

函館マンションンだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

“23年度一より一層の事業充実をめざして！”

参加されたみなさん！
ありがとうございました。

新年役員研修・交流会を開きました

新しい年を迎えた最初の事業として、1月29日に「新年役員研修・交流会」が湯川町2丁目の“KKR函館湯川(旧芳明荘)”で開かれました。

当日は、各管理組合より24名、来賓・支援センター関係者17名が参加し、交流会前には山田理事長より「高齢化問題アラカルト」と題して新年の挨拶を含めて問題提起がありました。また交流会では支援センターから提供していただいた景品を争奪する“ビンゴゲーム”を行うなど、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一部抜粋して掲載します。(全文は各管理組合に一部配布しました。)

<マンション居住者の高齢化が進んでいます>

国土交通省が昨年公表した平成20年度の調査結果を見ると、驚くほどマンション居住者の高齢化が進んでいることがわかります。所帯主が60歳以上の割合は、平成11年度では約26%でしたが、平成15年度には約32%に、平成20年度ではなんと、居住者の約40パーセントが60歳以上です。

志木ニュータウンでも同じように高齢化が進み、バリアフリー化などのハード面と、居住者のコミュニティ形成などのソフト面が模索されています。今までにもバリアフリー化では、いくつかの工事が行われました。(中略) 志木ニュータウンは、かつては、かなりの被害がでた敷地横を流れる柳瀬川の氾濫を考慮して、1階床が地盤面よりかなり高くなっています。その1階に上る階段部分に、新に手摺を増設し、ノンスリップタイルの色を変え視認性を良くしました。そして、車椅子での昇降が可能なように、階段斜行型と垂直昇降型の段差解消リフトも設置しました。廊下や階段室の床が滑りにくいように塩ビシートを張り替え、ノンスリップも代えました。階段室と、専用庭に下りる階段のの片側だけだった手摺を両側に設置し、玄関扉の錠を操作しやすい大型レバーハンドルに代えるなどの工事です。勿論、居住者を考えての事です。バリアフリー化など整備の遅れたマンションは資産価値に影響がでるとも言われており、管理組合としてその対策でもあるのです。 昨日の毎日新聞朝刊は「孤独死ゼロへNPO」の見出しで、千葉県常盤平団地の自治会がNPO法人「孤独死ゼロ研究会」を設立したと報じていました。常盤平団地は、以前から独自の孤独死予防対策に取り組んできた団地として知られていますが、より発展型のサポート体制作りに進んだものとして、今後の活動が注目されます。

志木ニュータウンでも、高齢居住者の増加で、今まで建物や共有施設の維持管理に当たってきた管理組合と、住民の交流や生活面の連絡網として機能してきた自治会の役員不足が深刻な問題です。二つの組織を両立させるだけの人員の確保が難しくなりつつあるのです。いろいろ問題もあるのですが、両者の合併案も検討されています。

孤独死問題も身近なものとなりつつあり、バリアフリーかなどのハード面だけでなく、高齢化する居住者の日常性を守るを支えるソフト面をどう作り上げてゆくかが今後の大きな課題です。(以下略)

(「柳瀬川のほとり」2010, 03)

明けておめでとうございませ
今年もよろしくお願ひします。
役員一同

マンション管理・役員のなり手不足に新たな手法

住民が高齢化したマンションなどで、従来は管理組合の理事長が務めた業務を、有料でマンション管理士などに任せる「第三者管理者方式」を導入する例が出てきた。理事長のなり手が不足して負担が増しているためだ。ただ、住民側は業務をチェックし任せきりにしないことが大切だ。

名古屋市にある築37年のマンション「東山ハイツ」（19戸）では昨年12月、理事長が務めてきたマンション管理の責任者「管理者」を、NPO法人・マンション管理支援センター（名古屋市）に、委託することを決め、理事会を廃した。長く自主管理をしてきたが、住民の多くが60、70歳代となり、理事会運営が難しくなったからだ。センターは管理者として、予算案を作り、管理組合総会を招集するなどした。懸案だった管理費の滞納問題も解決。前理事長の高名俊昭さん（64）は「負担が減った。委託の前から様々な問題を相談していたので、信頼できた」と話す。

委託にあたり管理規約を改正。住民とセンターが意向や情報を伝え合う委員会を設置した。住民側のチェック機能として、定期的に業務の報告を受ける監査役を置いた。出納用の預金通帳と印鑑は住民側が保管。総会で2分の1以上の賛成があれば、委託を中止できるようにもした。

今年9月、センターと協力関係にあるNPO法人・マンション管理者管理方式推進機構（名古屋市）が管理者を引き継いだ。同機構理事長の加藤真澄さんは「住民とコミュニケーションを取って要望を聞き、早めに対処するように心がけています」と話す。

管理者を外部の専門家に任せる方式は「第三者管理者方式」と呼ばれ、ここ数年、関心が高まっている。国土交通省の調査（2008年度）では、4割の管理組合が「将来、必要になれば検討したい」と答えた。古いマンションほど、住民が高齢化したり住戸を賃貸したりする傾向が強まり、理事長などのなり手不足が問題になっているためだ。

同省では第三者管理者方式に注目。昨年度から、東山ハイツなど先進的な取り組みに補助金を出して、長所や短所などを調査している。

このうち、東京都新宿区の「新宿アイランドアネックス」（49戸）は昨年6月から、管理者をマンション管理士に委託。理事会は廃して監査人2人を置いた。日常的な業務は管理会社に任せている。管理者をチェックするため理事会を残すことを検討しているケースもある。

課題もある。日本マンション管理士会連合会（東京）の会長、親泊哲さんは、〈1〉管理に対する住民の関心が低下しないように、住民への広報を徹底する〈2〉管理者が辞任する場合の後任の決め方を明確にしておく——などを挙げる。

マンション管理に詳しい明海大学教授の齊藤広子さんは「管理の主体は管理組合。第三者管理者方式に安易に流れるのではなく、それぞれに合った方法をしっかり検討する必要がある。導入する場合も、住民が管理に関心を持ち続けることが必要」と話す。 （2010年9月30日 読売新聞-1, 29役員研修会資料より）

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

大切な建物の維持保全はお気軽にご相談下さい。建築の各専門業者のプロが対応いたします！

ベルム事業協同組合

〒040-0073 函館市宮前町31-8
TEL/FAX 0138-40-5580

代表理事 樋本勝彦

- ・防水工事業 函館 東興 (株) 函館市西桔梗862-5 ☎49-8571
- ・塗装工事業 (株) 鈴木 塗装 函館市西桔梗857-2 ☎48-6301
- ・防水工事業 函館イーシー工業(株) 函館市高松町129番地の29 ☎59-5385
- ・タイル工事業 (有)エヌボシ・ノムラ 函館市旭町12番20号 ☎27-7770
- ・左官工事業 (株) 木村 工業 所 函館市東川町9番16号 ☎22-7021
- ・建築工事業 (株) エビコウ 建匠 函館市滝沢町11番36号 ☎57-0157
- ・防水工事業 (有) 五十嵐 工業 所 函館市桔梗町432番地の15 ☎46-5497
- ・清掃工事業 名美 興業 (株) 函館市松川町30-7 ☎41-6623
- ・塗装工事業 (有) 樋本 塗装 所 函館市宮前町31番8号 ☎41-3548

マンション管理基礎セミナーのご案内

8月と3月の年2回、定例となりました「マンション管理基礎セミナー」を下記の内容で開催します。今回は数年ぶりで自らもマンション管理組合で活動している「マン管センターの廣田さん」においでいただきコミュニティー活動を中心にお話しを伺います。

多くの役員・居住者の皆さんの参加をお待ちしています。

日時：平成23年3月5日（土） 13時00分～16時

場所：サン・リフレ函館 中会議室（函館市大森町2-14）

主催：北海道・函館市・（財）函館市住宅都市施設公社・（財）マンション管理センター
（社）北海道マンション管理組合連合会
NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

内容

第1講 「これからのマンション管理の在り方～コミュニティー活動の推進」

講師：（財）マンション管理センター総合研究所

主席研究員 廣田信子氏

第2講 「マンションのトラブル事例と解決策について」

講師：（社）北海道マンション管理組合連合会

相談員・マンション管理士 祝田義男氏

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

(株)前田設計

一級建築士 前田 啓

函館市青柳町18-21 TEL 22-3037

(有)川嶋建築総合研究所

一級建築士 川嶋 紀夫

函館市川原町6-10 TEL 56-6766

ご利用下さい!

一昨年4月から新規事業として函館市地域交流まちづくりセンターで「マンション相談」を行っています。

実施日時：毎月第2・第4金曜日（2月は18・3月は11日・25日です）いずれも14時～16時です。

担当相談員：山田理事長

場所：函館市地域交流まちづくりセンター3階相談室

（右の地図を参考にして下さい。）



NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

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 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

マンション相談（無料）

日 時 毎月第2・4金曜 14:00 ~ 16:00

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター

マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成23年2月17日・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、事前に申込が必要です。

2月15日・4月19日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

マンション管理基礎セミナー

期 日 平成23年3月5日（土） 13:00 ~ 16:00

場 所 サンリフレ函館・会議室

内 容 ・これからのマンション管理の在り方～コミュニティー活動の推進

・マンションのトラブル事例と解決策について

(3ページ参照)

ネットワーク総会

期 日 平成23年5月下旬・（土） 17:00

場 所 ホテル函館法華クラブ

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

編 集 後 記

寒暖の差が激しい今日この頃です。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。今年も昨冬と同じように一晩に降る雪が多く、各マンションとも除雪・排雪に頭を悩ましていることと思います。

さて、今号は、新年役員研修・交流会の様子・基礎セミナーの内容などを中心に掲載しました。特に高齢化や役員のなり手不足の問題では、3月の管理基礎セミナーのテーマとも合致していると思われるところを掲載しました。

今年も役員一同“快適なマンションライフ実現”をめざして頑張ってまいります。

発行人 理事長 山田 富雄 (41 - 8051) 編集担当 阿部 義人 (43 - 6178)