

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

“20年度一層の相談体制の充実をめざして！”

新しい年を迎えた最初の事業として、1月12日に「新年役員研修・交流会」が市内梁川町のベルクラシック函館で開かれました。当日は、各管理組合より13名、来賓・支援センター関係者14名が参加し、交流会前には「200年住宅構想」「環境にやさしい家」「安心・安全な住まいづくり」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。（今回は日取りの関係もあって少人数でした。）

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掲載します。

《石井理事長あいさつ》

平成20年の新年役員研修会兼交流会にあたり、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。

当ネットワークは、平成15年7月に組織を改組し東北・北海道地方初の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進しました。

さて、函館市内のマンション事情は、バブル期に建設されたマンションの過半数は大規模改修工事を終わらせ、又、新築されるマンションは交通面で、買い物に、そして病院等への利便な地域が選択され、好評・分譲されています。

マンション界は、昨年度のご挨拶時に申し上げましたように、少子高齢化社会の進展により「社会福祉コストの増大・地球環境問題や廃棄物問題」等々深刻化している中、国の住宅政策の転換が具体的に「住宅量の確保」から→居住環境を含めた「住生活の向上」→を目指すために「住生活基本法」をうけ、→「住生活基本計画」が閣議決定されました。

安全・安心で「ゆとり」のある国民生活の実現に「耐久性の高い建物・適切な点検や補修・住む人の生活に応じた内装や設備の円滑な変更等」多様な居住ニーズが、適切に実現される環境整備が提案されています。

ネットワークでは、市都市建設部・住宅都市施設公社より助言・支援を戴きつつ、マンション支援センター・ベルム事業協同組合等と研修等を深め、適正な提案ができるよう努めたいと考えています。

是非、各管理組合及び支援センター各位には、此等おかれている近況をご理解いただき、理事会活動に、又、セミナー及び法務研修会等へのご参加を多く期待する次第です。

ネットワークの相談体制も充実を図り2人の「マンション管理業務主任者」（国家資格）を配し（その後1人はマンション管理士も取得）、支援・対応してゆきたいと配置致しました。是非、ご活用いただけますことをご期待して、ご挨拶と致します。

より良い快適なマンションライフの実現をめざして！

今年もよろしくお願いします — 役員一同

日本のマンション管理の「あるべき姿」を問う

昭和 30 年代前半から普及し始め、およそ半世紀の歴史を刻んだ分譲マンション。当時は高嶺の花とされ、限られた人だけのものだったが、現在では主要な住居形態としてすっかり定着した。ところが、高層マンション誕生に見られるような建築技術の著しい進歩とは裏腹に、そこに住む居住者のマンション管理に対する意識や姿勢は今もって発展途上だ。共同住宅ゆえの“特質”が、マンション管理の前途に暗い影を落としている。今後、経年マンションは急増が見込まれる。築 40 年超マンションが「お払い箱」となるのか「社会資産」として延命できるのかは、マンションの管理運営にかかっていることは疑う余地がない。日本のマンション管理はどうあるべきなのか、その未来像を展望する。

■木造 2 階建てでもマンション（？） 知る人の少ないマンションの定義

「マンション」…今ではすっかりおなじみの言葉だが、突然、「マンションとはどういう建物なのか説明してください」と言われたら、一体どれだけの人が正確に答えられるかは疑問だ。おそらく「鉄筋コンクリートで造られた集合住宅」程度の答えは返ってくるのだろうが、実は、法律上のマンションの定義はまったく異なる。

『2 以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの、並びに、その敷地および附属施設』

これが、法律（マンション管理適正化法）に定めるマンションの定義だ。マンションに住んでいながら初耳という人も少なくないだろう。この中には階数や構造による制限は出てこない。いかにも法律家が議論の末、たどり着いた表現であることがうかがい知れる。庶民感覚とは、ズレがあるようにも思える。しかし、マンションに暮らすのであれば、知っておいてほしいのも事実。冒頭、「共同住宅ゆえの特質が前途に暗い影を落としている」と述べたのも、こうした知識の差が大いに関係する。マンション特有の課題（特質）とは何なのか？ マンション管理の未来像を展望する第一歩として、まずはその特質を理解することから始めよう。

■玄関扉の内部塗装部分は専有部分、それ以外の部分は共用部分とする不可解な現実

マンション管理の特質を整理すると、大きく 3 つに分類できる。以下がその内容だ。（次頁へ）

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

防火・防災関係のことなら…

消防設備 設計・施工・保守点検
消火器・避難ハシゴ・避難用救助袋・自動火災報知設備

(株) 椿 谷 商 会

(株)ヤマト消火器 (株)ホーチキ (株)横井製作所 代理店

函館市亀田町 5 - 25
☎(0138) 41-1111(代) FAX41-0355

消防用設備施工・保守点検

消火器詰替・廃棄その他防災に関することはお任せ下さい

 **北 星 防 災**
有限会社

担当 本 宮
〒041-0807 函館市北美原 3 丁目 1 番 5 号 TEL (0138) 46-8113
FAX (0138) 46-8114

1. 「区分所有」という権利形態の複雑さ
2. 価値観の異なる家族が1つ同じ屋根の下で暮らすことで生じる利害対立や合意形成の難しさ
3. マンション管理の主体が不明瞭になりやすいこと

「区分所有」という言葉、今でこそ耳慣れたが、その意味を追求し始めると実に難解だ。そもそも「区分所有権」とは、文字通り「区分」された「所有権」のこと。1つのモノには1つの所有権しか存在しないという「一物一権主義」の例外と位置付けられている。そのため、1つの建物に独立した所有権が複数存在するマンション（＝区分所有建物）も完全所有建物の例外的側面に位置付けられており、このことが様々な弊害につながる。マンション内を走る配管や玄関扉の取り扱いは、まさにその典型例だ。

ご存じの通り、マンションは専有部分と共用部分に大別できるが、上下に走る縦配管は共用部分、各住戸の床下を走る横配管は専有部分と解されている。同様に、玄関扉の内部塗装部分（のみ）は専有部分、それ以外の部分は共用部分に分類される。1枚の扉に専有部分と共用部分が混在している格好なのだ。このようなことは、完全所有権の住宅では決してあり得ない。分譲マンションならではの不可解な現象だ。

次に、居住者同士の意思決定の難しさは、改めて説明するまでもないだろう。一例を挙げれば、高層マンションの登場で上層階にある高額住戸の購入者と、下層階の購入者とでは所得格差があるのは周知の通り。また、ペット飼育1つ取っても争いが絶えないマンションは数知れない。いかに合意形成が難しいか、その現実を思い知らされるばかりだ。

そして3点目、マンション管理の主体が不明瞭になりやすいことも忘れてはならない。「マンション管理の主体」とは「マンション管理の担い手」のこと。直接的な権利義務を有する管理組合運営の張本人と言い換えられる。実は7年前、「マンション管理の主体は誰か？」という議論によりやうやく一定のメドが付いた。2001年に施行されたマンション管理適正化法の中（指針）で、初めて「マンション管理の主体は管理組合」と明文化されたからだ。

マンション管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しを持って適正な運営を行なうことが重要である。

住宅コンサルタント 平 賀 功 一 氏

（日経マンション管理サテライトより抜粋）

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

ガーデニング・環境整備のことなら…



フラワー・ガーデンショップ
きこうえん
株式会社 大釜も光周

ブライダルブーケ、アレンジメント、花束、鉢物
花に関する事はお気軽にご連絡ください。
ガーデニング工事承ります。

TEL (0138) 51-3014 FAX 51-3055
定休日…火曜日 OPEN 9:00～18:30
函館市中島町38-10 (トヨタカローラ並び) E-mail:kikoen@gaea.ocn.ne.jp

造園・土木工事

高瀬環境緑化

株式会社

除・排雪等についてもご相談下さい

TEL (0138) 46-2665 FAX (0138) 46-2740

函館市赤川町189

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20年2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、事前に申込が必要です。

2月18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15日（土）～ 13:30～16:30

会 場 サン・リフレ函館（函館市旭町）

内 容 ・マンションの再生について

・チョット教えて マンション管理100Q & A

・給水・排水管の改修について

当日参加者には、「チョット教えて マンション管理100Q & A」（113 ページ、北海道作製）を配布いたします。

※ 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。

編 集 後 記

今年は例年になく冷え込んでいますが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

今号は、NIKKEI ネットからマンション管理に関わる基本的な問題を提起されている平賀氏の文章を一部転載いたしました。

昨年を表す漢字が「偽」ですが、今年の幕開けも“再生紙”偽装問題からでした。そして2月に入ってから、中国からの輸入冷凍食品への殺虫剤混入による食中毒問題と続いています。いずれも情報の適正な開示・クレームへの迅速な対応を怠ると問題が大きくなることを教えてくれています。

さて、今年は地球温暖化をはじめとする環境問題を中心にした“北海道洞爺湖サミット”が開かれます。マンションも否応なくこの問題への対応が迫られてきますので、今年の課題の一つと考えています。

今号から連携して活動している「函館マンション支援センター」の加盟社を順次紹介してまいりますので、どうぞ宜しくお願いします。

発行人 理事長 石 井 精 一（26 - 6569） 編集担当 阿 部 義 人（43 - 6178）

