

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



九条橋ハイホーム外壁等大規模修繕工事

《工事概要》

所在地：札幌市豊平区旭町1丁目1-24
戸数：159戸
竣工：1973年6月（築50年）
発注者：九条橋ハイホーム管理組合
法人 理事長 甲地夏雄様
施工：株式会社 伊藤塗工部
工期：2023年5月8日
～ 2023年11月11日
内容：躯体補修・シーリング打替・
屋上防水工事・バルコニー
床防水工事・外壁塗装工事・
外部避難階段出口扉改修・
内部階段壁塗装 等

当建物は豊平川河畔に近く、地下鉄南北線中島公園駅・東豊線学園前駅の間にあり環境に恵まれた立地にあります。築50年を迎え、札幌でも歴史あるマンションの一つです。

これ迄に4回の大規模修繕工事を経て外壁塗膜を塗り重ねてきました。下地劣化及び塗膜の劣化、膨れが著しく、打診検査と下地補修を3回繰り返すことで下地の改善強化を図りました。北国のマンションでは、外壁劣化は水分介在による結露や凍結融解が大きな要因の一つです。結露や水みちにどの様に対処し、処置するかが重要です。

また、マンション大規模修繕工事は入居者のご理解とご協力なくしては成しえません。本工事を無事故で完工できたことは、理事長はじめ役員の皆様、入居者各位のご指導とご協力の賜物と心より感謝申し上げます。
(株式会社伊藤塗工部 営業部課長 松井昌拓、工事部課長 上坂信禎)



施工前 庇劣化状況



玄関アプローチ 完成

【も く じ】

- 大規模修繕工事…………… 1
- 令和6年度定期総会 高島茂樹会長の挨拶要旨… 2
- 道管連の理事、地区連絡協議会・支部役員の一覧… 3
- 相談員の紹介…………… 4
- 火災保険が10月から値上げ 水害リスクにより地域差… 5
- 理事に選ばれた!! さてどうする?… 6
- 修繕積立金不足問題の背景と長期修繕計画の重要性… 9～
- 窓補助金の有効活用…………… 11～
- 標準管理規約が改正されました…………… 13
- 新聞拾い読み…………… 14
- 会費・相談料・広告料の一覧表…………… 15
- 情報コーナー…………… 16
- 広告…………… 16～19
- 企業ガイドの見本…………… 20

寒い冬

が来る前に、補助金を活用し内窓を高断熱の窓に取替ませんか？

窓取付工事費の補助金が、1住戸上限200万円、1350億円予算化されています。申請は令和6年3月末から開始され予算上限に達した時点で終了となります。補助金は窓の大きさに対し定額ですが、補助率としては約40~50%相当と高くなっています。



高断熱Low-E複層ガラス採用と枠が樹脂製で断熱性能と気密性が大幅にUPした内窓です。暖かく暖房費の削減・結露防止等の効果が期待できます。

Low-E複層ガラス
外側3mm：単板ガラス／内側3mm：Low-Eガラス／中空層12mmガス入り
窓枠 樹脂製

結露や冷気でお困りではないでしょうか？

取替工事の参考価格 (4部屋の場合)

場所	内窓寸法 (mm)		工事金額	消費税	計	補助金額	自己負担金	補助率 (%)
	W	H						
居間	1,700	1,800	130,000	13,000	143,000	68,000	75,000	48%
和室	1,600	1,200	100,000	10,000	110,000	46,000	64,000	42%
洋室	1,400	1,200	90,000	9,000	99,000	46,000	53,000	46%
洋室	1,400	1,200	90,000	9,000	99,000	46,000	53,000	46%
計			410,000	41,000	451,000	206,000	245,000	46%

*申込後に調査に伺います。寸法等調査後に正式見積書提出します。 *取替作業時間は4部屋の場合3~4時間程度です。
*契約後約1ヶ月位で取替工事となります。 *工事後支払いは自己負担分だけです。

今からでもまだ補助金は間に合います。是非この機会に高断熱の内窓への取替を検討してみてもいかがでしょうか？

調査見積申込・問い合わせ先 **一般社団法人 マンショントータルサポート** ☎011-215-9493
札幌市東区北36条東20丁目1-3

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

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す場合がございます。

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1.60%~

5年以内 年1.70%~

10年以内 年1.90%~

※固定金利・令和6年6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
営業推進部プラザ店
TEL: 011-241-2145



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!



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/>

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
51th



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>

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

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



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 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

桜井工業株式会社 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

図面・書類



電子データ化
スキャニングサービス



製本された図面・管理書類等 こんなお悩みはありませんか？

年々増える管理書類の
保管スペース

経年や使用による
図面・書類の劣化や紛失

災害等による
汚損や消失



スキャニングして電子データ化することで解決します！

コンパクトに整理して
スペースを確保

経年劣化・災害から
情報を守る

欲しい情報を
簡単に検索

多数の方と同時に
共有可能

株式会社 青工

TEL: 011-221-2889

札幌市中央区北3条東7丁目342 石川ビル

E-mail: post@seikoh.jp

URL: <https://www.seikoh.jp/>

北海道化研 株式会社

住 所 〒007-0868 札幌市東区伏古8条2丁目4番4号

連絡先 電話011-780-6670 FAX011-731-0297

ホームページ <http://www.hokkaido-kaken.com>

担当者 金城 晋 (携帯番号) 080-7060-7070



新事業のご案内
—防錆補強材の提案—
 ○金属下地・鉄・コンクリート下地・木下地に最適
 全ての部材に“防錆補強”を可能とした材料・工事の提案
 ○錆による欠損、腐食を成形し強度を増す材料・工事の提案

<企業PRコーナー>
 全てを新しくするのではなく、今あるものを活かす“大改修時代”に備え、塗装では無い“塗強再生”のご提案を行い、管理組合員様のお困りごとを解決して参ります。

櫻井工業株式会社 工務部

住 所 札幌市白石区平和通16丁目北1番17号

連絡先 電話011-860-8800 FAX011-860-8801

ホームページ <http://sakurai-co.jp>

担当者 齊藤 康太



主な業務等

- ・マンションを中心とした給排水設備大規模改修工事
- ・建築物の診断、点検、保全及び改修業務
- ・各設備配管の小規模工事
- ・水回りの修理、リフォーム
- ・排水管高圧洗浄
- ・受水槽清掃消毒



<企業PRコーナー>
 創業57年を迎え、皆様の生活を支えるべくライフラインの整備を中心に建築物全体の保全、更新を行っております。

(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> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <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 style="color: red; font-weight: bold;">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> <hr/> <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** ◆ 役員の輪番制が増えたせいも、女性の理事長が増えています。初心者としての戸惑いも多かろうと推察します。当会役員にも女性の理事長が3名おります。誌面でも交流できないかと考えています。ご意見を待っています。kouhou@dokanren.or.jpへ。

お断り 道管連の広報誌は、2万8千の会員住戸と百数十社の賛助会員に配布している「道管連だより」と、管理組合役員宛てに配布している「道マンション連合会通信」の二つがあります。どちらもホームページに公開していますが、「だより」については本号から記事面を削除させていただきます。希望者には冊子を道管連事務局にて無料で直接お渡しします。一級建築士とマンション管理士が無料の相談も受けています。 (広報委員会 石田)

マンション連合会だより(第135号) 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
 E-mail : kouhou@dokanren.or.jp E-mail : mansion@dokanren.or.jp

◆札幌市と北海道からの補助金により運営されています◆