

# 函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

## “19年度一より一層の事業充実をめざして！”

新しい年を迎えた最初の事業として、1月26日に「新年役員交流会」が市内梁川町のベルクラシック函館で開催されました。当日は、各管理組合より20名、来賓・支援センター関係者25名が参加し、交流会前には今後のネットワーク事業についての研修も実施し、和気藹々のうちに終了いたしました。

参加された皆さんに、改めてお礼申し上げます。当日配布した資料より石井理事長の挨拶文を抜粋掲載します。

《石井理事長あいさつ》

平成19年の新年役員交流会にあたり、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。

函館マンション管理組合ネットワークは、平成15年7月にNPO法人として北海道知事の認可を得、マンションの管理運営に携わるものををはじめ市民に対して、マンションの適正かつ合理的な管理運営のための指導・支援・相談及び情報提供等に関する事業を行い、建物の適切な修繕・保全に努めるとともに、都市のスラム化の防止を図ることにより、街づくりを推進し、もって市民生活の向上に寄与することを目的として発足しました。

マンションの平成17年度末の総戸数は485万戸、居住者数1,300万人と推計され、重要な居住形態として定着しています。また、マンションにおける「快適な居住生活」の実現やマンションストックの質の向上には、「管理組合の円滑な運営」が重要と考えられ、昨年9月に策定された「住生活基本計画」の中にも「マンションの適切な長期修繕計画の策定」「中古マンション市場の活性化」等が、基本施策として盛り込まれています。

今日、少子高齢化社会の進展により、「社会保障コストの増大、地球環境問題や廃棄物問題」等が深刻化している中、マンションに居住する私たちは、これまでの「作っては壊す」という発想から「いいものを作って、きちんと手入れをして、長く大切に使う」という発想に転換することが求められています。

私たちは改めて「自分の財産・資産」であるマンション生活について考えてみる必要があるのではないのでしょうか。安く（安く）がはじめにあって、「きちんとした維持・管理」を軽視していないでしょうか！生活に「安心・安全・快適」を求める反面、維持・管理運営の点では「他人任せ・無関心・無責任」になっていないのでしょうか。特定の人の「わがまま、かって」が横行していないのでしょうか。一集合住宅に住む難しさからくる様々な“難題”がトラブルに潜む要因となって相談に寄せられています。

最後に、マンション管理の原点に立ち返って「マンションの危機管理について」次の6点を提案いたします。①法に沿った努め—管理規約の改正・標準管理委託契約に基づいた委託、②区分所有法はマンションの権利関係や管理運営のための法律、③管理組合業務の明確化、④管理委託は5項目の視点を大切に、⑤自主管理マンションの危機管理を充実する、⑥管理組合役員の後継者をつくる。

今年もよろしく申し上げます。



新年あけましてあおめでとござります。今年もよろしく申し上げます。役員一同

19年度  
新規事業

住宅都市施設公社が実施する

# 民間分譲マンション修繕業務

に参画します。!

11月の法務研修会で概略を説明し、前号でも一部お知らせいたしました。19年度の新規事業として住宅都市施設公社が実施する「民間分譲マンション修繕業務」に参画いたします。当初、専有部分も対象とするため各マンションに「引当金」(単年度限り)の拠出等も検討していたため、臨時総会の開催も検討していましたが、研修会で様々なご意見をいただき、役員会での検討や公社と協議を進めてまいりましたが、当面、「万が一」の事態にはその債務の回収について単にネットワークが弁済することだけでなく対応ができるのではないかとの判断もあり、居住者・役員の高齢化等を考慮すれば、24時間対応のサービス充実を図るとの観点から4月から事業をスタートさせることとしました。

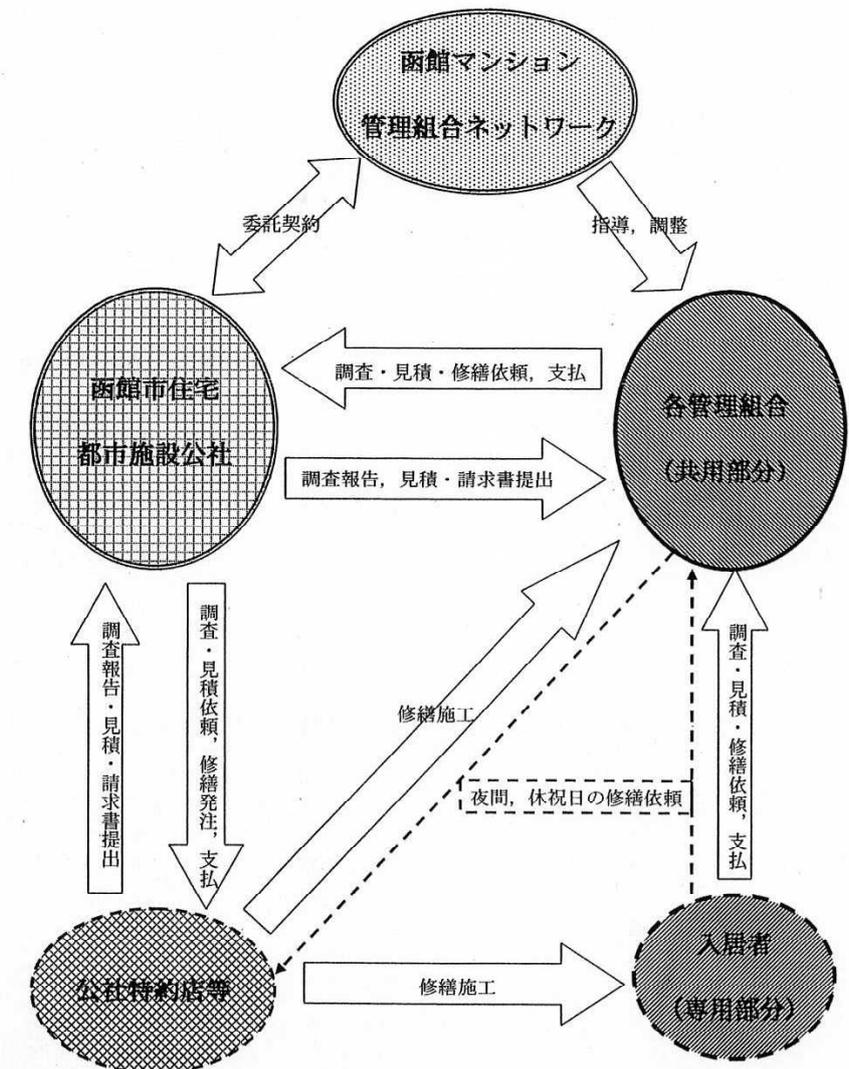
## ◎高齢社会への対応は急務

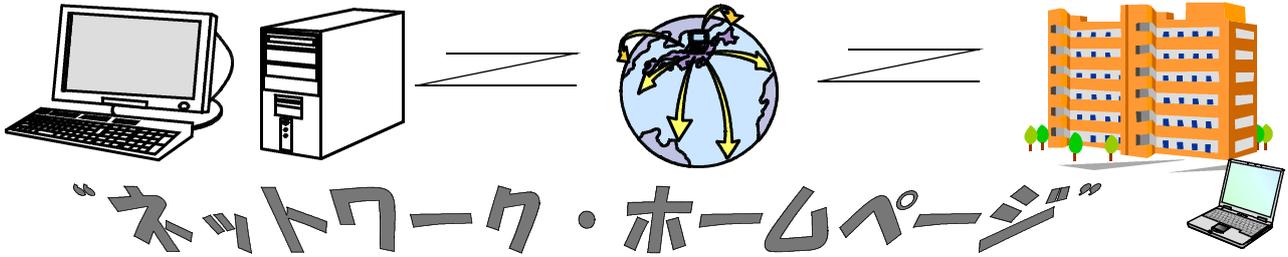
マンションの需要高くなっていますが、既存のマンションの居住者・役員の高齢化が進んでいます。一方では適切な維持管理や円滑な運営が求められていますが、各マンションとも様々な悩みを抱えていることも現実です。そこで、今回取り組む事業は、「適正な価格・的確な修繕・夜間休日も含めた緊急修繕体制」の確立を目指す一助になるものと思います。

道・市営住宅の維持管理を担当している住宅都市施設公社では、業種別・地域別に担当業者が決まっており、24時間受付体制で業務を進めています。今回の事業はその「マンション版」といえるものです。ただし、各マンションの既存の業者との連携関係を脅かすものではありません。また、100万円を超える修繕業務は原則として契約外となります。

利用の詳細など、後日「利用にあたっての手引き」を各マンションにお配りします。

民間分譲マンション修繕業務の流れ



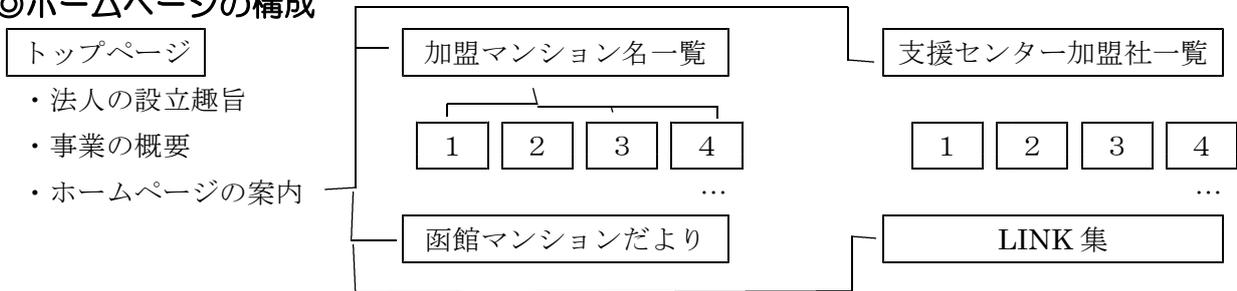


# ネットワーク・ホームページ

概要、固まる！

これまで理事会を中心に検討してきた「函館マンション管理組合ネットワーク」のホームページの概要が固まりました。2月中に掲載する各マンションの情報について記入をお願いすることになります。下記に掲載予定情報の一部を掲載しました。

## ◎ホームページの構成



## ◎空き室情報の掲載も

今後の日程は、2月に各マンションに掲載原稿（写真も含めて）のお願いをするとともに、技術的なアドバイスを公立はこだて未来大学から受ける予定です。

第2期の事業として（9月末を目途に）各マンションの個別情報を入居者が閲覧できるようにすることや、空き室等を仲介している不動産関係の会社とも連携できるようにしていきたいと考えています。

〇〇マンションの概要 2-①

所在地 マンション名 管理組合名 自己紹介	函館市〇〇町〇番〇号 〇〇マンション 〇〇マンション管理組合 当マンションは〇年に竣工し、〇年に大規模改修を実施しました。各戸のベランダからの眺望は最高です。	
建物概要		
敷地面積	〇〇 m <sup>2</sup>	
敷地権利形態	専有面積割合による区分所有	
建築面積/延べ面積	〇〇 m <sup>2</sup> / 〇〇m <sup>2</sup>	
専有部分の構成	住戸：〇戸 / 非住戸：〇戸	
専有部分の延べ床面積	住戸：〇 m <sup>2</sup> / 非住戸：〇m <sup>2</sup>	
建物構造	鉄筋鉄骨コンクリート	
新築年月日	2008年1月1日	
付属施設等	集会室	有り
	管理事務室	有り
	昇降機	2基
	敷地内駐車場	平置き 〇台
	自転車/バイク置場等	自転車：〇台
	ブロードバンド対応	NTT光(マンションタイプ)
	TV共同視聴設備	VHS/UHB/BS
	防犯カメラ	有り
	オートロック	有り
	宅配ロッカー	有り
住宅性能	地震対策	無し
	断熱対策	—
	バリアフリー	階段手摺：有り、他無し
	住宅性能評価 既存住宅性能評価書	無し
新築時間関係者		
売主	〇〇不動産	
設計者	〇〇建築設計事務所	
工事監理者	〇〇建築設計事務所	

## ◎掲載情報は任意提出です

これまで理事会でも出されていましたが、右のような情報の提供はあくまでも各マンションの意向が反映されるようにします。物件の資産価値を高めるためにも、各マンションのご協力をお願いします。

写真

写真

写真

## これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

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（石井）

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成18年2月15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、事前に申込が必要です。

2月13日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 6698 - 1936（石井）

□ マンション管理セミナー（無料）

期 日 平成19年3月3日（土）～ 13:30～16:00

会 場 サン・リフレ函館（函館市旭町）

内 容 ・ 地上デジタル放送の概要とマンションテレビ受信設備の課題  
・ 家庭での上手な電気の使い方

※ 詳細については、後日チラシ等の配布と各管理組合宛にご案内いたします。

### ▼ 事務局より：

● 北海道マンション管理組合連合会・名誉技術顧問の印藤文夫氏が「マンション修繕・管理の実際」を鹿島出版会から刊行しました。1冊2,100円のところネットワーク特別価格2,000円で販売しています。

各管理組合では是非ご購入を！（事務局までご連絡下さい。）

● 前記印藤先生と北海道大学名誉教授・土橋先生をお招きして、3月24日（土）午後3時から研修会を開催いたします。終了後は両先生を囲んでの懇親会も計画しますので、多くの皆さんに参加いただきたいと思います。詳細は、後日ご案内いたします。

### 編集後記

今年は例年になく暖かく雪の少ない冬ですが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

函館マンション管理組合ネットワークもNPO法人を取得して4年目を終えるところです。次年度は5年目を迎え、新規事業の取組やホームページの開設・運用などより一層の事業の充実をめざしてまいります。

今年もどうぞ宜しくお願いします。

なお、前号のマンション紹介で多くの誤字・脱字がありました。関係者に深くお詫び申し上げます。