

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

セミナーで23年度事業が終了！—ご協力ありがとうございました。

3月10日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理基礎セミナー」は、約60名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。

セミナーの第1講では「マンション管理適正化法について」と題して、国土交通省北海道開発局事業振興部産業課不動産係長の須田歩氏から、平成13年に制定されたマンションの居住や管理に関する同法の主旨、特に管理委託にあたっての留意事項についてお話がありました。

須田氏は「新規の場合は、同法第72条の重事項説明—説明会の開催と事前交付、管理業務主任者証の提示、契約の締結、同法第77条の管理事務報告が重要。同一条件で更新の場合であっても管理者等への重要事項説明が必要。」「また、平成22年5月からは、財産の分別管理を中心にした新しい施行規則が改正・施行されていることもお忘れなく。」と訴えていました。

管理委託を実施しているマンションはご留意下さい。

次に、「災害に強い給排水設備」と題して、当ネットワークと連携しながら活動している函館マンション支援センターの水島弘隆氏より「給水設備の耐震対策」「受水槽新耐震基準」「排水設備の耐震対策」を中心にした講演がありました。



講演する須田氏

水島氏は、「給水設備の耐震対策」では「市の水道本管から敷地内に設置している仕切り弁が経年劣化して漏水が発生するケースがある。マンション受水槽に引き込む際には伸縮タイプの継ぎ



パワーポイントで説明する水島氏

手=L S コネクタGタイプに有効。」また、「受水槽新耐震基準」では「平成8年に官庁施設の総合対審計画基準が改正され緊急遮断弁の設置、受水槽の屋内設置と水槽本体上部にスロッシング

(液体の比較的長期な揺れ) 対策を講じること—あげられました。また、直接採水可能な給水栓の設置も必要といわれています。同時に、配管から過大な応力が作用しないように配管に配慮することなども挙げられています。」次に「排水設備の耐震対策」では「全ての結合部に耐震ジョイントやLVコネクタを用いることで

対策ができる。」と、カタログなども示されながら話されました。

第3講は、今年のセミナーにもおいでいただいた(財)マンション管理センター総合研究所・主席研究員の廣田信子氏より、「マンションの防災対策・管理組合は如何にあるべきか〜東日本大震災を体験して〜」と題して講演がありました。一前号でも触れましたが、廣田さんは浦安地区のマンションに居住され、函館での講演のあと数日後に被災されました。浦安市は市域の約3/4が液状化し“ドロの街”になったようです。それから約10日間「トイレも使えない、手も洗えない被災生活」が続いたとのこと。(地震対策等の講演内容は2ページへ)

マン管ネットの今年度の総会は5月19日(土)です。

◎震災で学んだこと

1. ほとんどは想定外～災害はその都度全く違う顔を持つ→使えるはずのものが使えない、想定外のことが起きる→ハザードマップや行政の防災体制を過信してはだめ、形を重視したマニュアルや防災組織があしかせになることもある、本当に重要な部分のマニュアルがない

2. 普段から訓練していいないと準備が役にたたない～あったことに気づかなかつた、使おうと思ったがどこにあるか探せなかつた、使い方がわからなかつたということが随所であつた

3. 情報の入手、伝達は何より重要～行政の伝達は町会や自治会が基本＝管理組合には入りにくい、変化する情報の伝達は大変→重要な事項は足で伝達（専用のブログが役にたつた）

4. 理事会には管理組合しかできない重要な仕事がある～現状確認・情報入手・判断・工事手配等迅速な行動が求められる

→安否確認や物資分配・炊き出し生活情報の伝達等居住者の生活を守ることとの両立は大変、火があい状況の把握や対策に慣れている人はいない、緊急工事・調査等の合意形成も必要、被災後の組合員の居場所（連絡先）の把握が重要

5. まずは自助、そして近隣にも意識を向ける～消費期限があるものを大量に在庫管理するのは大変なこと→水・食料・災害用トイレ・懐中電灯・ラジオ・電池等個人の備蓄が重要、自覚がなかつたり準備をしていない人は必ずいる→その分もできる人が心がけるしかない、

6. いざというときに頼りになるのは近隣と人的ネットワーク～要支援者名簿などに頼るのではなく自分の隣に声をかけるのが先、部屋に閉じ込められたケースがあるので非常梯子での脱出やバールでドアをこじ開けることも必要、管理会社は非常時には必ずしも強くない



講演する廣田氏



熱心に講義を聴く参加者

◎マンションの地震帯対策

- ・耐震診断、耐震改修
- ・地震保険
- ・自分のマンションのことをよく知る
- ・最悪のことを想定した防災シミュレーションを（ワークショップ形式で）
- ・自助（各戸の地震対策、備蓄）の徹底
- ・自助でまかなえない必需品はできるだけ早く揃える（発電機や土嚢など…）
- ・防災マニュアルの見直し
- ・本当に震災を前提にした防災訓練を

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

マンション管理等のことなら…

マンション管理・清掃・警備・その他
建物に関する一切の業務を承ります。



マンション管理業
国土交通大臣(1)
第031200号

共立管財株式会社 函館支店

函館市美原1丁目18-10
東京海上ビル3F

☎(0138) 45-4525(代)

＝総合ビル管理＝

マンション総合管理・清掃・設備保守・警備

名美興業株式会社

〒040-0074 函館市松川町 30-7

TEL(0138)41-6623 FAX(0138)43-6077



マンション管理相談室より

◎貴マンション管理組合の「管理規約」を見直しませんか？

～～相談室では“お手伝い”をいたします。

平成13年以降、立て続けにマンション関連法案が下表のように改正・施行となりました。ネットワークでは、「法務研修会」等の研修議題として取り組んで参りましたが、まだまだ改正していないマンションが多いようです。是非ご検討下さい。

【表】マンション管理を中心とした法整備の歴史

1962年（昭和37年）	区分所有法が施行される
1981年（昭和56年）	建築基準法が改正される（新耐震基準）
1982年（昭和57年）	中高層共同住宅標準管理規約が制定される
2000年（平成12年）	住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）が施行される
2001年（平成13年）	マンション管理適正化法が施行される
2002年（平成14年）	マンション建て替え円滑化法が施行される
2003年（平成15年）	マンション標準管理委託契約書が制定される
2003年（平成15年）	区分所有法が改正される（建て替え要件の見直しなど）
2004年（平成16年）	マンション標準管理規約の一部改正
2011年（平成23年）	マンション標準管理規約の一部改正

☆見直しの手法は？

相談室では、①「標準管理規約」と「貴マンション管理規約」を対比し、担当者のコメントを付したものを「理事会検討用」として作成いたします。②その後、理事会と担当者による意見交換を行い成案となるまでお手伝いいたします。

※＝コピー代は実費を頂きます＝

◎某月・某日こんな相談が寄せられました…

Q：台所の排水溝から汚水が噴き出した。どうしたらいいんでしょう？

A：原因は空気の流れが悪くなり、自宅の汚水だけでなく上階の汚水も一緒に噴き出したためと思われます。さて、その原因ですが、①排水管に何かが詰まりった ②排水管の洗浄（自宅内だけではなく“縦管”と呼ばれる共同管も）が十分でなく空気の流れが悪くなっている ③縦管には通常“エア抜き”が付いていますが、何らかの原因でうまく空気が抜けなくなった（構造上の問題がある場合も）

前兆としては、排水を流した時に「ゴボゴボ」と音がすることが多いようです。

いずれにしても、管理組合役員に連絡して適切な対応をとることをお勧めします。

◎◎◎ 恒例となったマン管ネット・支援センター・ベルムのパークゴルフ大会 ◎◎◎

6月初・中旬に桔梗高台パークゴルフ場で開催予定です！各マンション管理組合に別途、ご案内いたします。乞うご期待！



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」

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

FAX 0138 - 40 - 3609

マンション相談（無料）

日 時 毎月 第2・4金曜 14:00 ~ 16:00

(4月は27日、5月は11日・25日、6月は8日と22日)

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4月19日・6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。

4月17日、6月19日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期 日 平成19年5月19日(土) 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

- 議 題
- ①平成23年度事業報告・会計収支決算報告
 - ②平成24年度事業計画(案)・会計収支予算(案)
 - ③その他

※ 終了後、役員交流会があります。後日、総会議案とともにご案内いたします。

編集後記

今冬は1日の積雪量が多く各マンションの皆さんは除・排雪に難渋されたことと思います。

今号は3月10日に住宅都市施設公社等と共催したマンション管理基礎セミナーの内容を中心に編集しました。

昨年は「東日本大震災」が発生しましたが、当ネットワークも「災害に強いマンション」をテーマにハード・ソフト両面から対策をたてるためにはどうするかについて各種の事業を進めてきました。平成24年度も、より一層事業の充実をめざしていきたいと思います。

今後ともよろしく願いいたします。

発行人 理事長 渡 部 英 雄 (56 - 3643) 編集担当 阿 部 義 人 (43 - 6178)