

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

“マンション管理の原点は共有意識の醸成！”

3月15日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理セミナー」は、約70名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。

セミナーでは、社団法人北海道まちづくり促進協会の大石専務理事から「マンションの再生：建替えの選択について」と題して建替えの方法やこれまでの札幌での事例についての説明、建替えの際の留意点①管理組合について②事業の担保③残留者対策④事業の成立制⑤マンション建替え—についてもこれまでの豊富な経験を交えての講演がありました。



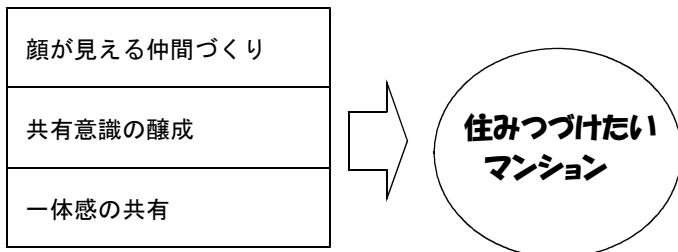
次に、北海道建設部住宅局建築指導課の扇主査から『「ちょっと教えてマンション管理！100 Q&A」から』と題する講演が続きました。昨年11月に北海道が刊行した「ちょっと教えてマンション管理！100 Q&A」（113頁、当日参加者に配布）を題材に、北海道の相談窓口に寄せられるトラブルの現状を中心にした話がありました。

曰く“マンション管理の「3大トラブル」”—①ペット②ニューサンス（音・悪臭）③駐車場—

いずれの問題もこれまでの法務研修会等で検討してきた課題ですが、判例を例示して非常に分かり易い話でした。

続いてマンション支援センターの会員である三方設備さんから「給水・排水管の改修について」改修前後の器具を展示しての話がありました。参加者の皆さんからは多くの質問が寄せられ、好評を

くしました。（当日使用した器具は、今年度事業として予定している出前相談でも使用する予定です。理事会での勉強会や住民説明にご活用下さい。）



▼「マン管ネットホームページ」がスタートしました！

昨年皆さんのご協力をいただいて作成してまいりましたホームページが始動しました。まだまだデータの修正や追加がありますが、一度ご覧下さい。

URL: <http://www.h-mankan.net>

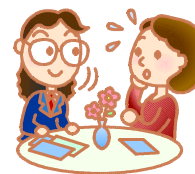
◎◎◎ 恒例となったマン管ネット・支援センター・ベルムのパークゴルフ大会 ◎◎◎



6月8日（日）、桔梗高台パークゴルフ場、9時30分受付、10時開始、予定です！

各マンション管理組合に別途、ご案内いたします。乞うご期待！

マンション管理相談室より



1. 貴マンション管理組合の「管理規約」を見直しませんか？

～相談室では“お手伝い”の準備を整えました。

(1) マンション管理を中心とした法整備の流れ

平成13年以降、立て続けにマンション関連法案が下表のように改正・施行となりました。

ネットワークでは、「法務研修会」等の研修議題として取り組んで参りましたが、今般、各管理組合での取り組みを促進するため、「担当相談員」（マンション管理士・管理業務主任資格者＝国家資格）を配置しました。

【表】マンション管理を中心とした法整備の歴史

1962年（昭和37年）	区分所有法が施行される
1981年（昭和56年）	建築基準法が改正される（新耐震基準）
1982年（昭和57年）	中高層共同住宅標準管理規約が制定される
2000年（平成12年）	住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）が施行される
2001年（平成13年）	マンション管理適正化法が施行される
2002年（平成14年）	マンション建て替え円滑化法が施行される
2003年（平成15年）	マンション標準管理委託契約書が制定される
2003年（平成15年）	区分所有法が改正される（建て替え要件の見直しなど）
2004年（平成16年）	マンション標準管理規約が制定される

(2) 見直しの手法

相談室では、①「標準管理規約」と「貴マンション管理規約」を対比し、担当者のコメントを付したものを「理事会検討用」として作成いたします。

②その後、理事会と担当者による“キャッチボール”（やりとり）をして成案となるまでお手伝いいたします。＝コピー代は実費を頂きます＝

管理組合員の高齢化、建物の高経年化、役員のなり手がいない等々の問題のベースに、総会・理事会の意思決定の方法や理事会内部の対立、理事長の専横、理事の資格、管理組合の運営に関する相談が多くあります。当地は、自主管理のマンションが多く、役員の長期化・高齢化と1年交替制のマンションに2極化しています。

結果として諸事項が先送りになることによって問題が発生しています。①管理規約と標準管理規約と違っている、おかしい！②実態にあっていない③規約変更の方法が解らない…多くの悩み抱えて困っている。—当然です。この機会に相談をご利用いただき、関係法令に沿った「管理規約」に変更するようお勧めします。

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

テレビ受信関係のことなら…

音響設備・TV・カメラ・防災設備
電話等特殊通信機器の設計施工保守

北興通信株式会社

函館市湯浜町10番23号
電話(代)55-9335 Fax.53-2482

排水管清掃等のことなら…

きれいな環境造りを お約束する会社

DM 有限会社 道南メンテナンス

貯水槽清掃、浄化槽管理、排水管清掃、油タンク等漏洩検査
その他水回りの事なら何でもご相談下さい。

〒041-0808 函館市桔梗1丁目6番16号
TEL (0138) 46-5636・FAX (0138) 46-5118

2. 貴マンションは

「マンション適正化法」に添った維持管理をすすめていますか？

- (1) 委託契約している管理業者は、「適正化法」に基づく登録をしてる業者ですか？改めて、ご確認をお願いします。
- (2) 委託にあたって「委託契約締結前の重要事項説明」「財産の分別経理」「管理業務主任者の設置」等、非常に厳しい内容の法的事項が守られていますか？

また、日頃、管理面等で連絡されている方は管理業務主任の資格者かどうかも確認して下さい。

◆ 違反の実例（2006年度）

登録事項の変更届…11社	標識の掲示…12社
重要事項の説明等…16社 要注意	契約時の書面交付…16社 要注意
帳簿の作成など…11社	財産分与管理…4社
管理事務の報告…3社 要注意	書類の閲覧…28社 要注意
管理業務主任者証の不携帯など…17社	特に注意して下さい

マンション管理適正化法に添った「重要事項説明」は契約更新の都度必要です。（管理委託費の据え置きや等同一条件の場合でも）①理事長（理事会）に対して重要事項説明書により契約内容（法定11項目）の説明をすることが義務づけられています。また、②管理組合の意思決定の前に重要事項説明書を全区分所有者に交付しなければなりません。③条件変更の場合には、全組合員を対象とした説明会を開催するよう定められています。

委託契約は管理組合の総会決定事項ですから、当然、総会の審議を経ることとなります。—④面倒くさいから…⑤信用しているから…⑥理事長の判断で（専横の例）—によってトラブルの発生の原因となります。

◎新規事業として「出前相談」を企画・検討しています！

- 内容：①給排水に関わる相談
②建物の外壁、屋上等に関わる相談
- 方法：管理組合の要請により、函館マンション支援センター技術部関係者が訪問し、調査や調査終了後の説明等を無料で行います。（理事会、総会終了後に詳細をご案内いたします。）

函館マンション支援センター加盟社のご紹介

給・排水管設備等のことなら…

空気調和・給排水・衛生・設計施工

昭栄設備工業(株)

〒041-0806 函館市美原3-38-31

TEL 46-1659

空気調和・冷暖房・給排水・衛生・設計施工

三方設備工業 株式会社

□ 函館市水道局七飯町・
上磯町・大野町指定工事店

☎ (0138) 42-2323

FAX 45-7329

函館市富岡町2-49-14



これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

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 (石井)

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成19年4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、事前に申込が必要です。

4月15日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 6698 - 1936 (石井)



□ NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期 日 平成19年5月25日（日） 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

- 議 題
- ①平成19年度事業報告・会計収支決算報告
 - ②平成20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。

編集後記

今年は例年になく春の訪れが早く、桜の開花予想も函館周辺では今月25日前後のようですが、皆様にはお元気にお過ごしのことと思います。

今号は「マンション管理相談室より」を掲載しました。相談室に寄せられた様々な問題から2点について、掲載しました。今後ともより一層対応を充実させて参ります。ご意見・ご要望などをお寄せ下さい。

当ネットワークも会員の皆様のご協力により、無事平成19年度の事業を終えることができ、総会の準備に着手しております。昨年は、通年で「新役員向け」の事業を企画しましたが、今年はマンション支援センターと連携して「出前相談」の事業を始めたいと検討しています。詳細は総会後にあらためてお知らせします。

今年度もより一層、事業の充実をめざしてまいります。 今後ともご協力をお願いいたします。