

# 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

2015年2月

71

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## “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24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16名、来賓・支援センター関係者23名が参加し交流会前には昨年4月にまとめられた「平成25年度マンション総合調査結果報告書」の「I. 平成25年度総合調査からみたマンションの居住と管理現状」が配布されました。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。

#### ▽報告書から～～

- ・世帯主の年齢—平成11年度から25年度の変化をみると、60歳代、70歳代以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。
- ・賃貸戸数割合—平成20年度と25年度を比較すると、賃貸戸数割合0～20%のマンションの割合が増加している。
- ・空室戸数—平成20年度と25年度を比較すると、空室がないマンションの割合が増加している。
- ・永住意識—昭和55年度から平成25年度の変化をみると、マンション居住者の永住意識は高まる傾向にあり、今回調査では52.4%の区分所有者が、現在居住しているマンションを“終の棲家”として考えている。
- ・修繕積立金の額—月/戸当たりの額は増加傾向。平均10,783円・駐車場使用料等からの充当額を含めると10,780円となっている。また、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて額を算出している割合は平成20年度の36.6%から46.0%に増加している。
- ・専門家の活用状況—専門家を活用しているマンションは48.6%であり、建築士が24.4%、弁護士が18.7%、マンション管理士が16.4%となっている。
- ・トラブルの発生状況—特にトラブルがないマンションは26.9%と平成20年度調査より増加しているものの、65.6%のマンションが何らかのトラブルを抱えている。トラブルの内容では、違法駐車・駐輪が40.1%、生活音が34.3%、ペット飼育が22.7%となっている。

(マンション管理基礎セミナーでは北海道内の状況なども取り上げます。)

## 2. 修繕積立金と借入れ

- ・分譲時の修繕積立金と長期計画は見直しが必要。建物診断（築後7～8年後が目途）後に長期計画を策定し修繕積立金の見直しを立てる。
- ・不足額をどうするか→積立金の引き上げ、日本住宅金融支援機構の融資、三菱電機クレジット(株)の融資、民間金融機関の融資～それぞれの場合のシミュレーション

◎第2講は11月27日に「大規模修繕を考える」と題して函館マンション支援センターの川嶋理事長からお話をいただきました。

### 1. 耐震スリットのタイル改修（右図参照）

スリット部分に浮きが出る→水が入り劣化の原因となるため、いくつかの方法でクラックの再発防止策を講じる必要。

### 2. バルコニー手摺りの改修

躯体に埋め込んである柱部分が錆びて劣化し、コンクリートのひび割れ等が発生するため、改修が必要。

### 3. 防水の劣化状況

10年程度経過すると①防水立ち上がり部の膨れ②平面部の膨れ③雨水ドレン回りの劣化が生じ張替等の工事が必要

◎第3講は12月11日に「エレベータ改修について」マンション支援センター・三菱ビルテクノサービス函館営業所の後藤所長からお話をいただきました。内容は…

①リニューアルの必要性、②リニューアルのタイミング、③改修方法です。

エレベーターの更新については、下図にあるように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。

最近各マンションに提出される見積書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ている状態。下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）

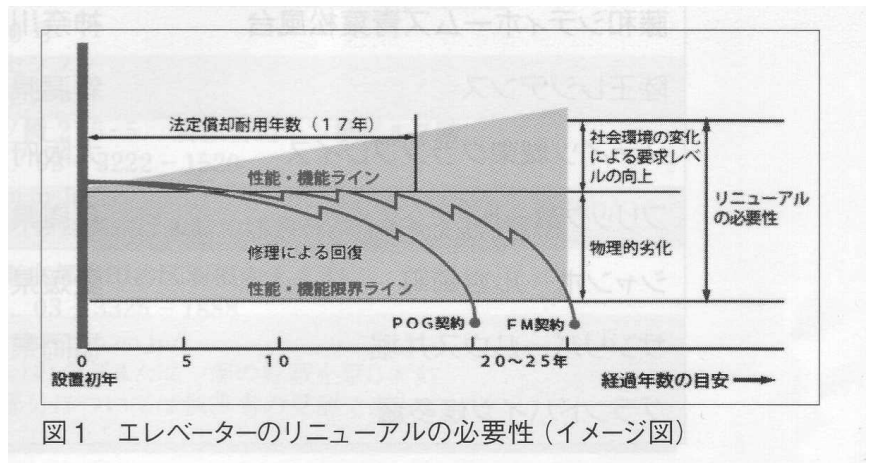
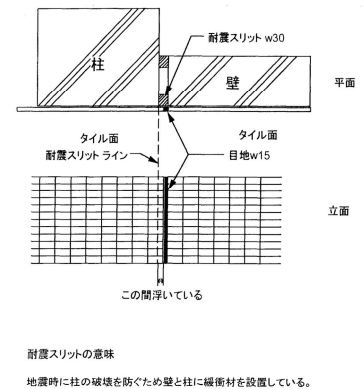


図1 エレベーターのリニューアルの必要性（イメージ図）

## 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27年3月7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 「『マンション総合調査』に基づく最近のマンション状況について」

講師：（公社）北海道マンション管理組合連合会

相談員・マンション管理士 馬場将史氏

第2講 「壁体クラック・目地等の補修について」

講師：函館マンション支援センター

第3講 「排水設備の劣化点検と改修工事について」

講師：函館マンション支援センター

第4講 「管理費の債務代行業務について」

講師：函館マンション支援センター

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。

## マンション管理相談室より

（過日寄せられた相談より）

Q：生活騒音（水洗トイレのタンク容量変更に伴う流水音、床をフローリング化したことによる床音、信仰による各種の音、ピアノやステレオ等による音楽騒音等）で苦情が寄せられているが、どう対処したら良いか？

A：専有部からの生活騒音は、違法駐車・駐輪、ペット問題とともに居住者間のトラブルの代表的なものです。法的には「騒音規制法」がありますが、工場事業場騒音・建設作業騒音・自動車騒音・深夜営業騒音・拡声器騒音の5種類について規制しています。マンションの生活騒音については法的な規制の対象になっていません。

この種のトラブルは、当事者間での話し合いが原則ですが、管理組合が仲介しなければ話し合いのテーブルにつくこともできない場合が多いのも事実です。そこで、まずは騒音がどの程度か騒音測定器等で計数的に把握することが必要です。（測定器は函館市環境部公害対策課で借りることができる。）

その上で、数値が下回っていても「受忍の限度を超えているかどうか」等難しい問題もあります。管理組合を仲立ちにして居住者間で友好的に話し合いがもたれていくことが重要と思います。

## 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27年4月16日・平成27年6月18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。

4月14日・6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）

日 時 平成27年3月7日(土) 13:00 ~ 16:00

場 所 サン・リフレ函館大会議室

内 容 他 (3ページに詳細を掲載)

### □ ネットワーク総会

期 日 平成27年5月23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、新年役員研修で研修テーマとした「平成25年度マンション総合調査報告書」から今後のマンションライフを考えるに当たって参考となる部分を抜粋いたしました。

今年は大規模修繕を中心としたテーマで様々な課題を取り上げてきました。そこで、マンション各部の劣化等がどのように現れてくるかを写真をメインで紹介した図書を紹介します。

・「マンションの不具合・劣化総覧」大場喜和監修、日経BP社、2012年発行

また、東京など大都市で業者中心に進められている大規模修繕工事を批判した図書も紹介します。

・「まちがいだらけの大規模修繕」伊藤洋之輔著、ダイヤモンド社、2010年発行

いずれもネットワーク事務局にありますので、ご希望の方には貸出いたします。ご連絡下さい。

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