

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12月

76

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

短期連続講座終了！

“マンションの二つの老いを考える”

11月12日から3回にわたって開催してきました“短期連続講座”ですが、皆様のご協力により11月26日に無事終了することができました。3回連続参加された方や、役員が交代で参加されたマンションがあるなど各回20～24名・総数で65名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。今回は、その概略をお知らせします。

第1講(11月12日開催)は阿部理事長から「マンション管理組合運営のイロハ―総会・理事会運営・日常運営について」話があり、管理相談に寄せられる問題なども例示されました。

(当日の資料より抜粋)

◎ 総会・理事会運営・日常運営について

○管理組合の業務(標準管理規約第32条)…17項目

※なお、管理組合は、その業務の全部または一部を、マンション管理業者等第三者に委託し、または請け負わせて執行することができます。(標準管理規約第33条)

(1) 総会についての留意事項

・通常総会は、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ月以内に招集しなければなりません。(標準管理規約42条3項)

・区分所有者の1/5以上の請求があれば開催しなければならない。

※前段階で区分所有者名簿の閲覧請求が想定される

・案内は規約どおり2週間前までに、発送する。(できれば議案も)

(会議の目的が建替え決議であるときは2ヵ月前)

・大きな議題については、事前に説明会、意見交換会を設ける。(大規模修繕、規約改定、等)

・声掛けして総会出席を促す。欠席の場合、委任状の提出をお願いする。(議決権行使書を併用)

・総会に出席することができるのは、区分所有者である組合員と会議の目的につき利害関係を有する占有者ですが、その他の者でも、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができます。

(標準管理規約45条1項)

・総会の議事、出席組合員の議決権の過半数で決めます。なお、特別決議事項については、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決することとされています。

(標準管理規約47条2項・3項)

・終了後は議事録を作成し、いつでも閲覧できるようにする。

※総会の決議事項(標準管理規約第48条)…14項目

(次ページに続く)

(2) 理事会についての留意事項

- ・理事会の定期的開催（月に1回程度，開催場所も周知し，区分所有者が傍聴可能なように配慮することも必要）
- ・理事会の会議は，理事の半数以上が出席しなければ開くことができず，その議事は出席理事の過半数で決めます。（標準管理規約53条1項）

※理事に事故があり，理事会に出席できない場合に，理事の配偶者または一親等の親族に限り，代理出席を認める旨を規約に定めることができます。定めていない場合はダメ

- ・理事の業務分担については合議と納得を得られるよう配慮（副理事長，会計担当，居住者掌握，建物全般の維持管理，理事会所管会計，夜間の見回り，館内照明の消点灯，ごみ置き場の管理，広報の発行，投書箱・掲示板の管理，記録・庶務等）
- ・議事録を作成する（個人情報に配慮）→概要を広報する
- ・役員が自主的に課題意識を持つ

※理事会の決議事項（標準管理規約第54条）…7項目

(3) 日常の運営について

- 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，居住者についても高齢化が進む，生活水準のばらつきが生じる
賃貸化率が高くなってくる等の問題点が生じる

○良好なコミュニティの形成

- ・日常的に居住者全体に目くばりをしているか。居住者と接する機会を多く設ける
- ・理事会の話し合い事項の周知（掲示板で，お便りで）
- ・居住者の集まる会合（レク行事，意見交換会，奉仕活動や避難訓練等）
- ・広報活動（マンション便りの発行），日常的に居住者の考えをキャッチする（投書箱）

当日は室田顧問弁護士も参加し，「トラブルを防ぐためには丁寧な運営を心掛けることが大事」とアドバイスされていました。（2・3講は次号に掲載）

加盟マンション居住者向け法律相談事業

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
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カーニブレイス函館6階）

電話：0138-55-6668

※ネットワークに加盟しているマンションにお住まいの方，どなたでも利用できます！

9月に開いたマンション管理講座の3講目、「内窓改修—既存住宅・建築物における高性能建材導入事業補助金を活用して」（講師：川嶋紀夫氏 マンション支援センター理事長・(有)川嶋建築総合研究所所長）に関連する経済産業省の資料です。

資源エネルギー庁 省エネルギー対策課
製造産業局 住宅産業窯業建材課
03-3501-9726 (省エネルギー対策課)

住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業

平成27年度予算案額 **7.6億円 (76.0億円)**

※ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の導入支援を含め、平成26年度補正予算事業(150.0億円)を実施。

事業の内容

事業目的・概要

●【ZEB実証事業】

ZEB(※)の実現と普及拡大を目指し、その構成要素となる高性能建材や高性能設備機器等の導入を支援します。

※ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

：年間の1次エネルギー消費量がネットでゼロとなる建築物

●【既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業】

既築住宅・建築物の抜本的な省エネルギーを図るため、既築住宅・建築物の改修において、一定の省エネルギー性能を満たす高性能な断熱材や窓等の導入を支援し、その市場拡大と価格低減効果を狙います。

成果目標

●【ZEB実証事業】

平成24年度から平成28年度までの5年間の事業であり、2020年までのZEB実現を目指します。

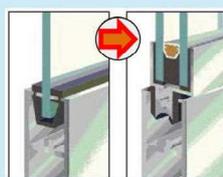
●【既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業】

平成25年度から平成28年度までの4年間の事業であり、同事業期間中に高性能建材の約2割の価格低減を目指します。

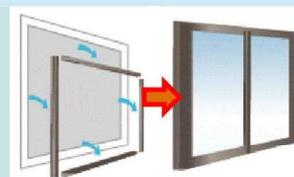
条件(対象者、対象行為、補助率等)



既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業



ガラスの交換



窓の取替え



天井・壁・床等の断熱改修

今年もご協力をいただきありがとうございました。来年もよろしくお願ひいたします。

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27年12月17日・平成28年2月18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。

12月15日・2月16日まで に、お電話下さい。携 帯 090-3779-8843 (阿部)

□ 新年役員研修・交流会

日 時 平成28年1月30日(土) 18:00～20:00

場 所 ホテル法華クラブ函館



※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

2月中旬～下旬に地区別懇談・相談会(北東部, 東部, 西部の3地区)を実施します。また、3月5日にマンション管理講座(旧基礎セミナー)を実施します。それぞれ管理組合宛のご案内や、“マンションだより”, チラシ等でお知らせいたします。

編 集 後 記

今号は、9月の管理講座で取り上げた「内窓改修」に関連した資料と、11月12日からの連続講座の1講目の概略を報告しました。

過日、「マンション立替法 広報事務局」から電話とFAXをいただきました。マンション立替法の改正により、「マンション敷地売却制度」と「容積率の緩和特例」が創設されマンションの再生に選択肢が広がったようです。そこで国土交通省の補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」により「マンション立替法 広報事務局」が啓発活動を実施しています。立替等の質問・相談を受ける「住まいるダイヤル」(0570-016-100)も設置されています。各マンションにチラシを一部送りました。

2016年(平成28年)の干支は「丙申」(ひのえさる)で、動物にあてはめると猿になります。「丙」は樹木に例えれば、形が明らかになってくる頃を意味します。「申」は「呻く(うめく)」の意味です。これも樹木に例えれば、果実が成熟していって固まっていく状態を表しています。

さて、皆様にとってどのような1年になるのでしょうか。来年もよろしく願いいたします。

発行人 理事長 阿部 義人 (43-6178) 編集担当 濱谷内 征 勝 (57-3630)