

# 函館 マンション だより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

## 函館マンション管理組合ネットワーク

### ～ NPO法人化 全国に紹介 ～

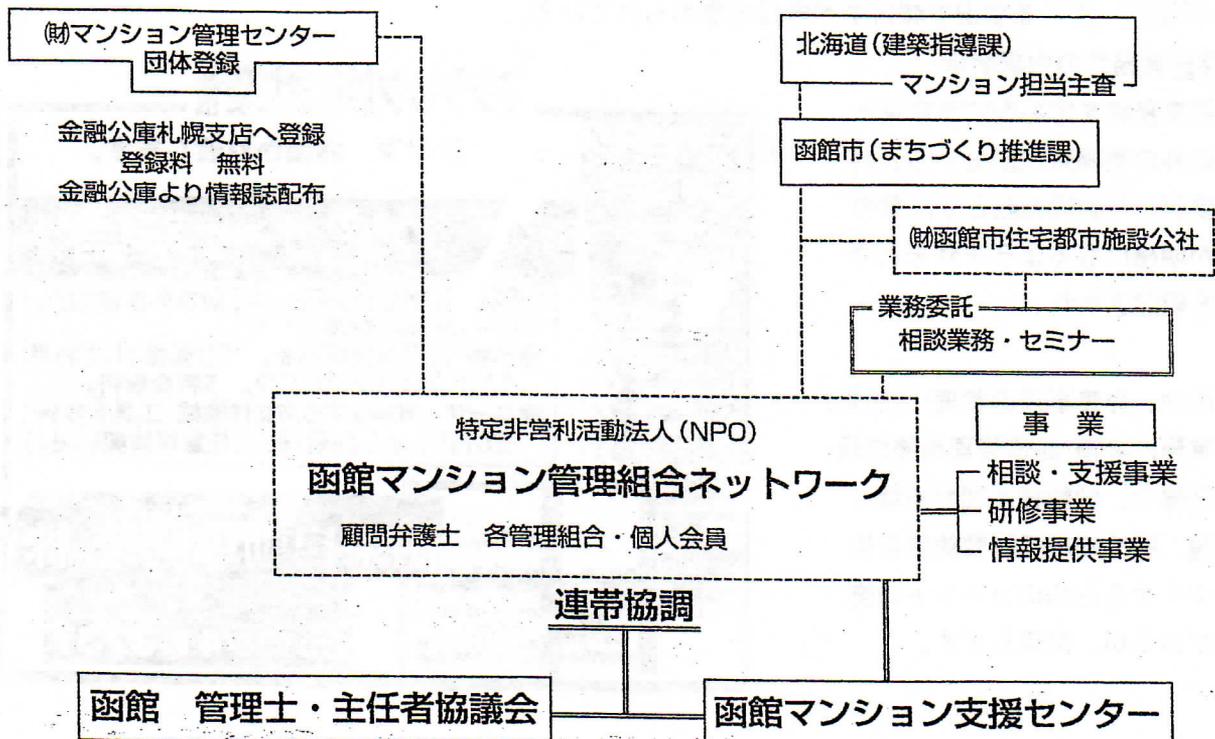
全国的に購読されているマンション管理の本格専門誌「マンション管理ジャーナル」10月号に、本会の設立と活動内容が大きく報道されました。全文についての紹介は割愛し、そのリードの部分とネットワーク構想図のみを転記します。

北海道・函館市のマンション居住者や管理組合に対して、騒音、ペット問題等に対する「マンション問題」への助言・指導などを目的とした特定非営利活動法人（NPO）「函館マンション管理組合ネットワーク」（函館市、石井精一理事長）がこのほど、NPO法人の認証を受け、8月、総会および祝賀会が開かれた。マンション管理に関するNPO法人認証は道内初。良好なマンション管理の整備に向け、今後はマンション管理に関する情報交換なども積極的に行いながら、適切な管理組合運営に務めていく。

（以下、本文の紹介省略）

特定非営利活動法人 (NPO)

#### 函館マンション管理組合ネットワーク構想



# マンション標準管理委託契約書の改定について

9月18日に開催された「函館マン管ネットワーク」の法務研修会において、顧問弁護士 室田 則之 氏 を講師に、標記課題について研修をいたしました。当日は26名の参加があり、時間をオーバーして熱心に質疑が交わされました。当日配布された講師のレジュメを中心にポイントをお伝えします。

## 1. マンション標準管理委託契約書とは

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になって行うべきものですが、実際には管理に関する業務の一部または大部分を管理業者に委託しています。

マンション居住者の増加に合わせ、昭和57年に建設省より「中高層共同住宅標準管理委託契約書」と「同 標準管理規約」が公表され、管理組合と管理業者との委託契約する際の指針として活用されてきました。

時代の変化に応じる形で平成13年には「マンション管理適正化法」が施行され、平成15年4月、国土交通省から表題も改め「マンション標準管理委託契約書」として示されたものです。

## 2. 標準管理委託契約書の改定のポイント

- ① 契約更新について 契約更新時に重要事項説明が必要となったことを踏まえ、更新の申し入れ時期を3か月前までと明記すると共に、自動更新条項を削除された。
- ② 財産の分別管理 管理組合財産の保護のため、出納業務における財産の分別管理について詳細に規定された。(通帳、印鑑の管理の方法)
- ③ 管理業者の守秘義務 当然のことであるが、管理業務に関して知り得た管理組合や区分所有者、居住者等に関する情報を他に漏らしてはならないことが規定された。
- ④ 基幹事務の明記と第三者への再委託の禁止 事務管理業務を、基幹事務とそれ以外の業務に区分し、また、基幹事務については再委託してはならないことが定められた。
- ⑤ 管理事務の報告 管理業者は、管理事務を委託した管理組合の事業年度終了後、管理受託契約に関わる状況を報告すべき旨を定められている。
- ⑥ 委託業務費の内訳明示

委託業務費を定額委託業務費とそれ以外の業務費に区分すると共に、委託した管理業務と委託費の関係が明確になるようそれぞれの内容を明記された。

その他、免責事項の整理・明確化、清掃業務、建物・設備管理業務の規定の詳細化、契約書に関わる種々の問題、標準管理委託契約書を使いやすくするためのコメントの充実等があるが、割愛します。

## マンション居住者に朗報

夕イヤ、お預かり致します。

**まかせてニューサービス宣言!!**  
安心!!

- 「学生」「家族」「レディーズ」対象の車検割引。  
(詳しいことは当社にてお問い合わせ下さい。)
- 車検・任意保険契約者及びお客様として利用された方はいつでも門型洗車料金無料。
- ユーザー車検をする方には機械、工具を無料貸出し。※予約制(但し、任意保険契約要。)

車検安心宣言

### 函東自動車興業(株)

TEL: 0138-41-3737

川口事務所 ● 西宮 ● 旧函館自動車具工場 ● 日本化学 ● 立休 ● 駐車場 ● セラニス ●

● 滝工場 ● ● ● ● アーオーストリア ● ケンゾウ ● ● ステーション ●

おわりに やや専門的な事項にわたり、研修会に参加して直接、話を聞いても理解するには苦勞をしました。一般の区分所有者が、この報告だけを読んでも十分理解できるとは思われませんが、時代の進展に伴って法も整備され、管理組合と管理業者とが、対等に契約を交わせるよう配慮され作られたものであることを先ず理解して下さい。

標準管理委託契約書は、あくまで一つのモデルですので、すべての管理委託契約をこれに合わせていけなければならないわけではありませんが、例えば、標準委託契約書と較べて、ご自分のマンションの管理委託内容がどうなっているかを検討するなどの使い方も考えられます。また、自主管理をされているマンションにあつては、契約書のモデルと比較してご自分のマンションで適切に管理運営がなされているか、落ちがないか、など反省・確認の資料としての活用の仕方があります。

現在、役員をされている方は勿論ですが、一般区分所有者の皆さんも、マンション管理の法的な問題に目を離さないで、今後も勉強されることを期待します。

## 私にもできる「管理委託」チェック

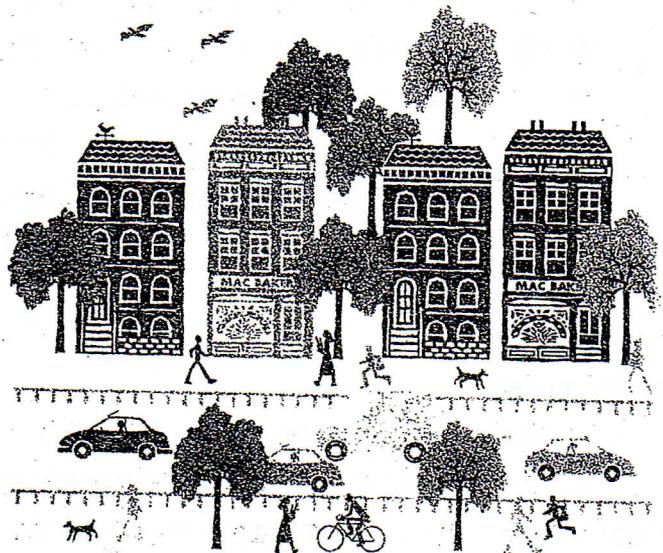
- |                                      | はい                       | いいえ                      |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ア. 契約を結んでいる管理会社は、国土交通賞に登録をしている会社ですか。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| イ. 契約を結んでいる管理会社に「管理業務主任者」が配置されていますか。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ウ. 管理業務主任者により更新3か月前に「重要事項説明」を受けましたか。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| エ. 管理費と修繕積立金の分離経理がされていますか。           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| オ. 緊急時の対応ができる「管理会社」ですか。              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

消防用設備の点検基準が改正され、ホース設置後10年以上経過したものについては、耐圧試験をすることが義務付けられました。

これは、屋内消火栓用ホースであっても、年月と共に劣化し、使用に耐えなくなります。漏水を取ってみても設置後6~10年は漏水率8%であるのに対して、11年以上経過すると31%、16年以上は62%と、年数が経つと急激に漏水するものが増えます。

(工業会データ)

連結送水管についても耐圧検査実施が義務化されました。これらの点を踏まえて、では各管理組合ではどう対応するか、など研修いたします。次ページの案内により、各管理組合では、理事長、防火担当者、お揃いで参加されるようご紹介いたします。



## 誰でも参加できる研修会・相談会のご案内

### 消防設備等の改正に関する特別研修会

消防設備等の全部改正に関わり、下記のように研修会を開きます。各管理組合におかれては、最低1名のご参加を頂き、安心・安全・快適な生活が送れるよう、研修していただければと願いご案内申し上げます。

#### 記

期 日 平成15年10月10日(金) 午後6時  
会 場 函館市総合福祉センター 1階 会議室  
研修題 消防設備等の点検要領等の全部改正  
(消防ホースや連結送水管の耐圧試験・検査の義務化)  
主 催 NPO法人函館マン管ネットワーク 函館マンション支援センター  
函館市消防本部 予防課職員のご参加も予定しています

### マンション法律相談

期 日 平成15年10月16日(木) 午後2時～4時  
会 場 (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 10月13日までに 電話で申し込んでください  
TEL40—3607「マンション管理相談室」

### 法 務 研 修 会

期 日 平成15年11月20日(木) 午後6時～8時  
会 場 函館市総合福祉センター 3階 研修室  
テーマ マンション管理を自主点検しよう — 法令の運用と管理組合の業務  
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)  
他に、支援センター専門家

#### 編集後記

マンション管理の主体は管理組合であり、足りないところを補ってもらうために管理会社に一部委託している、と言う立場に立てば、理事長はじめ役員の皆さん、ネットワークの研修会を大いに利用して理解を深めてください。時々の課題を中心に研修課題を組み立てています。

NPO法人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)