

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



大規模修繕工事中の「ヴェルビュ伏見アクロポリス管理組合」

- 設計監理 建物診断設計事業協同組合 北海道支部 (道マンション連合会 賛助会員)
- 施工管理 岩田地崎建設株式会社 (道マンション連合会 賛助会員)

【も く じ】

- 大規模修繕工事現場見学会(ヴェルビュ伏見アクロポリス) 2
- マンション管理基礎セミナー開催 (札幌・旭川) … 3
- 基礎セミナーのアンケート調査 … 4
- 地区協だより (白石・厚別地区) … 5
- 不在組合員と「住民活動協力金」の考え方 … 6
- 管理組合役員についてのアンケートより … 6
- マンション居住者交流についての実態調査 … 8
- 札幌市の直結直圧・加圧給水の導入が増えている … 8
- 避難所運営ゲーム (HUG) 体験会 … 10~11
- 防 犯 対 策 … 12~13
- 管理組合報告 「広報紙編集より」 ゆらぎの里 … 14
- 相談室だより「大規模修繕について考える」 … 16~17
- 相談件数一覧 (平成25年 4月~7月) … 20

■ 大規模修繕工事現場見学会 ヴェルビュー伏見アクロポリス

開 催 平成25年7月20日（土）

札幌市中央区南18条西17丁目 見学参加者21名

築12年 15階建 119戸 1階部分は6店舗入居

建設会社 岩田地崎建設株式会社（道マンション連合会賛助会員）

工事期間 平成25年4月1日～平成25年9月15日までおこなわれる。

南東側全面（ベランダ側）ゴンドラ形式のワークプラットフォーム（WP）作業機を使用、他面はシート張りで工事が進められている。

特にWPホーム機に試乗者が30名近くの人と一緒に1階から15階の屋上まで数分で到着するのには驚いた。

現場の菊田責任者はこの作業機にも一長一短があるとのこと。WPの作業部分はシートは張らないので居住者の方には違和感はないと思う。

資材の上下配送には楽で、足場も安定感が強く作業も快適だが、風雨の強い日は作業には注意が必要なのです。

足場を組む費用と、このWP使用経費とはどちらが安く済むのかを訪ねたら、建物の立地状況に使用出来るか否かにもよるが、どんな所でもとは限らないそうです。使用経費はWPの方が少し高つくらしい。



最新のゴンドラWPで試乗する見学者



修繕委員長 木田光良氏

理事長を経て現在は修繕委員長を務めている、この大規模修繕工事实施までに3ヶ年懸かった、マンション連合会には3回も相談、利用させてもらい大変勉強になり、この工事にこぎ着けることが出来て感謝していると述べられた。

マンション管理基礎セミナー開催（札幌会場・旭川会場）

【第1回札幌会場】 平成25年7月13日 会場 かでる2.7 参加者 95名

【第1回旭川会場】 平成25年7月14日 会場 おびった 参加者 53名

両会場とも同じ講話でおこなわれ盛況裡に終了した。

講師：住宅金融機構（東京）グループ長 榎崎智生氏

- 1 主な融資制度、まちづくり融資、（マンション建替）共用リフォーム
- 1 マンションすまい・る債 修繕積立金のサポート債券発行
- 1 すまい・る債の応募、積み立てについて、10年債の債券率等

講師：道マンション連合会 マンション管理士 馬場将史氏

- 1 管理（共用部分）とは
- 1 総会運営等の関連部分（標準規約の通常総会として）
- 1 理事会の役割と理事会に関する事項等の講演がおこなわれた。

講師：NPO法人京滋マンション管理対策協議会 代表幹事 谷垣千秋氏

本気で取り組もう 管理の改革・管理組合の改革

今のマンション管理には何度目かの難しさを向かえてきましたが、ここに来て、どの時期よりも更に難しい問題に直面しております。

築30年以上、100万戸以上の高経年マンションの建物の深刻な劣化問題をはじめとして、管理組合役員のなり手不足など上げられますとの挨拶から講演にうつられた。

- 1 高経年マンションの増加の顕在化
- 1 建物管理の改革 ランニングコストを下げ低減化を実現する
- 1 「二つの老い」代表的問題の解決の象徴、建物が古くなるにしたがって、管理コストが上がり居住者の高齢化や収入減で、管理組合の経済力、資金力も低下していく等、対策案の講演をされた。

最後のしめくくりとして

役員任期・役員選任方法制度（1年交代輪番制）の改革を見直し、任期多年がふさわしい。大規模修繕工事などにかかわる場合は少なくとも3年以上の経験が必要だし、住民とのコミュニティーを築く期間でもあると述べられた。



基礎セミナーのアンケート調査

マンション区分所有者	札幌会場	旭川会場
1. 現在役員をしている	50.7%	50.9%
2. 以前役員をしていたが今はしていない	24.6%	14.5%
3. 今まで役員をしたことがない	10.2%	9.1%
4. マンション管理士	8.7%	5.5%
5. 管理会社勤務	5.8%	1.9%
6. マンション入居予定者(検討を含む)	0.0%	3.6%
7. その他(賛助会員会社関係)	0.0%	14.5%
計	100.0%	100.0%
今回のセミナーをどのようにしてお知りになりましたか		
1. (公社)北海道マンション管理組合連合会の案内	43.5%	78.0%
2. 広報さっぽろ(札幌市の広報誌)・旭川の広報紙	42.0%	6.0%
3. その他	8.0%	8.0%
4. 北海道・札幌市・団体のホームページ	6.5%	0.0%
計	100.0%	92.0%
マンション管理セミナー参加は何回目ですか		
1. 1回目(今回初めて)	35.5%	17.4%
2. 2回目	64.5%	82.6%
計	100.0%	100.0%

今回のセミナーの講演時間はどうか(2時間)

会場	長い	ちょうど良い	短い	計
札幌	3.7%	94.5%	1.8%	100.0%
旭川	8.7%	87.0%	0.0%	95.7%

今回のセミナーに参加して満足されましたか

会場	満足した	まあ満足した	不満だ	計
札幌	56.6%	41.5%	1.9%	100.0%
旭川	69.6%	26.1%	0.0%	95.7%

全体的に、今後もセミナーがあれば、参加しますか

会場	参加したい	わからない	参加しない	計
札幌	94.7%	3.5%	1.8%	100.0%
旭川	91.3%	4.4%	0.0%	95.7%

事務局はこのアンケートを基に以降のセミナーの対策資料に役立たせていただきます。

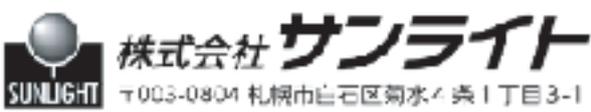


残暑お見舞い申し上げます



建物・設備改修工事、維持保全業務

北海道知事許可、札幌市指定事業者、一級建築士事務所・公社社団法人 北海道マンション管理組合連合会 賛助会員



株式会社 **サンライト** 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





平成25年度 第1回 白石・厚別地区連絡協議会

日時 平成25年6月28日（金）午後18時00分～20時15分

場所 厚別区民センター 2階会議室 10管理組合 18名出席

地区協会長 伊藤正秀

阿部副会長の開会宣言

会長挨拶 本地区協議会の参加への感謝、また、国交省でのあらたな管理方式（新管理者方式等）や管理組合のコミュニティー活動不要等の検討がなされているが、自分のマンションは自分で守ることが原則であり、本協議会は、そのための意見交換の場であります。

組合運営に役立つ協議会としていきたいと考えている旨、開催の挨拶があった。

参加者自己紹介後 「平成25年度活動計画」について報告された。

1. 地区協議会の開催 4回 予定
2. 「会長杯パークゴルフ大会」を9月3日（火）のっぽろパークゴルフ場でおこなう参加者費用負担 1,000円
3. 役員会の開催
4. 加盟管理組合に対する支援。等を決めた。

『前期の相談事例から』（公社）道マンション管理士 講師 馬場相談員

1. 役員のなり手不足（高齢化が進み外部依頼、自分で守るのが原則、管理知識が必要）
2. 役員資格（規約規定と現状相違、理事会が成立せず、運営に支障、要規約改正）
3. 役員の選任（議案に候補者名なく総会の参加者から選任、議案に候補者名が必要）
4. 理事会運営（理事の不誠実、管理会社への依存、理事会の役割・権限の明確化）

※ 参加組合から「役員のなり手不足」の現状と「理事会への代理出席」の規約規定の有無等の状況の発表、多様な対応状況が発表された。

参加組合からの相談

第2回目の大規模修繕工事への参考費用と修繕積立金の金額（値上げへの対応方法）

- ・第1回目の費用が高額であり、当時の劣化状況や改修仕様の確認が必要
- ・現状の積立額の㎡単価は、参加組合と比較して低いとは言えない
- ・修繕積立金の一つは、長期修繕計画であり、その作成の必要性
- ・連合会の相談利用をアドバイス

自主管理組合の決算書作成での対立（税理士・会計士の利用は必要か）

- ・管理組合の会計に基準はないが一般的な様式があり、多くのマンションが採用
- ・会計士等の利用について、単に数字だけでなく、マンション管理の知識が必要などの、意見交換等がおこなわれた。

本日は、具体的な事例と多くの意見交換があり、有意義であったと阿部副会長より挨拶がされて、白石・厚別地区連絡協議会の終了を告げられた。

不在組合員と「住民活動協力金」の考え方

不在組合員は役員になる義務を逃れ、日常的な管理組合活動に労務を提供していない等で、居住する組合員と不公平があるという趣旨で、その者に一定の金銭負担を課すことの是非について争われた結果「不在組合員化対策」というのが出てきた。

この結果、「住民活動協力金」なるものを制度化すると、居住している者でも、役員にならないとか、清掃活動等に一層無関心になり管理組合活動に非協力的な問題に派生してくると懸念される。

不在組合員対策として、賃貸化を原則的に制限する等を規約において措置するのが適切であろう。

本来的には、入居時点でそのような規約を策定しておくのが適切であろう（標準管理組合規約はそうでない）。概に、賃貸化が進行しているところでは、不在組合員でも役員になれるようにするか（標準管理規約は平成23年にそうなった）その組合員に、占有者を自分の「名代」として、マンションのコミュニティー活動に参加するように働きかけてもらうことが重要とされる。

不在組合員に何らかの金銭的負担を課するというのであれば、総会案内や議案書等の発送にかかる実質相当額を課するのが妥当ではないかとされている。

管理組合 役員についてのアンケートより



管理組合の役員のなり手不足が常態化して、管理組合の運営に影響を落としていることから、NPO日住協では、6月に管理組合役員について、役員の実態アンケート調査を実施された。

加盟153組合 回答46%

1. 理事役員の平均年齢は70代4%、60歳代58%、50歳代21%、40歳代4%、60歳以上の占める割合が62%で、5分の3を占めている。
2. 役員の選任方法では、輪番制30%、公募立候補制・輪番制27%、公募立候補制14%、公募立候補制・推薦制11%、輪番制・公募立候補制・推薦6%、輪番や推薦との併用も含めて立候補制を採用しているところが60%の結果です。
3. 女性役員の比率は28%で女性の進出は着実といえる。
4. 理事の任期は、1年が49%、2年半改選が13%。
5. 役員報酬については、支給している49%、月額最高6万2,500円（理事長・副理事長）のところもあるが、3万円、2万円、1万2,000円の順で、理事一律年間3万円が目立った。
役員への報酬は、役員のなりて不足を少しでも防止する狙いもうかがえる。
6. 理事会の開催頻度、毎月開催が最も多かった。臨時総会も必要に応じて開催されているところも増えてきている。
7. 理事会議事録作成者は、理事が69%、管理会社16%、事務局14%、議事録作成を管理会社に任せないで、自主性が裏付けている。
8. 役員派遣制度については、「関心がある」20%、「派遣を検討している」4%で、管理組合によってはさまざまな対策をとっている役員の確保に懸命な実情がうかがえると締めくくられている。

"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
92棟・6100戸



"誠意と技術でお応えする"
45年間蓄積してきた先進技術で蘇る
快適な住環境を提供いたします!!



優れた技術に自信と誇りを以て
安全・安心の高品質な施工で応える
品質マネジメントシステムの国際規格
ISO9001JIS Q 9001:2008 (ISO 9001:2008)取得



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

札幌市白石区菊水上町1条4丁目1-21

電話:(011)814-9701 / FAX:(011)814-9707

<http://www.okouki.co.jp> info@okouki.co.jp



マンション居住者交流についての実態調査

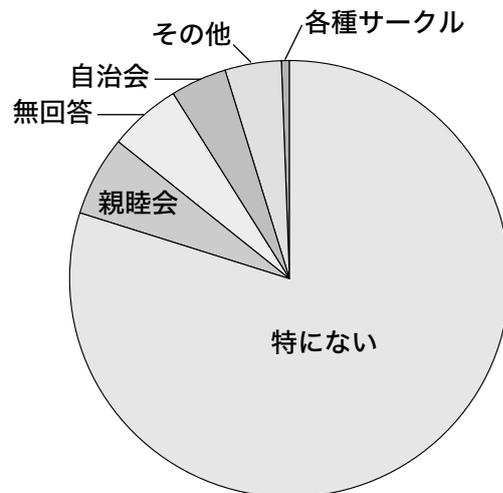
北海道以外の各都市の分譲マンション管理組合での居住者を対象とした調査結果が示された。

分譲マンション管理組合居住世帯主1,500人を抽出し、アンケート調査票を配布された中の「居住者の交流などのアンケート」部分を照会。

- ◎ 管理組合以外の居住者組織（町内会、自治会、サークル等）がない。
- ◎ コミュニティー活動をおこなっていない54.2%、同じマンションに住む他の居住者を「知らない」と答えたケースが20%超近くも上がった。

居住者の交流では、管理組合以外にマンション内で居住者組織があるかの問いでは、8割以上が「特にない」と回答。活動も「特にない」が5割以上を占めた。

交流者組織	詳細	(複数回答)
特にない	81.0%	
親睦会	6.0%	
無回答	5.4%	
自治会	4.2%	
その他	4.2%	
各種サークル	0.6%	



の結果が発表された（参考資料として）。



札幌市の直結直圧・加圧給水の導入が増えている 市水道局発表

中高層建築物の2012年度直結直圧・加圧給水方式導入件数が、このほど市水道局より発表された。

新築への導入は前年度比22.6%増の380棟、既設の切り替えは22.4%増の104棟で、新築、既設合わせると22.5%増の484棟だった。357棟まで落ち込んだ10年度を期に2年連続増で推移している。

直圧方式は5階程度まで、ブースターポンプによる加圧方式は10階程度までの建物に採用されている。

既存の切り替えは、直圧方式が50%増の54棟、加圧方式が2%増の50棟になった。

04年度には既設給水方式からの切り替え審査、検査手数料や加入金の減免制度を始めたころから導入が回復してきた。

このデータは受水層や高置水槽水道は、市給水件数全体の1.3%、1万890件、断水時に影響がおおきいとされる中高層建築物に対するもの。直圧方式は1992年度、加圧方式は1997年度にそれぞれ始まった。



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とこそが、
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。

管理組合様が必要とされる業務を選択して委託することも可能です。

- ①会計業務 ②理事会・総会支援業務 ③管理員業務
④清掃業務 ⑤建物設備管理業務 等

全道420棟、18,200戸(全国8,200棟、387,000戸超)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】(一社)マンション管理業協会会員 (公社)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



Your Life First

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/>

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

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.co.jp/>

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 アイビー通信株式会社

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

避難所運営ゲーム（HUG）体験会

我が まちは われわれが守る

平成25年8月7日午前7時30分、留萌沖50kmを震源とするM7.5の巨大地震が発生した。25分後、高さ5mの津波が石狩湾に襲来した。

現在午前10時。海岸沿い、低地帯でかなりの家屋が流失したようだ。人的被害も出ているようだ。幸い、札幌市手稲区稲穂・金山地区に津波被害がないが、巨大地震による倒壊家屋が出ている被害の全容が不明である。

避難所に次々被災者が避難してきた。避難所付近はけん騒のウズとなっている。

避難所の校舎は停電、断水、グラウンドにはマイカーがたくさん並びだした。

市の職員は一人も来ていない。避難所の学校の教頭先生が到着した。各町内会の役員が集めた。

さあ、何かからはじめればいんでしょうか！ の想定のもとで ～災害発生してから避難者受け入れまで～ の体験会

札幌市手稲区稲穂・金山地区の活性化推進委員会主催で開催された。

稲穂・金山地区の各町内会会長（マンション理事長とも）・役員、指定避難所の6学校の校長、教頭先生、オブザーバーの手稲警察署、手稲消防署の役員、手稲区役所の総務企画・地域振興・保健福祉部の部課長の出席協力をえて、避難所指定地区それぞれ6テーブルに分かれて着席。会場内は一般傍聴席にも地域住民でうまったところで開始された。

HUG体験会設問（指定避難所の図面にマークしていく）避難所とは学校の体育館

- 設問1. 避難所、指定学校の開放事業玄関の確認ライフライン、通信手段の確認、区災害対策本部への連絡に関する確認
- 設問2. 避難所は、停電、断水のため避難場所にもっとも近いトイレはどこかの確認
- 設問3. トイレが使用できない。仮設場所の設置をどこにするか
- 設問4. 仮設トイレの場所はプライベートが守られるような設置場所はどこにするか
- 設問5. 汚物捨て場やほかのゴミ捨て場の確認。入れ袋の用達はどの場所で用達出来るか
- 設問6. 町内会に、消防局から配備された防災資機材を避難所に運搬の確認
- 設問7. 避難所付近に消火栓の有無、避難所のプールに水が張ってあるかの確認
- 設問8. 使える避難所は、1か所につき4～5町内会（マンションも含む）でともに使うので、町内会別に線引きするが、到着順でいいか
- 設問9. 避難場の多くの市民の目がある。男女別の更衣室を用意できるかの確認
- 設問10. 避難者を誘導するにあたって名簿受付をどこに設置したらよいか
- 設問11. 避難者受付は、受付テーブルか、それぞれ聞き取りにするのか
- 設問12. 運営本部立ち上げ。会長、総務・名簿・食料・物資・防火防災・衛生・公報・の7部長の組織を置く
- 設問13. 運営本部は、別室に用意できるか、避難所と相談で決める
- 設問14. 事務用品の用意は避難所側でできるか確認
- 設問15. 広報部は避難所に情報伝達用に小型無線機、拡声器具の確認

- 設問16. 1 避難所に救援、非常食が保存されているが、どんな手順で配給できるか確認
- 設問17. 「車椅子の夫を自宅に残してきた」と哀願している。防火防犯救護部の対応方法は
- 設問18. 避難所のグラウンドにマイカーが列をなしている、青空避難者をどう対応するか
- 設問19. ボランティアが避難所に来た場合、どんな仕事を頼むのかの対応を考える
- 設問20. 設問18. 19に関して市のマニュアルにはあるが、我が自主運営規約上には規定していないが、これらの班の編成の必要性を協議決定をする個別事例への対応
- 設問21. 避難所にペットを抱いてきた。自主運営規約では禁止しているがどうするか
- 設問22. 避難所にブルーシートを敷いて「居場所の確保」近づくなと大声を挙げているので、どう対応するか
- 設問23. 避難所に煮炊きを始めた人がいる。自主運営規約では、火気使用を禁じているが、どう対応するか
- 設問24. 「この子がケガしている。早く病院に運んで」と言っている。どう対応するか
- 設問25. 「家族が自宅で下敷きになっている。助けて」と情報が入った避難所以外の場所まで救援隊を派遣できるか。どう対応するか
- 設問26. 主要道路として、国道5号、24軒手稲通り、高台通り、高速通りに架かる3本の高架橋がある。通行可能かどうかの調査の必要性をどのような方法で確認するか
- 設問27. 避難所はきれいに維持、管理されなければなりません、この清掃作業はどう割り振りするか、対応方法をどうするか
- 設問28. テレビ局が取材したいと申し出があった。避難所に入れるか、報道対応は総務部が中心となり、どう対応するか
- 設問29. 避難所運営本部（対策本部）の運営には、学校責任者、市職員も入ってもらうことになっている。市職員が到着してからの組織として、それぞれどういう立場、役割が適当だと思うか
- 設問30. 設問20で尋ねた通り、市の避難所運営マニュアルと自主運営規約を比較すると、施設管理班とボランティア班の編成については、市のマニュアルでは規定されているが、活性化委員会の自主運営規約上は規定していなかったが、そのほかに不足している役割があるとすれば、どのような部、係りがあつたらよいか

以上30設問について、6 避難所テーブルごとの委員らの設問一つ一つごとに意見をまとめ付箋に書き込み、大きな図面にはり付けていく方法で、おこなわれました。

成果発表は、設問ごとに近々町内会回覧で発表されるとのこと。

オブザーバー側からは、指定避難所は学校なので、子供達にもHUGの認識と訓練の強化が急務に行うこととした。子供達も素直でよい子達ばかりで、こうして集まった大人達もコミュニティに優れているので避難にあったときは、安心して運営がなされると思うと述べられた先生もおられた。

（地域内の分譲マンションは町内会加入率90%超で連合町内会規定、活動事業行事は一緒に活動している）

今回のHUG体験会の様子は、札幌市手稲区のホームページに掲載される。

9月20日、手稲区民センターで、北海道町内会連合会の道央ブロック分科会活動報告会で活性化推進委員会HUGの歩み、として発表されることになった。

防 犯 対 策

◆ 標準管理規約第32条に管理組合の業務として、以下の規定があります。

- ・ 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- ・ その他、組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

◆ マンション管理標準指針（管理組合の対応）

標準的な対応

- * 最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知
- * 日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施

望ましい対応

- * 防犯マニュアル等防犯に関する情報の提供
 - ・ 長期外出時、新聞・郵便の配達止、隣人への声掛け等を内容としたもの
 - ・ 警察署等作成されたものがあれば、積極的に入手し、配付する
- * 定期的な防犯パトロールの実施
 - ・ 犯罪などを誘発しやすい死角の確認・点検
 - ・ 近隣、自治会等との取り組みへの参加
 - ・ 専任の防犯担当理事の選任

防犯対策も管理組合の業務と言え、各マンションでは、どのような対応をしていますか？

また、居住者の皆さんは、どのような注意をしていますか？

参考として、警察のホームページでの留意点等をお知らせいたします。

管理組合として

◆ 防犯対策として、「明るさ」と「防犯カメラ」が有効です

<明るさの確保>（警察庁「住まいる防犯110」より抜粋）

防犯対策として、下記程度の明るさを確保されていますか？

- * ① 共用玄関 ② 共用メールコーナー ③ エレベーターホール ④ エレベーターかご内部
人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度の確保（平均水平面照度50ルクス以上）
（10メートル先の人の顔、行動が明確に識別でき、誰であるか明確にわかる程度以上の照度）
- * ① 共用玄関以外の共用出入口 ② 共用廊下 ③ 共用階段
人の顔、行動を識別できる程度以上の照度の確保（同20ルクス以上）
（10メートル先の人の顔、行動が識別でき、誰であるかわかる程度以上の照度）
- * ① 自転車・オートバイ置場 ② 駐車場 ③ 歩道・車道等の通路 ④ 広場等
人の行動を視認できる程度以上の照度の確保（同3ルクス以上）
（4メートル先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度）

<防犯カメラ>

- ・ 防犯カメラの設置は、マンション内の犯罪や毀損行為等の防止・抑止等に有効です。
設置は、総会の普通決議（共用部分の加工が著しくなる場合は、特別決議）で実施可能ですが、その設置には、プライバシー等に配慮することが必要であり、その使用及び運営について、次に掲げる事項等のルールを定めておくこと（総会決議）が重要です。

i) 設置場所の明確化

ii) 録画映像の閲覧条件・閲覧者の限定、また警察等への貸与条件等
（モニターは、必要な場合のみ使用するとするルールもできる。）

iii) 保存及び保存期間

- ・設置場所として、人気の少ない場所（死角となる場所）への設置も必要です。

<広報活動>

防犯には、日頃の注意が必要であり、近隣、市内での事故・事件等の情報を収集し、掲示板等を利用し、注意を促すことも必要です。

個人として

◆ 住宅侵入（空き巣、忍込みの原因は施錠忘れ、開け放し、施錠設備なし）対策

- ・わずかな時間の外出、夜間など在宅している時も、面倒がらずに、必ず施錠する。
- ・サムターン回し対策、ピッキングに強いシリンダーにする。
なお、シリンダー交換は、組合へ届出する必要の組合もある（玄関ドアの外観変更は不可）。
また、共用玄関の開閉ができなくなる場合もあることに注意。
- ・窓には、主錠から離れた位置に補助錠を取り付ける。（組合へ届出する必要の組合もある。）
- ・窓ガラスには、割れにくくする「防犯フィルム」を貼る。
- ・家の中に多額の現金を置かない。 等など

◆ 自動車盗難・車上ねらい対策

- ・車から離れるときは、短時間でも必ずエンジンキーを抜き、窓は完全に閉め、ドアは、必ずロックする。
- ・貴重品やバッグ、現金などを車内に置かない。
- ・スペアキーを車内に置いたり、バンパーの裏などに貼り付けたりしない。
- ・盗難防止器具（自動車盗難警報機等）を活用する。
- ・キャッシュカードやクレジットカードは、直ぐに金融機関等に取引停止措置を連絡する。

◆ 振り込め詐欺対策

***ひとつでも該当するものがあれば、「振り込め詐欺」等の可能性がある。**

- ・「交通事故の示談金」、「弁償代」、「借金の返済」等、お金の解決を求めてくる。
- ・多数の人が次から次へと出て、泣きつく、泣きじゃくり、パニック、混乱させようとする。
- ・警察官や弁護士と名乗り、「示談」、「仲介」等と説明する。
- ・電話、電子メール、郵送等で身に覚えのない架空の請求がくる。

***振り込む前に確認と相談が重要です。**

- ・こちらから名前（子供の名前等）を呼びかけず、相手に名乗らせる。
- ・自分から名乗らない。
- ・携帯の電話番号は絶対に教えない。
- ・電話を一旦切った後、必ず本人や家族と連絡をとり、事実を確認する。
- ・電話番号が変わったと言われても、元の番号に電話して確認する。
- ・振り込む前に親戚や身近な人、警察に相談する。
- ・身に覚えのない請求に関しては、こちらから連絡しない。 等など

参考資料 「自主防犯活動・くらしの安全対策ハンドブック等」より抜粋。

このハンドブックは、北海道警察のホームページから取得できます。

相談員 馬場 将史

管理組合報告

— 広報紙編集より —

ゆらぎの里

サーム朝里が丘管理組合

理事長と奥様達との珍問答

奥さんA：このマンションの役員は、毎月報酬を貰っているけど幾ら貰っているのかしら。

奥さんB：月1回理事会に出るだけで、理事長で3万円ですってよ。

奥さんA：理事会に出るだけで3万円も貰えるのなら私が理事長になってもいいわ。

奥さんC：でも色々仕事があるみたいよ。理事長に聞いてみたらいいんじゃないの。

理事長：例えば、クルマを運転する時には、交通法規を守らないと事故を起こしますね。マンション管理もクルマの運転と同じで区分所有法という法律を守らないと事故を起こしてしまいます。

奥さんA：マンションにそんな法律が有るなんて知らなかったわ。

理事長：恥ずかしい話、役員になる前には、法律の存在すら知らなかった。理事長就任して、まず区分所有法と管理組規約を勉強し、これが最初の仕事で、次にこの建物の施設を理解することでした。

奥さんC：今更勉強したくないわねえ。でも理事長の仕事はそれだけなの？

理事長：これ（管理規約）をご覧ください。これだけではありませんよ。管理事務所は9時から17時まででは開いています。それ以外の時間帯と日曜日、祝祭日、お盆、正月と管理事務所が休みの時の緊急連絡先は理事長宅となっております。

奥さんA：理事長は気が休まる日は無いわね。

奥さんB：突発的な事故が起こると、早朝、深夜を問わず対処しなければなりませんね。24時間管理組合に拘束されているのと同じですよ。

奥さんA：ハァーそうだったの。さっき理事長になると言ったが撤回するわ。

奥さんC：理事長は管理組合を代表する人で偉いでしょ。

理事長：それは確かに法律上、管理組合を代表する管理者として定められていますが、管理組合の意思決定機関は総会です。物事の決定は総会決議で決められます。

奥さんC：ほかのマンションも理事長と同じ苦労しているのかしら。

奥さんB：並大抵の仕事ではないですよ。

理事長：それぞれのマンションでも苦労はあるでしょうね。すべての業務を人任せ（管理会社）のマンションと自主管理を行っているマンションと同じ土俵で比較することは出来ません。

奥さんB：役員はボランティアと思っていたけど、ウチもこのままですと誰も役員になる人がいなくなるわね。

理事長：自主管理をして、10年が経過しました。役員にかかる負担は、他のマンションとの比ではありません。これからは、総会は最高意思決定の機関であることに理解をしていただき、ご協力をお願いいたしますと結ばれた。

評 理事長と奥さん達と疑問談義は必要なことですね。ABCの奥さん方は充分理解されたと記されてありました。（広報ゆらぎの里の3分の1を掲載させていただきました。）

札幌信用金庫の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を対象としたローンです。・
- ◆外壁・屋内壁・鉄部塗装◆屋上防水◆給排水管取替◆耐震改修◆駐車場増設◆集会室建設・
- ◆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（全期間固定金利） ・

(平成25年8月9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1.85%～	年1.95%～	年2.15%～	年2.60%～

※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願います。

お問い合わせご相談は **札幌信用金庫 特化営業部プラザ店へ**

営業時間 平日:午前9時～午後3時 TEL.(011)241-2145 FAX.(011)241-2200

建築設備士が設計する安心

マンションの給・排水設備更新は生活の根幹です

専門知識を有する建築設備士(建築士法)にまかせて安心

〒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、設備一級建築士

株式会社 **高木設計事務所**

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

HP : <http://www.takagi-s.com> E-mail : info@takagi-s.com

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

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

調査・診断

改修設計

改修工事

社団法人 高層住宅管理業協会・マンション保全診断センター登録工事業者
全日本外壁ピンネット工事業者協会組合員 他16団体会員



特定建設業・一級建築士事務所

フクワカ工業株式会社

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

130 5001 2985
建設省登録番号02044

相談室だより



H25年8月



■ ■ ■ 「大規模修繕について考える」 ■ ■ ■

マンションは築後十数年を経ると、建物の壁や屋上防水そしてベランダ等の補修工事を実施することになります。更に30年ともなれば、2回目の外壁等の補修や給排水管の更新工事も話題になりますし、事実既に実施しているかもしれません。このほかにもエレベーターの更新工事や新たに防犯カメラの設置、モニター付インターフォンの取付け等、これまで以上にマンションの生活を快適にするための設備等を更新又は設置することになるかもしれません。それではその大規模修繕工事を検討するにあたり、改めて次のことを確認して頂きたいと思います。

1) 大規模修繕工事の定義はない

管理組合の運営において、大規模修繕工事の言葉が頻繁に使われますが、こうであれば大規模修繕工事に該当する等との定義はありません。敢えて言えば、長期修繕計画に則った共用部分を主体とした工事であり、かつ、居住者の多くを巻き込み、多額の費用を要する工事を指して、その総称として使用しています。

2) 大規模修繕工事の法的裏付けはない

「マンションの管理の適正化に関する指針」では、マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項の五に「長期修繕計画の策定及び見直し等」が示され、快適なマンションの居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適切な維持修繕を行うことが重要であること等、修繕積立金の資金計画の必要性と共に適切な配慮をすべきと示されていますが、大規模云々の言葉は出てきません。しかし、長期修繕計画に則り大規模修繕工事を実施するのは必然なのです。

3) 長期修繕計画

国土交通省が5年毎に実施している「マンション総合調査」によれば、長期修繕計画を作成している管理組合は89%です。この数字は平成20年度の数字ですから、現在では90%超の管理組合が作成しているものと考えられます。この計画表で25年～30年間に実施が必要とされる工事の必要金額が、各区分所有者から徴収する修繕積立金の根拠となるのです。各組合員にはその計画の見直しの度に計画表を配付することも必要になります。

4) 大規模修繕工事の目的

マンションは経年により劣化が起こります。この劣化を完全に防ぐことはできませんが、一定期間ごとに大規模修繕工事を行うことにより、新築時の快適さを取り戻すことができます。しかし、その修繕を繰り返すことだけでは本来の意味の快適さを回復させることが出来なくなってきます。意匠的にも陳腐化は避けられないことになり、そこで補修の限界を察して建替えが話題になるのですが、それ以上には話が進まないのが実情であり、近未来に暗雲が漂うことを示唆しているのです。

5) 再生も有効

マンション建替え円滑化法が施行されても、建替えが増えたわけではありません。当地ではその法律を利用した建替えがあったとは聞き及んではいけません。そこで最近は「再生」が話題になり、老朽＝建替えだけではなく、再生と言う手法があり選択肢が広がったこととなります。つまり、マンションを新築の状態に戻しつつも、設備等も含めて性能をアップし、これまで以上の快適を享受することを目指すのです。「修繕工事」に「改良工事」を加えた「改修工事」です。

6) 強引な再生は和を壊す

再生という考え方を取り込んだ「改修工事」となれば、最近では建物の壁を外断熱化することが話題になり、それを実施したマンションもあります。しかし、これまで以上に大きな費用を必要としますので組合員間でその是非を巡り対立が生ずる場合もありますので、このことを強引に推し進め、建物は改修工事で良くなったが、組合員間の人間関係が壊れてしまい、住みにくいマンションになるようでは本末転倒です。

7) 色々な再生がある

究極の再生は、今時の新築マンションと肩を並べるような「改修工事」であり、それには大きな費用を必要とするのは当然であり、一気に事を進めることはできないのです。その旨を長期修繕計画に加えることにより、時間を掛け十分な話し合いの結果として実施すべきなのです。費用対効果の理解し易い事例として内・外窓をペアにする等の改良が好例です。

8) 再生を規約に定める

再生を管理規約の定義に定めている例もあります。

※「再生」とは、マンションが、健康で文化的な生活を送ることに対する適正を欠くようになったとき、建物の構造躯体を維持しながら、改修等を行うこと、及び設備等の一新をすることによって、形状の変化と効用の増加を図り、もって居住性能を適正に回復又は向上させることをいう。

9) 建物を知る

そこに永年住んでいても、自宅マンションの全体を知っている方は少数です。そんな中で修繕や改修のお話をしても理事諸氏ですら直ぐには理解できないのです。そこで建物・設備を知る為に建物ツアー（建物・設備の見学会）を実施することをお勧めします。特に理事・修繕委員は必須です。素人なりに建物や設備の現況を自ら感じ取ることで、修繕や改修の是非を捉えることができるのです。

10) 建物・設備の診断

次は建物や設備をプロの目で確認してもらうことが必要になります。つまり、主に設計事務所に依頼することになります。建物又は設備

の診断をお願いして、その結果を組合員に報告説明してもらうのです。この結果として組合員と理事等が共通認識を持つことができますので、修繕、改修の是非等を検討し易くなります。

11) 修繕や改修の準備

その工事の必要性を認識し、それを実施するためには①「設計施工方式」直接複数の施工業者の中から選定するのか、②「設計監理方式」先ずは設計事務所を選定して、以後その設計事務所の助言を受けながら準備するのかを決めなければなりません。

12) ①「設計施工方式」

施工業者を特命でお願いするのは信頼が全てであり、組合員に納得してもらえる説明ができるのであれば、決して否定されるものではありません。しかし、複数の候補に挙げた施工業者の中から選択する場合は、その工事仕様書が無い中での比較となりますので、金額の多寡だけでは決められないことになり、理事会は難しい判断を強いられることとなります。

13) ②「設計監理方式」

設計事務所の選択では、巷の設計事務所をお願いするのか、又は管理会社の設計部門を利用するのか決める必要があります。どちらを選択するかは組合員次第であり、その業務内容は「調査診断、修繕設計（施工業者選定補助を含む）、工事監理」です。

14) 設計事務所は信頼が総て

書類審査に始まり、説明会やプレゼンを経て設計事務所を決定するとしても、結局は信頼がすべてであり、その一級建築士の人柄等資質により管理組合側の受けるメリットに大きな違いがでます。建築士としての倫理観や技量を備わっているのは当然としても、常に理事会や委員会の意向を理解してくれる方に依頼したいものです。

15) 施工会社の選定

「設計事務所は人で選ぶ、施工会社はお金で選ぶ」が小生の持論ですが、設計事務所の助言を得ながら、設計事務所の成果である「見積り項書」つまり「条件書」を基準に、見積もり合せて施工業者を決定することになります。

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
マンション管理士 祝田 義男

マンション管理はダイワサービスにお任せ下さい！



●管理実績

全国で1,300棟81,279戸。
その中でリプレイス実績は
全国で249棟19,595戸。

※平成25年6月30日現在
※リプレイスは管理会社を他社から
弊社に変更いただいたもの

大和ハウスグループの「ダイワサービス」では
分譲マンションの管理を行っています。
大和ハウスが分譲したマンションはもちろんのこと
グループ会社以外の分譲マンションも
数多く管理しております。

●24時間365日、暮らしの
安全を見守り続けます。
自社員が24時間365日、
フリーダイヤルでお応えします。

お問い合わせ

株式会社ダイワサービス 札幌支店

〒065-8550 札幌市東区北六条東八丁目1番10号

TEL : 011-711-0888 FAX : 011-711-0891

マンション管理業者登録番号 国土交通省大臣(3)第060755号

www.daiwaservice.co.jp



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 0165-22-4020

FAX 0165-22-5218

地元札幌資本のマンション管理専門業者



建衛工業株式会社

当社がお客様に選ばれる理由

- マンションの修繕工事等請負を目的とせず管理組合の業務支援に徹しています。
- 出入り業者からの上納金的な金銭は受取らない企業姿勢が評価されています。

<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

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

アイ・ホームは、

施工実績
年間800件以上

明朗・
適正価格

丁寧・
誠実対応

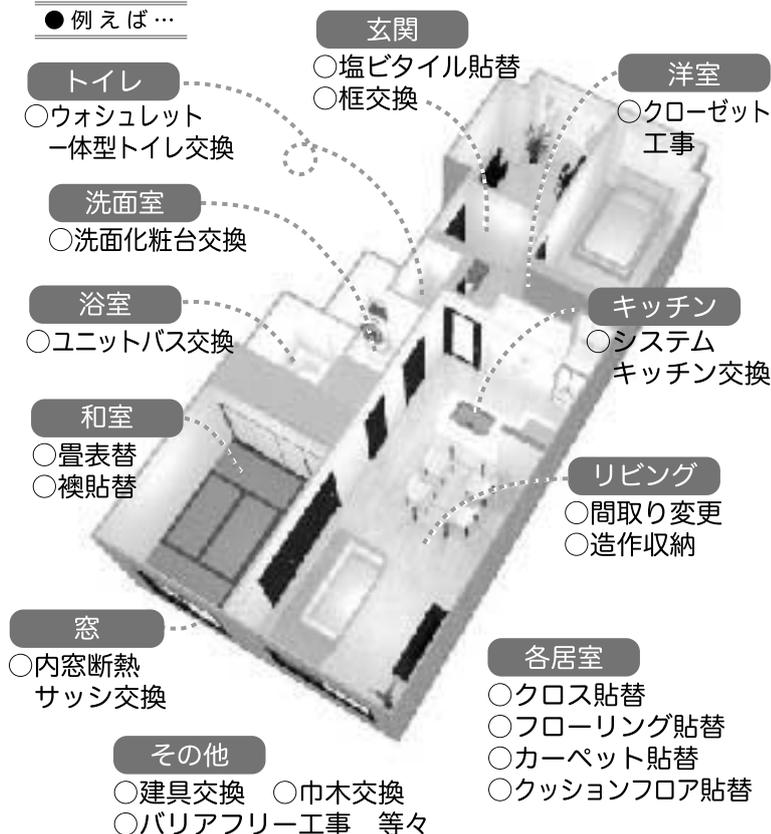
良品質
高技術

充実の
アフター保証

マンション専門のリフォーム会社です

中身の多々、高い天井、エレベーター、そして住居が充実したマンションに自由な大規模のリフォーム。

●例えば…



アイ・ホームの まごころサービス

見積・調査
プラン無料

自社施工監理
迅速対応

マンション
近隣気配り

お急ぎ工事
小工事 OK

一括仕入
コストダウン

責任施工
完了検査

管理組合
手続き代行

徹底
お打合せ

安心養生
システム

工事中荷物
お預かり

補助金制度
活用

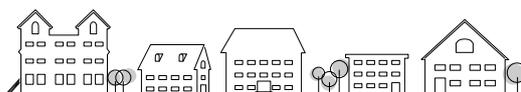
リフォーム
ローン OK

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



マンション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(石)第4172号 / 宅地建物取引業 北海道知事 石狩(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

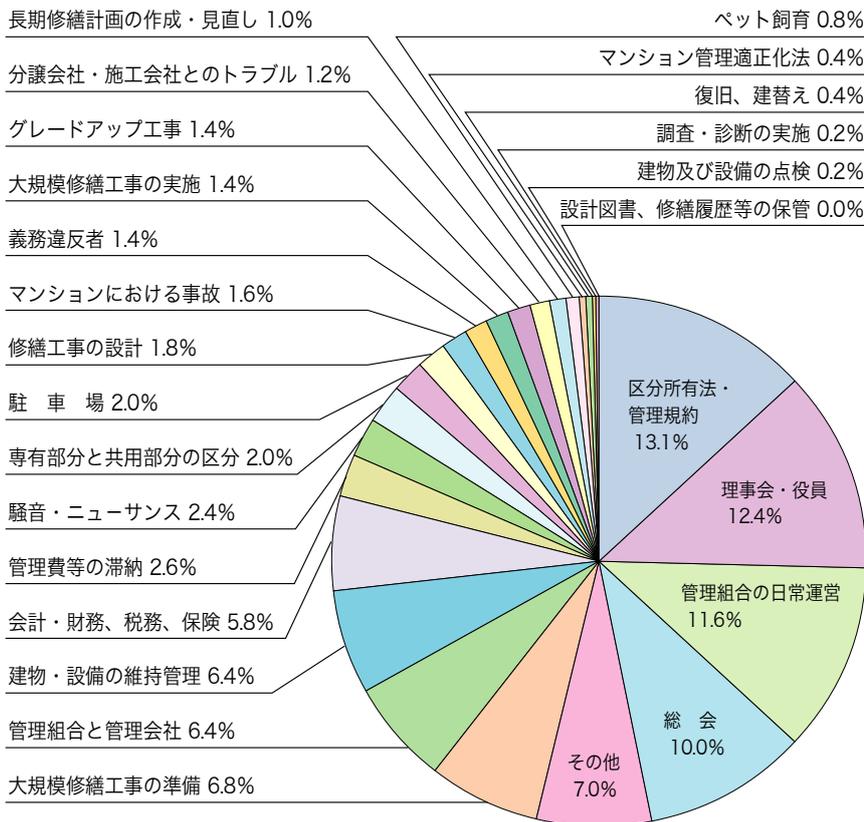
事業内容

- マンションリフォーム
- 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

相談件数一覧（平成25年4月～7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、平成25年4月から7月までの実績は502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が、「区分所有法・管理規約」が66件とトップを占め、「理事会・役員」が62件と続き、以下「管理組合の日常運営」の順となっております。



相談件数一覧 502件

区分所有法・管理規約	66
理事会・役員	62
管理組合の日常運営	58
総会	50
その他	35
大規模修繕工事の準備	34
管理組合と管理会社	32
建物・設備の維持管理	32
会計・財務、税務、保険	29
管理費等の滞納	13
騒音・ニューサンス	12
専有部分と共用部分の区分	10
駐車場	10
修繕工事の設計	9
マンションにおける事故	8
義務違反者	7
大規模修繕工事の実施	7
グレードアップ工事	7
分譲会社・施工会社とのトラブル	6
長期修繕計画の作成・見直し	5
ペット飼育	4
マンション管理適正化法	2
復旧、建替え	2
調査・診断の実施	1
建物及び設備の点検	1
設計図書、修繕履歴等の保管	0

◆ 編集後記 ◆

今年の日本列島の気象異常さには驚くばかりだ。冬の大雪、厳寒が続きやっとな春が来て安堵の間もなく、集中豪雨そして猛暑が襲ってきた。北海道もそのあおりをうけたが、札幌の7月の夏日は連続26日間、8月上旬の平均気温は27.3度で湿度が高く寝苦しい夜も何日かあったが、高知県四万十市地方の猛暑から比べると、夏場は北海道に住んでいてよかったなあと感じている。

二十四節気8月7日の立秋から朝夕の風が一日増しに冷たさを感じてきているのも確かだ。1年が過ぎる日々は早い。「暑さ寒さも彼岸まで」気を締めなくては。

昨年1月から開始された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の重要部分は、いまだ風の便りがなく、委員会メンバーも猛暑で避暑中なのでしょうね。

やはり、自分たちのマンションは自分たちで守る。規約を遵守し波風をたたない管理組合が一番ふさわしい。

マンション連合会だより（第92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 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