

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6日、北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社と共催で実施している“マンション管理基礎セミナー”が亀田福祉センター開かれました。参加者は30名弱と寂しいセミナーとなりましたが、「環境」をキーワードに2つの講演と専門家派遣事業についての概要説明がありました。

最初に「マンション長期修繕計画への新提案～外断熱改修」と題して、北海道建設部住宅局建築指導課の大柳佳紀主幹から、札幌で施工した大規模修繕(改修)工事に導入した外断熱リフォームの実例を紹介いただき、そのメリット等について詳細な説明を受けました。なお、当日配布した「外断熱改修への手引き」(平成20年3月、北海道建設部住宅局発行)の残部があります。ご検討されるマンションは事務局までご連絡下さい。



道建設部・大柳主幹

続いて「地球温暖化と家庭でできる省エネ対策」と題して函館市環境部環境保全課の川瀬真喜子主事から、地球温暖化の現状やそのしくみ・原因、対策に向けた取り組み、環境にやさしいマンションとは？(オール電化、ガス利用、設備・構造の工夫)について講演がありました。



市環境部・川瀬主事

特に参加者が関心を寄せたのは、これまでネットでも紹介してきた電化やガス利用の他にエコガラスの紹介でした。10月25日に開催する“マンションセミナー”では省エネガラスコートの紹介も予定しています。身近なところから「地球温暖化」を考える機会となりました。

《家庭でできる温暖化対策》

①冷房の温度を1℃高く、暖房の温度を1度低く②週2回往復8kmの車の運転をやめる③1日5分間のアイドリングストップ④待機電力を50%削減⑤お風呂で使うお湯を1日1分家族全員が減らす⑥風呂の残り湯を洗濯に使いまわす⑦ジャーの保温を止める⑧家族が同じ部屋で団欒し暖房と証明の利用を2割減らす⑨買い物袋を持ち歩き省包装の野菜を選ぶ⑩番組を選び1日1時間のテレビ利用を減らす—年間約736kgのCO2削減・40,700円の経費削減— (函館市発行パンフより)

最後に、函館市でも11月1日より事業がスタートする「分譲マンションストック維持向上等の推進事業(専門家派遣事業)」について、函館ではおなじみになった道の扇主査から概要の説明がありました。管理組合を対象としたセミナー等でマンション管理センター事業の紹介やマンション未来ネットへの簡易登録等促進などが事業内容となります。

(後日詳細をお知らせいたします。また、2月に予定しているセミナーはこの制度を活用する予定です。)

当日参加された皆さん、お疲れ様でした。



熱心に聴き入る参加者

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。

9月法務研修会より

9月の法務研修会は「標準管理規約」について取り上げました。当日は20名の皆さんにご参加をいただき、改正済みのところや検討中のところなど情報交換を含めて協議しました。当日は、本田相談員から改正にあたっての留意事項や改正に向けた相談事例等についても報告いたしました。室田弁護士からも区分所有法との関係等について説明がありました。

改正を検討されている管理組合は、下記もご参照下さい。

「管理規約を改正する場合は何を改正したらよいか？」と聞かれることがあるが、一概には言えない。なぜならば、それぞれのマンションには、そのマンション特有の歴史や文化、慣習があるからである。その歴史や慣習を知らずして「管理規約はこう改正しなさい」とは言いきれない。100のマンションがあれば、100通りの管理規約や各種細則があってもよいのである。そして、改正には、次のような手順を踏むと良い。

1) 総会で管理規約の改正について検討することの決議を取る理事会で管理規約の改正案を作成し、総会決議に持ち込む方法もあるが、前もって総会で管理規約を改正する旨の総意を得ていた方が、規約を改正する場合、合意が得やすい。(規約の改正には4分の3以上の賛成が必要になる。ただし、改正することの審議については、過半数の賛成でよい)。

総会の席上で「何をどう改正するのか」「何も改正する必要が無い」などの意見が必ず出る。早まって「〇〇を××にすることも検討材料だ」などと言ってはいけない。そこで紛糾の材料を提供するようなものだ。

落ち着いて「改正内容については、規約改正検討委員会を設置し、そこで検討しますので、改正についてご意見や腹案がある方は、ぜひ委員に立候補して下さい。もし立候補が無い場合には、理事会で選任させていただきますがよろしいでしょうか」と言おう。総会の席で「何も改正する必要が無い」と発言した区分所有者を委員会に引き入れるのも手である。

2) 理事会の諮問機関として「規約改正検討委員会」を立ち上げる

総会で管理規約変更の検討が承認されたら、理事会で検討する方法もあるが、理事会ですべての業務を行うには負担が大きくなる。そこで、特別委員会として、「規約改正検討委員会」を設置し、そこで改正原案を作成する。人数については、マンションの規模にもよるが、最低、4~5名は必要と思われる。

なお、管理規約を改正する場合には、法的な問題も絡むことから、管理会社や第三者的機関としてのマンション管理士などの専門家を活用することをお勧めする。

3) 自分のマンションの実態を知る

改正案を作成する前に、まず自分のマンションの実態を把握することが大切である。そのマンションの歴史や慣習を考慮しながら、自分の住んでいるマンションは「大規模マンションなのか小規模マンションなのか」「区分所有者が多く住んでいるのか、賃借人が多く住んでいるのか」も改正する上で大切なポイントの一つになる。

例えば、小規模マンション(30所帯以下)で、かつ賃借人が多い(多くなった)マンションの場合の役員選任規定をどの様にするのか、ただでさえ少ない区分所有者からの役員選出、頭が痛いところである。こんな中で役員を引き受けた場合の負担は非常に大きくなる。不在区分所有者から役員を選出できない場合の規定では、その不在区分所有者から管理費を余分に徴収できる旨の規定も盛り込みたい。

要は、自分のマンションの各種実態を把握して、不都合な場合には改正する。ただし、公序良俗に反した規定は無効になるので注意が必要であることは言うまでも無い。

4) 標準管理規約と現行管理規約の違いを知る

次に、標準管理規約と現行管理規約の違いを把握することになるが、標準管理規約は、(次頁へ)

(前ページより)

マンション3法(区分所有法、適正化法、建替え円滑化法)や今までの法律上の争点やトラブルを勘案して策定されている。したがって、標準管理規約に準拠しつつ、それぞれのマンションの歴史や文化、慣習といった実態を把握した上で改正することが必要である。

そこで、検討委員会では、標準管理規約と現行の管理規約の違いを洗い出す作業が必要になる。標準管理規約と関連条文を対比して、どこがどう違うのか、現行規約には規定されていない条文が何故規定されているのかなど、十分検討することである。(マンション管理士:高井伸行氏)

マンション管理新時代(ケンプラッツ)・2005, 05, 25より

委託管理を考える?

※次回法務研修会の参考までに(再掲)

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

10. 25 マンションセミナー開催!

開催場所 サン・リフレ函館 函館市大森町2-14(旧旭中学校跡)

当日、午後1時より1時30分までに受付をされた方々の中から、抽選で20名様に千円相当の景品をプレゼントいたします。また、先着100名様にはボックスティッシュ1箱を差し上げます。

※詳しくはチラシをご参照下さい。

主催: 函館マンション支援センター・ベルム事業協同組合・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 ~ 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10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。

10月14日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843（阿部）



□ マンションセミナー

期 日 平成20年10月25日（土） 13:30 ~ 16:00

場 所 サン・リフレ 2階会議室

※ 詳細は3ページ又は別途配布しているチラシをご参照下さい。



□ マンション法務研修会（無料）

期 日 平成20年11月20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 委託管理契約を考える！

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。



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と共催で実施した“マンション管理基礎セミナー”や法務研修会の様子などを中心に掲載しました。

10月5日に今年2回目のパークゴルフ大会を開きましたが、各管理組合から20名・支援センター加盟社から22名の皆さんにご参加いただきました。ダブルペリア方式で、各コースとも9ホール中5～6の隠しホールがあるなど楽しいひとときを過ごしました。参加された皆さん、お疲れ様でした。

いよいよ、本格的秋、そして冬を迎えようとしています。くれぐれも健康にはご留意を。

事務局住所：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

電 話：090-3779-8843（阿部理事）

発行人 理事長 山 田 富 雄（41 - 8051） 編集担当 阿 部 義 人（43 - 6178）