

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

平成 16 年度 マンション管理セミナー開催

去る 8 月 21 日(土)、サン・リフレ函館を会場に、本年度第 1 回「マンション管理セミナー」が開かれました。このセミナーは、全国を会場持ち回りで開かれているもので、主催は、北海道、函館市、函館市住宅都市施設公社、そして NPO 函館マン管ネットワークとなっています。

会場には、予想を超える 62 名の参加者があり、担当した住宅都市施設公社職員、マン管ネットワークの役員が資料の追加などでうれしい悲鳴を上げる一幕もありました。

当日は、以下のように四つの主題について講演、講義、説明があり、その他に個別相談会も催されました。正味 3 時間にわたる内容ですので概略の紹介も大変ですが、マンション区分所有者の皆さんにとって興味のある部分だけでもかいつまんで紹介してみます。



◇ マンションの大規模修繕を成功させるポイント

(社) 北海道マンション管理組合連合会技術顧問 印 藤 文 夫 氏

1. 建物保全について、60 年以上、住宅として価値あるものとするか、40 年程度で捨てるもよいのか、どちらを選ぶかについて権利者全員で合意すること。
2. 修繕工事が遅くなるほど工事費は増え、一方、区分所有者の高齢化は経済力の低下をもたらす。従って遅くなるほど、建物を長持ちさせるような修繕工事は難しくなる。
3. 修繕は第 1 回目においてどこまで直すかが大切。これが正しく行われるならば 2 回目以降の工事費は、初回の半分程度で済む。当初においてボタンの掛け違いをしないこと。
4. 建物竣工後 8 年目に専門家による定期修繕プログラムを作成し、10~15 年目の間に、目標に叶った方法で第 1 回の修繕工事を行うことが肝要。
5. すでに大規模修繕工事で、よい成果を挙げたマンションに出向いて勉強することが大切。
6. 大規模修繕工事について、総会で提案するまでに組合員と充分コミュニケーションを図ること。(1~2 年の時間をかけて繰り返して行う)

◇ 住宅金融公庫共用部分リフォーム融資とマンションすまいの債

住宅金融公庫北海道支店 星 博 美 氏

内容をお知りになりたい方は、まず、マンション相談室にお電話下さい。(P6 参照)

◇ 管理組合活動とその支援

(財) マンション管理センター 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にあります。そのため、皆が組合活動や組合役員に関心を持っていないければなりません。ということで次の質問に答えてみてください。

- 問1. 管理組合の組合員に必ずならなければだめなのか
- 問2. 管理組合の総会を1年に1度、開くことは法律で決まっているのか
- 問3. 管理組合の多くは、理事長を管理者と定めているが、管理者とは何なのか
- 問4. 管理規約や管理会社を変更することはできるのか
- 問5. あなたは自分のマンションの屋上を見たことがありますか
- 問6. あなたの財産であるポンプ室、電気室、エレベーター機械室など知っていますか
- 問7. あなたのマンションの役員はどうやって選ばれていますか

◇ 函館市いきいき住まい改良資金融資制度について

函館市都市建設部建築指導課 佐藤 知博 氏

内容をお知りになりたい方は、先ずマンション相談室にご連絡下さい。(P6参照)

「マンション管理セミナー」は年2回開催しています。その都度マンション居住者全員に案内しています。次回は17年3月を予定しています。マンション役員であるかないかは関係ありません。あなたの財産の資産価値の目減りを小さくするためにも一度参加してみてくださいはいかがでしょう。

相談室から

(1) 預金のペイオフ対策は？ 平成17年4月1日より解禁

これまで延期されていた預金のペイオフ制度が、全面解禁される予定です。各管理組合では、解禁に備える対策がとられましたか。。 理事会の議題として又業務を委託している管理会社（管理業務主任）へ相談を寄せ、万全の対策を！

(2) 貴マンションの「管理規約」の改訂が進んでいますか。。

マンションに関わる法律が改正されて来ています。。ご確認し、改正手続きを！

- ・平成13年 3月 マンション管理の適正化の推進に関する法律
- ・平成14年12月 マンションの建て替えの円滑化等に関する法律
- ・平成15年 6月 建物の区分所有に関する法律 改正

マンション3法以上から、マンション標準管理規約が大幅に改正+使用細則+コメント分野にわたっても改正・提示されました。

(3) マンション3法の公布から「マンション管理業務委託契約」も大幅に改正さ

れました。 理事会の議題として提起し、適正な改正を！
おすすめしましょう。

平成16年度事業経過報告(4月~9月)

機関会議

16年度総会		6月15日	ホテル法華クラブ
理事会	第1回	4月27日	ホテル法華クラブ
	第2回	5月12日	ホテル法華クラブ
	第3回	6月9日	ホテル法華クラブ
	第4回	10月5日	ホテル法華クラブ

事業報告

相談業務 毎週月曜日・木曜日(週2回) 函館市住宅都市施設公社

マンション管理セミナー 8月21日 サンリフレ函館
 共催 北海道、函館市、函館市住宅都市施設公社、NPO 函館マン管ネットワーク
 講師 印藤建築コンサルタント 所長 印藤文夫氏

無料法律相談 (偶数月)	4月15日	函館市住宅都市施設公社	室田弁護士担当
	6月17日	函館市住宅都市施設公社	室田弁護士担当
	8月19日	函館市住宅都市施設公社	室田弁護士担当

法務研修会 (奇数月)	5月27日	函館市総合福祉センター
	7月15日	函館市総合福祉センター
	9月16日	函館市総合福祉センター

会報発行(偶数月) 4月 6月 8月 10月 4回発行

大規模改修工事見学会 (ロジェ港管理組合)	第1回見学会	4月13日	第2回見学会	5月11日
	第3回見学会	6月1日	第4回見学会	6月29日
	第5回見学会	7月13日	第6回見学会	8月3日

大規模改修工事建物診断
 パイオニア富岡住宅管理組合Ⅱ
 タック92管理組合
 シャトーム海岸町管理組合

マンション学会へ	4月24日~25日	神奈川県横浜市	理事室田弁護士
監督官庁等へ	7月2日	管理セミナー打ち合わせ	石井理事長

(北海道庁・金融公庫札幌支店)

事業計画打ち合わせ会議等

マンションだより編集会議	4月6日	サンリフレ函館
	5月31日	サンリフレ函館
	7月27日	函館市市民活動サポートセンター
	9月27日	サンリフレ函館
事業計画打ち合わせ会議	7月16日	8月事業計画打ち合わせ
	8月4日	「ようこそ函館マン管ネットへ」編集会議 函館市市民活動サポートセンター
	8月19日	管理セミナー打ち合わせ会議

8月13日~14日 「ようこそ函館マン管ネットへ」及びマンション管理セミナー
 開催案内印刷 各マンション3500枚戸別配布

平成16年度「特定非営利活動に係る事業会計」前期収支計算書

平成16年4月1日から平成16年9月30日

特定非営利活動法人 函館マンション管理組合ネットワーク

科 目	金 額 (単位:円)		摘 要
I 収入の部			
1 会費収入			45会員
正会員	849,850		
賛助会員	0		
管理センター登録料	220,000		
		1,069,850	
2 事業収入			
相談業務収入	300,000		
事業分担金収入	100,000		
委託業務収入	0		
		400,000	
3 寄付金等収入		190,000	
4 受取利息		1	
当期収入合計 (A)		1,659,851	
前期繰越収支差額		196,244	
収入合計 (B)		1,856,095	
II 支出の部			
1 事業費			
管理セミナー費	13,926		
相談事業費	180,000		
無料法律相談費	45,000		
法務研修会費	161,613		
会報費	234,710		
現場見学会及び研修会費	42,187		
		677,436	
2 管理費			
運営費	119,308		
事務局費	221,522		
管理センター登録費	0		
		340,830	
3 法務対策費			
法務対策費	4,300		
研修等負担金	54,400		
		58,700	
4 予備費		0	
当期支出合計 (C)		1,076,966	
当期収支差額 (A)-(C)		582,885	
次期繰越収支差額 (B)-(C)		779,129	

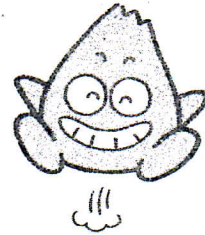
九月 法務研修会 抄録

隔月開催しております法務研修会、先回は9月16日(木)、若松町の総合福祉センターで開かれました。

課題は大きく二つ、平成18年から始まる都市ガスの天然ガスへの切り替えのことと標準管理規約の改正ポイントの学習です。天然ガスについては北海道ガス職員から、スライドを使い分かりやすい説明がありました。ここではさわりの部分だけメモをしておきます。

函館に天然ガスがやってきます

天然ガスは、
きれいでやさしい
エネルギーなんだ。



- 天然ガスは安全なガス
 - ・ 空気より軽く拡散しやすい
 - ・ 燃焼範囲が狭く爆発の危険が少ない
 - ・ 一酸化炭素を含まないので生ガス中毒を起こす心配がない
- 天然ガスは環境にやさしいエネルギー
 - ・ 主成分はメタン、硫黄などを含まない
 - ・ 硫黄酸化物、ばい煙を発生しない
 - ・ 窒素酸化物の発生は少量
 - ・ 二酸化炭素の発生が少ない
- 天然ガスの転換方法について
 - ・ 転換1年前に機器型式調査開始
 - ・ 約850戸の地区に区切って順次転換
 - ・ ガス管の都市ガスを天然ガスに
 - ・ ガス機器を天然ガス用に調整

天然ガスは、2倍以上の熱量

- ・ 発熱量が5,000kcalから11,000kcalへ
 - ・ 配管やメーター等ガス設備がコンパクトに
 - ・ 将来的な設備投資を大幅に抑えガス料金の長期安定化
- ・ ガス機器調整の費用は北ガスが負担
- ・ ガス機器の調整は(社)日本ガス協会の資格認定を受けた北ガス社員が実施
- ・ ガス料金やお湯の沸く時間は従来と同様

標準管理規約改正のポイント

法律や規約は条文を読みこなすだけでも、素人にとっては大変な作業です。今回は第1回の学習会で、弁護士の室田 則之 氏、和根崎 直樹 氏を講師に、25条以下の管理(費用の負担)と56条以下の会計について学習しました。

逐条の解説では頭が痛くなりそうですので、クイズ式に問題を出して見ます。あなたにも直接関係あることです。さあ、考えてみましょう。

- Q1. 駐車場の使用料は、その敷地の維持管理に用いるためで、修繕積立金として積み立てることは出来ない。(はい、いいえ)
- Q2. 管理費は、居住者間の親睦事業などコミュニティ形成に使うことは出来るか。(出来る、出来ない)
- Q3. 毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て総会に報告する義務を負うのは誰か。(管理組合理事長、管理会社)
- Q4. 組合員は、納付した管理費等について、売却などの場合、その返還請求をすることは出来るか(出来る、出来ない)

解答は次ページ

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10月14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、10月12日までに、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

□ マンション「法務研修会」 (無料)

期日 平成16年11月18日(木) 18:00 ~ 20:30

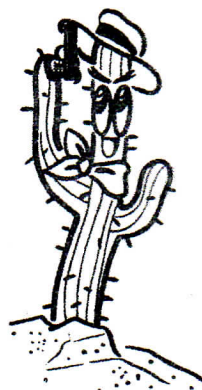
会場 函館市総合福祉センター(若松町)

主題 標準管理規約改正のポイント(管理組合運営)

※ 後日、各管理組合宛てに別途ご案内いたします。

法務研修会問題の解答

- A1. (出来ます) 使用料の使用について、あなたのマンションの規約にあると思います。修繕積立金等に当てられます。
- A2. (出来ます) 今まで合意のもと行われていたと思いますが、改定標準規約では明記されています。
- A3. (理事長です) 管理組合の責任者が理事長であって、管理会社は管理組合との契約によって必要な事項を委託されています。
- A4. (出来ません) あなたのマンションの規約にも書かれていると思います。売却等で権利が動く場合、承継人との話し合い事項でしょう。



編集後記

皆さんのマンションで台風18号の被害はありませんでしたか。停電は何時間でした?翌日まで電気がつかず水が出なくてトイレも使えない、というトラブルもありました。マンションの防災問題を考えるよいきっかけだったと考え、居住者皆さんで話し合っただけではいかがでしょう。

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