

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

“21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27日に「新年役員研修・交流会」が本町の“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24名、来賓・支援センター関係者19名が参加し、交流会前には渡部理事長より「災害時におけるマンションの役割と住民コミュニティについて」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。当日配布した資料を掲載します。

「災害時におけるマンションの役割と住民コミュニティについて」

昨年は、東日本大震災という大惨事と原発事故で1年をけいかしました。女子サッカーでは、「なでしこジャパン」がワールドカップ優勝という明るい話題もありました。

先日のテレビや新聞報道で、皆様すでに御存知とは思いますが、津波被災時における避難場所として、東京で都と都内マンション管理組合とが災害時における避難場所としての指定を受け、それに供する旨の協定が結ばれました。

函館市においても、官公庁の施設や市内ホテル4か所を避難場所として指定し協定を結んでおります。

今のところ市では防災対策上の観点から、市内に立地するマンションに対しての避難場所指定に対する動きはなく、国や道の動きを見守っている状況です。私達マンション管理組合としても、居住者はもとより周辺住民の避難場所として将来要請があった場合に提供可能かどうか把握しておく必要があると思われます。

関東周辺では、マグニチュード7規模の地震発生確率が「30年以内」から「4年以内に発生する確率が70%以上」へ引き上げられました。また、北東北地震帯地域が新たに脚光を浴びてきており、これが発生した場合には噴火湾をはじめとする道南地区一帯に相当の影響があるとの報道もありますことから、これらを踏まえて今年度は、今一度、居住者だけでなく周辺住民をも含めた災害時対応を検討する必要があるのではないかと考えられます。

「備えあれば憂いなし」・「震災は忘れたところにやってくる」 先人の教えを胸に謙虚に耳を傾けていしましょう！今年もよろしくお祈りします



明けましておめでとうございます。
今年もよろしくお祈りします。
役員一同

管理業務主任者による管理事務報告の内容に疑義があるのだが…

Q：総会開催を前に、管理会社より収支決算報告とマンション管理適正化法で定められた77条報告の書面交付と説明がありましたが、理事会で疑義が生じました。

77条書面に記載されていた管理業務主任者は本年4月以降に他府県から転勤してきた人で、昨年の4月1日～本年3月31日までの前会計年度の当マンションの管理には一切携わっていません。管理業務主任者の登録は転勤前の支店のある地方整備局で行われており、管理事務報告を行った期間には、当マンションを管轄する支店を「業務に従事する事務所」として登録してはいませんでした。

このような人が突然理事会に来られて管理業務主任者証の提示もせず、管理業務主任者として前会計年度の管理事務報告を行うことは、適正化法には抵触しないのでしょうか。また、管理事務報告の内容は、(1) 管理員の勤務日と勤務時間、(2) 清掃員の勤務日と勤務時間、(3) 設備外観点検日(月1回)の実施日、

(4) 管理組合役員が作成した収支決算報告を参照してください——と、わずか4行しか書かれていませんでした。これは管理事務報告の書面として妥当と言えるのでしょうか。

A：「管理業務主任者証の提示もせず、管理業務主任者として前会計年度の管理事務報告を行う」ことは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」)77条3項に違反しています。しかし、前会計年度の業務に携わっていない管理業務主任者による管理事務報告について言えば、管理会社にも人事異動や転勤があり、管理組合にとって好ましいことではありませんが、適正化法には抵触しません。適正化法では、国土交通省令で定める当該管理事務に関する報告を管理業務主任者資格の保持者が行うと定めているだけです。

管理会社および管理業務主任者の行為が法に触れるとすれば、定められた日限までに「登録は転勤前の支店」からの変更がなされていない場合であり、適正化法45条、48条、56条、62条などにある「登録の申請」「登録事項の変更の届出」などについてとなります。また、管理事務報告の内容は、適正化法施行規則88条により、(1) 報告の対象となる期間、(2) 管理組合の会計の収支の状況、(3) その他管理受託契約の内容に関する事項——と定められていますので、ご相談に記されている内容の報告では問題があるように思われます。

「管理業務主任者証の提示もなく前会計年度の管理事務報告を行う」こと以外について、ご相談の内容だけでは、違法行為があるか否かの判断をすることは難しいですが、管理会社の管理業務主任者が管理者などに対して管理事務報告を行わなければならないとする適正化法施行の目的を考えなければなりません。管理組合も管理事務報告を一方的に受けるだけではなく、管理事務報告についての質問や管理業務に対する要望をその場でぶつけるべきです。

本相談については、法律以前の問題として、管理会社のレベルと担当者(管理会社)とのコミュニケーション不足があるように思います。

石川 恵美子=横浜マリン法律事務所

エレベーター保守～月額43万円が平均

先に当ネットでエレベーター設置台数・メーカー・年間保守料を調査したところ、31管理組合から回答がありました。設置台数は45台、年間保守金額がはっきりしている31台の単純平均額は約43万円となりました。各マンションの機種や設置状況等にもよりますが、参考にして下さい。また、3年に1回検査が必要な連結送水管は、設置マンションは26、今年度検査を迎えるところは8マンションとなります。



連結送水管検査等でご要望があれば事務局までご連絡下さい。

回答を寄せていただいた皆さん、ご協力ありがとうございました。



マンション管理基礎セミナーのご案内

9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。今回は昨年に続いて自らもマンション管理組合で活動している「マン管センターの廣田さん」においでいただきマンションの防災対策を中心にお話しを伺います。

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24年3月10日（土） 13時00分～16時

場 所：サン・リフレ函館 中会議室（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 「マンション管理業者の基礎知識」

講 師：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 須 田 歩 氏

第2講 「災害に強い給排水設備」

講 師：函館マンション支援センター

1級管工事施工管理技士 水 島 弘 隆 氏

第3講 「マンションの防災対策・管理組合は如何にあるべきか

～東日本大震災を体験して

講 師：（財）マンション管理センター総合研究所

主席研究員 廣 田 信 子 氏

余 話

昨年の3月4日に「切手のいらない年賀状」運動などマンションのコミュニティ活動の重要性について訴えたマン管センターの廣田さん。帰京して間もなく、東日本大震災に遭遇。ご自身は、浦安地区のマンションに居住されています。

浦安地区は、液状化現象で大きな被害が出て、給排水やガス・電気などライフラインの復旧にかなり時間を要したようです。一級建築士でもある廣田さんはご自身のマンションだけでなく地域でもご奮闘されています。

ご利用下さい！

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10日・17日、3月は19日・23日です）いずれも14時～16時です。

担当相談員：加藤理事

場 所：函館市地域交流まちづくりセンター3階相談室

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内 「マンション管理相談」コーナー

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・4月19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・4月17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（無料）

期 日 平成24年3月10日（土） 13:00 ~ 16:00

場 所 サンリフレ函館・会議室

内 容 ・マンション管理業者の基礎知識

・災害に強い給排水設備（仮称）

・マンションの防災対策・管理組合は如何にあるべきか

～東日本大震災を体験して～

(3ページ参照)

ネットワーク総会

期 日 平成24年5月19日（土） 16:00

場 所 ホテル函館法華クラブ

※ 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。今年も昨冬と同じように一晩に降る雪が多く、各マンションとも除雪・排雪に頭を悩ませていることと思います。

さて、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。

昨年の基礎講座から“災害に強いマンション”をテーマに様々な取り組みを行ってきました。

今年度の事業も僅かとなり、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います。

発行人 理事長 渡部 英雄 (56 - 3643) 編集担当 阿部 義人 (43 - 6178)