

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3日、北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施している“マンション管理基礎セミナー”がサン・リフレ函館で開かれました。今年度のセミナーは、「3.11東日本大震災を受けて～あなたのマンションは大丈夫？」をメインテーマとして設定しました。前半の9月は、「耐震診断と建築確認制度について」「外壁点検と改修の必要性について」実施し、後半の3月は「設備の対策」「緊急対応のあり方」等について実施する予定です。今回の参加者は約40名でした。

参加された皆さん、お疲れ様でした。

当日の概略です。



1 講目は函館マンション支援センターの川嶋理事長から、「耐震診断と建築確認制度について」と題して—①地震と建築基準法改正の経過（昭和43年十勝沖、昭和53年宮城沖、平成7年阪神淡路大震災、平成23年東日本大震災の建物倒壊状況の説明も）②建物形状による耐震性③構造上バランスが悪い例④外壁のひび割れのチェックポイント⑤建物診断

⑥耐震改修工法の分類と改修工法の概要—について写真等交えてお話をいただきました。

参加者からは「耐震診断を受けるにはどうしたらよいか」、「建物診断の実施時期と大規模改修実施時期」「耐震工事の必要性」等について質問がありました。

川嶋氏からは「構造設計図（竣工図でも可）と構造計算書があれば比較的容易にできる。料金面は近く支援センターで参考価格を出したい。」「築後8～10年程度で診断を受け、結果にもよるが積立金の見通しも立てながら計画的に大規模修繕工事を実施した方が良い」「耐震診断結果を受けて、必要があれば敷地・建物の形状などを考慮して実施することとなる。現在の耐震基準に合致していても、今後改正される新たな基準とどのように整合性を持たせるのかも検討しなければならない」と回答がありました。

続いて函館マンション支援センターの会員企業で全国タイル協会会員の小松幸夫氏（坂内タイル）から「外壁点検と改修の必要性について」と題してお話をいただきました。

小松氏は「①建物の定期報告制度が変更となったこと②3年ごとに外観目視と部分打診検査が必要③10年を超えた場合や3年点検で異常がある場合は全面打診調査が必要なこと④全面打診が必要とされる「タイル張りの損傷は（一欠損、テストハンマーによる浮き、コンクリート躯体とモルタルの間の浮き（ $0.25 \text{ m}^2 = 500 \text{ mm}$ 角）、下地モルタルと張り付けモルタル間の浮き（ $0.1 \text{ m}^2 = 316 \text{ mm}$ 角）—）である⑤全面打診調査にはテストハンマーによる打診、赤外線調査などがある⑥開口部等歩行者の安全を確保するために必要な事項は直ちに実施する」と話されました。

ご心配な方は、マンション相談の方へご一報下さい。



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いく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。

▼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。

（次ページへ）

(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。

管理規約の改正を検討しているマンションは、相談コーナーにご連絡下さい。お手伝いいたします。

今年も連続講座！

—昨年から始めた“役員・役員予定者向け短期連続講座”が始まります。是非、ご参加下さい。

各回の内容の概略です

第1講：マンション管理組合運営のイロハ（10月27日）

(1) 標準管理規約では…下記の事項について標準管理規約ではどのようになっているか？

- 管理組合の業務内容、○管理組合の役員、○総会の規定、○総会の会議および議事、
- 総会の決議事項、○理事会、○理事長の差し止め・排除等の措置、○義務違反者に対する措置
- 合意管轄裁判所

(2) 日常運営について

- 建築年数を経るに従い、マンション自体が老朽化するだけでなく～
居住者の高齢化、生活様式のばらつき、賃貸化率が増える等の問題点も
- 良好なコミュニティの形成、○総会の開催について、○理事会の開催について

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）

◎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…？ ・決算書作成は…？

◎滞納問題は「早期に対応」・「督促等のルールを明確に」が基本

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）

◎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

◎分譲時の中・長期の修繕計画を「鵜呑み」にしない。

・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。

◎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

第4講：快適なマンションライフ実現のために～高齢化やトラブルへの対応について（11月24日）

◎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、○3大トラブル（ペット、騒音などの迷惑行為、駐車場）

○外壁落下、水漏れなどの事故と保険、○管理費滞納

◎マンションと高齢化問題

事務局より

10月2日に恒例の「秋のパークゴルフ大会」が雨模様の中、マンション関係者18名、支援センター関係者21名が参加して陣川パークゴルフ場（新コース）で開かれました。当日は途中から雨が降り始め各チームとも18ホールでプレーを終了し、新ペリア方式でシャトゥーム宮前町の佐藤ナオエさん（女子ベスグロ）が優勝しました。来年も5月下旬～6月下旬に春の大会を開催しますので是非ご参加下さい。

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 2階
電 話 0138-40-3607
FAX 0138-40-3609
携 帯 090-3779-8843 (阿部)

□ 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12月15日（木）
場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社 内
担 当 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。

12月13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—短期連続講座（第1～4講）

期 日 平成23年10月27日、11月10日・17日・24日、いずれも（木） 18:00～20:00
会 場 函館市総合福祉センター会議室
テ ー マ マンション管理組合運営のイロハ他
参 加 費 500円（軽食を用意します。）

※ 別途案内文書を同封しましたので管理組合を通してお申し込み下さい。

（3ページに詳細を記載しています。）

交通アクセス
・十字街電停下車徒歩2分



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

ネットの事業も順調に実施していますが、一昨年から始めた短期講座に1講だけでも結構ですからご参加いただければと思います。また、1月下旬には「新年役員研修・交流会」を実施いたします。(別途ご案内予定)

今年は残暑が厳しかったものの、秋の訪れも早く寒い冬になりそうです。枯れ葉の飛散等で雨水ドレン周りの清掃が必要な場合があります。一度、屋上の点検などをして冬に備えていただければと思います。

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