

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2014年4月

67

nkannethakodatemankannethakodatemankannetha

セミナーで25年度事業が終了！—ご協力ありがとうございました。

3月8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50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「マンションの耐震化」と題して、北海道住宅局建築指導課の北川伸之主査から、昨年11月25日施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」についてその要点について説明がありました。

①マンションが耐震改修の必要性の認定を受け、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が3/4から1/2に緩和された。②対象は昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンション（旧耐震基準）。特に注意が必要なマンションは一〇コの字型やL字型など（平面や断面形状が不整形）〇ピロティがある（構造上のバランスが不利）〇SRCとRCが混在（構造形式が混在）③耐震診断は、依頼→調査→診断結果の報告→継続使用or要改修となる。④相談する関係団体は、「公益社団法人北海道マンション管理組合連合会」「公益財団法人マンション管理センター」「一般財団法人日本建築防災協会」等です。北海道のお問い合わせ先は住宅局建築指導課(011-231-4111内線29-465)



説明する間口相談員

第2講は、「コンクリート建物の寿命について」題して（公社）北海道マンション管理組合連合会相談員でマンション管理士の間口和博氏から様々な観点からの講演がありました。①コンクリート建物の寿命についての財務省や各国・各団体等の考え方②コンクリートの基本と材料の構成、生い立ち、特性③鉄筋コンクリート構造物の特徴と成立理由④経年劣化と寿命を決める要素、中性化や塩害などの劣化機構⑤劣化外力がコンクリート構造物に及ぼす影響と「ジャンカ」や「コールドジョイント」などの変状⑥函館・道南を中心とする鉄筋コンクリート造の歴史⑦人と建物の健康診断・健康維持一でした。

第3講は、「管理委託について」と題して函館マンション支援センターの阿相忠佑氏（名美興業）・小林眞樹氏（及明ビル管理）から「管理会社はマンション管理のパートナーであることを基本に管理組合の皆さんのお手伝いをさせていただいている。」と基本姿勢が話された。その後、管理費や総会・理事会関係、管理員業務等についても説明がありました。

第4講は、「大規模修繕等に係る融資制度」と題して、三菱電機クレジット(株)の佐藤永進部長から共用部分リフォーム（大規模修繕や給排水管取替工事等各種工事）の上手な融資制度の活用について話されました。今回は盛りだくさんの内容でした。

ネットワーク新年度事業の概要

過日開催した理事会で検討した内容です。
総会に提案する予定です。

1. 研修事業

- ・マンション管理基礎セミナー（9月6日、3月7日、テーマは検討中）
- ・短期講座（10・11月、3～4回、大規模改修を中心に、少しレベルアップした内容で検討）
- ・地区別懇談会（7月、2月各3カ所実施）
- ・女性役員懇談会（8月中・下旬）
- ・新年役員研修交流会（1月下旬）

2. 相談事業

- ・住宅都市施設公社～毎週月・木曜日、13:00～16:00
- ・まちづくりセンター～毎週金曜日、13:00～15:00

3. 法律相談事業

- ・管理相談～偶数月の第3木曜日、14:00～16:00、事前申込み制（2日前まで）
- ・居住者向け個別相談（下記参照）

○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) 電話：55-6668

4. 函館マンション支援センターとの共同事業

- ・基礎セミナー、短期講座で連携
- ・パークゴルフ大会の実施

5. 広報活動

- ・マンションだよりの発行（偶数月初旬）
- ・ホームページのリニューアル



消防用設備施工・保守点検

消火器詰替・廃棄その他防災に関することはお任せ下さい

 有限会社 **北星防災**

担当 本宮

〒041-0807 函館市北美原3丁目1番5号 TEL (0138) 46-8113
FAX (0138) 46-8114

消防設備 設計・施工・保守点検

消火器・避難ハシゴ・避難用救助袋・自動火災報知設備

(株) 椿谷商会

(株)ヤマト消火器 (株)ホーチキ (株)横井製作所 代理店

函館市亀田町5-25

☎(0138) 41-1111(代) FAX 41-0355

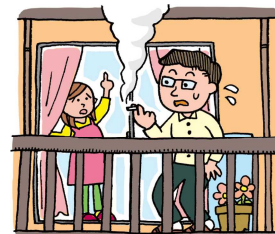
マンション管理相談室より

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？—その2

A：前回お知らせしたとおり関連する名古屋地裁判決について掲載します。

名古屋地裁 ベランダ喫煙に賠償命令

マンションのベランダからの受動喫煙は不法行為であるとして、階下の住民を相手に150万円の損害賠償を求める訴訟を起こしていた件で、名古屋地裁（堀内照美裁判官）は2012年12月13日、階上住民の精神的損害を認めて5万円の支払いを命じました。判決は確定です。



被告側は「マンションの規則でベランダでの喫煙は禁じられていない」などの理由で「違法性は無い」と反論しましたが、裁判所は「他の居住者に著しい不利益を与えながら、防止策をとらないことは不法行為に当たる」と認めました。

階上住民は70代の女性で、2010年5月ころから階下の男性住民（60代）にベランダでの喫煙をやめるよう求めていました。階下住民は階上住民の訴えのみならず、回覧板や掲示板へ管理組合が注意を促しましたが、「ベランダで喫煙を禁じるルールはない」などといって喫煙を続けていたのです。

愛煙家の肩身がいつそう狭くなる判例が出ましたが、問題は喫煙そのものよりもやはりマナーの良しあしについてといえそうです。

階上住民は「再三にわたって喫煙をやめるよう要請をした」としていますが、階下住民はそれには配慮せず喫煙を続けていたということです。管理組合が注意喚起を行っても行動は変わらなかったようで、階下住民の喫煙は結果的に「不法行為」と判断されました。

マンションは共同住宅なのだから、お互いの気遣いが必要です。こうした気遣いができないようであれば、共同住宅に住む資格はないといえるでしょう。

ルールの有無を掲げる前に、まずはマナーや節度を保った生活態度かどうかを気をつけたいと思います。

（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）

◎◎マン管ネット・支援センターのパークゴルフ大会◎◎

昨年7月にネット、10月に支援センターが結成10周年を迎えました。今年の春のパークゴルフ大会は、10周年を記念して6月12日～13日と1泊2日で実施します。概要は・・・

9:30 鹿部パークゴルフ場集合、10:00 競技開始、

15:30 グリーンピア大沼に移動、17:30 表彰式・交流会、（宿泊）、

朝食後解散

○参加費：5,000円（パークのみ参加は2,000円）

パークに参加しない方の参加も可能です。

○詳細は、各マンション管理組合に別途、ご案内いたします。



・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

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 （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 毎週金曜日 13:00 ~ 15:00

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

※事前予約は必要ありませんが、あらかじめ予約する場合は

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

FAX 0138 - 40 - 3609（公社）

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成26年4月17日・6月19日（木） 14:00 ~ 16:00

場 所 （一財）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15日・6月17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26年5月24日（土） 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

議 題 ①平成25年度事業報告・会計収支決算報告

②平成26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

ようやく春めいてまいりました。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

さて、今号は、基礎セミナーの内容や新年度事業の概要などを中心に掲載しました。

理事会で今年度のメインテーマなどを協議しましたが、築後20年~40年を迎えるマンションが多いことから、「大規模修繕工事」を中心に「調査・診断、計画の進め方、修繕積立金の見通しや借り入れ・値上げ、設備関係の通しなど」を基礎セミナーや短期講座のテーマに設定していきたいと思っております。総会や前期のブロック別懇談会などでご意見をお寄せ下さい。なお、3月の基礎セミナーでご要望のありました三菱クレジット・佐藤さんの当日のレジュメが事務局に届きました。事務局にご連絡いただければ送付いたします。

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