

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

“地デジ対応の直前対応”を中心に懇談！

～地区別懇談会を終わって～

昨年に続いての試みとして「地区別懇談会・相談会」を6月25日、7月2日、9日の日程で行いました。

25日は市内西部地域に所在するマンションを対象にサン・リフレ函館で実施し、7管理組合にご参加いただきました。

案内でもお知らせしたとおり「地デジ化直前の対応について」をメインテーマに、①アンテナの選択②地デジ対応でないテレビへのチューナーの選択③マンション居住者への周知と留意事項④難視聴近隣住民への対応と付随する各種行政機関への届出等について、マンション支援センターの会員でもある北興通信の古川社長からお話をいただきました。各マンションからはそれぞれのマンションの実情と今後の対応についても相談され、7月24日をトラブルなく迎えることができるよう役員間でも意思疎通を図ることが重要との認識を深める一日でした。

7月2日は北東部地域に所在するマンションを対象に亀田福祉センターで実施し、5管理組合にご参加いただきました。内容は25日とほぼ同様でした。

9日は東部地域を対象に、参加者数が限られていたこともあり、湯川の喫茶きくちで開きました。

地デジ対応以外にも隣接する住居の落雪問題など個別の問題についても懇談いたしました。

三日間通して15の管理組合役員の方々にご参加いただきました。ありがとうございました。

ネットワークとしては、来年2月にも同様の地区別懇談会・相談会を開催する予定です。

地デジ対応でトラブルが発生したら、
デジサポ（0570-07-0101）へご連絡ください。

◎マンション管理相談は、毎週月・木曜日 13:00～16:00 住宅都市施設公社（亀田支所2F）で実施しています。渡部理事長が担当します。

◎マンション相談は、毎月第2・第4金曜日 14:00～16:00 まちづくりセンター3Fで実施しています。高橋理事・加藤理事が担当します。

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

マンション管理基礎セミナー

参加しませんか

下記の日程で恒例の「マンション管理基礎セミナー」を開催いたします。

日 時：平成23年9月3日（土）13:00～16:00
場 所：サン・リフレ函館 1階中会議室
主 催：北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社・NPO函館マンション管理組合ネット
ワーク・(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
後 援：国道交通省
対 象：マンション管理組合役員や居住者等
参加料：無料
テーマ：①耐震診断と建築確認制度について
②外壁点検と改修の必要性について
その他：参加を希望される方は月・木曜日マンション相談（40-3607）か事務局
（090-3779-8843）にご連絡下さい。

標準管理規約

7年ぶりに改正されました！

国土交通省提供の参考資料を掲載します

▼今回の改正の趣旨

今回の標準管理規約の改正は、役員のなり手不足等の課題に対応するため、役員の資格要件の緩和を行うこと等を主な内容とするものですが、パブリックコメントにおいていわゆる第三者管理者方式など専門家を活用した管理方式に係る規定を整備すべきであるなど、管理組合の運営の基本的なあり方に関する意見が多く出されたところです。

特に、専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約を整備するためには、役員の資格要件の問題だけではなく、総会と理事会の役割・関係、専門家を含む役員の業務遂行に対するチェック体制の強化等の幅広い観点からの検討が必要となります。

したがって、パブリックコメントにおいて多くの意見をいただいた、専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備については、上記のように幅広い観点からの検討を改めて行ったうえで、早期に措置することとし、今回の改正においては、以下のように（次ページ）区分所有者が主体となって行う管理のあり方の中での所用の見直しを行うこととします。

(次ページへ)

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
東京海上ビル3F

☎(0138) 45-4525(代)

＝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

▼改正のポイント

(1) 執行機関（理事会）の適正な体制等の確保

① 役員の資格要件の緩和（現住要件の撤廃）

役員のなり手不足等の実態をふまえ、役員の資格要件を以下のとおり緩和する。

改正前：「理事又は監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」

改正後：「理事又は監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」

② 理事会の権限の明確化等

理事会による機動的な組合運営が可能となるように、理事会の議決事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続きを規定の整備等を行う。

(2) 総会における議決権の取り扱いの適正化

① 議決権行使書・委任状の取り扱いの整理

組合員による出席によらない総会運営の方法である書面による議決権行使（議決権行使書及び委任状）の取り扱いルールを明確化する。

- ・組合員の意志を爽快に反映させる観点からは、委任状よりも、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには議案の内容があらかじめ明確に示されることが重要であること
- ・白紙委任状が多用されないよう、例えば委任状の様式等において、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくこと等についてコメントに記載。

(3) 管理組合の財産の適切な管理等

① 財産の分別管理等に関する整理

- ・マンション管理適正化法施行規則の改正が平成22年5月に施行されたことを踏まえ、管理費の徴収に係る第60条関係のコメントを改正。

② 長期修繕計画等の書類等の保管等に関する整理

- ・管理組合が保管する書類等について、保管責任者の明確化やその閲覧・保存方法について規定を追加する。

③ 共用部分の範囲に関する用語の整理

- ・平成22年5月のマンション標準管理委託契約書の改正を踏まえた用語の整理を行う。

(4) 標準管理規約の位置づけの整理

マンションの規模、居住形態等各マンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましい旨をコメントに記載する。

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

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 3F



□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成23年 8月18日 (木) 14:00 ~ 16:00

平成23年10月20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。

それぞれ8月16日・10月18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（役員・役員予定者講座…短期集中講座）

期 日 平成22年10月~11月 18:00~20:30

会 場 函館市総合福祉センター会議室

※ 別途各管理組合宛に詳細についてご案内いたします。

一昨年からはじめた事業です。

□ マンション管理基礎セミナー

期 日 平成23年9月3日 (土) 13:00 ~ 16:00

場 所 サン・リフレ函館

内 容 詳細を2ページに記載



編集後記

今号は、昨年に続いて実施した「地域別懇談会」の様子、今年7月に7年ぶりに国土交通省から改正案が示された「標準管理規約」の主なポイントについて掲載しました。また、「マンション管理基礎セミナー」のご案内も掲載しました。3.11東日本大震災後、理事会や支援センター役員ともいろいろと検討してきましたが、自分たちのマンションがどういう状況なのかを知ることが大切と考えてテーマ設定いたしました。次会のセミナーでは設備関係の対策についてテーマ設定する予定です。

“酷暑”が続いています。ご健康にご留意下さい。

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