

# 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

## “設備関係の保守や高齢化”の問題で懇談！

### ～地区別懇談会を終わって～

初めての試みとして「地区別懇談会」を7月29日～31日の日程で行いました。

29日は市内北東部地域に所在するマンションを対象に、亀田福祉センターで実施しました。

主に、連結送水管の検査をネットでとりまとめて経費節減がはかれないか、役員の就任期間が長期化している問題、除排雪の取り組みなど、各マンションの取り組みについて経験交流を深めることができました。

30日は東部地域を対象に、参加者数が限られていたこともあり、湯川の喫茶きくちで開きました。

主に出されていたのはエレベーター保守経費の削減がはかれないか、大規模修繕の実施に当たっての留意点、防犯・監視カメラ設置等についても意見交換が行われました。

31日はまちづくりセンターで実施しました。

土曜日午後の開催ということもあって多くの管理組合の皆さんがご参加いただきました。

マンション居住者が高齢化してガス漏れ警報が作動したが、隔壁を破って対応した経験など居住者の高齢化に伴う象徴的な事例なども紹介されました。マンション内での連携や緊急時連絡先の整備、消防・警察・市役所・地域の民生委員など関係者の連携が重要なことを確認しました。また、大規模修繕の進め方や実施時期、給水管の延命工事や取り替え、連結送水管の検査への対応などのテーマでも懇談いたしました。

三日間通して20の管理組合役員の方々にご参加いただきました。ありがとうございました。

ネットワークとしては、連結送水管やエレベーター保守、委託管理か自主管理かなど、数年ぶりに今回の懇談で出された課題も含めてアンケート調査を行うこととしました。後日、あまりお手数をかけない方法で実施いたしますので、その際にはご協力をお願いいたします。

◎マンション管理相談は、毎週月・木曜日 13:00～16:00 住宅都市施設公社（亀田支所2F）で実施しています。

第1月曜日は特に設備や修繕関係について高橋理事が担当します。

第4木曜日は、標準管理規約への改正についてを中心に加藤理事が担当します。

他は渡部副理事長が担当しますが、いずれの日も様々な相談を受けます。

◎マンション相談は、毎月第2・第4金曜日 14:00～16:00 まちづくりセンター3Fで実施しています。

暑中お見舞い申し上げます。

函館マンション管理組合ネットワーク役員一同

# マンション管理基礎セミナー

下記の日程で恒例の「マンション管理基礎セミナー」を開催いたします。

参加しませんか

日 時：平成 22 年 9 月 4 日（土） 13：20～16：20  
場 所：サン・リフレ函館 1 階中会議室  
主 催：北海道・函館市・(財)マンション管理センター・(財)函館市住宅都市施設公社  
(社)北海道マンション管理組合連合会・NPO 函館マンション管理組合ネットワーク  
対 象：マンション管理組合役員や居住者等  
参加料：無料  
テーマ：①マンション管理適正化法施行規則について  
②役員として知っておきたいこと  
③給排水設備のあれこれ  
その他：参加を希望される方は月・木曜日マンション相談（40-3607）か事務局  
（090-3779-8843）にご連絡下さい。

◎マンション管理適正化法施行規則は昨年度も取り上げましたが、今年5月1日から施行となっています。  
国土交通省提供の参考資料を掲載します。

## ▼法改正の背景

平成 13 年 8 月 1 日に施行された「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）」により、マンション管理業者の登録制度の創設等、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が、管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、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依然生じています。

このような事態を受けて、国土交通省ではマンション管理に関する有識者、実務者、行政関係者等で構成される制度検討会を設置し、制度検討会において修繕積立金等金銭（修繕積立金及び管理費用に充当する金銭をいう。以下同じ）にかかわる分別管理方式や保証措置など制度のあり方についての検討をお願いしました。

そして、制度検討会での議論の内容を踏まえ、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、所要の改正を行いました。

(次ページへ)

## 函館マンション支援センター加盟社のご紹介

マンション管理等のことなら…

マンション管理・清掃・警備・その他  
建物に関する一切の業務を承ります。



マンション管理業  
国土交通大臣(1)  
第031200号

**共立管財株式会社** 函館支店

函館市美原1丁目18-10 ☎(0138) 45-4525(代)  
東京海上ビル3F

＝ 総合ビル管理 ＝

マンション総合管理・清掃・設備保守・警備

**名美興業株式会社**

〒040-0074 函館市松川町 30-7

TEL(0138)41-6623 FAX(0138)43-6077

## ▼改正のポイント

### 1. 財産の分別管理（第87条第2項関係）

第87条第2項第1号においては、金銭である財産の分別管理の方法として、以下の3種類の方法を定めました。

- イ 区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、収納口座から保管口座（管理組合を名義人とする。以下同じ）に移し換える方法
- ロ 区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理するとともに、管理費用に充当する金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の管理費用から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換える方法
- ハ 修繕積立金等金銭を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法

### 2. 保証契約の締結（第87条第3項関係）

管理業者がイまたはロの方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあつては、原則として、当該方法により区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭(ロの方法による場合にあつては、管理費用に充当する金銭)の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない旨を定めました。

### 3. 印鑑等の管理の禁止（第87条第4項関係）

修繕積立金等金銭を1.イからハまでの方法により管理する場合の保管口座または収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引き出し用のカード等について、原則として管理業者が管理してはならない旨を定めました。

### 4. 会計の収支状況に関する書面の交付等（第87条第5項関係）

管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあつては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければならない旨等を定めました。

### 5. 立入検査の際の身分証及び業者標識の表記事項（別記様式関係）

総務省行政評価局からの検査・調査等業務従事者の身分確認に関する調査結果の通知を受けて、立入検査の際の身分証明書の表記事項について所要の改正を行いました。

また、マンション管理業者の登録更新時期を失念し、期限切れによって失効となる者の発生を防止するため、業者標識の表記事項について所要の改正を行いました。

### 6. その他所要の改正

4.の書面の交付等について、電磁的記録により行うことができるようにするための措置その他所要の改正を行いました。

### 7. スケジュール 公布：平成21年5月1日 施行：平成22年5月1日

※改正後の分別管理方法は、平成22年5月1日以降に管理委託契約を締結・更新するものから適用されることになります。

## 函館マンション支援センター加盟社のご紹介

マンション管理等のことなら…

実績と信頼総合ビル管理・総合警備  
マンション管理・機械警備（防犯・防災・設備管理）  
清掃・除雪・施設警備・交通誘導

### 及明ビル管理株式会社

函館市本通1丁目5番13号  
☎53-6037(代) FAX53-4839

国土交通大臣指定 登録番号 第0002010014号  
マンション管理士 小林 眞 樹

カギ交換・防犯等のことなら…

### カギ・錠前・防犯

内閣総理大臣認可、日本セキュリティ協同組合加盟店

年中無休・旧函館市内出張料無料

電話 52-6962

函館防犯センター 日吉町1-27-18

## NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

# 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 3F



### □ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成22年 8月19日 (木) 14:00 ~ 16:00

平成22年10月21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。

それぞれ8月17日・10月19日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ マンション法務研修会（役員・役員予定者講座…短期集中講座、無料）

期 日 平成22年10月~11月 18:00~20:30

会 場 函館市総合福祉センター会議室

※ 別途各管理組合宛に詳細についてご案内いたします。

昨年からはじめた事業です。

### □ マンション管理基礎セミナー

期 日 平成22年9月4日 (土) 13:30 ~ 16:00 (予定)

場 所 サン・リフレ函館

内 容 詳細を2ページに記載



## 編集後記

今号は、初めて実施した「地域別懇談会」の様子、今年5月から施行されている「マンション管理適正化法施行規則」についてセミナーのテーマでもありますので、詳細にに掲載しました。

当ネットワークも8年目を迎え、51の管理組合が加入していますが、8月27日には数年ぶりの開催となる「女性の集い」も開きます。(案内を同封しました。)多くの皆様のご参加をお願いいたします。

また、研修会等で取り上げて欲しいテーマやご質問等事務局までご連絡下さい。

“酷暑”が続いています。ご健康にご留意下さい。

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