

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

2016年2月

77

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

“マンションの二つの老いを考えよう！”

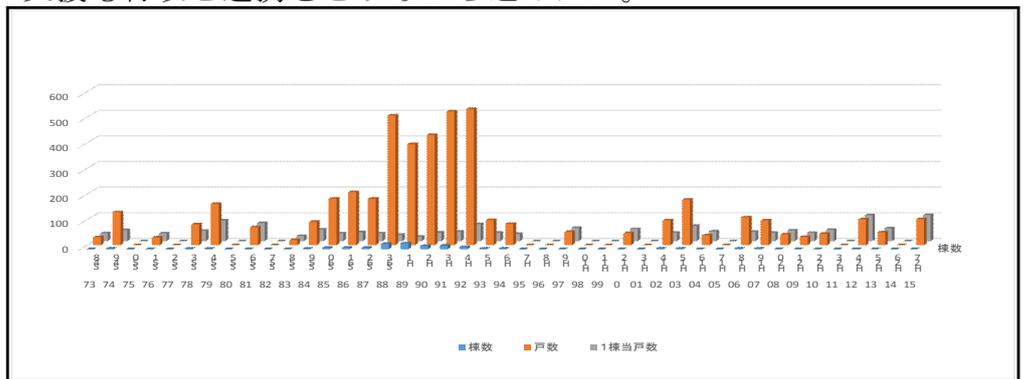
新年役員研修・交流会を開きました

新しい年を迎えた最初の事業として1月30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24名、支援センター関係者16名が参加し、研修会では阿部理事長より「函館市内マンションの建設状況」が資料として配られ、3点の問題提起がされました。（詳細は後記）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”や支援センター参加者の紹介を行うなど、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。

▽阿部理事長の問題提起から～～

- ・函館市内のマンション建設は昭和59～平成6年がピークであり、“バブル景気”（日本では昭和61年12月から平成3年2月までをいう）とほぼ重なっている。竣工後の年数は20～32年が経過しているマンションが多く、建物の老い・入居者の老いという二つ老いを抱えている。今年度はこのテーマで様々な事業を行ってきたが、次年度も取り組んで行きたい。
- ・今年は約10棟ある「旧耐震基準」のマンションや10年近く理事長不在のマンション等、個別のマンションへの支援も行政と連携をとりながら進めたい。

・年明け早々「2020年マンション大崩壊」（牧野知宏著，文春新書，2015.8月刊）を読んだ感想を―首都圏のタワーマンション（建築基準法で構造上別規定がある60㎡以上（おおよそ17階以上）の高層建築物＝超高層建築物→タワーマンションのようだが）の現状や購入層、今後の惹起される問題等は、地方都市とは一見無関係のように思われるが、一方で「空室が多いマンション」「老朽化に伴うスラム化の恐怖」「建て替え論議が進まない現状」など、地方以上に深刻な問題となっている。また、高階層の資産評価額を増額する議論や相続税減税策としてタワーマンションを購入する投資動向なども紹介されており、今後のマンション問題を考える上で多くの示唆を受けた。



今年も様々な課題を皆さんと一緒に考えていきたい。

短期連続講座より

◎第2講は11月19日に「マンション二つの老いを考える—入居者へのサポートと地域包括支援センター・関係行政機関との連携」と題して高齢者あんしん相談窓口・函館市地域包括支援センター厚生院の佐々木康寛係長(社会福祉士)からお話をいただきました。

1. 高齢者のいる世帯数の増加と高齢単身世帯数の増加, 認知症高齢者の増加と推計

2. 異変への気づき, 早期発見と支援

3. 高齢者あんしん相談窓口の利用, 安心ボトル・緊急通報システム・介護保険サービス等の利用

4. 安否確認のための入室判断の基準, 緊急連絡先等の整備

—
等について具体的な事例を交えて講演していただきました。今後, 更に実践的な事例等について学んでいきたいと思えます。

◎第3講は11月27日に「マンション二つの老いを考える—給水設備の更新について」と題して, チェックポイントマニュアルを参考に参加者みんなで考えました。

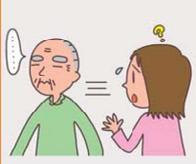
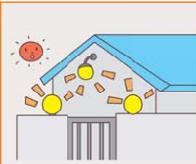
当日使用したマニュアルは, 一般社団法人マンション計画修繕施工協会が平成22年10月に発行した「マンション設備改修工事チェックポイントマニュアル」です。(インターネットでダウンロード可能。)

1. 「マニュアル」全体は①着工前準備・共通仮設②吸水・給湯設備改修工事③排水設備改修工事④給排水管更生工事⑤電気設備改修工事⑥消火・防災設備改修工事⑦排気設備改修工事—の構成になっています。(約100ページ超)

2. 当日はこのうち築後20年程度のマンションが比較的多く実施している「給水・給湯設備改修工事」の部分の一部抜粋した資料をもとに①共用部分と専有部分の考え方②給水方式③給水管の変遷④給湯配管の変遷⑤設備の不具合と更新工事—等について基礎的な部分から学びました。すでに実施したマンションの参加者も多く, それぞれの経験なども交換しました。

今後も参加者のニーズに沿って様々な設備についてテーマ設定してまいります。

異変への気づきのポイント例

	□顔色が悪く、具合が悪そうに見える、急に痩せてきたような気がする。		□町内会、サロン、サークルといった地域の集まりや行事にいつも参加しているのに、急に来なくなった。
	□今まで挨拶していたのにしなくなった。		□家に閉じこもって、ほとんど外に出てこない。
	□話がかみあわなくなった、同じ話を何回もするようになった。		□長い間、顔を見掛けない。
	□暴言を吐くなど、性格が変わった。		□昼間でも電気がついたらままだまっている。
	□何日も同じ洗濯物が干したままになっている。		□お店などで、勘定ができない、同じものを大量に購入している。
	□郵便受けに新聞や郵便物がたまっている。		□身体(顔や手足など)にあざがある、あざがあるが話しながらない。

マンション管理講座（旧基礎セミナー） のご案内

9月と3月の年2回、定例となりました「マンション管理講座（旧基礎セミナー）」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28年3月5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・（公財）北海道マンション管理組合連合会・NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク
- 内容：第1講 「マンションの法律問題について」
講師：NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク
顧問弁護士 室田 則之氏
- 第2講 「太陽光発電設備の導入に関して一消費電力の自給自足を目指して」
講師：函館マンション支援センター
三菱電機クレジット(株) 営業部長 佐藤 永進氏
- 第3講 「給排水設備の劣化診断について」
講師：函館マンション支援センター
札幌施設管理(株) 営業部 市橋 宏昭氏
- 第4講 「外壁改修の新たな動向について」
講師：函館マンション支援センター
東興アイテック(株) 代表取締役社長 朝倉 友和氏
- 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。

マンション管理相談室より

（過日寄せられた相談より）

Q：4月から「電力の自由化」が始まりますが、マンションでは可能なのでしょうか？また、切り替えの方法や料金などはどうなるのでしょうか？

A：1月から予約が始まっていますが、当初想定されていた状況から大きく代わっています。一般的に、マンションでは「高圧受電設備」（マンションの敷地内にあるのが一般的）があるのでダメだとされていましたが、函館エリアでは北ガスとHTBエネルギーが利用可能のようです。個別の契約内容や使用状況によって割引率は違うようですが、各戸で申し込むことができます。また、携帯会社などもセットで割引するサービスもあるようです。北電も自由化に対応して新たな料金制度を検討している模様です。管理組合で一括受電・料金徴収している場合は、各事業者との相談が必要です。

（1月末現在の情報です。）

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 火・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28年4月21日・6月16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19日・6月14日まで に、お電話下さい。携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ マンション管理講座（旧基礎セミナー）（無料）

日時 平成28年3月5日(土) 13:30 ~ 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28年5月29日(日) 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、新年役員研修交流会での阿部理事長の問題提起、昨年の短期講座の2・3講目の概要についてお知らせしました。

今年は「マンションの二つの老い」をテーマに様々な課題を取り上げてきました。そこで、冒頭でも紹介した図書や管理組合役員向けの図書を紹介します。

・「2020年マンション大崩壊」牧野知宏著、文藝春秋社、2015年8月20日発行

・「運営からトラブル解決まで マンション管理組合お役立ちハンドブック」川上湛永著、実業之日本社、2015年3月15日発行※川上氏はNPO法人全国マンション管理組合連合会(全管連)の事務局長です。

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 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 濱谷内 征勝 (57-3630)