

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

あなたのマンション

生活しやすいですか？

「はい」と答えることの出来る方。よかったですね。これからも居住者皆さんの協力で住みよいマンションにしてください。

「いいえ」と答えた方。どんな問題点があるのでしょうか。少し考えてみましょう。

□ 汚れが目立ちます。廊下や階段の共用部分にごみや吸殻があったり、ゴミステーションに分類のでたらめなゴミが出されていたり大変です。

□ 隣で禁止になっているペットを飼っていて、その臭いがベランダ伝いに私の家まで流れてきます。また、上の階の子どものドタバタが響いてきます。

□ 給水管から時々赤い色の水が出て来たり、排水管から異臭が上って来たりします。テレビの共聴アンテナも古くなって映りが悪くなってきました。

□ 管理組合が機能していません。理事長に話してもさっぱり取り合ってもらえず、集会や説明なども低調で広報も満足に発せず、総会もおざなりです。

近隣居住者との問題、老朽化に伴う施設設備の問題、管理組合運営の課題、など様々な悩みが生じます。また、管理組合役員とすれば、マンション全体に関わって解決を迫られる各種問題が生じます。

これらの課題解決のために、函館マン管ネットワークでは、2か月に1回（奇数月の第三木曜）「法務研修会」を開いています。7月15日の「法務研修会」では次の課題について研修しました。

1. 排水管の点検と清掃

あなたのご家庭の排水はスムーズの流れておりますか。流れが悪いようでしたら排水管が詰まる黄色信号です。排水管は他の住宅とも繋がっています。まず、組合の役員に報告しましょう。

内視鏡による検査はサンプル調査になりますが 3～5 万円で出来ます。排水管内清掃については、高圧洗浄、薬品洗浄等、各種方法があります。

給排水管修繕周期（更新時期）の目安

給 水 設 備	コンクリート 受水槽内防水	補修	10～20年	排 水 設 備	排水用亜鉛メッキ鋼管	取替え	20～30年
	FRP製受水槽 FRP製高架水槽	取替え	20～25年		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	30年～
	給水ポンプ	取替え	12～18年		硬質塩化ビニル管（VP）、耐火二層管	取替え	30年～
	水道用亜鉛メッキ鋼管	取替え	15～20年		排水用タールエキシボ塗装鋼管	取替え	30年～
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	仕様により 15～30年		集合管工法の鑄鉄管又は硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～				

2. マンションの維持・管理に関わる悩み

研修会当日、参加者から出た質問・悩みのいくつかを紹介します。

- ◆ 複合型マンションで、1階に入居の店子が1軒閉店して転出した。差し押さえは出来ないものだろうか。競売を待って新しい所有者が決まるまで管理組合は手の施しようがないのか。
- ◆ 両親と娘の世帯で、両親が転居し娘を住まわせていた。その娘が結婚して夫が世帯主となった。これは賃借人か。
- ◆ 高齢のの一人暮らしの女性がいる。電気代がもったいないという理由でインターホンの電源も切っている。勿論、電話もない。外部から連絡のとりようがなく困っている。
- ◆ 日常の小さい会計に必要なため、小口現金口座を設けることにしたが、管理会社がなかなか応じてくれない。理事長が困っている。
- ◆ マンション診断が行われ、外壁の崩落の危険があることが指摘されたが、管理組合の腰が重く放置されている。実際にタイルが落ちて事故が発生した時はどうなるのか。

理事長と理事会、管理会社、居住者、賃借人、様々な関係が絡み合い簡単に回答が出るものではありませんが、皆で知恵を出し合い解決しなければならない問題です。

3. 平成18年には函館の都市ガスが天然ガスに切り替わります。

このことに対応するため、ガス問題について学習することが必要になってきます。排気管のこと、各家庭のノズル、ガス漏れ検知機、様々な課題があります。

また、これとは別に、建築15年、20年とたてばガス配管の維持保全についての問題も発生します。保全維持のための配管改善の検討、劣化状況の調査のこと、改善工事費の検討等各種問題に対して、区分所有者それぞれが問題意識を持って取り組みが必要です。

この問題の対処として、マン管ネットでは北ガス職員を招き、研修会等の開催を計画しています。



平成 15 年度 マンション総合調査について

国土交通省では、昭和 55 年以来、過去 4 回マンション総合調査を実施しました。今回は 5 回目となります。管理組合 2,500 組合、区分所有者 12,500 人を対象に実施されました。その概要について紙面の許す範囲で紹介してみようと思います。

1. マンション居住に対する意識について

区分所有者のマンション居住に対する意識は、「永住するつもり」が前回より増えてきて、48.0%、いずれ住みかえるつもりは26.5%、特に考えていないが25.5%となっています。右の表を見て分かれるとおり、調査のたびに永住志向が強まってきている傾向が伺われます。マンションに対する安定的評価が高まっている証左と考えられます。

年 度	永住志向
昭和 55	23.3%
同 63	33.4
平成 6	31.6
同 12	39.6
同 15	48.0

2. マンション管理の現況と管理に対する意識

管理組合の自治規範として必要不可欠な管理規約については、殆ど総て（99.6%）の管理組合において作成されています。また、居住のルールや使用細則についても 88.9%の管理組合で何らかの定めがあり、この点についての意識は高いと言えます。

管理規約が「改正されたことがある」としているのは57.8%です。

管理規約の周知状況については「よく知っている」「大体知っている」とする区分所有者が87.4%となっており、前回調査とほぼ同様（89.0%）の結果となっています。

役員の選任方法・任期等について

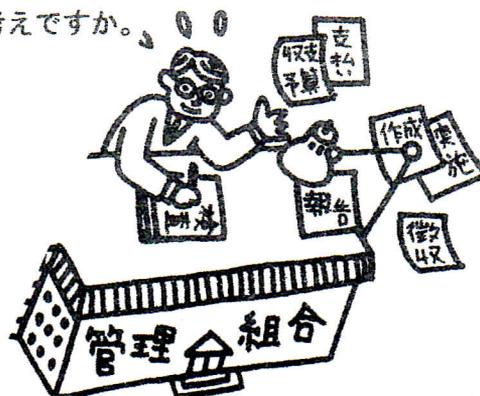
これは区分所有者の皆さんにとってもっとも関心のあるところですね。全国的には次のような状況です。あなたのマンションと比較して考えてみてください。

役員の任期	1 年	2 年	3 年	4 年	特に定めなし
	69.0%	26.6	1.0	0.3	2.7

役員の選任方法	抽選・順番が多い	立候補・推薦で選ぶ	その 他
	68.9%	18.6	14.4

さて、管理組合から要請があっても役員を引きうけない人にその理由を聞きました。多い順に上げてみるとこうなります。あなたはどうお考えですか。

- ・仕事が忙しく時間的に無理だから
- ・高齢のため
- ・何をしたらよいかわからない
- ・面倒くさいから
- ・本人や家族に病人等がいるため



3. 管理業務委託の現状と意識

管理業者に委託しているマンションは全国的には 86.4%あります。この点、函館の状況とは少し違います。函館は自主管理の割合が高いようです。

管理業者への委託の意識については、「任せても方針は管理組合で決める (82.0%)」が「管理会社に全てを任せる方がよい (9.8%)」を大きく上回っています。いずれ自主管理への移行を希望する組合員も 6.1%います。

4. その他の特徴的事項

建替えについての計画を検討している組合は、2%とまだ少数派ですが、大規模修繕等の保全を適時に的確に行っていなければ 30 年を過ぎたころから建替えの問題が発生します。少なくとも 60 年を目標に施設・設備の管理に取り組みましょう。

次、トラブル発生状況を見ると。

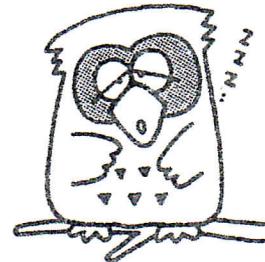
「特にトラブルはない」と答えたマンションは 7.4%に過ぎません。管理組合は何らかのトラブルを抱えて運営されている。だからこそ管理組合の存在理由があるとも言えますね。

では、どんなトラブルがあるか。

- ・ 居住者間のマナー
- ・ 建物の不具合
- ・ 費用負担
- ・ 管理組合の運営 等がそれである。

更に具体的に、居住者間のマナーにはどんな問題があるか。

- ・ 上下・左右の居住者の生活音
- ・ 違法駐車・違法駐輪
- ・ ペットの飼育
- ・ 共用廊下等へ私物を置く 等があげられています。



5. 管理組合運営における将来への不安

現在、マンションの戸数は全国で 430 万戸と推計されており、およそ 1,100 万人が居住しています。特に首都圏では新しく取得する住宅の 5 割はマンションと言うことになっており、国民生活に溶け込むところとなってきています。

それに伴い、管理組合運営における将来への不安を聞いたところ重複回答ですが、次のような問題が指摘されています。あなたのマンションと比較して考えてみてください。

- ・ 区分所有者の高齢化
- ・ 管理組合運営の無関心な所有者の増加
- ・ 大規模修繕工事の実施
- ・ 居住ルールを守らない居住者の増加
- ・ 修繕積立金の運用
- ・ 賃貸住戸の増加

管理費未納者のこと、館内の防犯、等も常に生じている問題です。

「高齢化」や「防犯」は、現在のわが国の社会が抱えている問題でもあり、マンションも例外でないことを示すものではないでしょうか。

標準管理規約を学ぼう

今年の1月23日、新標準管理規約が発表されました。今回の改正の背景には、「適正化法」「円滑化法」の制定、「区分所有法」の改定と言った、マンションに関する法制度の充実があります。

また、2点目としては、マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正であり、更に、管理組合運営の現場の声を反映した改正であります。

16年度マンション管理士試験

今年の要綱が次のように発表されました。

- ・試験日時 11月28日(日)13時
- ・試験地 札幌 他
- ・手数料 9,400円
- ・案内書 8月23日より配布
- ・問い合わせ 函館マン管ネット事務所まで

「函館マンション管理組合ネットワーク」では、秋の法務研修会に、標準管理規約改定の問題を取り上げ、臨時開催を含めて3回にわたり学習する予定でいます。

管理規約は、マンションの管理組合にとって最大の拠り所となる規約です。それにはモデルが用意されており、モデルに添ってそれぞれのマンションで規約を作成すると、区分所有法に根拠を置くことになり、法に触れる規約は生まれません。ひとまず安心です。

しかし、標準管理規約はあくまで「標準」であって、あなたのお住まいのマンションの規約ではありません。例えば、全30戸程度で自主管理しているマンションと80戸で管理委託しているマンションでは様々な違いがあります。また、函館ではあまり見かけませんが2棟以上の団地型のマンションもあり、店舗併設の複合型マンションもあります。

では、何を勉強すればよいのか。まず、改定された標準管理規約を読みこなすことだと思います。平成9年に改定された標準管理規約と比べ、どんな社会的な背景があつて、どこがどう変わったのか。次は現在の自分のマンションの管理規約を読み、不都合を感じている点はないか。改定された標準管理規約と比べ、どこが違うか。

変える必要があるのか、変えなくても10年は持ちこたえられるのか。管理規約の改正をしなくて、区分所有法その他の法に触れるところはないか。管理規約の改正は義務付けられてはいませんが、変えないままだとどういう問題が起こり得るか。

この辺りまで事前に考えられて出席されると「法務研修会」は実のあるものになるでしょう。

すでに課題意識を持ち、理事会で検討に入っている管理組合もあります。

なかには、法の改正や改定標準管理規約の存在さえ知らない役員もいるのかな？ もっとひどいのはこの「マンションだより」が、ストレートにごみ箱に入り、全く読んでいない組合員もいるのですから、ここまで読んでくれただけでも感謝すべきか。

速報

「函館マン管ネットワーク」が全国組織の「マンション再生協議会」の16年度総会において加入が承認されました。

※「マンション再生協議会」とは、私達が快適なマンションに住み続けるために、マンション再生に伴う広報・普及活動、情報の提供、相談業務、調査研究を行う全国的機関です。今後、各種の全国情報が紹介されます。このお便りを通して皆さんにお届けすることが出来ます。

誰でも参加できるセミナーです。お問い合わせご参加ください。

マンション管理セミナー

- 開催の日 平成16年8月21日(土) 13時30分
- 会場 サン・リフレ函館 大森町2-14 (Tel 23-2556)
- 主催 北海道、函館市、(財)函館市住宅都市施設公社
NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク
- 後援 (財)マンション管理センター、住宅金融公庫北海道支店
(財)北海道建築指導センター函館支所

テーマと講師

- ① マンションの大規模修繕を成功させるポイント
一級建築士 印藤 文夫 (印藤建築設計コンサルタント)
- ② 住宅金融公庫共用部リフォーム融資とマンションすまいる債
住宅金融公庫北海道支店事業融資課長 星 博 美
- ③ 管理組合活動とその支援
(財)マンション管理センター管理部参事 石川 悦三郎

※ 当日、北海道建築指導課発行の「北海道マンション管理ガイドブック」「マンション管理トラブル・修繕事例集」を各管理組合へ1冊ずつ配布します。

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8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、8月16日までに、お電話下さい。(0138-40-3607)

□ マンション法務研修会 (無料)

期日 平成16年9月16日(木) 18:00~20:00

会場 函館市総合福祉センター

主題 改正標準管理規約を学ぼう