

## 函館 マンション だより

発行 NPO 函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

### 特定非営利活動法人 (NPO) 認証おめでとう

鶴首待望の NPO 法人の認可がおりました。3 月、関係機関の指導を頂きながら、私たちの『函館マンション管理組合ネットワーク』の NPO 法人の申請手続きをいたしました。厳格な審査を経て 7 月 18 日、認証の連絡が入りました。

事務局では直ちに法人設置の手続きに入りますが、これを祝して 8 月 9 日、総会と祝賀会を「ホテル法華クラブ」で開催します。案内は各管理組合理事長様宛て発送してあります。すでに参加申込みを締め切りましたが、若干の余席はあります。ご自分の管理組合理事長さんを通して、ネットワーク事務局長 甚野 (22 - 8662) までご連絡下さい。

### ご存知ですか? — マンション標準管理委託契約書 —

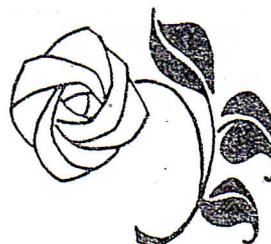
マンションの管理は、区分所有者の集まりである管理組合が主体となっていくべきものでありますが、実際には、多くのマンションは、管理会社に業務の一部または大部分の管理業務を委託して行っています。

全国的に昭和 40 年代後半からマンションの数が急増してきたこともあり、昭和 50 年に「標準管理規約」と「標準管理委託契約書」が公表されました。このうち「- 委託契約書」は、管理組合とマンション管理業者とが管理委託契約をする際の指針として策定されたものです。

今般、国土交通省では、平成 13 年に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行されたことなどの状況を踏まえ、この「- 委託契約書」の改定をいたしました。

「自動更新条項の削除」や「財産の分別管理」など管理組合の役員として先ず知ってもらわなければならないことが数多くあります。このマンションだよりでは意を尽くして説明することは、紙数の関係と内容の問題などもあり、至難です。

9 月の『法務研修会』では、この問題を取り上げる予定です。管理組合の理事長さん、役員の方皆さん、そして区分所有者の一人お一人、ご自分で出来る範囲で「- 委託契約書」の事前学習をして研修会に参加されることを期待いたします。



## 函館マンション管理支援センター会員名簿

「函館マン管ネットワーク」の管理組合を支え、相談相手となっていただく「支援センター」の会員をご紹介します。どうぞご利用下さい。

### 役員一覧

役職	氏名	所 属	備 考
理事長	川嶋 紀夫	川嶋建築総合研究所	
副理事長	朝倉 純一	函館東興(株)	
同	小林 真樹	及明ビル管理(株)	
理事	樋本 勝彦	ベルム専業協同組合	
同	久保木 佳夫	日立ビルシステム(株)	
同	阿部 義人	NPO 函館マンション管理組合ネットワーク	
監事	室田 則之	室田法律事務所	
同	石井 精一	NPO 函館マンション管理組合ネットワーク	

### 会員一覧

(順不同)

氏名	住 所	企 業 名	電 話
前田 啓	函館市青柳町18-21	(株)前田設計	22-3037
川嶋 紀夫	同 川原町6-10	川嶋建築総合研究所	56-6766
石井 照康	同 東雲町17-5	シエイディー	26-6771
小林 真樹	同 本通1-5-13	及明ビル管理(株)	53-6037
高橋 義彦	同 美原1-18-15	共立管財(株)	45-4525
阿相 博志	同 松川町30-7	名美興業(株)	41-6623
藪下 義晴	同 西桔梗223-32	道南メンテナンス	46-5636
椿谷 俊郎	同 亀田町5-25	(株)椿谷商会	41-1111
本宮 庸仁	同 北葵原3-1-5	(有)北星防災	46-8113
後藤 則男	同 五稜郭町1-14	三菱電機ビルテクノサービス(株)	56-4091
久保木 佳夫	同 松風町19-19	日立ビルシステム(株)	22-2818
今野 隆司	同 宮前町30-2	日本オーチスエレベーター(株)	43-1825
樋本 勝彦	同 宮前町31-8	ベルム専業協同組合	41-3548
朝倉 純一	同 西桔梗862-5	函館東興(株)	49-8571
高橋 尚克	同 大手町2-8	坂内タイル(株)	26-5555
大釜 昭太郎	同 中島町38-10	大釜亀光園(株)	51-3014
三方 信也	同 富岡町2-49-14	三方設備工業(株)	42-2323
宮谷内 勇三	上磯町七重浜5-4-4	海渡産業(株)	49-5011
川村 乃	同 七重浜1-8-1	アネカムジャパン(株)	49-5585
村田 信吾	函館市美原3-38-31	昭栄設備(株)	46-1659

## あなたのマンションの防犯体制は大丈夫ですか

世の中随分といろいろな事件が発生するこの頃です。前号でもちょっとご紹介しましたが、マンション住まいだからと言って安閑としておられる時代ではありません。それぞれの管理組合でも話し合いをされたり対策を考えたりなさっていることと思います。

北海道警察本部からの記事を借用いたします。ご参考になれば。

### 共同住宅における犯罪の傾向と対策

#### Point 1 ピッキング

玄関の錠を特殊な工具で解錠する「ピッキング」で空き巣に入る。

**対策** ピッキングに強い錠への取替え

#### Point 2 玄関扉の郵便受け

玄関扉の郵便受けを壊して手を差入れ錠を開けて侵入する。

**対策** ドアの取替え、補助錠の設置

#### Point 3 ベランダ

ベランダを伝って上の階に登り、ベランダの洗濯物を盗んだり、ベランダ窓のガラスを破って侵入する。

**対策** 足場になる樋などの改善、窓ガラスの強化、補助錠、センサー設置

#### Point 4 共用部分

エレベーター、エレベーターホール、階段の踊り場等の共用部分で強盗や強制わいせつ事件が発生する。

**対策** 防犯カメラの設置、見通しの確保

#### Point 5 駐車場の車上荒らし、乗り物盗

駐車場に駐車中の自動車内から、現金やカーナビを盗んだり、自動車、バイク、自転車を盗む。(施錠してあるものの被害が増加)

**対策** 駐車場に照明灯、防犯カメラの設置、自転車用バーラックの設置

<防犯一般に関するご相談は、最寄りの警察署の生活安全課まで>

### マンションライフ Q&A

上階の音がうるさくて気になるので、静かにして欲しいと申し入れたら、「マンションだから仕方がない」といわれました。我慢するしかないでしょうか。

(回答 次ページ)

お住まいのマンションにも  
光ファイバーインターネットを

**B  
FLET'S**

Bフレッツマンションタイプ好評受付中!!

プラン	月額利用料		初期費用
<b>プラン1</b> <small>※マンション専用にB契約以上の場合</small>	3,500円	VDSL機器利用料 500円	契約料800円 + *工事費20,000円 (7/24までは半額の10,000円) *工事費は代金引当工事の料
<b>プラン2</b> <small>※マンション専用にC16契約以上の場合</small>	2,850円		

※Bフレッツマンションタイプに対応したプロバイダとの契約及びその利用日が別途あります。  
Bフレッツに関するお申し込み お問い合わせは (受付時間:月~金(祝日除く)) 9:00~17:30

**NTT函館支店 0120-910788**

函館市東町14-8 NTT東空ビル

## 法務研修会 (7月17日開催の報告)

- ① 玄関の施錠、ピッキング対策
- ② 光ファイバーインターネットの導入
- ③ 管理組合の抱える悩みごと相談 について、

それぞれ専門の講師をお招きし学習しました。①については、「函館防犯センター」の社長から、1戸建てでは空き巣の手口は70%がガラスを割って錠を開け侵入するが、マンションでは玄関の不正解錠と無施錠が70%を占める、と言う話があり、対策としてピッキングが難しいディンプルシリンダーに交換することを薦める、と言うお話でした。

②では、NTT 東日本の担当者から、高速インターネットマンションシステムの導入の話があり、マンションのグレードアップにもなるこのシステムの設置は、管理組合として大いに検討の価値あり、と言うことになりました。

③については、顧問弁護士の 室田 則之 先生 を講師に、管理費滞納、区分所有者の名義変更、マスターキーの問題、等、日頃抱えている各管理組合の課題について話し合いました。内容の詳細をお聞きしたい理事長さんは、担当理事 石 間 (43 - 7312) までお問い合わせ下さい。

また、隔月に開かれる法務研修会には、各管理組合から、理事長さんご都合悪い場合でも最低1名派遣して下さいこの欄を借りてお願いいたします。管理組合の抱えている様々な問題について勉強しますので、お役に立てると思います。

( 前ページの回答 )

基本的には、同じ建物にすんでいるのですから、全く音が響かないと言うことにはならないのが現状です。だからと言って、どんな音も我慢しなければならぬという事ではありません。受忍限度を超えた騒音として最後は裁判所に禁止を申し立てることも出来ます。

しかし、騒音については個人差もあることですし、一人で悩まず、先ず、あなたの管理組合の理事長さんに相談して見ましょう。



10月1日  
住宅・土地統計調査

### 住宅・土地統計調査に御協力を

10月1日に全国約400万の世帯を対象に住宅・土地統計調査が行われます。  
この調査は、暮らしやすい住宅、ゆとりある生活環境を実現するための基礎資料となります。  
対象となったお宅には、9月23日から調査員が調査票を持って伺いますので、御協力をお願いします。

函館市総務部総務課統計係 TEL. 21-3651

### 編集後記

NPO 法人格の取得に当りましては、役員の方の努力もさることながら、多くの皆様に応援していただき、ご指導を賜り、本当にありがとうございました。この欄を借りて厚くお礼申し上げます。

そもそも非営利組織 NPO なる考えを導入し、法制化したときの国会での中心となって動いてくれた人が、道南選出の 金田 誠一 代議士というのですから、縁とは不思議なものですね。(Y)

### NPO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 山田 富雄 (41 - 8051)