

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

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

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27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11月24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たいと思います。

今回は、その概略をお知らせします。

第1講 マンション管理組合運営のイロハ（10月27日開催）

「管理規約」と標準管理規約、規約改正の手続き等について阿部副理事長、管理組合運営等については渡部理事長がお話ししました。

○「管理規約」について

- ・分譲時 … 原始管理規約 ※標準管理規約に沿っているか検証が必要
- ・管理組合結成後 … 検証結果によっては理事会で改正を検討する
→ 改正は総会で3/4以上の賛成が必要

改正内容が多項目にわたる場合は、全部改正という方法も

○標準管理規約の主な改正点について

・平成16年1月23日改正

(1) 標準管理規約の名称及び位置付けが改正された。(2) マンション管理士等専門的知識を有する者の活用に関する規定を新設した。(3) マンション建替えについての規定が整備された。(4) 決議要件や電子化に関する規定が整備された。(5) 管理組合業務の追加(6) 滞納管理費等の請求についての規定が整備された。

・平成23年7月25日改正

(1) 執行機関（理事会）の適正な体制等の確保(2) 総会における議決権の取り扱いの適正化(3) 管理組合の財産の適切な管理等(4) 標準管理規約の位置づけの整理

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10日開催）

会計の基本的な整理の仕方と修繕積立金の扱い、滞納問題への対応、決算処理等について阿部副理事長がお話ししました。

◎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(m²)×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17日開催）

渡部副理事長がこれまでの経験等からお話しました。

◎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・増額などを検討する。また、解体費用も算出して長期にわたる試算も必要。

※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～トラブルへの対応について（11月24日開催）

マンションの3大トラブルを中心に水漏れ事故等とマンション保険等について参加者全員で懇談しました。

◎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。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。

○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。共用部分を拡大する動きも（特に配管部など）

▼お知らせ

当ネットワークと連携を取っている函館マンション支援センターに、排水管清掃等を行う「函館環境衛生(株)」と介護タクシーや訪問介護事業を実施している「金太郎」((株)エスティ)さんが入会しました。後日、企業紹介等を掲載させていただきます。

Q&A

各居住者が独自に発注した共用部分の修理代は組合負担となるのか？

Q： ある居住者が、自宅のテレビの映りが悪くなったため電気店に修理依頼したところ、異常はなく、後日、共同アンテナのブースターの故障と判明しました。その居住者から管理組合に対し、修理依頼の際に発生した諸費用の請求があったのですが、組合として支出に応じてよいのでしょうか。ご教示願います。

A： 共用部分の修繕費用は、管理組合の負担とするのが原則です。

標準管理規約（単棟型）21条では、「敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」と定めています。ご相談者様のマンションの管理規約にも同じような定めがあると思いますが、ブースターの修理代については、「ある居住者」の請求に応えるべきでしょう。

ただし、これは「ある居住者」が区分所有者の場合です。居住者が賃借人の場合には、管理規約や区分所有法の精神を順守するなら、「賃借人が貸し主である区分所有者に請求をして、貸し主（区分所有者）から管理組合へ請求する」という手順を経ることになります。

共用部分の管理に関する事項は、総会の普通決議を経て行うことが原則となります（区分所有法18条1項、39条本文）。ただし、共用部分の管理でも、形状または効用の著しい変更を伴う場合には、特別決議によって決することになります（同法17条1項）。なお、共用部分の「保存行為」は、共用部分の共有者である区分所有者が、総会の決議を経ることなく単独で行うことができます（同法18条1項ただし書き）。保存行為は、他の区分所有者にとって利益になっても不利益になる管理行為ではないため、総会決議は不要とされています。

ご相談内容の例では、共同アンテナのブースターの修繕行為は、他の区分所有者にとっても利益になる管理行為であり、共有者（区分所有者）が単独で行える保存行為に当たります。

ご利用下さい！

一昨年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 14時～16時
(1月は13・27日、2月は10・24日です)
- ・場 所：函館市地域交流まちづくりセンター3階相談室
- ・相談員：加藤・高橋理事

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。)



地区別懇談・相談会

7月に実施した際にもお話ししましたが、2月に今年度2回目の懇談・相談会を実施します。日時・会場は下記のとおりです。時間はいずれも13:30～15:00です。(別途ご案内いたします。)

- 西部地区：2月4日(土) まちづくりセンター
- 中・北部地区：2月18日(土) 亀田福祉センター
- 東部地区：2月25日(土) キクチ

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24年2月16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14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24年1月27日（金） ~ 18:30~20:30

会 場 ホテル法華クラブ函館

テーマ 震災とマンション生活 ※ 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（無料）

期 日 平成24年3月3日（土） 13:00 ~ 16:00

場 所 サン・リフレ函館

内 容 防災対策と設備の保守等（詳細未定） ※ 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。今年は昨年に引き続いて地区別研修・懇談会を開きましたが、2月にも開催いたします。（3ページ参照）多くの皆さんにご参加いただければ幸いです。

来年の干支は“辰”です。「辰」は『漢書』律曆志によると「振」（しん：「ふるう」「ととのう」の意味）で、草木の形が整った状態を表しているとされています。皆様には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 渡部 英雄 (56 - 3643) 編集担当 阿部 義人 (43 - 6178)