

# 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

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKO

## 平成 16 年度 函館マン管ネット 総会

昨年 8 月、正式にスタートした「NPO 函館マンション管理組合ネットワーク」の 16 年度総会が、去る 5 月 15 日、ホテル法華クラブで開催されました。

加盟 42 組合中、出席組合 15 件、委任状 16 件、計 31 件、で総会が成立し、石井 精一 理事長を議長に議題が審議されました。

### 第 1 号議案 函館マン管ネットよりの寄付金採納の承認

8 月 1 日、NPO 法人として発足するまでの収支差額金を受け入れたことについての承認

### 第 2 号議案 平成 15 年度事業報告

マンション管理相談、経験交流会、マンション管理セミナー、法務研修会、「函館マンションだより」の発行、現場見学会、の諸事業を行った。

### 第 3 号議案 平成 15 年度収支決算書、貸借対照表、及び監査報告について

収入合計 1,500,184 円

支出合計 1,293,940 円 となり本年度の事業を行った。

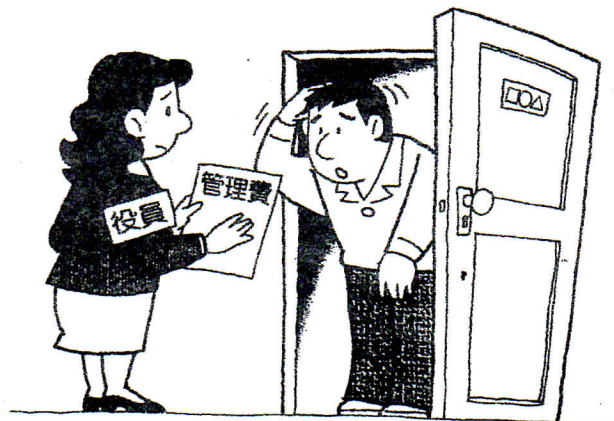
### 第 4 号議案 平成 16 年度事業計画 (案) について

- ・マンション管理相談 毎週月・木の午後 (第 3 木曜は無料法律相談)
- ・経験交流会 年 1 回 (1 月)
- ・マンション管理セミナー 年 2 回 (8 月、3 月)
- ・法務研修会 年 6 回 (奇数月第 3 木曜)
- ・相談会・展示会 適時
- ・会報「函館マンションだより」の発行 年 6 回
- ・現場見学会 年 2 回 を予定

### 第 5 号議案 収支予算 (案) について

総予算 2,224,254 円で上記の事業を行う

### 第 6 号議案 役員を選出について



NPO法人がスタートして8か月を経過したところであり、引き続き現在の役員が選任された。

理事長	石井 精一	(アートビュー元町理事長)
副理事長	渡部 英雄	(シャルム深堀理事長)
理事	石間 英勝	(シャトーム万代町理事長)
同	甚野 貞郎	(シャトーム大森理事長)
同	山田 富雄	(シャトーム大川町理事長)
同	室田 則之	(弁護士)
監事	樋本 勝彦	(ベルム事業協同組合理事長)
同	奥野 秀雄	(公認会計士)

なお、総会内容の詳細につきましては、あなたのマンションの理事長にお尋ねになってください。総会終了後、函館市、(財)函館市住宅年施設公社、並びに支援センターの皆さんを交え、交流の席を設け、更なる発展を誓い意見の交換をしました。

## マンション管理 Q&A

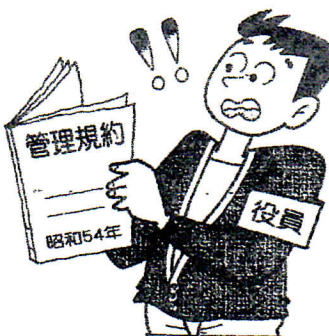
### Q1 あなたは、お住まいのマンション管理規約の内容をご存知ですか



- マンションの管理規約は、マンションで暮らす際の最も重要なルールです。
- マンションの管理や使用に関しては、マンション法とも言われる区分所有法に大原則が定められていますが、実際の個々のマンションに合わせたルールが必要であり、規約が必要になってきます。
- 管理規約には、目的、用語の定義、専有部分の範囲や用途、管理費や修繕積立金、管理組合の運営・会計など様々な内容が盛り込まれております。
- 管理規約だけでは定めきれない、共用部分や専有部分の使用方法や専有部分のリフォームルールなど具体的な管理事項について、細則や協定として定めています。

### Q2 あなたのマンション管理規約は、分譲時のものから見直されましたか

- 殆どのマンションでは、予め分譲業者が規約案を用意し、各購入者からの書面による承認をとる方法で管理規約が成り立っています。これを原始管理規約と呼びます。
- 原始管理規約の中には、区分所有者間で不公平な条項が定められていたり、分譲・管理業者に都合の良い定めがあったりします。これを見直さないことが原因で様々なトラブルや紛争が発生することがあります。
- 管理規約を見直すためには、理事会による規約の変更原案の作成、総会における決議、規約原本の作成、区分所有者等への広報等の手続きを手順を踏んで進めていく必要があります。



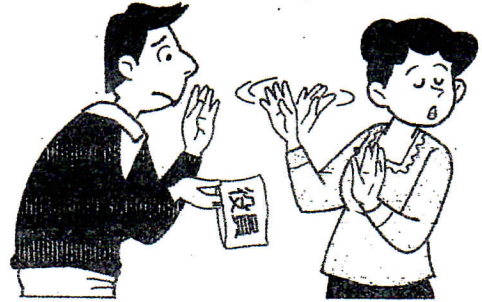
### Q3 あなたのマンションは、管理組合の役員のなり手がなくて困っていませんか

● マンション管理を自立的に運営するためには、役員の役割は大変重要です。しかし、区分所有者の管理に対する意識が低く、役員になることの煩わしさから、役員の選任に苦慮している事例が多く見られます。

● 小規模なマンションでは、そもそも区分所有者の人数が少なく、また、賃貸や事務所化が進んでくると、居住する区分所有者が更に減ってきて、マンション管理や建築設備などに詳しい人が不足がちになります。

● 役員を輪番制により選任し管理運営することは、一概に問題とは言えませんが、毎年役員が交代することにより、管理組合運営の継続性が保たれにくくなります。役員を確保する方法としては、抜本的な解決策は難しいと思われませんが、次のような方法が考えられます。

- ・賃貸が増えてきた場合、賃借人を役員とする方法
- ・不在の区分所有者にも役員を担ってもらう方法
- ・役員への手当での支給
- ・マンションの外部の専門家の活用
- ・役員輪番以外の対応方法（2年任期、半数交代）等



#### Q4 管理費を長期滞納している組合員がいて困っていませんか

- マンション管理の運営上、管理費の滞納は非常に大きな問題です。各区分所有者が公平に費用を負担してマンションの維持管理に当たるものですので、滞納問題は早期に解決を図るよう心がける必要があります。
- 管理会社に委託している場合でも、最終的に管理組合に回収する責任がありますので要注意です。
- 滞納が発生した場合でも1か月の場合、単なる払い忘れ、預金の残高不足等である場合も多いのですが、3か月の滞納が発生した場合は特に注意を払うようにした方がよいでしょう。滞納の月数により、対応の仕方をマニュアル化し、督促状、電話督促、自宅訪問等、遅滞なく行動することが肝要です。
- それによっても支払いがされない場合は、先ず、配達証明付きの内容証明郵便で対応すること。その書面には債務と規約の内容を明記して、支払いがない場合には、法的手段をとる意思があることを記します。

### 事務局ニュース

□ 2004 日本マンション学会が4月24・25日、横浜市で開催され、顧問の 室田 則之 弁護士が出席されました。5月の理事会、研修会で報告がなされ、総会でも概要が文書報告されました。関心がおありの方は、概要や資料等が事務局にありますのでお問い合わせ下さい。

□ 去る5月27日、本年度最初の法務研修会が総合福祉センターで行われました。当日は、標準管理規約改正新旧対比資料、小規模マンション管理規約を資料に研修が行われました。

※ 各管理組合理事長さんへ 隔月の法務研修会では時宜に適した研修課題を取り上げ、資料を用意して研修しています。理事長さんをご都合悪い場合でも、役員の一人を派遣されると勉強になると思います。どうぞ法務研修会をご活用下さい。

## 誰でも参加できる研修会・相談会のご案内

### □ マンション管理相談（無料）

どなたでも 利用できます。

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 - 3607 携 帯 090 - 6698 - 1936

FAX 0138 - 40 - 3609

### □ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成16年6月17日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (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、6月14日までに、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

### □ 「安全・安心・防災」研修会（無料）

期 日 平成16年6月17日(木) 18:00~20:30

場 所 函館市総合福祉センター 3F

※ 支援センターと共催による研修会です。各エレベーター会社、防災関係企業の方も参加されます。

### □ マンション「法務研修会」（無料）

期 日 平成16年7月15日(木) 18:00 ~ 20:30

会 場 函館市総合福祉センター(若松町)

主 題 マンション管理の課題 (予定)

※ 後日、各管理組合宛てに別途ご案内いたします。

### □ マンション管理セミナー (予定)

期 日 平成16年8月21日(土) 13:30 ~ 16:30

会 場 未 定

主 題 大規模修繕工事の実例と留意点、各地のNPO法人の活動

※ この件についても、詳細は後日、管理組合宛てご案内いたします。

### 編集後記

私達の管理組合ネットワークがNPOの認可を受けて2年目になります。

活動についても、各マンション管理組合のニーズに応えながら計画しています。事務局からの連絡にもありましたが、ネットワークの様々な研修機会を逃さず、役員を派遣して下さるよう、特に理事長さんをお願いいたします。



発行人 理事長 石井 精一 (26 - 6569) 編集責任者 山田 富雄 (41 - 8051)