

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

“マンション管理基礎セミナー開催！”

去る9月4日、北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施している“マンション管理基礎セミナー”がサン・リフレ函館で開かれました。参加者は約40名でしたが、「マンション管理適正化法施行規則」や「役員として知っておきたいこと」「役員のための給排水設備のあれこれ」と3つの講演がありました。

最初に、マンション管理適正化法施行規則についてと題して国土交通省北海道開発局事業振興部建設産業課不動産係長の荒谷周二氏から今年5月1日に施行となった施行細則の内容等について講義がありました。

今回の主な改正点は、①財産の分別管理・保証契約の締結、②印鑑等の管理の禁止、③会計状況に関する書面の交付一です。特に財産の分別管理・保証契約の締結では、マンション管理組合財産の管理方法として

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の3点が説明されました。あわせて・マンション適正化法の趣旨やマンション管理委託の際に法で規定されている主な制度、マンション管理業者とは?など基礎的な事項についても話がありました。

続いて「役員として知っておきたいこと」と題して(社)北海道マンション管理組連合会相談員でマンション管理士の馬場将史氏が講演しました。

馬場氏は管理組合運営で大切なことを次のように話されました。

「管理組合とは何かや、管理組合の業務については、区分所有法などの法的に知識を身につけると自分の管理組合の規約はどうなっているかを知ることが最初です。次ぎに理事長をはじめとする役員の役割や理事会や総会の運営の仕方も大事です。」

そして最後にご自身の経験から「管理組合運営にはバランス感覚と公平性・透明性が重要。」とユーモアたっぷりに1時間の講演を終えられました。

【馬場氏の資料から】

○マンション管理の基礎

- ・マンション管理に関する法令等
- ・理事長(理事会)の権限
- ・理事会の役割

(次ページへ)

快適なマンションライフの実現を目指して！
今後ともよろしくお願ひいたします。

○管理規約関係（標準管理規約を参考）

- ・専有部分と共用部分の区分、・専有部分を専ら住宅として使用とは…
- ・バルコニー、玄関、窓枠、窓ガラス、専用庭等—「バルコニー等」の専用使用権
- ・必要箇所への立ち入り、・損害保険、修繕積立金、・承継人に対する債権の行使
- ・役員資格、・役員の誠実義務、・理事長を理事会の決議で解任、・監事の役割
- ・総会関係、・理事会の保存行為、・管理費等の滞納対策、・帳票類の作成保管
- ・共同の利益に反する行為とは、・理事長の勧告および指示等

○委託管理関係

- ・委託契約の更新、・管理組合の資金管理

○決算書の見方

- ・収支報告書、・貸借対照表

続いて3講目として、(社)北海道マンション管理組合連合会相談員で一級建築士の中田繁一氏から「役員のための給排水設備あれこれ」とのテーマで講義がありました。

最初に「マンション建築設備」「マンション設備の維持管理体系」「劣化の分類と主な内容」といった基礎的な事項、次に「設備関係の修繕周期の目安」について話されました。

次に「設備改修時の特徴」「専有部分と共用部分」について話され、「専有部分と共用部分の区分の例示」もされました。また、「マンションの修繕・改良・改修の概念図」も示され、経年変化（劣化）に対して初期性能を維持するための**修繕**、時代が求める建物の性能向上をめざした**改良**（バリューアップ）と修繕を組み合わせた**改修**についても話されました。

続いて「給水設備」「排水設備」それぞれの方式や主な劣化・問題点、修繕方法についても話されました。次に「設備改修の流れ」「調査・診断」「標準的な長期修繕計画の修繕対象項目」「修繕計画の必要性」「長期修繕計画をつくるメリット」についても話され、最後に「管理組合のやるべきこと」として①修繕目的の明確化、②修繕の対象と範囲の明確化、③工事費用確保方法の明確化と総会決議、④区分所有法や管理規約との整合性の検討、⑤工事完了までの段取りとスケジュール化、⑥管理組合内部の組織の整備役割分担、⑦パートナーの選定の基本方針、⑧施工会社の選定の基本方針の明確化—の8点を挙げられ、「不明確なことを明確にしてゆく！」基本に取り組んでほしいと講義を終えられました。

当日参加された皆さん、お疲れ様でした。

事務局より

◇ 7月28・30・31日と3日間、総会で確認したブロック別懇談会を行いました。懇談会で出された意見は、「連結送水管のネットとしての取りまとめ」、「エレベーター保守、委託料金の現況把握」「高齢化への対応」「大規模修繕の実施時期と実施までの流れ」「給水管の延命・更新工事について」などについてでした。近々各マンションの現状についてアンケート方式で種々の調査を実施したいと思います。その際はご協力をよろしくお願いいたします。

◇ 8月27日に数年ぶりに「女性の集い」を実施しました。日常の運営の中での悩み等についてお話いただきました。設備関係や大規模改修にも興味が示されていました。次年度も開催したいと思います。参加された皆さん、ありがとうございました。

◇ 10月10日に恒例の「秋のパークゴルフ大会」が雨模様の中、マンション関係者19名、支援センター関係者21名が参加して陣川パークゴルフ場（新コース）で開かれました。前日までの雨で開催が危ぶまれましたが、前半を終わる頃には雨も上がり、大変重いコースに皆さん悩ませられながらも楽しくプレーしました。

来年も5月下旬～6月下旬に春の大会を開催しますので是非ご参加下さい。

今年も連続講座始まる！

昨年に引き続いて“役員・役員予定者向け短期連続講座”が始まりました。第2講以降も受け付けていますので、是非、ご参加下さい。

第1講：マンション管理組合運営のイロハ（10月14日開催の概要）

- (1) 標準管理規約では…下記の事項について標準管理規約ではどのようになっているかを渡部・加藤理事が解説しました。
 - 管理組合の業務内容、○管理組合の役員、○総会の規定、○総会の会議および議事、
 - 総会の決議事項、○理事会、○理事長の差し止め・排除等の措置、○義務違反者に対する措置
 - 合意管轄裁判所
- (2) 日常運営について…山田理事長よりご自身の経験にもとづいて日常運営で留意する点等について報告を受けました。
 - 建築年数を経るに従い、マンション自体が老朽化するだけでなく、
 - 居住者についても高齢化が進む
 - 生活水準のばらつきが生じる
 - 賃貸化率が高くなって来る
 - 等の問題点が生じる
 - 良好なコミュニティの形成
 - 日常的に居住者全体に目くばりをしているか。居住者と接する機会を多く設ける
 - 理事長 他役員 管理員 居住者 区分所有者
 - 理事会の話し合い事項の周知（掲示板で、お便りで）
 - 居住者の集まる会合（レク行事、意見交換会、奉仕活動や避難訓練 等）
 - 広報活動（マンション便りの発行）
 - 日常的に居住者の考えをキャッチする（投書箱）
 - 総会の開催について
 - 案内は規約どおり発送する。
 - 大きな議題については、事前に説明会、意見交換会を設ける。（大規模修繕、規約改定、等）
 - 声掛けして総会出席を促す。欠席の場合、委任状の提出をお願いする。
 - 理事会の開催について
 - 理事の業務分担については合議と納得を得られるよう配慮
 - （副理事長、居住者掌握、建物全般の維持管理、理事会所管会計、夜間の見回り、館内照明の消点灯、ごみ置き場の管理、広報の発行、投書箱・掲示板の管理、記録・庶務 等）
 - 理事会の定期的開催 役員が自主的に課題意識を持つ

今後の予定

第2講：マンション管理組合の会計

～滞納問題や修繕積立金 11月 4日（18:00～20:00）総合福祉センター 2階会議室

第3講：マンションの維持管理

～日常の点検、修繕、大規模工事 11月18日（18:00～20:00）総合福祉センター 1階会議室

第4講：快適なマンションライフ実現のために

～高齢化やトラブルへの対応について 12月 2日（18:00～20:00）総合福祉センター 1階会議室

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2階
電 話 0138-40-3607
FAX 0138-40-3609
携 帯 090-3779-8843 (阿部)



□ 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12月16日（木）
場 所 (財)函館市住宅都市施設公社 内
担 当 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。

12月14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—短期連続講座（第2～4講）

期 日 平成22年11月4日・18日、12月2日いずれも（木） 18:00～20:00
会 場 函館市総合福祉センター会議室
テーマ マンション管理組合の会計他
参加費 500円（軽食を用意します。）

※ すでに申し込みいただいた方以外の方でも参加できます。3ページに詳細を記載しています。

編集後記

今号は、北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施した“マンション管理基礎セミナー”や短期講座の様子などを中心に掲載しましたが、発行が遅れましたことをお詫びいたします。

ネットの事業も順調に実施していますが、短期講座に1講だけでも結構ですからご参加いただければと思います。また、1月下旬には「新年役員研修・交流会」を実施いたします。（別途ご案内）

今年は猛暑でしたが、秋の訪れも早く寒い冬になりそうです。猛暑の影響はアスファルト防水に影響を与えます。また枯れ葉の飛散等で雨水ドレン周りの清掃が必要な場合があります。一度、屋上の点検などをして冬に備えていただければと思います。もちろん環境整備も必要で、樹木の養生や周辺の清掃も必要です。一度入居者全員でゴミ袋を持って周辺の清掃などを実施してみてもはいかがでしょうか。