

“築後20～30年以上経過のマンション —これからが正念場！”

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、マン管ネット関係で27名、来賓・支援センター関係者17名が参加し、交流会前には渡部理事長より「マンションの60年を考えてみて」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。

▽渡部理事長の問題提起（要旨）

新年明けましておめでとうございます。昨年は、市内のマンションの多くが築後20～30年を迎えるため、「マンションの60年を考える」を短期講座のメインテーマとして設定しました。そこで解ってきたことは、殆どのマンションでなかなか考えにくい・想定しづらい課題だと言うことです。コンクリートの寿命とその劣化対策、2回目・3回目の大規模修繕工事をどのように取り組むか、そして平均的なコンクリートの寿命といわれている60年を経過した後の建替え・解体などにも多くの問題が潜んでいます。初めて取り組んだ課題ですが、これからも支援センターの皆さんのご助力をいただきながら取り組んでいきたいと思っております。今年もよろしく願いいたします。

今年度2回目の地区別相談・懇談会を開催

昨年7月開催に続いて今年度2回目の地区別相談・懇談会を2月1日の西部地区を皮切りに6・7日と開きました。テーマを設定せずに各マンションが抱えている問題を出していただき、他のマンションの経験などを聞いたり相談事業で解決した事例などを紹介する場となっています。

今回は、エレベータ改修問題（2ページに記載）や4月からの消費税3%引き上げへの対応、網戸等の扱いを含めた共用部の範囲の問題、管理人の除雪の範囲の問題など多岐にわたって懇談することができました。

参加されたみなさん、ありがとうございました。

明けましておめでとうございます。
今年もよろしく願います。役員一同

◎エレベーターの更新について（参考）

右図（マンション管理センター通信2010, 12月号より）にあるようにFM契約（フルメンテナンス契約…性能を維持するため予防保全を行うことを目的としている。点検・保守費用や不具合時等の対応、経年劣化した電機・機械部品の取替や修理等の工事費用を含む契約）とPOG契約（パーツ・オイル・グリス契約…点検・保守や不具合時等の対応、一般的な消耗品の交換やグリス等潤滑剤の補給等が契約料に含まれるが、経年劣化部品の取替や修理等の修繕工事費用は契約に料金に含まれない。）があります。最近の見積書の提出は次のことが考えられます。

①エレベーターメーカーの部品供給が20～25年で終わるため、リニューアルが求められる状態。上図にあるとおり一般的には法定償却年数の17年を過ぎた時期から物理的劣化や機能低下が起きてきます。また一方では、監視カメラの設置や地震時の対応など社会環境の変化による入居者の要求のへんかもあります。②前項とも関係しますが、エレベーターの安全に係る技術基準等に関して、建築基準法の施行令が改正され平成21年9月28日から施行されました。これに伴い定期検査（法定検査）報告制度の関連規定も改正され、既存のエレベーターについても最新の法令に適合していなければ「既存不適格」の指摘を受けることとなります。（特に耐震対策）

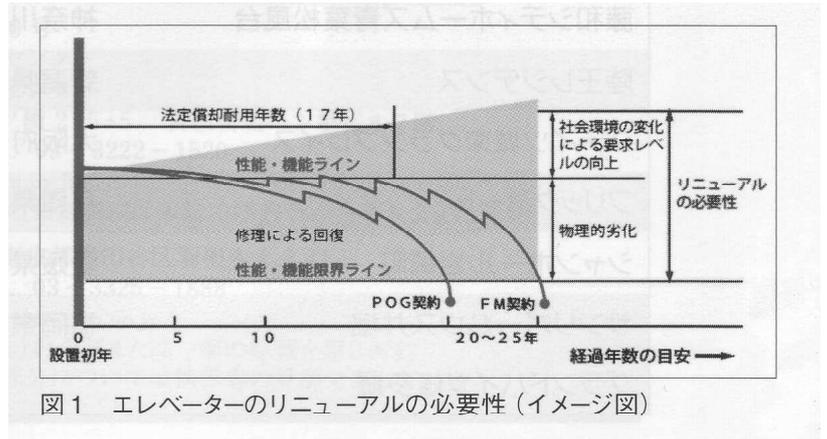


図1 エレベーターのリニューアルの必要性（イメージ図）

マンション管理相談室より

（過日寄せられた相談より）

Q：ベランダでの喫煙について苦情があった。どう対処したら良いか？

A：専用使用部分でもありまた共用部分でもあります。最近の傾向について参考図書の見出し部分を掲載します。次回は関連する名古屋地裁判決についてお知らせいたします。

ホテル族は絶滅危惧種？

関東では主に6月がホテルのシーズンです。

本物のホテルとは無関係ですが、マンションのベランダでたばこを吸うホテル族は絶滅危惧種と呼べるでしょうか。

先日も「ベランダでたばこを吸うことを禁じられませんか？」という相談がありました

副流煙は風の向きによって、上階にも左右の隣戸にも空気中の粉塵濃度を検出するようです。

受動喫煙は社会問題となっている以上、喫煙者の対抗は難しいでしょう。特にマンシのベランダは専用使用権を有するものの「共用部分」であり、ベランダでの禁止行為を細則等で定めることができます。使用細則の制定、変更、廃止は普通決議（2分の1決）で行えるため、ルール化されれば、愛煙家はどこへも行き場がなくなってしまうのです。

換気扇の下でも廃気しきれないたばこの煙がリビングに流れるそうですが、集合住宅という性格のマンションですから、隣戸への配慮は住環境に影響します。（近隣住民同士が加害、被害者という関係にはなりたくありません。）

ホテル族になるよりは他の住戸に迷惑をかけずに専有部分内でたばこを楽しむしかないのではないでしょうか。

（北見ヨシキ著「アラウンドマンションよもやま話」（一社）全国建物診断センター発行より）



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26年3月8日（土） 13時30分～16時15分
場所：サン・リフレ函館 大会議室（函館市大森町2-14）
主催：北海道・函館市・（一財）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：（公財）マンション管理センター・（公財）北海道マンション管理組合連合会
内容：第1講 「コンクリート建築物の寿命について」
講師：建物診断設計事業協同組合
理事長 山口 実 氏
第2講 「管理会社からみたマンション管理組合の運営」
講師：函館マンション支援センター
及明ビル管理(株)・名美興業(株)担当者
第3講 「大規模修繕等の融資制度について」
講師：三菱クレジット(株)
第三事業部長 佐藤 永進 氏
その他：参加を希望される方は、住宅都市施設公社(40-3601)までご連絡ください。

◎ご利用下さい“加盟マンション居住者向け法律相談事業”

- 受付時間：月～金 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相談時間は、30分～60分程度 ⑤初回のみ無料。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。（費用については弁護士にご相談下さい。）
○相談内容：私的な問題（離婚や遺産相続、金銭問題等々）を含む全ての事項
○顧問弁護士
・室田則之弁護士（電話：0138-43-4178） ・和根崎直樹弁護士（電話：0138-55-6668）

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

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(祝日・休日は除く)

場所 (一財)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

●日時 毎週金曜 13:00～15:00(祝日・休日は除く)

場所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

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

□ マンション管理法律相談（無料）

日時 平成26年2月20日・平成26年4月17日(木) 14:00～16:00

場所 (一財)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。

2月18日・4月15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）

日時 平成26年3月8日(土) 13:00～16:00

場所 サン・リフレ函館大会議室

内容 「コンクリート建築物の寿命について」他(3ページに詳細を掲載)

□ ネットワーク総会

期日 平成26年5月24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や地区別相談・懇談会、基礎セミナーの内容などを中心に掲載しました。

昨年考えてきた「マンションの60年を考える」というテーマ、非常に難しい問題を抱えていると痛感しました。そこで、新旧の参考図書を紹介します。

・「マンションの劣化・修繕の知識」印藤文夫著、鹿島出版社、2000年発行

・「マンション100年化計画—価値を守るための18か条」小里洋行著、産学社、2011年発行

前書は、道管連技術顧問の印藤先生がコンクリートの特性や劣化の原因、大規模修繕工事での様々な問題点について長年の経験をもとに解説した古典的？な名書です。後書は、マンションの改修、耐震、診断を手がけてきた「ヤシマ工業(株)」（東京）の社長自らの著書です。

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