

# 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

## “22年度一より一層の事業充実をめざして！”

参加されたみなさん！  
ありがとうございました。

### 新年役員研修・交流会を開きました

新しい年を迎えた最初の事業として、1月23日に「新年役員研修・交流会」が市内本町の“ホテル法華クラブ函館”で開かれました。

当日は、各管理組合より27名、来賓・支援センター関係者18名が参加し、交流会前には山田理事長より「高齢者にやさしいマンション生活」と題して新年の挨拶を含めて問題提起がありました。また交流会では支援センターから提供していただいた景品を争奪する“ビンゴゲーム”を行うなど、和気藹々のうちに終了いたしました。参加された皆さんに、改めてお礼申し上げます。当日配布した資料より一部抜粋して掲載します。(全文は各管理組合に一部配布しました。)



山田理事長

1. 高齢化社会から高齢社会へ
  - ・平均寿命の伸び
  - ・高齢者人口の増
  - ・出生率の低下
2. 高齢社会の中でのマンション生活
  - ・少子証紙人口減少社会
  - ・赤ちゃんの泣き声が聞こえない
  - ・新入学児童が1～2名
3. マンション建築・分譲から20年、居住者も20年老いる  
〈市内のあるマンションの居住家族形態〉

家族数	戸数	比率	高齢者数	備考
単身者	29	34.1%	9	
2人	32	37.6%	2人とも10 1人 5	
3人以上	24	28.2%	2人 2 1人 2	
計	85		40	約25%

4. 一人暮らしの実態 …人と人のつながりが薄れてゆく無縁社会—存在しないのと同じでないか (TVの番組から)

5. 高齢者へ向けての取り組み
  - ・高齢者が気軽に集えるサロンづくり
  - ・親睦と互助のグループ
6. マンション全体のコミュニケーション
  - ・先頭に立つのは管理組合の役員
  - ・自分のマンションで可能な活動を探る
7. マンションは「終の棲家」となり得るか
  - ・郊外の庭付き一戸建ての我が家か？中心街の利便性を追求したマンションか？
8. 目標は「孤独死を出さない」(マンションだけの問題ではないが)



川嶋支援センター  
理事長

明けておめでとうございませ  
今年もよろしくお願ひします。  
役員一同

## マンション管理適正化法 施行規則の改正の概要

弁護士：佐藤 貴美

(マンション管理センター通信より抜粋)

### 1 マンション管理適正化法施行規則 改正の背景

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)は、平成13年8月から施行され、マンション管理業者の登録制度の創設など、マンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところです。その中では、管理業者に管理費等の出納業務を委託する場合に管理組合の財産が損なわれないよう、管理組合の財産については分別管理がうたわれていました。しかし、その後も一部の管理業者の横領事件等により管理組合の財産が損なわれる事態が生じているところです。

これを受けて、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)に定める分別管理の手法等について、所要の改正が行われ、平成21年5月1日に公布されました。

この改正施行規則は、様式の改正等一部の部分を除き(この部分は既に平成21年5月1日から施行されています)、本稿で紹介する管理組合に関連する内容は、平成22年5月1日から施行されることになっています。

### 2 施行規則改正の概要(1) ～財産の分別管理について

#### (1) 現行の分別管理方式と問題点

現行の分別管理方式は、三つに分けられます。

一つ目が原則方式で、区分所有者から徴収された「修繕積立金+管理費用」(以下「修繕積立金等金銭」といいます)が、管理組合名義の「収納・保管口座」に収められ、この口座から管理に要する費用が拠出され、修繕積立金と管理費用の残額がそのま

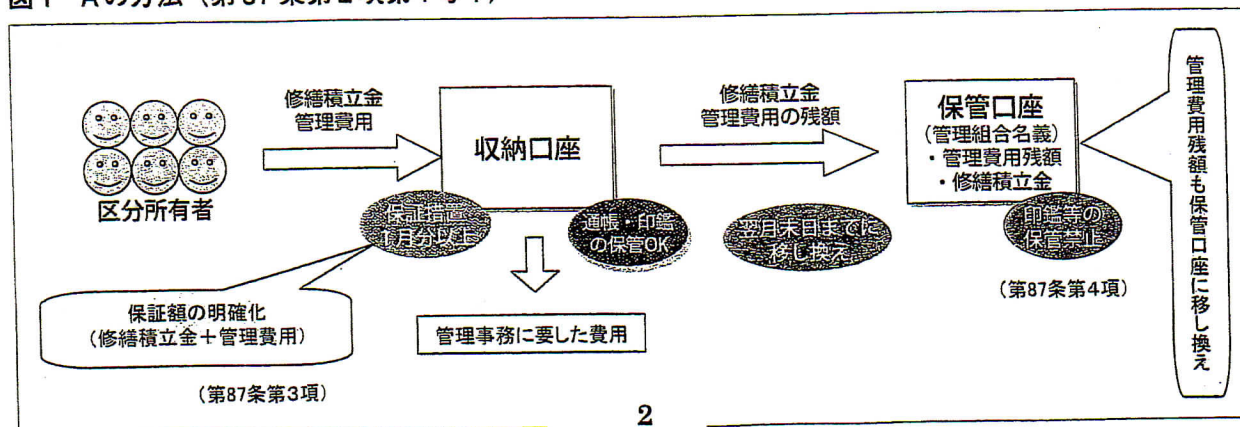
ま保管されます。この口座については通帳・印鑑の同時保管が禁止されていますが、印鑑さえあれば通帳の再発行ができてしまうことから、現行法令の下では、管理業者が勝手に預金を引き出すということに対し必ずしも十分対処できない問題がありました。

二つ目が収納代行方式です。これは、区分所有者から徴収された修繕積立金等金銭は、一旦管理業者名義の「収納口座」に収められ、この口座から管理に要する費用が拠出されます。その上で、1ヶ月以内に修繕積立金と管理費用の残額が、収納口座から管理組合名義の「保管口座」に移し換えられます。この方式の場合、管理業者は保証措置を講じることとされていましたが、現行法令の下では、その保証額が明確ではないという問題がありました。

三つ目が支払い一任代行方式です。これは、区分所有者から徴収された修繕積立金等金銭は、一旦管理組合名義の「収納口座」に収められ、この口座から管理に要する費用が拠出されます。その上で、1ヶ月以内に修繕積立金のみが(この点が収納代行方式との違いです)、収納口座から管理組合名義の「保管口座」に移し換えられます。この方式の場合、現行法令の下では、管理業者は保証措置を講じることとされていましたが、その保証額が明確ではないという問題があるとともに、管理費用の残額が収納口座に積みあがってしまうという問題もありました。

改正後の分別管理方式では、このような現行方式の問題点をクリアすべく、新たに三つの分別管理の方式が定められています。

図1 Aの方法(第87条第2項第1号イ)



# マンション管理基礎セミナーのご案内

8月と3月の年2回、定例となりました「マンション管理基礎セミナー」を下記の内容で開催します。今回は初めて居住環境の快適さを追求する意味で「マンションの緑化」をテーマとします。多くの役員・居住者の皆さんの参加をお待ちしています。

日 時：平成22年3月6日（土） 13時20分～16時

場 所：サン・リフレ函館 大会議室（函館市大森町2-14）

主 催：北海道・函館市・（財）函館市住宅都市施設公社・（財）マンション管理センター  
（社）北海道マンション管理組合連合会  
NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

## 内 容

第1講 「マンション緑化について」

講 師：グレイスオブグリーン（ガーデン&エクステリア）

エクステリアプランナー 高橋 恭子 氏

第2講 「やってみよう自分たちのマンション管理」

～マンション管理適正化法施行規則一部改正に伴う収納方式の変更など～

講 師：（社）北海道マンション管理組合連合会

マンション管理士 馬場 将史 氏

その他、デジサポ道南のご協力をいただいて「地デジ移行に伴う電波障害対策について」もお話しいただく予定です。



## ご利用下さい！

昨年4月から新規事業として  
函館市地域交流まちづくりセン  
ターで「マンション相談」を行  
っています。

実施日時：毎月第2・第4金曜日（2月は12・26日、  
3月は12日・26日です）いずれも14時～16時  
です。

場 所：函館市地域交流まちづくりセンター3階相談室  
（右の地図を参考にして下さい。）



## 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 ~ 16:00

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 - 3779 - 8843（阿部）

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

マンション相談（無料）

日 時 毎月第2・4金曜 14:00 ~ 16:00

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター

マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成22年2月18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。

2月16日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843（阿部）

マンション管理基礎セミナー

期 日 平成22年3月6日（土） 13:20 ~ 16:00

場 所 サンリフレ函館・会議室

内 容 ・マンション緑化について

・やってみよう自分たちのマンション管理

その他、地デジ移行に伴う電波障害対策についても簡単に説明いたします。

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。（3ページ参照）

ネットワーク総会

期 日 平成22年5月23日（土） 17:00

場 所 ホテル館法華クラブ

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

### 編集後記

寒暖の差が激しい今日この頃です。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。今号は、新年役員研修・交流会の様子・基礎セミナーの内容などを中心に掲載しました。

今年も役員一同“快適なマンションライフ実現”をめざして頑張ってまいります。よろしく願いいたします。

発行人 理事長 山田 富雄（41 - 8051） 編集担当 阿部 義人（43 - 6178）