

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

2015年4月

72

nkannethakodatemankannethakodatemankannetha

セミナーにご参加いただきありがとうございました。!

3月7日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理基礎セミナー」は、約50名の皆さんにご参加いただきました。

セミナーの第1講では「マンション総合調査に基づく最近のマンション状況について」と題して、(公社)北海道マンション管理組合連合会相談員でマンション管理士の馬場将史氏から、お話をいただきました。マンション居住者が増加していること、最近の価格上昇傾向と中古マンション市場の活況、居住者意識の変化とトラブルの多様化、居住者の高齢化と役員のなり手不足など、相談員として関わってきた事例をもとに話されました。

第2講は、当初予定していた「排水設備の劣化点検と改修工事について」が、支援センター加盟社の都合がつかず、「壁体クラック・目地等の補修について」に変更しての実施となりました。講師は、支援センター紹介のシーリング材等の販売メーカーである日本シーカ(株)の竹島康永氏にお願いし、“ひび割れ”等への様々な対応方法や使用材料の特徴などについて



馬場氏

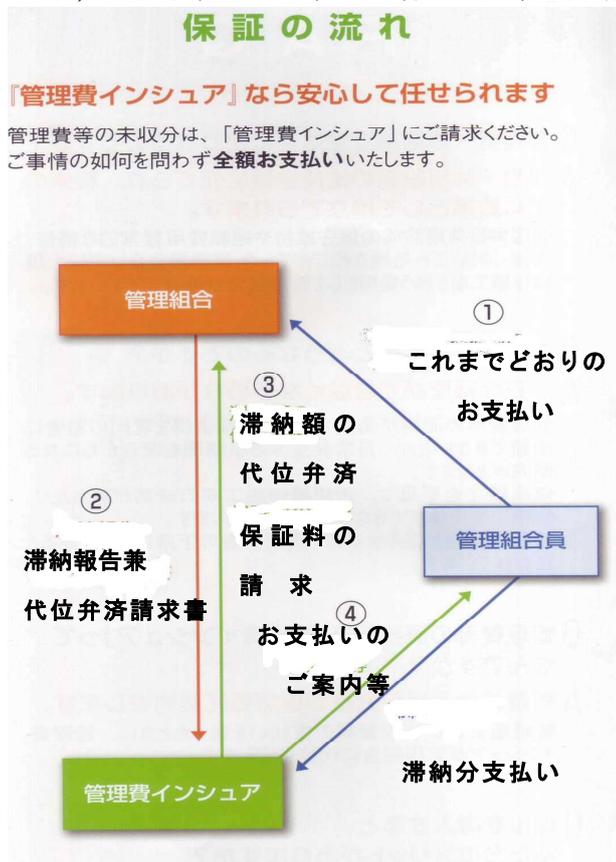
お話をいただきました。

第3講は、「高齢化に対応する水廻り設備について」と題して、TOTO(株)北海道支社道南営業所長の困英樹氏から改装や設備更新する際の留意点、最近の商品紹介などをいただきました。

第4講は、「管理費の債務代行業務について」と題して、管理費インシュア(株)の渡辺和也専務取締役から代行業務の概要について説明していただきました。

“管理費の債務代行業務”とは聞き慣れない言葉ですが、左図が業務の流れとなります。戸数の多いマンションや管理費滞納が発生しがちなマンションでは検討してみてもいいでしょうか？

今回は盛りだくさんの内容でした。参加された皆さん、お疲れ様でした。



ネットワーク新年度事業の概要

理事会で検討している内容です。
総会でご意見をお寄せ下さい。

1. 研修事業

- ・マンション管理基礎セミナー（9月5日、3月5日、テーマは未定）
- ・短期講座（10・11月、3～4回、高齢化への対応など中心とした内容で検討）
- ・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～毎週火・木曜日、13:00～16:00（今年4月から月→火に変更）
- ・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）
- ・居住者向け個別相談（下記参照）

○相談内容：法律相談全般（相続・離婚、不動産・金銭問題等を含む）

○受付時間：月～金（祝日を除く） 9:00～16:00

○相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。②マンション名と相談者名を伝える。③弁護士と相談日時を打ち合わせる。④初回の法律相談は無料です。

（相談時間30分程度）

※引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので費用については弁護士にご相談ください。

○顧問弁護士

- ・室田則之弁護士 室田法律事務所(函館市海岸町10-13) 電話：0138-43-4178
- ・和根崎直樹弁護士 和根崎法律事務所(函館市本町3-12) 電話：0138-55-6668

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

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

マンション管理新規約で組合激震か 役割否定…国交省方針に業界など猛反発

全国に600万戸超、人口の10%超が住むマンションで、居住者が毎月費用を支払っている管理組合に激震が走りそうだ。国土交通省が、マンション管理組合の「コミュニティ形成」（コミュニティ条項）という言葉新たな標準管理規約案から削除する方向を打ち出したためだ。住まいに関するさまざまなトラブルに対処する“マンション自治”を担ってきた管理組合から、その役割が取り払われる。数年間にわたる管理会社、管理組合団体の猛反発を押し切った格好。漂流するマンション自治はどこへ向かうのか。（中略）

次ページへ

ここ数年、国交省とマンション学会・管理組合組織・管理会社団体などの間で熱いバトルを繰り広げられていたのが、標準管理規約から「コミュニティ条項」を削除するか否かという議論。約3年前に国交省側が削除を打ち出したが激しい反発に合い、いったん棚上げされていた。しかし、今年3月27日に国交省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（座長・福井秀夫政策研究大学院大学教授）がまとめた報告書案では、04年1月の標準管理規約改定以降、ほぼ10年間、マンション生活の基本に据えられてきた「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」（現行の標準管理規約第32条15項）の削除が打ち出された。「新標準管理規約」として、近くすべてのマンションに適用される見通しだ。管理組合からその役割が奪われることになる「コミュニティ形成」とはどういうものか。

マンション管理組合といえば、日常的に発生するマンション内のトラブルやもめ事の解決へ向けた調整などを担っている。例えば生活音、水漏れ、悪臭など住民間で処理できない問題を、弁護士・司法書士に持ち込む前に、両者の間に入って調整することなどだ。もちろん、こうした対応は、管理組合の理事長や理事が管理会社の社員と相談をしながら調整するのだが、日常的に発生するこうした問題も住民同士、管理会社と住民の間で形成したコミュニティの中でコミュニケーションがとられているとスムーズに事は収まる。（中略）

ではなぜ、こうした管理組合のマンション自治の役割が否定されることになったのか。報告書案では「マンションの今日的な問題（高齢化に伴う役員のみならず手不足、外部専門家の役員就任とその適格性、理事会における議決権の代理行使など）」に対処したものとしている。役員のみならず手不足で自治まで手が回らない管理組合も多く、第三者も役員になれるようにしたというわけだ。また、マンション管理費から自治会費（町内会費など）や役員の飲食費への支出について、訴訟リスクが発生する恐れがあるとの判断もある。マンション所有者が強制加入し、管理費を支出する管理組合が“自治”の名のもと、管理費を無駄遣いすることを防ごうというのだ。実際にこうしたもめ事は全国で発生しており、裁判にもなっている。自治関連の支出がなくなり、管理組合が純粋に建物などの財産管理だけを担うことになれば、管理費が安くなる可能性もあり、コミュニティ条項削除の判断は、マンション所有者にとっては合理的ともみえる。

一方で管理組合団体や管理会社が懸念しているのは、マンションの“自治”がおろそかになり、さまざまなトラブル対処ができなくなれば、「マンションの資産価値に響く」（管理会社関係者）可能性があるためだ。国交省側も、こうした懸念に配慮し、報告書案では「今回の標準管理規約の見直しは（中略）コミュニティに係る規定について、管理費の支出をめぐり、意見の対立や内紛、訴訟等の法的リスクがあるという法律論から行っているもので、別途の政策論からは、マンションのコミュニティ活動は積極的に展開されることが望ましい」とし、マンション自治そのものの重要性を否定はしていない。しかし、管理組合と別に任意の自治会を作るのは実際には容易ではない。仮に第三者にもめ事の解決などを委ねるとしても「従来の管理費より出費がかさむことになるのではないか」（関係者）という見方もある。

14年の月額平均のマンション管理費は14,000円、同じく修繕積立金7,200円で計21,200円ほどが各住戸から管理組合に動いている。単純に600万戸で掛け算すると1,200億円強となり、その12倍の1兆5,000億円前後が1年間に動く。管理組合からはがされる新たな“自治”と巨額の金額は今後どう動くのか。最終的な着地点はまだ見通せてはいない。（不動産ジャーナリスト 伊能肇） 4/8 SankeiBiz Yahooニュースより転載

	6/27(土)28(日) AM10:00~PM4:00 はこだてグリーンプラザ (大門広小路)
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

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

4月から
月曜日から火曜日に
変更となりました!

□ マンション管理相談 (無料)

日 時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00

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

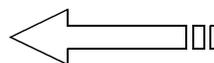
日 時 毎週金曜日 13:00 ~ 15:00

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

※事前予約は必要ありませんが、あらかじめ予約する場合は

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

FAX 0138 - 40 - 3609 (公社)



□ マンション管理法律相談 (無料)

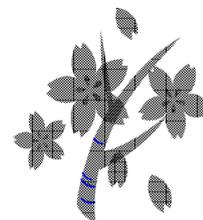
期 日 平成26年6月18日・8月20日 (木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 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16日・8月18日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)



□ NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期 日 平成27年5月23日 (土) 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

- 議 題
- ①平成26年度事業報告・会計収支決算報告
 - ②平成27年度事業計画(案)・会計収支予算(案)
 - ③役員選出
 - ④その他

※ 終了後、役員および支援センターとの交流会があります。後日、総会議案とともにご案内いたします。

編集後記

ようやく春めいてまいりました。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

さて、今号は、基礎セミナーの内容や新年度事業・標準管理規約改正の動きなどを中心に掲載しました。

理事会で今年度のメインテーマなどを協議していますが、マンション居住者の高齢化や役員のなり手不足などへの対応等ソフトな課題を取り上げ、関連した設備・居住部分の改修などについても検討したいと思います。総会でご意見をいただければ幸いです。

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