

# 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

2013年6月

68

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## 大規模修繕工事の取り組み支援を重点に！

～～ 総会を終わって ～～

5月24日午後4時よりホテル函館法華クラブで、今年度の定期総会が開催されました。加盟49管理組合・3個人会員中43名（出席10、委任状・議案評決33）が出席し、議長に金澤副理事長を選出して議事が進められました。

冒頭、渡部理事長から「昨年度取り組んだブロック別懇談会、女性役員・居住者懇談会（女性の集い）についても各管理組合が抱えている様々な課題が出されて、ネットの今後の運営に生かしていきたい。今年度は、築後20年を経過するマンションが多数あることからハード面の維持管理や大規模修繕等に対して、支援センターとも連携して様々な支援を実施したい。」と挨拶がありました。

事業報告・決算報告は阿部副理事長（事務局長）・監査報告は奥野監事が行い、質疑応答もなく満場一致で承認されました。また、事業計画・予算も阿部副理事長から提案し質疑応答もなく満場一致で承認されました。（事業計画・予算の概要については、次頁に記載）なお、今年度は役員改選はありませんでした。

その後、「マンション支援センター」の総会で中断した後、会員の皆さんとともに恒例（？）の懇親会に移り、日常のマンション管理に伴う悩みなど語り合いながら、和気藹々のうちに無事終了しました。

参加された皆さん、お疲れ様でした。

### 函館マンション支援センターの総会も開催 —新規加入2社・規約を整備

当ネットワークと連携しながら事業を進めている「函館マンション支援センター」も総会を開催し、今年度の事業計画や（新）規約を確認しました。退会が3社あった中で、2社が新たに加入するとともに、新たに設けられた賛助会員に2社が加入するなど、結成して10年を経て新たなスタートをきったといえます。また、懇親会の席上、川嶋理事長から「若手を育成して改修のお手伝いを充実させたい。」と発言があり、部会等の設置検討や事業主体としての支援センターの育成など、今後の課題として理事会・企画委員会で検討していくことも確認されました。

懇親会では新規加入の「三菱電機クレジット(株)」「日本ハウズィング(株)」の2社も含めた参加企業の紹介もありました。加入社の一覧は、3ページに掲載しました。

# ネットワーク新年度事業と予算の概要

※総会で確認された内容です。具体的な実施計画は理事会で協議します。

## ◎ 事業

### 1. 研修事業

- ・マンション管理基礎セミナー（9月7日、3月7日、テーマは検討中）
- ・短期講座（10・11月、3～4回、建物設備等の維持管理中心に、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
- ・入居者個別相談～昨年同様の内容で実施

### 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（春は6月12日、鹿部で実施後グリーンピア大沼で一泊

…案内済み)

### 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

## ◎ 予算(単位円)

### 1. 収入

- ・会費 945,300 ・事業収入 300,000 ・寄付金 301,000 ・受取利息 300
- ・前期繰越収支差額 2,281,368 計 3,827,968

### 2. 支出

- ・事業費 1,520,000 ・管理費 750,000 ・法務対策費 1,550,000
- ・予備費 7,968 計 3,827,968



日時:6月21日(土)・22日(日)

AM10:00～PM4:00

場所:はこだてグリーンプラザ

「ステージイベント」「講習会・体験・展示エリア」それぞれが盛り沢山!

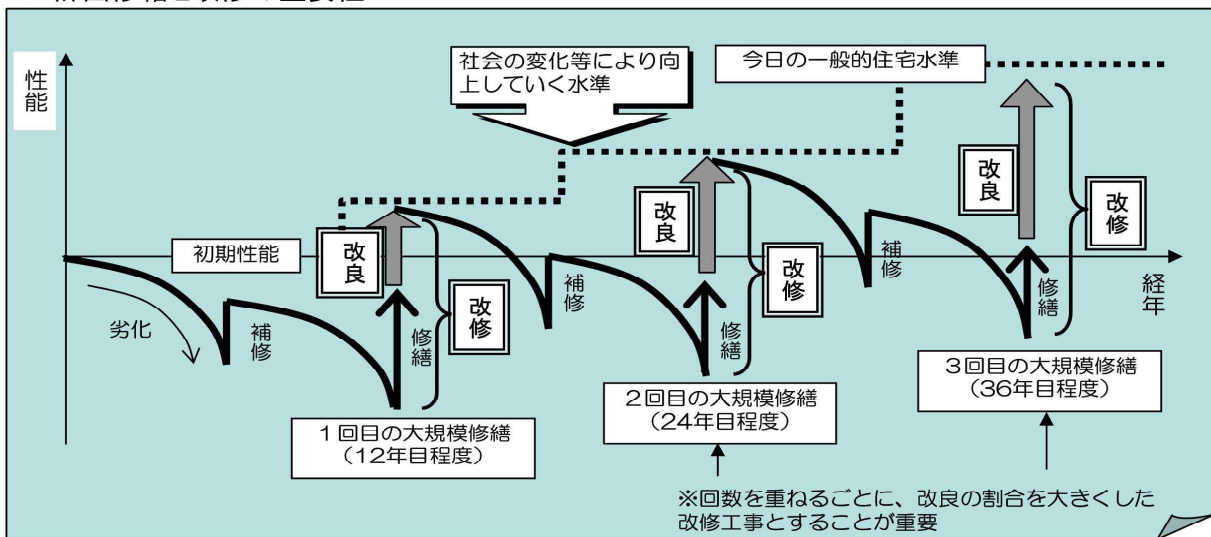
◎シャトルバスの運行はありませんので、公共交通機関、有料駐車場をご利用下さい。

## 市内のマンション～築後20年以上が約90%!

今年の活動の重点を「大規模修繕工事の支援」としましたが、市内のマンション竣工後の経過年数（築後）を調査したところ、約90%が20年以上となっています。すでに1・2回目の工事を終えたところもありますが、潜在的な需要は増すばかりと思います。国土交通省のガイドラインでは下記のようになります。

築後年数	函館市内マンション	ネット加盟マンション
40年以上	3棟	2棟
30年以上～40年未満	9棟	4棟
20年以上～30年未満	92棟	41棟
10年以上～20年未満	8棟	0棟
10年未満	11棟	2棟

### ■計画修繕と改修の重要性



基本となるのは「長期修繕計画」です。分譲時から計画を策定し、それに基づいた修繕積立金の積み立てを行うものですが、築後8～10年でコンクリートが安定した時点で建物診断を実施し、長期修繕計画を見直すことも重要です。また、その計画に基づいて工事を実施する場合、積立金の過不足の見通し、不足する場合の積立金の引き上げや借入など収支見通しを立てることも必要となります。また、修繕計画に「性能向上のための工事項目」を追加したり「専有部分に関わる工事」を追加するなど、様々な取り組みが考えられます。

- 修繕・・・部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為
- 改良・・・建物各部の性能・機能のグレードアップ（マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなど）
- 改修・・・修繕及び改良（グレードアップ）により、建築物の性能を改善する変更工事

今後、何回かに分けて主要な問題を掲載してまいります。

## ∞∞∞ 支援センター加盟社です ∞∞∞

会員			賛助会員
(株)前田設計	三菱電機ビルテクノサービス(株)	海渡産業株	(有)五十嵐工業所 (株)鈴木塗装
(有)川嶋建築総合研究所	(株)日立ビルシステム新札幌営業所	北興通信(株)	
及明ビル管理(株)	日本オーチスエレベータ(株)	高瀬環境緑化(株)	
名美興業(株)	東興アイテック	(株)エスティ	
共立管財(株)	坂内タイル工業(株)	三菱電機クレジット(株)	
(株)樺谷商会	三方設備工業(株)	日本ハウズイング(株)	
(有)北星防災	昭栄設備工業(株)		

## 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

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

FAX 0138 - 40 - 3609

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

### □ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成26年6月19日・8月21日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

相談担当 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。

6月17日・8月19日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ 地区別懇談・相談会

北 東 部 日 時 平成26年7月17日(木) 19時

場 所 珈琲専科 巴山

東 部 日 時 平成26年7月18日(金) 19時

場 所 ティールームきくち

西 部 日 時 平成26年7月19日(土) 13時30分

場 所 サン・リフレ函館

※別途各管理組合あてにご案内いたします

### 編 集 後 記

今号は、総会の様子・今年度事業や予算の概要、今年度の重点課題としている大規模修繕工事の支援にかかわって、工事の必要性や基本的な考え方等について国土交通省のガイドラインから抜粋しました。

ところで、東京を中心に高層・タワー型のマンション・複合ビルが建設されていますが、函館市内でも間もなく3棟・253戸が完成します。過日、チラシを見ながら修繕積立金を計算してみました。月額は65円/m<sup>2</sup>、一括納入の修繕積立基金は3,903円/m<sup>2</sup>(=約60ヶ月分に相当)となり、5年間は月額130円/m<sup>2</sup>となります。理想的な修繕積立金は月額200円/m<sup>2</sup>ともいわれてきている昨今、はたして、分譲時の長期修繕計画ではどのような試算となっているのか興味深いところです。

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