

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



We'll CLUB が主催する『マンション塾』参加報告

「マンション塾」開催趣旨は、近々マンションの大規模改修工事を検討している管理組合を対象に、基礎的な大規模改修工事の進め方から～修繕に合わせて行う資産価値を高める工事等、管理組合が必要とする一連の知識を得る目的で、修繕の専門家を講師として4回開催されました。

主な開講スケジュールは

① 9月19日(日) 大規模修繕工事の進め方

公庫監修の大規模修繕工事の全体の流れを中心とした知識を習得する。

② 10月3日(日) 大規模修繕の具体的な問題点とその解決法

各組合が抱える問題点とそれを解決した方法等、実践に対応。

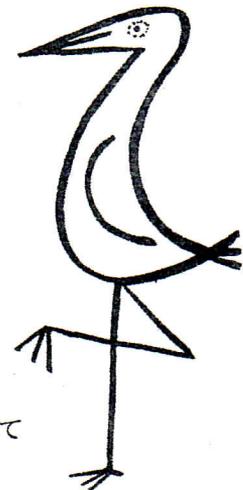
③ 10月17日(日) マンションバリューアップと具体的な資金計画

資産価値を高める方法等を習得する。具体的な実践を通じて。

④ 11月7日(日) 意見交換

各組合が抱えている問題点を話し合い、相互の情報交換がなされた。

- 主題 (1) 大規模修繕工事を円滑に進めるためのアドバイスについて
 (2) 大規模修繕工事のパートナーの選び方について



「意見交換」の場で、函館での「改修の取り組み」を紹介

平成7年頃より「改修工事現場見学会」及び「学習会」を開催推進している。また、札幌の「現場見学会」にバスをチャーターして毎年参加した思い出や、苦勞した理事長、関係役員の皆さんのお話や資料を頂く等お世話をいただいた。これは今も函館に道管連の遺産として実っている。建物の改修に当たっては足でかせいで学んで欲しいと思う。

函館の事例として、2様の「現場見学会」事例報告・説明をしました。

「ロジェ港町管理組合の改修工事の勧め」について触れ、(1)大規模改修を終わらせたマンションを見学・訪問し、委員会活動の出発点とし、(2)改修に携わった設計事務所を訪問し、大規模改修に関わる心構え・考え方・仕様等を学んだこと、(3)報告会を開催し、組合員理解を深めたこと、(4)改修工事の勧めに各理事・役員がそれぞれ負担し合い、週1回の定例打ち合わせに参加、改修に携わる関係者相互の意思疎通を図りつつ、見事に改修工事を完成させた事例、また、新築途中の分譲マンションへの見学会について説明しました。

大規模改修工事を進めようと検討されているマンションは、是非(1)改修工事を終わらせたマンションを訪問し(2)工事の進めに理事会が理解する「諸契約書」を取交し(3)役員の学習会への参加(4)よきパートナーとして「ホームドクター」を持った管理組合にと、短い時間でしたが、2度の発言をさせて頂きました。

[理事長 石井精一]

定例法務研修会報告 (11月18日)

前回の法務研修会(9月16日)に引き続き「マンション標準管理規約」の改正に関わる研修を行いました。冒頭、石井理事長から、これから管理規約の改正を行おうと検討中の管理組合の参考にして頂きたいとの考えから、NPO 法人全国マンション管理組合連合会(全管連)が、区分所有法の改正を踏まえて独自に作成した標準管理規約および規約様式集、使用規則並びに国交省版標準管理規約との対比表が紹介され、具体的項目を挙げて、次のような詳細な説明がなされました。

- ・ 全管連標準管理規約は、法律からの引用による説明、法律専門用語はできるだけ使用せず、規約の内容がマンション居住者が理解できるように平易な記述で作られています。規約改正案の検討に当たっては、国交省版と全管連版双方を参考に管理組合の実情にあった規約を作られるようご検討下さい。
- ・ 最近顕著に見られる様になった問題点として、管理組合の知らないうちに専有部分が譲渡されていたというケースがあります。区分所有者の義務として、一定の書式により理事会に報告することの義務付けをする必要があると考えます。全管連規約様式集「マンションの譲渡予告届(区分所有者)」「マンション売買貸借取引受託届(仲介不動産業者)」「新たに管理組合員となった者の届出書(新所有者)」等を参考に ご検討いただきたいと思います。
- ・ 全管連は、専有部分の第三者貸与に関しても専有部分貸与に関する届出書の提出を義務付けています。その際、管理費等の滞納防止策として、賃貸契約書に「誓約書兼入居届」がセットされています。これの導入についてもご検討頂きたいと考えます。

(区分所有者が3か月以上滞納した時は、区分所有者に代わって契約賃借料の中から滞納分を支払うことの誓約。賃借人の家賃のなから徴収されることに異議のないこと。)

- ・ 介助犬・盲導犬・聴導犬の要望が社会的問題として取り上げられています。マンションでもいつか検討を迫られる時期がくると考えておく必要があります。また、一人暮らしの高齢者の気持ちの癒しとしてペット飼育の要望が出されることも念頭に置かなければなりません。この場合管理組合は、管理規約に飼育に関する規定を設けると共に、趣旨、定義、飼育が認められる条件、飼育細則の遵守義務、飼育申請と承認または不承認、飼育ルール、会員の連帯責任、等のペット飼育細則も作成する必要があります。
- ・ 全管連は、専有部分修繕等工事申請書及び承認書並びに不承認通知書を書式化しています。クロス、カーペットの簡単な工事であっても申請手続きをするルールを確立しておく必要があると考えます。許可できる部分と出来ない部分について、理事会で明確な判断を持っていることが大切と考えます。

今回の研修には34名の参加がありました。石井理事長の説明の後、関連する質問意見が多数出され、顧問弁護士が答える方式で盛り上がった法務研修会になりました。紙面の関係で参加者の発言要旨は省略させていただきます。

〔事務局長 甚野貞郎〕

厚生・労働省大臣表彰を授与

マンション支援センター会員

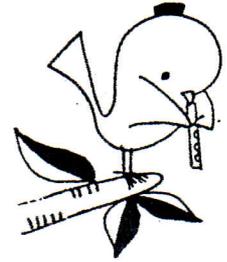
現代の名工

大釜亀光園社長 大釜 昭太郎氏

枯れ山水しき庭園の技法・優れた造園技術が表される

＝水を使わず石や砂で風景を表す伝統技法＝

入居者が入れ替わるとこんな課題が



< 相談内容 >

この数年、新しく引っ越してくる入居者が、ごみの出し方などのルールを守らないので頭痛の種となっています。何か打つ手はありませんか。

< 回答のあらまし >

「ルールを守らない人」と「守られないルール」の双方のチェックが必要。実態把握、広報の活用、ルールの見直しのポイントになる。

■ ルールを守らない人は引っ越してきた人だけなのか。

前からいた人はルールを守っているのか。本当にそうであれば、新しい入居者に丁寧にごみ出しのルールを説明すれば済むことではないでしょうか。函館のごみは有料の袋に入れて出すこと、ごみの分類はこうなっているということ、また、マンション独自の申し合わせ事項もあるでしょう。それらを口頭あるいはプリントで説明すると解決するのではないのでしょうか。

そこで確かめたいのは、ルール違反をするのは新しく引っ越してきた人だけかと言うことです。

■ ルール自体に問題はないか。ルールは分かりやすいか、守りやすいか。

次に確かめたいのは、ルール自体の問題です。生活ルールは守らない人の問題ではありますが、同時に「守られないルール」の問題でもあります。生活レベルのルールは具体的に決められていなければなりません。分類の方法や出す時間帯などが、誰に聞かなくても分かるような内容になっているかどうか大事なポイントになります。

■ ルールという情報の届け方、配布の仕方

ルールはそれを守って欲しい人のところへ必ず届いていなければなりません。ごみ出しのルールについては新しく引っ越してきた人は勿論ですが、従来から住んでいた人にも届けることが必要です。ごみの分類やごみ出しの曜日などは、函館の場合、3月の年度替わりになりますが、年度途中の新しい入居者にもその情報は届けられるよう配慮しなければなりません。また、マンション独自の細かいルールがあると思います。

これらを広報の課題として捉えてみます。全戸への配布文書、管理組合・理事会からのお便り、掲示板への張り出しなど様々な媒体を通して周知するよう工夫されてはいかがでしょうか。

< 相談内容 >

若い入居者が高齢世帯と隣り合って住むようなケースがあり、生活騒音の問題等が生じています。どうしたらよいでしょう。

< 回答のあらまし >

竣工 20 年もたつと、当初からの人は高齢世帯となり年金生活に入り、一方若い世代が中古の手ごろな値段で購入し暮らすようになります。

このこと自体は、別に問題ないわけですが、相談にある生活時間帯の違いから生じる騒音ばかりでなく、種々の課題が発生します。例えば、若い世代が理事を引き受けたがらない、大規模修繕や建替え問題になったとき経済的負担の感じ方や考え方の違い、IT化への対応を提案しても理解の落差などありまじょうが、やはりこれらを解決する方法は日常的なコミュニケーションのとり方が基本になるものと思われます。 お隣ご近所挨拶してますか。

NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク下期事業計画

□ 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)

※ 3月にも開催します。

期 日 平成16年12月16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、12月13日までに、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

□ 役員研修会・新年交流会

期 日 平成17年1月15日(土) 18:00 ~ 20:30

会 場 KKR函館 函館市湯の川町2-8-14 電話 57-8484

会 費 6,000円

主 題 高齢化社会の管理組合運営について

※ 後日、NPO 法人加盟管理組合・支援センター会員には別途ご案内いたします。

□ マンション管理基礎セミナー

期 日 平成17年3月5日(土) 13:30~16:00

会 場 函館市競輪場内シアター

マンションにまつわる今日の問題点を劇の形式で洗い出し、解決を皆で考えて行く画期的なセミナーを計画しています。

主 催 (財) マンション管理センター

共 催 北海道 函館市 (財) 函館市住宅都市施設公社 NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク

後 援 住宅金融公庫北海道支店 NHK 函館放送局 NTT 函館 北海道電力(株) 北海道ガス(株)

□ 函館マンションだよりの発行

12月6日(第11号) 17年2月初旬(第12号)

編集後記

雪の季節、タイヤ交換は済みましたか。マン管ネットも順調に事業を展開しています。下期の事業、一覧の通りです。気軽にご参加ください。お待ちしております。

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