

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



8・3スクエア ティーグラフォート札幌ステーションタワー大規模修繕工事(1回目) 2022年2月着工12月完成

所在地：札幌市北区北8条西3丁目32
構 造：鉄筋コンクリート造 地上40階地下
1階 屋上ヘリポート 住戸：336
事業所：6
竣 工：平成19年3月 (築16年目)
施工：建装工業(株)
設計監理：大和ライフネクスト(株)

1～2階：クリニックと商業施設、3階：保育園、4～40階：住戸。南面に札幌駅、東面に合同庁舎、西面にエルプラザが隣接し、交通の便の良い立地にある。超高層のため東面+南面半分を第1工区としてガイドレール式ゴンドラ足場を設置。終了後、西面+南面半分の第2工区へゴンドラ足場を付け替えました。

立体駐車場を抱き込む北面の外壁は、高層部分が出っ張る構造となっているためゴンドラの吊り元が確保できない点を考慮し、リフトクライマー足場を採用しました。バルコニーは、廊下突き当りから出入りが可能なので隔て板をすべて外し、西と東に工区分けして、外部とは別工程にて施工を進めました。

留意した1点目は、ビル風が起りやすく作業がしばしば中断しが

ち。このため作業を変更しながら対応しました。2点目は、3階保育園の園児のお昼寝が2時間設定されているため、付近での音出し作業ではこれに配慮して施工を進めたことです。又、お散歩コースとなる外構部では仮設物への不安を軽くするために、ガードフェンスの表面に動物の目隠しシートを貼りました。

(建装工業 現場監督 三澤 徹)

【も く じ】

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| ○ 大規模修繕工事 タワーマンションで… 1 | ○ 断熱リフォーム支援補助金制度……………13 |
| ○ 道管連アンケート(上)結果と分析… 2～3 | ○ 「うちのマンション」……………14 |
| ○ 管理認定制度 Q & A…………… 4～5 | ○ 「新聞拾い読み」……………15 |
| ○ 国と札幌市の認定基準17項目一覧…… 6 | ○ 管理講習会のご案内……………16 |
| ○ 組合員名簿と居住者名簿…………… 7～8 | ○ 賛助会員広告12社……………17～19 |
| ○ 「見守りとマンション」…………… 9～10 | ○ 相談件数一覧……………20 |
| ○ 大規模修繕の補助金制度……………11～12 | |

2022年度 道管連マンションアンケート 回答と分析（上）

北海道マンション管理組合連合会加入の344管理組合に、マンションの設備と運営についてファックスでの回答をお願いしたところ、2022年6月現在、101組合（29.4%）から回答をいただきました。結果をもとに以下の通り分析を加えました。

1. 新築年月

※ 1棟は1管理組合

1965年以前 = 1棟、	1966～1970年 = 0棟、	1971～1975年 = 16棟、
1976～1980年 = 16棟、	1981～1985年 = 15棟、	1986～1990年 = 20棟、
1991～1995年 = 17棟、	1996～2000年 = 4棟、	2001～2005年 = 6棟、
2006～2010年 = 3棟、	2011以降 = 2棟	合計100棟

特徴は、築57年以上のマンションは1棟だけ、築47年以上のマンションが16%、築47年未満から築27年以上の20年間に建設された一定程度の年数を経過したマンションが68%と3分の2以上を占めたことである。

回答した中では、築27年未満と比較的新しいマンションは15%と少なかった。1970年（昭和45年）代からのマンションブームで建てられたマンションが連合会加入組合には多く、いわゆる「失われた30年」に建てられたマンションが少ないことを示している。

＊札幌市2020年マンション調査・・・1994年がピークで219棟9896戸だったが、1995年から減り始め2020年は14棟818戸とピーク時の数%に

2. 最高階数と戸数

5階以下 = 21棟	6階～8階 = 29棟	9階～11階 = 29棟
12階～15階 = 20棟	16階～19階 = 0棟	20階以上 = 2棟
合計101棟		

5階以下のいわゆる壁式構造と思われるマンションが21%を占め、6階～15階のラーメン（枠組み）構造のマンションが77%を占めている。超高層マンション（20階以上）は2%となっている。16階～19階建てのマンションがゼロだったが、水道設備や消防設備の費用がかさむなどが理由ではないかと推測される。

30戸まで = 14棟	31戸～50戸 = 30棟	51戸～70戸 = 16棟
71戸～100戸 = 17棟	101戸～200戸 = 13棟	201戸以上 = 9棟
合計99棟		

31戸～50戸が30%、51戸～100戸が33%、30戸までの小さなマンションと101戸以上の大世帯のマンションが36%に、三分された。

6階～15階建てで31戸～100戸までのマンションが多くを占めており、これが標準的な規模のマンションといえる。

3. 大規模修繕工事の周期及び金額（設計監理と外壁、屋上・ベランダ防水、屋内塗装含む）

周期は、平均で1回目は築14.7年目、2回目は27.9年目、3回目は38.6年目、4回目は43年目。工事金額は、平均で大規模修繕1回目が1戸当たり91.5万円、2回目が103.7万円、3回目が84.5万円、4回目が132万円だった。

分譲時に販売会社が作成した長期修繕計画では、1回目の大規模修繕は12年目に行なうことになっていたが、実際には15年目に行なわれている。2021年9月の国交省の長期修繕計画ガイドラインの見直しでは、「12年」が「12年から15年」と見直され幅をもたせている。

2回目は、アンケートでは平均28年目だが、ガイドラインでは今後は30年目も目安となってくる。

工事金額は、実施時期が30年以上前の工事がある点や、規模や修繕内容を捨象して平均したことを考慮しなければならないが、用途の金額としては有用と思われる。

最近では、業界紙に大規模修繕工事の施工会社を募集しても応募が少ない傾向にあるとの話もある。

仮設工事費と消費税を加えると戸当たり162万円が標準的に

国交省の「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」（2017年5月～7月実施）を参考としている管理組合が多く、工事金額は1戸当たり100万円が目安になっている。しかし、この金額は直接工事費のみで、共通仮設費、法定福利費などの諸経費、消費税は含んでいなかった。

一方、2021年7月～10月実施の国交省調査では、1戸当たり直接工事金額110万円／戸（4年前より10万円増）となり、さらに、今回は仮設工事費を調査し、工事費の22～25%となっていると2022年6月に発表した。仮設工事費を加えると147万円となり、さらに消費税10%を加えると162万円が標準的になるとしている。

4. 大規模修繕の方式（過去の修繕毎に方式が異なれば複数回答）

設計監理方式	52件
責任施工方式（工事会社へ直接見積依頼を行ない管理組合が決める）	46件
工事会社特命方式（最初から特定の建設会社へ依頼）	9件
管理会社委託方式	7件
その他	2件

複数回答なので、同じマンションでも大規模修繕の1回目と2回目で方式が異なるなどの回答があったが、設計監理と責任施工が拮抗している。

「その他」では、いわゆる総合評価（プロポーザル）方式など官庁で主流の発注の仕方もごく少数ながらあった。自主管理が多い会員組合のアンケートなので、管理会社委託方式が比較的少ないが、全体ではもっと多い可能性がある。

行政委員会 水島 能裕 問合せ先080-1979-1147



管理計画 **認定** 制度

Q&Aで考える

札幌市「マンション管理計画認定」ってどんな制度？

マンション管理適正化法の改正により、令和4年（2022）4月から管理計画認定制度の運用がスタートしました。認定基準は17あり（暫定）、国土交通省はこのほか、地方公共団体に独自基準の追加を認めています。

これを受けて札幌市は「管理適正化推進計画検討委員会」を4年8月に設置。年明けにパブリックコメントを実施して推進計画を策定し、申請手数料・登録料を議会に諮ったうえで5年度半ばまでに運用開始の見通しです。

法改正の狙い

- ① 適切な管理が行われていない、いわゆる管理不全型マンションの底上げです。こうしたマンションでは、居住者や近隣住民の身体への危険、財産保護の点からも早期に対策を講じる必要があります。→管理適正化推進計画の作成
- ② 一方、より適切な管理を目指すマンションにあっては、管理組合は自らの管理計画を札幌市など地方公共団体（自治体）に提出し、一定の基準を満たすと判断されれば『認定』を受けることができます。→認定制度の導入
- ③ 地方自治体の役割。→必要に応じた助言・指導

認定の効果

国土交通省は、『認定』の副次的効果として、マンション区分所有者の意識が高く保たれ、管理水準を維持向上するなら市場において高く評価される、といます。

インセンティブ（刺激、動機づけ）として、住宅金融支援機構による「フラット35（長期固定型住宅ローン）」と「マンション共用部分リフォーム融資」のいずれにおいても金利引き下げの措置が講じられます。国交省は税制改正要望に來年度から2年間時限で固定資産税の3分の1減額を盛り込むものの、実現は未定です。

Q マンションも高齢化？

分譲マンションは、札幌市内で昭和40年（1965年）代から供給され始め、令和2年（2020）の札幌市の管理実態調査では3,813棟、184,255戸を数えるまでになりました。

そのうち築40年以上のマンションは全体の約13%でしたが、10年後の令和12年（2030）には築40年以上が約30%と、3棟に1棟が高経年マンションになります。

つまり、耐震化基準が厳しくなった昭和56年（1981）以前のマンションが全体の1割を占めるわけで、当然、区分所有者の高齢化も進み、管理組合役員の成り手不足も重なって適切な維

持管理が難しくなります。

Q 管理不全の実態は？

老朽化したマンションとその周辺で外壁タイルの剥落など住環境が悪化し、深刻な問題が起きかねません。管理規約が適切に改正されていない、あるいは修繕積立金を徴収していないとか大規模修繕工事を長らく未実施だった組合もあり、その割合も全国平均よりやや高い傾向であることも明らかになりました。

調査の回収率が全国調査と同程度とはいえ、41.5%と低く、未回収の中に「管理不全」をうかがわせる実態が隠れている可能性があります。

現在、市内ではマンション管理士会が築40年以上の587棟に訪問調査を続けていますが、調査は難航しています。

Q 対策を打ち出せますか？

こうした“管理不全マンション”の底上げのため札幌市がどのような実効性ある推進計画を打ち出せるかがポイントです。

国の計画では、地方公共団体は必要に応じて助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは是正勧告をする、との考えです。個々の管理組合の管理運営に対し、行政の介入もあり得ることは大変重要な制度だとも言えます。

このため当事者である管理組合・区分所有者はもちろん、地方公共団体や関係するマンション管理士会、管理業協会・分譲業者がそれぞれの役割をどう分担していくかが推進計画のカギとなります。

地方公共団体は財政措置を講じて相談員の派遣事業や電話相談の充実などの対応を求められます。その場合、当北海道マンション管理組合連合会が主要な担い手となります。

Q 認定申請の手続きは？

法改正によりマンションの管理認定は地方公共団体が行います。地方公共団体に直接申請することもできますが、申請前に管理組合は『事前確認』を受けることでよりスムーズな認定取得が期待できます。

事前確認の申請には主に以下の3つの方法がありますが、詳細は改めてお知らせします。

- ① 公益財団法人マンション管理センターへ申請
- ② 一般社団法人日本マンション管理士会連合会のマンション管理適正化診断サービスへ申請
- ③ 一般社団法人マンション管理業協会独自の管理適正評価制度の利用による申請

Q 手続きの違いは？

上記の①と②は多くの地方自治体が勧めている方法で、②では管理会社所属の管理士を含む管理士に依頼する方法もあります。

③の「マンション管理業協会」は大手を中心

とした管理会社の団体で、国の認可基準の17項目を含む30項目の独自の「評価制度」を作っています。登録に加えて地方公共団体への「認定申請」も一緒に依頼する場合は、管理情報を登録しデータの蓄積・更新・サイト公開等を行うことも条件となります。

地方公共団体の認定制度は5年間有効ですが、協会の評価制度は毎年更新となります。

いずれの方法を採用しても登録料、申請手数料等が必要ですが、令和4年度は無料の場合もあるなど金額を含めてまちまちです。

Q 認定合格は難しい？

認定を取得するためには、国が示した認定基準17項目と、地方公共団体が追加設定した独自基準をクリアした管理計画でなければなりません（次頁に認定基準一覧）。

その中のハードルの一つが「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」があり、道内の平均額が1㎡当たり約160円で国の想定額約170円を下回っていること。また、組合員名簿・居住者名簿の完備も求められます（7頁参照）

独自基準として札幌市も他都市と同様に「災害等に備えた防災への取り組み」を追加することを検討するなどハードルは高くなります。

全国の認定第1号は築48年

しかし、今年6月、全国初の認定を取得した東京都板橋区の「高島平ハイツ」は築48年で9階建て95戸。区の独自基準が11も加わるが、区は「管理組合が自ら情報をつかみ対応された。基準は高いハードルでない」と見えています。

Q 他都市の取り組みは？

国交省が9月20日に公表した管理適正化推進計画の策定動向アンケート調査によると、町村を除き、6月現在で策定予定を含む地方自治体は282。

このうち推進計画策定済みは14都府県・36市・1東京特別区（板橋区・高島平ハイツ）の51自治体となっています。

一方、道内は札幌市、函館市、旭川市の3市が令和4年度内の策定を目指しています。

（広報委員会）

マンション管理適正化法第5条の4に基づく国の管理計画認定の際の基準

(※下線部は札幌市の独自基準＝暫定)

区分	認定基準
管理組合の運営について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者等が定められていること ・ 監事が選任されていること ・ 集会（総会）が年1回以上開催されていること
管理規約について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約が作成されていること ・ マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること ・ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
管理組合の経理について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと ・ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3箇月以上の滞納額が全体の1割以内であること
長期修繕計画の見直しについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること ・ 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること ・ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること ・ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと ・ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ・ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年1回以上は内容の確認を行っていること ・ 札幌市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること ・ <u>災害等に備えた防災への取組を実施していること</u> (マンション管理組合が加入している町内会等の自主防災組織が行っている取組でも可)

「遠くの親戚より近くの他人」

《組合員名簿、居住者名簿、要支援者名簿は重要!!》

相談員 福井 利勝



「いざというときに頼りになるのは、遠く離れて暮らす親類ではなくて、近所に住んでいる他人のほうだ」という諺はよく知られています。

でもこれは近所に住んでいる人をよく知っていること、つまり顔見知りであることが当たり前であることが前提になっています。

《分譲マンションに住むということは・・・》

分譲マンションに住む権利があるのは、区分所有者、区分所有者と同居する親族等及び区分所有者と賃貸借契約者又は使用契約者とその同居者です。

権利を有することを示すために区分所有者は届け出る義務があります。そして占有者（区分所有者以外の住む権利を持っている人）も同様です。

届出書類としては、「入居者届」という管理組合が定めた個人情報保護法の規定に基づいた書式の届け出用紙です。

この用紙には、何の目的のために個人情報を収集するか、その目的以外には使用しないことが表示されています。主な目的は管理規約で定められた管理組合業務の遂行のためです。

組合員名簿は、総会の招集通知、管理費・修繕積立金等の納入通知、駐車場の賃貸借契約などに必要であり、居住者名簿、要支援者名簿は、災害時等の安否確認・支援・援護、駐車場・駐輪場の使用者管理などに必要です。

そして、提出された「入居者届」を基に組合員名簿、居住者名簿、要支援者名簿等を作成し、管理組合業務の遂行のため使用します。また、正当な理由がある掲示請求があった場合には、管理組合は、必要な情報（組合員名簿、要支援者の名簿等）のみを開示請求者（組合員・利害関係人）に開示します。

記載された「入居者届」をそのまますべてを開示したりすることは、本人の同意がない限り、また、特別な理由（財産・生命の危機、法律に基づく警察・裁判所等への対応等）がない限り、管理組合はできません。

また、管理組合の役員及び管理会社等その情報を取り扱う者は、守秘義務があります。守秘義務はその職を離れて〈辞めて〉も続きます。

管理組合は個人情報保護法で定められた個人情報取扱業者であり、理事長が取扱管理責任者です。（管理会社は管理組合から委託を受けた業者であり、取扱管理責任者ではありません。）

《緊急事態・災害時対策のため》

マンションの居住者の中には近隣者と関わりを避ける傾向の人も見受けられます。そのために、近所に住んでいる人をよく知っていること、つまり親しい顔見知りの人がいなくて多く、「いざというときに頼りになる近所の他人」が見当たりません。

緊急事態・災害は、いつ起こるかわかりません。今年7月には札幌市北区のマンションで火災があり、1名の方が亡くなっています。マンションの居住者全員に一時、避難指示が出ました。

居住者の名簿がないと、避難指示の連絡もできませんし、全員が避難したかの確認をすることも十分にはできません。避難の際に支援を必要とする高齢者等もいます。

個人情報だからと言って管理組合の居住者名簿を提出していないと避難の確認も十分な支援もできません。

個人情報保護法は、「個人情報の有用性」に配慮しながら、「個人情報の権利利益」を保護することであり、管理組合の組合活動や災害時の安否確認などにも必要となる組合員名簿・居住者名簿の作成を妨げるものではないのです。

安心なマンション生活を送るには居住者の名簿がとても需要です。前号でお伝えしたマンション管理認定制度でも居住者名簿が重要な要素になっています。

《上下二軒両隣り》

日本では古くから、親しくしているご近所さんを表す「向こう三軒両隣」の言葉があります。マンションの場合は向こう三軒両隣ではなく、両隣と上下の合計4軒でしょうか。

「上下二軒両隣り」の住んでいる人を知り、顔見知りになっておくと、お互いに「いざというときに頼り」になり、生活音や足音等で後々トラブルを招かないことにも繋がると思います。

ひと休み 

18歳と81歳の違い

●恋に溺れるのが18歳

風呂に溺れるのが81歳

●自分探しの旅をしているのが18歳

出掛けたまま皆に捜されるのが81歳

●人生の出会いに気づかないのが18歳

オレオレの電話に気づかないのが81歳

(この『違い』はテレビ番組「笑点」が始まりで、一般のネット投稿でも流布しています。どなたも経験する人生の一場面です。ニヤニヤ、ホッコリして笑い飛ばしてください。随時掲載しますので投稿希望者はご連絡ください)

マンションにおける見守り活動の困難

社会福祉法人札幌市社会福祉協議会

地域福祉部地域福祉課長 大井戸 麻衣

札幌市社会福祉協議会（以下、市社協）と各区社会福祉協議会（以下、区社協）では、「お互いに支えあう福祉のまちづくり」を進めています。そのために地域へ地域にあるさまざまな福祉の問題を地域全体の問題としてとらえ、みんなで考え、話し合い、「自分ごと」として協力し、解決することを目的にさまざまな事業に取り組んでいます。

悪質商法や閉じこもりなどを防ぐ見守り活動

その一つに、「見守り・訪問活動」があります。少子高齢化が進む中、孤立死や悪質商法被害、閉じこもりなどを防ぎ、一人暮らしの高齢者などが安心して地域で生活を送れるよう、日常的な声かけや定期的な訪問活動を行うものです。

活動の主体は、市内89地区ある地区福祉のまちづくり推進センター（以下、地区福まち）です。市社協と区社協では、身近な地域である単位町内会圏域において、町内会・民生委員児童委員・福祉推進員が連携した見守り活動を進めるための支援に携わっています。=写真上=



また、市内に約2,900人いる民生委員児童委員による一人暮らしの高齢者等の巡回訪問も、安心した暮らしを支える大切な取り組みのひとつです。

しかし、マンションにお住まいの方の見守り・訪問活動については、入居者の状況によってさまざまな課題があるといえます。

コロナ禍で引きこもりや認知症も進行

例えば、築30年を超えたマンションであれば、住み替えが進まなければ高齢の入居者は多くなり、その方々がコロナ禍で人とかわる機会が減少すると、引きこもりや認知症が進行してしまうことが考えられます。

そこで、築40年を超えるマンションの町内会では、これまで行ってきた月1回の75歳以



上の一人暮らし高齢者への見守り活動に加えて、月2回、集会室に集まっておしゃべりを楽しむ“ふれあい・いきいきサロン”活動を始めました＝前ページの写真下＝。

高齢入居者を対象にマンションでの困りごと調査

一方、もともとは戸建住宅に居住していたものの、加齢に伴い除雪を負担に感じたり、近所付き合いがおっくうになって、市内中心部のマンションへ住み替える方もみられます。

そのような方と接点を持つことに民生委員児童委員が悩みを抱えているという声を受け、札幌市民生委員児童委員協議会（事務局：市社協）では、昨年2月にマンションに居住する高齢者に対し、活動上の困りごとについて調査を実施しました。

「管理人が本人につないでくれない」

その結果、主な声として「インターホンを鳴らしても出てくれない」「インターホン越しで安否確認をせざるを得ないので、外で会っても分からない」「管理人がいたら、民生委員ですと言っても本人につないでくれない」といった声が挙げられました。

この結果については、北海道マンション管理組合連合会とも問題を共有させていただきました。

市社協と区社協においてもご理解いただけるよう努力を続けて参りますが、マンションの入居者が安心して暮らすことができるよう、管理組合の皆さまとより一層連携強化し、見守りやサロン活動の支援に取り組んでまいります。



お知らせ

町内会・自治会へのお誘い

あなたも一緒に参加しませんか？

町内会 自治会

きれいなまち、安心なまち、思いやりあふれるまち。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。

安全・安心そして快適なまちを目指して活動しています。

例えば 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

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。

町内会 自治会

札幌市・町内会 検索

大規模修繕工事の補助金活用

一般社団法人マンショントータルサポート代表理事 高橋 克文



建築資材の高騰で大規模修繕工事費が高止まりとなり、壁や防水等の劣化による修繕工事の他に、性能向上として外窓の断熱化や外壁の外断熱工事を検討する場合、工事費がアップし資金調達が課題となってきます。性能向上工事に対し、国土交通省と環境省で補助金が用意されています。この補助金の活用で資金調達ができれば性能向上工事の実施が可能になります。以下に補助金内容を説明します。

A. 大規模修繕工事の補助金

この補助金は大規模修繕工事と一緒に性能向上工事（外窓の断熱化工事や壁の外断熱化工事）を行った場合に両工事の合算工事費に対し補助金が出るものです。

- 1) 補助金名 長期優良住宅化リフォーム推進事業（国土交通省）
- 2) 補助率

内 容		補助率（消費税は対象外）
工事費（評価基準型、補助率方式）		1/3（上限：1住戸100万円、1棟1億円）
補助金申請時作業他	インスペクション費	1/3（上限：1住戸15万円）
	リフォーム計画作成費	1/3（上限：1住戸6万円）
	評価基準の適合性確認費	1/3（上限：1住戸6万円）
	維持保全計画書作成費	1/3（上限：1住戸3万円）
	瑕疵担保保険費	1/3（上限：1住戸3万円）

3) 補助金を受けるために必要な事項

- ①インスペクションの実施（既存住宅状況調査技術者の資格取得者による調査・診断）
- ②1981年(昭和56年)6月1日以降に建築確認を受けている「新耐震基準」
- ③性能向上の項目と例

性能項目	工事内容例
省エネルギー対策 (A又はBのどちらかの工事か A+Bの工事)	A：外断熱化工事
	B：外窓の断熱化工事+屋上防水の断熱化工事

4) 補助金の申請者

施工会社が申請者（事業者）となり、マンション管理組合は共同事業者となります。補助金は施工会社に入金となります。

5) 2カ年にまたがる事業が可能です。

- ・ 1年目に申請まで行い、2年目に工事を実施できます。
- ・ 1年目に申請をし補助金の確定を受けてから工事を行うことができるので安心して事業を進めることができます。

6) 補助金事業の役割と支援

補助金事業推進において各役割（作業）があります。申請書の作成や各役割（作業）に対し、当法人のような支援者が必要です。

役割（作業）内容	実施者	支援会社
補助金申請者（事業者）	施工会社	申請書・完了報告書作成及び各種作業に対し支援
申請書・完了報告書作成	施工会社	
インスペクション	インスペクション会社	
リフォーム計画作成	1級建築士事務所	
評価基準適合性確認	1級建築士事務所	
維持保全計画書作成	計画書作成会社	

B. 外窓改修工事の補助金

【補助金内容】 この補助金は外窓の断熱化工事を行った場合が対象になります。

- 1) 補助金名 既存住宅における断熱リフォーム支援事業（環境省）
- 2) 補助率 1/3（上限：1住戸15万円）
- 3) 原則、全住戸の外窓の断熱化
- 4) 補助対象費用 材料、工事費

外窓の改修工事は、国交省の長期修繕計画ガイドラインでは築34～38年を推奨。大規模修繕工事の2回目か3回目に一緒に行ったほうが補助金が多くなります。外窓工事を単独で行った場合は足場費用も増えます。

【例の1】 大規模修繕工事（122戸） 性能向上（外断熱化工事） 工事金額2億2千万円（税別） 補助金額7,333万円

【例の2】 大規模修繕工事（84戸） 性能向上（外断熱化工事+屋上防水断熱化工事） 工事金額1億3,788万円（税別） 補助金額3,330万円

問合せ先TEL011-215-9493

既存住宅における断熱リフォーム支援補助金

1. 公益財団法人 北海道環境財団は、環境省の「既存住宅における断熱リフォーム支援事業」の執行団体として、全国を対象に公募を実施しています。
2. マンション建物全体(集合住宅全体)としてのほか、戸建住宅1戸ごとや、集合住宅1戸ごとの申請もありますが、今回は皆様がお住まいの集合住宅全体を中心に説明します。なお、申請メニューには「トータル断熱」と「居間だけ断熱」の2種類がありますが、下表では共通する内容を中心に説明します。窓改修工事等の際に、活用を検討されては如何でしょうか。

申請者	管理組合様、管理組合法人様からの申請の他、工務店等による手続き代行も可能です。
補助対象	財団の登録を受けた高性能建材（断熱材、窓、ガラス、玄関ドア、共用部LED（注：「居間だけ断熱」は断熱材とガラスを除く窓、玄関ドア、共用部LED））が対象になります。
補助率	補助対象経費の1／3以内
上限額	1住戸当たり15万円（うち、玄関ドア5万円及びLED補助額を含む）になります。
主な申請条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 常時居住する専用住宅であること ・ とくに「居間だけ断熱」の場合は、居間を必ず改修すること ・ 店舗、事務所等との併用住宅は不可 ・ 原則、当該集合住宅の全ての対象住戸を改修すること ただし、管理組合総会等の決議がある場合、全戸改修でなくとも可 ・ 改修について、当該集合住宅の管理組合総会等で承認決議を得ること 等
公募期間	～令和4年11月18日（金）必着ですが、以降も予定しています。随時、財団HPをご確認ください。
その他	<p>詳しくは、「北海道環境財団 断熱リフォーム」で 検索 し、詳細情報をご覧ください。</p> <p>なお、不明の点がありましたら、電子メールでのお問い合わせも受け付けています。（件名には「【申請者名】断熱リフォームについて問い合わせ」のように、お名前も添えてください。）アドレスはdanref_ask@heco-hojo.jpです。</p>

マンモス団地の小さな花火の夕べ

パーク・シティ大谷地団地

544戸、14階建て5棟。1250人が暮らす団地型マンションです。写真は今年8月11日に初めて町内会行事として開催した「花火の夕べ」で、小さな花火を楽しむ子供たちと父母です。

町内会や管理組合の役員も加わり参加者は100名余り、1時間半にわたって団地の中庭はにぎやかな笑い声に包まれました。「コロナ禍で遊びに不自由した子どもたちに楽しい思い出をプレゼントできました。線香花火も知らない若いお母さんもいて、とても感謝されました」と手伝いの役員もご満悦でした。

大きな団地では共に助け合うコミュニティーづくりに苦心するものです。住民に一体感を持っていただくには、町内会と管理組合が連携を密にして何か一緒に楽しめることや安心安全のための取り組みが必要です。以前に紹介した、夏も冬も1年中行っている朝の体操もその一つです。



災害時に生きる「助け合い制度」

うちのマンションでもう一つ胸を張れるのが、2011年3月11日の東日本大震災をきっかけに生まれた災害時の「助け合いカード登録者・サポーター制度」です。

全住民にアンケートを実施し、「年齢や電話番号のほか、一人暮らしか、つえや車いすなどを使用しているかや緊急時の連絡先など」に同意される方を登録し、取り組みをスタートしました。

登録者は40人に。サポーターを募ったら40人が手を挙げてくれました。2018年9月6日の最大震度7を記録した胆振東部大地震で功を奏したことはもちろんです。直後の集まりで「ここに住んでよかった」とお褒めの言葉をいただきました。

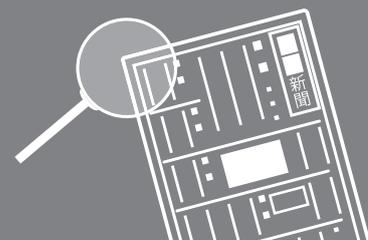
今年8月18日付朝日新聞の特集『暮らし 考』で大きく紹介され、そのシリーズ『高齢化するマンション』が来年1月、同社から出版されます。

(厚別区 パーク・シティ大谷地町内会会長 近藤 利男)

(「うちのマンション」は会員マンションでの自慢したい運営方法や設備改修など、さまざまな取り組みを毎号掲載してまいります。自薦、他薦を問いません。ご連絡をお願いします)

新聞

/拾/い/読/み/



管理会社の管理受託戸数ランキング

マンション管理新聞社がまとめた2022年版（今年3月末）総合管理受託戸数によると、吸収合併により業界で初めて50万戸を突破した東急コミュニティーが1位となった。

しかし、大手を中心に管理委託費の値上げなどを申し入れたものの管理組合に受け入れられず委託契約が解約されるケースが増えているという。

上位10社のランキングは以下の通り。

①東急コミュニティー	504,334戸
②日本ハウズイング	478,240戸
③大京アステージ	429,786戸
④長谷工コミュニティ	382,174戸
⑤三菱地所コミュニティ	328,529戸
⑥大和ライフネクスト	275,846戸
⑦合人社計画研究所	229,708戸
⑧三井不動産レジデンシャルサービス	205,226戸
⑨住友不動産建物サービス	174,838戸
⑩野村不動産パートナーズ	170,493戸

札幌市内の民泊届け出が大幅に減少

観光庁がまとめた住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づく道内の届け出住宅は、8月時点で1915件と、昨年をやや上回ったが、ピークだった、新型コロナ拡大前の2020年4月の2991件を千件余も下回った。札幌市以外は増えているが、同市内は同年比46%減となった。

全国は18,210件で2020年比15%減った。

また、今年4～5月の道内の宿泊日数、宿泊者数ともにコロナの影響がなかった3年前と比べると60%台の大幅減少だった。

（北海道建設新聞）

市内火災203件 テーブルタップの原因増

札幌市消防局がまとめた今年上半期の火災発生件数は、前年同期比2件増の203件だったが、出火原因で電気配線器具が2倍近く伸びた。

原因別で最も多い「電気関係」が4件増の42件で、死者2人、負傷者5人。このうち複数のコンセントが接続できるテーブルタップなど配線からの出火は14件で、8件だった昨年同期の1.8倍だった。

プラグの周りにホコリや水分が付いて白化するトラッキング現象が原因だった。タップの交換目安は3～5年が推奨されている。

（北海道新聞）

断水 条例での自治体免責を否定

水道施設が壊れて断水が起きた場合、それによる損害を水道事業者の自治体に請求できるか争われた訴訟で、最高裁は「条例に免責規定があっても、自治体が一律に責任を免れるわけではない」とする初の判断を示した。

水道施設の損傷時には免責されるとの内容の条例は多くの自治体が設けており、各地の行政に影響を与えそうだ。

（読売新聞）

町内会条例 札幌市議会で可決

町内会の維持や活性化を目的とした「札幌市未来へつなぐ町内会ささえあい条例案」が10月6日の市議会本会議で可決された。2023年4月1日の施行。

町内会の意義と重要性を、町内会・住民・札幌市が共有するための条例で、支援策としてパートナーシップ排雪や私設街路灯の負担軽減、不動産事業者との連携も掲げた。

（北海道新聞）

都内の積立金 初めて㎡当たり200円に

マンション管理新聞社がまとめた東京都内の既存分譲マンション9,350戸を対象に調査した管理費と修繕積立金の設定金額は、平均で管理費月額が1万4,585円。1㎡当たり241円。一方、修繕積立金は1万2,142円。1㎡当たり200円で過去最高値を記録した。

講習会のご案内

令和4年度 第2回北海道マンション管理講習会

■ 「自然災害発生時におけるマンションの防災対策」

講師：(公財) 札幌市防災協会 防災危機管理専門官 細川雅彦氏

■ 「マンション管理に関する法改正から 適正な管理についての基礎講座」

講師：道管連相談員 馬場將史氏

開催日 11月17日(木) 13:30～17:00

開催場所 札幌市中央区北2条西7丁目 かでる2・7 310会議室

セミナー方式 リアル&WEB配信(会場参加定員30名)

(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)

令和4年度 第3回北海道マンション管理講習会

■ 「道管連アンケートからわかったこと」

講師：道管連旭川支部長 マンション管理士 水島能裕氏

■ 「マンションの施設・設備の老朽化と長期修繕計画等について」

講師：道管連相談員 マンション管理士 渡部幸雄氏

開催日 11月20日(日) 13:30～17:00

開催場所 旭川市6条通4丁目 旭川市勤労福祉会館 大会議室

申込先 旭川市建築部総務課 猪俣 電話 0166-25-9708

道管連旭川支部事務局 佐々木 電話 0166-32-8810

090-3772-0821

新規入会の賛助会員(令和4年10月)

株式会社エムエス保全センター 札幌市中央区南3条西6丁目3-2

塗装・防水工事

マンション工事のお悩み相談、何でも解決!

北海道建物グループ

株式会社エムエス保全センター

大規模修繕設計・監理業務
防水工事・地下タンクFRPライニング
工事を得意としております。
まずはお相談ください。

札幌市中央区南3条西6丁目3-2 南3条グランドビル2F

建築部 TEL 011-241-7750

防水事業部 TEL 011-773-7174

一般建設業許可：北海道知事認可(般-3)石第19399号

鋼製地下タンクFRPライニング事業者認定(3)第0107号

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



“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 162棟・11,230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
空調調和・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1丁目1番地21
電話:(011)814-9701 FAX(011)814-9706
<http://www.oukou.co.jp> info@oukou.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/>

マンション管理事業者登録番号：国土交通大臣（4）第 012638 号
建設登録番号：北海道知事許可（般一26）石第20393号

昭和36年創業

マンションや商業施設など

架設の工事と設計を専門に扱う企業です。

株式会社 **miyama**

代表取締役 高橋智春
<https://miyama-kankou.jp>

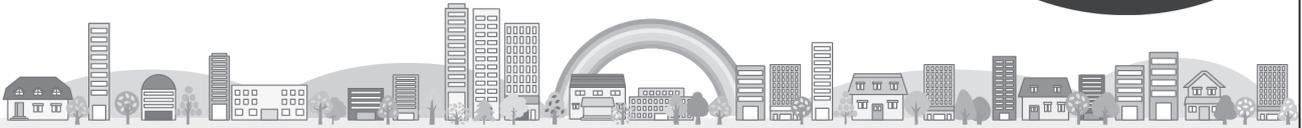
TEL.011-222-2929

北海道札幌市中央区南2条西1丁目深山パーキングビル
Fax:011-206-6361（建設事業部 Fax:011-207-5471）

現在だけでなく将来に渡って“しあわせな生活”を送っていただくために

期待値+αのマンション管理

あなぶきハウジンググループ
分譲マンション
管理実績
約4,082棟207,883戸
(2022年8月現在、海外含む)



“しあわせ「感」理”
あなぶきハウジングサービス

札幌支店 〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西6丁目15-1 札幌あおばビル3F
<https://www/anabuki-housing.co.jp/> あなぶきハウジング 検索

マンション管理に関するご相談・お見積りは
マンション管理比較検討に興味をお持ちの方はぜひ一度ご相談ください!

011-806-0777

外壁・防水・配管・耐震など 分譲マンション（共用部分）の改修工事・借換えに！

マンション管理組合専用 リフォームローン

●ご利用いただける方：マンション管理組合
*法人格は問いません。*所定の要件が必要です。

●お使いみち

共用部分の各種改修工事資金
駐車場増設・集会場建築・借換資金

●保証料・担保・保証人不要

※審査の結果、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。
※市場金利の動向により、融資利率の条件を見直しする場合がございます。

ご融資金額

2億円以内

ご融資期間

10年以内

※駐車場増設・集会場建築は15年以内

ご融資利率

3年以内 年1.25%~

5年以内 年1.45%~

10年以内 年1.65%~

※固定金利・令和4年2月末日現在

＜お問い合わせ＞

札幌市中央区南2条西3丁目
北海道信用金庫本店ビル2階
特化営業部プラザ店
TEL:011-241-2145

 **北海道信用金庫**
HOKKAIDO SHINKIN BANK

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
49th



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.hoshitosa.co.jp>

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

〒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

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



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

灯油代が高くて、来年のロードヒーティング代が心配…。

KITAGAS

＼次の冬を迎える前に！／

都市ガスに切り替えて光熱費削減！



ロードヒーティングの新規導入も！
光熱費の試算からお気軽にご相談ください♪



北海道ガス株式会社 第二営業部

☎011-590-5126

(平日9時～17時)

✉kg-ml-msliving@kitagas.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！

分譲マンション等の
主な大型設備改修工事

・給水設備改修工事	190棟
・排水設備改修工事	30棟
・水道直圧化工事	100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 札幌事業所

〒003-0028
札幌市白石区平和通16丁目北1番17号
TEL(011)860-8800

EXPERT

私たち「フクタカ工業」は
大規模修繕工事の“エキスパート集団”
としての誇りをもって、
皆様の大切な資産である建造物を
“甦らせ”
お守りいたします。



特定建設業・一級建築士事務所

フクタカ工業 株式会社

【札幌本社】 〒062-0042 札幌市豊平区福住2条9丁目14番30号
7/24代 0120-004415

TEL: 011-856-4622 FAX: 011-856-0130

【旭川支店】 〒078-8232 旭川市豊岡2条1丁目7番10号高嶋ビル

TEL: 0166-35-0080 FAX: 0166-35-0090

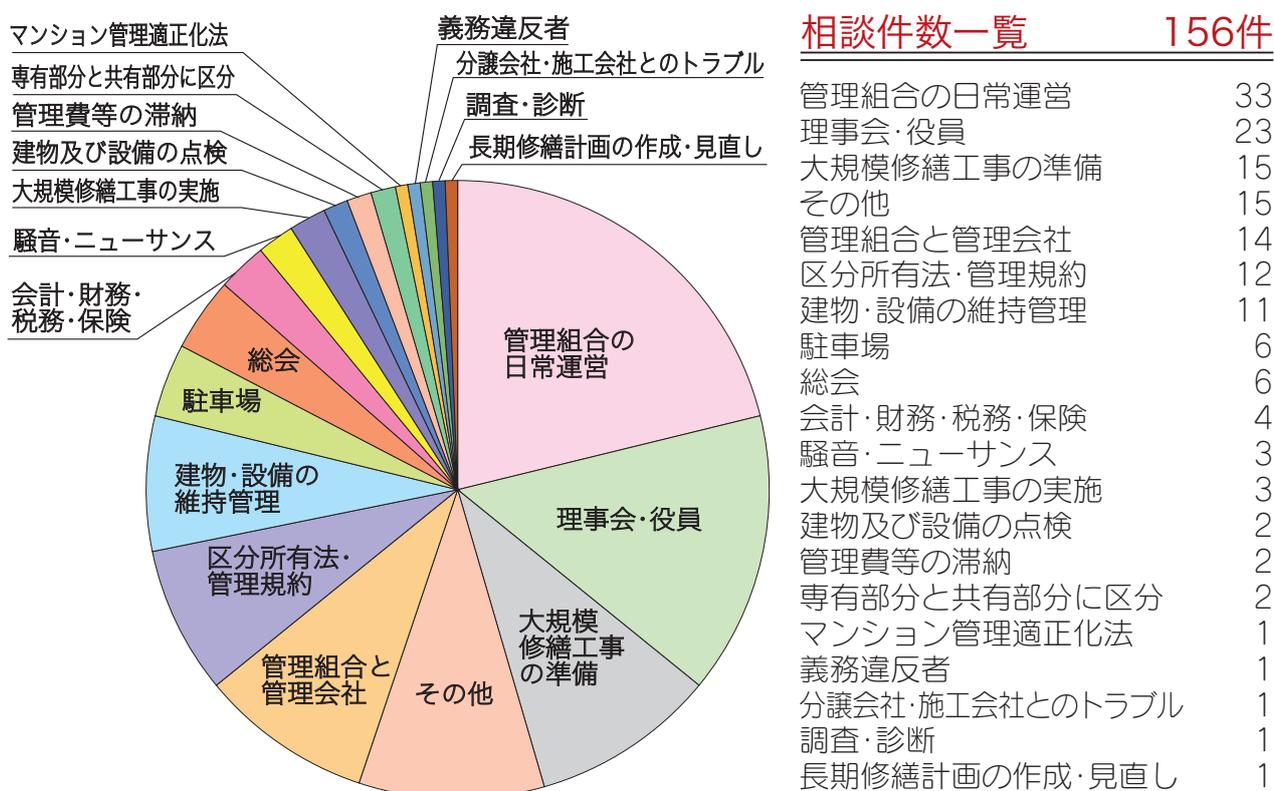
URL: <https://www.fukutaka.co.jp> | Mail: info@fukutaka.co.jp



相談件数一覧(令和4年7月～令和4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4年7月～令和4年9月の3か月の実績は156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33件とトップを占め、「理事会・役員」23件と続き、以下「大規模修繕工事の準備」15件の順になっております。



◆ 編集後記 ◆

「新聞拾い読み」の材料探しをして、こんな話題を拾いました。横浜市磯子区の住宅地で、13棟からなるマンションの自治会役員に、13歳の女子中学生が立候補し就任したという。

きっかけは小学5年のとき、自治会のお祭りに参加し役員の活動する姿を見て思い立ち、役員になれる年齢や自治会活動日(日曜日)を自分で調べ、事前にオンライン忘年会にZoomで参加。準備してからお父さんに立候補を相談したという。

この少女を前向きにさせたものは何か。また、どんな家庭環境かと考える。札幌でもそうだが、若い女性が町内会活動に飛び込んできたという話を他でも聞く。「大好きなおじいちゃんが活動しているのを見て」という娘さんもいた。やはりそうか、と一人合点する。(広報委員長 石田)

マンション連合会だより(第128号)

発行責任者 会長 高 昌 茂 樹

編集責任者 副会長 石 田 悦 郎

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