

# 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

2016年4月

78

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5日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理講座（旧基礎セミナー）」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「マンションの法律問題」と題して、当ネットワーク顧問弁護士の室田則之氏（室田法律事務所）が講義しました。はじめに函館市内のマンション建設の推移について触れ、「バブル期に建設が集中し20～30年経過したマンションが多数あり『二つの古い』が顕在化している。」と前置きした上で次の各項目について具体的な事例なども示されてお話いただきました。

①マンションに関連する法律など②居住者の権利義務と義務違反に対する措置③管理費滞納④ペット問題⑤騒音などの迷惑行為⑥駐車場トラブル⑦事故と保険⑧プライバシーと居住者名簿⑨高齢化に伴う問題—役員のみならず手不足への対応 今後短期講座等でも改めて講義をしていただく予定です。

第2講目は、支援センター加盟社の三菱電機クレジット(株)の佐藤部長が「マンション管理組合向け太陽光売電事業—合意形成に向けた検討課題」と題して、全量売電方式・余剰売電方式の相違やエネルギーの自給自足という考え方などについても話されました。大規模改修等を実施する場合には、導入を検討



室田弁護士

するのも一考に値します。

第3講目は、支援センター加盟社の紹介で札幌施設管理株式会社の市橋氏より「ライフサイクルコスト低減の実現—給排水管の劣化診断について」と題する講義を受けました。外観目視・内視鏡・水質分析・X線デジタル解析による検査を行い、結果によっては配管の更新を一部に抑えることでコスト削減を図るというものです。秋の短期講座で詳細をお聞きすることにします。

第4講は、「外壁改修の新たな動向について」と題して、支援センター加盟社の東興アイテック(株)の朝倉友和社長から、ヤグチ技工が開発した「クローンタイル」2種やクラック処理用の「YGテープ」,「プラチナコートUP」による外壁タイル剥落防止工法についてビデオをサンプル配布などを交えて紹介いただきました。大規模修繕工事実施にあたって参考になる新技術の紹介でした。

今回は盛りだくさんの内容で、質疑応答の時間が取れず申し訳ありませんでした。参加された皆さん、お疲れ様でした。

# 標準管理規約

## 5年ぶりに改正

昨年の委員会報告がだされて以降、様々な議論がされてきましたが、3月14日に国土交通省から発表されました。概要をお知らせします。

### Ⅱ. 「マンション標準管理規約」改正の概要

#### 1. 外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。

(全般関係コメント、第35条～第41条、別添1等)

#### 2. 駐車場の使用方法

駐車場が全戸分存在しない場合における入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説を追加。

(第15条関係コメント)

#### 3. 専有部分等の修繕等

専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする。

(第17条、第21条、第22条、別添2等)

#### 4. 暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。

(第19条の2、第36条の2等)

#### 5. 災害等の場合の管理組合の意思決定

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした。(第21条、第54条等)

#### 6. 緊急時の理事等の立入り

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができることとした。(第23条関係コメント)

#### 7. コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第27条、第32条)

#### 8. 議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権(及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合)について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第46条関係コメント)

#### 9. 理事会の代理出席

理事会への理事の代理出席について、あらかじめ代理する者を定めておく、議決権行使書による表決を認める等が望ましい旨の解説を追加し、理事会の議決有効性を巡るトラブルを防止。(第53条関係コメント)

#### 10. 管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条、別添3)

#### 11. マンションの管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第64条、別添4等)

#### 12. その他所要の改正

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成26年法律第80号)の施行等に伴う改正、字句の修正等

春から初夏に向け、毛虫が発生しやすい時期を迎えます。今回は毛虫対策にスポットをあて、被害を小さくする方法や管理上の留意点について『マンションのみどりQ&A』から引用します

**毛虫の被害を最小限にするためには…**

◆毛虫の被害を小さくする管理方法

毛虫が発生しやすい樹種を知って、早めの対策をすることが被害を小さくすることにつながります。

毛虫の被害を最小限にするためには、次の4つの方法があります。

①枝や葉ごと取除く毛虫を見つけ次第、毛虫のついている枝や葉ごと取除き、焼却や土中に埋めるなどして、処分するのが最も確実な方法です。発生の初期は、1個所に群がっている場合も多いため、薬剤を使わなくとも容易に除去することが可能です。

注意したい樹種と毛虫の発生時期

虫の種類	樹種	発生時期
チャドクガ	ツバキ・サザンカ等	4月頃、8月頃
イラガ	イラガ モミジ、ケヤキ、カキ等	6月頃、9月頃
アメリカシロヒトリ	アメリカシロヒトリ サクラ、プラタナス等	6月上旬、8月中旬

※発生時期は、地域や毎年の気候に影響されます。

②消毒を行う—毛虫が目につくほどの大きさに成長する前の早期発見と、発生時期に合わせた早めの消毒が効果的です。特に注意したい樹種と毛虫の発生時期については、左の表を参考にして下さい。  
③適切な剪定管理を行う。被害を最小限にするためには、早期発見が重要なポイントです。適切な剪定管理を行うことによって、毛虫が発見しやすい環境を整えましょう。また、適切な剪定で風通しを良好に保つことにより、毛虫の発生を抑

制する効果も期待できます。

◆管理にあたっての留意点

①農薬の使用について

農薬には様々な種類のものがあります。発生している（していると思われる）毛虫に効果のある農薬を正しく選択して下さい。また、人体や植物への影響を及ぼさないようにするため、使用方法を厳守し農薬の飛散対策を行ないましょう。隣接して、生産農地がある場合にも飛散対策が必要です。

②毛虫の人体への影響について

毛虫の中には、かぶれや腫れを引き起こすものがあります。特に注意が必要なものとして、ツバキ・サザンカに発生するチャドクガ、他にイラガやアメリカシロヒトリなどがあります。毛虫へのアレルギー反応は個人差があり、毒性の低い毛虫に対しても反応する方もいるので、毛虫駆除にあたっては、長袖・ゴム手袋などを着用し完全防備で行なって下さい。

<参考>『マンションのみどりQ&A』 公益財団法人 都市緑化機構

**イベント**

- 販売 \*花苗、野菜苗、山野草、鉢花、ガーデニング用品など
- 各種体験・講習会 \*フラワーアレンジメント教室 \*寄せ植体験会など
- ステージイベント \*ダンス・音楽・実験ショーなど
- キッズエリア \*北海道新幹線ふわふわドーム他2基 \*緑日コーナー・軽食コーナーなど

【時間】午前10時～午後4時（同日とも）  
【場所】はこだてグリーンプラザ

はこだて花と緑の  
フェスティバル  
2016  
6月11日（土）12日（日）

## 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 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28年6月16日・8月18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14日・8月16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28年5月29日（日） 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

- 議 題
- ①平成27年度事業報告・会計収支決算報告
  - ②平成28年度事業計画(案)・会計収支予算(案)
  - ③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、管理講座（旧基礎セミナー）の内容や標準管理規約改正の概要などを中心に掲載しました。

去る4月14日から惹起している「熊本地震」ですが、直下型地震の恐ろしさをまざまざと見せつけられています。今後、マンションの被災状況なども明らかになってくると思います。あらためて防災体制の整備が必要なることを痛感しました。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、昨年度と同様に「マンションの二つの老い」を中心に、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 阿部 義人（43 - 6178） 編集担当 浜谷内 征 勝（57 - 3630）