

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12月

82

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11日から2回（3回の予定が講師の事情により2回に変更）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18日に終了することができました。2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名程度・総数で40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11日開催)は、当ネットワークの加藤理事（アゼリアマンション函館湯川理事長）を講師に、『新標準管理規約と入居者向け「生活の手引き」について』のテーマで学習しました。

（当日の資料より抜粋）

◎ 標準管理規約の改正の経過について

昭和57年制定 分譲業者に管理規約のひな型を指針として通達

昭和58年改訂 区分所有法改正に伴う改訂

平成9年改訂 長期修繕計画の作成、駐車場トラブル・専有部リフォームへの対応、専有部分の面積応じた議決権数の規定等

平成16年改訂 参考指針という位置づけに変化（適正化法、区分所有法改正に対応）

・専門家の活用，コミュニティ条項，未納管理費等の請求手続き，建替えに関する業務，修繕履歴等の保管，電子化への対応，普通決議でできる修繕の範囲，開口部の修繕の取扱

平成21年改訂 修正して用いる目安として提示＝規約自治の尊重，第三者管理の想定，役員の資格要件の緩和等

平成24年 マンションの新たな管理ルールに関する検討会設置→“管理不全にどう対応するか”

・専門家の活用，専門家を活用するための理事会機能の強化，滞納による管理不全の早期対応，老朽化のための建物の修繕等，震災時の対応の充実，暴力団員への対応等

—9回で中断，27年2月に再開し2回で終了，パブリックコメント募集

平成28年3月 新規約発表

大事なこと

専門家の活用，専門家を活用するための理事会機能の強化，滞納による管理不全の早期対応，老朽化のための建物の修繕等，震災時の対応の充実，暴力団員への対応等

問題点

①役員の負担重く見る等実態を踏まえていない。②規約自治の原則を軽視し，狭い法解釈に基づいた記述が多い。③円滑な管理の視点が薄れ，現場に無用な混乱を引き起こす可能性がある。（次ページに続く）

◎ 改正の概略について（項目のみ列挙）

- ①外部専門家の活用 ②駐車場対策（区分所有者以外への貸し出しは税務対策必要） ③専有部分等の修繕
④暴力団員排除規定 ⑤災害等の場合の管理組合の意志決定 ⑥緊急時の理事等の立ち入り ⑦コミュニティ
条項 ⑧議決権割合（高層マンションでの財産価値による格差） ⑨理事会への代理出席 ⑩ 管理費等の滞納
に対する措置 ⑪マンションの管理状況等の情報開示 ⑫その他「敷地売却決議」等

（詳細は国土交通省ホームページ等をご参照下さい。）

◎ マンションの住まいのしおり—実際に使用している冊子をコピーして配布

入居時に必要となる情報を網羅して冊子化し配布。

掲載項目

1. 入居・退去時～引越について、必要な諸手続、諸費用の支払い、光熱水量の支払
2. 公共施設・病院などについて～市役所の施設、病院・医療、学校、警察・消防
3. マンションの特徴について 4. 管理組合の業務 5. 管理規約 6. 管理費について（予算・決算
項目の説明） 7. 管理体制 8. 専有部分と共有部分について 9. 快適な住まい方（トラブル事例
や災害時の対応も）○避難ハッチ使用法（写真入り）○火災発生時の対応（絵図入り）○救急車が到着
するまでにできる応急手当（絵図入り）

以上が概略でした。

第2講(11月18日開催)は阿部理事長から「マンション管理組合運営について—総会、理
事会、会計について」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→新では15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

○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)
- ・理事長が必要と認める場合には、理事会の議を経て、いつでも臨時総会を招集することができま
す。
(標準管理規約42条4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。
(標準管理規約44条)

※前段階で区分所有者名簿の閲覧請求が想定される

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！

- ・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します。(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

(2) 理事会について

○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)

→コミュニティ条項に注意

- ・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)

(4) 滞納問題について

○留意事項

- ・管理費等の滞納が発生した場合、早期の対応が必要となる。
- ・短い期間で滞納者を確認し、督促に関する対応を迅速にするためには、管理規約等で管理費等の徴収方法、徴収日を統一することが大切。(自動振替等)
- ・規約等に遅延損害金等の設定や、駐車場契約の解除条項の設定をすることも一つの方策である。

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。

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

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(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29年2月16日・平成29年4月20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。

2月14日・4月18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29年1月28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。

予告

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4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

昨年同様、「マンション立替法 広報事務局」から届いたチラシを各マンションに一部同封しました。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。立替等の質問・相談を受ける「**住みいるダイヤル**」0570-016-100(10時～17時、土日祝休日・年末年始は除く)も設置されています。お気軽にご相談ください。

2017年(平成29年)の干支は「丁酉(ひのととり)」で、動物にあてはめると「鶏」になります。

十干・十二支は、もともと古代中国の思想であり、日本でも暦や時間・方角等の表示に使われる数詞として親しまれてきました。十干の丁は陰の火を表しており、これは植物が成長してきて、安定した状態に達したことを意味しています。一方の十二支にも五陰陽が割り当てられており、酉は陰の金を示します。これは、果実が成熟の極限に達した状態とされています。どちらも、植物が育ち切って、果実が実っている様子を連想させます。

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)