

# 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

**ワクチン接種が  
進む中**

## 令和 3 年度 定期総会の開催

令和 3 年 5 月 31 日、北海道マンション管理組合連合会の定期総会をホテルポールスター札幌で開催しました。新型コロナウイルスの感染が拡大する中、定款に基づき開催を判断しました。

総会出席者 12 名、委任状 87 名、書面議決権行使 97 名の合計 196 名で過半数を満たし、総会は成立しました。

総会に提案されました。議案はご質問・ご意見を頂く中、承認されました。

また、6 月に入りワクチン接種が始まり感染者が減少しております。

油断することなく、一層の感染防止に努めて参りたいと存じます。



(概要は 2 P ~ 3 P に掲載)

### 【も く じ】

- 令和 3 年度 定期総会…………… 1 P
- 管理組合の課題取り組み…………… 3 P
  - ・高齢者対応 (管理組合と町内会)
  - ・コミュニティ活動
  - ・施設設備の経年化対応
- 相談員…………… 10 P
  - ・役員成り手不足解消
  - ・組合員の役割
  - ・アスベストへの対応
- 管理組合紹介…………… 17 P
  - 旭川支部・小樽支部
- 令和 3 年度役員…………… 19 P
- 賛助会員の紹介…………… 21 P
- 相談件数一覧・編集後記…………… 24 P



公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会  
会長 平川 登美雄

### 開会の挨拶

新型コロナの感染者が日に日に拡大し、2度目の「緊急事態宣言」となる中、三役会議で議論して参りましたが、結局「法」に従い総会を開催することとなりました。

ご出席の皆様には、感謝申し上げます。

昨年度は、感染防止策を重視し事業計画も十分できない中、「クラスター」を注視し、できる範囲内で活動を実施し、それなりの成果を上げることができました。

令和3年度の目標は、新型コロナ禍の状況を見ながら、ワクチン接種効果を期待し、北海道マンション管理組合連合会の本来の活動が出来ることを願いつつ、目標に向かって精進して参ります。

会員皆様の一層のご指導、ご鞭撻をお願い申し上げます。

本日は、総会議案書を一読されて来られましたことを前提に、定期総会での審議等を進めて参りますので、短時間で終了できますようご協力をお願いします。

最後に、会員皆様方のご健勝ご多幸を祈念し、ご挨拶といたします。

### 総会の概要

議長に今江副会長が選出され、審議が行われました。

**議案 第1号議案** 令和2年度の事業報告及び収支決算

町田専務理事の説明後、質疑応答に入りました。

Q 新型コロナの関係で、事業は軒並み中止になった。しかし、51.9万円の赤字になっている。

A 広報誌の印刷費の増額、会場費の値上がり、また、北海道のセミナー委託費がなくなったことから、関連支出も含め赤字になった。

その他、質問・意見がなく、議案が承認された。

**報告事項 第1号報告** 令和3年度の事業報告

**第2号報告** 令和3年度収支予算

**報告事項 第1号報告** 高島副会長が令和3年度の事業報告を説明

**報告事項 第2号報告** 町田専務理事が令和3年度収支予算を説明

その後、質疑応答に入りました。

Q 給料手当から役員見合い分を役員報酬に移行することだが、役員

報酬は常勤役員が対象と定款で決まっている。本件は3月理事会の専決事項であるが、十分審議がなされたのか監事に伺いたい。

A 理事会でいろいろ意見が出たが、理事会で決定されたことです。

Q 私どものマンションでは、総会の前に議案の内容を広報に掛け、十分周知を図っている。翻って本報告事項は、こう決まったという結果だけが知らされる。いかがでしょうか。

A 参考意見として受けたまわります。

その他、質問・意見がなく、報告事項は承認された。

## 管理組合と 町内会

## 町内会活動とマンションとの接点を探る試み

私たちの地域の連合町内会に「マンション部」があります。平成29年(2017年)に勉強会の例会をスタートさせてから、コロナ禍で長期間開催も思うにまかせなかったものの13回を数えます。

### 町内会に「マンション部」？

町内会組織といえば、衛生部に防火防犯部、交通部、福祉部、女性部が通り相場なだけに札幌市内90の連合町内会のなかで異色の存在です。

なぜ、マンション部を作ったのか。一言でいえば、マンションが急増する地域では従来の町内会活動が難しくなったからです。

例えば衛生部なら、ごみステーションの整備や環境美化活動をしてきましたが、今はマンション管理組合の業務の一つです。防火防犯部のパトロールで歳末警戒を叫んでもマンション内には届かず、地域を盛り上げるはずの夏祭りは逆に「うるさい」と感じる住民が増えています。

私どもの「鉄西(てっせい)連合町内会」はJR札幌駅と線路の北側に広がり、北海道大学のキャンパスに接しています。かつての一軒家は次々とマンションやオフィスビルへと変貌し、いまや鉄西地区の世帯数の98%がマンション居住者で占められるまでになりました。

### 「居住者対応に困っている」vs「マンション内に入りづらい」

13町内会あった連合町内会でしたが、この3年で三つが消えました。マンション部が立ち上がったのはこの直前。大型マンションの管理組合で町内会をつくり連合町内会に加入するケースが2件相次いだこともきっかけでした。

「高齢者の見守り活動をすすめようにもマンション内に入りづらい」といっ

た悩みは民生児童委員からだけでなく、町内会の福祉推進委員からもよく聞かされるようになりました。

一方、マンション管理組合の役員からは「認知症の居住者への対応に困っている」、「軽い修繕をやってくれる業者が見つからない」、「輪番制で新しく理事長にさせられたが何から手を着けたらいいか」といった悩みが聞かれるようになりました。

そこで、「両者の悩みを解決したい。その接点を探ろう」と、当時の道管連役員が連町役員に働きかけ誕生したのです。

以下、毎回の例会テーマをご紹介します。

- 第1回「民泊・居住者の営業行為・長期滞納者への対応で情報交換」
- 第2回「大規模修繕の事例と小修繕業者の紹介」
- 第3回「火災保険で水漏れ事故の補償はどこまでできる？」
- 第4回「給水管の赤錆防止で配管の更生は可能」
- 第5回「大規模停電その時どうした 高齢者の見守りは」
- 第6階「災害時の電源確保や給水方式の変更、補助金の活用は」
- 第7回「管理組合総会を振り返って 悩みと処方箋は」
- 第8回「誤解されているコミュニティー条項 認知症住民への対応」
- 第9回「管理規約・規則の見直しと改正案づくり」
- 第10回「災害、滞納に備え居住者名簿の照会と民生委員の協力」
- 第11回「マンションでのコロナ対策は管理組合の仕事？」
- 第12回「火災保険の大幅値上げにどう対応するか」
- 第13回「道管連からの情報と資料提供 コロナ対策のその後」



## 道管連の賛助会員を講師に 女性の参加が増え活気

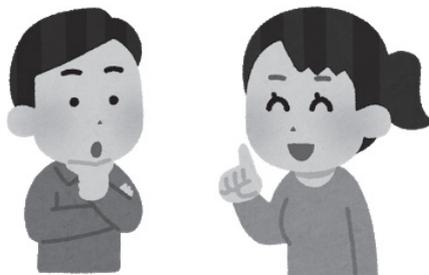
連合町内会からは年間2万円の助成金をいただき、主に会議室の使用料やお茶代、講師交通費に当てますが、道管連の相談員無料派遣制度を利用したり、賛助会員に講師をお願いすることもあり、予算を使い切ることはありません。

この4年間の部の大きな変化は、例会出席者が6名程度から2倍余りに増え、また、町内会役員だけで占められていたのが、ほぼ全員が理事会役員か町内会役員を兼ねた方に切り替わったことです。

出席者に設備や管理組合運営に経験豊富な方がいて情報交換に奥行を与えています。うれしいことに皆無だった女性の常連が現在4名に増え、真剣さが伝わってきます。

北区鉄西連合町内会マンション部長

8・3スクエア団地管理組合理事長 石田 悦郎



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



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



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

〒065-0024

札幌市東区北24条東1丁目3-40  
ノースライト24 1階

# 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](mailto: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



高齢者  
対応

## 年間を通して、コミュニティ活動

昨年来、新型コロナ感染が猛威を振るい未だ収束が見えません。

今年6月に入り、ワクチン接種が進み、感染者が減少していますが、まだ予断は許しません。

この1年、私どものコミュニティでは、多くの活動が休止となりました。町内会では、「サマーフェスティバル」「ビンゴ大会」等の行事や各サークル活動は中止となりました。

※この間、管理組合や町内会は新型コロナ感染防止に取り組んでいます。

コロナ禍の中で、活動を続けている「体操パーク・シティ6・30会」（体操の会）の活動を紹介します。

「体操の会」は、平成28年に会則を設けスタートしました。

会の目的は「会員の健康増進と快適な生活」を目指し、会員は体調に合わせて参加し、1年間通して活動しています。

会の活動は、管理組合（施設の利用）や町内会（助成費）の支援をいただき、楽しく活動を続けています。

※会員は、高齢の方、若い方・子どもも参加

昨年、新型コロナウイルスの感染が広がってきましたが、「高齢の方の健康をどう維持するか」話し合いをしながら、健康の維持に取り組みました。特に、外出自粛による閉じこもり、適度な運動について日々話し合いを重ね、「自分の身体は自分で守る」など、適切な情報を共有してきました。

（会員はもちろんコミュニティからのコロナ感染者はありません）

○朝の体操・・・健康維持のため「密」を避けて実施

○情報交換の場・・・二か月に1回交流会を開催

### ○朝のラジオ体操時の様子

朝のラジオ体操の前後で参加者が意見交換をしています。

- ・「新聞やテレビ」のニュースについて意見交換
- ・ワクチン接種の予約の方法等
- ・ワクチン接種を受ける病院等の情報
- ・ワクチンを受けた結果等
- ・日々の生活について等



朝の体操

## ○交流会での様子

交流会における感想

- ・ 会員の方（医療従事者）より、新型コロナウイルス感染の状況について説明を聞き意見交換を行いました。
- ・ 参加者から、様々な質問があり、不安の解消につながっています。
- ・ 行く場所もなく、体操で皆さんに会えてホッとします。
- ・ 体操に来るのが楽しみです。（多数）
- ・ 体操の会が唯一、皆に会えてるのが楽しみです。（多数）
- ・ ラジオ体操を行う時間とコミュニケーションをとる時間がちょうどよい。
- ・ 朝のラジオ体操で元気をもらっています。
- ・ リラックスして話ができ、ストレスの解消につながっています。
- ・ 生活のリズムを整え、唯一の運動になっています。

この1年半、新型コロナウイルスに振り回され、心身共に疲労が重なっていることが話を通して伝わってきます。

特に、高齢の方や一人住まいの方は「拠り所」を失っている状況です。

行政には、多くの声が寄せられていることだろうと推測します。

役所は、「役に立つ所」と昔から言われてきました。今こそ、国民の負託に応える時だと思えます。

北海道や札幌市は、新型コロナ対策に追われ、大変苦勞されておりますが、道民、市民の為に力を発揮する機会だと思えます。

そして、私たちも一緒にこの困難な事態に立ち向かい、一日も早く以前の生活に近づけることを願っています。



交流会

## お知らせ

### 町内会・自治会へのお誘い

パーク・シティ大谷地団地管理組合

副理事長（体操の会会長） 高島 茂樹

あなたも一緒に参加しませんか？

# 町内会 自治会

安全・安心そして  
快適なまちを目指して  
活動しています。

孤立  
防止

単身高齢者などが  
孤立しないように、  
地域の交流に努めています。

雪

札幌市とともに  
一部の道路の排雪に  
協力しています。

家族のつぎに  
身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会 検索

QRコード

美しいまち、安心なまち、  
思いやりあふれるまちの  
それを支えるあんな活動も、  
こんな活動も、じつは  
町内会・自治会が行っています。

## 当管理組合の状況

下記の目的に照らし、自主管理をしています。

- ・管理費用が抑えられる。
- ・居住者の管理・運営の意識が高まる。
- ・管理組合での意見交換が多くなり、コミュニケーションがとりやすい等  
上記のことより、**管理費のコスト削減が図られ、20年間修繕積立金の値上げをせず、2回目の大規模修繕工事を実施できました。**

本稿では、2021年9月に工事完了予定の第2回大規模修繕工事の取り組みを報告します。

第1回大規模修繕工事では、バルコニー面と玄関面の両側に足場を組み工事を実施した結果、暑さと風通しの悪さで不評でした。

組合員の高齢化が進み、工事中の環境対策は最大の関心事となっております。理事会で検討した結果、第2回大規模修繕工事は、「玄関側は組み立て式足場」、「バルコニー側はゴンドラ式足場」とし、併せて両側で同時に作業が重ならないように、暑さ・風通し等を考慮した環境に優しい工事を行っております。

### 1 マンションの構成

一期棟 1992年竣工 築29年（5階建）

二期棟 1994年竣工 築27年（5階建、一部3階建）

戸数 167戸 エレベーター 16機

### 2 管理組合

自主管理（常勤事務員1名、清掃員2名）

### 3 大規模修繕工事実施

第1回 2004年実施

第2回 2021年実施

### 4 第2回大規模修繕工事の流れ

2018年10月 建物簡易診断実施

2019年6月 大規模修繕委員会の設置

委員会構成・・・理事2名、組合員3名

アドバイザー 1級建築士（組合員）

設計監理方式採用

※修繕委員会 2019年6月～2021年6月まで、26回開催

2019年9月 設計コンサルタントを内定し業務委託契約を結ぶ

2019年10月 建物調査実施前アンケート

建物調査診断 現地調査 調査報告のまとめ

2020年8月～10月

見積参加業者の公募 一次書類審査 見積依頼（6社）

二次審査 見積内容精査（6社）

三次審査 2社に絞り込みヒヤリング実施 施工業者の内定

2020年12月 臨時総会で施工業者・工事費・工期承認

2021年1月～2月 外壁塗装色アンケート調査（2回実施）⇒色決定

2021年3月 工事説明会の開催

2021年4月1日 工事着工

※毎月、修繕委員が工事関係者と現場視察

## 終わりに

居住者の高齢化が進み、役員を辞退する人が増え、成り手が少なくなり、輪番制もうまく機能せず、同じメンバーが継続的に役員を務めるようになり始めています。快適なマンションライフの維持・向上に向けて、次の世代にスムーズに移行できるように努めています。

小樽市サーム朝里が丘管理組合 理事長 村山 敬子

## 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。



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.hoshitose.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/>

## 管理組合の役員には誰がなる!?

マンションという財産管理のための役員については、以前、この便りの120号でお伝えしました。その一部を抜粋しますと役員は理事会に参加し、それぞれの役職に沿って活動を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ないが、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で、好むと好まざるにかかわらず、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としては、

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、結果を総会に報告し、不正があると認められるときは臨時総会を招集

役員になると月1回程度とはいえ、理事会に出席することを負担に感じるかもしれませんが、最近はWEBシステムによる参加も可能となってきています。

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。

コロナ禍のために在宅で仕事をして、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。

### 成り手がいない!!

いま、多くのマンションでこの役員の成り手が少なく管理組合運営に支障をきたすマンションが増えてきています。なぜでしょうか。

「仕事が忙しくて理事会や総会に出席できない」、「高齢のため思うように動けない」、「病気になってしまって理事会や総会の参加が難しい」といった理由で、役員を辞退される方が多くなってきています。また、「管理組合運営に対する居住者の無関心さの増大」も言われています。

マンションの管理規約では、管理組合の役員になるには資格要件というものがあります。役員になれるのは区分所有者に限定されており、家族とか親族はなれませんし、そのマンションに住んでいることが必要となっています。

## 資格要件の緩和を!!

この規定がある限り、区分所有者以外の配偶者や同居の1親等の両親、子は役員になれないのです。別居している場合もなれません。

そのため、この規定がある管理規約を改正すれば、役員の資格要件が緩和されてきますので役員の成り手の幅が広がります。

例えば、現に居住しない組合員、組合員と同居の家族、組合員の配偶者と直系親族も役員になれるよう管理規約を改正すればよいのです。

また、役員には代理人が認められていないのが普通ですが、役員会等に代理人の出席、職務の代行ができるような規約改正も行えば、多くの居住者等が管理組合運営に参加できると考えます。

そして、役員候補者の選任方法は推薦制+輪番制の併用制を採用することも有効と思われます。

また、役員報酬の採用も必要でしょう。基本的には不平等感の緩和だったり、成り手不足のなかで役員に就任することへの謝礼というレベルの金額設定で報酬を出すことを考えてはどうでしょうか。

相談員 福井 利勝

確かな技術と誠意で、地域に貢献する。  
特定建設業



# 富山建設株式会社

取締役会長 畠山五郎      代表取締役社長 畠山好司

本社 旭川市9条通12丁目

〒070-0039      TEL (0166) 22 - 2261      FAX (0166) 24 - 2057

札幌支店 札幌市白石区北郷9条7丁目10番25号

〒003-0839      TEL (011) 598 - 1725      FAX (011) 598 - 1726

# 組合員の役割

マンション管理に関して、「組合員の無関心」についての相談があります。関心を持つことを強要できず難しい課題ですが、組合員にも応分の責任を果たす役割があります。

区分所有法に「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成する」とあり、法律上、区分所有権を有する者は、この団体＝管理組合の構成員になり、逃れることができません。

一般的な管理規約には「区分所有者（以下、組合員）は、マンションの価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。」と規定されており、組合員は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

## ○ 役割を果たさなかった例

### 平成28年10月東京高裁判決

会計担当理事による多額の組合資金の着服に管理組合が善管注意義務違反を理由に理事長及び理事に損害賠償を請求した事案。

判決は、被害額の9割を過失相殺し、残る1割にあたる400万円超を理事長らの善管注意義務違反を肯定して、損害賠償金額として、認定しました。

上記過失相殺について、このマンションの状況として、総会を開催してきたにもかかわらず、役員以外の出席者がほとんどなく、大多数の組合員は、管理組合運営を役員に丸投げしていた状態であり、組合員が管理運営への関心が高くなく、役員に任せるままであったことも、着服行為の原因の一つとして、損害を理事長らにだけ負担させることはできないと判断されたことによります。

これは役員になった以上、問題が発生した場合、損害賠償義務を負うことにはなりますが、役員だけの問題ではなく、組合員の管理に関して、関心の有無に関係なく、組合員にも責任があり、上記、裁判では、組合員の無関心の代償がこの約9割ということになりました。

上記事案と直接関係はありませんが、区分所有法第29条に、「区分所有者の責任等」との規定があり、管理者（＝理事会）のその職務の範囲内において、第三者との間にした行為につきその責めに任ずべき組合員の割合は、共用部分の持分割合との規定もあります。

## ○ 組合員の役割として、知っておくべき事項（一般的な管理規約から）

- ・ 建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し組合員の共同の

利益に反する行為をしてはならないこと（区分所有法第6条）。

- ・管理組合の構成員であることを自覚すること
- ・管理規約を理解すること
- ・管理規約や総会決議を誠実に遵守すること  
(同居する者にも遵守させること)
- ・専有部分の範囲を理解して、専ら住宅として使用すること  
(規約に別段の定めがある場合を除く)
- ・専有部分の修繕等は、原則、組合員の責任と負担であること
- ・共有である敷地及び共用部分等は、それぞれの通常の用法によって使用すること  
(例えば、廊下は廊下として使用し、自転車置場としては使用できません。)
- ・規約の規定により共用部分（窓、窓ガラス、玄関扉等）の専用使用权を認められている場合、通常の使用に関する修繕等は組合員の責任と負担であること
- ・管理のための管理費、修繕積立金、各種使用料等決められた管理経費を納入すること
- ・管理のための管理費、修繕積立金の使途について、把握すること  
(総会で承認された予算案による経費支出を決算書で確認すること)  
(一般的に修繕積立金の支出は総会決議が必要なこと)
- ・共用部分の管理は、原則、総会決議が必要であること

上記は、一般的な規約等から抜粋しましたが、日常的にこれに関心を持ってということではありません。しかし、築40年超のマンションが今後急増することが見込まれ、管理に関する法律も改正され、管理計画認定制度が始まる予定でもあり、組合員の「管理に関する関心」の有無に関係なく、今後、自分のマンションの維持管理の方向性を検討することが必要になり、組合員の役割が重要にならざるを得ないと思います。

日頃は、多くの組合で配付されている理事会議事録や広報を無視することなく、また、総会においては、議案内容を一度は目を通して、総会への参加、参加できなければ自身の意思表示として、議決権行使書にて賛否の判断を行って欲しいと思います。

このためには、理事会も組合員の意見が反映されるよう、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。総会においても、事前に必要な資料を整備する等、組合員が適切な意思決定・判断が行われるよう配慮する必要があります。

自分のマンションは、自分で守るしかなく、組合員全体で管理への意識・関心を高めることが必要と思います。

相談員 馬場 将史



# アスベスト予防規則等の改正

## 1 建築物の解体工事、リフォーム・修繕などの改修工事 に対し石綿対策の規制が強化されます

これまで、建材等に広く使用されてきた石綿（アスベスト）は、繊維が極めて細かく、肺に大量に取り込まれると、肺がんや中皮腫などの原因となります。発症までの潜伏期間は10年から数十年ともいわれ、発症すると1年から2年程度で亡くなる方が多いことから、「静かな時限爆弾」と呼ばれ、現在は輸入、製造、使用などが禁止されています。

建築物のリフォーム・修繕などの改修工事の際に適切な対策がとられない場合、工事に従事する人が石綿を吸い込んだり、大気中に石綿が飛散するおそれがあります。石綿による健康障害を防ぐため、適切な石綿対策の実施が必要となります。石綿に関する法令には、厚生労働省管轄の「石綿障害予防規則」と環境省管轄の「大気汚染防止法」があります。

## 2 工事開始前の石綿の有無の調査について

- ・ 工事対象となる全ての部材について、石綿が含まれているかを事前に設計図書などの文書と目視で調査し、調査結果の記録を3年間保存すること（施行：令和3年4月～）
- ・ 石綿が含まれる保温材などの除去等の工事は14日前までに労働基準監督署に届け出ること（施行：令和3年4月～）
- ・ 一定規模以上の建築物等について石綿含有建材の有無に関わらず、元請け業者等が事前調査結果等を、労働基準監督署へ電子システムで届け出ること並びに都道府県知事等に報告すること（施行：令和4年4月～）
- ・ 建築物の事前調査は、要件を満たす者（特定建築物石綿含有建材調査者等）に行わせること（施行：令和5年10月～）

## 3 事前調査結果等の届け出が必要な工事について

- ・ 解体工事部分の床面積の合計が80㎡以上の建築物の解体工事
- ・ 請負金額が100万円以上である建築物又は特定の工作物の改修工事

## 4 発注者（管理組合）として、施工業者への配慮について

- (1) 建築物・工作物・改修工事の前に施工業者へ実施が義務づけられている石綿の有無の調査（事前調査）の結果、石綿が使用されていることが明らかになった場合は、石綿除去等の工事に必要な費用等を含めた以下

の発注条件について、施工業者が法令を遵守して工事ができるよう配慮すること

- ・ 工事の費用（契約金額）
- ・ 工期
  - ・ 作業の方法

注）石綿除去工事を行う場合は、通常より費用と工期がかかります

(2) 工事を発注する建築物等の事前調査が適切に行われるよう、石綿の有無についての情報がある場合は、その情報を施工業者に提供するなどの配慮をすること

(3) 石綿除去等の工事を行う場合に、施工業者に義務づけられる作業の実施状況についての写真等による記録が適切に行われるよう、写真の撮影を許可する等の配慮をすること

今般法令が改正され、今まで以上に石綿対策が強化されました。工事開始前に管理会社、設計事務所、工事会社等に改正内容の詳細を確認すると共に、厚生労働省及び環境省のホームページからの情報を確認することが必要となります。

間口技術相談員

## “真の顧客満足を育む”プロ集団です!

- ・ マンション設備改修施工実績 153棟・10,622戸
- ・ 快適な住環境を提供いたします!!

 誠意と技術でお応えする  
空気調和・給排水衛生設備工事・設計施工

# 央幸設備工業株式会社

〒003-0811 札幌市白石区菊水上町1条4丁目1番地21  
電話:(011)814-9701 FAX(011)814-9706  
<http://www.oukou.co.jp> [info@oukou.co.jp](mailto:info@oukou.co.jp)

期待価値を超えていく  
Innovating every day  
マンション改修工事・防水工事はお任せください

**IDF** 株式会社 **アイ・ディー・エフ**

代表取締役 池田 和広

北海道旭川市東鷹栖4線10号3-12  
TEL.0166-57-1831

旭川 IDF

検索



旭川美術館施行写真



**主力事業**  
超速硬化ウレタンスプレー防水工事  
塗装工事、塗床工事、マンション等建物、施設の改修工事

エルム駅前歯科クリスタル施行写真



**新規事業**  
光触媒酸化チタンナノソーンコート  
光触媒の力を活用した抗菌・抗ウイルスコーティング施工開始

# マンション活動の近況について

小樽のロジェ若松という65戸のマンションです。

当マンションでは、例年3回（6月・9月・12月）の交流会を実施してきました。

しかし、昨年は1月からの新型コロナウイルス感染により、全て中止となり親睦を図る機会を失いました。今年に入ってから異種株ウイルスが拡がり始めたため、これまでの行事も中止となっています。

修繕計画としては、2年に一度行っている各戸の排水管清掃を6月2日から4日まで実施しました。コロナウイルス感染が懸念されましたが、業者さんのしっかりした感染予防対策により実行することができました。65戸の内1戸は長期留守のため実施できませんでしたが、64戸実施できてよかったと思っています。清掃の大切さを充分説明し、理解していただき毎回概ね全戸実施しています。

又、当マンションは住宅用駐車場と水泳プール来場者用駐車場がありますが、6月21日から24日まで地元業者により住宅用駐車場の整備工事を行いました。駐車場整備も資産価値を保つためには大事な事業と思っています。

住宅用駐車場は空きがなく32台の車両が入っています。この32台の車両全てを他へ移動させるための割り振りに苦労しました。幸い隣りに本願寺小樽別院があり、普段から町内会としてもお付き合いがありましたので、32台のうち21台分の駐車場を借用したい旨、相談したところ快い返答をいただきました。

あとは工事に当たり天候の心配です。初日の早朝、天気予報とは裏腹に激しい雨となりましたが、徐々に回復し、予定どおり工事に入ることができました。

最終日のライン引きの日も朝から雨となりましたが、徐々に雨が止んできて午前中にはライン引きも終わり予定どおり工事を完了することができました。

この間、理事、監事7人の皆さんには、マンションに用事で来られる車両とプール来場の車両の交通整理員として、一丸となって活



動していただいたことに感謝しています。

この度の工事を通じ、地域の皆様のご協力の有難さと役員一丸となった力を改めて感じました。

これからは、コロナウイルス感染の一日も早い終息を願い、交流会での皆さんの笑顔を楽しみにしています。

ロジェ若松管理組合

理事長 竹内 孝夫

## 管理組合紹介

# 管理組合の活動について

ロピア8条通り（以下「当組合」）は、築25年、11階建（一部9階）60戸のマンションです。旭川市中心から南東に位置し、国道39号線・旭山動物園に通じる道道140号線が近くを通る交通の便が比較的良く住宅環境に恵まれた場所に立地しております。



マンション全景

当組合は平成22年から「経費の削減」・「入居者間のコミュニティ形成」を目的に、会計業務を除き自主管理に移行し現在に至っております。また、当組合においても他のマンション同様に入居者の高齢化、役員のなり手不足が顕著になっております。

最近、「ホットライン」を設置する単身高齢者が複数おり、設置者の中から専有部の鍵保管について要望が上がり、役員会で協議しました。

「ホットライン」を設置しても通報後意識を喪失した場合、救急隊が到着後、自動ドアを開け部屋に入ることが出来ないのではないかと言うものでした。

令和3年6月25日「ホットライン」設置者（旭川市等）と理事長、消防本部からホットライン担当者が集まり、専有部の鍵の預け方について協議しました。原則として分譲マンションであることから、専有部の鍵の預かりはしないものの、「ホットライン」設置者で希望者については、特例として鍵を預かるというものです。

鍵の保管方法として理事長より以下の案が提案されました。

- ① 理事長が近隣協力者となり部屋カギを預かり救急隊に渡す。
- ② 自動ドアの暗証番号を救急隊に教えるほか、スペアキーボックスをパイプスペースに取り付け、暗証番号を消防本部に知らせ救急隊員が鍵を取り出す。
- ③ 警備会社に鍵を預ける。

以上3点について協議しました。

②案については消防署が難色を示したため取りやめ、③案については経費の関係で断念しました。一刻を争う事態を想定し話し合った結果、①案が残り理事長が近隣協力者となり消防署に連絡先を登録し、希望者から鍵を預かりキーボックスに保管します。有事の際には消防署からの連絡要請により鍵を取り出し、自動ドアを開け、救急隊の到着後鍵を渡す手順とすることに決定し、6月26日から実施しました。

### ○ワクチン集団接種（町内会単位）の取り組み

旭川市では、かかりつけ医がいない方や集団接種会場迄の移動手段のない65歳以上の方を対象に接種会場までバスで送迎する制度で、町内会単位で予約をします。

当組合は単一で町内会を形成し入居者全員が町内会員になっており、「旭川市からの町内会等における新型コロナワクチンの集団接種の希望調査」の依頼により、希望者を募ったところ9名から接種希望があり申し込みました。



マンションガーデン

接種日 1回目：7月15日（木）2回目：8月5日（木）、集合場所はいずれも徒歩5分程のバス停ですが、人数や持ち物の確認を実施する為、一度マンション集会室に集合し、役員の一人在引率者となりバス停に向かう計画を立てております。

### ○マンション解体費用の検討について

今後、子育て世代が安心して居住できる魅力的なマンションとし、加えて入居者の高齢化に伴う役員のみ手不足の対応策として、これからの大規模修繕工事は、単なる劣化部分の改修工事にとどまることなく、30～50年後必然的に来るであろうマンション終末期において、解体する費用を今から積立てておくことが、現在入居しているものの責務として考えております。

今年度開催の管理組合定期総会に提案すべく準備しておりましたが、管理会社のアドバイスもあり、管理規約の改正を含め煩雑な手続きが必要と判明し今年度は提案を見送りました。

来年度は国交省による標準管理規約に準拠しての管理規約の改正及び長期修繕計画の見直しを含め検討しており、これらに絡めマンション解体費用捻出方法を提案すべく検討進めて参ります。

以上が当組合で検討し進めている課題となりますが、今後も道管連のご指導を受けながら課題解決に向け邁進して参ります。

ロピア8条通り管理組合

理事長 佐々木 允

## 令和3年度 役員名簿

理事17名 監事2名

	氏名	マンション名	地区・支部	専門委員
会長	平川登美雄	サーム手稲管理組合法人 理事長	◎西・手稲	行政・事業・広報
副会長	水島 能裕	第三美園マンション管理組合法人 理事長	◎旭川支部	行政委員長
副会長	高島 茂樹	パークシティ大谷地団地管理組合法人 副理事長	白石・厚別	広報委員長
副会長	今江 敏明	ザ・タワー中島公園管理組合 理事長	中央・南	事業委員長
専務理事	町田 信一	ラポール南山鼻住宅管理組合 理事長	◎中央・南	行政・事業・広報
理事	高橋 勲	チサンマンション真駒内管理組合 理事長	〃	広報
〃	村端 靖男	リラハイツ伏見公園管理組合 理事長	〃	事業
〃	斎藤 裕	山鼻サンタウン管理組合 理事長	〃	広報
〃	宮本 勝市	コスモビュー豊平橋管理組合法人 理事	◎豊平・清田	行政
〃	佐藤 紘一	ダイアパレス月寒中央通管理組合 理事長	〃	事業
〃	藤森 隆	パークサイドパシフィックマンション管理組合 理事長	〃	行政
〃	岸 明男	エクセルシオールオーブ北13条管理組合 顧問	◎東・北	行政
〃	石田 悦郎	8・3スクエアディグラフォート札幌管理組合 理事長	〃	広報
〃	山田 寿彦	スカイハイツ麻生団地管理組合 副理事長	〃	広報
〃	中村 初	カルチェ・ド・札幌管理組合法人 理事長	西・手稲	事業
〃	佐々木 允	ロピア8条通り管理組合 理事長	旭川支部	広報
〃	竹内 孝夫	ロジェ若松管理組合 理事長	◎小樽支部	広報
監事	伊藤 正秀	パークヒルズ北広島団地管理組合 理事長	◎白石・厚別	
〃	黒田 稔	ライオンズマンション札幌植物園前管理組合 理事長		(事業)

備考：副会長は各専門委員長を兼務、専務理事は事務局を兼務。

：地区・支部の◎印は当地区連絡協議会会長、当支部の支部長。

# 令和3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><b>【中央・南地区】</b></p> <p>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 今江 敏明 ザ・タワー中島公園管理組合</p>	<p><b>【東・北地区】</b></p> <p>会 長 岸 明男 エクセルシーオールオープ北13条管理組合 事務局長 石田 悦郎 8・3スクエアデューグラフォート札幌管理組合 会計長 山田 寿彦 スカイハイツ麻生団地管理組合</p>
<p><b>【白石・厚別地区】</b></p> <p>会 長 伊藤 正秀 パークヒルズ北広島団地管理組合 副会長 高畠 茂樹 パークシティ大谷地団地管理組合法人 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><b>【豊平・清田地区】</b></p> <p>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通管理組合 幹事長 藤森 隆 パークサイドパシフィックマンション管理組合</p>
<p><b>【西・手稲地区】</b></p> <p>会 長 平川登美雄 サーム手稲管理組合法人 幹事長 中村 初 カルチェ・ド・札幌管理組合法人</p>	<p><b>【旭川支部】</b></p> <p>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 若井 正一 リバーハイツ管理組合法人 事務局長 佐々木 允 ロピア8条通り管理組合</p>
<p><b>【小樽支部】</b></p> <p>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				

## 【事務局】

- ・事務局長 町田 信一
- ・事務局次長 佐藤 悦子
- ・総務 文書取扱管理者 笹森 美穂



**配管の調査・診断はデジタルX線検査(FCR装置)使用で  
豊富な実績の弊社へご用命ください。**

**デジタルX線検査なら断水不要、配管の使用中でも  
検査可能、保温材撤去も不要です。**

(社) 日本溶接協会 非破壊検査 (CIW) 認定会社  
文部科学省 放射線同位元素等使用許可  
**株式会社札幌工業検査**

<本社> 〒003-0872 札幌市白石区米里2条2丁目3番21号  
TEL:011-879-6366 URL:<http://sakoken.co.jp/>  
<営業所> 〒040-0051 函館市弁天町4番7号  
TEL:0138-26-6387



確かな技術で社会の安全を支え、  
安心を提供することを使命と考えています。

外壁調査・診断の目的、建物の規模・条件、タイル・モルタル等の材の種類などから、ご予算に合わせた調査、診断方法をご提案いたします。

※見積料金はいただいております！

外壁調査・診断でお困りの際はお気軽にお問い合わせください。

**I-CON アイコンサルト株式会社**

〒003-0872 札幌市白石区米里2条2丁目3番21号 (TEL) 011-826-3702  
<http://www.icon-sapporo.jp> (FAX) 011-826-3703

管理組合の火災保険契約の

**損害保険会社の各社比較** してみませんか？

補償内容は同じでも、保険料は**各社マチマチ?!**

お見積り無料！  
是非お気軽にご相談下さい！



株式会社**保険ステーション**

マンション管理組合担当 工藤 史一

札幌市中央区北1条西7丁目1-15

TEL.011-596-9837 携帯 090-8895-2822



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 [yukoso@takagumi.co.jp](mailto:yukoso@takagumi.co.jp)

# 暑中お見舞い

# 申し上げます

令和三年 盛夏



エムエムエス  
マンシヨンマネージメントサービス株式会社  
国土交通大臣(4)第0116006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 011-331-1588  
FAX 011-331-1638

かみはらこ

## 上原子塗装工業株式会社

社代表取締役 長

## 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



支社長

## 近間 均

株式会社 **全日警** 札幌支社  
〒060-0807 札幌市北区北7条西1-2-6  
NCO札幌10階  
TEL:011-716-0815 FAX:011-716-0818  
E-mail:hitoshi\_chikama@zennikkei.co.jp



## 株式会社 クリーンクロックス

国土交通省大臣許可(特-29)第24584号  
一級建築士事務所

代表取締役

## 黒川 清

KIYOSHI KUROKAWA  
090-3777-0647

**Hi-Stile Repair System.**

札幌本社 〒001-0923 札幌市北区新川3条14丁目9-20  
Tel(011)762-5647 Fax(011)763-8958 E-mail:sapporo@clean-kurox.com  
東京支店 〒173-0011 東京都板橋区双葉町39-9三和ビル1F  
仙台支店 〒989-3129 宮城県仙台市青葉区錦ヶ丘6丁目20-12





## 「札幌市内で キャッシュカード詐欺盗が連続発生！」

(7/5)

7月3日及び7月4日、札幌市内で、警察官であると偽ってお宅を訪問した男に、キャッシュカードを盗まれるキャッシュカード詐欺盗が連続で発生しました。

この手口は、

- 1 警察官をかたる者から電話があり、「口座が不正に作られている」、「犯人があなた名義のキャッシュカードを持っていた」、「不正にお金が引き出されている」などと言われ、「確認のため警察官を行かせる」などと言われる。
- 2 その後お宅を訪問したニセ警察官に、キャッシュカードを封筒に入れるように指示をされ、封筒に入れると、「封筒に割印が必要」と言われ、印鑑を取りに行くよう指示される。
- 3 印鑑を取りに行くためその場を離れている隙に、犯人に別の封筒（見た目が同一のもの）とすり替えられる。
- 4 その場に戻ると、偽物の封筒に割印をさせられ、その封筒を、「しばらくの間、開封せずに保管するように」と指示される。
- 5 犯人が立ち去った後、封筒を開封してみると、別のカードなどが入っていて、だまされたことに気付く。

気付いた時には、口座から多額の現金が引き出されてしまっている。

これまで多くの方が被害に遭っており、決して人ごとではありません。ご自身（ご家族）が被害に遭わないよう、自分のこと（家族のこと）などと捉えて、ご家族やご友人の間で、お互いに注意喚起をお願いします。

### 詐欺犯から

警察官をかたる人から⇒電話で、「キャッシュカードを確認する」

⇒「電話番号教えて」と言われたら

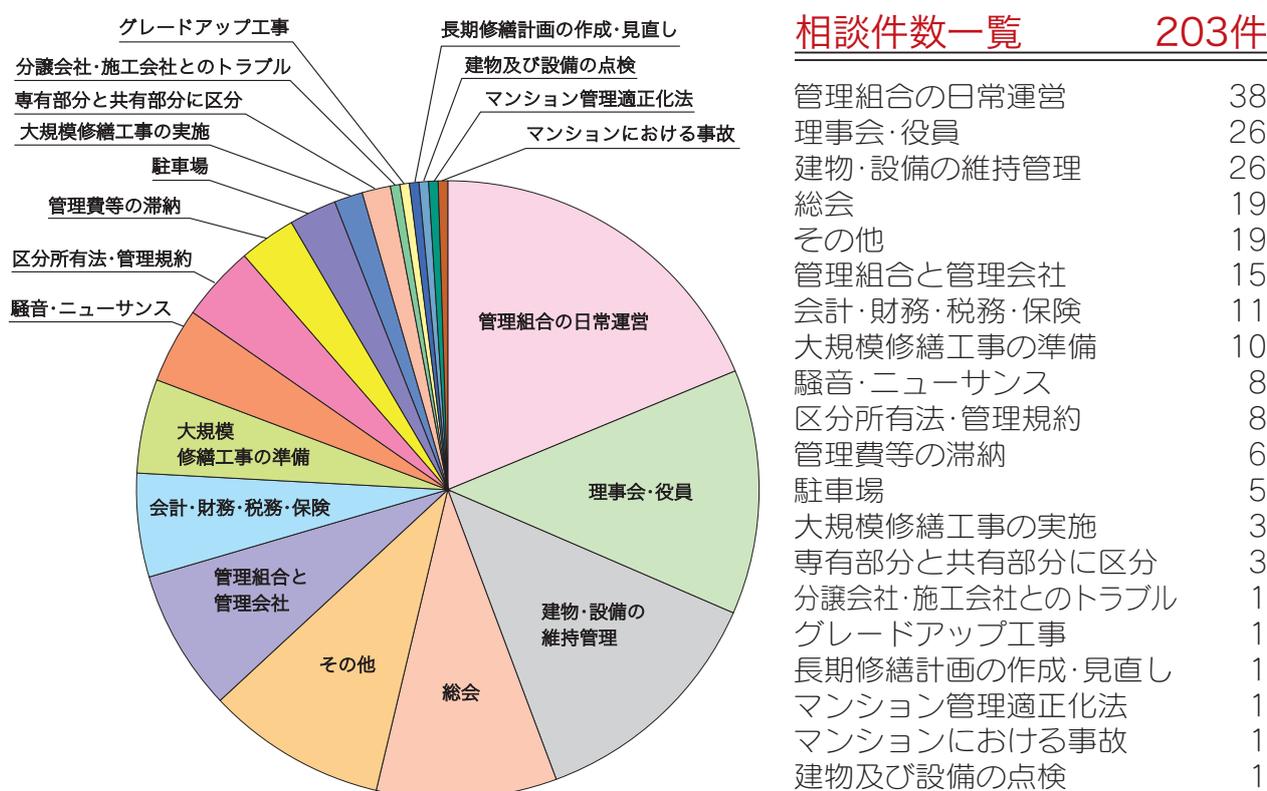
**すぐに電話を切って110番**

どんな理由があっても他人に、「キャッシュカードは渡さない」、「暗証番号は渡さない」

## 相談件数一覧(令和3年4月～令和3年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3年4月～令和3年6月の3か月の実績は203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38件とトップを占め、「理事会・役員」「建物・設備の維持管理」26件と続き、以下「総会」19件の順になっております。



### ◆ 編集後記 ◆

新型コロナウイルスウィルスのワクチン接種が進み、感染者が大幅に減少してきました。この1年半に渡る新型コロナにウイルスに左右される生活から解放されたいと全国民が願っています。

このような中、東京五輪パラ・オリンピックが開催され、日本の力を世界に発信し、国民に勇気と希望を与えてほしいと願っております。

私たちも、一日も早く以前の生活に戻れるよう、新型コロナに立ち向かっていかなければならないと思います。

広報委員長 高島 茂樹

マンション連合会だより(第123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