

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



サーム千歳ドミノオWing13外断熱改修工事

《工事概要》

国交省補助金事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」適用工事

(※工事金額の1/3の補助金適用性能向上工事)

発 注：サーム千歳ドミノオWing13
管理組合

所 在 地：千歳市文京1丁目2-3

構 造：鉄筋コンクリート造 地上
4～5階建て 4棟 122
戸

竣 工：平成4年6月(築31年)

施 工：コニシ工営(株)

設計監理：(株)山本亜耕建築設計事務所

建物診断：INDI(株)

協 力：(一社)北海道建築技術協会

2021年に、国交省補助金事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の適用工事(補助金：工事金額の1/3)を道内の民間マンションで初めて行い、2021年12月に完了しました。

外断熱改修工事から約2年が経過しようとしていますが、2度の冬越え、光熱費の高騰を経験した中で、外断熱改修によって居住者ご自身が改修前と比べて実際にどのように変化を感じていらっしゃるか、2022年夏、お盆休みを挟んで2週間の期間を設けてアンケートを実施しました。

全122戸に対して64戸と過半数を超える回答(52%)をいただき、外断熱改修の有効性を感じるデータを得る結果となりました。

～外断熱改修後居住者アンケート～

特に、「冬の住戸内温度は改修前から変わったか」の問いに対しては92%の方が「室温が上がった」と回答をいただき、躯体性能の維持・保全に加え、室内環境の改善が居住者様に大きなメリットをもたらしていることが明確になりました。

ライフランニングコストの低減が期待でき、8割以上の居住者の方々が外断熱改修に満足し、お勧めしたいと、生の声をいただきました。

(一社)北海道建築技術協会は年に数回、「外断熱工法によるマンション大規模改修講習会」セミナーを開催しています。足を運んでいただけると幸いです。(コニシ工営(株) 営業統括部 工藤 健一)



【も く じ】

- | | |
|------------------------|----------------------|
| ○ 大規模改善工事……………1 | ○ うちのマンション……………7～8 |
| ○ 新年のご挨拶……………2 | ○ 令和6年窓補助金……………9～10 |
| ○ 管理講習会のご案内……………2 | ○ 情報コーナー……………10 |
| ○ マンション大規模修繕セミナー……………3 | ○ ベランダ使用上のお願い……………11 |
| ○ 第6回北海道マンション管理講習会…3 | ○ 新聞拾い読み……………12 |
| ○ 認定制度シリーズ(3) ……4～6 | ○ 健康被害にご注意を……………13 |

新年のご挨拶

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会
会長 高 畠 茂 樹



新年あけましておめでとうございます。

正会員、賛助会員の皆様におかれましては、久しぶりに清々しい新年を迎えられたことに、心よりお慶び申し上げます。

昨年は、諸物価の高騰、コロナ禍等で管理組合及び賛助会員の皆様には大変ご苦労されたことと存じます。

私たちは、「自分たちのマンションは、自分たちで適正に管理する」ことを、基本とし、相談事業や講習会、セミナー等を開催して参りました。

特に、昨年11月に開催しました管理組合と賛助会員との意見交換会は、活気のある交換会となりましたこと、大変うれしく思っております。

また、北海道の補助金による講習会を札幌市、小樽市、旭川市、函館市、帯広市で開催し、新年には江別市で開催します。

この講習会は、マンション管理計画認定制度への趣旨を道内各地にお知らせし、マンション管理の適正化を図るためです。

今、マンションは「二つの老い」を抱えているとの指摘もありますが、これらの風潮に惑わされることなく、会員・賛助会員、行政との連携を密に快適な住みよいマンションを目指して参ります。

今年は「辰（龍）年」です。龍は、猛々しく挑戦することを意味します。

当連合会も龍のごとく、積極的にマンションの管理運営や施設設備や高齢者への対応に取り組んで参ります。本年もご支援・ご協力をお願い申し上げます。



管理講習会のご案内

■「令和5年度第7回 北海道マンション管理講習会」

主催：北海道、江別市、(公社)北海道マンション管理組合連合会

2024年1月27日（土）13：30～16：00 江別市野幌町13-6 野幌公民館 研修室5号室で。講師：道管連相談員 内容：「マンション管理に関する法改正から 管理計画認定制度」、「施設設備の老朽化問題」

1月15日から申し込み受付。先着順30名まで。申込先：江別市建築指導課 ☎011-381-1042（直通）

■「外断熱工法によるマンション大規模改修講習会」

主催：(一社)北海道建築技術協会

2024年1月13日（土）13：30～16：00 札幌市西区宮の沢1条1丁目 生涯学習センター「ちえりあ」5階講堂で。講師：同協会所属専門家 内容：外断熱改修の効果、長期維持管理計画の見直し等。

定員：100名 無料 問合せ・申込先：中央区大通西5、大五ビル2階の同協会 ☎011-251-2794

マンション大規模修繕セミナーを開催

施工協会道支部

「管理計画認定制度及び長期修繕計画と大規模修繕に向けた取り組み方」をテーマに、一般社団法人マンション計画修繕施工協会北海道支部（前田卓哉支部長、加盟9社）の恒例のセミナーが11月22日、かでの2・7で開かれました。公益社団法人北海道マンション管理組合連合会も共催し、会場に管理組合役員ら92名が詰めかけました。

マンションの資産価値向上のための長期修繕計画づくりや大規模修繕等の取り組み方を考える、との趣旨からコロナ禍を除き毎年開催され、改修専門業界の親睦も兼ねてきました。

前田支部長＝写真＝と高島茂樹道管連会長が挨拶し、同協会の中野谷昌司専務が動画により「認定制度について及び国交省などの情報提供」として講演。



国交省は「均等積立金方式が望ましい」

このなかで国交省が定める修繕積立金に関するガイドラインについて、「将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、国交省は『均等積立金方式』が望ましいとし、現に分譲後に区分所有者間で議論を行い、『段階増額積立方式』から移行した管理組合も存在している。また、条例により、分譲時には『均等積立金方式』とすることを分譲事業者の努力義務とした地方公共団体も存在する」と、1時間余にわたって今後の政策の方向性を指摘しました。

札幌市からは都市局とまちづくり政策局の担当者が講演。勝見住宅企画係長がマンション管理計画認定制度について、11月20日現在で認定を受けた市内11のマンションの事例を紹介し、制度の普及を加速させる考えを強調しました。

また、札幌市は市民の意見を踏まえて2004年に「建物外壁に使用することが望ましい」とする景観色70色を制定しましたが、青木景観係長は外壁の色の届出を新築・増築・改築・外観の変更を対象行為として全市で進めていると述べ、70色のサンプルを披露しPRに努めました。

賛助会員が技術力をアピール

第6回北海道マンション管理講習会

道管連正会員の管理組合役員らを対象に、賛助会員との情報意見交換会が11月27日、かでの2・7で開かれました。参加呼びかけに応じられた会員企業は7社となり、発表者17名は1社20分の持ち時間のなかで自慢の技術など自社の業務内容を精一杯アピール。出席した賛助会員と管理組合役員ら53名の間で活発に意見が交わされました。発表内容は改めて紙面化を予定します。

なお、正会員と賛助会員の情報意見交換会は、来年度も発表者を募集し開催します。日時は改めてご案内します。

発表された賛助会員とテーマは以下の通りです。

1. ジャパンエレベーターサービス北海道(株) エレベーター保守とリニューアル方策
2. (一社) マンショントータルサポート 窓枠断熱化補助金
3. 上原子塗装工業(株) 最新の外断熱工法
4. INDI(株) 外断熱工法支援システム
5. 北海道化研(株) 立体駐車場の長期さび止め技術
6. ノースパーク(株) 駐車場等のさび止め
7. タイセー(株) 給排水管の延命対策



管理認定制度の課題を読み解く



シリーズ3 《居住者名簿の届出（変更も）》

相談員 福井利勝

●「所有者（組合員）名簿」と「居住者名簿」は必要!!

マンションに住んでいてお互いの顔が見えると安心です。しかし、なかなかタイミングがあわず、顔をあわせる機会がないことが実情で、どんな人が住んでいるのか分からないと不安になり、災害時等（地震・風水害・火災・停電）に助け合うことができません。そこで、どんな人が住んでいるのかがわかる居住者名簿、さらに、安心・安全に暮らすには要援護者名簿もあることが大切です。

また、管理組合の活動の基本に所有者名簿は欠かせません。だれが管理組合の構成員であるかがわからないと、総会の議案書も送れず、管理費や修繕積立金も集められません。所有者不明の住戸をつくらないためにも所有者名簿(組合員名簿)は必要です。

マンションでは、基本として「所有者名簿」と「居住者名簿」が必要になります。そして2022（令和4）年4月から、地方公共団体による「管理計画認定制度」が始まり、「所有者名簿」・「居住者名簿」の整備と年1回の更新が認定、評価の基準の1つになっています。道内でも10棟（札幌9棟、函館1棟）が認定を受けていますが、名簿の整備が意外に難しいようです。そこで、「所有者名簿」と「居住者名簿」について考えてみます。

●名簿づくりにおける管理組合の個人情報保護法の適用

2015（平成27）年に個人情報保護法が改正され、2017（平成29）年から、マンションの管理組合も名簿をつくるうえで法の規制の対象となりました。つまり、管理組合は個人情報取扱事業者で、その責任者は理事長になります。具体的に何をすることになるのでしょうか。

第一に、名簿の利用目的をできる限り特定。「管理規約に定める管理組合の業務のために利用する」等と特定し、掲載する情報（部屋番号、所有者氏名、連絡先電話番号・メールアドレス等）を定めておきます。

第二に、個人情報が漏えい、滅失またはき損しないような管理。そしてその情報が正確かつ最新の内容であるように保つとともに、利用する必要がなくなったときは、これを遅滞なく破棄（データで保管の場合は消去）するよう努めること。

第三に、本人の同意を得ないで、第三者に個人情報を提供することは不可。また、本人の同意を得たとき、そしてこれを提供した場合にはその内容を記録し保管します。個人情報とは、氏名や生年月日、その他個人を識別できるものをいい、名簿は個人情報になりますので、取り扱いには十分な注意が必要であるということに留意しましょう。

入 居 届

令和 年 月 日

〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇〇〇 様

私は、〇〇マンション使用細則第8条第1項の規定に基づき、〇〇マンションの入居について、次のとおり届け出ます。

届出者(本人又は代理人)氏名 印

1 対象住戸

住戸番号	号室	入居日	平成 年 月 日
入居資格 (〇で囲む。)	区分所有 その他 ()	賃貸借	使用貸借 (無償使用)

2 入居者

氏 名	届出者との続柄	性別	氏 名	届出者との続柄	性別
	届出者本人				

3 連絡先

自宅電話		世帯主携帯電話*	
メールアドレス*			
その他の 連絡先	連絡先名称又は氏名	電話番号	

*は該当があればご記入ください。

4 貸主 (区分所有者) の氏名及び連絡先 (届出者が区分所有者以外の場合に記入)

氏 名		電話番号	
住 所	〒		

お届けいただいた情報は次の目的に利用します。

- ・緊急時の連絡
- ・防災計画の立案並びに災害時の安否確認、避難誘導及び救護
- ・その他規約に定める管理組合の業務の遂行のために理事会が必要と判断する場合

※ 居住者に名簿の配布を予定する場合は、利用目的に「居住者への配布」を加えるとともに、5として次の項目を加える。

5 配布用の名簿への掲載を希望しない事項又は内容

この届出書の記載事項のうち、配布用の名簿 (総会の決議に従い居住者に配布する、住戸番号、届出者氏名等を掲載した名簿) への掲載を希望しない事項又は内容があればご記入ください。

[]

【問合せ先等】この届出に関するお問合せや訂正等の受付は、管理事務所 (Tel. 00-000-0000) (訂正等の宛先は理事長) をお願いします。

入居届 (様式例)

※ 『マンション管理組合に適用される個人情報保護法と管理組合で作成する名簿の取り扱いに関する細則モデル』(2018 (平成30) 年12月改訂) マンション管理センター発行 より

●名簿づくりと管理

管理組合は、名簿をつくるために次のことを行うことになります。

<所有者名簿>

○組合運営の基本となる所有者名簿の作成と保管を管理規約に定め (標準管理規約では第64条 理事長の仕事として位置づけ)、氏名のほか、総会の案内等を送付できる住所、緊急時に連絡が取れる電話番号、メールアドレスなどを一緒に届け出てもらうことも必要。

○所有者名簿を更新し続けられるように、組合員が資格を取得、または喪失した場合、

管理組合に届け出るよう管理規約に定めます（標準管理規約では第31条 届出義務）。

＜居住者名簿＞

○居住者名簿を作成し、更新し続けられるように、入居時の届け出や届出事項に変更があった場合の取り扱いを管理規約や使用細則に定めます（使用細則モデル 第8条）。

○居住者名簿には、氏名、続柄、自宅電話番号、連絡先等を記載し、入居届として提出してもらいます。より詳しい情報（要支援者情報等）を把握するために、任意（特記）事項の記載をつくることも必要です。

＜名簿の取り扱い＞

○名簿をどのように管理するのか。誰がどのように所持できるのか、理事の守秘義務、理事でなくなったときの名簿の取り扱いなども細則等で定め、管理会社に委託する場合には、その範囲と責任を管理委託契約書にも明記することが重要です。

○所有者名簿の保管等を管理会社に委託している場合でも、管理組合が管理の主体者ですから、管理組合自身でも名簿を保管しておくことは当然です。（個人情報の管理責任者は管理会社ではなく、管理組合であり理事長が代表責任者です。）

○パソコン等で電子データとして管理している場合には、データが流出しないように、インターネットとつないでいない機器で管理することや、パスワード設定による管理も必要です。

●名簿に依存しない人間関係も

名簿が整備されていたとしても、どこかの金庫にしまわれたままで誰も見ることはできない、あるいはパソコンに保存しているので停電時には見ることはできないといったことになれば、災害時等の「いざというとき」に機能しない可能性がある。そこで、名簿に依存しない人間関係づくりも大切になります。マンションの所有者の責任として、所定の情報を管理組合に届け出ることを基本とし、名簿にプラスして住み手がお互いに顔の見える、安心して暮らせる環境をつくっていくことも大切です。

元日にお隣さんに感謝のメッセージカードはいかが

あるマンションの居住者は、毎年元日に、両隣の住戸に家族みんなの名前を書いて「昨年はお世話になりました。今年もよろしく願いいたします」というメッセージカードを届けています。いつも世話になっているお隣さんに感謝の気持ちをお伝えするとのこと。入居した際に、両隣等に「〇号室に引っ越しをしてきた〇〇です。どうぞ、よろしく願いいたします」という挨拶のメッセージカードを手渡すなどすれば、お互い安心できるかもしれません。マンションに住んで本当によかったと思える安心な暮らしをみんなで作っていくことが大切だと思います。

※上記は、『マンション暮らしのフォーシーズン「居住者マナーと解決法」「所有者名簿」・「居住者名簿」』（横浜市立大学国際教養学部教授 齊藤広子氏）を基にしています。

訂正 10月31日発行「連合会だより」4頁の《修繕積立金の額の日安》の2か所の文中で、「専有面積の合計」とあるのは「建築延べ床面積」の誤りでした。「建築延べ床面積が5,000㎡以上10,000㎡未満では170円/㎡以上」とお読みください。

マンション管理適正評価制度 ☆星5の最高ランク 札幌市管理計画認定制度とのダブル認定

当マンションは、札幌市中央区の地下鉄豊水すすきの駅徒歩2分の延べ床面積7,352.8㎡、地上12階1棟79戸からなり、2005年に竣工しました。管理組合は、理事長1名・副理事長2名・会計・防災・書記を含む理事6～8名と監事2～3名から構成され、他に専門委員・WEBシステムを活用した過去役員のアドバイザー制度を設けています。

1. 「管理計画認定制度」と「適正評価制度」のダブル申請に向けて

検討のきっかけは、道管連への電話相談でした。

2020年5月に輪番制により理事長に就任し、生活面での苦情や施設設備の故障対応に追われていました。コロナ禍の緊急事態宣言等で仕事でも家でも気持ちが晴れないところに、さらに考え事が増える理事長業務…今にして思えば安易な考えでしたが、役員の成り手不足等もあり「プロにお任せ」の第三者管理方式等も含め、役員の負担軽減につながるような方法はないかと相談をしたのです。

「『プロにお任せ』の方法はありますが、利益相反に対するチェック体制がなければ、修繕コスト全般が高くなったり、管理組合内部のノウハウが急速に失われる等の課題が顕在化します。せっかく道管連に加入しているのですから、自分たちで勉強しながらノウハウを築き上げてはいかがですか。」

と組合の主体性が重要である旨のアドバイスをいただきました。また、その中で近い将来、管理業協会による「管理組合の評価制度」が導入されるとの説明がありました。

客観的な指標を用いることで管理のしやすさにつながることに魅力を感じましたが、当時の組合にとっては膨大な事務作業が求められるものでした。そこで、組合の方針がブレないようにするため、2021年3月の臨時総会で「マンション管理適正評価制度」に沿って管理運営することを採択し、まずは管理会社を巻き込んで進めていくこととしました。

幸い、管理会社である大和ライフネクスト(株)は首都圏等での先行事例があり、早い段階で事前チェックを複数回受けながら準備を進めることができました。この3年間で9回の定例・臨時総会、延べ100以上の議案審議を経て、今年9月9日の臨時総会で申請を決め、同時に札幌市に申請していた管理計画も11月8日付で認定されました。

2. 財務の改善

一番の課題であった財務内容については以下の改善を図りました。

① 機械式駐車場の平面化を決議

- ・複数回のアンケートにより、今後の需要を把握した上で、将来的に平面化することで、長期修繕計画上では約2億円以上の財務の改善につながる。

② マンション総合保険の見直し

- ・事故件数による保険料値上がりを防ぐために、各戸に「個人賠償責任保険」を付保することを義務付ける規約改定を行い、専有部間の事故は組合の保険を用いないことで、最高ランクの保険割引を受けることに成功。基本契約に地震保険・水災保険を付保しても年間40万円台となり、5年で約400万円以上の財務改善を行う。

③ 管理員人件費の見直し

- ・こまめな広報や、入居者マナー等に起因するものは全体管理の当事者意識醸成のため「管理組合名」「理事会名」で広報を実施したことでマナーや業務フローの改善がみられ、管理員人件費の大幅な見直しが可能となり、年間約370万円以上の財務改善とした。

④ 修繕積立金ガイドライン「事例の3分の2が包含される幅」を踏まえた改定

- ・当マンションは㎡あたり170円未滿が「極端に安い」とみなされ認定を受けられないことと、この幅の上限（320円）を超えると、切羽詰まって急激に値上げした「計画性のないマンション」だと流通市場で評価される可能性がある旨をセットで説明し、この範囲内での早期見直しの合意形成を得る。

3. 管理組合活動の関心を高め、役員の成り手不足解消にも効果

合意形成のために数多くのアンケートを実施している中で、徐々に回答率が上がり、また理事会へアドバイザーとして協力いただく方が増えていきました。「評価制度に沿って運営する合意形成が出来ているので、心理的負担が少ない。」と今年度の役員からは感想がありました。

この評価制度により、全組合員が共通の目標を持って取り組めたことは、今後の管理運営にとっても役立つものと思います。

なお、道管連正会員であることで、専門家サービスが受けられるため、流通市場での資産価値向上施策の一環として、HP上で公表しています。（下図は管理業協会HPから抜粋）



専門的知識を有する者の活用 (標準規約第34条)	有	マンション管理士、弁護士、建築士、その他（公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会正会員）
-----------------------------	---	---

ディークラディアS7管理組合 副理事長 中谷 悟

令和6年 窓補助金

政府は脱炭素社会の実現を目指す、GX（グリーントランスフォーメーション）分野の断熱性能が高い窓の導入に対し補助金を令和4年の補正予算から大幅に強化しました。令和5年の補正予算（令和6年実施）では令和4年の予算より多く補助金が確保され事業が実施されます。窓の断熱化工法と補助金内容の紹介をします。

（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）

1. 窓の取替目的と工法

目的	性能対策	外窓取替 (カバー工法)	外窓ガラス 取替	内窓取替
断熱化	冷気・結露	○	○	○
防音	気密性・遮音性	○	△	○
外窓の劣化	変形・開閉不良	○	—	—
内窓の劣化	変形・開閉不良	—	—	○

(カバー工法) 引き違い窓で既設窓枠を残したまま、新しい窓枠を被せる工法。

・窓周りの天井・床・壁などを壊さないの、粉塵や騒音の発生がない。

2. 各種窓取替内容

窓取替工法	外窓ガラス	内窓ガラス
改修前	単板ガラス 3mm	単板ガラス 3mm
外窓取替 (カバー工法)	Low-E複層ガラス (5mm単板ガラス+Low-Eガラス 3mm中空層14mm)	単板ガラス 3mm
外窓ガラス取替	真空ガラス (単板ガラス3mm+単板ガラス3 mm真空層1.2mm)	単板ガラス 3mm
内窓取替	単板ガラス 3mm	Low-E複層ガラス (3mm単板ガラス+Low-Eガラス 3mm 中空層12mmガラス入り)

3. 断熱効果の比較

熱貫流率 (Uw) 比較 ★熱貫流率は数値が小さいほど断熱性能が高い

改修 内容	外 窓			内 窓			二重窓の 熱貫流率
	ガラス仕様	ガラス熱 貫流率	窓 熱 貫流率	ガラス仕様	ガラス熱 貫流率	窓 熱 貫流率	
改修前	単板ガラス 3mm	6.0	6.382	単板ガラス 3mm	6.0	4.477	2.709
外窓 取替	Low-E複層ガラス	1.5	2.728	単板ガラス 3mm	6.0	4.477	1.728
ガラス 取替	真空ガラス	1.4	2.647	単板ガラス 3mm	6.0	4.477	1.695
内窓 取替	単板ガラス 3mm	6.0	6.382	Low-E複層ガラス (ガス入)	1.3	1.677	1.323

※内窓取替が熱貫流率の数値が一番小さくなり断熱性能が高い。

4. 令和6年窓補助金

補助事業名	補助金総額	事業要件	補助額・補助率
窓断熱への改修促進等による住宅の省エネ・省CO ₂ 加速化支援事業（経産省・国交省・環境省）	1350億円（令和5年補正予算令和6年実施）	・外窓、外窓ガラス、内窓取替・個人で1住戸申請可（1窓から可）・管理組合で申請可（全住戸・全窓改修でなくても可）・築年数は問わず・製品は認定品による	・工事内容に応じて定額 ・上限1住戸200万円 ・内窓取替の場合は補助率1/2相当 ・外窓取替、ガラス取替は補助率20～30%
集合住宅の省CO ₂ 化促進事業（環境省・経産省）	48億4千万円	・外窓、外窓ガラス、内窓取替・個人で1住戸申請可（全窓改修要） ・管理組合で申請可（全住戸・全窓改修要） ・築年数は問わず ・製品は認定品による	・窓の面積により補助率1/3以内 ・上限1住戸15万円

5. 令和5年 道管連会員の窓補助金（令和4年補正予算）活用事例

	住戸数	築年数	窓取替内容	窓枠	取替住戸数		費用負担		補助率（%）
					住戸	希望者	修繕積立金	個人	
A	129	43	内窓	木製	85		○		52
B	139	33	外窓	アルミ	139		○		25
C	90	49	内窓	木製		28		○	33 (窓寸法特殊)
D	50	35	内窓	樹脂		9		○	47
E	20	34	外窓	アルミ	19		○		27

窓改修後の住戸の声

- ・冷気を感じなくなった ・暖かくなった ・結露がなくなった
- ・交通量の多い道路に面していて車の音がうるさかったが、静かになった
- ・内窓が木枠で重かったが、開閉が軽くなった。また、カビで枠が黒くなっていたが、樹脂製できれいになり部屋が明るくなった

「情・報・コーナ-」

「災害が来た！ どうするマンション」

出版社：ロギカ書房 定価：2200円（税込）

地震、台風などの災害が猛威を振るっているなかで、大切なマンションをどのように守るのか。この本では防災対策はもちろん、被災後の復興についても分かりやすくまとめられています。 〈株三省堂書店札幌店ご推薦〉



「知りたい！ さっぽろの大雨災害」

出版社：亜璃西社 定価：700円（税抜き）

札幌市内10区ごとに、洪水などの水害や土砂災害の特徴と注意点を、ハザードマップを使い130頁にわたって写真と地図、イラストを網羅して紹介。さらに避難の方法など大雨災害に備えたノウハウが満載された。

編集者 鈴木英一氏は元北海道開発局長。亜璃西社はTel011-221-5396



ベランダ(バルコニー)使用上のお願い

相談員 伊藤 信夫



入居者の皆様へ

『ベランダを正しくお使いいただくために』

床のお手入れ

- ①排水口はいつもきれいにしてください。
枯れ葉やゴミは取り除いてください。
- ②簡単な汚れは水拭きしてください。
- ③頑固な汚れは、家庭用中性洗剤
(食器洗い用洗剤など)をスポンジや
布に含ませ、固く絞った上で拭き取りをして
ください。
塩素系洗剤は使用しないでください。

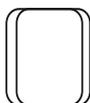
ご注意

- * 雨や雪で床が濡れると滑りやすくなり
ます。ご注意ください！
- * 床の表面を傷めないでください。
- * 花火やたばこの投げ捨て等は、し
ないでください。
- * 履き物は底の柔らかい物を使用し
てください。
- * やむを得ず物を置く時はゴムマット
等を敷いてください。
(両面テープや接着剤は使わない)
- * 鋭利な物で傷つけたり、金ブラシ等
でこすらないでください。
重量物をひきずったりしないでくだ
さい。



厳禁

灯油・ガソリン・タイヤ等可燃物



ポイ捨て



避難路には
物を置かない
でください



お隣との間仕切り

マンションのベランダは一般的にはウレタン防水が施されています。

大規模修繕工事終了時にこのようなお願い文を基本として配布してもらっています。

参考にしてください。

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。

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

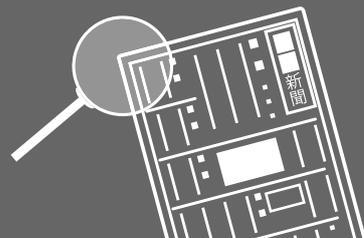
札幌市・町内会

検索



新聞

/拾/い/読/み/



マンション共用部の欠陥

中古で購入なら損害賠償を請求できない？

横浜市の139戸のマンションで2022年1月、敷地内で安全が確認できないまま残る古い擁壁が見つかり、住民らが売り手の事業者側に対し、瑕疵担保責任があるとして改修（費用1064万円）を求めたが、応じないため訴訟を起こした。

しかし、判決は「中古で購入なら請求できない」とされた。判決では損害賠償請求権は、区分所有法などの解釈として「売主と最初に契約した買主のものとされ、中古で購入した人は元の所有者から譲渡されない限り請求権を持たない」とされた。中古購入者が11戸あり、最初の所有者と連絡を取るの難しく理事長も代理になれない。

あいまいな法律から生まれた過去の判例が理由とされ、かねて同様の問題を指摘してきた日本弁護士連合会は法改正を求め、国の諮問機関も見直しの議論を加速させている。（朝日新聞）

他社の宅配物を集約、引き渡し 旭川で実証実験

ドライバー不足が深刻化する中、物流大手のセイノーホールディングス（岐阜県）は、旭川市内でヤマト運輸、佐川急便、日本郵便3社の宅配荷物を自社の拠点で預かり、消費者に引き渡すサービスの実証実験を行っている。消費者は各社が別々に配達していた荷物をまとめて受け取ることができ、業者側は再配達を減らしてドライバーの負担軽減につなげられる。（北海道新聞）

電気使用データで高齢入居者の見守り開始

賃貸のビッグ社と北電

ビッグ社の賃貸物件で、電力使用が途絶えた場合に情報共有し入居者の安否を確認する。北電は遠隔監視用のスマートメーターで30分単位のデータを取得し、自動検知した場合、入居者に電話する仕組み。月額使用料1650円。

孤独死などで「事故物件」になるリスクを抑え、単身高齢者の入居拡大につなげるのが狙いだ。

（北海道新聞）

「郵便物たまっている留守宅狙った」

マンション空き巣、被害976万円相当

マンションで空き巣を繰り返したとして、大阪府警は大阪市都島区の無職の男（52）を住居侵入と窃盗の疑いで逮捕した。府警は18件、約976万円相当の被害を裏付け、捜査を終えた。

男は2022年9月～今年6月、大阪市や豊中市のマンションで、共用廊下に面した格子窓を工具で外して室内に侵入し、現金や貴金属を盗むなどした疑い。「ポストに郵便物がたまっている留守宅を狙った。生活費や北新地のクラブで飲む金が欲しかった」と供述しているという。（読売新聞）

大阪の管理業者が破産手続き

18管理組合、500戸程度

マンション管理業のシーズサービス（本社大阪）が大阪地裁に破産手続きの開始を申し立て、9月29日付で開始決定を受けた。同社は一般社団法人マンション管理業協会の「管理費等保証制度」に加入しており、受託管理組合に保証金が支払われる可能性がある。管理協によれば保証制度が適用されるなら4社目となる。

同社の受託管理組合は18で分別管理は「イ」方式。保証金の支払い請求は各管理組合が行う。同社は1979年設立。98年に管理業登録している。

（マンション管理新聞）

防災対策「知らない」74.7%

住民の防災意識調査で

カシワバラコーポレーションが発表したマンション居住者を対象に実施した「住まいと防災意識に関する実態調査」で、7割以上が自身のマンションの防災対策を知らず、6割以上が防災対策に不安を感じていた。

「助け合える近隣住民は？」に2割が「いる」

防災対策を把握している人にどんな対策がされているか複数回答で尋ねたところ、防災訓練の実施が53.9%、防災マニュアルの作成40.8%、備蓄用品の用意42.1%が挙げられた。耐震診断は34.2%だった。「災害時に食料や物の提供で助け合えるような近隣住民はいるか」の問いには20.3%が「いる」と答えた。（マンション管理新聞）

柔軟仕上げ剤等による健康被害にご注意を

厚労省 啓発ポスターで呼びかけ

マンション内のエレベーター等で香りの強い「柔軟剤」の臭いがする、頭痛や吐き気がするといった苦情が居住者から管理組合に寄せられることがあります。

「柔軟仕上げ剤等による健康被害」、いわゆる「香害」と呼ばれ、化学物質過敏症の誘因が疑われているこの被害について、厚生労働省を含む関係省庁から都道府県や公益社団法人日本薬剤師会、医療機関など関係団体に対し啓発ポスター＝写真＝の周知の依頼および情報提供がありました。

当北海道マンション管理組合連合会にも北海道保健福祉部健康安全局を通じて建設部住宅局から周知依頼がありました。

関係省庁と部局は、消費者庁のほか、厚労省の医薬生活衛生局医薬品審査管理課・健康局難病対策課・子ども家庭局総務課少子化総合対策室・子ども家庭局保育課・老健局高齢者支援課・老健局認知症施策地域介護推進課・老健局老人保健課。

また、関連する参考情報は下記のウェブサイト等に掲載されています。

1. 啓発ポスターについて

https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_safety/other/index.html#other_002

2. 関連情報について

日本石鹼洗剤工業会では、以下のように衣料用柔軟仕上げ剤の品質表示の自主基準において「香りに関する注意喚起」の表示項目を設けるとともに、周囲への香りのマナーに関する啓発を行っています。

(1) 衣料用柔軟仕上げ剤の品質表示自主基準

https://jsda.org/w/01_katud/a_sekken25.html

(2) 柔軟仕上げ剤の香りに関して

https://jsda.org/w/01_katud/jyuunanzai_kaori.htm



消費者庁 文部科学省 厚生労働省 経済産業省 環境省

配管の赤さびや漏水、スケールでお困りでは無いですか…

使う水から、洗う水、そして働く水へ…

ドールマンシステムで全てを解決できます。

お気軽にお問い合わせください。

全国のマンションで2万棟以上の実績がございます。



TAISEI タイセイ株式会社

札幌市中央区北3条西2丁目1カミヤマビル4階
TEL 011-222-1133 FAX 011-241-3866
E-mail taisecg@olive.ocn.ne.jp
URL <http://www.aise-copy.ne.jp/>

建装工業株式会社

北海道支店 支店長

取締役 佐々木 克明



〒062-0032 北海道札幌市豊平区西園一条一丁目一番六号
電話 〇一一(八六七)〇六六一番
FAX 〇一一(八六七)〇六六二番

上原子塗装工業株式会社

かみはらこ

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二十一番五号
電話 〇一一(八二三)一五六七番
FAX 〇一一(八二三)一五七〇四番
E-mail:kamiharako@kamiharako-ioso.co.jp



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(5)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 〇一一(二三三)一五八八
FAX 〇一一(二三三)一六三八



株式会社 真生工業

代表取締役 高山 秀夫

本社 札幌市東区東苗穂12条3丁目23番27号
TEL(011)791-0566 FAX(011)791-8568
苫小牧営業所 苫小牧市三光町2丁目20番6号
TEL(0144)33-1800 FAX(0144)61-1722
URL:https://shinsei-kgu.jp
E-mail:takayama@shinsei-kgu.jp
Mobile 090-3116-3434



三和シヤッター工業株式会社

北海道事業部

事業部長 大橋 憲 浩

〒060-0001 札幌市中央区北一条西十丁目一番二十六号
電話 〇一一(二三一)一八三五一番
FAX 〇一一(二二一)一五二五四番



株式会社 富士クリーン

代表取締役社長 今井 昭彦
IMAI AKIHIKO

〒065-0041 札幌市東区本町1条8丁目1-22
TEL 011-780-2511(代)
FAX 011-780-2514
携帯 080-5589-7036
imai.akihiko@sapporo-fujiclean.co.jp
https://www.sapporo-fujiclean.co.jp

建築物環境衛生管理技術者
第119236号

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 〇一一(八六四)一五六一一番
FAX 〇一一(八六四)一六四四番

謹賀新年

本年も何卒よろしくお願い申し上げます
令和六年 元旦



北海道化研株式会社

代表取締役 宮川 昌之
Masayuki Miyakawa

〒007-0868 札幌市東区伏古8条2丁目4番4号
TEL 011-780-6670 FAX 011-780-6675
携帯 080-6083-3385
MAIL miyakawa@hokkaido-kaken.com
URL http://www.hokkaido-kaken.com



Hokkaido Kaken
co.,ltd.

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。

EMEMS
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

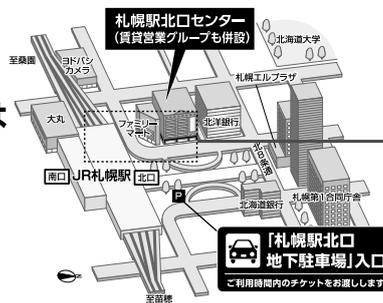
HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail: mms@mmskk.co.jp

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

売る？ 貸す？

マンションの「売却」「賃貸」は
三井のリハウス
札幌駅北口センターに
お任せください。



三井不動産リアルティ札幌

JR「札幌駅」北口より徒歩1分

三井のリハウス札幌駅北口センター

〒060-0807 札幌市北区北7条西4丁目1-2 KDX札幌ビル 1F

北海道知事石狩(7)第5813号 (一社)不動産流通経営協会会員 (一社)北海道不動産公正取引協議会加盟

フリーコール
0120-321-551

[営業時間] 10:00~18:00 [定休日] 毎週火曜日・水曜日 定休

賃貸営業
グループ
フリーコール
0120-321-531

“皆さまのお住まいと豊かな暮らしに最適なお提案を”

- ・マンション設備改修施工実績 177棟・12,561戸
- ・確かな施工技術と、アフターケア

KNS 建装設備北海道株式会社

〒003-0811

札幌市白石区菊水上町1条4丁目1-21

TEL.011-814-9701 FAX.011-814-9707

<https://www.kns-setsubi.co.jp>



セキュリティハウス旭川

GOKOH

五光トータル防災株式会社

〒070-0039 旭川市9条通13丁目右1号

TEL(0166)23-1932・FAX(0166)25-4747

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/>

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



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

マンション大規模修繕工事

小さな不安や不便から大きな工事まで、何でもご相談下さい。

長期的な安心と、効率的な技術・工法を提供いたします。



フリー
ダイヤル

特定建設業・一級建築士事務所

株式会社 真生工業

0800-800-2424

〒007-0812

札幌市東区東苗穂1条3丁目2番27号

TEL 011-791-0566 FAX 011-791-8568

ホームページ : <https://shinsei-kgu.jp>

お住まいのマンション共用部分の火災保険 値上がりしていませんか？

ぜひ、一度ご相談ください！

◆◆無料相談実施中◆◆

(北洋銀行 保険窓販共同募集代理店)



ほくよう保険サービス株式会社

札幌市中央区北4条西3丁目1番地 ☎(011)204-7451 FAX(011)204-7453

ホームページ <https://www.hokuyo-hoken.co.jp>

Eメールアドレス k-yamada@hokuyo-hoken.co.jp 担当 山田(和)・安齋

設備メンテナンスいつでもご連絡を

排水管清掃、貯水槽清掃
 ポンプ取替工事と点検整備
 配管工事全般、給排水管更新工事



株式会社 富士クリーン
 札幌市東区本町1条8丁目1-22
 TEL 011-780-2511 FAX 011-780-2514

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 1.40%～

5年以内 年 1.50%～

10年以内 年 1.70%～

※固定金利・令和5年11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



マンション管理組合の役員、分譲マンションにお住まいの皆さまへ

日新火災海上保険株式会社

マンション共用部分の 火災保険を見直しませんか？

日新火災の「マンションドクター火災保険」は
 メンテナンス状況に応じて保険料を決定！

だから丁寧な管理をされているマンションには
割安な保険料※を実現！

※マンション管理適正化診断サービスの結果に
 もとづき、割引が適用された場合

💡 ビジネスモデル特許取得
 特許 第7071576号

知らず知らずに
 高騰する保険料…。
 気付いた管理組合は、
 すでに始めています。



**マンションドクター
火災保険**

診断サービスからお見積りの流れ



日新火災海上保険株式会社
<https://www.nisshinfire.co.jp/>

北海道事業部【担当:和田】
 〒060-0003 札幌市中央区北3条西1-1-1 TEL.011-241-1311

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.hoshitosei.co.jp>

窓やドアの“お困りごと”はございませんか？

たとえば…

- ◆窓・ドアの隙間風、窓が風でガタガタ揺れる
- ◆窓周りが寒い、結露が酷い
- ◆窓・ドアの鍵が壊れている、閉まりづらい
- ◆エントランスのガラスドアが閉まらない、閉まるスピードが速い

ホームページはコチラから→
見積無料！！

創業52周年

株式会社

まどや



などなど

TEL:011-871-7244

“まどや”ではお部屋から共用部まで幅広く対応致します！お気軽にお問合せください！

マンションの大規模修繕・大型設備改修工事

●大規模改修工事

●大型設備工事



お客様の生涯サービスを心がけて！

特定建設業



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

住まいと暮らしをしっかりサポート！

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/>

japan elevator service



japan elevator service

ジャパンエレベーターサービス北海道株式会社

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！

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
排水管洗浄(高圧水洗浄車保有)

各設備配管の小規模工事・各器具の取替
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

〒003-0029

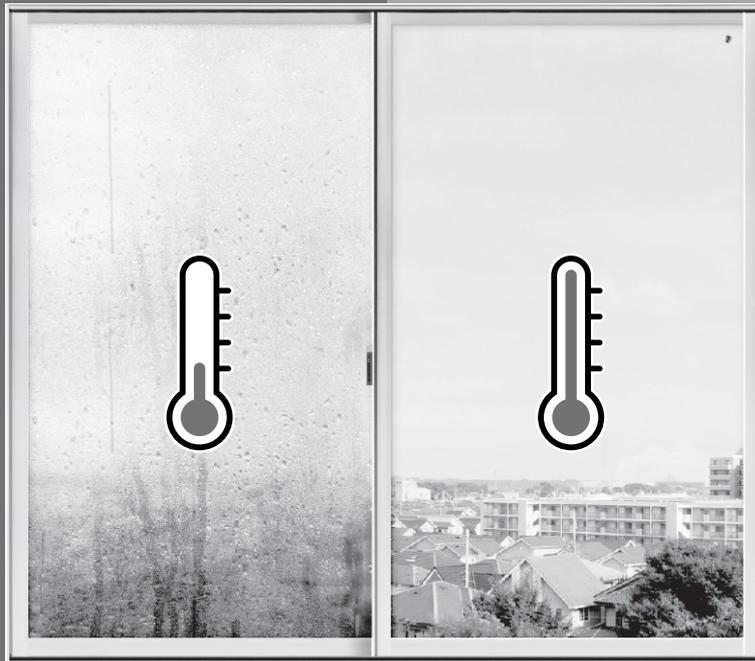
札幌市白石区平和通16丁目北1番17号

TEL(011)860-8800

暮らしが変わる。

一般的な一枚ガラス

真空ガラス スペーシア®



窓ガラスを替える、

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。

※日本板硝子シュミレーション値

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°C^{まで}結露を防ぐ!

スペーシアは室外の温度が-23°C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。



詳しくは
ホームページへ!

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)

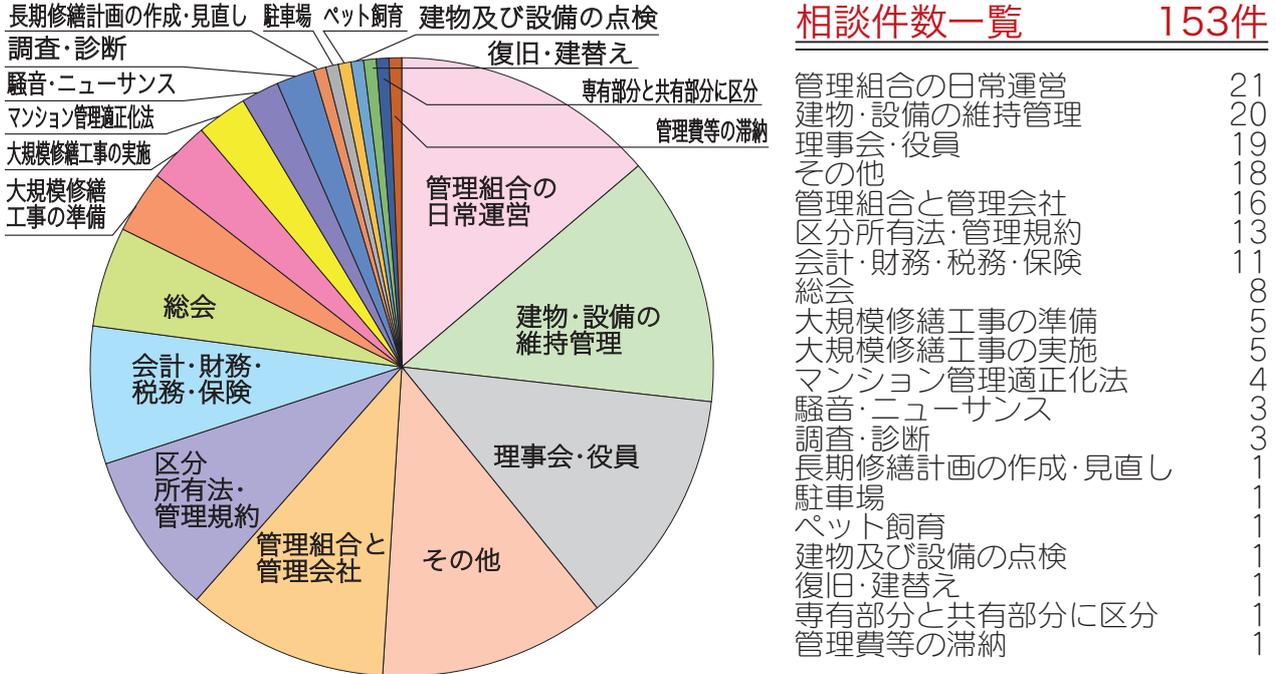
日本板硝子北海道株式会社 検索 
<http://www.nsg-hokkaido.jp/>

日本板硝子北海道株式会社

相談件数一覧(令和5年10月～令和5年11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5年10月～令和5年11月の2か月の実績は153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21件とトップを占め、「建物・設備の維持管理」20件と続き、以下「理事会・役員」19件の順となっております。



(公社) 北海道マンション管理組合連合会の管理講習会は北海道から、相談業務は札幌市からの補助金を受けて実施されています。また、当会の趣旨にご賛同くださいました会員・賛助会員の会費により運営されています。

<p>一般相談</p> <p>マンションの管理運営に関する相談</p> <p>マンション管理士がご相談に応じます。</p> <p>月～金曜日 9:30～17:00</p>	<p>技術相談</p> <p>建物設備、修繕、大規模修繕などの相談</p> <p>一級建築士がご相談に応じます。</p> <p>火・木曜日 13:00～17:00</p>	<p>法律相談</p> <p>マンションに係わる法的な相談</p> <p>札幌弁護士会所属の弁護士がご相談に応じます。</p> <p>毎月第4水曜日 14:00～</p> <p>要予約</p>	<p>分譲マンション</p> <p>維持管理・建替え等の相談</p> <p>・道管連(窓口) ・札幌市(担当) ・札幌市以外北海道(担当)</p>
---	---	---	--

◆ 編集後記 ◆

11月27日に数年ぶりに開催した賛助会員と管理組合役員との「情報意見交換会」は、50名余りが詰めかけ、コロナ禍以前の盛況がよみがえりました。皆さんからいただいたアンケート結果からも、「今回のような講習会があれば、又、参加したいか」の問いに、95.9%の方が「参加したい」と回答され、好評ぶりをうかがい知ることができました。

今後のテーマとして12項目挙げたところ、希望項目の上位3傑は「長期修繕計画」と「管理費等の滞納」、「給排水について」でした。それぞれにどんな改善策があるか、誌面でも探っていこうと考えています。

(広報委員会 石田)

マンション連合会だより(第133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
ホームページ <http://www.dokanren.or.jp>
〒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