

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

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

もう一度原点に帰って

3月法務研修会を終わって

3月16日午後6時より、平成18年に入ってから最初の法務研修会が福祉センターにおいて行われました。

今回は「原点に帰って」との思いから、「管理規約」改正の取組報告として、ロジェ港町管理組合の佐藤専務理事様から報告をいただきました。参加者のからの質問には和根崎弁護士の助言をいただきましたが、寄せられる



熱心に聞き入る参加者



質問に応える和根崎弁護士

質問は、これまで再三にわたって課題となった「なり手のいない理事選任」のことや「管理費滞納」について多く出され、様々な経験を含めて活発に意見交換がされたところです。

研修会の常連さんにとっては何度となく同じ話題と思われるかと思いますが、新しい役員の方もいれば「標準管理規約等の改正」など、常に「古くて新しい問題」かと思えます。

今回は、改めて「マンション管理のQ&A」を掲載して（平成16年6月発行・マンションだよりNo.8）報告とします。

（高橋尚克マン管ネット理事・パイオニア美原理事長）



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。

マンション紹介

アゼリアマンション函館湯川

当マンションは、10階建25戸の鉄筋コンクリート造の建物です。平成13年に自主管理に移行し、翌14年に“函館マン管ネット”に加入しました。

自主管理移行時に管理規約を改正、その後も標準管理規約等の改正に合わせた改定を行っています。また、「ガラス張りの管理」を心掛けて広報紙を毎月発行しています。

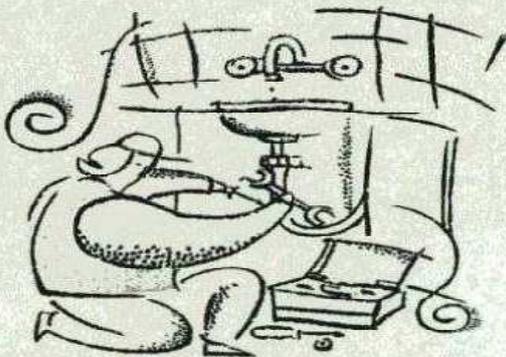
不在住戸が7戸あり、高齢単身世帯もありますので管理組合役員のなり手が限られるのが悩みですが、理事5名・監事1名の役員任期を3年として、次代に引き継ぐために若い現役世代にも加わってもらう等の試みをして、輪番制でない役員選出をしております。

当マンションは、リゾートタイプで計画されたので広い温泉施設もありますが、バブル崩壊で一般向けに改装され販売されたものです。建物は海岸に近いこともあり、建築から15年目の本年、長期修繕計画に従って、外壁タイル・屋上防水等の「大規模改修工事」を実施中です。



マンション・ビルの

大切な財産を守ります。



貯水槽清掃・保守管理、
排水管清掃・詰り解除、
地下タンク等漏洩検査、
その他水回りの修理、

カメラ스코ープによる給水管、
排水管内状況の調査も行います。

きれいな環境作りをお約束する会社

道南メンテナンス

〒041-0808 函館市桔梗1丁目6番16号

☎ 0138-46-5636(代)・FAX 46-5118

(営業時間外は自動的に緊急連絡先につながります)

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4月20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、4月17日まで に、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

- **定期総会**

期 日 平成18年5月27日（土）～ 17:00～18:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

議 題 ①平成17年度事業報告・会計収支決算報告

②平成18年度事業計画(案)・会計収支予算(案)

③その他

※ 終了後、役員交流会があります。後日、総会議案とともにご案内いたします。



マンション学会

かねてから当ネットワークの室田弁護士（理事）が会員として参加している「マンション学会」が下記の日程で“札幌市”で開かれることになりました。ネットでは役員を中心に参加する予定ですが、参加を希望される方がおりましたら石井理事長までご連絡下さい。

◎ 開催日時 5月13日（土）9時～5月14日（日）11時30分

◎ 開催場所 北海道大学工学部

◎ 参加費 非会員 1,000円

編集後記

今号から、「マンションだより」の編集は、阿部・高橋理事が担当することになりました。耐震偽装問題は根が深いものがありそうですが、ネットでは自分たちの住んでいるマンションの管理をしっかりとするため、協力しあっていきます。今号から「マンション紹介」を掲載します。適宜、特長あるマンションに登場していただきますので、宜しくお願いします。