

管理組合セミナー（2016年7月16日）開催

「マンション管理適正化指針及び標準管理規約の改正及び標準管理規約の改正について」

講師:須賀理事
参加者:20名

国土交通省は、平成28年3月14日、「マンション標準管理規約(単棟型)」及び「マンション管理適正化指針」を改正し、公表した。なお、同年3月31日に、「団地型及び複合用途型の標準管理規約」の改正を公表した。須賀理事より、標準管理規約の改正について以下のような説明がありました。

マンション標準管理規約の改正内容

1. 選択肢を広げるもの

①外部専門家の活用

「近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部専門家の活用が考えられる」と解説のうえ、「外部の専門家が直接管理組合運営に携わることも想定される。

外部の専門家が組合運営に携わる際の基本パターンとしては i. 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、ii、外部管理者理事会監督型、iii、外部管理者総会監督型の3つが想定されるとしている。

②理事会における代理出席・議決権行使

理事は総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、原則として、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。しかし「理事に事故があり、理事会に出席できない場合には、その配偶者又は1親等の親族に限り、代理出席を認める旨」を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまでも、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。

③議決権割合

「近年、超高層マンションの出現により、各住戸の価値に大きな差が出るようになった」ことから、新築時における一つの選択肢として、価値割合による方法を提示した。これは、あくまでも新築時に限った選択肢として提示しているものであり、既存のマンションに適用することは想定していない。

2. 規定の明確化による適正な管理

①コミュニティ条項の再整理

今回の改正において、コミュニティ活動の重要性が指摘される一方で、強制徴収の管理費から任意負担の自治会費への支出をめぐる訴訟や、飲食等への支出に関するトラブルを踏まえ、「コミュニティ条項」が削除された。これに代えて、初めてマンション管理適正化指針において、コミュニティ形成の重要性を謳うとともに、区分所有法に則り良好なコミュニティの形成に取り組むことが望ましい旨を明記した。

②管理費等の滞納に対する措置

管理費の滞納は「i、管理組合会計に悪影響を及ぼし、ii、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから滞納された管理費等の回収は、管理組合の最も重要な職務の一つである」と解説し、滞納対策の意義を明らかにした。そして、規約本文に3項を新設し、「管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする」旨を規定し、管理組合に義務付けることとした。

3. 社会情勢を踏まえた改正

①暴力団等の排除規定

暴力団員への専有部分の貸与について区分所有者や管理組合が契約解除できるとする条項を、賃貸借契約書に盛り込まなければならないこととする場合の規定例を整備した。

②災害時の緊急時の対応

東日本大震災において、総会の開催が困難なために、被災した危険な箇所の応急的な修繕が遅れる等のトラブルが発生し、管理組合が取り得る措置の対応に問題があったこと等を踏まえて、災害の緊急時は「理事長は、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる」とした。

③災害時の必要箇所への立入り

東日本大震災の災害発生時において、時間的余裕がない場合に専有部分に立入りができず、苦勞した教訓を生かし、災害時の場合「理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等または他の専有部分に物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立入り、又は委任した者に立ち入らせることができる」とした。



講師:須賀理事

6～7月研修交流会報告

■第1回研修交流会(平成28年6月25日開催)

管理組合と自治会の違い 「コミュニティ形成」との関係は？

講師:須賀一朗理事(マンション管理士)

管理組合と自治会の定義や活動内容に焦点をあて、今回のマンション標準管理規約改正で削除された「コミュニティ形成」条項との関係について研修交流会を行った。



講師:須賀理事

研修テーマは、管理組合と自治会の違い、国交省の考え方、管理費の「コミュニティ形成に要する費用」への支出の可否、およびその裁判例、コミュニティ形成の必要性、コミュニティ条項の削除に伴う管理組合の今後の対応のあり方など。講師は湘管ネット理事でマンション管理士の須賀一朗氏が務めた。

須賀氏は、自治会費徴収方法による訴訟等の弊害がコミュニティ条項の削除につながったと解されるが、一方でコミュニティ形成は管理組合活動にとって有益であることから費用徴収を峻別すれば積極的に展開すべきものであるという。このため今回の削除が、「コミュニティ形成の推進に水を差すことになったのではないかと考え、非常に残念に思う」としている。

研修後は、参加者による意見交流会を実施。話し合われた主なテーマは下記のとおり。

・夏祭りやバーベキュー大会など自治会活動が盛んで、管理組合も平成16年の標準管理規約に準じて金銭的にバックアップしているが、今回の改正に合わせたほうが良いとってコミュニティ活動に対してクレームをいう組合員がいるがどうすればいいか

・総会での議題提案もなく、自治会から管理組合に活動への請求がされているのはおかしいのではないかと

これに対して、各マンションで考え方があるので、総会で合意形成を行い、多数決でしっかり管理組合の意思を決めていくことが大切だという意見があがった。

■第2回研修交流会(平成28年7月23日開催)

テーマ:「エレベーター改修と地震対策」

講師:エス・イー・シーエレベーター(株) 松川 誠氏

参加者:14名

第1部では、講師の松川氏より、独立系エレベーターメンテナンス会社のこと、エレベーターリニューアルのことについて説明がありました。

1. 独立系エレベーターメンテナンス会社について

独立系は、以前はメーカーの部品供給できなかったが、裁判により、独禁法違反ということになり、今では全メーカーの部品供給可能。また、独立系はエレベーターの据付工事代がいらないので、メンテナンス料金がメーカー系よりも低く抑えることができる。

2. エレベーターリニューアルについて

①リニューアルの必要性

エレベーターの減価償却年数は17年。一般的な計画対応年数は25年。

メーカーの部品供給は保守部品の標準供給期間は原則として、当該機種生産中止後20年～30年経過が目処となる。

②エレベーター利用者の安全確保について

・P波感知器付地震時管制運転装置

初期微動を感知し、大きな揺れが来る前に、最寄階に停止し、乗客を降ろす。

・停電時自動着床装置

停電が発生した場合、専用バッテリーを使用し、最寄の階で停止。

・戸開昇降保護装置

万一エレベーターがドアが開いたまま、かごが動き出すという戸開走行が発生した場合、直ちに二つ目のブレーキが作動し、かごを制止する。

・遠隔保守監視

通信回路を使い、24時間、365日体制でエレベーターを監視

第2部の質疑応答・情報交換では、参加者より活発な意見が交わされました。



会場風景

賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	P R
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鶴沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和実業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail:dk-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: http://www.daikyo-astage.co.jp	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追求しています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約21,000戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
双日総合管理 株式会社	東京都港区台場2-3-1 ☎ 03-3570-9107 FAX 03-3570-1081 E-mail:takashi.manaka@sojitz-sogokanri.com URL: http://www.sojitz-sogokanri.com/	当社は、商社系（双日（株）100%）のマンション管理会社です。 【当社の主な特徴】 ○ フロント担当者の担当物件数が少ない（10物件平均） ⇒ 管理組合に適した細やかな応接が可能 ○ 修繕工事は監理コンサルとして対応 ⇒ 「工事全般をお任せ下さい。」という会社ではありません。 ○ 会計は商社レベルの監査 ⇒ 金銭管理の透明性をモットーとしているので、安心 ○ 管理員は自社採用 ⇒ 日々教育・研修・接遇の徹底を図っています 管理費用の適正、管理業務の適正等疑問がございましたら、ご相談お待ちしております。
コミュニティワン 株式会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX:0466-24-9961 E-mail:fujisawa@community-one.co.jp URL: http://www.community-one.jp	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧にお応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
株式会社 ウィッツコミュニ ティ	相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX:042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net E-mail:info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点をおき活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をととした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	P R
株式会社 グッド保険 サービス	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408 ☎ 0120-77-8160 FAX:03-5302-6054 E-mail:ito@goodhoken.co.jp URL: www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/	取り扱い損保会社6社の比較見積りで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。
改 修 一 般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市南区高砂町2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX:045-225-8201 E-mail:takamori.s@daiwa-co.com URL: http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。“住み慣れた環境に、時を取りもどす”をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。 ISO14001/ISO9001 認証取得

改修一般		
企業名	所在地	P R
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4795 FAX:044-366-7091 E-mail:j-fukama@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を越すまで成長して参りました。 アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町361-3(本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	創業は、嘉永七年(1854年)。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代160年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
関西ペイント販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目12番1号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail:vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤 URL: http://www.kansai.co.jp	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 岡田建築設計事務所 代表者：岡田 英二	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎ 045-836-1267 FAX:045-836-1268 E-mail:okd-arc@mist.dti.ne.jp	建物の調査・診断 改修工事の調査・設計・監理(建築・機械設備・電気設備) 新築工事の設計・監理 マンション長期修繕計画策定 コンサルタント業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail:info@kcnet.jp URL: http://www.kcnet.jp	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所です。

Q&A コーナー

Q: 管理組合理事会に、役員の代わりに配偶者等が代理出席できるのでしょうか。管理規約は標準管理規約に準拠しています。

A: 管理組合の理事会に区分所有者である理事が出席するのが原則ですが、管理規約を「理事会に配偶者等が代理出席できる」というように改正すれば理事会に代理出席できます。

マンション管理豆知識

■ 駐車場の外部使用は収益事業に該当するのでしょうか。

国税庁は、国土交通省からの照会を受け、「管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定」について回答しました。概要は以下の通りです。

1. (ケース1) 募集は広く行い、区分所有者かどうか問わずに申し込み順。使用料金、使用期間などは区分所有者と同条件とするという場合。
(回答) 区分所有者のための共済的な事業とはいえない。全部収益事業となる。
2. (ケース2) 区分所有者の使用希望がない場合のみ外部への募集を行い、区分所有者の使用が優先される場合。
(回答) 余剰スペース利用の部分のみ収益事業となる。
3. (ケース3) 区分所有者の利益の妨げにならない範囲で、近隣で道路工事等を行っていた業者が、工事期間中(約2週間)使用したいとの申し出がありこれに応じた場合。
(回答) 独立した事業といえない。全部非収益事業となる。

※詳しくは、国税庁ホームページを参照してください。

4月～7月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 6件
 - 4月23日(土): ① 住民トラブルについて
 - 5月28日(土): ① 管理会社の変更について
② 大規模修繕工事の進め方について
 - 6月25日(土): 相談なし
 - 7月23日(土): ① 管理会社との付き合い方について
② 隣人トラブルについて。
③ 理事会が管理会社に頼りすぎている。

今後の予定

定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第二土曜日に実施しています。各テーマともマンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

●第111回無料相談会

2016年9月24日(土)13:00~16:00

テーマ：役員のなり手不足

●第112回無料相談会

2016年10月22日(土) 13:00~16:00

テーマ：長期修繕計画の見直し

●第113回無料相談会

2016年11月26日(土) 13:00~16:00

テーマ：管理組合の会計

場所：藤沢市市民活動推進センター

事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル 301

☎ 0466-50-4661 FAX: 0466-97-2461



マンション管理セミナーを開催します。

2016年10月 8日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室504号

参加費：1000円(資料代)

2016年度第2回マンション管理セミナー

「防災対策」(講師：大京アステージ、三上氏)

「防災マニュアル」(講師：湘管ネット 高津理事)

をテーマに開催。

マンション防災対策にお役立て下さい。

新企画！研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日 18:10~20:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A会議室

参加費：500円(資料代)

●2016年9月24日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「排水管更生工事について」

講師 (株) PCG テクニカ 惣佐氏

●2016年10月22日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「大規模修繕工事について」

講師 シンヨー (株) 片平氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

■ 出張相談・出張セミナーを致します！

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等に出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

会員募集中！

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。

正会員(個人)：10,000円/年、正会員(管理組合)：戸数による

賛助会員(団体・企業)：30,000円/年、賛助会員(個人)：5,000円/年

入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

編集後記

残暑お見舞い申し上げます。いかがお過ごしでしょうか。

今回の熊本地震で、マンションの防災対策を見直そうと思った方が多いのではないのでしょうか。備蓄品やマニュアルの備えは大切です。湘管ネットでは10月8日「マンションの防災対策」のセミナーを行います。ご参加ください。

湘管ネット通信8号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

湘管ネット通信 2016年 8号

発行月：2016年8月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理ネットワーク

発行者：藤木 賢和

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢 577 番地 寿ビル 301

TEL：0466-50-4661

FAX：0466-97-2461

E-mail：shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL：http://syokan-net.jimdo.com/