HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

平成15年6月　　　　　　　　　　　　　　　　　　NO, 2

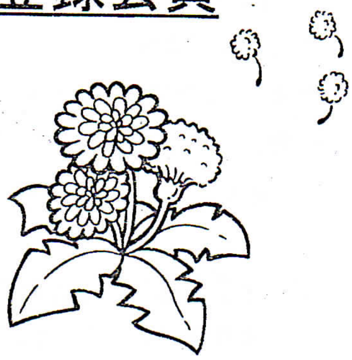
函　館　マンション　だより

発　行　函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

函館マンション管理組合ネットワーク登録会員

本年 4 月立ち上げました「函館マンション管理組合ネットワーク」に 5 月末現在次の 42 管理組合が登録を完了しました。私達は、各管理組合連携しあって、快適なマンション生活を送れるよう様々な問題について学習し、行動し合う団体になりましょう。



加盟の管理組合をご紹介します。(順不同、マンション名のみ)

朝日プラザ若松広路	タック五稜郭
ロジェ湯川 Ⅱ	ロジェ恵比寿
ロイヤルシャトー湯川	ロジェ港町
あけぼのマンション	朝日プラザ函館公園
アゼリアマンション	アートビュー大三坂
大沼レイクハウス	コーポ東商
サンヴェール千歳住宅	シャトーム大川町
シャトーム大森	シャトーム第 2 海岸町
シャトーム千代台公園	シャトーム万代町
シャトーム吉川町	シャトーム若松町
シャルム富岡	シャルム深堀
タック 92	第一キリンズ
第三キリンズ	豊川ビル住宅
パイオニア富岡住宅	パイオニア富岡Ⅱ住宅
パイオニア美原	パシフィック大三坂弐番館
パシフィック西湯川	ビオス函館元町
ヴィルヌーブ五稜郭	フラリッシュ・イン大手
プレステージ函館元町	プロシード五稜郭
メルシャンハイム	ライオンズマンション深堀町
ライオンズマンション的場町	ロジェ湯川
アートビュー元町住宅	パートナー宮前

また、「函館マンション管理支援センター」についても、関連の各専門業者にお願いしたところ、現在までに 20 社の加入があり、今後、加入予定の企業も見受けられますので、次号では会員、役員名簿を揃えてお知らせできることと思います。

さらに「マン管ネットワーク」では、マンション管理の月刊総合情報誌として「マンション管理センター通信」を、各管理組合に配本しています。中央の情報がリアルタイムで配信されており、管理組合理事会などですぐに役立つ学習資料が満載です。

例えば、5月号の目次を開いてみると、[特集　新しい標準管理委託契約書]、[マンション管理基礎講座 － 総会を活性化させるために]、[文書から見た修繕工事 － 工事関係書類の読み方]などが目に入ります。管理組合役員やこれからマンション管理について勉強したいという組合員の方にとって、格好のテキストになります。年間購読料5，000円で個人会員も受けつけています。興味のある方は一度手にとってご覧下さい。(お住まいのマンション管理組合理事長にお問い合わせ下さい)

区分所有法の改正について

5月15日開催の「法務研修会」では、顧問弁護士の　室田、和根崎　両先生を講師に、改正区分所有法について学習しました。この法律が制定されたのは1962年のことで、その後1982年に大改正がされました。その後マンションは益々増加し、現在は約400万戸(居住者1，000万人)に達しています。今回、建物の建替えの実施の円滑化と管理の充実を図るため改正が行われました。

当日の話し合いの中から、改正のポイントを挙げておきます。

A　管理の適正化のための改正

1. 共有部分の変更−大規模修繕を実施する場合の決議要件を緩和　「4分の3」から「2分の1」へ
2. 管理者等の権限の拡充　　共有部分について生じた損害賠償金等について代理権・訴訟追行権
3. 規約の適正化　　区分所有者間の利害の衡平が図られるように定める必要
4. 管理組合の法人化の要件　　人数要件(30人以上)を撤廃、4分の3決議で可
5. 規約・議事録等の関係書類や、議決権行使の IT化
6. 復旧決議がされた場合の買収請求　　買収指定者の指定、再買収請求

B　建替えの円滑化のための改正

1. 建替え決議の要件見直し手続き
   - ① 建替え決議の要件の見直し　　4／5 の多数決のみで建替え可能
   - ② 手続きの整備　集会の招集時期の前倒し、提供情報の充実、説明会の義務付け
   - ② 敷地の範囲・建物の使用目的の同一性の要件の緩和・撤廃
2. 団地内にある建物の建替え手続き等
   - ① 団地内にある特定の建物の建替えの手続きの明確化
   - ② 団地内の建物を一括して立て替える制度の導入

項目の羅列だけでは分かり難い、と思われる方に、学習資料として「マン管センター通信」2003 年 1 月・2 月号」を紹介します。ご利用希望の方は、理事長 石 井 (26−6569)、または、広報担当 山 田 (41−8051) までご連絡下さい。

防犯・ピッキング
対策は万全ですか
シリンダー交換・開錠・合カギ作成
自分の城を守るために
鍵を新しく!
安心を皆様にお届けする
函館防犯センター
函館市日吉町1-27-18　受付時間／AM6:00～PM9:00
TEL (0138) 52-6962

泥棒は挨拶が嫌いです

今年に入って市内のマンションでいろいろなトラブルが発生しています。1 階の居住者がベランダの鍵を掛け忘れてちょっと留守にした隙にベランダから泥棒が入り、現金を取られた事件。玄関の鍵をこじ開けて侵入の泥棒。あるいは、被害にまで至っていないが、メールボックスや玄関に意味不明のシール。各種機材の押し売り。等々報告されています。

対策はいろいろ考えられ、管理組合としても理事会等で話し合われていることと思いますが、一般居住者の防犯対策として先ずできること、それはマンション居住者同士のコミュニティをしっかり作ることです。それには、居住者同士が顔を知り合って挨拶をすること、それをもう一歩進めて外来者にも積極的に挨拶をする習慣をつけましょう。

今月の格言

隣人も挨拶なければストレンジャー（見知らぬ他人）

速 報　函館市集合住宅におけるごみの共同排出に関わる指導要綱

上記の要綱が函館市より出されました。6 月 2 日施行で、同日以降新築または増改築される集合住宅に適用される条例ですが、既存の集合住宅に付いても要綱を了知し、改善点があれば、順次、改善を図るとよろしいと考えます。

例えば、ゴミ集積設備の設置場所については、

ア　集合住宅の敷地内にあること

イ　市が定めている一般の家庭から排出されるごみの収集路線に面していること

ウ　その周辺を収集車両が容易に通行できること

エ　収集作業を安全に行うことができ、かつ、収集効率の妨げにならないこと

また、構造及び規模については、

ア　収集作業が容易に出来る構造であると共に、収集作業をするために必要な空間及び安全性が確保されていること

イ　分別表示看板等により、排出するごみを、原則として、その種類毎に分別して集積できる構造であること

ウ　ごみの散乱を防止できる構造であること

エ　容量は、その集積設備を利用する戸数に見合ったものであること

オ　床面は、コンクリート等不浸透性の材質とし、水洗いをした場合の排水に支障のない程度の勾配を設けること　　　　　　　　　　　　　　　　　　となっています。

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 6 月 19 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　TEL 40-3607「マンション管理相談」まで

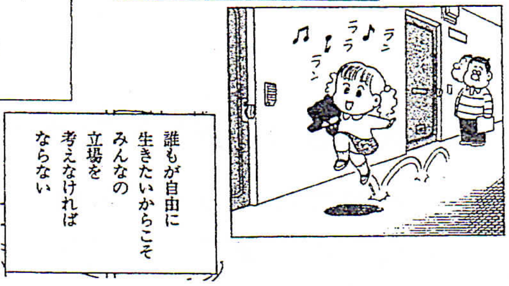
事前に電話でお申込み下さい。

法 務 研 修 会

- □ 日　時　平成 15 年 7 月 17 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　マンション管理 悩みごと解決学習会
- □ 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）
  一級建築士　川 島 紀 夫 氏（川島総合建築研究所）

マンション管理委託契約指針改定

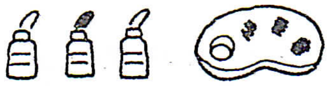
国土交通省は、五月九日、マンション契約の標準的な指針を改定し、都道府県・政令都市及び関係部局に通知した。各マンションにとっても重要事項であるので、次号で解説の予定



相 談 カ ル テ　(金融公庫情報紙より)

Q　日常的な建物の管理を委託管理から自主管理に切りかえる場合の留意点は何ですか。

A　この問題は、あくまでもその管理組合の実情によって判断しなければならず、一般的な言い方はありません。ただ、自主管理は次のような条件がそろってはじめて実現できると考えます。①管理組合に対する関心が大部分の区分所有者に期待できる。②必要に応じて、管理組合の専従者が必要となり、組合はきちんと対価を支払うことが出来る。③業務の執行に必要な専門知識を有する専従者が存在する。④以上のことを長い年月持続できる。このように自主管理という方式は、「きわめて幸運な条件」に恵まれたほんの一部の管理組合にしか実現できません。「管理会社に不満があるから」といった考え方だけでは、かえって問題が多いと思われます。



函館マンション管理組合ネットワーク
発　行　人　理事長　石 井 精 一 (26-6569)
編集責任者　理　事　山 田 富 雄 (41-8051)