

# 函館 マンション だより

発行 NPO 函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

## 役員研修会・新年交流会

～ 43 名の出席で盛大に行われる ～

1 月 19 日（月）、湯の川観光ホテルにおいて、本年初の研修会が開かれました。冒頭、石井 精一 理事長より、年頭挨拶とマンションを取り巻く今日的な課題について概括、函館マンション管理組合ネットワークの事業等についての説明がありました。

引き続き交流会に移り、函館マンション支援センター 川嶋 紀夫 理事長の挨拶、函館市住宅都市施設公社企画管理課長 上戸 慶一 氏の祝辞をいただき、交流の宴に入りました。

以下、当日の研修会で話された内容をかいつまんで、ネットワーク所属の皆様にご紹介いたします。



### ◆ マンションを取り巻く今日

いまや全国でマンションストック総数は 450 万戸に及び、1,100 万人が居住する重要な居住形態となっていますが、区分所有と言う所有形態特有の合意形成の難しさや、ライフスタイルの違いに依る生活ルールの問題等が生じて参ります。そのため、良好な住環境を確保することを目的として、近年様々な方策が講じられてきました。

平成 13 年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が、14 年には「マンションの建替えの円滑化に関する法律」がそれぞれ施行され、15 年には、「建物の区分所有等に関する法律」の改定、さらには、「標準管理委託契約書」「標準管理規約」の改定もありました。

### ◆ NPO 函館マンション管理組合ネットワーク

このような状況の中から、昨年 4 月誕生したのが、当ネットワークです。NPO 法人化した目的は、次のようなものです。

道南地域のマンション管理運営に携わる者を始めとする住民に対して、適性かつ合理的な管理運営のための指導・支援・相談及び情報の提供等に関する事業を行い、建物の適切な修繕・保全に努めると共に、都市のスラム化の防止を図ることにより、まちづくりを推進し、もって市民生活の向上に寄与することを目的とする。

まだネットワークに未加入の管理組合の役員の皆様をお願いします。

適切な情報や資料を得るためにも、是非、地元根を下ろして活動している当「函館マン管ネットワーク」に加入下さい。(財)マンション管理センターの情報誌、住宅金融公庫北海道からの情報誌が毎月送られてくるほか、函館マンション支援センターの活用、北海道立市民活動センター、北海道NPOサポートセンター、(社)マンション再生協議会とも連携しています。

#### ◆ 函館の「マンションの大規模改修工事」の現状は

概略1/3のマンションが改修工事を終え、70棟あまりが、長期修繕計画及び資金計画の策定、劣化診断の手立てを模索している現状と理解されています。

将来、建物の建替を検討する中で、私達が、私達のために総意を集め、建物の長期寿命化に対処する視点で、大規模改修工事を検討推進する必要があることを提唱してまいりたいと考えます。

#### ◆ 安全・安心防犯防災と高齢化対策

多様な課題を抱える今日、身近な問題として、消防法の改正から「送水管・消火ホースの耐圧検査」また、「エレベーターランクの扉の鍵」に関わる課題があり、マンションの建築年数と共に平行して進む高齢化対応の問題があります。

これらの課題を解決する管理組合の在り方について実効性のある具体的な提案が出来るよう諸機関と連携をしながら研究していきたいと考えています。

## これからのマンションをめぐる問題を集約すると

### (1) マンションの老朽化

大規模修繕等の費用の増加 将来の建替え問題

### (2) 居住者の高齢化

高齢者対応のリフォーム等 管理組合の役員不足

### (3) 賃貸化の増加

マンションのスラム化 管理費等の延滞



## 高度化するマンション管理の新しいあり方は？

それは、『NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク』のセミナーや法務研修会で、実践を持ち寄り、皆で学習し合うことではないでしょうか。

セミナーは、北海道、函館市、(財)函館市住宅都市施設公社、(財)マンション管理センター、住宅金融公庫 等と共催で、年2回開催しています。また、法務研修会は隔月に開催しています。

### コラム

### 火災の原因

全国的に見て原因の第1は、失火ではなく放火です。ごみ置き場に出したごみへの放火、廊下に置いてあった燃焼物、等。貴方のマンションに盲点はありませんか。

続いては、台所のコンロ、煙草の火、子どもの火遊び、ストーブ、電気配線、排気管の目詰まり、となります。

## 「住まいの安全・安心セミナー」に参加して

去る1月17日(土)、札幌市で住宅金融公庫主催で「住まいの安全・安心セミナー」が開かれました。その中で、防犯対策についてポイントをかいつまんで報告いたします。

### 犯罪は増加の一途

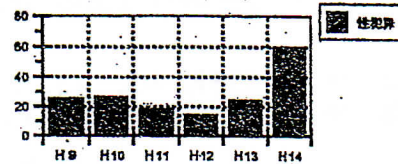
発生場所が「中高層住宅」に限った数字です。

共同住宅内における犯罪認知状況

項目	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14
強盗	1	7	6	5	4	11	6

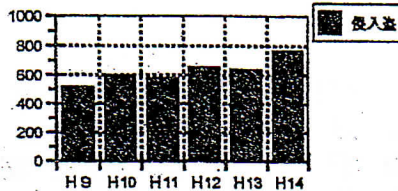


項目	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14
性犯罪	34	26	27	19	15	25	60



※ 強姦と強制わいせつの合計数字

項目	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14
侵入盗	519	525	602	584	661	643	775



※ 空巣狙い・忍び込み・居空きの合計数字

#### 事例① 共同住宅の階段の踊り場における強盗事件

被疑者は、タクシーから降りてマンション内に入っていき、被害者(32歳女性)の後をつけ、2階の踊り場付近において、被害者の後ろから左手で口をふさぎ、「騒ぐと刺すぞ」と脅迫し、被害者が「電話する」と叫んだところ、被害者が左手で持っていた財布を強奪して逃走した。

#### 事例② マンション非常階段における強制わいせつ事件

被疑者は、買物から帰宅途中の被害者(24歳女性)の後をつけ、共にエレベーターに乗り込み、エレベーター内で文化包丁を突きつけ、4階の被害者自宅まで案内させたが、被害者が「部屋の中に彼がいる」と言ったため、非常階段踊り場へ連れて行き、ズボンを脱がせようとしたが、被害者は隙を見て逃げた。

### 安全を支えてきた前提条件が崩壊

**地域社会の犯罪抑止力が著しく低下** ~ 住民の社会・地域に対する関心・義務感・責任感の欠如を招き、住民の人間関係や連帯意識が希薄化し、防犯機能が低下している。

**規範意識の低下** ~ 個人主義、権利意識の強まりなどを背景に、社会全体でルールやマナーを守る意識が弱くなってきている。

**都市化の進展等による匿名性の増大と建物の高層化、複合用途化等による死角の増大**  
~ 犯罪者が犯行を行いやすい、犯罪者が潜みやすい環境が整っている。

## 特に注目すべき兆候

- 少年犯罪の増加 → 特に凶悪化、低年齢化、動機が理解しがたい犯罪など人口比の犯罪率は成人のなんと8~9倍も
- 外国人犯罪の増加 → 国際化の進展に伴い犯罪の国際化も進展 銃器、薬物、ピッキング、RV盗などの外国人犯罪の急増
- 成人犯罪の増加 → 中高年の失業、若年層の未就労等、経済情勢の悪化。社会の閉塞感やストレスが犯罪要因に

### 誰でも参加できる研修会・相談会のご案内

#### □ マンション管理平常相談（無料）

どなたでも 利用できます。

日 時 毎週月・木曜 13:00 ~ 17:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」  
電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 6698 - 1936  
FAX 0138 - 40 - 3609

#### □ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成16年2月19日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内

相 談 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

相談を希望される方は、事前に、2月16日までに、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

#### □ マンション管理「相談会」(無料)

期 日 平成16年2月28日(土) 13:00 ~ 16:00

会 場 サン・リフレ函館(旧旭中学校跡)

主 題 専有部分リフォームの薦め

※ 後日、各管理組合宛てに別途ご案内いたします。

区分所有者の皆様、金融公庫、北ガス、北電他、専門の相談員がお待ちしています。

#### □ マンション管理セミナー (無料)

期 日 平成16年3月13日(土) 13:30 ~ 16:30

会 場 サン・リフレ函館

主 題 区分所有法、標準管理規約、管理委託契約書、等、法の改正に伴う研修です。

※ この件についても、詳細は後日管理組合宛てご案内いたします。

#### 編集後記

防犯・防災を中心にまとめましたが、春にはガーデニングの講習も企画しています。

3月5日~7日、大釜亀光園で、各戸ベランダやマンション玄関周辺の飾り方を勉強しましょう。

発行人 理事長 石井 精一 (26 - 6569) 編集責任者 山田 富雄 (41 - 8051)