

## 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

### “理事長に山田氏・監事に金澤氏を選出!”

7月29日(日)午後6時30分から当ネットワークの平成20年度臨時総会が福祉センター3階会議室で開かれました。当日は、10管理組合の出席・33管理組合から委任状の提出がありました。

冒頭、阿部事務局長の発案で、参加者一同で石井前理事長に黙祷を捧げたところです。

今回の臨時総会開催は、①石井前理事長が6月19日にご逝去されたことによる理事の欠員補充と、山田富雄前監事の辞任に伴う役員選出②石井前理事長宅に置いていた事務所の変更に伴う定款変更一の二つが議題でした。

渡部理事長代行から「道管連支部長や5年前のNPO法人設立、以降の当ネットワークの運営に多大な功績を残された石井前理事長のご冥福を心からお祈りいたします。7月の3日に理事会を開いて今後の運営について協議した結果、今回の臨時総会招集となりましたことをご理解いただきたいと思います。今後は、今日選出される理事長のもとで、役員一同お互いに協力し合って事業の運営に努めてまいりますので、引き続き皆様のご協力をお願いします。」との挨拶をうけ、引き続き加藤理事を議長に選出し1号議案である役員選出に移りました。事務局より「理事に前監事のシャトーム大川町の山田理事長、監事にパシフィック大三坂式番館の金澤理事長を推薦したい。」と発言があり、全会一致で決定いたしました。その後、理事長選出のための理事会を別室で開催し、山田富雄氏を理事長に選出し、総会参加者に報告いたしました。その後、2号議案である事務所の変更に伴う2号議案が事務局より提案され全会一致で決定いたしました。総会参加の皆さん、お疲れ様でした。

#### 就任にあたって

前石井精一理事長のあとを受けてその任に当たることになりました。石井さんの長年にわたるマンション管理に関する識見、情熱、そして牽引力に、もとより及ぶべくもありませんが、誠心誠意努めてまいり所存です。

マンションは、国民の居住形態として広く浸透してまいりました。各種の問題が生じるのに合わせて法律も次々と制定され、あるいは改定され、管理組合としても時代の要請に答えながらの運営を迫られています。この時期にあつて「函館マンション管理組合ネットワーク」の果たす役割は大きなものがあります。情報提供を柱に据えながら、各管理組合のお役に立てる「函館マン管ネット」でありたいと思います。

幸い、渡部・阿部両副理事長をはじめ役員の皆様には引き続き任に当たっていただき、金澤監事の就任、また、住宅都市施設公社・支援センターはじめ各機関の応援もいただき、何よりも加盟の52管理組合の役員、居住者の皆様に支えられながら仕事を進めてまいります。

至らぬ者ですが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク  
理事長 山田 富雄

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

## 7月法務研修会より

7月の法務研修会は「古くて新しい問題」でもある“ペット問題”を取り上げました。当日は21名の皆さんにご参加をいただき、現況や各種対策等について情報交換を行いました。当日、室田弁護士から下記の項目に添った問題提起がありました。

～～1. ペット飼育トラブルの特性 2. ペット飼育の問題点 3. ペット飼育の効用 4. 基本的な考え方 5. 具体的な問題と対応～～

特に5では、(1) 分譲時の説明—原資規約では禁止→業者がペット可と説明、原資規約では制限無し→業者が禁止と説明 (2) 規約の変更—無制限→禁止、禁止→限定的容認 or 原則容認 (3) 使用細則による明確化—新標準管理規約の「ペット飼育細則」を参考に (4) ペットの種類、数、例外 (5) ペット飼育を認める手続き (6) ペットクラブ・飼育委員会の設置 (7) 飼育ルール・遵守事項の定め (8) ルールに従わない場合の措置 (9) 法的措置(普通決議)—区分所有法57条=差止請求、58条=使用禁止請求、59条=競売請求、60条=占有者に対する契約解除・引渡請求 (10) 外部者との関係—敷地内への立ち入り、ペット連れの訪問、ペットの一時預かり→“ご遠慮下さい。”等の掲示 等、詳細にわたって様々角度から提起がありました。

参加者からは、各マンションでの現状や対策等について報告がありました。平成15年の調査では禁止しているマンションが60%・認めているマンションが30%というのが全国的な調査結果です。また、ペット飼育可能な設備を施したマンションも販売されるなど、ますます状況は変化してきているようです。この機会に各マンションでも改めてご検討下さい。

次回9月は「標準管理規約への改正と留意点」をテーマに研修会を実施します。多くの皆さんにご参加いただきたいと思います。

【飼育細則・会則作成のポイント 参考例】◇ ペット飼育細則(案)のポイント

<登録>

- ・管理組合への登録制
- ・ペット飼育住居の玄関にシールの貼付
- ・敷地内での移動方法
- ・報告義務

<ペットの制限>

- ・ペットの種類(犬・猫)、頭数

<罰則規定等>

<遵守事項>

- ・予防注射の義務
- ・飼育方法、飼育場所の制限
- ・管理組合等からの指示・指導の遵守
- ・飼育禁止措置

## 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

## 標準管理規約への改正の必要性？

**Q：** 管理規約について当マンションは管理会社が管理を行っているが、最近の区分所有法・適正化法・円滑化法を反映していないので、国土交通省作成の「標準管理規約」に準じて改正するように管理会社に迫っているものの、いっこうに改正しようとしないので困っています。

**A：** マンションを管理していくには、建物や設備・施設などのハード面から会計や法律といったソフト面に至る様々な専門知識が必要ですが、一般的には管理費を納めればあとは管理会社がすべてやってくれると考える区分所有者が大半を占めているのが現状です。このため管理委託契約書の内容が不明瞭であったり、契約内容が管理組合に不利益だったりするケースが多々ありました。これらの問題を解決するため、管理委託業務の範囲・方法の多様化、2000年の「マンション管理適正化法」の制定を受け、03年に「マンション標準管理委託契約書及び同コメント」が国土交通省より通知されました。これが現在の「標準管理委託契約書」です。

標準管理委託契約書は上記の標準管理規約と同じようにあくまでも「ひな形」であり、これを基準に管理業務を委託しなければならないというものではありません。それでも、この標準管理委託契約書を参考とすれば、次のようなメリットを得ることができ、「参考」とする価値は十分にあると考えます。

- (1) 管理会社との契約内容の確認が容易になる
- (2) 管理会社に対する信頼感が向上する
- (3) 公平さを保つことができる
- (4) ずさんな業務が排除される
- (5) 契約内容が明確となり、トラブルを防止できる
- (6) 委託料金の比較が容易となり、管理業者の選別に役立つ

なお、マンション管理適正化法には、(1) 業務処理の原則、(2) 重要事項の説明義務、(3) 契約成立時の書面の交付義務、(4) 管理事務の報告、(5) 財産の分別管理、(6) 基幹事務の再委託の制限——など、マンション管理業者の「業務規定」が定められています。管理会社はこの規定を遵守することを前提に、管理組合と管理委託契約書を締結しなければなりません。管理組合でもこの点は熟知していなければなりません。

マンション管理新時代（ケンプラッツ）より抜粋

回答者：中澤伸行氏（マンション管理士）

## 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

## 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 ~ 17:00

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。

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成20年8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。

8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（無料）

期 日 平成20年9月18日（木）～ 18:00～20:00

会 場 函館市総合福祉センター会議室

テ ー マ 標準管理規約を考える！

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

□ マンション管理セミナー

期 日 平成20年9月6日（土） 13:30 ~ 16:00

場 所 函館市亀田福祉センター・第2会議室

内 容 ・マンション長期修繕計画への新提案～外断熱改修  
・地球温暖化と家庭でできる省エネ対策

※ 当初予定していた8月23日が講師の都合等により変更となりました。別途各管理組合宛にご案内とチラシを配布いたします。



### 編集後記

今号は、臨時総会や法務研修会の様子などを中心に掲載しました。

石井前理事長のご冥福を心からお祈りし、引き続き当ネットの運営をより一層発展させてまいりたいと思います。今後ともご協力をお願いいたします。

ネット事務局住所は「函館市大川町4番26号 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク」です。

電話は当面、「090-3779-8843」（阿部理事）です

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