

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

今年度の 道管連事業 始まる

道管連の事業スタート！

- ・研修会の開催(9月25日 札幌市)
- ・第15回パークゴルフ大会(9月3日 北広島市)

新型コロナ禍の中、道内各地で徐々に各種イベントが開催され、道管連においても、スポーツ及び研修会を開催しました。

パークゴルフ大会には、道管連所属の会員40名が参加し、秋晴れの中会員がスポーツを楽しみ、親睦を深めることができました。

また、研修会には72名が参加し、マンションにおける課題について積極的な意見交換が行われました。



【も く じ】

- | | |
|------------------------|---------------------|
| ○ 研修会報告……………2 | ○ 管理組合「あれこれ」 |
| ○ 第15回パークゴルフ大会(成績) ……6 | ・カモメ・カラス対策……………0 |
| ○ マンション関連法律の一部改正……………7 | ・新型コロナ対応……………0 |
| ○ 役員になってみませんか……………0 | ○ 電柱は、地上か地下か?……………0 |
| ○ 行政委員会報告……………0 | ○ 原稿募集 編集後記……………0 |
| ○ 高齢居住者支援の事例……………0 | ○ 相談件数一覧・編集後記……………0 |

道管連 研修イベント開催

日時：9月25日（金）10：30～19：30

会場：札幌エルプラザ大研修室BC

第1講 10：30～12：00 セミナー座談会 出席者 19名

テーマ「自主管理支援アプリによる自主管理」、

イノベリオス(株) 小田弘明主任、川浪有香主任

「経費削減」自主管理をやってみたい。「自主管理」の運営が難しくなってきた。そんな市場のニーズに応じて開発されたのが、このスマートフォン用のアプリKURASELです。

パソコンでも利用できます。自主管理ができるアプリをマンション管理の専門家であるマンション管理会社が確り作りしました。

管理全体のイメージです、①総会 理事会 ②会計は、管理会社を使わずこのアプリで自主管理を行います。③建物 維持修繕、清掃や点検、業者発注管理は引き続きマンション管理会社やビルメンテナンスへ委託するか、このアプリを利用して自主的な管理も可能になります。

KURASEL対応の銀行は三菱UFJ銀行のみとなります。他行口座を保有することは可能ですが、別途収納代行料金がかかります。

アプリ利用料は、月額：35,000円（税抜き）、200戸以上のマンションは月額50,000円（税抜き）です。

出席者のコメント：先ずアプリの操作が私たち高齢者には難しい、取っ付きにくいかな。

第2講 13:00～14:30 セミナー座談会 出席者 22名

テーマ「大規模修繕工事の補助金紹介」

マンション管理共同組合 高橋克文代表理事

マンションの最大事業である大規模修繕工事、国の補助金（補助率1/3）についてのセミナー内容です。

1. 補助金の概要

補助金名：長期優良住宅化リホーム推進事業

対象建物：戸建住宅、共同住宅

補助率：インスペクション（建物診断）

工事費用、資料作成費等の費用総額の1/3を補助する

申請者：施工会社

マンション管理共同組合は共用事業者となる

2. 補助金支給条件

新耐震基準、1981年6月1日以降の建築が確認できること。

指定の業者によるインスペクション（建物診断）を実施。

次の①か②の事業であること。

①屋上断熱（防水シート下に断熱材を引き込む）と外全窓複層ガラス化

②外断熱化

従来は申請が一年単位であったが、2年単位に改善された。最初の一年でインスペクション実施し工事の見積もり等も揃えて12月中旬頃迄に申請。申請承認を受け、翌年工事を完成させることが可能になった。

指定を受けたマンションのインスペクション業者は限られている。施工会社は完成後、国による工事の検証等もあり施工会社が乗り気ではない。

また、申請手続きが難易な事も要因である。

マンション管理共同組合は申請支援も行うが、その費用は補助金交付額の一定額とする。



第3講 15:00～17:00 セミナー座談会 出席者 22名

「マンション情報・意見交換会」

司会進行 道管連 町田事務局長

定例の「情報・意見交換会」、今回出席の皆さんから提出いただいた最新の「理事会だより」を参考に、理事会運営について意見交換を行った。

1. ライオンズマンション札幌植物園前 黒田理事長

館内のお知らせ報告や広くマンション関連の記事も含め総合的な「だより」を月に1、2回発行し配布している。

2. 柏丘第3住宅管理組合 大嶋理事長

つど、必要事項は文書にして住民に回覧をかけている。その数は多いが、すべて文書番号で管理しているので問題はない。

3. ラポール南山鼻住宅管理組合 町田理事長

理事会の翌日「だより」を発行するようにしている。内容は当館に関することが基本。

4. ライオンズマンション平岸 中嶋理事長

5. ディークラディアS7 中谷理事長

私たちのマンションは、まだ築15年だが将来に向け運営を確り考えていかなければと思っている。そしてマンションの紹介があった。

ある2つのマンションの2年間の灯油購入の実績報告があった。それを踏まえ、モデルにした「灯油共同購入の会」に期待が寄せられた。

管理組合と管理会社について意見が交わされた。管理会社に対する不満がある一方、私たち管理組合も管理会社に対する期待が強すぎるのではないか。企業としての管理会社の体質改善に組合も確り認識する必要があるという意見もあった。

出席者のコメント：いいな、よかったよ、大変参考になった。

第4講 17:30～19:30 新任理事 基礎講座

新任理事を対象にした研修会が行われ、12名が出席しました。前半、渡部講師の説明、後半は意見交換となりました。渡部講師の話術に、参加者は真剣に耳を傾けていました。



テーマ

- 1 管理規約について
- 2 管理委託か自主管理
- 3 悩み相談・フリートーク

参加者が少なかったので、お二人に井の意見を紹介します。

・昨年秋に「輪番制」を止めて初めて理事長になりました。築40年事業が止まらないように努力されて、こられた先人の苦勞が分かりました。

・築36年、輪番制で2年交代だが、いきなり理事長になりました。苦情がすごいのに驚きました。2年後には大規模修繕工事修繕工事もあります。少しでも勉強しようと思い参加しました。

さなか者の真剣な姿勢に学ばされた研修会でした。

参加者の声より

・昨年8月より理事長になりました。初めての研修会に参加し、大変勉強になりました。昨年より管理会社も変わりましたが、前理事長のアドバイスで何とか運営しています。本来なら、第3講座にも参加すればと思いました。

・昨年理事になり、今年理事長になりました。このような研修は初めてで、講師の説明は分かりやすく、初めての方は全員受ければ、と思いました。

・基本的な知識がなく、説明が役に立ちました。関連する法律を挙げて説明されていたので、勉強になりました。

・マンション管理について、体系的に学べて参考になりました。また、出席者の役員活動のお話も聞いて参考になりました。

・何もわからず、ただ住んでいただけの私でしたが、出席されていた方のお話を聴き、とてもタメになりました。



相談員 (マンション管理士) 渡部 幸雄

パークゴルフ大会

第15回パークゴルフ大会

令和2年9月3日（木）道管連・地区協主催「第15回パークゴルフ大会」が北広島市エルムパーク西の里に道管連支部の会員40名が集まり開催されました。

開会式で、伊藤正秀会長が「コロナウィルス禍の最中、家に閉じこもっていることが多い中、この機会に日ごろの運動不足を解消するよう頑張っていたきたい」と挨拶されました。

この日は、天候に恵まれましたが、時折風が強く参加された方々は、苦労されていたようです。

・表彰

男性の部

優勝	小倉 睦夫	7 位
準優勝	長谷川一男	8 位
3 位	伊藤 正秀	9 位
4 位	南谷 政雄	10 位
5 位	長尾 聖	BB賞
6 位	本川 俊作	BB賞
ホールインワン賞	長谷川 一雄	

女性の部

優勝	国兼 由紀
準優勝	佐藤 ムツ子
3 位	梶田 由美子
4 位	林 清子
5 位	川邊 とみ子
	伊藤 正秀



マンション関連の法律一部改正

(概要)



マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）

「令和2年6月16日成立、6月24日公布」

背景として、築40年超のマンションが多くなることから、今後、老朽化や管理組合の担い手が不足する高経年マンションの急増が見込まれます。また、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み、維持修繕等が困難なマンションの再生に向け、取組の強化が緊急の課題です。

※マンション管理適正化法（略）の改正

* 国による基本方針の策定・・・

マンション管理適正化の推進を図るため国は基本方針を策定

* 地方公共団体はマンション管理適正化を推進

以下の措置を講じる。

① マンション管理適正化推進計画制度

国の基本方針に基づき施策事項等を定める計画を作成

(任意・・・マンション多数の都市では、作成されるものと推察)

管理適正化推進計画の内容

- ・マンションの管理状況の実態把握方法等
- ・マンションの管理適正化の推進施策等

② 管理計画認定制度

上記計画を作成した地方公共団体は、適切な管理計画を有するマンションを認定。

認定の際に確認する事項

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況等

③ 管理適正化のための（管理運営が不適切マンションに対する）指導・助言等の制度等の創設

管理適正化のために必要に応じ管理組合に対して、指導・助言等を行う。

管理運営が不適切なマンションの例は以下の通り。

- ・管理組合の実態がない。
- ・管理規約が存在しない。
- ・管理者等が定められていない。
- ・総会が開催されていない。等

※マンションの建替え円滑化法（略）の改正

老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）のさらなる円滑化の一体的な対応が必要です。

この建替円滑化法は、平成26年に改正され、そこで、耐震性不足と認定されたマンションの敷地売却制度が創設されましたが、今回、さらに以下が改正されました。

（敷地売却制度の概要は、連合会だより第118号参照。）

（1）除却の必要性に係る認定対象の拡充

当初の要除却認定マンションとは、耐震性が不足していることが認定されたマンションであり、その認定は、管理組合の申請に基づき特定行政庁が行い、耐震性不足のマンションのみ対象であったが、今回、以下が追加されました。

- ① 耐震性のあるマンションでも外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等も合意要件（民法上）である全員の合意が緩和され、5分の4以上の合意によりマンション敷地売却が可能となりました。また、建替時の容積率特例の対象となりました。
- ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等も建替時の容積率特例の対象となりました。

（2）団地における敷地分割制度の創設

要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の5分の4以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設した。

団地型マンションにおける敷地分割の決議要件は、全員の合意（民法）が必要でしたが棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存続しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、5分の4以上の合意により敷地分割が可能となりました。

築40年超のマンションが10年後には現在の約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込みです。

老朽化を抑制するため適正な維持管理が必要になり、今回の改正は、行政の役割の強化を通じた適正管理の推進と老朽化が進み維持修繕が困難になったマンションの再生の円滑化を踏まえたものです。

本改正法の施行は、ちょっと先ではありますが、維持管理には、修繕資金計画・確保も重要になり、今から準備する必要があると思います。

特に、詳細は明らかではありませんが、管理計画の認定制度について、この認定を受けられるか、また、受けられないかでのどのような評価になるのか気になるところです。

この認定の確認事項に「管理組合運営状況」がありますので、現状の運営状況を見直し、認定を受けられるようにしておく必要があると思います。

そのためには、管理の主体である管理組合は、管理規約の遵守や見直しによる組合運営、今後の維持管理方法（長期利用・建替え・敷地売却）について、区分所有者の意識統一の構築、また、区分所有者は、管理意識を高め、全体でより主体的に取り組み、自身の資産維持を図る必要があると思います。

参考 国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000039.html

相談員 馬場

課題解決

役員になってみませんか！



住み心地の良いマンションのために、「管理の問題は管理会社の仕事」というスタンスではなく、住民たちが問題を自分事として捉える姿勢が住み心地の良さにつながっていきます。

マンション管理の要である「住民一人一人の『自分たちの住まいをよりよいものにしていこう』という気持ち」を持つためには、まず住んでいるマンションの状況を知ることが必要で、そのためには、役員になって、みるというスタンスも考えてみてはどうでしょうか。

そして、自分の財産は自分で維持管理するということも・・・

マンションという財産の管理は誰がする？

分譲マンションを購入し、居住するということは、手に入った財産を使いながらその価値を維持していくことが大変大切なことです。分譲マンションの部分（居室）は当然所有権を有し、区分所有者となります。

当然、使い方は基本的には区分所有者（居住者）の自由であり、維持管理は区分所有者（居住者）が行うことは基本ですが専有部分の使い方及び維持管理については、それぞれのマンションで一定の決まりがあります。

分譲マンションには、専有部分の他に、共用部分（マンションの出入口エントランスホール・階段・廊下・エレベーター・外壁・外窓・屋上等）があります。この共有部分も、区分所有者は一定の割合（専有部分の持ち分の持ち分割合）によって他の区分所有者と共に所有権を有することになります。

当然、この共有部分は、共有している区分所有者全員がその使い方及び維持管理を行うことになっています。分譲マンションに複数の区分所有者がいたら、「管理組合」が自動的に結成され、組合員とならなければならないので、共用部分の使い方及び維持管理を行うために、自分たちのマンションに関する法律（民法の特別法）で規定されています。

一戸建てではなく、マンションを購入した人のなかには、「マンションは維持管理がラクだから」という理由を挙げる人もいますが、共用部分も自己の財産でもあるのです。マンションの管理は「管理費を払っているのだから、すべて管理会社や一部の組合役員に任せておけばよい」というわけにはいきません。将来、否応なしに発生する譲渡・相続・売却等の際、譲渡価格の低下・相続放棄・売却先(買手)がない等は、

マンションの価値（マンションが適正に管理されていないこと）が大きく影響します。古くなって「管理不全マンション」（今後、増加が見込まれる適正な維持管理（修繕工事管理組合運営）が行われていないマンション）と言われるとますます価値が低下します。そのため、「管理不全マンション」対策として、今年度の6月に「マンション管理適正化法」が改正され、北海道・札幌市などの地方公共団体が実情の把握と適正な管理に関わることになりました。

自分の財産価値を維持すること、つまり、財産の管理は他人任せではなく自分に関わるのは当然です。

自分の財産を管理するために

マンションの専有部分（居室）の維持管理は区分所有者で行うことができますが、共用部分の維持管理は区分所有者全員で行うことになりませんが、各区分所有者が持ち分割合に応じて、個々に維持管理することはできるでしょうか。それは不可能です。

そのためにマンションには管理組合が必要になるのです。管理組合の役目はマンション全体の維持管理（ソフト面とハード面の双方）を各区分所有者の合意に基づいて行うことです。

合意を形成するために全区分所有者が出席する定期総会や臨時総会があり、各区分所有者の意見を基にマンションの維持管理の方法が決められることになります。

主なものとしては、

1. 維持管理のためにどのようなことを行うか（計画、どのような修繕工事を行うか等）とその結果について、
2. 維持管理のためにどれ位、費用が必要か（会計収支予算及び決算）
管理費・修繕積立金等及び使用料の額
3. 維持管理のために規約及び使用細則等の作成、変更又は廃止
4. 維持管理のための長期修繕計画の作成又は変更
5. 役員を選任
6. 組合管理部分に関する管理会社との管理委託契約の締結
7. その他管理組合の業務に関する重要事項

総会で決まった内容がマンションの価値に大きく影響することは勿論です。

総会で決まったことは誰が実際に行うのでしょうか。マンションの維持管理を行う執行機関として区分所有者から選出された役員（最近では区分所有者以外からも選出することもあります）による「理事会」があり、総会で決まったことについて理事会で

話し合いながら進めて行くこととなります。役員の役目は、マンションという区分所有者全員の共有財産をどのように維持管理していくかを実行することです。専門的なところは（会計業務・建物設備の保守点検・清掃・大規模修繕工事等の計画など）を管理会社に委ねて、マンションという財産の資産価値（物的価値以外の住みやすい・安全・安心であることも要素となります）を大きく左右するのが理事会、つまり役員です。

役員（理事・監事）になったらどんなことをする？

役員は理事会に参加し、それぞれの役職に沿って活動することとなります。

「管理組合役員って、なんだか面倒くさそう……」と思う人もいるかもしれませんが、自己の財産であるマンションの管理（財産の保持）に携わるのです。役員は立候補や推薦のほか、輪番制などで選出されるのが一般的、好まざるに関わらず、長く住めば一定周期で役員をする機会が巡ってきます。マンションの担当官庁の国土交通省がマンション管理の指針に基づいて公表している「マンション標準管理規約」に記載される役員の主な役割は下記のとおりです。

理事長	管理組合を代表し、業務を統括
副理事長	理事長の補佐や理事長不在時の代行
会計担当理事	管理費等の収納、保管、運用支出などの会計業務
監事	組合の業務の執行や財産状況を監査し、結果を総会に報告 不正があると認められるときは臨時総会を招集

月1回程度とはいえ、理事会に出席することが負担に感じるかもしれませんが、最近ではWEBシステムによる参加も可能となっており、また、マンションのために何らかの業務をしなければいけないことも負担に感じるかもしれませんが、役員になると自分の住むマンションの管理費などがどのように使われているのか、ルールやマナー、管理会社の仕事ぶりはどうなのかなどを具体的に知ることができ、自分の資産であるマンションを主体的に改善していくことができます。また、コロナ禍での在宅で仕事をして、マンションでの生活、例えばマンションの管理・環境等について、いろいろと気づいたこともあるかもしれません。

理事会のメンバーとは定期的に顔を合わせることになるので、マンション内に知り合いが増えるというのも、長く居住する上で心強くなります。

相談員（マンション管理士） 福井 利勝

道管連の課題である「高齢者対応」について、中部マンションだより385号に掲載された内容を紹介します。

「2019年、65歳以上の人口は総人口の28.4%を占め、過去最多となりました。

（一社）マンション維持管理機構の専門委員（1級建築士）の小林稔氏が日本福祉大学大学院で修士論文として行ったアンケート調査結果がマンション学会中部支部の研究会で報告された」内容です。

1 調査の目的

分譲マンションで、介護や支援を必要とする高齢者が制約のある中で、管理組合がどのような支援を行っているか調べる。

2 概要の調査

名古屋市内、知久7年以上の分譲マンション管理組合を対象にアンケートを実施、952件配布し、260件の回答を得ました。

3 調査結果

(1) 高齢居住者の世帯の割合

- ① 概ね5割以上 34.5%
- ② 概ね3割以上～5割未満 32.5%

(2) 高齢居住者を支援する取り組み

- ① 高齢者名簿作成 34.0%
- ・取り組んでいる 34.0%
- ・これから取り組みたい 15.3%

高齢者居住者を支援する取り組み (%)

高齢者の名簿	取り組んでいる	34	緊急時の連絡体制整備	取り組んでいる	30.5
	これから取り組みたい	15.3		これから取り組みたい	24.2
	外部の援助があれば取り組みたい	17		外部の援助があれば取り組みたい	18.2
	取組まない	33.6		取組まない	27.1
サロン・親睦会	取り組んでいる	17.7	高齢者の見守り	取り組んでいる	15.6
	これから取り組みたい	11.3		これから取り組みたい	21.1
	外部の援助があれば取り組みたい	22.5		外部の援助があれば取り組みたい	34.6
	取組まない	48.5		取組まない	28.7
日常生活支援	取り組んでいる	11.8	鍵の預かり	取り組んでいる	8.3
	これから取り組みたい	11.8		これから取り組みたい	6.6
	外部の援助があれば取り組みたい	23.6		外部の援助があれば取り組みたい	11.2
	取組まない	52.7		取組まない	74
高齢者化について学ぶ	取り組んでいる	3.7	高齢化対策対策委員会設置	取り組んでいる	2.8
	これから取り組みたい	17.2		これから取り組みたい	13.8
	外部の援助があれば取り組みたい	34		外部の援助があれば取り組みたい	22.5
	取組まない	45.1		取組まない	61
			認知症居住者への支援	取り組んでいる	2.3
				これから取り組みたい	13.8
				外部の援助があれば取り組みたい	31.3
				取組まない	52.5

(3) 管理組合が高齢化対策の取り組みを行う上で問題になると思われること

① 管理組合としてかかわる限界がある	② 役員等に知識や経験がない
・ 思う 63.7	・ 思う 55.1
・ やや思う 28.3	・ やや思う 29.6
③ 相談する専門家がない	
・ 思う 43.7	・ やや思う 35.3

4 高齢居住者を支援する取り組みのなかで生じている問題

- (1) 高齢居住者名簿については、個人情報・合意・管理運用の問題があり、個人情報の取り扱いについて、区分所有者の合意を得るためには、適正な管理運用の方法を示すことが必要だと考えます。
- (2) サロン・親睦会については、集会室の存在が重要で、集会室を持たないマンションが、地域と連携して人が集まる場を確保することにより、交流に関わる取り組みが進む可能性があります。
- (3) 高齢居住者の見守りについては、管理組合で取り組むことができる見守りには限界があることから、外部からの支援が必要です。

以上、「中部マンション管理組合」からの報告です。当連合協会においても居住者の高齢化対応は課題の一つです。今後、情報を随時提供していきます。

道管連行政委員会の報告

課題 高齢者 施設・設備

1 居住者の高齢化・一人住まい、認知症対策

マンション10階に住む一人暮らし83歳の区分所有者から深夜「ベランダに人がいる」との電話があり、翌日訪問すると、“ゴミ屋敷”の中で暮らしていた。

すぐ包括支援センターに連絡し、病院とグループホームを紹介してもらった。

アルツハイマーの診断書と、市役所から「介護度1」の認定をもらい2カ月後にグループホームに入居した。

その間、第一の対策として、自筆遺言書を書いてもらい特定の法定相続人に相続するようにした。第二の対策として、通常は500万円取引されるマンションの部屋を、ゴミ処理32万円を含め、屋敷のまま130万円で売却できた。

何の対策もとらなければ、移転登記するのに、11人と多くの兄弟（既に他界した兄弟もおり、甥姪に法定相続人が広がっている）から、印鑑証明付きの相続放棄書を添付しなければならなかった。このような面倒から解放され、負の遺産を処理できてホッとした。

※自らのマンションで、一人住まいの男性が、大谷地から江別まで歩いていたところを警察に保護された。引き取り手がおらず、マンション理事長が身元保証人となった。

300世帯のマンションだが民生委員がいない（なり手がおらず選出されていない）ので包括支援センターに来てもらった。

今後どうするか。管理費の滞納もある。被後見人制度も考えたがお金の関係で無理だった。まず病院に入れてもらった。部屋は弁護士に入ってもらって売ることになった。部屋はゴミがあふれ臭いがし、ウジがわいている。

奥さんとは離婚、子どもが二人いるが、一切関係ないと言う。早めに何とか売ればと思っている。

※自分のマンションでは、110戸のうち、独居老人9人について、モニター付きインターホンで毎日一度連絡を入れている。連絡が取れなくなれば、あらかじめ登録してある緊急連絡先に連絡し、合鍵で中に入って確認してもらっている。

※築30年だが、元教師のレビー小体型認知症の87歳の一人暮らしの入居者がいた。高齡のお姉さんに連絡して来てもらった。

※全く身寄りのいない人の場合は、警備会社にカギを預けている。費用は組合が月1万円支払っている。5年に1回住民名簿の更新を凶っている。

2. エレベーターについて

※エレベーターは減価償却17年となっているが、国交省では30年で取替となっている。2012年問題というのがあった。当時三菱エレベーターはじめ各社が部品供給を25年で打ち切るとして、エレベーターの取替を勧めていた。古いエレベーターはリレー方式で汎用性があった。1980年から基盤方式となり汎用性がなくなった。保守契約にはフルメンテナンスとPOG (Parts・Oil・Grease) 方式がある。

※自分のマンションは築14年だが、地震・停電の検知装置を築12年目で17万円で付けた。

※自分のマンションは30年目でエレベーターを取り替えた。最寄りの階で停止する装置のことが引き金となった。30年以内に取り替えたマンションはあまり聞かない。保守契約は年間にすると、メーカー系で19万円、独立系で17万円7基あるので、2万円×7基=14万円の差額が出る。独立系でリニューアルとメンテナンスをお願いすると経費節減になる。

※自分のところは5年前に取り替えた。メーカーとは別の独立系が保守している。取り替るとメーカー500万円、独立系270万円の見積書。メーカーはメンテナンスがないと儲からない。メンテナンスが利益になる。独立系の部品はインドネシアで作っている。そもそもメーカーでも基盤を在庫してほしい。

※独立系では、故障した色々な部品を直した後に、取替はやったほうがいいと言っている。他で直したのもメンテナンスすると言っている。カゴは取り替えていない。LEDと検知装置を付けた。

※自分のマンションはエレベーターを40年使い続けている。部品とはどの部品のことを言っているのか確認する必要がある。本当にそうなのか十分に確認する必要はある。

管理組合
あれこれ



困っています

カモメ・カラス対策について

当マンションでは、十数年前から屋上塔屋に止まり続けるカモメに頭を悩ましてきました。マンションは海岸から近いため、周辺を飛び廻っているカモメが、産卵時期になると高い場所に巣を組もうとする習性が確認できました。そのため、早朝から塔屋に止まり鳴き声がうるさく、また、フン害にも困りました。

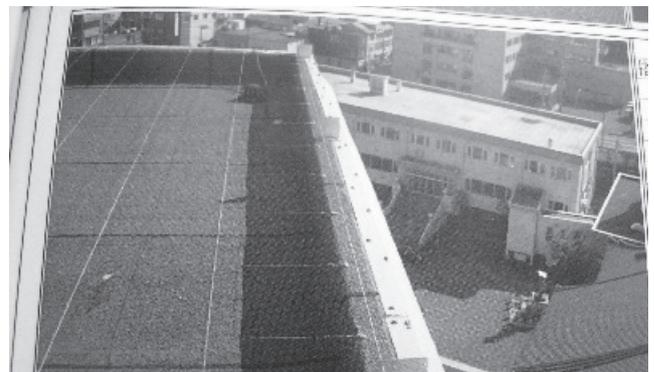
その対策として、塔屋にテグス張りをして巣を組めないようにしました。ところが、一冬過ぎると雪の重さでテグスが伸びてしまい、雪解け後の風雨に晒されて、役立たずとなっていました。

この状況がある業者さんに相談したところ、テグスではどうしても伸びてしまうので、ステンレス製のワイヤーを張ることと、四方にも止まれないように策を施すことを提案され、この度施工しました。

最近ではカモメに取って代わってカラスが縄張りとして止まっていたのですが、この対策の後、カラスも止まれなくなったようで静かになったのと、フン害もなくなり一安心しているところです。

皆さんのマンションではカラスやカモメなどの影響はありませんか。

小樽支部 ロジェ若松管理組合



管理組合
あれこれ

●●●大規模修繕積立金はどのくらい？●●●

マンションの建物の劣化が進む中、各マンションでは、大規模修繕工事により建物の維持に努めています。

一方、修繕積立金の値上げは避けて通れないのが実情です。

現在、札幌市内の「修繕積立金」の例を紹介します。

※ 札幌市内の例（比較的低額の例）

1㎡ 60円～80円（月額 5000円～8000円）

Q 何故、低額なのでしょう？

A 駐車場収入により、修繕積立金を補填しております。

- ・駐車場の有効活用の取り組み
- ・貸出を1世帯1台⇒1世帯2台に拡大
- ・空いてる場所を外部に貸し出し

山鼻サントウンとコロナ禍

山鼻サントウンは藻岩山の500mばかり東、旧北海道教育大学跡地に30年前に建てられた8棟466戸からなる団地型マンションです。敷地が広いので、まるで公園の中にあると感じられる緑豊かな環境が自慢です。とはいえ、建設時から入居されている方が大半なので、購入時点で30-50歳だった壮年層の所有者は現在では60-80歳になり、高齢化がかなり進んでいます。また、若いうちに1戸建てで生活されていた方々が、退職後に当マンションに移住する例も多く、それによる高齢化も無視できません。

居住者の高齢化は、一般にマンションの管理運営に幾つかの問題を生みます。まず、管理組合役員の担い手が減少すること、次に部屋の所有関係が複雑になりがちなこと、介護が必要な方が増える一方で、居住者間でそれをフォローすることが難しいことなどです。高齢者ほど重篤化しやすいといわれる今回のコロナ禍は、問題をさらに深刻化させるものでしょう。

しかし、一般に管理組合としてこの流行病に対してできることは、かなり限られています。組合の役割は、規約にマンションの敷地、躯体の共有部分の保守管理（修繕）と日常の管理業務と明記されており、居住者の福利厚生については、その役目は期待されておられません。本道管連の機関誌でも、コロナ禍に対する対策が度々記事となっておりますが、あくまでも対策の広報の一助となればという趣旨にとどまり、むしろ町内会と自治体の対策のバックアップ的な立場に留まらざるを得ません。

当団地においても状況は同じで、組合総会や理事会等の開催において3密を避ける対策をとっていますが、それ以外の感染防止対策は、居住者がそれぞれで自治体や自治会（町内会）からの指示に従う、というスタンスをとっています。ただし、団地全体を管掌している管理組合は、緊急時には越権的に対応すべき責務もあると考えます。例えば団地内での感染が確認された場合には、個人情報保護のために公表を控えるのか、それとも団地全体に広報を行い注意を喚起すべきかという問題です。札幌市の場合は、基本的に個人の希望にそって非公表という事例が多いようですが、未感染のマンション居住者の側からすれば、それは自己防衛の機会を制限することでもあり、とんでもないことでしょう。このような事態はいつ起きても不思議ではありません。管理組合はどう対処すべきか、感染情報の迅速な把握とともに、理事会にとって悩ましい問題です。

山鼻サントウン管理組合 理事長 齋藤 裕

エッセイ

地上（電柱）か、地中か 電線の敷設場所

ロジェ若松管理組合
理事長 竹内 孝夫

街の景色の一部になっている電柱。実はこういった風景は日本ならで、他の先進国では電線を地中に埋め、地上に仮設しない方法が主流となっています。

日本でも、地中化するなどで道路から電柱をなくす「無電柱化」を目指す動き動きはあります。だが、最も無電柱化率が高い東京都でも、無電柱化されて、無電柱化されている道路はわずか5%弱です。（2017年度末国土交通省調査）電柱及び電線は、戦後の迅速な復興のため、日本各地で張りめぐらされてきました。その結果、現代の日本では林立する電柱が歩行者や車いす利用者の通行を妨げ、安全・円滑な交通の確保を困難にし、良好な都市景観を損ねることになっています。また、近年の地震や台風といった災害時には、電柱倒壊による道路の通行止めにより、避難や救急活動に支障が生じ、大きな問題となりました。

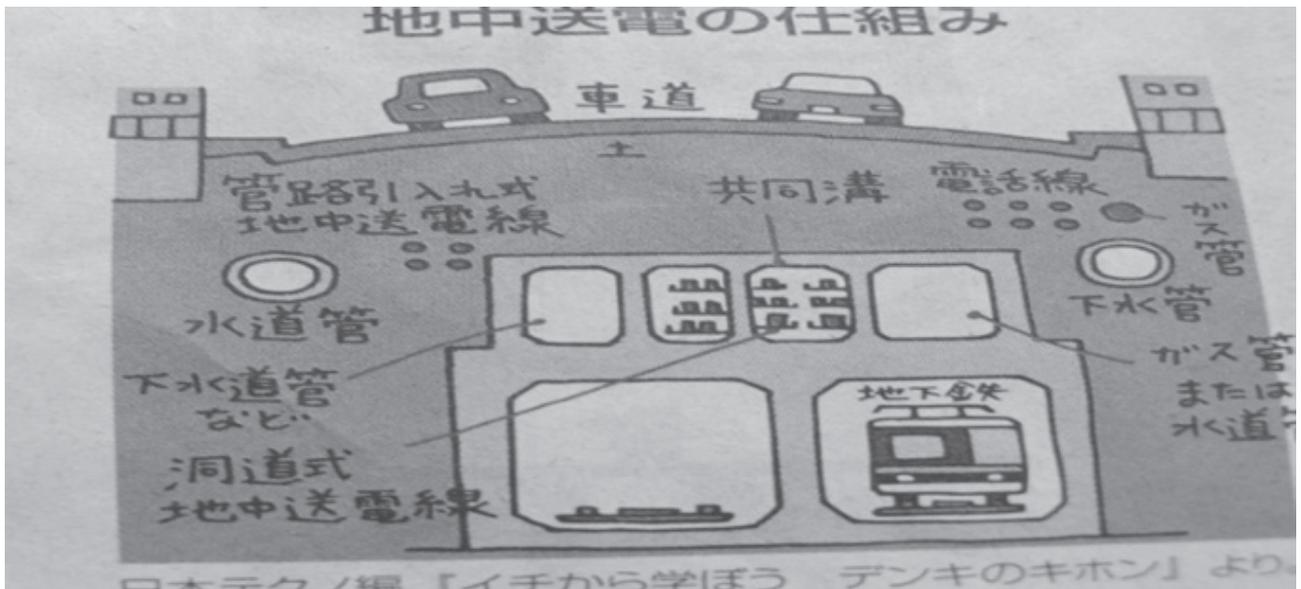
このような二次災害を防ぐため、無電柱化による防災機能の強化が求められています。

それでも、いまだに無電柱化が実現しない最も大きな理由はコスト面にあります。地中化の場合、地上電柱の3～10倍、1キロ当たり1億～5億円ほどの費用が必要です。また、地中に電線を埋めるには、様々な関係者（道路管理者である行政、電柱を利用する電力会社や通信会社、ケーブルテレビ会社など）の同意が必要になり、道路の通行規制や既存埋設物（上下水道やガス）などの問題から、工事期間も長くなりがちになります。

さらに、電柱倒壊などの二次災害を防ぐ目的で地中化した場合でも、災害時に被害がゼロになるわけではありません。地中化した電線に断線が発生した場合、復旧するには路面を掘り返して作業を行う必要があり、この場合は

むしろ復旧に時間がかかります。また、地盤の液状化が起こりやすい場所では、電柱が地上にあることで被害が抑えられるケースもあります。

一口に「無電柱化」といっても、地中化にはさまざまな問題があります。特に災害対策と考えた場合には場合に応じて、可否を検討する必要があります。



日本ハウズイング(株)北海道事業部【未着】

ロードヒーティングにかかる燃料費でお困りではありませんか？

ROCOS（ロコス）なら燃料費を**最大40%～50%節約**出来ます。

ロードヒーティング遠隔操作システム「ROCOS」（ロコス）では、専門のオペレータが路面を映像で見ながらこまめにボイラーを遠隔で入切。ボイラーの適切な運転管理でランニングコストを大幅に削減します。導入に大きく不安な方は、仮契約での試運転も行っております。詳しくは下記ご連絡先まで。



株式会社サンケーコーポレーション

☎011-206-8336

<https://www.sanke.co.jp/>

札幌市中央区北5条西10丁目13番地



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

これまでの多くの工事实績を生かし 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

マンション大規模修繕なら、 カシワバラにお任せください



Kashiwabara Corporation

株カシワバラ・コーポレーション
お問い合わせ

☎ 0120-48-4116

札幌事務所

〒001-0010

札幌市北区北10条西4丁目1-19
楠本第10ビル1F

お役立ち情報配信中！
マンションと暮らす。
Better Life with Apartment



建物トラブル

24時間サポート



株式会社 高 組

■本社 〒078-8213 旭川市 3 条通 19 丁目右 10 号
TEL(0166)32-3501・FAX(0166)33-9669
ホームページ <http://www.takagumi.co.jp>
Eメールアドレス youkoso@takagumi.co.jp

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/>

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

保証料不要

担保不要

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

— 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



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



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>

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



訃 報

当連合協会副会長 伊沢昌太郎氏
かねてより、病氣療養中でありましたが10月4日未明 享年
76歳にて急逝されました
伊沢様には本会副会長 事業委員長として業務にご尽力賜り
ましたこと心から感謝申し上げますとともに謹んで故人のご
冥福をお祈りいたします。

原稿 募集

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、どなたでも寄稿できます、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、写真も歓迎。)

住所・氏名(匿名を希望の場合はその旨を)、お住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

無料 相談

マンション管理士無料派遣制度の活用を!

管理組合の要望により、マンション管理士、1級建築士がマンション建物修繕・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。

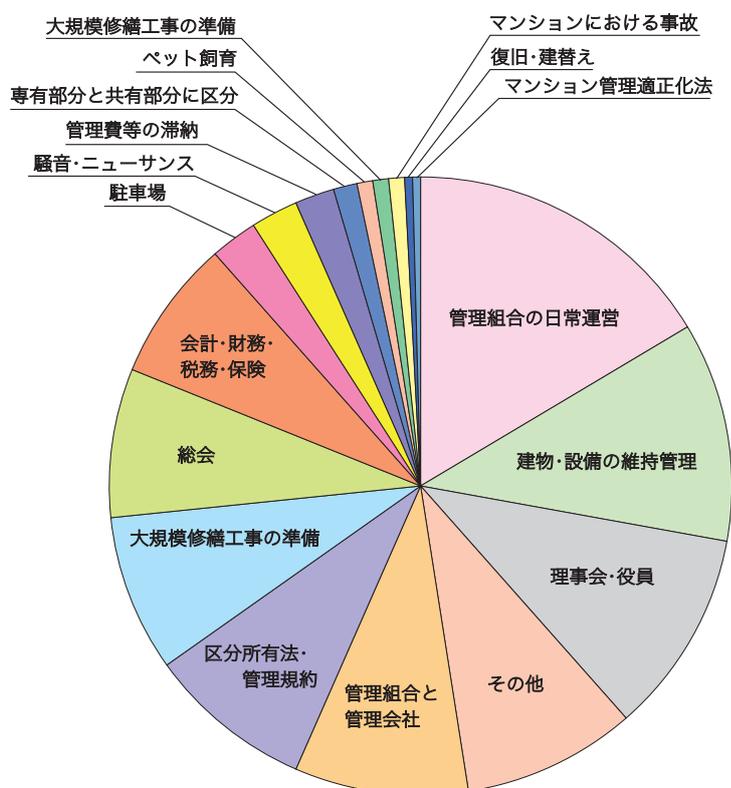
正会員は、年間3回までは無料、以降は有料となります。
非会員の派遣相談を受け付けますが、全て有料となります。

電話 011-232-2381、FAX 011-232-3721

相談件数一覧(令和2年7月～令和2年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3名による一般相談と、一級建築士6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2年7月から9月までの3か月の実績は244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。「管理組合の日常運営」についての相談が40件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」28件「理事会・役員」26件と続き、以下「その他」22件の順になっております。



相談件数一覧 270件

管理組合の日常運営	40
建物・設備の維持管理	28
理事会・役員	26
その他	22
管理組合と管理会社	22
区分所有法・管理規約	21
大規模修繕工事の準備	20
総会	19
会計・財務・税務・保険	18
駐車場	6
騒音・ニューサンス	6
管理費等の滞納	5
専有部分と共有部分に区分	3
ペット飼育	2
大規模修繕工事の実施	2
マンションにおける事故	2
復旧・建替え	1
マンション管理適正化法	1

◆ 編集後記 ◆



ウイズコロナの中、「GO-TOトラベル」がスタートしました。「新型コロナ」のワクチンや治療薬の情報も聞かれます。しかし、薬は万能薬ではありません。

何時の時代も、日頃から病気に対する備えは大切です。

私たちは「新型コロナ」の以前の生活に戻ることは難しいかもしれません。しかし、これまでの経験を生かし、住みよい生活環境を創り挙げていきましょう。

マンション連合会だより(第120号)
 発行責任者 会長 平川 登美雄
 編集責任者 副会長 高島 茂樹

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