

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

明けましておめでとうございます

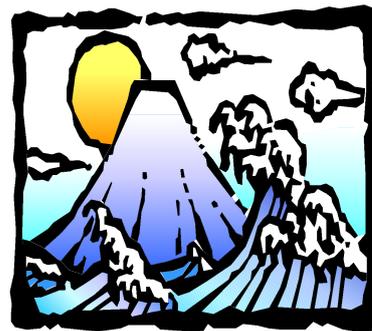
皆様方にとって素晴らしい一年になりますよう、
心からお祈り申し上げます。

本年もよろしく願い申し上げます。

平成18年 正月

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

理事長 石井 精一 他役員一同



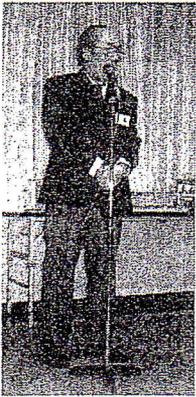
マンション 12月15日、国土交通省より「マンション管理標準指針」が公表されました。マンションに関わる法整備は平成12年末より進められてきました。この4年間で「区分所有法の改正」「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「マンション管理適正化指針」「標準管理規約およびコメント」「マンション標準管理委託契約書」等が公示（公表）され、このたび「マンション管理標準指針及びコメント」が公表されました。

ネットワーク では、各管理組合と連携し、適切な維持管理の推進にお力添えをと心して参りました。これらへの対応に、函館市、(財)函館市住宅都市施設公社よりのご理解とご支援を戴き、他のしには見られない充実した「マンション管理セミナー」の開催を肇、「無料法律相談、マンション便りの発行、法務研修会、等々」の情報や資料の提供及び自己研修等の事業を進めて参りました。

マンションの再生 東京・関西地域では、マンション建替えに多様な問題が提起され、さまざまな研修会が開催されています。問うネットワークでは、早くから「マンション再生委員会会員」（国土交通省）として入会の認証を得て、諸資料の収集に努めています。今後は、市内有力建設関連企業と連携し、住みながら管理組合が主導で、再生を進める課題に向かって、長期的な研修の機会を醸成していかねば、と心している次第です。

大規模改修 今、見直されている建物の大規模改修は、適切な改修時期の選定と良質な改修工事と妥当な費用を考えねばなりません。安かろう、悪かろうから目覚める動きが北海道特有の条件〔寒地―凍結―融解〕のもとで再考されています。建物の再生を考えると、大規模改修の在り方についても検討さるべきものと理解されるところです。

1月研修会・新年交流会



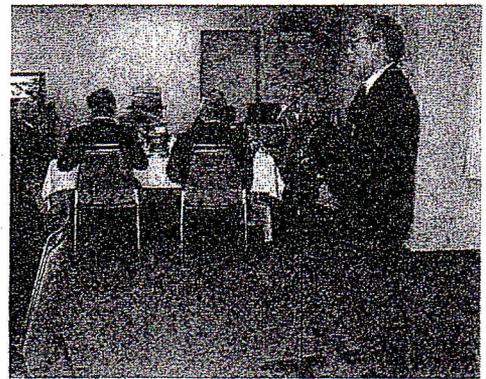
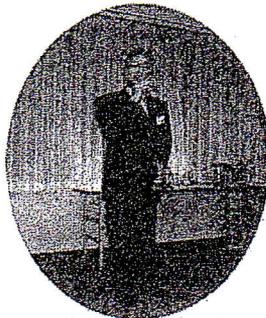
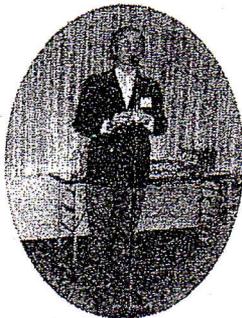
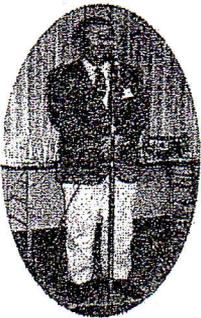
さる1月18日、湯の川温泉KKRを会場として、函館マン管ネット・支援センター主催で、研修会・新年交流会が行われました。

冒頭、石井 精一 理事長 より挨拶を兼ね、1ページ所載の内容で本年度の課題説明があり、続いて構造設計偽装問題について、技術顧問 前田 啓 氏 より概況説明がありました。

新年交流会では、函館市住宅都市施設公社企画管理課長 富原 満 氏(代理)より祝辞、支援センター理事長 川嶋 紀夫 氏 の祝杯音頭で宴に入りました。

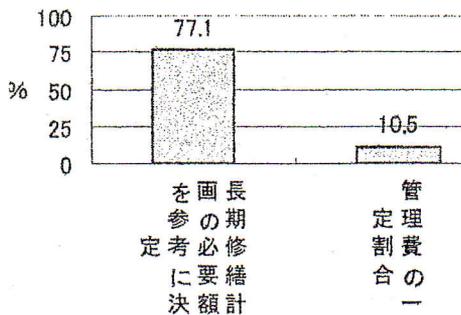
当日の参加者40名、わずかな時間であるが、自己紹介と会社のPR、ご自分のマンションの課題などを発表し合い、歌を歌い、和やかに時間を過ごしました。

乾杯の音頭は顧問弁護士の 室田 則之 氏。そのまま温泉にゆっくり浸って宿泊する仲間を残して後は三々五々帰路につきました。

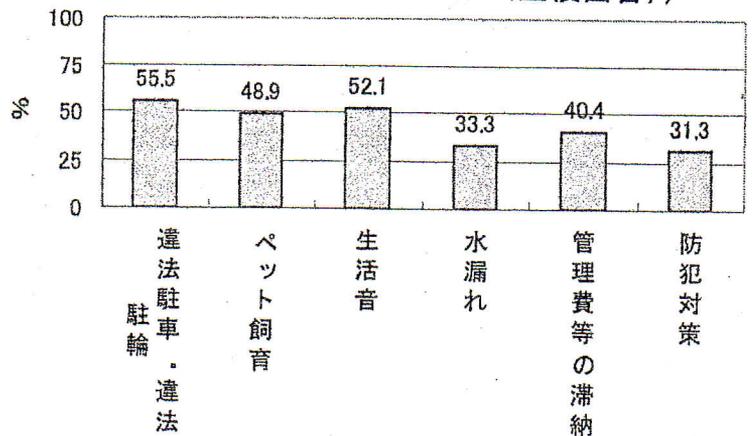


【データ】 国土交通省

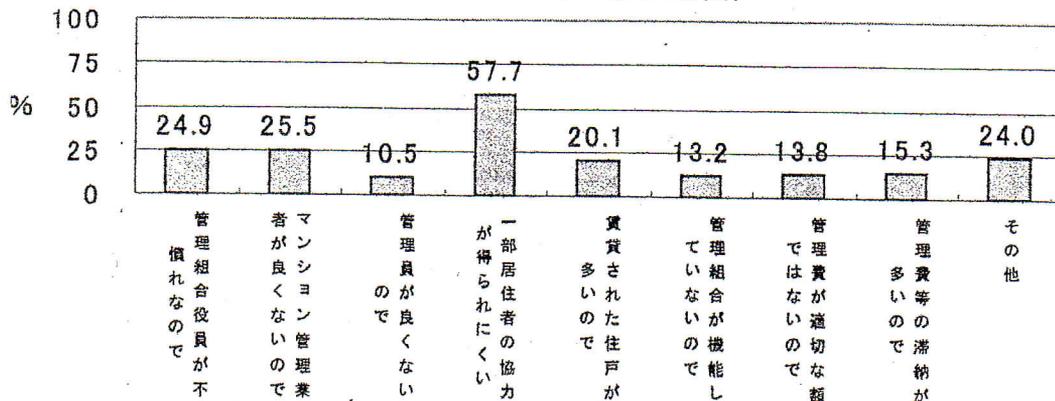
総合調査（修繕積立金の額の決定根拠）



総合調査（トラブルの内訳（重複回答））



総合調査（管理がうまくいっていない理由）



あなたのマンション

理事のなり手は？ 理事会の開催は？

理事会は、最高意思決定機関たる総会意思決定の元に、執行機関である理事長が管理組合の業務を執行するに当たっての意思決定を行う機関です。言い換えれば、業務執行の具体的意思決定・業務推進機関になります。

あなたのマンションは、規約にある役員数を充足していますか。役員選出で苦勞していませんか。ひとつの提案として、理事及び監事は、居住する組合員。

居住していない組合員はどうしてもだめなのか。組合員の配偶者加えての円滑な運営は。など取り上げて検討してみてもいかがでしょうか。

マンション管理標準指針 から紹介

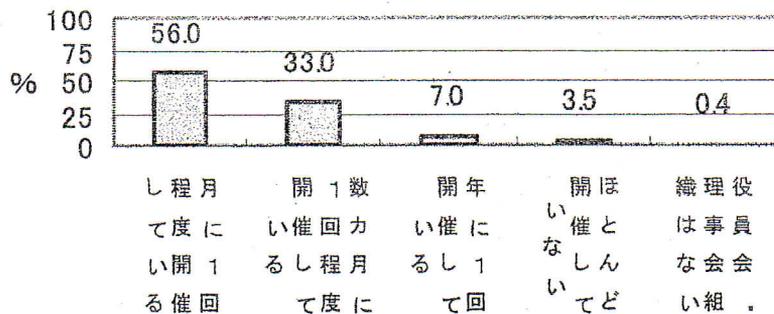
管理組合の運営	理事会の運営	理事会の開催数
標準的な対応	少なくとも2か月に1回定期的に開催している。	
望ましい対応	毎月1回定期的に開催している。	
参考(平均的な状況等)	[総合調査] 理事会を月1回程度開催している 56.0% [H16年調査] 理事会の開催数 平均 8.8回/年	

【データ】

・総合調査(理事会開催状況)

・月1回程度(56.0%) ・数カ月に1回程度(33.0%)

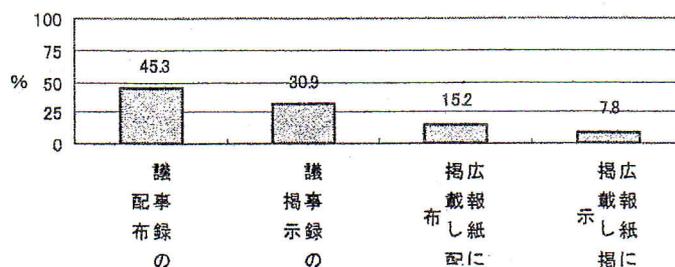
理事会開催状況



・H16調査(理事会議事の広報)

・配布(45.3%) ・掲示(30.9%) ・広報紙に掲載し配布(15.2%) ・広報紙に掲載し掲示(7.8%)

理事会議事の広報(重複回答)



NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク事業

□ 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18年2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、2月13日まで に、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

□ マンション管理基礎セミナー（無料）

期 日 平成18年2月25日（土） 13:30 ~ 16:30

会 場 サン・リフレ函館

テーマ ① 《マンションみらいネット》及びマンション管理標準指針について

② 耐震・アスベスト問題等について

主 催 北海道、函館市、(財)マンション管理センター、函館市住宅都市施設公社

NPO函館マンション管理組合ネットワークネット

後 援 国土交通省

※ 資料準備の都合がありますので事前にお申込みください。

住宅都市施設公社 40-3601

マンション管理相談 40-3607

おかげさまで、50%を超える管理組合が参集するネットワークに成長しました。函館市内、分譲マンションは約100棟と言われていたのですが、平成17年末で52棟の管理組合が会員として参加し、活動するネットワークになりました。

責任の重さ、使命感の具現化のためにも、市内5地区に拠点を置き、それぞれ相互間の交流が密に進められ、活性化することを念願する次第です。

高齢化・高年化への対処を一管理組合のみの問題とすることなく、地域との連帯を大切にし、高齢・高年社会(団塊の世代)のパワーを利点として生かし、健全なマンションの管理運営を進めたいと念ずる次第です。

(石井)

編集後記

マンションを取り巻く環境は、法整備においても専門知識・情報においても多様になってきています。管理・運営に携わる役員は時代に遅れず、常に自分のマンションの現状に立ちながら学習を必要とします。函館マン管ネットの情報、資料をご活用ください。研修会に積極的にご参加ください。