

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



シティアベニュー団地 第2回目大規模修繕工事

発注者:シティアベニュー団地管理組合法人
施工者:パーカー技建工業株式会社
(公社)道マンション連合会 賛助会員

工事監理
 三井不動産レジデンシャルサービス北海道
(公社)道マンション連合会 賛助会員

【も く じ】

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| ● シティアベニュー団地 第2回目大規模修繕工事… 1 | ● マンション大規模修繕セミナー…………… 6 |
| ● 第2回目大規模修繕工事について…………… 2 | ● 地区協だより(豊平・清田地区連絡協議会) …… 7 |
| ● マンションに住む居住者の知識…………… 3 | ● 「急速に進む高齢化Ⅱ」……………12～14 |
| ● 地域コミュニティー規定は流動化?…………… 4 | ● 新役員の皆さんへ……………16～17 |
| ● 管理費等滞納は速めの対処…………… 5 | ● 26年度の札幌市防災表彰式……………17 |
| | ● 相談件数一覧 平成26年12月～平成27年 3 月…… 20 |

第2回目大規模修繕工事について

シティアベニュー団地管理組合法人 理事長 増永 征一郎

当マンションは、敷地15,051.52㎡に、地上15階の居住棟が3棟(327戸)、地上2階・地下1階の管理棟、地上4階の駐車場を有し、約720名が居住しております。建物は、平成2年から平成3年に建設され、平成14年に第1回大規模修繕工事が行われました。

本年行なわれる第2回目大規模修繕工事は、平成25年に「長期修繕特別委員会」を設置、平成26年には管理会社である三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株)と「設計監理方式」による業務契約を結び、北海道建設新聞に工事見積参加業者を公募しました。

6社の応募があり、特別委員会からパーカー技建工業(株)の選定・答申を受け、理事会で同社に決定、団地総会で承認され、本年3月16日着工の運びとなりました。

今回は、居住棟の外壁磁器タイル浮きとバルコニーに関する床面のひび割れ・シーリング・天井・手摺等のほか、駐車場棟のコンクリート床のひび割れが顕著で、これらの補修を中心とした工事内容となっております。

工事に当たり、バルコニーに置かれている私物の移動等居住者の協力が不可欠なことから、居住者との信頼関係を醸成するため3回の説明会開催の他、掲示板による進捗状況等の周知等、監理会社と工事施工業者がきめ細かに実施しております。

工事が事故なく竣工することを願っております。



くらしを見つめて、私たちにしかできないことを。



私たちは、三井不動産グループの一員として、高い品質のマンション管理サービスシステムをお届けします。

お客様センター

理事会総会のサポート

日常業務のサポート

ライフサポーター(管理員)

出納会計

清掃・保守点検

大規模修繕工事設計・監理

長期修繕計画

コミュニティ形成サポート



三井不動産レジデンシャルサービス北海道

本社 〒060-0002 札幌市中央区北2条西4丁目1番地 札幌三井JPビルディング17階
電話 011-231-8822

[事業内容] 不動産の総合管理・各種損害保険代理店・各種請負工事・大規模修繕工事設計・監理
マンション管理業者登録 国土交通大臣(3)第011168号、一級建築士事務所登録 北海道知事登録(石)第4788号、
警備業認定 北海道公安委員会 第10000679号、一般社団法人マンション管理業協会会員

管理状況

平成27年4月1日現在

管理物件数 96物件

管理組合数 87管理組合

管理戸数 6,042戸

◆ マンションに住む居住者の知識 ◆

いつからマンション法が制定されたのだろうか、1962年（昭和37年）に、3階建て以上の分譲共同住宅で鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造りに「建物の区分所有等に関する法律」が制定された。

その後、2000年（平成12年）に「マンション管理適正化法」が制定され「専有部分」「共用部分」が明確化され、個人の所有部分と所有権者が全戸で管理する、2分策管理が示された。

マンションが出来ると管理組合が構成され、「総会」によって、多数決で管理運営が決められることが出来るようになります。

「総会」で選ばれた理事によって理事会が構成され、理事長をはじめ各担当役員が管理運営を担うことになります。

総会決議で、一般的な決算・予算の議事については2分の1以上の賛成が必要で、決めることができます。また、規約の変更・共用部分のような重要な議事は4分の3以上の賛成が必要で、特別決議を成立させることができます。

経年劣化対策

大規模修繕は常に適切な判断で建物の維持管理をし、資産価値を守る、経年劣化に3つの視点で捉えることができるとされています。

- 1つに、給水管、配水管の腐食、コンクリートのひび割れや中性化、性能低下、信頼低下、安全性低下、これらは物理的劣化と言われ放置しておくとなれば重大な事故につながり早急な修繕改修対策をすることになります。
- 2つに、建物の設備や性能の劣化により陳腐化、既存不適格、居住者ニーズ、性格スタイル、環境低下、法令改正の対応遅れなどで社会への相対的劣化、生命にかかわる事項に新基準や法律に適合させた義務を負う、社会的劣化対策があげられます。
- 3つに、維持管理が行き届かなければ不動産の評価も下がって、さらに管理不全に陥る恐れもある。売買価額低下、資産価額低下、保守管理負担、エネルギーロスで経済的劣化対策を強いられます。

長期修繕計画をたてよう

- 1回目の大規模修繕工事目標は、コンクリートの劣化を直し、タイルなどの浮きの手直し、塗装工事、防水工事を、新築後12年ころをめどとされている。
- 2回目は、築後24年度ころをめどに、補修、改良の割合の大きい部分の改修工事とし、性能アップを意識した工事が求められる。
- 3回目は、築36年度ころから、給水管、排水管、外壁塗装や屋上防水などの改修と新たな機能を付加した改良工事が必要となる。

安全に住み続けるには、コンクリートの中性化の進化から、推定では60年と言われておりますが、日常のメンテナンスと計画修繕をきちんと実施されていれば、100年は住み続けられると言われております。

（事務局編集）

「管理ルール検討会」

地域コミュニティ規定は流動化？

国交省は2月26日、2年6ヶ月ぶりに「管理ルール検討会」が開かれた。

検討会の論点であった管理組合と自治会（町内会）の関係で、コミュニティ活動費について、管理費から支出をめぐる意見の対立、内紛（合意形成阻害）等の回避をすべきで、適正な管理、自治会（町内会）活動を図る観点から、マンション管理とその活動関係で、特に会費の徴収方法の改善策を示すべきではないかとして、「標準管理規定（管理費）」、第27条、管理費は次ぎに掲げる通常の管理に要する経費に充当する。第10項、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティに要する費用と「標準管理規約（業務）」第32条、管理組合は、次の号に掲げる業務を行う。

第15項、地域コミュニティも配慮した居住者間のコミュニティの形成。これらの規定は削除してはどうかと言う検討のひとつである。

意見として、管理費の支出は、区分所有者の対象となる建物や敷地附属設備の管理という目的の範囲内で認められるという基本的な考えを示すことが適切ではないかとも盛り込まれている。

「削除」のひとつの意見に、管理費が餅つき大会や夏祭り、その他町内会活動費に充当されるのは財産管理団体としての組合活動の目的外使用に当たるとというのが理由だ。

これに対しての反対意見は、マンションの立場から言えば、コミュニティに対するニーズは高い。マンションの資産価値を高めるソフトになっている。今後もコミュニティ形成のイベントをサポートする活動を積極的に進めていく。高齢化が進み、コミュニティ形成は益々重要になってくる。

合意形成にも欠かせないもので、震災後は町内会活動に積極的に関わる場所も増えているとの検討委員の意見も多かった。

確かに区分所有法をどのように解釈しようと、コミュニティ活動や自治会・町内会活動に組合が主体となって参加するには問題がある。しかし、組合活動をした人なら誰でもわかることだが、コミュニティ活動は組合活動と不可分なものだ。法律をあれこれ解釈し足を縛るのではなく、双方が活発に行える方策を検討会は打ち出すべきだ。市街地建設課長は「理屈もあるし現場もある。コミュニティは社会全体でも重要視される方向にある。これから各方面に話をよく聞いて、双方を調和させたい」と語ったのは当然なことだ。と傍聴された、ある記者のはなしである。

お知らせ

— 事務局より —

建物・設備に関する技術相談日が変わりました。

- ◆ 毎週火曜日・木曜日（2日間）午後1時から午後5時までとなりました。
- ◆ 一般相談員が4月から木曜日・金曜日担当の祝田義男管理士から福井利勝管理士の相談員に変わっております。

派遣相談はいずれも要予約

マンションの 管理費等滞納は速めの対処

国土交通省は平成25年度の「マンション総合調査」では、管理費・修繕積立金の滞納状況によれば、管理組合居住者が3ヶ月以上滞納が37.0%建物の経年とともに滞納の割合率が高くなっている。6ヶ月以上の滞納している管理組合も22.7%、1年以上の管理組合は15.7%もある。

区分所有者が管理組合の管理費等を滞納する諸事情

管理費等払う気があっても、払えないケースもあれば、そもそも管理費を払う気がない人もいる。そして、リゾート・ワンルームマンションなどは、近隣の住んでいる人達がわからないマンションでは、滞納が多い傾向にあるとされている。

滞納の少ないマンションは、コミュニティー活動が盛んで、理事会も活発に開催されているマンションでは滞納が少ないとされている。

発生した管理費等の滞納の催促

発生してしまった滞納の催促を行うのは管理組合である。

催促を行うのは管理組合の理事会の理事長。理事の輪番制を取っているところが多く、1年おきに理事改選で交代するため、管理費等の滞納を引き継ぎ事項について、次ぎの理事に伝えてもそのままになってしまうケースが多いとされている。

また、同じマンションに住んで滞納回収はしたくない結果、催促などが後回しになり、理事の交代で引き継がれても繰り返す状態となっているケースも多々ある。

管理費滞納を防ぐ策として、管理費の額が大きくならないうちに、管理組合が早期に対処することで、複数の滞納回避予防策の改善を準備検討することが必要である。

マンションを保全し、長くもたせるには日常の管理は勿論、大規模修繕計画にそった修繕工事をしなければならない。そのためには、管理組合の唯一の資金源は管理費・修繕積立金であることを認識してもらわなければならないことだろう。

札幌市都市局から

住宅エコリフォーム補助のお知らせ

札幌市都市局は2015年度、住宅エコリフォーム制度の募集をはじめた

戸建てや共同住宅の住戸部分の省エネ・バリアフリー改修する際に、工事費の一部を補助するもの。

補助対象に断熱扉への改修にも拡大された

予算の額は、1億2,000万円、5月上旬ごろから1回目の募集を始める。

工事費の一部を補助するもので、総工事の10%以内で、戸当たり50万円が上限。

賃貸住宅所有者の場合、総工費の10%以内、戸当たり50万円で上限は共通で同じさらに、1法人当たり100万円を限度額とされている。

対象範囲は浴槽・便所、トイレ、階段、手すり、窓などで、開口部の断熱化が建物全体の断熱性確保につながるとして、2015年度から断熱扉も含めることになりました。

2回目は8月中旬から、1回目、2回目とも2週間程度の募集期間を見込んでいるとのこと。

マンション大規模修繕セミナー

全国12カ所で開催

主 催 マンション大規模修繕セミナー実行委員会

札幌会場は、札幌コンベンションセンターで3月14日(土) 定数50名予定のところ60名を超す参加者で開催された。

第1部から第5部にわかれ「あなたのマンションどうします？」の講演。

第1部 大規模修繕工事には多額の費用がかかる。工事を行うには、工事業者の選定、工事の質、保証内容などの様々な事項を検討する必要がある。

瑕疵保険に加入している工事業者の選定、瑕疵保険の対象部分や仕組みなどの説明が、国土交通省住宅瑕疵保険室課長補佐、石垣真哉氏の講話がされた。

第2部 長期修繕計画表の大規模修繕を適正な周期で繰り返し、主要な構造躯体を残し、部分的な改善・改良を行い、設備の更新等により時代のニーズにできるだ



セミナー会場

け合わせる努力を目的として、おおむね100年以上にわたり住むことができる。

原則既存のマンションが対象とするとして、全国マンション連合会理事で(公社)北海道マンション管理組合連合会会長の瀬野尾嘉明氏が講演された。

第3部 マンションとは、大邸宅を意味する。マンションは部材の集合体で、躯体は鉄筋とコンクリートで成り立っている。工事資材進化によってマンションの寿命が長くなってきていると、(一社)マンション計画修繕施工協会事務局長中野谷昌司氏が講演された。

第4部 水道設備劣化にたいする、部材の進化材、更新、ポリエチレン管の性能などを(一社)マンション計画修繕施工協会会長田邊邦夫氏が説明された。

第5部 リフォームの融資制度・補助の支援に関する事項が独立行政法人住宅金融支援機構の酒井氏の説明でセミナーが終了された。



相談コーナー ▶

お詫び 3月24日発行 108号「道マンション連合会通信」内の記事に誤り部分がありましたので、訂正させていただきます。1頁文中に中野谷昌司氏の説明部分で、「海砂」が長持ちするは、「川砂」が長持ちする。「アルカリ性を排する」部分は、「アルカリ性を維持する」に訂正させていただきます。深くお詫び申し上げます。

(編集責任者)



公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

豊平・清田地区連絡協議会会長 中 村 勉 氏

豊平・清田地区連絡協議会は2月19日、札幌市民ホール第2会議室で、参加者28名で、18時から20時まで開催された。

司会は、地区幹事長の丸山和夫氏の挨拶で開始となり、中村勉地区会長からマンション建物の長寿化、快適な居住環境向上のために、本日の会議内容が紹介され、管理組合の今後の活動に役立てていただければと挨拶された。

当日の講演

(1) 「管理組合の日常運営について」

講 師 マンション管理士 祝 田 義 男 氏

役員不足は本当なのか、役員不足の対処としては管理規則を改正し役員を増減することも一つの方法です。役員の選出方法や報酬、謝礼の規定などの工夫も大切です。

また、役員の負担を分散するため、専門家や管理組合連合会を有効に活用してほしい。

最近では、安否確認や高齢者等の見守りなどの必要性から業務内容が増えるのが現状で一層理事会の重要性が増してきていることを認識しての活動が求められていると講話された。

(2) 「真空ガラス（スペーシア）について」

講 師 日本板硝子北海道（株）

ガラス事業部販売部担当部長 高 橋 義 裕 氏

真空ガラス（スペーシア）は、省エネ、耐熱性能、スリムな厚さで現在使用のサッシにそのまま装着可能で足場不要のバルコニーの外側窓の取替えが簡単である。

外側にスペーシア装着の場合は、暖冷房費が40%低減され「音が静かになった」との評価もされている。

また、「既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」の補助金制度の内容についても説明された。

築35年の建物でも取替え可能か、無料見積もり可能か、などの質問があり、可能である旨の回答がされていた。

(3) 「グッドマン換気口について」

講 師 (有)グッドマン 代表取締役 斎 藤 武 夫 氏

結露、カビ、匂いの対策エネルギーゼロの自然給排気口「グッドマン換気口」は、換気口上部で排気、下部で吸気、ダンパー上部で室内外気が中和し、寒くなりにくい換気口であり、ダウンドラフトを緩和するシステムである。

設置場所について質問があり、南側と北側に設置すれば効果的である。試験設置も可能であると回答され、ショールームについても紹介された。

マンション居住環境向上のための、最新の技術を今後とも紹介していただいて、活用していただきたいと、地区副会長宮本勝市氏の閉会挨拶で終了した。

町内会 自治会

みんなで支える、
みんなの暮らし。

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。
あなたも加入して一緒に参加しませんか？

例えば

災害対策
・
防犯
パトロール
・
交通安全



災害に向けた対策や訓練に取り組んでいます。

生活道路の
排雪



札幌市とともに一部の道路の排雪に協力しています。

地域の交流
・
高齢者の
見守り



お祭りなどをはじめとした、交流の場を開催しています。

清掃活動
・
環境美化



ネットなどを活用して、ごみの飛散防止に努めています。

まちづくりは、みなさんの参加・協力が必要です！

- ◎住んでいる人たちが意見を出し合って、
みんなが住みやすい地域をつくっていきます。
- ◎ひとりで解決できないことも、
みんなで集まって話し合い、解決していきます。



きれいな
まち

安全な
まち

冬も快適な
まち

etc...



町内会・自治会についてのお問い合わせは、
各区役所地域振興課までご連絡ください。
札幌市の町内会・自治会検索サイトもご覧ください。
www3.city.sapporo.jp/shimin/shinko/

家族のつぎに
身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会

検索



“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
110棟・7600戸



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答える
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



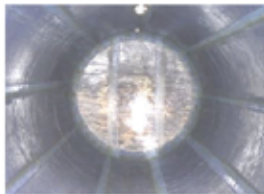
誠意と技術でお応えする
空気調和・給排水衛生設備工事・設計施工

央幸設備工業株式会社

〒003-0811 札幌市白石区菊水上町1条4丁目1番地21
電話:(011)814-9701 FAX(011)814-9706
<http://www.oukou.co.jp> info@oukou.co.jp

快適な暮らしをサポートします。

貯水槽、地下タンクはエルム設備にお任せください。



FRPライニング施工図

近年、地下タンクの漏えい事故が増加しています。当社では、事故を未然に防ぐため、プロの技術と経験でお客様にご提案します。

- 地下タンク検査、電気防食、FRPライニング
- 貯水槽、高架水槽の清掃、水質調査
- 産業廃棄物・特別産業廃棄物収集運搬
- 灯油、軽油、重油の燃料販売、配送

＜工事实績＞

油流出事故対応 40件
油配管改修工事 115件

＜検査実績＞

油タンク、配管検査 年間800件以上



有限
会社 エルム設備

本社/恵庭市戸磯573番9

支店/札幌市西区発寒11条4丁目19-3-2F

HP <http://elmsetubi.jp/>

☎ (0123)35-3600

☎ (011)676-4440

E-mail info@elmsetubi.jp

アイ・ホームは、

施工実績
年間1000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

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おいて豊富な実績があります。



aihome

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

札幌西支店 / 札幌市西区二十四軒4条4丁目13番2号 TEL 011-621-5200



0120-406-835

URL <http://www.aihome-hk.com>

一般建設業 北海道知事許可(第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

おかげさまで **40周年** (旧会社名：株式会社北海道サンキット)

つねに先進的な技術(アドバンスト・エンジニアリング)
を追い続ける会社を目指し

4月1日より社名を変更しました

ホームページで

サンキット・エーイー

検索



大規模修繕工事は 株式会社 **サンキット・エーイー**

本 社－札幌
営業所－室蘭・函館・釧路
連絡所－帯広

〒005-0802
本社-札幌市南区川治2条3丁目3番65号
TEL011-572-1110 Fax 011-572-1323

株式会社ダイワサービスと大和ライフネクスト株式会社は
平成27年4月1日をもって、経営統合しました。



〈お問い合わせ先〉

大和ライフネクスト株式会社 北日本支社札幌支店

〒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 国土交通大臣(3)第060755号

当社サービス内容や見積り依頼、その他建物施設
運営管理に関するご相談を承っております。

お気軽にお問い合わせください。

【札幌マンション設備修繕工事 直営店】



・水道管直圧化工事 ・外部排水管取替工事
・給水管改修、修繕 ・貯水槽、排水管清掃



株式会社 ホクエイシステム

札幌市東区東雁来9条1丁目2-16

TEL:011-792-4477 FAX:011-792-4488

URL: <http://www.hokueisystem7.jp>

建設業許可 北海道知事許可(般-26)石第20359号
札幌市指定給水装置工事業者 第3-413号
建物飲料水貯水槽清掃業者 北海道21貯第3号

札幌 マンション設備

クリック

札幌信用金庫 「マンション管理組合専用リフォームローン」

- ★マンション管理組合法人様、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。
- ★マンション共用部分の改修工事資金等にご利用いただけます。
 - 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27年4月1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 営業推進部プラザ店へ**

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

配管の工事も清掃もいつでもご連絡を

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

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

—— 分譲マンション管理会社が贈る ——

きれい・まごころ・安心のハウスクリーナーサービス



ハウスクリーニングのご相談はこちらまで！

0120-918-072

<http://www.pikka-pika.com>

KOHWA

曲堀 幸和産業株式会社

〒003-0807 札幌市白石区菊水7条3丁目7番16号 TEL (011) 376-1610 FAX (011) 376-1611





急速に進む 高齢化Ⅱ



札幌市における高齢率は、平成26年10月で23.6%となり、平成37年には、30.5%と市民の3割が65歳以上の高齢者になると予想されています。

高齢化社会となった今、寝たきりや認知症等で要介護の方が増え、この介護を社会全体で支える仕組みが介護保険制度です。この制度も開始後10年以上経過したこともあり、平成26年6月「**地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律**」により改正され、平成27年4月から新しい制度が順次始まります。

《介護保険法関連…介護保険制度の改正案の主な内容》

- ・地域包括ケアシステムの構築に向けた地域支援事業の充実
- ・全国一律の予防給付（訪問介護・通所介護）を市町村が取り組む地域支援事業に移行し、多様化
- ・特別養護老人ホームの新規入所者を原則、要介護3以上に限定（既入所者は除く）
- ・低所得者の保険料の軽減割合を拡大
- ・一定以上の所得のある利用者の自己負担を引上げ
- ・低所得の施設利用者の食費・居住費を補填する「補足給付」の要件に資産等を追加
- ・その他

そこで、マンションも高齢化が進んでおり、居住者の参考知識として、札幌市における第1号被保険者（65歳以上）の方に関連する平成27年4月より実施となる介護保険制度の改正の概略をお知らせいたします。

（札幌市ホームページ「介護保険制度改正の説明会」資料より）

平成27年4月から実施

① 第1号被保険者の保険料の所得段階別設定について

第1号被保険者の保険料は、前年度の所得などに応じた所得段階ごとに設定され平成27年～平成29年度は、現行8段階を10段階とし、負担割合を、第1段階の基準額×0.05（H27～H29年度は、×0.45の見込み）から第10段階の×2.00までを設定。

② 第1号被保険者の保険料について

平成27年～平成29年度の所得段階別の保険料は、基準額を5段階目とし、年額62,123円、月額5,177円となります。

（10段階では、5段階金額×2＝年額124,246円となります。）

現行の基準額月額4,656円と比較する月額521円、11.2%の上昇となります。（なお、全国平均は、国の試算で、月額5,550円です。）

第1号被保険者の保険料は、サービスを利用される方の利用者負担額を除いた介護保険事業計画期間の3年間で見込まれる介護保険の総費用のうち、第1号被保険者全体で負担する金額がまかなうことができるように設定されます。

この保険料は、それぞれの市町村ごとに定められるため、市町村ごとに異なり、また、改定は、3年に1度となり、毎年改定より改定幅が大きくなります。

保険料の今後の見通しは、高齢化の一層の進展より、上昇すると見込まれます。

(保険料の減免等)

- ・第1号被保険者の保険料には、災害等で所得が激減した方や第2段階以上の方のうち特別な事情により保険料を納めることが困難な方に対する減免制度があります。
- ・保険料の滞納があると介護保険からのサービス利用に関する給付制限の場合があり、現在、サービスを受けていなくても将来の介護サービスに困ることにもなります。

③ 特別養護老人ホーム「特養」の利用対象者の変更について

重度の要介護状態で「特養」への入所希望で在宅での生活を余儀なくされている方が多数であることから新規入所者を介護3以上の方に限定。(既入所者は除く)

要介護1・2の方については、入所が認められる特例要件があります。

平成27年8月から実施

① 介護サービス利用の利用者負担について

利用者の負担割合は、原則、要する費用の1割でしたが、一定以上の所得のある方は、2割となります。なお、利用者負担額が一定の上限を超えたときは、申請により、その超えた額が高額介護サービス費として、給付(払い戻し)されるため、2割となった方の全員の負担が、2倍になるわけではありません。

※ 利用者負担が2割となる「一定以上の所得のある方」の基準

- 1) 第1号被保険者のうち、「合計所得金額が160万円以上(単身で年金収入のみの場合、280万円以上)の方」の利用者負担を2割とします。
 - 2) 本人の合計所得金額が160万円以上であっても、同一世帯の第1号被保険者の「年金収入+その他合計所得金額の合計が、単身で280万円未満、2人以上世帯で346万円未満の場合」は、利用者負担を1割に戻します。
- ・新たに、利用者負担割合を記載した**利用者負担割合証**が交付されます。
 - ・要介護・要支援認定を受けている方は、平成27年7月頃に、**利用者負担割合証**が自宅へ郵送されます。認定を受けていない方には、新たに認定を行った際に、**利用者負担割合証**が交付されます。

② 高額介護サービス費の利用負担上限額(月額)の一部見直しについて

- ・高額介護サービス費……1ヵ月の利用者負担額が「利用負担上限額」を超えて多くかかったときは、申請により、その超えた額が「**高額介護サービス費**」として、給付(払い戻し)されます。
また、同一世帯に介護保険サービス利用者が複数いる場合は、世帯全員の利用負担額を合算することができます。
- ・上記**上限額**について、平成27年8月から医療保険制度における現役並み所得者に相当する方は、現行月額37,200円から44,400円に引き上げられます。

なお、現役並み所得者に相当する方以外の上記**上限額**に変更はありません。

※ 医療保険制度における現役並み所得者に相当する方とは

- 1) 世帯内に課税所得145万円以上の第1号被保険者がいる場合には、当該世帯の利用者負担上限額を44,400円に引き上げられます。
- 2) 上記に該当しても、同一世帯内にいる第1号被保険者の収入の合計が520万円(世帯内の第1号被保険者が本人1人の場合は383万円)に満たない場合は、収入額の申請により、利用者負担上限額を37,200円に戻します。

(37,200円に戻る可能性のある方には、平成27年7月頃に申請勧奨の通知が自宅に郵送される予定です。)

③ 介護保険施設を利用の低所得者の方への食費・居住費の補助の見直しについて

特別養護老人ホーム等の介護保険施設の入所費用のうち、住民税非課税世帯などの低所得の方に「補足給付」という食費や居住費の補助について、平成27年8月からは、低所得の方でも一定以上の資産がある方など、以下に該当する場合、「補足給付」の対象外とすることとなりました。

- ・預貯金等の資産が単身で1,000万円、夫婦で2,000万円を超えている。
- ・住民票の世帯は、夫婦で異なる（世帯分離）が、配偶者が課税されている。（補足給付申請時に通帳の写し等、資産状況がわかる書類の提出が必要。）

平成29年4月から実施

◎要支援の方が利用する訪問介護と通所介護について

札幌市では、平成29年4月1日から訪問介護・通所介護を「介護予防・日常生活支援総合事業」に移行して、実施されます。（サービスの多様化、市町村で相違。）

※上記に関する介護保険料等は、札幌市のものであり、他の市町村の金額等は、それぞれの市町村ごとに定められるため、各市町村にご確認ください。

※上記に関し、札幌市の説明会資料を参考に要約していますので、詳細については、札幌市のホームページをご確認ください。（以下のように進んでください）

（ホーム→健康・福祉・子育て→福祉・介護→介護→市民のみなさまへ）

高齢化社会を迎え、マンションも高齢化が顕著となっており、各居住者は、自立した生活のために介護保険制度を把握することも必要と思います。

また、マンションの管理組合としても介護に関することは、直接の業務ではありませんが、マンション全体が高齢化していることから無関心ではいられない状況であり、介護が必要となった居住者への理解と可能な限りの支えも必要と思います。

相談員 馬場 將史

マンション管理組合のみなさまへのお知らせ

マンション管理組合専用定期預金 「かんいくん」

- ◆ペイオフ対策に最適
- ◆500万円以上からお預け入れいただけます
- ◆将来の修繕に備えて安全で有利な運用

マンション共用部分リフォームローン 「こうじくん」

- ◆ご融資期間は最長10年で「固定金利」
- ◆管理組合としてお申込みいただけます
- ◆最大1億円までご融資可能
- ◆担保・保証人・保証料は不要



北海道信用金庫

北星信用金庫 札幌支店

○詳細については、お気軽に窓口へお問い合わせください

札幌市中央区北2条西4丁目1番地
Tel. 011-252-2080

お問い合わせ時間
平日午前9時から午後5時

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)



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



全国 407,000 戸・道内 18,800 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！

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



HOUSING NEWS キャラクター
くまもる

マンション管理業 国土交通大臣(3)第 030805 号

 **日本ハウズイング株式会社**

札幌支店 〒060-0807 札幌市北区北 7 条西 1 丁目 1-5 丸増ビル No.18 11 階
札幌南営業所 〒004-0051 札幌市厚別区厚別中央 1 条 6 丁目 2-15 新札幌センタービル 5 階
旭川出張所 〒070-0031 旭川市 1 条通 8 丁目 542-4 一条緑橋ビル 6 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

【道内の管理実績エリア】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

(札幌) 011-746-7611

(旭川) 0166-29-3700

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

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

一級建築士事務所、設備一級建築士、建築設備士

株式会社 **高木設計事務所**

〒060-0807 札幌市北区北 7 条西 2 丁目 6 番地 37 山京ビル

TEL 011-707-3222

FAX 011-206-3223

HP : <http://www.takagi-s.com>

E-mail : info@takagi-s.com

**マンション改修に関するご要望に
なんでもお応え致します。**

特定建設業



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/>

新役員の皆さんへ

総会のシーズンを迎えて、新しく役員になった方々が登場します。役員に推されたいきさつはさておき、何をどうしたらよいか分からない。当分は様子を見ながら、と思っておられる方もおられると思いますが、新しく役員になったAさんに、さっそくこんな事件がとびこんできました。

◆ 困った事例 ◆

- ・住民から、洗面所にある排水管の天井付近から漏水している、何とかしてくれ。あいにく他に役員がいなかったのととりあえず駆けつけ、洗面所の天井を撤去して状況を確認したいと工事を申し入れた。当然、確認後の天井復旧も申し出たが、住民は気に入っている天井を壊されるのは嫌だと拒否したため、確認工事が行き詰ってしまった。
- ・確かに天井は住民の専用部分であるが、それを撤去しなければ原因の究明ができない。管理組合規約を示して排水管は管理組合の管理する共用施設であることを説明したが分かってくれない。話がこじれてこう着状態になった。何か故障が起きているとしたら建物全体に悪影響を及ぼして管理組合の責任が問われる。役員のAさん、どうしたらいいのか。
- ・ここまで読んで、ウチではそんな分からず屋の住民はいないよという方は、その管理組合は非常にうまく運営されている証拠です。

多くのマンションでは、住民の中には、管理組合と住民の関係を大家と店子のような関係と誤解して、居住者としての権利や要求ばかりを主張する人がいて、管理組合としては悩んだりこまったりする場面があるのです。

◆ ひとりで解決しない ◆

- ・本来、役員と住民の関係は対立関係ではなく、管理組合と組合員という抱合の関係です。役員は、みんなの利益（施設の維持管理）のため、たまたまみんなの代表の立場で仕事をしているにすぎません。

また、管理組合規約は自分たちの権利と義務、それを運営していくための約束事をまとめたものですが、外部から与えられたものではなく、組合員全員で作って決めたお互いのルールです。けれども、たいがいの住民は規約の中味を知悉しているわけではない。規約ではこうなっているのに、どうして分かってくれないのだろう、といってもすぐに理解してもらえないときもある。

- ・Aさんは突然理事になった（やらされた？）ばかりで、役員の勉強も経験もない、こんな場合の説得のポイントやこうした感情的なやりとりを伴う苦情にどう対応したらよいか分からないのは当然である。そこでアドバイスです。

しよせんは素人であると割り切り開き直るしかない。分かる人に教をを請うしかない。決して恥ずかしいことではない。その方が楽だし役員の責任も果たせます。

また、ベテランの役員でも解決できないときがあります。そのときはさらに分かる人を求めることができます。管理組合が集まって組織された「管理組合連合会」というところがあり、専門の相談員という立場の人がいて相談につてくれる。さらに解決がつかないときは弁護士のアドバイスを受ける窓口もある。どんな難しい問題も、人の力をかりれば解決の道は開けていると信じて間違いはありません。

- ・ Aさんは、以前管理組合で排水管の修繕工事をした当時の役員に教えを請い、施設はみんなのもの、自分たちで維持管理しなければ誰もやってくれない、このまま放置すれば自分で自分の首を締めることになる」と懇切に説明したところ、ようやく理解してくれて無事修繕工事にこぎつけることができたそうです。

◆ 規 約 を 読 も う ◆

- ・ 規約は、管理組合にとっての憲法であり羅針盤ともいえます。これを逸脱してことを処理することは出来ません。役員になったら、面倒でも一度規約を熟読することをお勧めします。当然一度で頭には入りませんが、何か問題が起きた場合、この件は規約のあの辺にあったはずということを思い出して確認できます。その回数が重なって、改めて見なくても分かるようになったらあなたはもうベテラン役員です。

規約の条文は難しい言い回しで表現されている場合が多いのですが、その裏には制定されるに至った趣旨や精神というものがあります。「分かってくれない、守ってくれない」という問題に対処するとき、相手の立場を理解しようと稚拙でも誠意をもって真摯に対応することが大切です。そのうえで「組合員の権利と義務とは何か」という基本を理解し、その精神と趣旨をかみくだいて説明しながら解決できれば理想的です。

- ・ 辛いことばかりではありません。住民(組合員)から、役員さんごくろうさまです、いつもお世話になっていますと声をかけられときもあります。そんなときやりがいを感じることができるのです。新しく役員になったみなさん、健闘を祈ります。



札幌市民防災団体連合会

26年度の札幌市防災表彰式

平成27年度1月22日、上田札幌市長から10団体の代表者に表彰状が授与された。

授賞者のひとりに、南門山緑ヶ丘町内会会長で(公社)北海道マンション管理組合連合会、監事の矢萩弘志氏の表彰の喜びの意を紹介。

当地区は、特別警戒区域を含む広範な警戒の土砂災害警戒区域で、その直下には4ヶ所介護施設や個人住宅等が混在する等危険ヶ所を抱えている。

これまでの主な活動は、平成24年に緊急避難場所(臨時的な小規模避難対応)の確保をはじめ、自主防災計画の策定・防災資器財の集中管理、地域特性を盛り込んだ防災マップや備蓄計画等と、連合町内会主催での防災訓練の住民の多くの参加を呼び掛けながら、長年の生活体験の根付いてきた「大災害の無い安全・安心な札幌」との固定観念を捨てさせて、防災への意識改革の啓蒙が今取り組むべき緊急の課題だと話され、今回の授賞に対し、衷心より感謝され、今後も息の長い防災活動を展開すべく、決意を新たにしておりました。

(編集部)

FF暖房機を

給湯暖房ボイラーを

ロードヒーティングを

プロパンガス供給を

都市ガス（天然ガス）へ替えるマンションが増えてます！

このようなことはありませんか？

- ・ 灯油設備（配管・メーター）が古く修繕費がかかる。
- ・ 地下タンク規制の対応に困っている。
- ・ 灯油給湯暖房ボイラーのメンテナンスが大変。
- ・ ボイラーの生産休止の連絡があった。
- ・ 灯油価格が安定せず、融雪費用が計算しづらい。
- ・ プロパンガス料金がわかりづらい。
- ・ 建築時は都市ガスを引けないと言われたが、その後配管が近くにあると聞いた。
- ・ 将来も安心なエネルギーを入居者に使ってもらいたい。

「北ガスへ
お任せください」

マンションに住まれる皆
さまにとって安心・安全で
快適な住まいを天然ガスを通
じて皆さまへご提案しま
す。



2016年から、北ガスは一般家庭への電力小売り事業へ参入します。※都市ガス供給エリア限定。集合住宅における一括受電は除く。
総合エネルギーサービス事業として北海道の快適な暮らしを支える企業を目指す「北ガス」にご期待ください！



北海道ガス株式会社 エリア開発部

集合営業チーム

札幌市白石区中央1条2丁目1-50
http://www.hokkaido-gas.co.jp

TEL 011-590-5126
FAX 011-590-5124



築20年 過ぎたら、はじめましょう！

「外窓」の健康診断

僕に診せて下さい！



気密不良

窓枠の腐食劣化

可動不良

窓枠変形・建付け不良

防音性能向上

結露対策

省エネ・断熱対策

その他

■ ご相談メニュー ■

- 1) 窓調査アンケート等、検討初年度の計画支援
- 2) 劣化調査診断/書類報告/処置方法のご提案
- 3) 不具合改善を目的とする効果試験(寒い時期1~3月ころがお勧め)
- 4) 地区協議会/理事会様向け窓勉強会の実施
- 5) 窓取替え工事のサンプル実演会
- 6) 長期窓修繕計画のご協力
- 7) 資金に関するご相談

※ 組合の皆様を硝子サッシメーカーと共にサポートします。



優良取替事業

窓・ドア専門の賛助会員



株式会社 トータル・ユニット

〒063-0033

札幌市西区西野3条8丁目5番1号 田通ビル
(電話)011-215-7250 (Fax)011-215-7251
E-mail:yotuba.eco521@vivid.ocn.ne.jp

この春からスタート！

TOTO DAIKEN YKK AP

省エネ住宅ポイントで お得にリフォームしませんか？

お財布と地球に優しいエコな新築・エコリフォームをすることで
さまざまな商品がもらえる「省エネ住宅ポイント」制度をご存知ですか？
リフォームなら**最大30万ポイント※(30万円相当)**もらえるチャンスです！

※耐震改修を行う場合は最大45万ポイント



■ポイントの発行対象<エコリフォーム>

【対象となる工事内容】

次の3つのいずれかの改修工事

- 窓の断熱改修
- 外壁・屋根・天井または床の断熱改修
- 設備エコ改修
(**エコ住宅設備※**を3種類以上設置する工事)



左記のいずれかに併せて行う以下の工事等

- その他の工事等
 - ・バリアフリー改修(手すり設置、段差解消、廊下幅等拡張)
 - ・**エコ住宅設備※**(2種類以下)
 - ・リフォーム瑕疵(かし)保険への加入
 - ・耐震改修工事
- 中古住宅購入後のリフォーム

※エコ住宅設備…太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機、節湯水栓

▶たとえば

内窓の設置

大(2.8㎡)1ヶ所

2万ポイント



▶たとえば

節水型トイレ

節高断熱浴槽

節湯水栓

5.1万ポイント



ポイント発行申請期間

平成27年3月10日～予算消化次第終了

※遅くとも平成27年11月30日までとなります。

● ●
**弊社は省エネ住宅ポイントの
受付窓口 です！**

リフォームと省エネ住宅ポイントについて
専門的に応え致します。お気軽にご相談下さい！



ポイント適用にはさまざまな条件がございます
詳しくはこちらをご確認ください

省エネ住宅ポイント

検索

省エネ住宅ポイント事務局

<http://shoenejutaku-points.jp/>

<TOTOグループ会社だから安心！納得！>

TOTO北海道販売株式会社

リフォーム部門 リモデル北斗

本社 札幌市中央区北1条東10-15-46



☎ 施工事例公開中！<http://toto-hkd.com/>

- ◆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
- ◆YKKAP MADOSHOP 札幌北1条通店

お問い合わせ

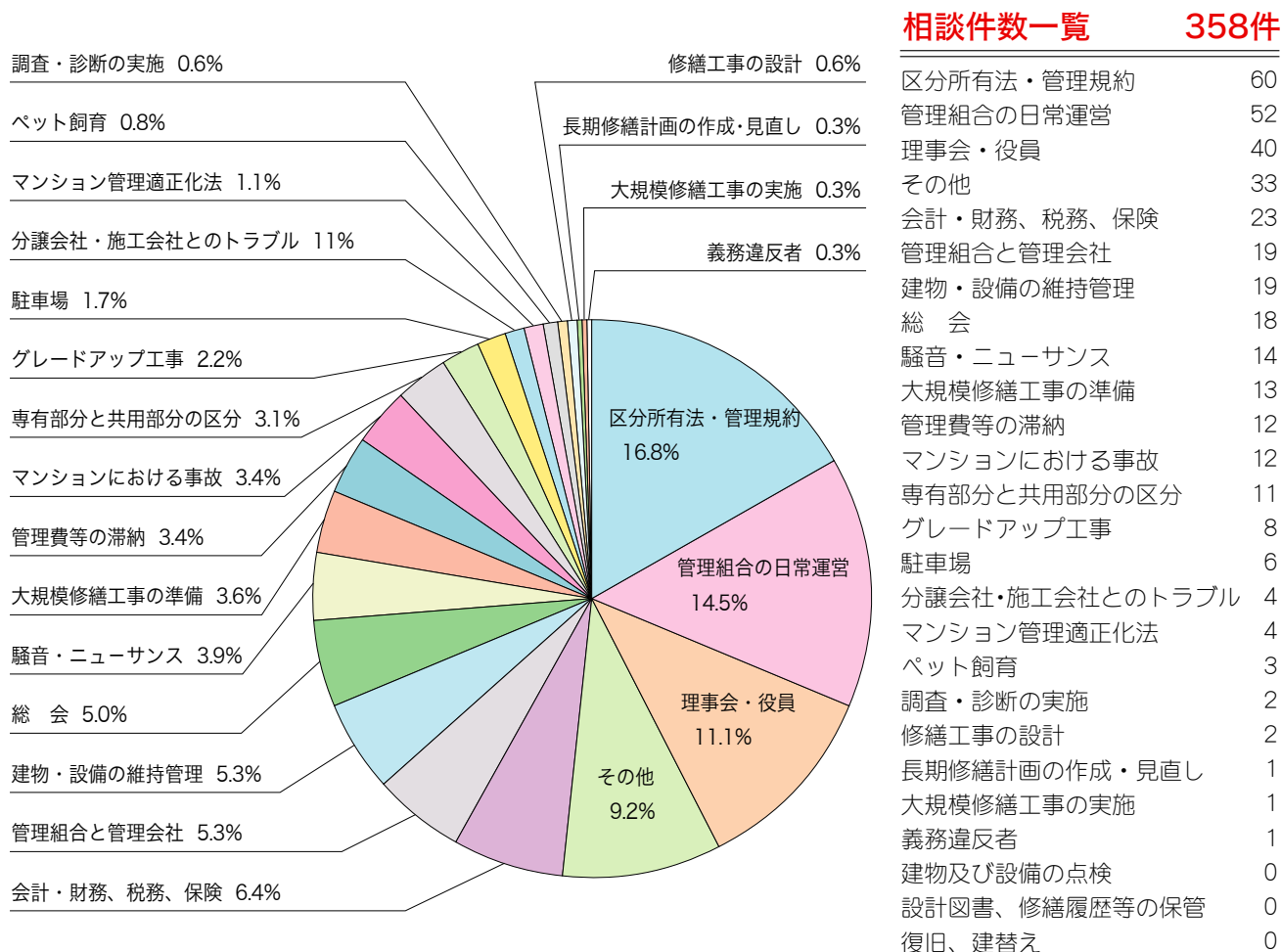
TEL 011-221-0128

担当：田村・北田

相談件数一覧（平成26年12月～平成27年3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26年12月から平成27年3月までの実績は358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60件とトップを占め、「管理組合の日常運営」が52件と続き、以下「理事会・役員」の順となっております。



◆ 編集後記 ◆

新年度、4月1日から電気料金の再値上げとともに、食材料・生活用品が一斉に値上げされた。介護保険も大規模な改正が施行された。

今年の4月12日の統一選挙で立候補者の誰しものが、少子高齢化対策を連呼していたが、北海道も4人にひとりが高齢化になるのも間近となり、マンションとの「二つの老い」も年々深刻化してきている。国交省での新たな「管理ルール検討会」も2年半振りに再開されたが、重要な検討議案の結論はまだ見えてこない。

春の季節に浮かれる陽気な気分も、不安な複雑さは脳裏を離れない。

気象庁は今年の桜の開花は早いだろうと発表された。桜とお酒と友と、のんびりと自然に向き合うことが必要なのかも知れない。世の中自然体でいこうか。

マンション連合会だより（第98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