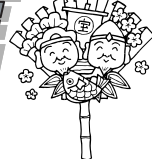


平成25年1月4日発行

第92号

道マンション連合会通信

社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



年 頭 所 感

(社)北海道マンション管理組合連合会

会 長 瀬野尾 嘉 明

新年あけましておめでとうございます。

会員、賛助会員の皆様には、つつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

日頃は、道マンション連合会にご協力ご支援たまわり、誠にありがとうございました。

会員の動向につきましては12月末で388組合で変わりませんが、賛助会員は133組合と7組合の増となっております。

特に賛助会員の増につきましては、皆様のお力添えと深く感謝いたします。

さて、去年は道マンション連合会にとって、大きく変わる節目となる年でありました。

その1つは、マンション管理センターの事情により、北海道支部の受託業務が契約解除になり、業務委託料300万円が収入減になったことです。そのため道マンション連合会としては経費節減のため、長年入居していた事務所を昨年2月に移転することにより、借室料を大幅に節減しました。

幸い新しい事務所はJ R札幌駅に近く、相談に来られる会員からも、前の事務所より便利であると好評であります。

その2つ目は、道マンション連合会が社会的信頼を高めるため、公益社団法人に移行する認定の手続きを進めてまいりましたが、昨年10月24日に北海道公益認定等審議会より認定を受けました。このことにより、4月1日からは公益社団法人北海道マンション管理組合連合会として発足いたします。

団体としてはより社会的責任が重くなりますが、会員の皆様のご協力を得ながら、共に責任を果たしてまいりたいと存じます。

(2頁へ続く)

第92号 目次

- 年 頭 所 感 北海道マンション管理組合連合会会長 瀬野尾 嘉明 1P～2P
- 年頭あいさつ 役員・職員・相談員一同 2 P
- 大規模修繕工事時の資金不足に「住宅金融支援機構」 3 P
- 札幌市からのお願い 25年住宅・土地統計調査に協力を！ 3 P
- 大規模修繕 瑕疵保険で気になる保険相場 4 P
- 経済産業省は「スマートマンション導入促進対策事業」を新設省エネ・節電を促進する目的… 5 P
- シンポジウム「続・マンションでの孤独死を考える」 6 P
- 地区協だより(白石・厚別地区／東・北地区)／お知らせ 平成25年4月1日付で法人名が移行… 7 P
- 相談業務のご案内／旭川支部だより／新規会員紹介 8 P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長											

これを機会に道マンション連合会の目的である、マンション管理組合への相談、支援、情報提供を中心として活動をより充実させてまいります。特に、昨年は各組合への相談員による派遣相談を、会員については2回以降も無料にしましたところ、利用回数が大幅に増加いたしました。今後とも会員並びに賛助会員の皆様のご支援、ご鞭撻の程、宜しく願申し上げます。

最後になりましたが、会員、賛助会員の皆様の益々のご発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶といたします。

謹んで新年のお慶びを申し上げます

本年もどうぞよろしく願い申し上げます

役員・職員・相談員一同

相 談 役	顧 問	監 事	監 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	常 務 理 事 (事務局長兼務)	専 務 理 事	副 会 長	副 会 長	副 会 長	会 長
平 野 恵 一	太 田 実	菅 野 修	矢 萩 弘 志	吉 村 文 克	高 橋 勲	北 島 逸 夫	西 内 征 幸	宮 本 勝 市	丸 山 和 夫	中 村 勉	阿 部 豊	北 川 重 喜	岡 内 彪	岸 明 男	佐 藤 博 美	剣 持 鉄 男	梅 村 茂	松 本 浩	平 川 登 美 雄	水 島 能 裕	伊 藤 正 秀	町 田 信 一	瀬 野 尾 嘉 明
カルチエド札幌管理組合法人 (西区)	団地管理組合法人ラポールひばりが丘 (厚別区)	ラポール中の島住宅管理組合 (豊平区)	旭ヶ丘シュロス管理組合法人 (中央区)	チュリス曙管理組合 (旭川市)	チサンマンション真駒内管理組合 (南区)	山の手ハイデンス管理組合 (西区)	京成サンコーポ琴似台管理組合法人 (西区)	コスモビュー豊平橋管理組合法人 (豊平区)	第2中の島リバーサイド管理組合 (豊平区)	コロナード豊平管理組合 (豊平区)	ターミナルハイツ白石管理組合法人 (白石区)	パークアベニュー団地管理組合法人 (厚別区)	スカイハイツ麻生団地管理組合 (北区)	エクセルシオールオーブ北13条管理組合 (北区)	クリオ円山神宮前寺番館管理組合 (中央区)	管理組合法人南16条ビル (中央区)	シャンポール植物園管理組合法人 (中央区)	サーム朝里が丘管理組合 (小樽市)	サーム手稲管理組合法人 (手稲区)	第三美園マンション管理組合法人 (旭川市)	パークヒルズ北広島団地管理組合(北広島市)	ラポール南山鼻住宅管理組合 (中央区)	北苑マンション管理組合 (北区)

相談員				技術相談員				(マンション管理士・一級建築士)				職員	
一般相談員	馬場 将史	祝田 義男	辻 信雄	廣瀬 茂樹	野口 正一	伊藤 信夫	間口 和博	石倉 由男	中田 繁一	佐藤 悦子	笹森 美穂		
	窓口・派遣	窓口・派遣	派遣	窓口・派遣	窓口・派遣	窓口・派遣	派遣	派遣	窓口				

大規模修繕工事時の資金不足に！ 「住宅金融支援機構」のマンション共用部分リフォーム融資がある

マンション管理基礎セミナー時の講演より。

- 共用部分のリフォーム及び建物の耐震改修工事が融資の対象。
リフォームにかかる前の専門家の劣化状況、耐震診断を受ける場合も融資の対象となるが、融資対象の融資工事と一体的に行われるものに限られる。
- 修繕工事費用の80%（1戸あたり150万円が限度額）まで借りられる、また、毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内とする。
金利は、固定金利で借入れ期間全工事に（10月現在1.09%）適用される、返済期限は1年から10年まで、1年単位で選択できる。
返済方法も、毎月の返済額（元金＋利息）が一定の「元利均等毎月払い」か毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらか選択することができる。
- 管理組合が融資を受けるには、総会で決議されなければならない、通常管理費と修繕積立金が独立した会計で管理されていること、修繕積立金が1年以上定期的に積立てられ、滞納割合が10%以内であることが条件とされる。
融資を受けるには、理事長（管理組合法人の場合は代表者）等の個人保証が同機関の保証を受ける必要がある。
現在、機構の承認を受けている保証機関は財団法人マンション管理センターと公益社団法人全国市街地再開発協会（同協会の保証を受けられるのは、耐震改修工事を行うマンションで、避難路沿道等マンションの補助対象要件を満たすもので、一定の条件を満たすものにかぎる）。
保証機関の保証を受けることで、管理組合は無担保・無保証人での融資が可能となる。
問い合わせは独立行政法人住宅支援機構まちづくり推進部まちづくり業務グループへ。

札幌市からのお願い 25年住宅・土地統計調査に協力を！

総務省は統計法に基づき、平成25年10月1日現在で住宅・土地統計調査に当たり準備事務として単位調査区の設定に、当マンション管理組合連合会会員も対象になっている組合もあります。

準備事務のため指導員が下記の期間内に訪問した際は対応にご配慮をお願いいたします。

指導員が訪問する可能性のある期間

平成24年12月3日（月）～平成25年2月2日（土）

【確認事項】

必要に応じて、管理者様等に以下の確認を行う場合があります。

「住 宅」…………… 戸数・専用の居間、玄関、キッチン、トイレ、有する部屋等。

「居住者」…………… 有無・3ヶ月以上住んでいるか、住むことになっているか等。

大規模修繕 瑕疵保険で気になる保険相場

大規模修繕工事瑕疵保険で国土交通大臣指定、保険法人加入工事業者登録の保険料の相場
保険料と検査料の合計で請負金額の平均的保険料の実態、参考表

工事内容は、「防水工事（例：屋上防水、外壁タイル剥落工事等の改修工事）」

例	工 事 請 負	支払限度額	保 険 料 等 検 査 料 込				保険・検査料÷総戸数
	金額 税込額	保 険 金 額	戸数	延床面積	延長特約	延長特約	1世帯負担額延長特約あり
	(円)	(円)	(戸)		なし (円)	あり (円)	保険料／世帯数
1	4千6百万	5千万	46	3,864㎡	214,950	254,650	5,536円／1世帯
2	5千5百万	6千万	55	4,620㎡	235,700	283,300	5,151円／1世帯
3	6千4百万	7千万	64	5,376㎡	247,550	303,150	4,737円／1世帯
4	8千6百万	9千万	86	7,224㎡	296,350	367,750	4,276円／1世帯
5	1億3千万	1億5千万	130	10,920㎡	380,550	499,550	3,843円／1世帯
6	1億7千万	2億	170	14,280㎡	439,500	598,200	3,519円／1世帯

請負金額の0.3%～0.6%程度に収まるのが平均とされております。

保険申し込みの多い工事種別

1位は屋上防水工事、外壁改修工事（屋上防水延長特約あり）

工 事 費	延床面積(平均)	保険料(検査料込み)
3,000万円	2,520㎡	215,150円
5,000万円	4,200㎡	263,650円
1億円	8,400㎡	387,600円

- 保険金が支払われるケース
「雨水浸水防止工事」の範囲
防水性能を満たさない事態
を指す。被害が起こる前の
工事ミスや欠陥を発見した
事態で適用される。

2位は外壁改修工事（屋上防水延長特約なし）

工 事 費	延床面積(平均)	保険料(検査料込み)
3,000万円	2,520㎡	191,350円
4,000万円	3,360㎡	203,100円
5,000万円	4,200㎡	223,950円

- 工事とは別の箇所から水漏れが起きて管理組合からクレームを受けても、保険法人の担当者が現場に立ち会い、保険適用の可否を判断、説明をしてくれるので、第三者的立場による判断は管理組合、工事業者双方には、メリットが大きいようです。

3位は給排水管路の更正工事

工 事 費	延床面積(平均)	保険料(検査料込み)
1,000万円	3,360㎡	160,700円
2,000万円	6,720㎡	204,300円
3,000万円	10,080㎡	227,000円

— ㈱住宅あんしん保証より —

「スマートマンション導入促進対策事業」を新設

省エネ・節電を促進する目的（9月7日付け発表）

エレベーター・空調・照明などマンション全体のエネルギー遠隔管理し、節電や電力消費のピークを移行するなどの制御を行うMEMS（マンション・エネルギー・マネージメント・システム）導入に必要な設備と工事費の一部に補助する（案）が13年度概算（90.5億）要求することが発表された。

既存分譲マンションも対象で、同省は「詳細はまだ詰めていないが、基本的には管理組合に対する補助になるだろう」と話されている。

しかし、補助をうけるのには事実上MEMSオグリゲータがエネルギー管理するサービスとセットで設備を導入することが前提になるとされている。

同省の試算では、100戸程度の規模がメーンターゲットでマンション全体の制御装置や、各戸のエネルギーを管理するMEMS末端等を導入した場合、1棟当たり1,000万～2,000万円弱の補助が必要と見ている。

また、同省では、戸建てと対照的に見て、ある程度大きな固まりで、ビルの次にチャレンジする所として可能性があるが、マンションに該当されるのかとの疑問視がささやかれている。
注：MEMSは現時点では存在していない、商業ビル等で同様のエネルギー管理業者の参入を見込んでの（案）でもあるとされております。

石川県の「アパホテル金沢駅前」従業員用エレベーター事故発生（10/31）に伴い。

国土交通省は管理組合団体等に戸開走行保護装置（UCMP）設置を要請している。

保守管理会社等には同装置設置に関する問い合わせが増えているとのこと、だが工費込みで数百万円程度の価額に管理組合は「高い」と反応している。

11月6日、全国マンション管理組合連合会、高層住宅管理業協会、一般社団法人日本マンション管理士会連合会等に同省から設置要請通知を受けたが「管理組合が判断すること」としている。

同装置は新設を対象に義務付けたのが改正建築基準法施行令施行日が2009年9月28日、それ以前の既設EVは約70万台以上がUCMP未設置と想定されている。

ただ、UCMP未設置EVは既存不適格ではあるが法令違反ではない。

管理組合や大手EV会社では、死亡事故のEVは同一メーカーだとして、不安心をいっていない。

ブランドメーカーでは「当社の場合、大丈夫」と一律に過剰に不安視する必要はないとしている。

シンポジウム「続・マンションでの孤立死を考える」 孤立死防止に向けての議論を深める

開催日時：平成24年11月14日（水）午後1時30分～午後3時30分

場 所：「かでる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

札幌市保健福祉局 高齢保健福祉部高齢福祉課長 徳光雅裕氏の主催者挨拶後開始された。

第1部 「事例発表」

（マンション相談員によせられた相談事例あれこれ）の講話

（社）北海道マンション管理組合連合会 相談員 祝 田 義 男 氏

〈札幌市の人口動態と高齢化率〉

（数字は平成23年度の住民基本台帳）

1月～ 12月	出 生	死 亡	自 然 増加数	社 会 増加数	人 口 増加数
札幌市	14,393	15,873	△1,480	10,267	8,787
男	7,303	8,460	△1,157	3,875	2,718
女	7,090	7,413	△323	6,392	6,069



人口、1,906,048人（男896,106人、女1,009,942人）世帯数、977,100で1世帯当たり1.95人で約20年後には全世帯数の40%が単身世帯になると予想されています。

高齢化率は20.9%ですが平成27年には24.3%と予想されています。

いろいろな相談事例の講話が紹介されたが、最後に孤立死孤独死は高齢者だけでも、マンション居住者だけでもないとしめくくりました。

第2部 「パネリスト発表」

菅 野 盈（チサノ ミツル）氏 『カトレアハイツ札幌管理組合 理事長』

戸数：106戸 高齢者70歳以上：76戸 独居世帯17戸

平成21年3月の総会で「安心・安全委員会」を設立決議し、高齢者の維持管理の強化に対応している。

平成19年7月から「カトレアサロン」を開催、高齢者は89歳筆頭に30名で、毎月10日と20日休みなく開催、会費100円で、茶、菓子でおしゃべり会として行っている。

町 田 信 一 氏 『ラボール南山鼻住宅管理組合 理事長』

戸数：110戸 高齢者70歳以上：55戸 独居世帯8戸

「理事会内規」を定め、単身世帯者75歳以上の対象希望者は、次の政策で行っている。

- ・救急車搬送時の必要書類の備えと掲示。
- ・毎日の安心確認通報システム、既存モニター付インターホンに自主通報で確認し合っている。

地区協だより



各地区協議会の活動内容等をお知らせします！
今回は白石・厚別地区、東・北地区の報告です。

平成24年度 第2回 白石・厚別地区連絡協議会

日 時 平成24年9月4日（火） 8時00分より

場 所 のっぼろパークゴルフ場（南コース）

内 容 「第7回パークゴルフ大会」開催

36ホール・ストロークプレー 男女別個人戦

参 加 者 15管理組合 会員12組合 非会員3組合 68名が参加された。

組合員の親睦と新組合員拡大の目的をもって開催いたしました。

当日は晴天にも恵まれ、和気あいあいのなかで盛会裸に終了いたしました。

また、来期も企画し、新規組合拡大を目して開催予定であります。

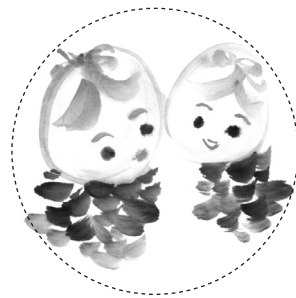
平成24年度 第2回 東・北地区連絡協議会

日 時 平成24年11月30日（火） 18時00分より

場 所 札幌サンプラザ

内 容 「マンション管理運営相談会：懇親」開催

相談会と意見交換会、一部紹介



① 騒音問題

はじめに道管連、馬場相談員から次のアドバイスがあった。当事者にまかせると感情論から問題が大きくなってしまう。理事会がフックションになり、ガス抜きが必要である。

出席者：人によっては、騒音と感じる程度が異なるので判断の難しさがある。

騒音の発生源は上の部屋からばかりで無い場合がある、理事がクレームの当事者との双方との間に入り、聞き役になり感情的にエスカレートするのを防いだなど、活発な意見交換がなされた。騒音問題に対する特効薬はないが、お互いの実情との対応の仕方を協議する事が大事であることを、今後の参考となったようである。

② ペット問題

馬場相談員から、飼い主のマナーの問題より、管理組合規約規定の黙認崩しによるクレームがおきている。札幌市の動物管理センターではペット引き取りの紹介もあった。

出席者：飼ってしまった違反者に処分を迫るのは難しい、一代限りの飼育を認めても守られない。高齢化社会になり、心の癒しを必要とする人も増えている事情などから、前向きに検討する時期に来ている事を、参加者の殆どがうなずかれていた。

他に、暴力団入居問題、地区協入会の拡大などでも、今後町内会等地域活動に出席し、地道に勧誘をして行くこと約し、懇親会と共に地区協会議を終了した。

お知らせ

平成25年4月1日付けで法人名が移行になります。

社団法人 北海道マンション管理組合連合会から

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会に変わります

相談業務のご案内（無料）

- ❖ 相談窓口（電話、来訪による）
 - (1) 一般相談（マンション管理士） 毎週月～土曜日 9時30分～17時00分
 - (2) 技術相談（一級建築士） 毎週水曜日 9時30分～17時00分
- ❖ 派遣相談（随時）（マンション管理士、一級建築士）
管理組合の要望により随時派遣（日曜、祭日、夜間も可）
- ❖ 1月・2月法律相談会の開催
相談日 1月16日(水) 時間 14:00～ 担当弁護士 笹森 学 先生
相談日 2月20日(水) 時間 14:00～ 担当弁護士 岡崎 拓也 先生
相談ご希望の方は、それぞれ1月10日(木)、2月14日(木)迄に事務局へお申し込み下さい。
お申し込みは、相談内容の概略を記した書面を事前にご提出していただきます。
詳細は、事務局までお問い合わせください。

旭川支部だより

平成25年 新春マンション管理セミナー開催

日 時：平成25年1月20日(日) 14時00分～16時45分
会 場：ロワジールホテル 2階 イーストルーム（旭川市7条通6丁目）
主 催：旭川市・（社）北海道マンション管理組合連合会旭川支部
後 援：旭川マンション管理士会
対 象：マンション管理組合役員及び入居者、入居予定者、マンション管理士
賛助会員会社関係、管理員、一般市民等、
参加料：無 料 定員 80名（先着順と致します）

【セミナー講演内容】

講 演 1 「マンションの消防、防火設備について」
講 師 旭川市消防本部 予防指導課 課長補佐 熊 谷 聡 氏
講 演 2 「水道給水管全面更新工事について」
講 師 株式会社 飯 塚 設 備 代表取締役 飯 塚 達 夫 氏

同 日 17時00分～ 2階 ライラックにて新年交礼会開催
対象者 関係者、講師、各マンション管理組合役員、賛助会員会社関係者
会 費 4,000円 連絡先 旭川市都市建築部建築指導課 三谷 Tel 25-8597 FAX 24-7009
道マンション連合会旭川支部 吉村 Tel & FAX 24-2333

■旭川支部「常設相談」のご案内

会 場 旭川市役所第三庁舎 3階会議室
開催日 1月10日(木)・1月24日(木)
時 間 午後1時30分から4時30分

■「法律相談会」のご案内

相談内容の概略を記した書面を事前にご提出をいただいております。
詳細は、事務局までお問い合わせください。

申込・お問い合わせ 旭川支部 Tel 0166-24-2333

正 会 員

ロジェ桑園パークサイド管理組合 札幌市中央区北10条西18丁目36-19

新規会員紹介



道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～土曜(祝祭日は除く)午前9時～午後5時
相談受付時間 午前9時30分～午後5時

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3F
TEL 011-232-2381 FAX 011-232-3721
HP <http://www.dokanren.or.jp> E-mail mansion@dokanren.or.jp

