

函館マンションだより

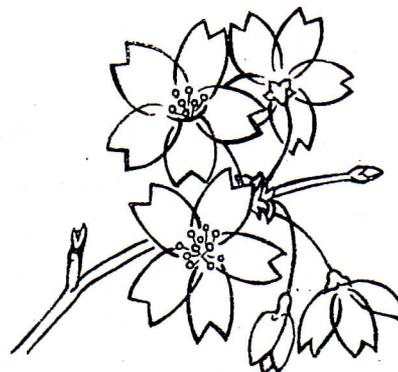
発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

特集

マンション管理基礎セミナー

函館会場 有意義に終了



西宮、大阪、北九州そして函館と全国 4 個所で計画された上記セミナーの函館開催は、3 月 13 日（土）、サンリフレを会場として行われました。主催は、北海道、函館市を始め、「函館マン管ネット」も含めて 6 団体、参加者 60 名で、午後 1 時開催、4 時 30 分終了しました。

講義、説明は 3 コマありました。当日出席できなかった会員の皆さんのために要点だけをご報告します。文書報告だけでは読み取りにくいと考えますが、今後、役員であるとないとを問わず、ご自分の財産の保全のためにもマンションを巡る法律の動きに注目していただきたいと思います。

1. マンション管理三法と委託契約及び管理規約について

(財) マンション管理センター 管理部参事 石川 悦三郎氏

管理組合活動の目的は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保すること。

マンション管理の把握の仕方はいろいろな角度からの視点がある。

- ・ソフト面（理事会運営）
- ・ハード面（建物・設備の修繕・点検）
- ・メンテナンス（維持管理のための清掃、点検、修繕）
- ・コミュニティライフ（共同生活に関わる周囲の音、駐車場、ペット等）
- ・マネジメント（管理規約等のルール作りや総会、理事会運営等）

マンション生活は、危機管理共同体、財産管理共同体、生活文化共同体である。

また、情報（法律的側面）、モノ（建築、設備の面）、カネ（財務、会計面）、ヒト（マネジメント・コミュニケーション）の分類からも考えることが出来る。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成13年8月施行）

□ 立法の経緯、目的

マンションの管理が適正に行われていない面もあるという実態に鑑み出来た法律。

□ 主要ポイント

- ① 管理組合に対する支援措置
 - ・マンション管理士制度の創設
 - ・「マンション管理適正化指針」の策定、公表
 - ・管理組合等の努力義務
 - ・国・地方公共団体の責務の明確化
 - ・マンション管理適正化推進センターの指定
 - ・分譲業者に設計図書の交付を義務付けること
- ② 管理者に対する規制の強化
 - ・マンション管理者に対する業規制
 - ・マンション管理者団体の規制

春です！

防犯シーズンです！

カギと防犯は

函館防犯センター

0138-52-6962

函館マンション管理組合ネットワーク会員

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年12月施行）

□ 立法趣旨

建築後 30 年を超えるマンションの数が 20 万戸を超える状態になっており、今後そのストック数が確実に増加することは火を見るより明らかである。マンションの建替えを円滑に進めるためにできた。

□ 問題点及び特徴

- ① 区分所有法に基づいて建替え決議がされても、その後建物を取り壊し、新たな建物を建築するまでには、様々な法律問題が生じ、支障が出た。
 - ・建替え決議後の建替えに参加する区分所有者に法人格がない。
 - ・抵当権が存する場合や賃借人がいる場合の権利の調整等。
- ② 区分所有法とは別の外の問題であり、被災マンションだけではなく、マンションの建替え全般について、建替え決議後の建替え事業を円滑に進めるための法律が必要であった。
- ③ 国及び地方公共団体による所要施策の遂行
 - ・公的援助、融資の支援、税法上の措置
 - ・国土交通大臣による基本方針の定めなど

建物の区分所有等に関する法律（平成15年6月改正施行）

□ 立法の経緯、目的

マンションを含む区分所有建物が将来増大することを予測し、その権利関係を明確にしておこうと言う目的で昭和37年に制定された。その後昭和58年の大改定があり、今回の改定がある。マンションの民事の法律関係を規律する基本法

□ 今回の主な改正点

① 共用部分の変更（17条）

共用部分の変更行為のうち「形状または効用の著しい変更を伴わないもの」は、普通決議で実施可能（大規模修繕も過半数決議で可能?!）

② 管理者の当事者適格（26条）

共用部分について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について区分所有者を代理する権限を付与。

③ 規約の適正化 (30 条)

区分所有者間の利害の衡平が計られるように定めるべきことを規定。

④ 管理組合の法人化要件 (47 条) 人数要件を撤廃

⑤ 規約・集会等の電子化 (30、33、39、42、45 条)

- ・規約・議事録の電磁的記録による作成・保管
- ・電磁的方法による議決権の行使
- ・集会を開催せずに書面または電磁的方法によって決議を行うことを許容

⑥ 復旧 (61 条)

- ・買取者の全員の合意で買取人の指定が可能
- ・4 か月以上の催告期間経過後は買取請求不可 (権利行使の期間を制限)

⑦ 建替え決議 (62 条)

・区分所有者及び議決権の 5 分の 4 以上の多数決のみで建替えが可能 (費用の過分性の要件は撤廃)

- ・敷地の範囲・建物の使用目的の同一性の要件の緩和・撤廃

⑧ 団地内建物の建替え (69、70 条)

- ・団地内の建物の建替え承認決議の制度の導入
- ・団地内の建物の一括建替え決議の制度の導入

※ 法律以外の重要なマンション管理の標準版として「マンション管理標準委託契約書」「マンション標準管理規約」の課題がありますが、ここでは割愛します。

2. マンションの共用部分のリフォームと修繕積立金の運用について

住宅金融公庫北海道支店 廣田 武是 氏

管理組合向けに公庫が行っている支援制度

☆ マンション共用部分リフォームローン

公的融資なので安心 区分所有者の皆さんの合意も得やすいと評判です。

① マンション共用部分リフォーム (無担保コース) は

特徴 1 最長 10 年間のローンで固定金利です。

特徴 2 融資額は工事額の 80%までご利用できます。

特徴 3 管理組合として申込みが出来ます。法人格の有無や戸数には関係ありません。

特徴 4 (財) マンション管理センターへ保証委託すると担保不要です。

② 融資を受けることが出来る工事 (共用部はいずれも対象と考えてよい)

外部の工事 外壁塗装タイル張替え工事 塀の取付け・修理工事 自転車置き場の設置・
修理工事 屋上防水工事 高架水槽、受水槽の補修・取替え工事 等

バルコニーの補修・塗装工事 駐車場の新設・増設・補修工事
内部の工事 手すりの設置・塗装工事 階段廊下の塗装・補修工事 内壁の塗装工事
管理室・集会室の設置・補修工事 エレベーターの設置・取替え工事 等

その他の工事 共用給排水管の取替えなどの配管工事や共用電気設備工事 耐震性を高める工事 劣化診断費用 等

※ すでに着工している場合や工事を終えている場合は対象になりません。

③ ご利用頂ける管理組合

○次の事項が管理規約か総会（集会）の決議で定められていること

- ・管理組合が住宅金融公庫から資金を借り入れることおよび借入に当たっての条件
- ・修繕積立金を返済金を充当できること
- ・管理組合が（財）マンション管理センターに保証委託すること
- ・管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め 等

○修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が原則10%以内であること。等

☆ マンションすまい・る債

マンションの共用部分の修繕工事には大きな支出が伴いますので、管理組合でしっかりした長期修繕計画を立て、計画的かつ安全確実に資金を積み立てておく必要があります。「マンションすまい・る債」はマンション管理組合が積み立てている修繕積立金で公庫が発行する債券を定期的に購入することにより、修繕積立金の計画的な積立・適切な管理をサポートするものです。

○安全に積立が出来ます。

- ・お預かりした積立金は確実に保全します。
- ・積立てた債券は公庫で無料保護預りします。

○計画的な積立てをサポートします。

- ・管理組合のニーズに合わせた積み立てが出来ます。
- ・定期的に利息が受取れます。
- ・修繕工事のために中途換金したい場合は、公庫が買い入れます。

○マンション管理に役立つ特典があります。

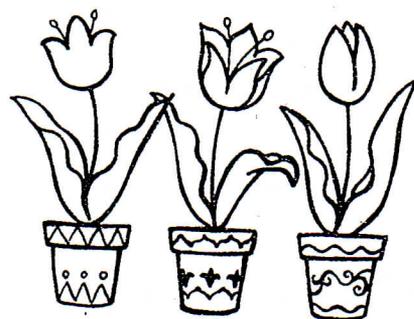
- ・情報誌「住宅金融公庫マンション情報BOX」を定期的にお届けします。
- ・「マンション共用部分リフォーム融資」の融資保証料が1割程度お得になります。

修繕積立金の運用については、多くのマンションではすでに活用されているのでないかと思われませんが、詳細お知りになりたい方は、

函館マンション管理相談

(月・木 13時～17時 40-3607)

にお尋ね下さい。



3. マンションでのデジタル放送について

日本放送協会函館放送局 中村輝彦氏

地上デジタル放送は、東京、大阪、名古屋の三大都市を中心とする地域で 2003 年 12 月から開始されました。今年度は水戸、神戸、富山で始まり 06 年までには総ての県庁所在地域で始まる予定です。函館は 07 年に始まるよう計画されています。

2011 年、アナログ TV 放送は終了し、デジタル放送へ移行します。地上放送のデジタル化は、国が進めている IT 戦略の柱です。家庭における IT 化の推進と電波の有効利用に大きな役割を果たしていきます。

Q 今使っている TV は使えなくなるの？

A ご安心下さい。チューナーを追加すれば、デジタル放送を見ることが出来ます。D3, D4 端子付の TV なら迫力のハイビジョン画質です。地上デジタル、BS デジタル両方を受信できるチューナーを接続すればよろしいです。

Q 受信アンテナは、今のままで大丈夫？

A BS デジタル放送には BS アンテナが必要です。現在お使いの BS アンテナもご使用頂けます。地上デジタル放送には UHF アンテナが必要です。現在お使いの UHF アンテナもご使用頂けます。地上デジタル放送のチャンネルによっては交換が必要な場合もあります。

Q マンションでも受信できるの？

A 建物に BS アンテナと地上デジタル放送用の UHF アンテナが設置されていて、それぞれの電波がそのまま各家庭まで届いていれば、地上デジタル、BS デジタルが受信できる TV をつなぐだけで受信できます。

ケーブル TV でも地上デジタル BS デジタル両方を伝送していれば、どちらの放送もご覧頂けますが、伝送方式によって必要な機器が異なります。あとは、各マンションでご確認下さい。

総会のご案内

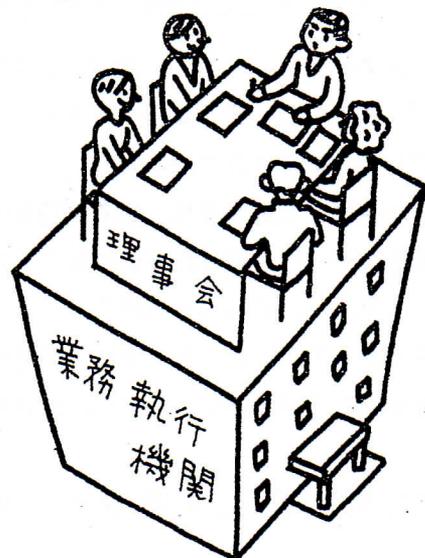
函館マンション管理組合ネットワーク

○ 期日 平成十六年度第一回定例総会
○ 場所 ホテル「法華クラブ」

函館マンション支援センター

○ 期日 平成十六年度第一回定例総会
○ 場所 ホテル「法華クラブ」

※ 後日、総会関係資料を添えてご案内いたします。



誰でも参加できる研修会・相談会のご案内

□ マンション管理平常相談（無料）

○ 日 時 毎週 月・木曜 13:00～17:00

○ 場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電話 0138-40-3606 FAX 0138-40-3609 携帯 090-6698-1936

□ マンション管理法律相談（無料）

○ 期 日 平成 16 年 4 月 15 日 (木) 14:00～16:00

○ 会 場 (財) 函館市住宅都市施設公社内

○ 相 談 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 4 月 12 日までにお電話下さい。(40-3607)

□ 法務研修会

○ 期 日 5 月 20 日 (木) 18:00～20:00

27 日に変更す

○ 会 場 函館市総合福祉センター

○ テー マ マンション関連改正三法を学ぶ

○ 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)

詳細につきましては、後日、各管理組合理事長さんへご案内します。

マンションの防災対策について

自分の身を守るために、先ず、火災が起きた時、地震の時、落雷の時などどう避難するのか、イメージしてみましょう。エレベーターは使えません。縦に居住するマンションでは階段、避難階段、避難はしごは整備されていますか。

管理組合、管理会社は、防災計画や自衛消防隊だけでなく、実際にマンションに居住する高齢者、身障者、子どもと言った弱者に対する対応や配慮は考えていますか。

こう考えるとやらなければならないことは山ほどありますが、3 点だけ挙げてみます。先ず、居住者名簿作りをしましょう。次に災害対策マニュアルの作成。そして防災訓練の実施です。

次号で、もう少し詳しく述べてみたいと思います。