な情報が掲載されていることから説明された。

今准教授は、マップ活用した企画、知識を身につけ危険場所、避難路の確認、情報弱者に情報提供する仕組みづくりなど災害に備える活動を行い、危険に立ち向かえる町内会になってほしいと述べられた。

新避難場所に祥龍寺

また、新設地域避難所設定に広い土地を有する「祥龍寺」を目処に交渉することとして、区の地域振興課災害対策室・まちづくりセンター・連合町内会の三者要望をもってお願いにあがり、数日後に檀家役員会の承諾を頂いた旨の連絡を住職から頂くことが出来た。

祥龍寺は、直ちに地域避難所に登記され、2020年度版ハザードマップに記載された。新地域避難所「祥龍寺」は明治30年に建てられた歴史があり、3年前に4億円の工事費をかけて全面改修で近代的寺院に完成されたところで、避難場所に「祥龍寺瑞龍閣」二階が充てられた。避難収容人数100名程度、スロープ、エレベーター、流し、トイレ、更衣室、駐車場も100台は駐車出来るなどの設備は万全で、地域一時避難所としては最高なところだと思う。

また、「祥龍寺瑞龍閣」見学会と施設使用時の説明会を開催した。避難場所の施設の使用説明や避難後の区対策室からの物資供給等の対応説明会に町内会役員・マンション理事会役員達が48名参加した。参加者からは、これだけの設備が整っていれば体の不自由な方も安心して連れてこれると満足していた。この説明会終了までに4ヶ月間の間に消防署との大がかりな災害訓練、市災害対策本部との連絡等の勉

強会で学ぶ事が出来た。

この研修会を終始に応援してくれた、まちづくりセンター・区の災害対策室、北海道町内会連合会には多くの協力をいただきました。

まちづくりセンター松田恭子所長は、役員や地域住民とともにこの事業活動を担って大変な苦労の中に皆さんと連携を組み、災害対策にける大切な絆とコミュニティを学びました。お役に立てたのであれば嬉しいと微笑んで締めくくってくれました。



松田恭子所長

(原稿投稿者、平川 登美雄)



「北海道警察から」

「キャッシュカードは渡さない」 「暗証番号は教えない」で詐欺ブロック

警察、役所、金融庁職員を語って「カードを交換する」「カードを確認する」

こんな電話を受けたら、すぐに電話を切って110番へ

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

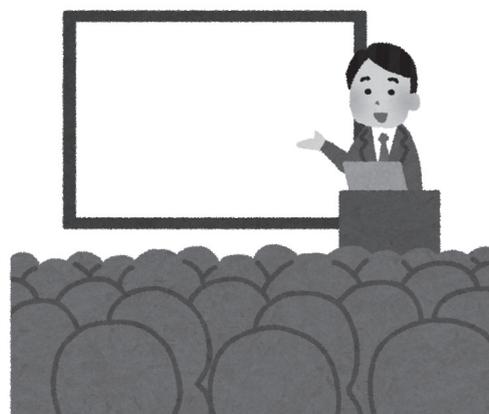
電話 0166-22-4020

FAX 0166-22-5218

令和元年度 北海道マンション管理講習会から

道管連の主要事業として、北海道から委嘱をうけて表題の講習会を道内主要都市で各地区の管理組合を対象に10回開催しております。今回は第8回管理講習会からの概略を紹介します。

第8回苫小牧市 苫小牧労働福祉会館 センター2号会議室 令和元年 11月2日(土) 13時30分	主催者挨拶 都市建設部建築指導課長 三上 洋章氏 第1講「理事会の誠実義務」高経年Mの維持管理は理事会次第 講師 道管連 相談員・マンション管理士 福井 利勝氏 第2講「大規模修繕工事と施設設備の整備」 講師 道管連 一級建築士・技術相談員 中田 繁一氏 閉会挨拶 道管連 副会長 伊沢 昌太郎	18名
第9回室蘭市 室蘭中小企業セン ター中会議室 令和元年 11月9日(土) 13時30分	主催者挨拶 都市建設部建築指導課 課長 若林 美恵氏 第1講「理事会の誠実義務」高経年Mの維持管理は理事会次第 講師 道管連 相談員・マンション管理士 福井 利勝氏 第2講「大規模修繕工事と施設設備の整備」 講師 道管連 一級建築士・技術相談員 中田 繁一氏 閉会挨拶 道管連 副会長 伊沢 昌太郎	12名
第10回江別市 江別市野幌公民館研 修室5号室 令和2年 1月26日(日) 13時30分～	主催者挨拶 都市建設部建築指導課 課長 石黒 久視氏 第1講「理事会の誠実義務」高経年Mの維持管理は理事会次第 講師 道管連 相談員・マンション管理士 渡部 幸雄氏 第2講「大規模修繕工事と施設設備の整備」 講師 道管連 一級建築士・技術相談員 中田 繁一氏 閉会挨拶 道管連 副会長 伊沢 昌太郎	20名



マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

建築工事 ビル・マンション
リニューアル工事

管工事 ビルメンテナンス

住まいと暮らしをしっかりとサポート!

お客様の生涯サービスを心がけて!

特定建設業

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

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

知っていますか？
北ガスの省エネサービス

ご使用量・料金が
LINEでもわかる！

TagTag

タグタグ

北ガスのガス・電気
ご利用のお客さま向け

電気を使うだけで
北ガスポイントが
たまる！

エネルギーの使い方を
チェックして節約を意識！
省エネアドバイスも！

過去2年分の
使用量・料金
まるわかり！

北ガスポイント
を商品に交換！

省エネのコツ
地域の情報も紹介！
詳しくはコチラ！



KITAGAS

第二営業部
リビング開発グループ
011-595-8715



マンション共用部分

リフォームローン「こうじくん」

お手伝いします！マンションの大規模修繕

無担保・無保証人で最大1億円まで

- ☆管理組合としてお申込みができます。
- ☆ご融資期間は最長10年で「固定金利」です。
- ☆最大1億円までご融資いたします。
- ☆担保・保証人・保証料は不要です。



適用金利	3年以内	年 1.30%
	5年以内	年 1.50%
	10年以内	年 1.80%

適用金利は令和2年4月1日現在であり、今後改訂する場合がございます。
詳しくは、店頭の「商品概要説明書」または窓口へお問い合わせください。

まごころ、せらり
北星信用金庫

札幌支店:札幌市中央区北2条西4丁目1番地 TEL(011)252-2080
円山支店:札幌市中央区南1条西25丁目1番25号 TEL(011)622-3737

給水管を40年以上延命!!

赤錆防止・更生装置

横浜市水道局
効果検証使用装置

NMRパイプテクター

水の自由電子(水と電子)で赤錆を黒錆化。新規赤錆を完全防止



国土交通省「新技術活用システム」
NETIS登録(N&KT-100072)

特許登録済
(特許第3995247号)



RINKS 札幌市中央区南4条東5丁目1-29 豊ビル401

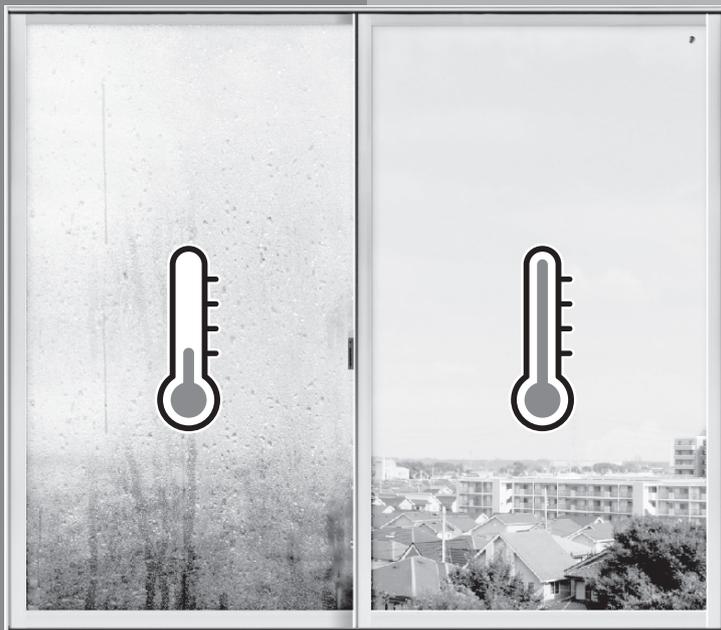
TEL 0120-206-232

FAX 011-206-6838

窓ガラスでした。

一般的な一枚ガラス

真空ガラス スペーシア



その差は、

スペーシアはガラスとガラスの間に真空層をつかった真空ガラス。

熱を室外に逃がさず、結露もしっかり軽減。

室内空間を一年中快適に保ちます。

4倍の断熱性能!

スペーシアの断熱性能は普通の一枚ガラスの約4倍。さらに、エアコン代も一枚ガラスと比較して40%カットすることができます。

※日本板硝子シミュレーション値

30分^{サッシはそのまま!}で取り替え!

スペーシアの取り替え工事は、今のサッシを活かしてガラスを取り替えるだけ。1枚あたり30分で簡単に取り替えられます。

-23℃^{まで}結露を防ぐ!

スペーシアは室外の温度が-23℃になるまで結露の発生を抑制。さらに、カビやダニの発生も防ぎ、キレイで健康な住まいを実現します。



WEB 動画公開中! /

真空ガラス 🔍

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 🔍

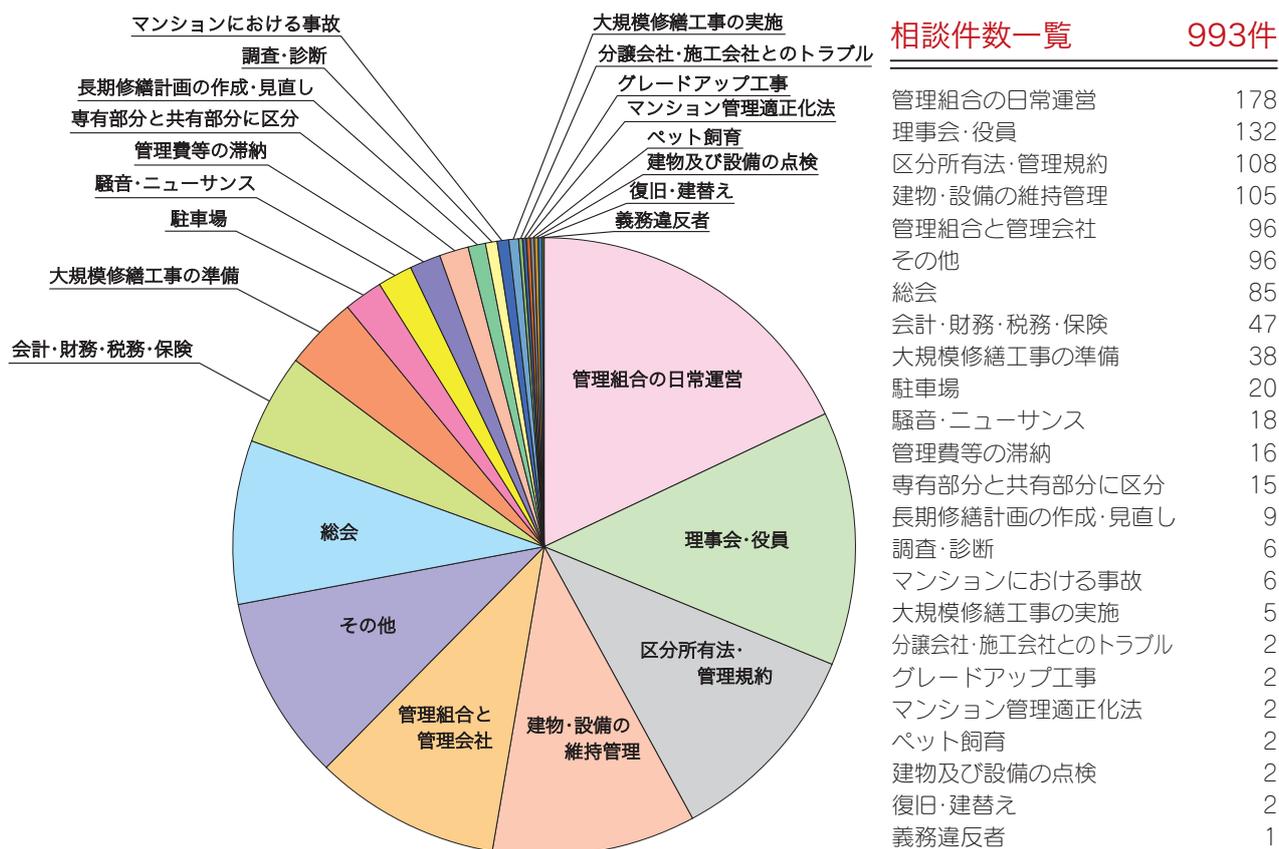
<http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社

相談件数一覧(平成31年4月～令和2年3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、平成31年4月から令和2年3月までの1年間の実績は993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178件、「理事会・役員」132件とトップを占め、「区分所有法・管理規約」108件「建物・設備の維持管理」が105件と続き、以下「管理組合と管理会社」96件の順になっております。



◆ 編集後記 ◆

新型コロナウイルスの感染は世界的規模で拡大し、社会的、経済的活動に甚大な影響を及ぼし終息が見えない現状となっている。このような厳しい現状から2020年東京五輪は1年間延期となったが、行動規制が強化され国民生活の不安を増大させている。

北国にも桜が開花し新緑の行楽シーズンを迎えたが、大勢が観戦するスポーツ等各種行事の自粛が要請され、先が見えない状況になっている。一方、各マンションでは、転勤や引っ越し、庭の手入れなど多忙な日々を過ごされていることと思いますが、コロナ感染は、全国的にまだ拡大しているので、不要不急の外出を自粛し手洗い励行など各自が十分注意し、この難局を一日も早く克服するよう頑張りましょう。

(広報委員 中村)

マンション連合会だより(第118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