

マンションネット情報 令和6年度(N011)号2月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

マンションの各種計測器の交換時期等について

私の居住するマンションは第2回目の大規模修繕工事を令和5年の28期に実施しました。次回の第3回大規模修繕工事を45期に、第4回大規模修繕工事を63期に実施するために、70期までの（今後41年間）修繕積立金収支計画（修繕積立金の値上げを含む）を作成中です。

長期修繕計画や年度計画作成時に必要な「各種計測器の交換時期」と「直結・直圧式の増圧ポンプ」の定期点検について理解を深めることができたので紹介します。

1 電気メーター及びガスメーター

有効期限は10年で、基準適合印と有効期限が表示されていて、交換は設置者（北電・北ガス）が交換します。但し、マンションにテナントが入っていて子メーターの管理（検針と集金）をしている場合は、管理組合に子メーターの交換の責任が発生します。

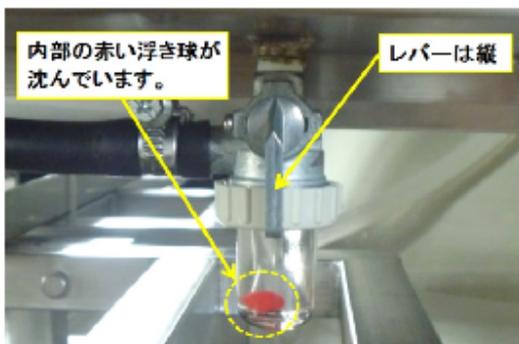
2 水道メーター

有効期限は8年で、基準適合印と有効期限が表示されていて、交換は設置者（札幌市）が交換します。但し、管理組合が親メーターのみで市と契約し、各戸は管理組合で子メーターを設置して管理（検針と集金）している場合は、管理組合に子メーターの交換の責任が発生しますので有効期限内の交換が必要です。メーターの有効期限はメーターの蓋に標示されています。

3 灯油メーター

有効期限は7年です。販売メーカーは5年ごとの交換を推奨しています。但し、「微量燃料油メーター」の表記と「検定証印」の表記されるメーターは有効期限がありませんので、カウンターが止まるまで使用することも可能ですが、私のマンションの場合は20年での更新を計画しています。

また、灯油メーターの手前にあるフィルターには水があると浮き、灯油には沈む「赤い球」が入っています。結露水やゴミが溜まって右図のように赤い球が浮いていたら、ボイラー燃焼不良の原因となりますので、清掃が必要です。



4 直結・直圧式の増圧ポンプの定期点検について

受水槽方式から直結・直圧方式に改修すると、毎年必要となる受水槽の清掃と水質検査が不要になり経費削減効果があります。但し、増圧ポンプは、札幌市の条例で1年毎の定期点検が義務化されています。未実施の場合には過料も設定されていますので、未実施の管理組合は早急な対応が必要です。

(理事 佐藤 薫)

2024年度 第7回マンションネットセミナー（対話会） ご案内

（対話会講師・メモより）

法制審議会は2023年1月、区分所有法の改正に関する要綱案をとりまとめました。要綱案には、主に高経年マンションで課題となっている「決議の取りにくさ」を解消するための仕組みを中心とした項目が盛り込まれております。ただ、改正法の2024年施行は、法務省が提出を目指していた区分所有法の改正案が、2024年通常国会には盛り込まれず先送りになってしまいました。

2025年度の整理になりましたが、この法改正は多くの課題を抱える高経年マンションにとって、円滑な管理組合運営に向けた指針になるものと想定されます。

- ・とき 令和7年2月15日（土）14時00分～16時00分（受付：13時30分～）
- ・ところ 札幌市資料館（中央区大通西13丁目）2階 ・定員 **40名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ **「法改正により管理組合決議の改善はどうか？」**
— 区分所有法改正を巡って —
講師： マンション管理士 佐藤 慎二 氏
- 休憩 14:50～15:05 （換気タイム）・・・適宜
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策でもう少し様子を見ます。

キリトリ線

令和6年度 第7回マンションネットセミナー 参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先№	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NPO には一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。当 NPO には一切のマージン等はありません。

●消火器共同購入 (昨年12月の価格です、申込時は事前確認をお願いします)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (20型は昨年度単価据え置きです！)

(上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。)

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達(ただし各管理事務室まで)
- ※1) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。

但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体)	<input type="checkbox"/> 正会員(個人)	<input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前	<input type="checkbox"/> 会員外				
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>