

## “ マンション管理基礎セミナー 開催！ ”

去る9月7日、北海道・函館市・(一財)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。

今年度は、近年多発傾向にあるマンションを狙った犯罪についてをメイン講義として、前号でもお知らせした「耐震診断の義務化」と「外壁塗装の最新情報」をテーマとしました。

1 講目では今春のセミナーで講師を務められた函館高専の永家助教が「犯罪発生の現状と特徴」「防犯の基本的な考え方」「マンションにおける防犯」について話されました。街頭犯罪(車上狙い、自動車盗、侵入窃盗等)は同一地域で発生する傾向があるため、どこで多発しているかなどの情報を確認する



ることの重要性が訴えられました。また、マンションなどの集合住宅では自転車盗や車上狙いが多いこと、無施錠が多いこと、高階層でも安心できないことなども話されました。



対策としては「防犯モデルマンション事故審査報告書」などを参考に、日常的に設備や・体制についてチェックすることが必要と話されました。

2 講目はマンション支援センターの川嶋理事長から、さきの国会で成立した「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」について概要説明がありました。特にマンションに関わりのある部分では「区分所有建築物の耐震改修

の必要性に係る認定制度の創設…認定を受けた区分所有建築物については、区分所有者の集会の決議(過半数)により耐震改修を行うことができることとする」となります。これから、北海道や函館市で認定についての詳細をつめることになっています。

3 講目は、支援センター加盟の業者の紹介で、関西ペイント販売(株)北海道支社の大平氏から「塗料の基礎的な知識」や「選び方」「様々な機能を付加した塗料」「色決めと留意点」等について話されました。

今後のテーマについては、参加者のアンケートによると「トラブル対処法」が多く、ネットとしては、今後の短期講座やセミナーでのテーマ設定を検討してまいります。

参加された皆さん、お疲れ様でした。今後ともよろしく願いたします。

## 今年も短期連続講座！

“役員・役員予定者向け短期連続講座”の5回目が始まります。是非、ご参加下さい。

### 各回の内容の概略です！

#### 第1講：マンションの60年を考える—設備や建物は何年もつ？（11月7日）

- ◎日常の点検や維持管理は主要設備の“探検”から
- ◎分譲時の中・長期の修繕計画を「鵜呑み」にせず建物診断、大規模修繕工事の実施を
- ◎早めに“解体”について検討する ※講師は川嶋技術顧問が担当します。

#### 第2講：マンションの60年を考える

—マンションにおけるトラブル対処法と建て替え・解体時の問題を考える（11月14日）

- ◎マンションにおけるトラブル対処法 … 3大トラブル（ペット、騒音などの迷惑行為、駐車場）
- ◎建て替え・解体時の問題点 … 総会、遺産相続問題等 ※講師は室田弁護士が担当します。

#### 第3講：マンションの60年を考える—何が起こる？（11月30日）

- ◎分譲、入居、管理組合結成 … 管理組合の業務内容他
- ◎日常運営について … 建物の老朽化、居住者の高齢化、賃貸化の増加
- ◎マンション管理組合の会計 … 滞納問題や修繕積立金 ※参加者によるフリートーキング

各回の内容は予定です。

## Q&A

### ペット飼育等に関する問題について

#### その③

#### 3 ペット飼育禁止のマンションでの違反飼育対策

**Q3** 管理規約ではペット飼育は禁止されていますが、新たに入居した組合員から指摘があり調査したところ、10%の組合員が違反飼育していることが分かりました。理事長としてどのように対処したらよいでしょうか。（理事長 C）

**A3** 管理規約にペット飼育禁止の規定がありながら、それが守られず、違反飼育者が存在することを放置することは、管理規約や細則等の制定の拠り所である居住者の規律を重んじる意識を弱めてしまうこととなります。管理規約や細則等の中のある規定が一部の居住者に守られていないと、他の居住者にも影響してその規定が形骸化することがあり、そうなる管理規約や細則類を遵守しようとする気持

ちが緩み、時には他の規定の遵守にまで悪い影響を与えて、ペット飼育以外のトラブルが発生して秩序ある管理組合の運営が難しくなることがあります。また、組合員間のなれあいでは違反の指摘を躊躇してしまい違反飼育を黙認したり放置し違反飼育者が増えてしまうと解決が難しくなりますので、違反が分かり次第適切に対処することが大切です。

このような状況での対処方法としては、次の3つの選択肢が考えられます。

- ①管理規約の規定を説明し、その遵守を要請し、一定の猶予期間を設けて違反飼育を止めてもらう。
- ②現飼育者に限定して、ペットの一代限りの飼育を認める。
- ③管理規約を改正してペットを飼育できるようにする。

このうち、まずは①の管理規約の遵守に取り組むべきでしょう。標準管理規約第67条第1項に規定されているように、管理規約に違反している飼育者に対して理事長は是正の勧告等を行うこととな

ります。また、このような違反飼育者には、Q & A1 (1) イの措置になります。

状況によって②や③の選択肢を選ぶときは、管理組合内で十分な検討、説明や飼育反対者への説得が必要です。当然管理規約の改正や、場合によってはペットによるアレルギー体質のある等の組合員へ配慮するような対策も課題となります。

②の場合はQ & A1 (1) アの措置が、③の場合はQ & A1 (2) の措置が必要となります。さらに、③の場合は、飼育反対者への説得ができるかが重要で、少なくとも飼育反対者が納得できる飼育細則等の制定、飼育者にそれらを遵守させる運営についての説明や、違反者には飼育承認を取り消すことができるような仕組みも必要となるでしょう。

## 4 ペット飼育が容認されているマンションでの飼育の乱れ

**Q4** 管理規約でペット飼育は可能としており、飼育細則もありますが、他の組合員から飼育の乱れの苦情が絶えません。飼育ルールが守られていないことによると考えられますが、管理組合としてどのように対処したらよいでしょうか。(理事長 D)

**A4** ペット飼育が容認されているマンションでのペット飼育に関するトラブルのほとんどは、他の居住者に迷惑をかける飼育が原因で、その多くは飼育細則の違反や飼育マナーの乱れによります。これはQ & A1 (2) の誓約書違反でもあり、Q & A3 でも説明したように、このような状態を放置すると秩序ある管理組合の運営が難しくなりますので、理事長は是正の勧告等を行うこととなります。

細則等のルールを守れない理由の1つが、ルール遵守精神の欠如によるルールの軽視です。組合員はマンションに居住する限り規律を重んじる意識を持つことが重要であることはペットの飼育に限りませんが、ルールを守る組合員でありたいものです。ペット飼育者が管理規約によって飼育できることに安住し、飼育が当然の権利との思いのみが先行して規律を重んじる意識が希薄となった状態が長く続くと飼育の乱れにつながります。飼育の乱れの対策の1つとして、ペットクラブの機能を利用する方法が考えられます。ペットクラブは飼育者間の親睦を通じて飼育マナーの維持・向上を図り、飼育に関するトラブルの未然の防止や円滑なトラブル解決等に効

果があると言われています。特に飼育が乱れがちなマンションでは効果があると思われ、ペット飼育者の集団の中で飼育マナーを啓発したり、ルール遵守を習慣付けるような機能が期待されます。

なお、飼育細則が不完全でもトラブルは起こりますので、飼育細則に不備があれば改正を検討することとなりますが、場合によってはより厳格な規定の制定も課題となるでしょう。

2つ目の理由として、他の居住者へ迷惑をかけることにペット飼育者が鈍感になっていることが考えられます。ペット飼育が容認されたマンションでも、ペットを好まない居住者がいることを忘れ飼育が乱れ迷惑の度合いが大きくなったときに彼らの是正要請を軽んじるようになると、組合員間の対立が深まります。このような状況が続くとペット飼育を禁止する主張につながり、ペット飼育禁止の規約改正にまで発展することがあります。

このような流れは、結局ペット飼育者にとって好ましいことではありません。前述のように飼育細則違反や飼育マナーの乱れには理事長の勧告や注意によって対処しますが、このような事態にならないよう飼育者自身も自らルールを守るという態度も必要です。管理規約によってせつかくペット飼育が容認されているなら、ペット飼育者はこの規定を大切にすべきで、そのためにも迷惑をかけない飼育を常に意識しておくことが望まれます。

なお、迷惑をかけない飼育のためのペットの飼育マナーや「しつけ」については、環境省より平成22年2月に「住宅密集地における犬猫の適正飼養ガイドライン」<sup>\*2</sup>が公表されておりますので参考としてください。

※2 ガイドラインについては環境省自然環境局のホームページをご参照下さい。

[http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/2\\_data/pamph/h2202.pdf](http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/2_data/pamph/h2202.pdf)

また、ペットを好まない組合員からはペット飼育者に対し一定の理解を持ってあげること、特に高齢者や一人住まいの組合員はペットが不可欠となっている場合が一般にあることにも理解してあげたらいかがでしょう。マンションという狭い空間の中では、ちょっとしたことでペット嫌いの思いが増幅されることがありますが、ペットを好まない人もペット飼育者も、時には理性を働かせペット好きや嫌いの感情を互いに少し抑え、あるいは、相互に我慢し思いやる関係が相互の理解のために必要ではないでしょうか。

## 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

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

### □ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成25年10月17日・12月19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。

10月15日・12月17日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ 大規模改修工事見学会

日 時 平成25年10月26（土） 10:00 ~ 12:00

場 所 シャトム第二海岸町（西警察署横）

別途管理組合あてにご案内いたします。

### □ 短期講座

日 時 平成25年11月7・14日（木） 18:00 ~ 20:30

場 所 函館市総合福祉センター会議室

日 時 平成25年11月30日（土） 13:00 ~ 16:30

場 所 サン・リフレ函館大会議室

2 ページに概要を記載しています。別途管理組合あてにご案内いたします。



## 編 集 後 記

今号は、9月の管理基礎セミナーの内容を一部報告しました。また、「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」については、具体化した時点で情報提供してまいります。

○過日、函館市の統計担当が相談コーナーを訪れました。今年度は5年に1度の「住宅・土地統計調査」が実施され、10月1日が調査日で市内約7,000世帯が対象となり、マンション居住世帯も対象となっています。地区ごとに無作為抽出で、9月末から統計調査員が訪問して記入のお願いに伺っていたものと思われそうですが、パンフを郵便受けに入れてトラブルがあったり、オートロックのマンションでは中々面談できなということもあったようです。今後とも統計法に基づく調査へのご協力をお願いいたします。

○11月8日(金)~10日(日)に(一財)住宅都市施設公社主催の「はこだて住まいづくりサポートフェア」が開催されます。会場は亀田福祉センターです。多数おいでいただくようご案内いたします。