

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

“25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25日に「新年役員研修・交流会」が本町の「ホテル法華クラブ函館」で開かれました。

当日は、各管理組合より25名、来賓・支援センター関係者18名が参加し、交流会前には渡部理事長より「防災とマンション・快適なマンションライフ実現のために」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。当日配布した資料を掲載します。

「防災とマンション・快適なマンションライフ実現のために」（概要）

函館市におけるマンションの歴史の幕開けは、昭和48年に完成しました函館シュロスからで、その後続々とマンションが建設され、現在では分譲・賃貸マンション合わせて約130棟程となっています。

そのうち約100棟が築後20年を経過しております。鉄筋や鉄筋鉄骨構造の建物がある程度建設時に近い姿で存続する年限は、大規模修繕等を実施しても概ね60～70年といわれていますが、残存期間を考えると建物の老朽化、建築後の各種規制見直し等による「既存不適格」の解消など様々な問題をかかえています。

今後解消していかなければならない問題を列挙すれば…

- (1) 購入時30～40歳代だった方も60～70歳代になり高齢化が進んでおり、役員選任のあり方や管理方法の見直し（自主→委託）なども必要。
- (2) 市内のマンションで建て替えを計画しているマンションは一棟もなく、一定期間経過後に解体することになると思われますが、その費用も備蓄が必要です。
- (3) マンションに関する法規制等の改正・見直しによって「既存不適格物件（建物等）」の解消が必要です。（詳細は次ページ）
- (4) 現在法人化されていない各マンションの管理組合は、「見なし法人」であり人格的には個人とほとんど変わりません。法人化することにより、財産取得や所有区分の明確化、銀行融資の法人借入れや災害時補助金、損害保険等の加入・請求の簡素化が図れます。

マン管ネットとしては、これらの問題解決に当たって関係団体と連携を取りながら皆様と一緒に研究・討議を進めてまいります。今後ともよろしく願いいたします。

明けましておめでとうございます。
今年もよろしく願いします。役員一同

「既存不適格」の解消が必要と想定される事項

①建築確認制度関係

過去の大震災発生により、その後建物の強度基準が改正（昭和46・56年、平成12年）されており、この各期改正以前に建設された建物にあっては、耐震強度の診断や補強工事が必要な場合があります。

②消防法関係

連結送水管や油類の貯蔵タンクの耐用年数が設定されたことによる補強・改修工事が必要な場合があります。

③エレベータ等制度関係

国内のエレベータ等による事故対策として、一定基準以上のエレベータの安全強化に係る改修工事が必要となっています。（※改修に当たっては、国の補助制度の適用が受けられるものもあります。補助額は対象工事費の1/3以内、70万円が限度額です。メーカーが対象かどうかや詳細を知っています。）

④その他

浄化設備、給水設備等の基準の見直しもあります。

◎豆知識

赤いシグナルと白いシグナル？

ひび割れから赤茶色い錆汁が出ていたら、中の鉄筋が錆びていることを示します。既に症状が進んでいます。これを放置するとどうなるのか。鉄筋は錆びることで体積が膨らんでいきます。その力は回りのコンクリートを押し出すことになるので、ひび割れは更に大きくなって、より多くの水と空気が供給されていきます。鉄の膨張は加速されて、コンクリートを脱落させることもあります。鉄筋が露出してしまう状況です。

こうなると外科的治療を施します。鉄筋の裏側までコンクリートが影響を受けているところをとってしまっ、鉄筋の錆びも十分に落とします。周辺は完全に酸化しているので、中性化を抑止する材料を塗布しておきます。その上で、鉄筋の防錆を行い、ポリマーセメントモルタルを幾度にも分けて充填していきます。マンションは、現場において一品生産されるものです。設計図書でかぶり厚さが規定されていても、施工の段階で誤差が生じるのも現実です。バルコニーや共用廊下、階段室の天井には元からかぶり厚さが少ない鉄筋が潜んでいることが少なくありません。コンクリートを打つ時に、型枠と鉄筋との間隔を保つスペーサーが外れてしまうことが原因です。

タイル張りのマンションが主流になりましたが、外壁タイル目地から白いものが流れ出した跡があったり結晶となっているものは、エグロレッセンスと呼ばれます。コンクリートまたはタイルの張り付けモルタルの原材料となるセメントに含まれる石灰分が水で溶け出している現象です。バルコニーの軒裏などでは、つららのように成長することもあります。コンクリートの床板を水が通過してまるで鍾乳洞のように結晶化しているのです。水を嫌う鉄筋にとって好まざる状態にあるだけでなく、コンクリートの強度を担っている主成分が溶け出してしまうことは、大きな問題です。エフロレッセンスは水の出口なので、水の入り口を探し出して水の通り道を封鎖します。打ち継ぎ目地や床面などの水の入り口がわかりやすいと対策もしやすいのですが、タイル外壁全体が水の染み込む入り口になるとやっかいです。撥水材やコーティングなど効果の持続性や副作用に課題があるので抜本的な解決に至らないケースもあります。

マンション管理基礎セミナーのご案内

9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。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25年3月9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・NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク
後援：（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・北海道新聞社

内容

- 第1講 「函館市の(新)防災計画について」
講師：函館工業高等専門学校
助教・工学博士 永塚 忠司 氏
- 第2講 「マンションの電子機器等の改修・整備について」
講師：函館マンション支援センター
- 第3講 「マンションのエレベータ改修等補助制度について」
講師：函館マンション支援センター
三菱・日本オーチス各社技術担当スタッフ

◎ “加盟マンション居住者向け

法律相談事業”

お気軽にご利用ください。

- 相談内容：法律相談全般（相続・離婚、不動産・金銭問題等を含む）
- 受付時間：月～金（祝日を除く） 9：00～16：00
- 相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。
 - ②マンション名と相談者名を伝える。
 - ③弁護士と相談日時を打ち合わせる。
 - ④初回の法律相談は無料です（相談時間30分程度）。引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので費用については弁護士にご相談ください。

○顧問弁護士

- ・室田則之弁護士
室田法律事務所（函館市海岸町10-13）
電話：0138-43-4178
- ・和根崎直樹弁護士
和根崎法律事務所（函館市本町3-12カーニブレイス函館6階）
電話：0138-55-6668

※ネットワークに加盟しているマンションにお住まいの方、どなたでも利用できます！

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25年2月21日・4月18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19日・4月16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（無料）

期 日 平成25年3月9日（土） 13:00 ~ 16:00

場 所 サンリフレ函館・会議室

内 容 ・函館市の(新)防災計画について

・マンションの電子機器等の改修・整備について

・マンションのエレベータ改修と補助制度について

(3ページ参照)

ネットワーク総会

期 日 平成25年5月25日（土） 16:00

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・排雪に頭を悩ませていることと思います。

さて、今号は、新年役員研修での理事長の問題提起・基礎セミナーの内容などを中心に掲載しました。

NPO発足から早いもので今年で10年になります。この「だより」も60号を迎えることとなりましたが、次号からは新たなスタイルで提供したいと思います。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)