

# 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

## 短期連続講座終了!

参加されたみなさん!  
ありがとうございました。

## “快適なマンションライフ実現のために”

10月14日から4回開催してきました“短期連続講座”ですが、皆様のご協力により12月2日に無事終了することができました。4回連続参加された方や、毎回役員が交代で参加されたマンションがあるなど各回20名弱・総数で80名近く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。次年度も企画していまいりたいと思います。

今回は、第2講～第4講について概略をお知らせします。

### **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日開催（担当：阿部副理事長）

#### ◎一般会計と修繕積立金会計は区分経理が基本、通帳と印鑑は別々に保管

- ・修繕積立金は、分譲時の積算と建物診断実施後に出される長期修繕計画による必要経費とを比較して、増額を検討する。（→全体面積（㎡）×150円/月の金額が積み立てられると、ほぼ30年間の大規模等の修繕に対応できる。）
- ・決算書作成は、会計年度の終了後直ちに着手。一般的な流れは…

**総会は2ヶ月以内** ←総会議案は2週間前までに配付 ←監事による会計監査

←決算書の作成と予算書作成 ←**必要書類の整理**

（証憑類の整理と確認、通帳記帳と残高証明書の発行依頼、現金実査）

#### ◎滞納問題は「早期に対応」・「督促等のルールを明確に」が基本

- ・電話による督促、文書による督促、自宅訪問による督促、内容証明郵便による催告、少額訴訟等の順序を踏む。

### **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日開催（担当：渡部副理事長）

#### ◎日常の点検や維持管理は主要設備の“探検”から

- ・電気・給排水・電話等の配線・配管経路を把握しましょう

→災害や非常時の緊急手段を前もって確認しておこう!

#### ◎分譲時の中・長期の修繕計画を「鵜呑み」にしない。

→財務省の償却資産評価年限や（財）マンション管理センターの資料を参考に

- ・早め早めに対応しながら長期修繕計画を立て、資金計画の検証・増額なを検討する。

※計画は建物躯体・設備・機械等を含めて最低でも30年間とする。必要な工事は2～3年前から計画的に実施する。

#### ◎大規模修繕工事を実施した「先輩マンション」に実施状況を聴きに行こう!

- ・建物診断（築後7～8年を目途に）や参考見積を徴取も重要
- ・発注（入札）や契約（瑕疵担保も）は総会・理事会・委員会等で十分に検討する。

## 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日開催（担当：室田理事・顧問弁護士）

### ◎マンションにおけるトラブル対処法

#### ○マンションにおける自由と規制

…トラブルの原因には「共同利益に反する行為」（区分所有法第6条）が多いが規約・細則で補完しておくことが必要（特に、専用使用部分での禁止行為は使用細則等で明示しておくべき）

…対処法は「差し止め」（法57条）、「使用禁止」（法58条）、「競売請求」（法59条）、「賃貸の解除等」（法60条）等があるが、問題が大きくなる前に解決することが重要です。

#### ○3大トラブル（ペット、騒音などの迷惑行為、駐車場）→ルールの特明確化と的確な運用が重要

- ・ペット：原始規約でどうだったのか、現状把握→必要があれば規約改正し飼育細則（種類、手続き、ルール）の制定も
- ・騒音：当事者同士が原則、管理組合が仲介するケースも。法的には受忍限度（時間、大小等）リフォームの際の届出や確認、注意を喚起することも必要、専門家への相談も重要
- ・駐車場：規約に基づいて使用細則を定める。半永久的使用権かどうか、何年か毎に“くじ引き”等も必要では？絶対数が不足しているところは増設等の対策を検討する。

#### ○外壁落下、水漏れなどの事故と保険

- ・共用部分か専有部分かの判断、賠償責任保険でどこまで保障できるか確認しておくべき

#### ○管理費滞納

- ・督促等のルールを決めて明示する、管理会社まかせにしない
- ・内容証明でだめなら登記簿を取り寄せる→専門家に相談→できる限り少額のうちに解決することが望ましい

### ◎マンションと高齢化問題

平成20年の調査では、世帯主が60代以上の割合が前回調査（平成18年）25%から40%に増加している→高齢化が進んでいる

#### ・生涯居住ができるマンションづくり

→バリアフリー化、照明、手摺・エレベーター設置等のハード面と高齢者が暮らしやすいソフト面の取り組み必要

・独居老人などへの専有部分に対するサービスに配慮した管理方法も検討する必要（照明の電球交換や安否確認、買い物援助など“互助クラブ”等の検討も）

・役員のなり手不足への対応も重要（輪番制等…）

## ご利用下さい！

昨年年4月から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。

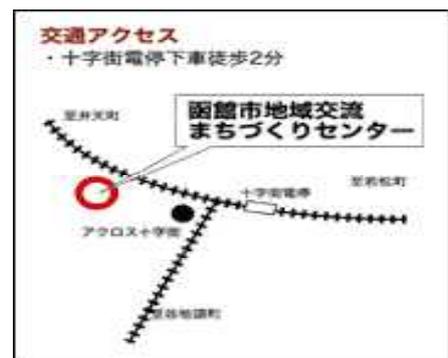
実施日時：毎月第2・第4金曜日（1月は14・28日、2月は25日） 14時～16時

場所：函館市地域交流まちづくりセンター3階相談室

相談員：山田理事長

気軽にお立ち寄りください。

（右の地図を参考にして下さい。）



Q：管理会社からエレベーターの改修の見積が管理組合に提出された。リニューアル工事となるため高額なものとなるが、どのように対応したらよいか？

A：エレベーターの保守については、下図（マンション管理センター通信 2010,12月号より）にあるようにFM契約（フルメンテナンス契約…性能を維持するため予防保全を行うことを目的としている。点検・保守費用や不具合時等の対応、経年劣化した電機・機械部品の取替や修理等の工事費用を含む契約）とPOG契約（パーツ・オイル・グリス契約…点検・保守や不具合時等の対応、一般的な消耗品の交換やグリス等潤滑剤の補給等が契約料に含まれるが、経年劣化部品の取替や修理等の修繕工事費用は契約に料金に含まれない。）があります。ご相談のマンションがどちらの契約かは別として、見積書の提出は次のことが考えられます。

①エレベーターメーカーの部品供給が20～25年で終わるため、リニューアルが求められるている状態。下図にあるとおり一般的には法定償却年数の17年を過ぎた時期から物理的劣化や機能低下が起きてきます。また一方では、監視カメラの設置や地震時の対応など社会環境の変化による入居者の要求の変化もあります。

②前項とも関係しますが、エレベーターの安全に係る技術基準等に関して、建築基準法の施行令が改正され平成21年9月28日から施行されました。これに伴い定期検査（法定検査）報告制度の関連規定も改正され、既存のエレベーターについても最新の法令に適合していなければ「既存不適格」の指摘を受けることとなります。「既存不適格」とは、違法性を示すものではなく、設置済みの昇降機に対して、最新の法令に適合させることを義務付けるものではありませんが、安全性の向上や社会環境への適応といった観点から「リニューアル」を検討すべきです。（「定期検査報告制度」新規定への切り替えは一般的には平成22年3月28日）

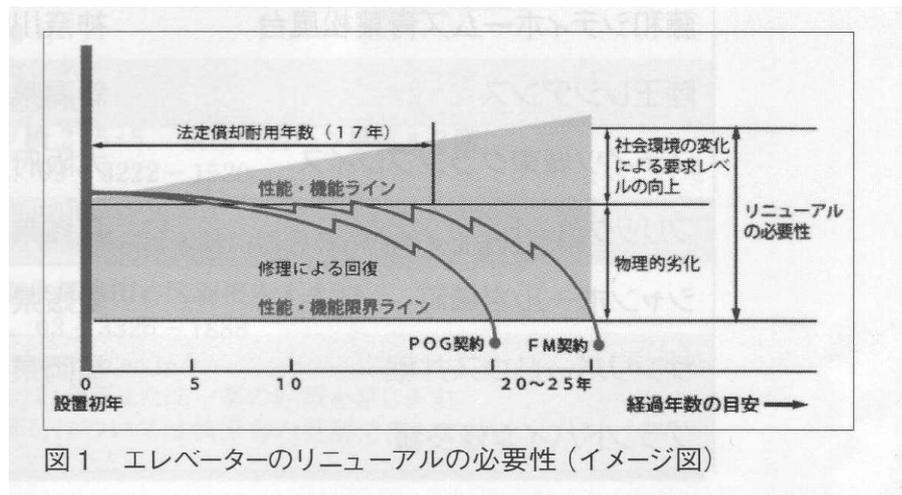


図1 エレベーターのリニューアルの必要性（イメージ図）

いずれにしても、提案の趣旨が「部品供給終了」に伴うものなのか、「既存不適格」によるものか、十分に状況を確認した上で1～2年かけて資金の準備も合わせてご検討下さい。

表1 保守点検内容

●予防保全…適法状態・所与性能を維持し、故障や不具合を未然に防止するために行う予防措置	
(1) 点検・保守	
①点検	機器や機能の状態を確認するもの
②保守	点検結果に基づき機器の手入れ（清掃、給油、調整、消耗部品等の取替）を行うもの
(2) 検査	
①法定検査	建築基準法又は労働安全衛生法に基づき、その時点での状態判定を行うもの
②社内検査	保守会社が独自に定期的に行うもの
(3) 修繕工事	点検及び検査の結果に基づき、性能低下をきたしている部位に対し、正常・良好な状態に回復させるため、消耗部品以外の部品や機器の取替やオーバーホール等を実施するもの
●事後保全…故障や不具合が発生した場合に行う対応 発生原因を究明し、改善措置を行い、正常な状態に復帰させる。 また、必要に応じ再発防止策を講じる。	

## 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



### マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成23年2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。

2月15日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### 新年役員研修・交流会

期 日 平成23年1月29日（土） ~ 18:00~20:30

会 場 国家公務員共済組合連合会湯の川保養所・KKRはこだて

テーマ 高齢者にやさしいマンション生活

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。



### マンション管理基礎セミナー

期 日 平成23年2月下旬~3月初旬の土曜日 13:30 ~ 16:00

場 所 未定

内 容 未定

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

## 編集後記

いよいよ“冬将軍”到来というところですが、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、短期講座の様子などを中心に掲載しました。また、まちづくりセンターで実施している管理相談について改めてご案内いたしました。“

来年の干支は“卯”ですが、ご健勝で新年を迎えられることをお祈りいたします。

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