

マンション連合会だより

社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



大規模修繕工事を終えたラポール美香保公園住宅

■設計監理 株式会社ニード設計室
■施工管理 株式会社北海道サンキット

[もくじ]

- マンション管理の基礎知識…………… 3
- 大規模修繕工事の進め方…………… 6
- 適切なエレベーター維持管理…………… 7
- シンポジウム
「マンションでの孤立死を考える」……………11
- 相談室だより……………15
- 窓口相談 (平成24年 4 月～ 7 月) 517件
相談員無料派遣事業17組合……………20

アイ・ホームは、

自社
施工管理

市内有数
工事実績

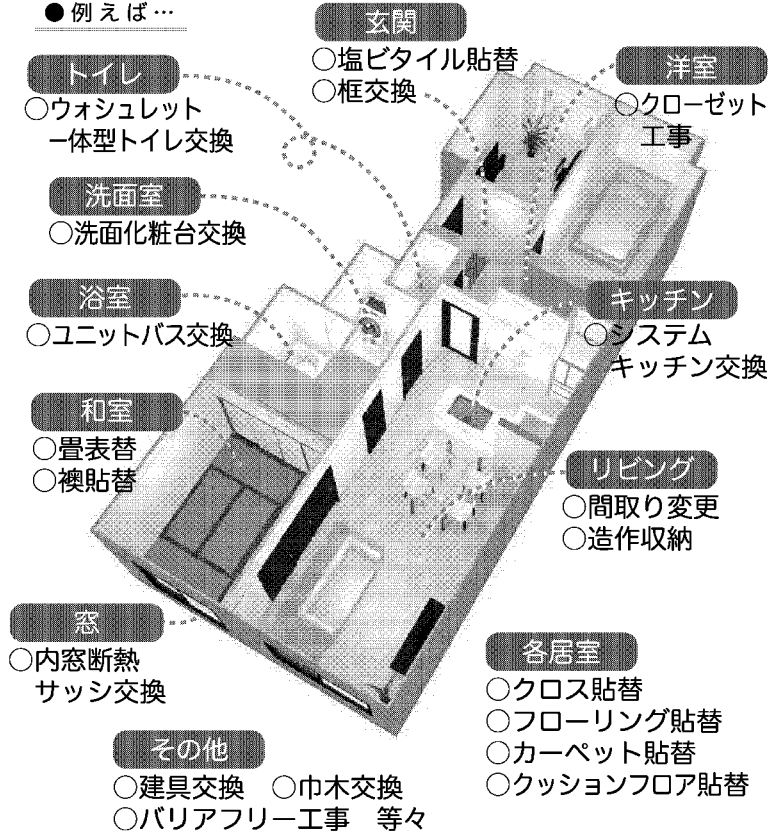
有資格者
多数在籍

一括
大量仕入

マンション専門のリフォーム会社です

制約が多く、高い専門性や技術、そして経験が求められるマンションリフォームに豊富な実績があります。

●例えば…



アイ・ホームの まごころサービス

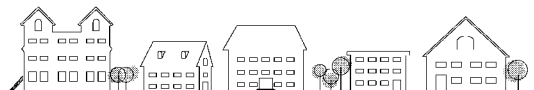
見積 無料	スピード 対応	緊急工事、 小工事OK
近隣 挨拶	安心養生 システム	完了工事 検査
責任 施工	不満工事 やり替え	最大5年間 保証
完全アフター メンテ	リフォーム ローンOK	他社クレーム 工事引受け

お悩み

＜お気軽にご相談下さい＞

結露の悩み/収納が少ない/設備の故障/
段差が気になる/水漏れ/クロスの汚れ/
手すり設置/すきま風/お風呂がせまい/
水廻りの掃除が大変/扉が閉まらない 等々…

不動産売買もお任せ下さい



不動産売買、管理、投資に必要なリフォームを一元化することで連携の取れた細かい対応とともに、大幅なコストダウンが実現可能となりました。

Point 1

リフォーム工事費用立替制度

Point 2

自社施工格安リフォーム工事

Point 3

充実の買取制度

マンショリフォームのプロフェッショナル
アイ・ホーム北海道株式会社

本社 / 札幌市白石区本通13丁目北3番18号 TEL(011)868-5055

FREEDIAL
0120-406-835
URL <http://www.aihome-hk.com>

一般建設業 北海道知事許可(般-22)石第18856号 / 二級建築士事務所 北海道知事登録(5)第4172号 / 宅地建物取引業 北海道知事 石特(2)第7249号 / (社)北海道宅地建物取引業協会会員 / (社)全国宅地建物取引業保証協会会員

事業内容

- マンショリフォーム
- 一般住宅及び店舗リフォーム
- 介護リフォーム
- 設計及びインテリアプランニング
- 住宅・アパート・店舗新築及び設計施工監理(不動産部)
- マンション・住宅・宅地の売買、仲介、管理、調査、買替相談(不動産部)
- 火災保険代理業務
- 盗聴・盗撮調査業務(関連会社)
- [関連会社] 有限会社アイワーク、アイ・ホーム工房

マンション管理の基礎知識



講師
道マンション連合会
管理士 馬場 将史氏

「建物の区分所有等に関する法律」…(区分所有法 or マンション法)
分譲マンション等の区分所有関係と共同管理について、定めた法律です。

管理（共用部分等）とは…

- 〈保存行為〉——財産の現状を維持するのに必要な一切の行為
- 〈利用行為〉——集会室を時間貸し等、その性質を利用して収益をあげる等……………普通決議
- 〈改良行為〉——物の性質を変えないで、その価値を高める……………普通決議
- 〈変更行為〉軽微変更——その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの……………普通決議
- 重大変更——その形状又は効用の著しい変更を伴うもの……………特別決議

管理に関する決定方法は…

総会の決議で行うのが原則ですが、上記総会特別決議事項以外は、その決定方法等を管理規約で別に定めること（理事会で決定等）ができます。

管理規約とは…

建物等の維持管理と円滑な共同生活のために区分所有者が自主的に定めるルールです。
建物・敷地・附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の利害に関する事項について規定することができます。
その制定や改正のために参考となるものが国交省からの「マンション標準管理規約」（以下、「標準規約」という。）であり、平成23年7月に改正されています。

総会とは…

マンションの最高意思決定機関であり、その決定は、代理人(委任状)や書面(議決権行使書)での議決権行使者を含めた出席議決権の過半数で行います。（参考 標準規約）
ただし、法律で定められた事項は、強行規定である特別決議で行います。

（標準規約より関連部分を一部抜粋）

- ・組合員は、書面（議決権行使書）又は代理人によって議決権を行使することができる。
- ・組合員及び代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない。
- ・総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- ・総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- ・次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
- ・建替え決議は、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で決する。
- ・前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

議決事項とは…

いわゆる総会議案であり、普通決議事項（議案）と特別決議事項（議案）があり、管理規約に総会での

決議を経なければならぬ事項が掲げられています。(標準規約第48条)
総会議案は、一般的に理事会での決議を経て総会に提案されます。

理事会とは…

総会で決議された事項や管理規約に規定された事項を実施する管理組合の執行機関です。

理事会の役割とは…

- ① 総会決定事項の実施…(総会で決定した事業計画等)
- ② 保存行為の実施…(共用部分の破損したものや壊れそうなものの修繕等)
- ③ 管理組合の資金の管理…(収納・収支の確認、滞納対策)
- ④ 管理会社へ委託している業務の進捗状況の確認
- ⑤ 水漏れ・騒音・ペット問題等の組合員間のトラブル対応…(理事会の仲裁が必要)
- ⑥ 来期の事業計画の立案等…(事業計画に基づく予算案の作成)

理事長(理事会)の権限…

〔区分所有法第26条〕〔権限〕(参考…標準規約第38条第2項)

- 1 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設(次項および第47条第6項において「共用部分等」という。)を①保存し、②集会の決議を実行し、並びに③規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。
- 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を④代理する。第18条第4項(第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、④同様とする。
- 3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
- 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務(第2項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、⑤原告又は被告となることができる。
- 5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

未来へのヒューマンネットワークを構築します

・マンション向けカメラ付インターホン

・防犯カメラシステム

・テレビ共聴(地デジ・BS・110°CS)

IB アイビイ通信株式会社

旭川市宮下通22丁目右10号
Tel.0166-35-0211
Fax.0166-35-0212
e-mail info@ib-tsushin.jp

マンション給水・排水管等の更新計画、劣化診断はおまかせください
設備設計一級建築士、建築設備士 ほかの有資格者が担当いたします

〒060-0807 札幌市北区北7条西2丁目6番地 37山京ビル
一級建築士事務所

株式会社 高木設計事務所

TEL 011-206-3222 FAX 011-206-3223

ホームページ : <http://www.takagi-s.com> E-mail : info@takagi-s.com

ボランティア
で講演
します

食と医 (失われた栄養素)

講師内容

- 1)今の医療状況 3)人間の身体の働き
2)薬の副作用 4)自分自身の体に良き環境を作る為に

お問い合わせ

札幌市「高齢者配食サービス」委託事業者
札幌市東区北36条東19丁目1-16
ヘルス&ミール(株式会社ヴァールマン)
TEL:011-807-7161 FAX:011-787-7132(担当者 河村 清)
Eメールアドレス va-ruman.hm@ab.auone-net.jp
ホームページアドレス <http://health-and-meal.com/>

講師

藤岡 和生

(株)ヴァールマン 学術顧問)

プロフィール

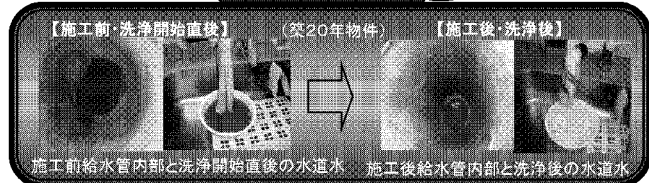
札幌の国公立病院で長い間、臨床検査の仕事をしていました。退職後、予防医学、代替医療の見地から、これからの健康な生活を支援しようと志し、健康管理士として一般的な講演活動をしていました時に糖質栄養素に出会い、私たちの健康維持病気の予防に不可欠な栄養素であり、21世紀の医療を変える切り札になると思い、一人でも多くの方に知ってもらおうと活動しております。

オゾンによる水道管殺菌洗浄工法

※オゾンの酸化力で、ヌメリ・汚れを分解し水道管の延命に役立ちます。
※殺菌及び脱臭効果があります。
※低コストで工期が短く効果が即日確認できます。

水道管オゾン殺菌洗浄工法のほか
排水管オゾン殺菌洗浄工事
給排水管設備工事
各種オゾン機器販売も、おこなっておりますので
お気軽にお問い合わせ下さい。

内視鏡検査
お見積無料!!



株式会社アクアクリエート

〒004-0052札幌市厚別区厚別中央2条2丁目5-13
TEL011-894-2587 FAX011-375-6775
HP <http://www.aqua-create.co.jp>

窓際が寒～い、ガラスが結露する、など お住まいでお困りの方はお気軽に 当社迄お問い合わせ下さい

セントラル硝子北海道株式会社

本社：〒003-0023 札幌市白石区南郷通8丁目北2番25号 第3タヂカビル10F
電話 011-866-4963 FAX 011-866-4969
函館営業所：電話 0138-40-1360 FAX 0138-40-1240
旭川営業所：電話 0166-29-4560 FAX 0166-25-9320
URL：<http://www.cghokkaido.co.jp/>

ベストパートナーを目指して

当社は「国土交通省 マンション管理業」の登録業者です

- 長期化した未収金の回収や様々な問題に、管理組合の諸問題を専門とする弁護士が無料で相談にお乗りします。
- 共用部分のみならず居住者のお住まいの中で発生する漏水事故など様々なトラブルにも、24時間365日の体制で安心と安全をお届けします。



〒060-0052
札幌市中央区南2条東2丁目3-1 創成グランドハイツ1F
◆北海道建物グループ 株式会社 マンション管理サービス
TEL(011)241-2361 FAX(011)241-0877

大規模修繕工事の進め方

～その計画から着工まで～

講師 道マンション相談員 一級建築士 中田 繁一氏

1. 目的

◎ 快適で安全な住まいとして維持し、大切な資産として価値を保つ！

- (1)危険防止
- (2)不具合解消と予防
- (3)耐久性延伸
- (4)美観・快適性向上
- (5)居住性・機能性向上
- (6)資産価値向上

2. 準備

- (1)発意
- (2)余裕のあるスケジュール
- (3)スムーズな合意形成を得るためのポイント
 - ①明確な手続き
 - ②情報の共有
 - ③スムーズな合意形成のために

3. 管理組合のやるべきこと

- (1)修繕目的の明確化
 - (2)修繕の対象と範囲の明確化
 - (3)工事費用確保方法の明確化と総会決議
 - (4)区分所有法や管理規約との整合性の検討
 - (5)工事完了までの段取りとスケジュール化
 - (6)管理組合内部の組織の整備と役割分担
 - (7)パートナーの選定の基本方針の明確化
 - (8)施工会社の選定の基本方針の明確化
- ※不明確なことを明確にしてゆく！

4. 大規模修繕工事のすすめ方（例）

〈基本的な流れ〉

企画→検討→説明・周知→合意→実行→確認・監査

- (1)体制づくりとパートナー選び
 - ①メンバーをそろえ、パートナーを探す
 - ・体制づくりの例
 - ・パートナーの選定・委託方法
 - ・パートナーの条件
 - ・パートナーとのつきあい方
 - ・パートナーの業務構成要素
 - ・パートナーの費用
 - ②総会で方針を決定する
 - ③必要に応じて長期修繕計画作成検討

- (2)建物の現状把握
 - ①診断と意見徴収

- (3)区分所有者への周知

①報告会・広報

- (4)基本計画の作成・検討

①工事範囲・仕様の検討
②概算費用の検討
③資金計画の意検討

- (5)基本計画の決定・合意

①工事計画内容の決定
②資金計画の決定
③総会の議決

- (6)実施設計

①実施設計の発注
②実施設計のチェックポイント

- (7)施工会社を選定

①施工会社の選定方法
②施工会社選定の流れ
③リストアップ方法
④見積り以来会社の絞込
⑤選定の留意点
⑥選定のポイント
⑦パートナーへのアドバイス依頼

- (8)工事契約の締結

①総会決議
②工事請負契約の締結
③パートナーへの依頼内容

- (9)工事の準備

①工事説明会
②工事準備
③工事用地の確保
④近隣挨拶

- (10)工事の実施

①広報活動
②定例会議
・工事進捗状況の確認

- (11)工事の完了

- (12)新たな維持管理へ

適切なエレベーター維持管理

24年4月 国土交通省が『昇降機の適切な維持管理に関する指針』（案）が公表されたマンションのエレベーターは居住者や来訪者、物荷などを輸送する設備であり、その構造等は建築基準法で定められており所有者（管理組合）が管理するものであります。

1. 維持するための基本的な考え方

管理組合、保守点検業者や製造業者が役割と責任を認識した上で、契約において責任の所在を明確にする。

2. 役割と責任

- ①必要な知識・技術力等を有する保守点検無業者を選定し保守点検に関する契約に基づき行わせること。
- ②保守点検業者は契約に基づき管理組合に文書等により報告しつつ、適切に保守・点検業務を行う。
- ③保守点検業者は必要に応じて、管理組合に対して維持管理に関する提案助言を行う。
- ④保守点検業者は安全な運行に支障が生じるおそれのある場合、又は欠陥の可能性がある場合にはすみやかに管理組合におよび製造業者に伝えること。
- ⑤管理組合は製造業者が部品等を、販売完了時から起算して耐用年数を勘案して適切な期間供給する責任を有することを明確にしておくこと。
- ⑥管理組合は、定期監査報告書の写しを3年以上保存すること。
- ⑦管理組合は、維持管理に関する計画、長期修繕計画において、エレベーターに関する事項を盛り込み、必要に応じて見直し、必要に応じて保守点検業者または製造業者の協力を求める。

3. 保守点検契約のチェック事項

- ①点検契約はどのような方式になっているか、仕事の範囲。
- ②保守点検業務内容の明細が明記されているか。
- ③緊急時・災害時における対応方法を明記されているか。
- ④点検契約の期間と、更新解約する条項があるか。
- ⑤契約当事者で責任範囲として、免責事項や賠償義務事項が明示されているか、特に災害の際の対応。
- ⑥勝手に第三者に業務の委託をさせることができないようになっているか。

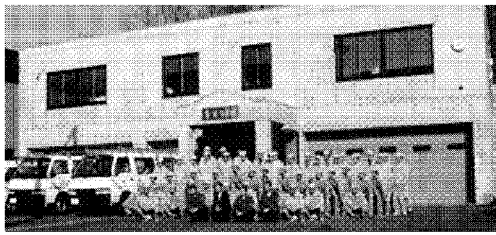
フルメンテナンス契約（FM）とは

定期点検、調整、修理及び部品の取り替えを状況に合わせて行うことを内容とした契約である。

なお、乗場ドア及び三方枠の塗装、かご内の張物、塗装や床材の修理など、新規取り替え等は原則として含まれていないので計画修繕工事として行う。

パーツオイル&グリース契約（POG）とは

消耗部品付き契約のことで、定期点検及び管理仕様範囲内の消耗品の交換を含み、それ以外の部品の取り替え及び修理は、原則として含まれない契約である。



株式会社星塗装工業

代表者 代表取締役社長 星輝秀

住所 札幌市西区西野2条9丁目4番1号

建設業許可 北海道知事許可(特-18) 石第02661号

- 業務内容
- ①一般建築塗装工事
 - ②屋上防水工事
 - ③コーキング工事
 - ④外壁化粧防水工事
 - ⑤タイル張替工事
 - ⑥樹脂注入工事
 - ⑦鋼橋塗装工事
 - ⑧建物調査診断

— 《建物の健康をお守りするビル・マンションの総合管理》 —
 安心と安全な住環境をお届けします

カネボリ
KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社

*** マンション総合管理・ビル設備点検管理・ビル内清掃
 ビル環境衛生管理・駐車場管理***

(社)高層住宅管理業協会会員 保証機構会員 (社)北海道宅地建物取引業協会会員

札幌市中央区北2条西13丁目1-12 IHS札幌ビル2号館1F

TEL011-251-8725 FAX011-251-8769

住まいの長寿は美しく永く保つ
 お化粧(塗装)から!!

- ◆建築塗装工事
- ◆建築工事
- ◆橋梁塗装工事
- ◆リフォーム工事
- ◆防水工事
- ◆アスベスト除去工事



創業45年
株式会社 大島塗装店

■一般社団法人 日本塗装工業会会員
 ■一般社団法人 日本橋梁・鋼構造物塗装技術協会
 札幌市西区発寒3条2丁目4-18

☎663-1351(代)

<http://www.ooshimatosuten.co.jp> E-mail: kaoshima@rose.ocn.ne.jp

窓、ドアのメンテナンス、改修全般 おまかせください

営業品目 建築ガラス、網戸、樹脂製窓
 防犯フィルム、各種フィルム



財団法人 北海道マンション管理組合連合会 賛助会員

株式会社 ワタナベガラス

〒003-0013 札幌市白石区中央3条3丁目1-39

電話 (011)-811-1271

FAX (011)-811-1650

E-mail sk@watanabe-agg.com

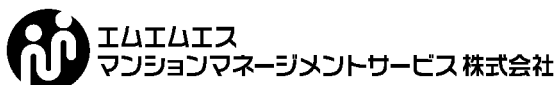
ワタナベガラス

検索



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。



TEL: (011)232-2588 FAX: (011)232-2638

HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail: management@mms.po-jp.com

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 東北 秋田 新潟 事業所/帯広 北見 江別 岩見沢 千歳 広島 福岡



Re FINE SYSTEM

ビル マンション 各種大型施設

大規模修繕・改修を総合プロデュース

1 調査・診断

2 改修設計

3 改修工事

社団法人 北海道マンション管理組合連合会 賛助会員
社団法人 北海道建築技術協会会員
北海道住宅リフォーム事業者登録制度 登録事業者

特定建設業・一級建築士事務所

フクタカ工業株式会社

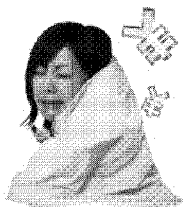
ISO 9001 : 2000
認証登録番号 03044

本社/札幌市豊平区西岡2条1丁目1-46
TEL (011)856-4622 FAX (011)856-0130
旭川支店/旭川市豊岡2条1丁目7-10 高嶋ビル
TEL (0166)35-0080 FAX (0166)35-0090

ホームページ <http://www.fukutaka.co.jp>
E-mailアドレス info@fukutaka.co.jp

節電 ¥ と 結露

窓ガラスで解決。



イヤな結露と、高いエアコン代にさようなら。
ガラスの取り替えも、あっという間に終わります。

結露は、ほんとにイヤなもの。お掃除は大変だし、気分もどんより。真空ガラススペーシアは、1枚ガラスの約4倍の断熱性能で、結露をしっかりとおさえます。しかもエアコン代を約35%もカットできるから、節電もばっちり。お使いのサッシもそのまま使って、取り替え簡単な窓ガラスです。

真空ガラス スペーシア



日本板硝子北海道株式会社

<http://shinku-glass.jp/>

〒061-1274 北広島市大曲工業団地3丁目6番3号 Tel 011-370-3600 Fax 011-376-4300

札幌信用金庫からのお知らせ

マンション管理組合専用リフォームローン

■マンション共用部分の改修工事資金等をマンション管理組合法人様もしくは、法人格の無いマンション管理組合様にご融資いたします。

- ◆外壁・屋内壁塗装 ◆屋上防水 ◆鉄部塗装 ◆給排水管取替工事
- ◆耐震改修工事 ◆駐車場増設 ◆集会室建設工事資金等 ◆同種資金の借り換え

■担保不要、保証人不要、保証料不要にてご利用いただけます。

■適用金利 (平成24年7月17日現在)

借入期間3年以内	借入期間5年以内	借入期間10年以内	借入期間15年以内
年1.90%～	年2.10%～	年2.30%～	年2.60%～

※上記金利は固定金利です。

※審査結果によっては、ご希望に添えない場合がございますのでご了承ください。

※詳細については、お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ
ご相談は

札幌信用金庫 営業プラザぽぷら店へ

営業時間：平日午前9時～午後5時 TEL (011)241-2145 FAX (011) 241-2200

道マンション連合会 ★入居者様だけの特典★

小さな備えで大きな安心 + 小さなエコで空気清浄電球



COLD FIRE
(エアゾール消火用具)

- 1.使っても白くならない
- 2.ワンタッチスプレー式
- 3.360°どの角度でも噴射 OK!
- 4.環境に優しい自然植物が原料
- 5.世界 NO.1の安全基準
日本消防検定協会鑑定合格

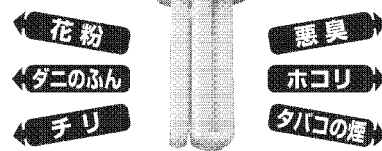
A.販売価格 10,290 円 (税込)



マイナスイオン
300万個の力で
消臭・除菌

けむ Nasi ライト

電気代
約1/5



B.販売価格 3,990 円 (税込)

※送料・代引き手数料無料

A + B = 14,280 円 (税込) を
入居者様特別価格として

2012 年
12/20 まで

先着 1 千名様 **9,980 円** (税込) で
ご提供させていただきます。

この機会に是非、身を守るグッズとしてお役立て下さい。

(商品説明・お問い合わせ・ご注文先)
北海道マンション管理組合連合会 賛助会員
株式会社エヌツー・ベスト
TEL : 0133-23-2149
札幌受注センター (シオン)
TEL : 011-751-0018

シンポジウム「マンションでの孤立死を考える」

----- 高齢者の孤立化を予防するために -----



平成24年7月19日(木) 午後1時30分～3時30分

場所：かでの2・7 820研修室

主催：札幌市

共催：NPO法人シーズネット

後援：(社)北海道マンション管理組合連合会

パネリスト

連合会会員 阿部 豊 氏 ターミナルハイツ白石管理組合法人

連合会会員 平川登美雄 氏 サーム手稲管理組合法人

連合会会員 平野 恵一 氏 カルチェ・ド・札幌管理組合法人

福井 正継 氏 おおやちビレジ管理組合

コーディネーター 岩見 太一 氏 NPO法人シーズネット代表

司会者 木田 達子 (あんしん住まいさっぽろ相談員) の開催発声で開始された。

主催者の三好俊也氏 (札幌市保険福祉局高齢保険福祉部高齢福祉課生きがい支援担当係長) の開催挨拶と岩見太一氏 (NPO法人シーズネット代表) のコーディネーターの挨拶があり、パネリスト4名の紹介後、「各マンションでの孤立防止策について」各自10分間の持ち時間で以下の発表をされた。

阿部氏 (マンション概要：白石区、居住開始昭和51年、全戸数104戸

高齢者数 (70歳以上) 25戸、うち独居世帯数17戸)

緊急用通報装置の無償貸与 (65歳以上)

各理事による支援。75歳以上の独居者及び要介護者に対する支援体制の確立。

管理員24時間勤務による常時状況の把握 (ごみ出し状況、郵便ポストの確認)

緊急用通報装置を65歳以上の独居の方に無償貸与している

築後37年経過、高齢化と老朽化の両面と最近、居住者が賃貸での入居が増えたことでの対策として福祉担当理事 (男女2名) を置き、月1回茶話会実施、談話による情報収集など、医療関係機関からの講師による講習会の開催で啓蒙活動をおこなっている。

平川氏 (マンション概要：手稲区、居住開始昭和63年、全戸数50戸

高齢者数 (70歳以上) 24戸、うち独居世帯数11戸)

朝のごみステーションで「おはよう」のあいさつから見守り

管理組合理事は居住者交流の一環として、ごみステーションの分別整理と朝のあいさつでその日の見守り声掛け確認がはじまります。

夕方は (時間帯は決めていない) 新聞の取り込みや弁当等の後かたづけの様子を確認してみるようにしている。

個人情報の保護を理由に訪問活動を嫌がる方がいるが、「命より個人情報の方が大事か」と問うことがあったが、個人情報に関する必要性和保管責任者の明確な説明により、全戸の、居住者名簿・緊急連絡簿の保管管理を行っている。

また、町内会、福祉のまちづくりセンターとは常に交流を図り納涼盆踊り、文化祭、ミニ運動会、餅つ

き大会、各種サロン会に参加の呼びかけに賛同し役員をする元気な方もいる、そして電話機側や見やすい処に貼れる様なB5サイズの緊急連絡カードに記入して置く運動にも参加している。

孤立死をゼロにすることは出来ないが、減らす活動は必要だ、そのための防止策は何よりもコミュニティが大事だと思う、マンションでは、お向かいさん、上下の住民の方々との人と人との言葉のかけ合いによるおつき合いが互いの見守こそ一番の情報効果だと思います。

私どものマンションでは、居住者間での全員挨拶・声かけ運動に3年かかりました、戸数の割に高齢者が多いが小さな子供から高齢者（最高齢84歳）のおじいちゃんまで朝夕の挨拶はかかさない、なかのよいマンションだと思い暮らしております。

平野氏（マンション概要：西区、居住開始昭和49年、全戸数117戸

高齢者（70歳以上）42戸、うち独居世帯13戸）

ひまわり会の実施

15年前から居住者間の挨拶運動を実施し「おはよう」「今日は」「今晚は」と声をかけあうこととしている。

各戸には全て表札を掲示されており、近所や同階の居住者が判りやすくしています。高齢者を対象マップをつくり、各役員、有志の方達が支援しています。

管理員は昼間はむろん夜間は2名交代で9時～21時迄各階や駐車場を巡回し居住者の状況を把握しています。

☆ ひまわり会の実施

高齢者対象として毎月第4水曜日に例会を開き在宅介護支援センター指導を受けて毎回15名から20名は参加されています。

☆ コミュニティ形成のため高齢者を含めた諸事業を実施し賃貸人にも参加をよびかけ、旅行会を除いてはすべて無料でおこなっています。

☆ 福利厚生事業の主なもの

初春会（毎月1月、70名）、ウォーキング（5月、20～40名）、夏のつどい、ふれあいカルチェド（7月末土曜日、140名）親睦旅行会（10月、30～40名）趣味の会 作品展示とピアノ演奏会、餅つき大会なども実施しています。

☆ 事業を推進する体制

入居当初より完全自主管理ですので管理は全て役員が中心で福利厚生事業についても、役員が企画運営に携わり、実施は役員、元役員が協力して行われています。

役員任期2年ですが殆どが再任が多く、最低でも2期4年は努めており、平均年齢は68歳となっています。

福井氏（マンション概要：厚別区、居住開始昭和59年、全戸数215戸

高齢者数（70歳以上）80戸、うち独居世帯数17戸）

独居高齢者の基礎調査の実施

安心できる老後のマンション暮らしのためのアンケート調査の実施

（平成22年4月実施）回答率53.1%

- ①入居者同士の人間関係について
- ②入居者どうしの見守り等ボランティア活動について
- ③入居者によるコミュニティ活動について
- ④突発的出来事に対する対応について。実施しました。

独居高齢者の把握と基礎調査の実施（平成22年2月、3月）

独居高齢者対策に関わるボランティアの募集

ボランティア会議の開催

イ、独居高齢者に対する担当者の配置（安心カードの配布、面談）

ロ、見守り安否確認方法について

ハ、異常発生時の連絡網について

高齢者によるコミュニティ活動について

いきいきサークル、絵手紙教室、マージャン同好会、パークゴルフ同好会、ゴルフ同好会などを開催しています。

マンション・ビル管理を応援いたします。
地元資本の中堅管理業務専門業者



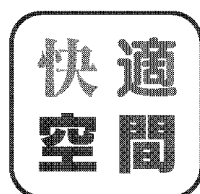
建衛工業株式会社

(マンション・ビル管理/設備管理/清掃業務ほか)

ご相談はお気軽に、マンション管理士が対応致します。

<http://www.kennei.jp/>又は建衛工業にアクセスして下さい。

本社 札幌市中央区南一条西11丁目1番地 :電話 231-2747



総合ビル管理

快適な暮らしをサポートします

弊社は今年創業39年を迎えました。
地域に根ざした、小回りのきく、きめ細やかな管理業務をめざします。
分譲マンションの管理は弊社にご用命ください。



管理業登録 国土交通大臣 (3)第010304号

株式会社 サービスコ

SAPPORO BUILDING SERVICE CO.,LTD.

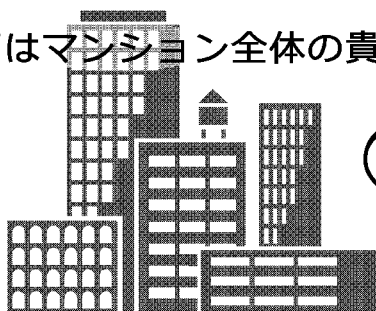
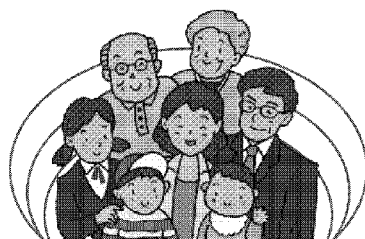
〒060-0042

札幌市中央区大通西4丁目1番地 新大通ビル5階

電話 011-221-4836

FAX 011-231-4782

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1026番地

電話 0166-22-4020

FAX 0166-22-5218

株式会社 ホーレックス

札幌市東区北20条東2丁目1-23

TEL 011-731-6351

FAX 011-731-6353

建物調査、診断、設計、大規模修繕工事、
アスベスト除去工事、塗装、防水工事
1級建築士事務所

マンション改修に関するご要望に 何でもお応え致します。

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

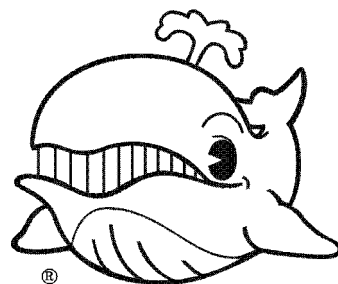
TEL823-5677 FAX823-5704

排水管及び給水給湯冷暖房管洗浄
給排水管更新・更生工事（大規模修繕）
各種ポンプ点検整備、取替工事
既存設備の診断調査
飲料用貯水槽清掃、空調及び排気ダクト清掃
産業廃棄物の収集運搬・汚泥等処理

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



F U J I C L E A N

雨もり止めてみせます

ビル, マンション, 屋上, 倉庫, 家の屋根などなんでもOK!

価格と施工力に **自信があります!**



朝日グループ



■株式会社朝日建物サービス・朝日防水工業 札幌市豊平区中の島1条3丁目6番19号

■朝日不動産・ビル, メンテナンス TEL 011-817-8861/FAX 011-814-6666

建設業許可 北海道知事許可(般-18)石第19191号/宅建業免許 北海道知事 石狩(1)第7356号
<http://asahitatemono.sakura.ne.jp> E-mail: asahitatemono@aroma.ocn.ne.jp

●防水・止水・耐震工事●内装リニューアル工事●不動産の総合管理●売買

窓・扉回りの便利屋さん

窓・ドア・金物・硝子・アミ戸・フィルム
床・家具補修リペア 盗聴・盗撮器発見業務

北海道知事許可(般-19)石第14293号

株式会社 **まどや** SGM

札幌市白石区川北2条1丁目19番7号 TEL011-871-7244 FAX011-871-7339
HP <http://madoya-sgm.jp> E-mail:madoya@ia9.itkeeper.ne.jp

相談室だより

H24 夏



■■■「防犯カメラについて考える」■■■

最近防犯カメラの存在がクローズアップされた事件・事故がテレビや新聞で多く報道されています。そうすると分譲マンションでもそれとなく、その設置や運用について話題になる機会が多くなるものです。そこでこの度は「防犯カメラ」について考えてみたいと思います。

監視カメラ

主に公共の場等に設置してあるのは「監視カメラ」であり、世界最大の監視カメラ大国はイギリスで420万台(2007年)が全国に設置されていますから、これは爆弾テロ等の確信的犯罪人の検挙に有効だと言われています。日本では空港や東海道新幹線車両に設置されるようになり、札幌でも中心街の交差点や地下歩行空間等に相当数の設置がなされていますが、これはどちらかと言うと防犯的要素が強いものです。しかしその設置の理由の如何を問わず、銀行やコンビニに設置されたカメラで捕らえた映像が公開され、犯人検挙に大いに貢献していることは周知の事実なのです。少し見方を変えれば、あちらでもこちらでも皆さんの行動が捉えられていると言うことです。その用途は違いますが、車載カメラ(ドライブレコーダー)も事故の検証には有効と言われ営業車を中心に普及しています。

防犯カメラの設置

分譲マンションでの防犯カメラの設置は、最近の新築では当然の如く取り付けられ、既存のマンションでもその設置率は年々高まっています。平成20年のマンション総合調査(国土交通省)では、67.8%が設置しているとの結果ですから、現在であればそれ以上であることがうかがい知れます。ちなみに道マンション連合会の会員に対して行ったアンケート調査では、設置していると答えたのはアンケートに回答した組合の約半数ですから、全国と比較すると北海道は設置率がやや低いこととなります。

設置の目的は防犯

駐車場での車上荒らしや駐輪場での盗難防止、更には痴漢等の犯罪抑止を主な目的にしていますが、そうはいつでも確信犯を抑止することはできません。しかし事件が起きた時の証拠は録画されていることとなりますので解決を早めることにな

ります。警察等への情報提供は可能であっても、これを理事長等組合の関係者が検証しても証拠になる場面を探し当てるのは難しい作業になります。仮にその事件の犯人らしき者が居住者等関係者であれば、事後処理に一層の配慮が必要になり管理組合の頭痛の種にもなるのです。そもそも防犯カメラを居住者の監視カメラにすることは許されません。

設置場所と費用

駐車場、駐輪場、敷地内通路、裏口を含めた共用玄関等全ての出入口、ゴミステーション、エレベーターホール、エレベーターの籠内等完全に網羅するには、そのマンションの規模にもよりますが相当数の設置台数が必要になります。40戸の規模で駐車場の死角をなくするためにカメラ8台を設置した例もあり、これに各出入口をカバーするためには更に2台~4台のカメラが必要となります。因みに200戸の規模で1万m²の敷地内に16台を設置していますが、共用玄関内やエレベーターホールに設置となれば、更に相当数が必要であり、機器をリースあるいは買取りであっても、その設置の経費とランニングコストを考えるとどこで妥協すべきか迷うこととなります。そこでダミーカメラを紛れ込ませて設置することで経費節減を目指すことも一つの手法なのです。

運用細則

防犯カメラはその運用を一步間違えると個人のプライバシーを犯すことにもなりますので、設置と運用にあたり総会で承認を得た運用細則が必要になります。そこには次の様な規定を設けるべきです。①管理責任者を理事長にすること、②機器の増設・撤去は総会決議、③カメラの角度変更は理事会決議、④モニター監視の有無、⑤常時録画だがその機器の性能と設定により決まるが、2週間~3週間の保存期間とすること、⑥録画映像の再生及び閲覧について、⑦再生記録簿について等であり、そもそも単に興味本位での閲覧は許されません。なお、「防犯カメラ運用細則」のひな型はマンション管理センターが公表しています。

(社)北海道マンション管理組合連合会
相談員 祝田 義男

■ ■ ■ 「監事の役割」 ■ ■ ■

監事・監査に関する相談が少なくありません。

- ・ 監事が監査報告書に押印しない
- ・ 監査報告書に監事が押印せず、総会が開催できない。
- ・ 監査報告書はあるが、決算書に疑問がある。

等々

標準管理規約や一般的な管理規約には、「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」と規定されており、監事は、(管理会社の作成した) 毎年同じ内容の監査報告書に署名・押印することが役割ではありません。

監事は、理事会での互選ではなく、総会の承認において、監事として、組合員から直接選任され、理事会の業務執行及び管理組合の収入及び支出等について、総会で承認された予算案に基づいた会計処理であるか等を監査し、その結果を総会に報告すること 並びに不正があると認めるときは、その報告のための臨時総会を招集することが役割です。

監事は、具体的には、以下の項目等を監査する必要があります。

〈業務監査項目〉

- 総会関係…①管理規約の規定通りに招集通知が発信されているか
②総会決議は、管理規約に規定されている決議要件に準拠しているか
③議事録が規約の規定通りに作成・保管されているか
- 理事会関係…①理事会の開催、理事会業務の実行状況の確認
②理事会議事録が規約の規定通りに作成・保管されているか
③事業計画や総会で承認された事項が、適正に執行されているか
④建物・設備関係の点検や法定点検の実施状況及び法定各種届出の確認
⑤保管すべき資料(各種契約書・見積書・各種報告書等)の整理・保管状況の確認
⑥火災保険・損害保険の更新状況
⑦消防計画の実施状況(消防避難訓練等)

〈会計監査項目〉

- 会計関係…①理事長又は理事会は、管理会社からの月次収支報告書を確認しているか
②一般会計と修繕積立金会計に区分され、収支報告書と貸借対照表が作成され、計上金額は、繰越金の一致等が適正か
③管理費、修繕積立金等が承認された予算に基づいた徴収及び支出・運用、また未達成の科目がある場合、その原因の説明に正当性があるか
④現金・預金の通帳残高は、決算貸借対照表の計上金額及び金融機関発行の残高証明書と一致しているか
⑤管理経費の支出は、請求書等に基づき、また領収書の発行がある場合は、金額の一致また保管されているか
⑥貸借対照表の未収入金、前払金、未払金、前受金が内訳で把握され、未計上がなく適正か
⑦預金に関して、その印鑑やキャッシュカードの保管状況は、適正か(保管ルールの遵守)
⑧管理費等の滞納に対する督促状況または長期の場合には、所定の手続きが行われているか
⑨滞納に関して、督促等の実施状況の記録があるか

等々

以下、あるマンションの監査報告書の記載文ですが、皆さんのところの監査報告書は…?

「一般会計並びに特別会計の収支報告に基づき関係帳簿、領収書綴り、残高証明書等について、監査した結果、適性かつ適法であることを確認しましたので、ここに報告申し上げます。」

上記は、業務監査結果がなく、また、記載文にも疑問を持ちます。

監査報告書は、監査方法とその結果(業務及び会計監査)についての記載が必要です。

監事の役割は、重要です、組合員の代表として、管理組合運営を見守っていただきたいと思えます。

相談員 馬場 将史

■ ■ ■「議決権の取扱いの適正化」■ ■ ■

総会における議決権の行使は、出席して行うことが基本ですが、出席できない場合、区分所有法は、書面及び代理人での行使を認めており、標準管理規約や一般的な管理規約に以下の規定があります。

- ・組合員は、「①書面」又は「代理人」によって議決権を行使することができる。
- ・組合員及び代理人は、「②代理権を証する書面」を理事長に提出しなければならない。
- ・書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

上記①書面が「議決権行使書」であり、②代理権を証する書面が「委任状」です。

総会において、「議決権行使書」や特に、「委任状」の取扱いがトラブル要因となることから平成23年7月の標準管理規約の一部改正に議決権の取扱いの適正化として、関連条項のコメントが整理されました。

〈標準規約第46条（議決権）関係コメントより一部抜粋〉

- ⑤ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。このように、議決権行使書と委任状は、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権の行使をする方法であるが、議決権行使書による場合は組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対し、委任状による場合は賛否の意思決定を代理人に委ねるという点で性格が大きく異なるものである。組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、総会の招集の通知において議案の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。
- ⑥ 代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、例えば、委任状の様式等において、委任状を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、**適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等**について記載しておくことが考えられる。

上記は、標準管理規約の中に、初めて「議決権行使書」、「委任状」、「白紙委任状」と表現され、⑤においては、総会に出席できない場合、組合員の意思を直接反映させるためには、議決権行使書を利用して、組合員自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、通知する議案は、組合員が判断できる内容であることが重要である旨、コメントされています。

そして、⑥においては、「委任状」を利用する場合、代理人の指定のない「白紙委任状」とせず、代理人を主体的に決定すること、また適当な代理人を指定できない場合は、「議決権行使書」を利用して、自ら賛否の意思表示することが必要であり、委任状にこれらを記載する旨、コメントされています。

総会は、管理組合の最高意思決定機関であり、管理等に関することは総会で決定することが原則です。

総会に出席できない場合には、区分所有者としての権利行使を他人に委ねるのではなく、自らの意思を明確にするよう議決権行使書を活用しましょう。

相談員 馬場 将史



私たちは、
日本ハウズイングです。

あなたにいちばんの
マンション管理を。



私たちのマンション管理の原点は
「現場第一主義」にあります。

常にお客様の要望に耳を傾け、
一つひとつ丁寧に応えていくこそが、
真の管理会社の使命です！



日本ハウズイングは、管理組合様のニーズ
に合わせて管理業務をサポートします。



日本ハウズイングでは管理組合様の省エネ活動を支援するために、国内クレジット制度(排出量取引)を活用した事業計画を立て、平成23年7月に事業承認を受けました。このプログラムは、LED等の省エネルギー型照明設備を導入された管理組合様を対象に、「ECOするマンション会」へ任意に加入(弊社管理物件)いただき、削減されたCO2は日本ハウズイングが買取り、ハンドリング(取りまとめ)して償却するという内容です。

全国 8,000 棟、375,000 戸の管理実績で得た管理経験とノウハウが私たちの財産です！

マンション管理業 国土交通大臣(3)第 030085 号



日本ハウズイング株式会社 札幌支店

〒060-0807 札幌市北7条西1丁目1-5 丸増ビルNo.18 11階

【加盟団体】(社)高層住宅管理業協会会員 (社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員 他
【北海道での管理実績エリア】札幌/旭川/函館/小樽/帯広/江別/北広島/千歳/恵庭/ニセコ



ご相談は無料 →
お気軽にお問合わせください

お客様相談窓口(札幌支店)

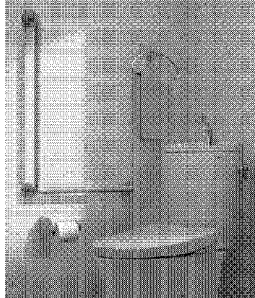
011-746-7611

E-mail sapporo2@housing.co.jp
URL <http://www.housing.co.jp/>

TOTO

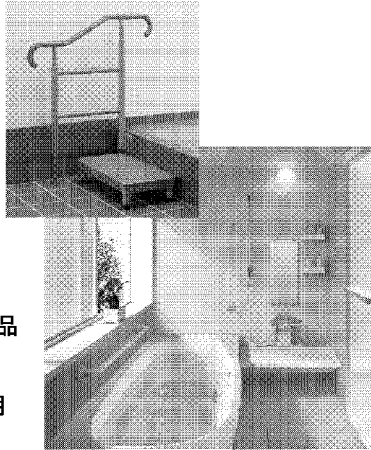
小さな修理から お住まい全般に関わるリフォームまで お気軽にご相談ください。

【バリアフリー工事で快適な住まいに！】 【キッチン水栓の取替えでエコロジー】

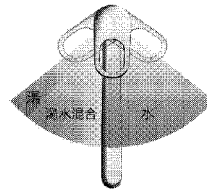


各種手すり・段差解消商品
取扱しております。

◆公的助成制度もご活用
ください。



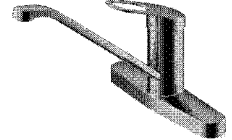
エコシングル水栓



水と湯の境のクリック感で
水と湯をしっかりと使い分け、
湯のムダ使いを防ぎます。

TOTO
GREEN
CHALLENGE

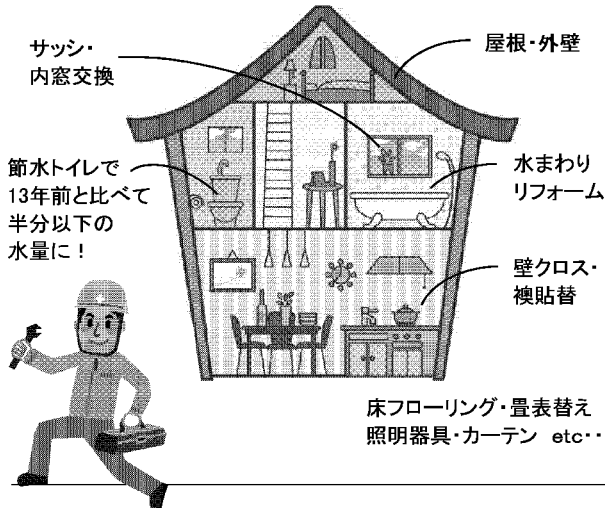
おすすめキッチン水栓
TKGG33EZ(TOTO)



エコシングル水栓による節ガス効果 **[約30%カット]**
従来のシングルレバー混合栓と比べて 4人家族当たり
[年間CO2削減量 **約88kg** / 年間**約7,700円**もお得!]

【気になるあの部分を補修・リフォーム】 【グリーンリモデル診断で

住まいの健康診断を！



グリーンリモデルの 3つの視点

- その1 日々の快適性を高める健康配慮
- その2 住宅の質を高める長持ち住宅
- その3 地球環境に配慮するCO2削減



診断無料！

グリーンリモデル総合診断は、
お客様が普段の生活の中では気づかない
住まいの根本的な原因を診断し結果をご報告します。
いわば住まいの健康診断のようなものです。



●グリーンリモデル総合診断は、国の住宅に関わる環境評価基準を参考に
してTOTO、DAIKEN、YKKapで開発された客観的な診断システムです。

TOTO北海道販売株式会社

リフォーム部門 リモデル北斗

<http://toto-hkd.com/>

本社 札幌市中央区北1条東10-15-46

- ◆リフォームローンOK！
- ◆介護保険・札幌市補助金制度対応！
- ◆安心のTOTOグループ会社！
- ◆主な取扱メーカー：
TOTO・大建工業・YKKAP
ノーリツ・ダイキン工業・クリナップ

お問い合わせ

TEL 011-221-0128

担当：田村・北田

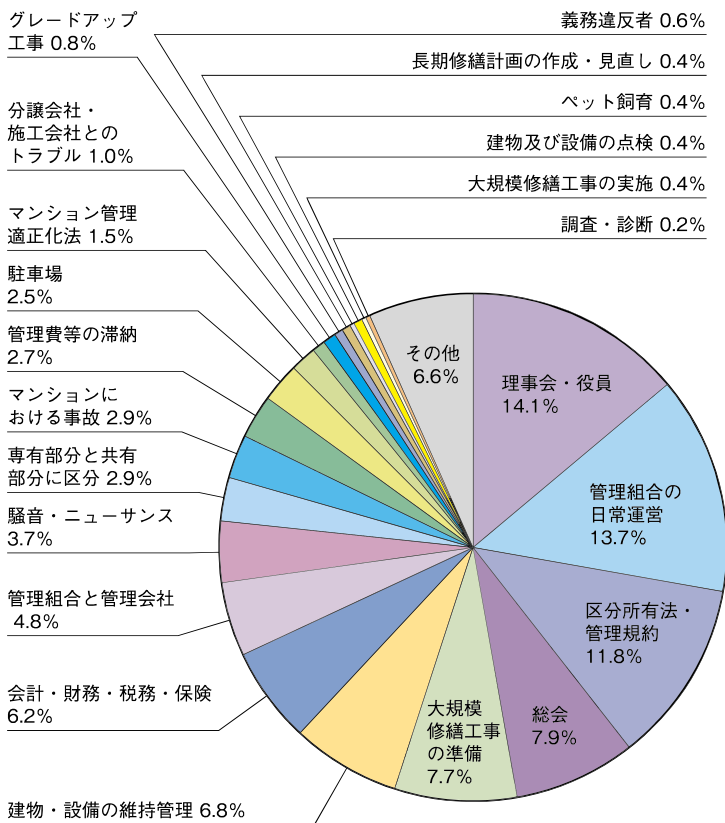
窓口相談 (平成24年4月～7月) 517件 相談員無料派遣事業 17組合

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、電話及び面接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、平成24年4月から7月までの実績は517件となっております。更に相談員を無料で

管理組合に派遣する事業は17組合となっております。

相談内容は別表のとおりとなっておりますが、昨年同様「理事会・役員」が73件とトップを占め、以下「管理組合の日常運営」「区分所有法・管理規約」「総会」の順となっております。

相談内容分析 (2012年4月～7月)



相談件数一覧

517件

理事会・役員	73
管理組合の日常運営	71
区分所有法・管理規約	61
総会	41
大規模修繕工事の準備	40
建物・設備の維持管理	35
会計・財務・税務・保険	32
管理組合と管理会社	25
騒音・ニューサンス	19
専有部分と共有部分に区分	15
マンションにおける事故	15
管理費等の滞納	14
駐車場	13
マンション管理適正化法	8
分譲会社・施工会社とのトラブル	5
グレードアップ工事	4
義務違反者	3
長期修繕計画の作成・見直し	2
ペット飼育	2
建物及び設備の点検	2
大規模修繕工事の実施	2
調査・診断	1
その他	34

編集後記

第89号の編集にあたり、今年の6月より連合会通信、連合会だよりの編集を担当することになりました。数多くの業績活動の中から記事の選定をし報告の難しさの重責を痛感しつつ発行に挑みました。

事務局も昨年より重要課題の引き続きで社団法人から公益社団法人移行に挑み幾多の諸問題が山積み課題とされ、行政の帳合に時間と労をついやし来年の4月から公益社団法人北海道マンション管理組合連合会と称されるように臨時総会で決される運びとなりました。

また、連合会三役会も年間目標事業の進める中での1件に全管連と歩調を取りながら特に管理組合にとって大事な規約に関する「管理ルール」の改正などに国土交通省に不具合部分の意見書の提出などに積極的に活動され北海道に適した改正に成るよう努力されております。

最後になりましたが、各管理組合様の益々のご発展をご祈願申し上げ、今後とも連合会に一層のご支授いただけますようお願いを申し上げます。

マンション連合会だより (第89号 夏季号)

発行責任者 会長 瀬野尾 嘉明

編集責任者 専務理事 平川 登美雄

発行 (社)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

TEL (011)232-2381 FAX (011)232-3721