

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

“マンション管理基礎セミナー開催！”

去る9月8日、北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施している“マンション管理基礎セミナー”がサン・リフレ函館で開かれました。

今年度は、昨年に続いて「防災関係」のテーマと地区別懇談会で話題となったテーマを取り上げることとしました。

1 講目は函館市都市建設部建築行政課の渡辺主査から、「マンションに係る各種法定点検」と題して①建築基準法に基づく定期報告②自家用電気工作物定期点検（高圧受電関係）③防火対象物定期点検制度（消防関係）④浄化槽関係⑤貯水槽関係一について、それぞれ制度の概要について話されました。

特に平成20年4月から施行となった建築基準法に基づく定期報告制度では、⑦外装タイルの打診⑧エレベータの点検⑨遊戯施設⑩建築設備（換気・排煙設備等）について詳細な説明があり、会場からも「タイルの打診」や「エレベータの点検」について質問が出されていました。



渡辺主査



川嶋理事長

2 講目はマンション支援センターの川嶋理事長から、「大規模修繕等に係る建物診断」と題して①マンションを適正に維持するためのスケジュール②建物調査の実施内容一について支援センターが作成したパンフレットに沿ってスライドを使用して話されました。分譲業者による新築後1年・2年・5年調査や保証期間となる竣工10年までの調査と並行して、基準法による定期報告時の調査が大規模修繕前の予備調査となり、重要なデータとなることなどについて説明されました。

なお、当日使用したパンフレットは支援センターのご厚意で、近くマン管ネット加盟マンションの全戸に配布される予定です。

3 講目は、支援センター加盟の(有)北星防災の本宮氏から「マンションの防災対策（前・後）について」と題し、昨年の東日本大震災時の映像を流した後、①日常おける防災対策（災害前）として備えておいたほうが良い用品や備蓄用品②消火設備等の法定点検③災害時に必要な防災用品や簡易・携帯トイレなどについて説明されました。本宮氏からは、特にサランラップが様々に利用できることや、日頃から「非常持ち出し品」を整理して保管すること、また投げるだけで火が消える「SAT119」の紹介などもありました。また、当日は、行政や企業、団体用のパンフレットも配られ、参加者も興味津々とページを捲っていました。

ネットとしては、今後も災害に強いマンションづくりに向けて様々なテーマ設定をしてみたいと思います。

参加された皆さん、お疲れ様でした。今後ともよろしくお願いたします。



朝市の映像（最前列中央が本宮氏）

今年も連続講座！

“役員・役員予定者向け短期連続講座”の4回目
が始まります。是非、ご参加下さい。

各回の内容の概略です

第1講：マンション管理組合運営のイロハ（10月25日）

- (1) 標準管理規約では…下記の事項について標準管理規約ではどのようになっているか？
 - 管理組合の業務内容、○管理組合の役員、○総会の規定、○総会の会議および議事、
 - 総会の決議事項、○理事会、○理事長の差し止め・排除等の措置、○義務違反者に対する措置
 - 合意管轄裁判所
- (2) 日常運営について
 - 建築年数を経るに従い、マンション自体が老朽化するだけでなく～
居住者の高齢化、生活様式のばらつき、賃貸化率が増える等の問題点も
 - 良好なコミュニティの形成、○総会の開催について、○理事会の開催について
- (3) マンション管理組合の会計～滞納問題や修繕積立金
 - 一般会計と修繕積立金会計は区分経理が基本、通帳と印鑑は別々に保管
 - 修繕積立金は…？、決算書作成は…？
 - 滞納問題は「早期に対応」・「督促等のルールを明確に」が基本

第2講：快適なマンションライフ実現のために～高齢化やトラブルへの対応について（11月8日）

- ◎マンションにおけるトラブル対処法
 - マンションにおける自由と規制、○3大トラブル（ペット、騒音などの迷惑行為、駐車場）
 - 外壁落下、水漏れなどの事故と保険、○管理費滞納
- ◎マンションと高齢化問題 ※講師は室田弁護士が担当します。（内容は予定）

第3講：マンションの維持管理～日常の点検、修繕、大規模工事（11月15日）

- ◎日常の点検や維持管理は主要設備の“探検”から
 - ・電気・給排水・電話等の配線・配管経路を把握しましょう
- ◎分譲時の中・長期の修繕計画を「鵜呑み」にしない。
 - ・早め早めに対応しながら長期修繕計画を立て、資金計画の検証・増額などを検討する。
- ◎大規模修繕工事を実施した「先輩マンション」に実施状況を聴きに行こう！
 - ・建物診断（築後7～8年を目途に）や参考見積を徴取も重要

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

屋上防水等のことなら…

環境型各種防水工法・外壁調査診断改修工事

函館東興株式会社

〒041-0824 函館市西桔梗町862番地 5

TEL(0138) 49-8571(代) FAX(0138) 49-8572

HP/URL <http://hakodatetoko.com/>

外壁補修等のことなら…

・タイル、レンガ、ブロック 工事請負 ・建築資材の販売
・衛生陶器・住宅設備機器の販売及び施工 ・前記に付帯する一切の事業

坂内タイル工業株式会社

外壁リフォームの新工法
NSアート特殊モルタル工法
サイディング壁が一新!

水まわりのリフォーム
システムショップばんない
◆タイルリフォーム◆

DeePlus函館ばんない

◇乾式タイル責任施工店◇

〒040-0064 北海道函館市大手町2番8号

TEL 0138-26-5555(代) FAX 0138-26-5550

www.clever.co.jp/bannaitail/ E-mail:bannaitail@hkg.odn.ne.jp

尖閣・竹島問題の激化が気にかかります。過去の経緯はいろいろありますが、日本にとって、韓国、中国はどこまで行ってもお隣の国です。

先日、この問題に対して朝日新聞に村上春樹さんの寄稿が掲載されました。私の思いを見事に「言葉」にしてくださったようで、胸が熱くなりました。あらためて、村上春樹という作家の筆力に感動！「言葉」の持つ力は大きいです！私の要約では、うまく伝わらないかもしれませんが、私が受け取ったのは、文化を通じて、地道に積み上げてきた関係を決して壊してはいけないこと、対立がエスカレートすることがよい結果を生むことなど絶対にならないこと、相手に石を投げられたと言って、石を投げ返すようなことは絶対にしてはならないこと—というメッセージです。

日本は今、試されているのだと思います。誰に？天にです。

これから人類、地球の進むべき道は、「共存」しかありません。私たちが、この試練を、じっと耐えながら、やり過ごすことができたなら、その時、日本は、「金融資本主義」崩壊後の社会をつくる本当の意味での精神的リーダーとしての役割を担うようになる…そんな確信が、私の中になぜか湧いています。そして、マンションという社会で、新たな「共存」を実現できたなら、それがひな型になって、変革の痛みを最小限にして、新たな社会に移行するための力になるだから、そのためにがんばりなさい…私は、そうも言われていると、これも何か、確信に近く思います。

村上メッセージをマンションに置き換えてみます。

同じマンションに暮らし、隣り合って暮らすようになった「縁」は、どこまでいっても「縁」です。行き違いがあっても、お互いの正しさを主張し合い相手を非難し合うところからは、何も生まれません。コミュニティ活動で積み重ねた「つながり」が、管理組合運営においても、とても重要です。国と国との関係が「政治」だけでは解決できないように。近い関係での対立は、結局、誰かに利用されることにつながり自分たちにとって決してよい結果をもたらしません。国と国との緊張関係や戦争で利益を上げるところがあるように。相手の行動を許せず、「やり返すべき」という主張する人、すぐに反撃しないと気が済まない人は、国と国との関係でも、管理組合内部でも必ずいます。その根底にあるのは、自分が正しくて、相手が間違っているのだからという確信です。これを、読んでくださっている方の中にも、廣田の言うことは納得がいかないと思っていらっしゃる方もいるかもしれません。正しいことを主張して、間違っていることを正して何が悪いと…。

でも、あえて言わせてください。

「対立」からは何も生まれません。絶対的に「正しい」ことなんて、本当はないのかもしれない。

「許す」という行為は、本当に貴いものです。(これは、キリストの心ですよ。)

そんな心を持ったリーダーが管理組合の場で育って、地域に巣立って行ったら…

そんなことを本気で夢見ています(笑)

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

給・排水管設備等のことなら…

空気調和・給排水・衛生・設計施工

昭栄設備工業(株)

〒041-0806 函館市美原 3-38-31

TEL 46-1659

空気調和・冷暖房・給排水・衛生・設計施工

三方設備工業 株式会社

□ 函館市水道局七飯町・
上磯町・大野町指定工事店

☎ (0138) 42-2323

FAXI 45-7329

函館市富岡町2-49-14



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2階
電話 0138-40-3607
FAX 0138-40-3609
携帯 090-3779-8843 (阿部)

□ 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 3F
(10月は26日、11月は9日・12月は14日・28日)

□ マンション管理法律相談（無料）

期日 平成24年12月20日(木)
場所 (財)函館市住宅都市施設公社内
担当 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。
12月18日までに、お電話下さい。携帯 090-3779-8843 (阿部)

□ マンション法務研修会—短期連続講座(第1～3講)

期日 平成24年10月25日、11月8日・15日、いずれも(木) 18:00～20:00
会場 函館市総合福祉センター会議室
テーマ マンション管理組合運営のイロハ他

参加費 500円(軽食を用意します。)

※ 別途案内文書を配布しますので管理組合を通してお申し込み下さい。
(2ページに詳細を記載しています。)

交通アクセス
・十字街電停下車徒歩2分



編集後記

今号は、北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施した“マンション管理基礎セミナー”の様子などを中心に掲載しました。また、3ページにはマンションコミュニティ研究会のメールマガジンから、廣田さんの編集後記を転載させていただきました。

ネットの事業も順調に実施していますが、4回目となる短期講座に1講だけでも結構ですからご参加いただければと思います。また、1月下旬には「新年役員研修・交流会」を予定しております。

今年は残暑が厳しかったものの、秋の訪れも早く寒い冬になりそうです。枯れ葉の飛散等で雨水ドレン周りの清掃が必要な場合があります。一度、屋上の点検などをして冬に備えていただければと思います。

発行人 理事長 渡部 英雄 (56-3643) 編集担当 阿部 義人 (43-6178)