

函館 マンション だより

発行 函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

おめでとう

「函館マンション管理組合ネットワーク」の誕生

函館には、110 棟を超えるマンションがあり、そこには 1 万人を超える人々が居住していると推測されています。近年、マンションの歴史が浅いために生活ルールが十分確立されていないことや、多様な価値観を持っている人々が住んでいるため合意形成が難しいことなどから、いろいろなトラブルが発生する事例がありました。

国においても各種法整備が進められてきましたし、私達が 3 月まで所属していた「北海道マンション管理組合連合会」でも何がしかの貢献をしていました。しかし、道管連は札幌中心の考え方が強く、函館の問題は、函館支部で解決するという考えが進められて来たのが実情です。

何とか函館で、地域の実情に沿ったマンションのネットワークは出来ないものかと模索し、この一年以上、生みの苦しみを味わって誕生したのが「函館マンション管理組合ネットワーク」です。新しい函館のマンション管理ネットワークが誕生しました。

設立準備委員として関わってくれた方々は、主として次の方々です。

阿部 義人	シャルム富岡管理組合理事長 (副支部長)
石井 精一	アートビュー元町管理組合理事長 (支部長)
石間 栄勝	シャトーム万代管理組合理事長 (監事)
甚野 貞郎	シャトーム大森管理組合理事長 (事務局長)
山田 富雄	シャトーム大川町管理組合理事長 (監事)
渡部 英雄	シャルム深堀管理組合理事長 (副支部長)



五十音順 ()内は 3 月までの役職

他に、弁護士、一級建築士、委託会社、エレベーター等設備関係、協同組合代表者など 10 余名の方々が参画しています。

また、組織を確かなものにし、公的にも活動をしやすくするため、現在、NPO 法人を申請しているところです。NPO とは、Non Profit Organization の略で特定非営利法人と訳されています。わが国にある各県・地区のマンション管理組合連合会あるいはネットワークの組織は、NPO 法人あるいは申請中のものが増えています。

函館においてもスタート時点から NPO 法人として活動するよう人的にも会計面からも準備を進めてまいりました。

NPO 法人としてどんな事業が考えられているのか。先ず定款の中の「目的」をご紹介しますと、

第3条 この法人は、道南地域のマンション管理運営に携わる者をはじめとする住民に対して、適正かつ合理的な管理運営のための指導・支援、相談及び情報の提供等に関する事業を行い、建物の適切な修繕・保全に努めるとともに、都市のスラム化の防止を図ることにより、まちづくりを推進し、もって市民生活の向上に寄与することを目的とする。

となっており、文章だけではなかなか難しく、一読して理解するのは大変です。では、具体的な今年度の事業計画と収支予算書を見てみましょう。

平成 15 年度事業計画



マンション管理セミナー

3月・8月 年2回開催いたします

北海道、函館市、(財)函館市住宅都市施設公社と共催

マンション管理相談

毎週月・木曜日 午後1時～5時

(財)函館市住宅都市施設公社「マンション管理相談」

TEL 40-3607 FAX 40-3609

平常相談 随時 函館市青柳町8-8 石井 理事長 宅

TEL 26-6569 FAX 26-6569

法律相談 (無料)

偶数月 第3木曜日 午後2時～4時

顧問弁護士 室田 則之 氏 (室田法律事務所)

(財)函館市住宅都市施設公社「マンション管理相談」

法務研修会

奇数月 第3木曜日 午後6時～8時30分

顧問弁護士 室田 則之 氏 (室田法律事務所)

顧問弁護士 和根崎 直樹 氏 (米塚法律事務所)

技術顧問 一級建築士 前田 啓 氏 (前田設計)

技術顧問 一級建築士 川島 紀夫 氏 (川島総合建築研究所)

「函館マンションだより」の発行

年6回 偶数月に発行 マンションに関わる情報や
マメ知識 全組合員及び希望管理組合へ配布・送付

その他の事業

建物改修現場見学会 本年度改修計画をもつ管理組合
の理解をいただき開催予定

その他の事業は関係機関、他団体と連携・協議して進めます。

平成 15 年度会計収支予算書

収 入	会費収入	850,000	20,000×35=700,000
			15,000×10=150,000
	事業収入	300,000	相談事業交付金 (住宅都市施設公社より)
	寄付収入	300,000	

計 1,450,000

支 出	相談業務	360,000	週 2 回 (月・木) 住宅都市施設公社
	資料整備	30,000	情報交換会、経験交流会 (年 1 回)
	研 修 会	360,000	マンション管理セミナー (年 2 回)
			法務研修会 (年 6 回)
	会報発行	120,000	函館マンションだよりの発行 (年 6 回)
	その他事業	50,000	建物改修見学会 (年 2 回)、他
	運 営 費	440,000	連絡通信、印刷費、コピー代、他
			事務局運営に関わる経費
	予 備 費	90,000	

計 1,450,000

各マンション管理組合の会費負担は (年間)

20 戸以下 15,000

21 戸～50 戸 20,000

50 戸を超える管理組合 $20,000 + 50 \text{ 戸を超える戸数} \times 100$

また、(財)マンション管理センターと連携、中央の最新情報、「マンション管理センター通信」の入手等 +5,000 が加わりますが、月刊誌の代金を含めても道管連時代より負担は増えません。



マンション管理の悩み相談

Q 新任理事長が心がけなければならないことは? そのポイントを教えてください。

- **理事会は毎月 1 回開くことが基本** 1 年間に何回開くか、ということは恐らく管理規約では決めていないでしょう。だから問題があったときだけ開けばよい、と言う考えは解決が手遅れになる場合があります。理事会のメンバーのコミュニケーションを図る上からも課題解決を遅らせないためにも月 1 回は開催しましょう。
- **開催の仕方を定例化する** 簡単に言えば「第何〇曜日の〇時から、どこで」ということを決めてしまえば一番よいということです。しかし理事の仕事や家庭の事情等もあり一概にこれがベストとは考えません。ついでに言えば、1 回あたりの会議の時間は 2 時間程度が限度でしょう。あなたの管理組合では、理事会の日取りを誰が決めていますか。
- **仕事の分担と議事の進め方を決める** 当然ですが、管理組合の仕事は理事長だけあるいは一部の人が負うものではありません。管理組合役員の仕事を列挙し、本人の特性や余裕の時間も勘案して振り分けるのは理事長の手腕に負うところ大です。議事の進め方についても、報告事項、提案事項に分け、誰が担当するか、前もって段取りをしておきましょう。

- **決まったことを記録することが大事** 理事会は何かを話し合っで決めるための集まりです。言いかえれば、一つの議題に対してどう検討し、どういう結論を出したかという事です。これらのことを記録しておくことが必要です。普通「書記」と呼ばれる係を置くとよいと思いますが、誰にそれをやってもらうか、最初に決めておかなければなりません。
- **理事会の検討内容を広報で知らせる** 理事会で決まったことは、一般の組合員や居住者に知らせることが必要です。これは、広報担当者の仕事です。理事会の話し合いは差し支えない範囲内で全体に知らせることが、一般組合員の理解を得る上で大切なことと考えます。毎月、広報を発行できない体制であれば、理事会議事録のコピーを拡大して掲示するだけでも良いでしょう。

誰でも参加できる研修会、相談会のご案内

マンション法律相談 (無料)

- 日時 平成 15 年 4 月 17 日(木) 午後 2 時～4 時
- 場所 (財)函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談室」
- 相談 顧問弁護士 室田 則之 氏 (室田法律事務所)
- 相談料 無 料
- 申込み 事前に電話でご連絡下さい

TEL 40-3607 「マンション管理相談」まで

法務研修会

- 日時 平成 15 年 5 月 15 日(木) 午後 6 時～8 時
- 場所 函館市総合福祉センター 3F 会議室
- テーマ 改正区分所有法の学習、他
- 講師 顧問弁護士 室田 則之 氏 (室田法律事務所)
顧問弁護士 和根崎 直樹 氏 (米塚法律事務所)



大規模改修工事を計画されているマンションの皆さん

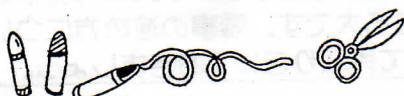
昨年、改修工事を実施し、函館支部で工事現場の見学会を開催させていただいたのは、下記の4管理組合です。それぞれ基本に則りながら特徴ある改修が終了しております。そのノウハウは、これから改修工事に取り組むマンションにとって参考になる点が多々あると思います。計画を作成するに当たってご活用下さい。

シャルム富岡

アートビュー元町

シャトーム大川町

シャトーム第2海岸



函館マンション管理組合ネットワーク
発行人 石井 精一 (26-6569)
編集責任者 山田 富雄 (41-8051)