

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

平成 17 年 新春研修会・交流会 終わる

去る 1 月 15 日、48 名の参加を頂いて、湯の川 KKR 函館で、新春役員研修会が開かれました。石井理事長の挨拶に続いて、「高齢化社会の管理組合運営」の主題で問題提起が行われました。研修に引き続き、交流会に移り、各マンションの役員、支援センターの皆さん、関連業者の方等、和やかな中に話題もはずみ、有意義な会合となりました。



高齢化社会の管理組合運営

マンション生活を安全で安心して快適に過ごすために

(1) 親身な相談体制の創設を

高齢者等への配慮を。相談・マンションだより等の活動・普及資料の発行。

老人介護支援センターの活用、ペット問題、リフォーム問題（バリアフリー）

(2) 3 月 5 日開催【マンション管理セミナー】に新しい息吹を

マンションにまつわる今日の問題点を劇の形式で洗い出し、解決を皆で考えて行く画期的なセミナーを計画（改めてご案内しますので日程を空けておいて下さい）

マンションの現在（いま）

年平均 16 万 6 千戸が販売されるマンションのストックは、484 万戸と推定され、マンション居住者は 1,200 万人を超える都市型住宅として主役を担っている。函館にあっても分譲、賃貸のマンションは 150~200 棟が建てられていると推定される。

分譲マンションがどのように建てられてきたか。函館の場合を年度別に見てみよう。

年	H 16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	S 63	62	61	60
棟数	0	3	3	0	1	0	0	1	0	0	3	3	8	14	13	13	21	6	3	3

昭和 60 年以前は平成 5 年以降と同様少なくなり、函館では、63 年をピークに、平成 4 年までが建設隆盛期であった。記録では 60 年以前の建設は数棟程度である。

分譲ピーク時、働き盛りの 40 台、50 台であった所有者は、現在 60、70 歳となってきた。全体が高齢化してきていることと合わせて、マンションという名のコミュニティに住む人の意識も随分差が出てきたように見える。

【明】 区分所有者の維持管理に対する関心が高いマンションは、居住者間のトラブルも少なく、防犯対策や大規模修繕工事も計画的に実施され問題は少ない。

【暗】 管理組合の運営に対する区分所有者の参加意識が低く、管理会社任せのため、管理費の長期滞納者の増加、空き家の増加に加えて、大規模修繕工事も計画的に行われず、建物の損傷が目立つ。

あなたのマンションは<明るい派><暗い派>どちらでしょう。今、函館市内のマンションで起きている問題点や相談業務の中から感じる点について、石井理事長は次のように挙げています。

- 居住者の行為やマナーの悪さ
- 管理会社との問題
- 費用負担に関する問題
- 居住者の連帯意識
- バリアフリー化
- 建物の不具合
- 管理組合の運営への疑問
- 居住者の高齢化
- 居住者間の意識の相違
- 駐車場不足

あなたは、あなたのマンションについて感じている点はありませんか。

函館市老人介護支援センター をご存知ですか

函館市では、高齢者の方が住みなれた地域で安心して生活ができるよう市内 21 箇所の老人介護支援センターを設け、無料で相談に応じています。

介護保険以外の介護予防や日常生活の援助のための高齢者福祉サービスを紹介してみます。

いずれも要介護認定の可否に関わらず利用できるものです。

<p>生活援助員派遣サービス 自宅で自立した生活を送ることができるよう、草取りなどの家の周りの手入れなど一時的軽易な生活援助サービスを行います。 ○利用料 1時間につき 80円</p>	<p>外出支援サービス 車椅子の利用などで一般の交通機関を利用することが困難な方を対象に、リフトつき車両による移送サービスを行います。 ○利用は無料です。</p>
<p>日常生活用具の給付等サービス 在宅の要介護高齢者、一人暮らしの高齢者の方を対象に、日常生活用具の給付または貸与をします。 ○給付品目 電磁調理器、火災警報器、自動消火器 ○貸与品目 老人用電話 利用料は所得に応じて無料から全額負担まで。</p>	<p>緊急通報システムの設置 一人暮らしの高齢者、高齢者のみの世帯などで、身体が虚弱なため緊急事態に敏感に行動することが困難な方に、火災・急病時などに消防本部に通報できる装置を設置します。 ○設置は無料です。 (通話料、移設費用は自己負担です)</p>
<p>配食サービス 食事の支度が困難な方を対象に、昼食及び夕食を定期的に宅配すると共に、その際安否の確認を行います。 ○利用料 1食につき 400円</p>	<p>除排雪サービス 生活路の確保のため、除排雪や屋根の雪下ろしを行います。 ○利用は無料です</p>

その他、寝具洗濯乾燥サービス、いきいき住まいリフォーム助成、自助具給付サービス等も扱っています。

また、要介護認定「非該当」の方へのサービスとして、生活管理指導員派遣サービス、生きがい活動支援通所サービス、生活管理指導短期宿泊サービス、があります。

一つ一つの具体的な内容は割愛しますが、何か生活上お困りの方は先ずお電話を下さい。

- ・函館市役所介護・高齢者総合相談窓口 21-3025
- ・函館市総合保健センター相談窓口 32-1525
- ・NPO 函館マンション管理組合ネットワーク相談窓口 40-3607



マンション関連三法を読みましょう

そんなの、組合の役員や管理会社に任せるとよい、と澄ましているあなた。それでも、自分のマンションの管理規約は知っていますよね。それも知らない？ あなたは次の役員改選では理事をやらなければならないのですよ。ご自分の財産を守るためにも役員の実験をしてみたいかがですか。

〔建物の区分所有等に関する法律〕

マンション関係の基本となる法律で昭和 37 年に制定されました。昭和 58 年、63 年、平成 14 年と改正されました。通称「区分所有法」と言います。この法律をもとに「マンション標準管理規約」が出来ています。

平成 16 年 1 月に標準管理規約が改正され、更に管理規約コメント、使用細則コメントが発表されました。マン管ネットワークの法務研修会でも、昨年は「標準管理規約」の学習を数回取り上げました。今年は各マンション管理組合でも、管理規約改正のための検討が始まるものと期待されています。

〔マンション管理の適正化の推進に関する法律〕

平成 12 年に公布されました。この法律を基に「マンション管理の適正化の指針」が平成 13 年に告示、「マンション標準管理委託契約書」が示されています。管理組合では、組合員の意思を反映しながら、管理会社と委託契約を交わしています。

〔マンションの建替えの円滑化に関する法律〕

一番新しい法律です。マンションは永久に建っているものではありません。一応 60 年くらいを目処に立替を考えなければなりません。建替えの合意を得やすいようにこの法律が制定されました。いずれ研究しなければならない課題です。

自分の住むマンションの方向性をどう見出すか。石井さんは二点にまとめています。

- ① 生活を楽しむ、仲間との「コミュニケーション交流」に価値観をおく。
- ② それぞれの得意分野を生かしながら、自分たちのマンションは自分たちでルールを定め、自分たちで管理をする。

いかがですか。区分所有者の年代がばらつく中で、確実に始まっている高齢社会のマンション管理組合の運営に、居住者皆の知恵を出し合ひましょう。

NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク事業

□ マンション管理相談（無料）

どなたでも 利用できます。

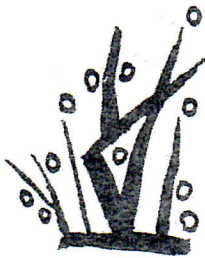
日時 毎週月・木曜 13:00 ~ 17:00
場所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」
電話 0138 - 40 - 3607 携帯 090 - 6698 - 1936
FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション管理法律相談（無料）

期日 平成17年2月17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14日までに、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

□ マンション管理基礎セミナー（無料）

期日 平成17年3月5日(土) 13:30~16:00
会場 函館市競輪場内シアター
マンションにまつわる今日の問題点を劇の形式で洗い出し、解決を皆で考えて行く画期的なセミナーを計画しています。
主催 (財) マンション管理センター
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 住宅金融公庫北海道支店 NHK 函館放送局 NTT 函館 北海道電力(株) 北海道ガス(株)



ペイオフ対策は充分ですか？

いよいよ4月から始まるペイオフ制度、各管理組合では何年か前から準備を進めていることと思いますが、自己責任がしっかり問われることとなります。

決済用預金の導入も検討されている組合もありませんが、先ずゆっくり検討しましょう。

編集後記

3月5日、函館マン管ネットワークとしては画期的な劇形式を取り入れた「マンション管理セミナー」を開催します。北海道や他団体からも注目されている事業です。このセミナーは、役員ではなく一般組合員を対象に企画されているもので、多数の居住者の出席を期待しています。

改めてご案内いたしますが、めったに入ることがない函館市競輪場のシアターで開催しますので、ぜひご参加下さるようPRしておきます。

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