

函館 マンション だより

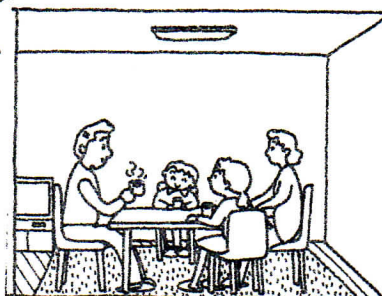
発行 NPO 函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

相談会・展示会の開催計画

平成 17 年度の事業として、マン管ネットワークでは、支援センターと共催で、「相談会・展示会の開催」を計画しています。詳しくは、総会で提案、ご説明しますが、概略次のような構想を考えています。

- 期 日 平成 17 年 6 月 4 日 (土) 13:30 より
- 会 場 サン・リフレ函館
- 展 示 各企業からのマンション関連施設用品の展示
- 相 談 法律、大規模改修、金融公庫融資、一般相談 等のコーナーを設けます



近くになりましたら各マンションに別途ご案内いたしますが、予定表に組み入れて近隣お誘い合わせお出かけ下さい。これからのマンション生活にお役立ち情報が一杯です。

春のマンション管理セミナー

～ 盛会裡に終わる ～

3 月 5 日、函館市競輪場テレシアターで開催された春の「マンション管理セミナー」は 100 名を超える参加者を得て盛会のうちに終わりました。

大規模修繕を中心とする様々なマンション問題を、「ニコニコ マンション物語」という劇仕立てで構成し、分かりやすく参加者に呼びかける形式が極めて好評でした。

半年以上前から構想を練り、函館市や住宅都市施設公社職員の全面的応援を頂き、舞台に乗せました。さらに、講師としてお出で戴いたマン管センターの主任研究員まで舞台に引っ張り上げての幅広い出演者、笑いと会場からの温かい拍手の中での研修でした。

その後、マンション管理センターの主任研究員 廣田 信子 氏の「マンション履歴システムについて」と題して講演がありました。耳新しい言葉ですが、国土交通省が 17 年度の予算要求をし、予算が成立したばかりのホットニュースです。この新しいシステムがマンション管理をどう変えるのか、「管理組合」にどのようなメリットをもたらすのか、について紹介がありました。

マンション履歴システムについて



マンションを定住的住ものとする人が
増えてきた……

I. マンション管理をめぐる状況

1. 10人に1人はマンション住民

平成15年末時点で、マンションのストック総数は447万戸、居住人口1200万人、即ち、日本人の10人に1人はマンション居住となっている。さらにここ数年、毎年20万戸のマンションが新たに供給されています。平成15年のマンション総合調査の結果を見ても平成11年と比較して世帯主の高齢化、(50歳以上が51%→60%)、永住意識を持つ人の割合増加(40%→48%)等が顕著に見られ、マンションが終の棲家としての居住形態として定着していることが伺える。

2. マンション管理は社会全体の問題

マンション居住者の良好な居住環境の確保を図ることは、社会全体の問題として認識されるようになり、近年「マンション管理適正化法」の制定をはじめ、いくつもの方策が講じられた。同法は施行後3年を経過したことから、国土交通省では、「マンション管理に関する懇談会」において見直しの検討を行っている。懇談会の中では、管理規約の適正化、マンション管理の履歴情報の構築の必要性等が論じられている。

3. 新しい施策「マンション履歴システム」と「マンション標準管理指針」

こういう状況のもと、国土交通省では、17年度より、管理組合が修繕履歴等の管理情報を登録・閲覧することによって、自らの管理情報を把握し、適正な管理を一層推進することが可能になるようなデータベースシステム「マンション履歴システム」の構築を予定している。

4. 「マンション履歴システム」がスタート

このシステムは、マンション管理センターが導入する予定で、今年秋口導入をめどに検討中である。マンション履歴システムは、マンションの管理に関する情報を登録するためのコンピューターシステムを構築した上で、そこにこのマンションの状況を登録してもらい、マンション管理の適正化を進めようというものである。

II. マンション履歴システムの概要

1. 管理組合にマンションの管理状況を登録してもらう。登録する内容は、①過去の修繕工事に関する情報(時期、工事別等)、②組合の活動状況(総会開催、規約の制定状況等)、③管理体制(管理形態等)、④建物の概要、⑤図書の保管状況など。

2. 登録情報は、毎年更新していく。登録した後、これらの情報は管理組合や区分所有者が、いつでもインターネットを通じて見られるようにする。【閲覧開始は18年度当初を予定】

※ 登録情報のうち非公開情報は、パスワードを持つ区分所有者のみが閲覧できる。

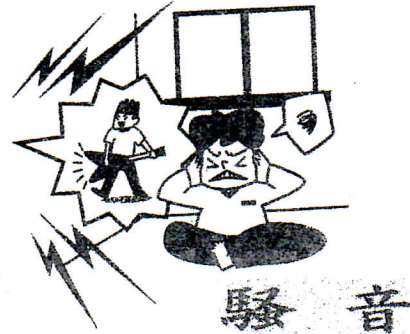
※ 公開できる情報については、外部のマンションの購入者や仲介業者にもインターネット上での閲覧を可能とする。

3. 希望によって、管理規約や総会議事録、点検報告書や修繕工事の見積書等の重要な書類を電子化し、各管理組合の電子図書室で預かり、管理組合がいつでも閲覧できるようにする。

4. 希望によって竣工図書の電子化もできるようにする。

システムの中に、管理組合が組合員へ情報を伝えるために自由に使える電子掲示板としての機能も付加する。

マンションの悩み解決



事例1 通常的生活騒音

上の階の子どもの走る音が結構うるさい。Aさんは、引っ越してきて挨拶に行った時にそう言われた。自分のうちにも3歳と1歳の子どものいるので、下の階にも挨拶に行った。下の階は老夫婦だった。

暮らし始めると、上の階からは毎日のように椅子から飛び降りるような音が響いてくるし、下の階からは、子どもが廊下を歩いてもゴンゴンと床を突き上げられる。Aさんはすっかりノイローゼになってしまった。

解決の糸口

生活騒音のトラブルは、一旦こじれると感情的になり、解決が難しいものです。Aさんは入居した最初に挨拶に行っていますが、これほど大切なことです。日頃から顔を知り言葉を交わしていると、被害を受ける側の気持ちが和らぐものです。例えば、上階で子どもの飛び跳ねる音がしても、「おお、上の坊主、元気よく遊んでいるな」と受け止めてもらえるかもしれません。

下の老夫婦とも何かきっかけを作って、交流し、子どもの成長を楽しみに見守ってもらえるような関係になればよいですね。

マンションは集合住宅ですから、生活騒音ゼロと言うわけには行きません。問題が険悪な関

係になる前に、理事長や顔なじみの理事に相談を持ちかけ、解決を図って行けるよう努めて下さい。

事例2 楽器演奏などのトラブル

新しく理事長になったDさんにEさんから苦情が持ちこまれた。毎日のように上の階からピアノの音が聞こえてきて、しかも夜10時過ぎまで続き、落ち着いて暮らせない。直接言えば角が立つ、管理組合として何とかしてくれ。というものです。

理事長のDさんは、1人では感情的になるおそれがあると考え、副理事長を伴って、ピアノの音が聞こえてくるDさん宅を訪問したところ、母親は、娘が専門学校へ通い、一日3時間はピアノの練習をしなければならないのだが、下の階に響くのではないかと心配してとのこと。直ちに専門業者に依頼して防音装置を施し、円満に解決した。

解決の糸口

楽器の音などは専門業者による防音工事で解決するという事を知っておいて良いと思います。苦情の処理に複数で訪問するという点は評価できるし、お互い善意に受けとめ解決に向けて努力した点も後にしこりを残さず、良かったと思います。

その他 マンションでは階をまたいで伝わる音もあります。どこかで壁になにかを打ちつけると隣や下の階だけではなく、その階全部に響きます。どこのマンションでも規約により、住戸内部の改装や小さな工事でも組合に届け出ることになっていると思いますが、上下左右の

住戸にも一声挨拶する気配りも大切です。また、じゅうたんからフローリングに張りかえる場合も勝手にリフォームすることなく、組合に届出ると同時に信頼できる業者に発注するようにして欲しい。

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4月21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、4月18日までに、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)



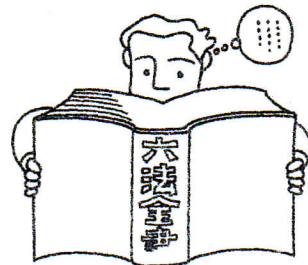
□ マンション法務研修会（無料）

期日 平成17年5月19日(木) 18:00~20:00

会場 函館市総合福祉センター(あいよる21)

主題 管理費等の滞納対策、管理規約改正のポイント

※ いずれも函館での事例を中心に研修します



□ 函館マン管ネット総会

期日 5月21日(土) 午後4時

会場 ホテル法華クラブ

総会終了後、交流会を予定しています。

編集後記

寒さも、雪も厳しいこの冬でしたが、ようやく春が巡ってきました。皆さんの組合、管理規約の見直しは検討されていますか。今年は、2ページにも紹介しましたが、「マンション履歴システム」の構築が新しい施策として浮上しました。面倒なことは、一部熱心な役員にまかせるのではなく、資産価値を高め、一人ひとりがご自分の財産を守るためにも勉強して参りましょう。

発行人 理事長 石井 精一 (26 - 6569)

編集責任者 山田 富雄 (41 - 8051)