

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2013年6月

62

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

役員研修・相談体制など充実へ！

～～ 総会を終わって ～～

5月25日午後4時よりホテル函館法華クラブで、今年度の定期総会が開催されました。加盟48管理組合・3個人会員中43名（出席14、委任状議案評決29）が出席し、議長に金澤副理事長を選出して議事が進められました。

冒頭、渡部理事長から「昨年度取り組んだブロック別懇談会、女性役員・居住者懇談会（女性の集い）についても各管理組合が抱えている様々な課題が出されて、ネットの今後の運営に生かしていきたい。今年度は、築後20年を経過するマンションが多数あることからハード面の維持管理や大規模修繕等に対して、支援センターとも連携して様々な支援を実施したい。」と挨拶がありました。

事業報告・決算報告は阿部副理事長（事務局長）・監査報告は武藤監事が行い、質疑応答もなく満場一致で承認されました。また、事業計画・予算も阿部副理事長から提案し質疑応答もなく満場一致で承認されました。（事業計画については、次頁に記載）

最後に平成25・26年度の役員選出を行い、事務局より全員再任の提案があり拍手で確認されました。

その後、「マンション支援センター」の会員の皆さんとともに恒例（？）の懇親会に移り、日常のマンション管理に伴う悩みなど語り合いながら、和気藹々のうちに無事終了しました。

参加された皆さん、お疲れ様でした。

□平成25・26年度の役員です。 … 2年間よろしく願いいたします。

理事長	渡部 英雄（シャルム深堀）	理事	高橋 尚克（パイオニア美原）
副理事長	阿部 義人（シャルム富岡）	〃	佐藤ナヲエ（シャトーム宮前町）
〃	金澤 義明（パシフィック第三坂式番館）	〃	尾形 和徳（シャトーム大森町）
理事	加藤 友義（アゼリアマンション函館湯川）	監事	奥野 秀雄（税理士）
〃	室田 則之（顧問弁護士）	〃	武藤 遵（シャトーム万代町）
〃	濱谷内征勝（ロジエ湯の川）		
〃	小林 真樹（支援センター）		

※この他、「顧問弁護士」として室田則之・和根崎直樹両氏、「技術顧問」として前田啓・川嶋紀夫両氏をお願いしています。

ネットワーク新年度事業と予算の概要

※総会で確認された内容です。具体的な実施計画は理事会で協議します。

(太字が充実した事業)

◎ 事業

1. 研修事業

- ・マンション管理基礎セミナー（9月7日、3月7日、テーマは検討中）
- ・**短期講座（10・11月、3～4回、建物設備等の維持管理中心に、少しレベルアップした内容で検討）**
- ・地区別懇談会（7月、2月各3カ所実施）
- ・女性役員懇談会（8月中・下旬）
- ・新年役員研修交流会（1月下旬）

2. 相談事業

- ・住宅都市施設公社～毎週月・木曜日、13:00～16:00
- ・**まちづくりセンター～毎週金曜日、13:00～15:00**

3. 法律相談事業

- ・管理相談～偶数月の第3木曜日、14:00～16:00、事前申込み制・2日前まで
- ・入居者個別相談～昨年同様の内容で実施

4. 函館マンション支援センターとの共同事業

- ・基礎セミナー、短期講座で連携
- ・パークゴルフ大会の実施（春は6月16日桔梗高台で…案内済み）

5. 広報活動

- ・マンションだよりの発行（偶数月初旬）
- ・ホームページのリニューアル

◎ 予算(単位円)

1. 収入

- ・会費 950,800 ・事業収入 300,000 ・寄付金 401,000 ・受取利息 300
- ・前期繰越収支差額 2,136,671 計 3,788,771

2. 支出

- ・事業費 1,580,000 ・管理費 700,000 ・法務対策費 1,500,000
- ・予備費 8,771 計 3,788,771



日時:6月22日(土)・23日(日)
AM10:00~PM4:00
場所:旧クイーンズポートはこだて前広場
(摩周丸岸壁前)

◎お車の方は無料臨時駐車場「緑の島」をご利用いただけます。会場までは無料シャトルバスを運行します。

ペット飼育等に関する問題について

その①

1 ペット飼育の可否についての規定がない

Q1 ペット飼育に関する規定が管理規約にありません。すでに飼育している組合員もいますが、飼育に反対する組合員も多数います。管理組合としてペット飼育を禁止すべきでしょうか、それともペット飼育を可能とすべきでしょうか。どのように判断し、それぞれどのように進めればよいですか。
(理事長 A)

A1 ペットの飼育については、マンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」という。）のコメントの第18条関係②（後記注1）に記載されているように、飼育を禁止するか飼育を容認するかは管理規約に明確に定める必要があります。管理規約に定めが無いと、ペット飼育を行う者が無秩序に放置され、他の居住者の迷惑となる飼育が行われ、ペットを好まない居住者との間に飼育の可否を巡る意見対立や飼育に伴うトラブルが生じ、意見の対立が深まりトラブルが大きくなって、時には紛争となることもあります。また、このような状態は、ペット飼育以外の問題も誘発し、マンションの適正な管理の障害ともなりかねません。したがって、早急に管理規約に定めるべきでしょう。

ペット飼育について管理規約に定めるためには、まず、ペット飼育を禁止するか容認するかを決める必要があります。それを決める方法の1つとして、組合員全員を対象にしてアンケート調査を行い、飼育可否についての意向と飼育の現状とを把握する方法が考えられます。この調査結果を参考として、専門委員会や理事会で飼育を禁止するか、容認するか、総会に諮る議案や管理規約の条文の検討を行うことになります。

また、総会に諮る議案を作成するとき、ペット飼育を禁止する議案とするか、ペット飼育を容認する議案とするか迷うことがあります。議案化する際には、アンケートの調査結果や今までの運営実態を参考として、ペット飼育を可とするか否とするかの判断をしてはいかがでしょうか。

また、管理規約の条文については、標準管理規約のコメントの第18条関係③（後記注1参照）に、ペット飼育を禁止する場合と、ペット飼育を容認する場合のそれぞれの条文例が記載されていますので参考としてください。それらを管理規約に定めるときには総会での特別多数決議が必要です。

※ 昨年の地区別懇談会や短期講座でも話題となった“ペット問題”について、『マンション管理センター通信』5月号から転載します。

この条文例では、ペット飼育を禁止する場合においても、一定の魚鳥類を一定の飼育方法により飼育する場合や身体障害者補助犬については例外とされています。また、規定を設ける場合、マンションの実情に応じて次のような経過措置や猶予期間、あるいは細則等を定めることが考えられます。

(1) ペット飼育を禁止する場合

管理規約にペット飼育を禁止する規定を設けますが、現に飼育している組合員には以下のいずれかの措置を講じます。

ア ペットの一代限りの飼育を認める。

ペットの一代限りの飼育を認める経過措置が考えられます。これも管理規約に経過措置として明記しておくべきでしょう。この場合のペットの登録等の手続きについては次のQ & A1 (2) で説明します。

イ 速やかに飼育を止めてもらう。

無条件にペット飼育を禁止する場合は、禁止規定の発効時期までの猶予期間内に、飼育者自身において飼育してきたペットを他に預けるか他に譲るか等をしてもらうことになります。

(2) ペット飼育を容認する場合

管理規約にペット飼育を容認する規定を設けますが、同時に、他の居住者に迷惑をかけない適正な飼育のために飼育細則を設け、飼育希望者は飼育承認申請書、管理規約や飼育細則等の遵守の誓約書と、犬の場合の狂犬病注射の証明書等を理事長に提出し、管理組合はそれらの審査を行い飼育を承認し、そのペットを登録する方式とします。これらの外に飼育細則には、承認申請時の提出資料や手続き方法、飼育方法等も定めます。ペットについて登録する内容は、飼育できる動物の種類、品種、頭数、成長時の体長、申請時の年齢や写真が含まれます。ペット飼育の承認を得た者は、管理組合が発行する飼育承認を示す標識を玄関に貼付します。また、後述のQ & A4の飼育マナーの向上等のための「ペットクラブ」、いわゆる飼い主の会を設置しその会則も制定します。ペットクラブの会則の主な内容としては、会の目的、会員登録、役員、会の運営、会費等があります。これらの細則や会則も管理規約の変更と共に総会の決議を得てください。なお、これらの飼育細則や会則のモデルは当センターが運営するサポートネット（後記注2参照）に収録していますので参考としてください。

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(祝日・休日は除く)

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

マンション相談（無料）

日 時 毎週 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成25年6月20日・8月15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。

6月18日・8月13日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

地区別懇談・相談会

北東部 } 日 時 平成25年7月中・下旬

東 部 } 場 所 未定

西 部 } ※別途各管理組合あてにご案内いたします。

編集後記

今号は、総会の様子・今年度事業や予算の概要、“古くて新しい？”ペット問題を中心に掲載しました。なお、総会の時に話題となった「昭和56年以前に建設された建物の耐震診断の義務化・改修」について、国土交通省のホームページに法律案の概要が掲載されています。次号に転載します。

函館地域まちづくりセンターでの管理相談を毎週金曜日実施しています。お気軽にお立ち寄り下さい。

●建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案

<予算関連法律案>

大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和等の所要の措置を講ずる。

発行人 理事長 渡 部 英 雄 (56 - 3643) 編集担当 阿 部 義 人 (43 - 6178)