

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8月

63

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

“30年後のマンションを考える、エレベータ改修等”を中心に懇談！

～地区別懇談会を終わって～

4年目となる「地区別懇談会・相談会」を7月25日、26日、27日の日程で行いました。

25日は市内北東部地域に所在するマンションを対象に珈琲専科巴山で実施し、3管理組合にご参加いただきました。

今回も特にテーマ設定はしませんでした。築後30年近くとなるマンションが多い中で60年程度が目途とされる解体をどうするのか、それまでの改修をどう計画するかなどが話題となりました。また、管理会社と良好な関係を築くにはどうするか等も話題となりました。

26日は東部地域に所在するマンションを対象に湯川のティールーム・きくちで実施し、8管理組合にご参加いただきました。排水管の高圧洗浄の実施状況と費用負担、エレベータ改修の業者との交渉や留意点、屋上防水工事実施にあたっての費用や実施方法等について懇談しました。

27日は西部地域対象に、ロワジールホテルで開き3管理組合にご参加いただきました。2回目の改修工事を終了したばかりの管理組合理事長さんの参加もあり、今後の改修のあり方や30数年後の解体問題についても話題となりました。エレベータ改修、共有部電灯や駐車場照明のLED化についても実施状況や今後の計画等について懇談しました。

3日間を通して14の管理組合役員の方々にご参加いただきました。参加された役員の皆様、ありがとうございました。

ネットとしては、今回話題となった問題を、10・11月に予定している「短期講座」で取り上げていく予定です。例えば「マンションの築後60年を考える」一付随する改修計画や解体、維持管理のあり方、財産管理や相続等に関わる法的な問題等々です。今後、理事会で更に検討してまいります。

◎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）、毎週金曜日 13:00～15:00 まちづくりセンター3Fで実施 しています。月曜日は渡部理事長、木曜日は阿部副理事長、金曜日は阿部・金澤副理事長、高橋理事が担当します。

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25年9月7日（土） 13：30～16：30

場所：サン・リフレ函館 2階大会議室

主催：北海道・函館市・（一財）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

後援：（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・北海道新聞社

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マンションの防犯対策について

②耐震診断の法制化について（概要）

③外壁等の塗装—最新情報について

その他：参加を希望される方は住宅都市施設公社（0138-40-3601）かネットワーク事務局（090-3779-8843）にご連絡下さい。

Q&A ペット飼育等に関する問題について その②

（前回の続き…後記注1 標準管理規約のコメントを掲載します。）

—『マンション管理センター通信』5月号より—

（注1）

標準管理規約コメント 第18条関係（抜粋）

①（省略）

② 犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。なお、飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

③ ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。

ペットの飼育を禁止する場合

（ペット飼育の禁止）

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

ペットの飼育を容認する場合

（ペットの飼育）

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

（次ページへ）

2 ペット飼育について規定が曖昧

Q2 管理規約では、他の居住者に迷惑をかける動物の飼育を禁止していますが、迷惑をかけていないとの理由で飼育する者が多数います。しかし、ペット飼育自体を容認することに反対する組合員も多数います。どのように対処したらよいでしょうか。(副理事長 B)

A2 原始規約等にはこのような規定が、時折見かけられます。このような規定のみでは、飼育を禁止している「人に迷惑をかける動物」とは何か、「迷惑をかけない動物」を飼育できるのかが曖昧で、解釈が別れてしまいます。また、ペット飼育者が迷惑をかけていないと思っても他の居住者には迷惑となっていることもあります。これとよく似た例で、「人に危害を加える動物の飼育を禁止する」との規定の例がありますが、これも同じように解釈が別れてしまうことがあります。

これらのようなペット飼育の禁止または容認のどちらにでも解釈できる曖昧な規定では、前述のQ & A1と同じ問題が生じる可能性があります。このような規定が過去にどのように解釈され扱われたか、

これに関連する総会の決議がどうであったか等の管理組合の運営の実態も考慮し、早急に管理規約に明確に規定し直すことが求められます。

この場合の管理規約の改正では、Q & A1のような管理規約に定めが無い状態での飼育と異なり、組合員がそれぞれの管理規約の解釈や運営実態等を主張し合うことも起こり、決着させることが難しくなることがあります。ここでも組合員全員のアンケート調査を行い、その結果やこれまでの運営実態を考慮して多くの組合員の意向を把握しながら改正案を検討することになります。この改正は管理規約の変更となりますので総会の特別多数決議による承認が必要ですが、ペット飼育を禁止する場合はQ & A1 (1) の、ペット飼育を容認する場合はQ & A1 (2) の対処となります。

なお、「危害を加える動物」の定義に関して、前述の飼育細則モデルには飼育を承認しない猛獣等を含めた「特定動物」^{※1}の規定があり、その表が添付されていますので参考としてください。

※1 「特定動物」については環境省自然環境局のホームページもご参照下さい。

http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/1_law/danger.html

◎国土交通省が進めている耐震診断法制化の概要です。セミナーでテーマとして設定いたします。

建築物の耐震化を加速するため、施策の強化は喫緊の課題

改正案の概要

■ 建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

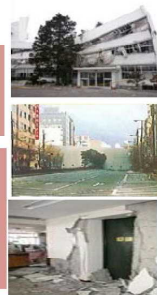
病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち**大規模なもの**等

平成27年未まで

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の**避難路沿道建築物**

地方公共団体が指定する期限まで

都道府県が指定する庁舎、避難所等の**防災拠点建築物**



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

(現行制度)

耐震診断結果に基づく耐震改修の促進

耐震改修の指示(従わない場合にはその旨の公表)



倒壊等の危険性が高い場合

建築基準法による改修命令等

全ての建築物の耐震化の促進

○マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

■ 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例
○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

耐震性に係る表示制度の創設

○耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行うおとする場合の決議要件を緩和。(区分所有法の特例:3/4→1/2)

【新たに認定対象となる増築工事の例】



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 (一財) 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

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

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成25年8月15日・10月17日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 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。

8月13日・10月15日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ 女性の集い

日 時 平成25年8月23日(金) 11:00 ~ 13:00

場 所 ロワジールホテル

対 象 女性のマンション管理組合役員や居住者等

別途管理組合あてにご案内いたします。



□ マンション管理基礎セミナー

日時・場所等詳細は2ページに記載

編集後記

今号は、地区別懇談会の様子・ペット問題の続き（次号で終了予定）、セミナーでテーマとして予定している「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より一部転載しました。セミナーではその概要について話されます。

今年度はシャトゥーム第2海岸町で大規模改修が“リノベーション”（間取りの変更なども含む）として実施される予定です。10月ころには見学会のご案内ができると思います。また、まちづくりセンターでの管理相談は5月より毎週金曜日・13:00~15:00に実施しています。お近くにおいでの際は、お気軽にお立ち寄りください。