



# 八王子市マンション 管理組合連絡会

# 会 報 (第3号)

発行：八王子市マンション管理組合連絡会

192-0045 八王子市大和田町5-31-20 (財)八王子市住宅・都市整備公社内 TEL042-644-7611

URL <http://www.kanrisi.org/hatiouji/newpage6.html>

協力：(財)八王子市住宅・都市整備公社、八王子市マンション管理士会

発行日：平成23年1月15日 編集責任者：山本英雄

## 2011年新春にあたって

明けましておめでとうございます。2011年新春を迎え皆様方には健やかに新年をお迎えになられたことと心からお慶び申し上げます。八管連会長としてご挨拶申し上げます。

当会も設立後4年目になり、目標会員数(50会員)にあと1歩の状況です。今年度も研究会2回、交流会2回が開催され、研究会では講師、参加者ともに真剣に新しい情報を吸収し、交流会では意見交換を活発に行いました。今回會員の更なる募集と會員同士の意見交換のためにホームページを立ち上げました。會員の皆様には是非ともホームページを活用していただきたいと思っています。



現在マンションに関する諸問題が色々と新聞等で話題になっています。これらは他人事ではなく必ず近い将来自分達の問題として直面することになることです。仕事が忙しい、マンションのことは解らない等様々な理由をつけてマンション管理から遠ざかってしまうのが現状ではないでしょうか。それでは管理会社等の思うツボになってしまい、ある時修繕積立金が不足するなど困った結果になってしまいます。

そこで皆様「かしこい区分所有者」になりませんか。男性が仕事で忙しければ女性が登場すれば良いのです。もちろんその逆もありますが。そして、ただ単に管理組合活動に参加するのではなく広く色々な事を吸収し、マンションに関する基礎的な勉強をすることが大切です。セミナー・講習会への参加も良いと思います。マンションの維持管理は、規模によっては莫大な金額が動きます。なぜ遠くから他人事のように静観してられるのでしょうか。やり方によっては維持管理費に大きな差が生じるのです。一人一人がマンション管理に関心を持ち勉強することによって、他の区分所有者とのコミュニケーションが活発となり、管理組合に活気が生まれ、維持管理費を減額することが出来ます。

管理組合の役員になったら基礎的な勉強に加え実践術を学びましょう。さらにマンション管理士等専門家の助言を聞き勉強をすることが、マンションの維持管理を円滑にする近道だと思います。そうするとマンションの維持管理がわかるようになり、役員継続に意欲が湧くと思います。山登りと同じで上り始めは多少きつく感じますが、しばらくすると慣れてきます。山頂に着けば絶景が待っています。

とにかく危機感を持って自分たちの大切な資産を自分たちで守りましょう。資産の維持のため何をしなければならぬか又何をすべきか考え、出来る事からやって行きましょう。そのためには、まず当会に入会し、良い仲間と大切な情報を得ることです。きっと道は開けます。頑張りましょう。

八管連会長 都甲 栄充

## 平成22年度の事業実施状況の報告

### 1、実施済み事業報告（平成22年12月31日時点で下記の事業が終了しています）

#### (1) 第1回 交流会（平成21年度第2期通常総会終了後開催）

日時：平成22年6月6日（日）午後2時～4時30分 会場：クリエイトホール 5F展示室

○21年度から始まった国の助成金事業「マンション等安全安心居住推進事業」を紹介し、その後交流会を行った。（講師：長谷川 義一 管理士）

#### (2) 第1回 研究会

日時：平成22年7月11日（日）午前10時～正午 会場：クリエイトホール 11F視聴覚室

○昨年10月に6年半ぶりに改正された「マンション標準管理委託契約書」の改正に至る背景や改正ポイントの解説を行った。（講師：高崎 秀久 管理士）

#### (3) 第2回 交流会

日時：平成22年9月20日（祝）午後2時～4時 会場：八王子スクエアビル12F第5セミナー室

○「マンションライフの危機管理」と題し、マンションの防犯・防災の視点から管理組合がどのように危機管理を行っていけばよいかまとめたものを発表し、交流会で危機管理について意見交換を行った。（講師：森 土佐義 管理士）

#### (4) 第2回 研究会

日時：平成22年11月28日（日）午前10時～正午 会場：クリエイトホール 11F視聴覚室

○「出来る！長期修繕計画の作成」というテーマで、計画の作成見直しの目的はなにかという初歩的なことから管理組合に出来る計画の作成方法や専門業者の紹介等の説明を行った。（講師：山本 英雄 管理士）



《交流会》



《研究会》

#### (5) ホームページの立ち上げ

当会のホームページを立ち上げました。

URL <https://sites.google.com/site/hachikanrenopen/> ご利用ください。

### 2、今後の事業

平成22年度の事業も次の事業で終了となります。

- ・「会報第3号」の発行
- ・「第3回交流会」の開催

### 3、各催しの共催について

当会で開催しています交流会・研究会は、八王子市まちなみ整備部住宅対策課との共催で行っています。そのため各会員にご案内の通知を郵送するほかに、広報「はちおうじ」及び市のホームページにご案内を掲載させていただいています。

# 2010年を振り返って

穏やかでない事件も発生！ 昨年の5大ニュースはこれだ！

## NEWS1

不在区分所有者に対する「協力金」の徴収は、最高裁判決で有効とされた。

## NEWS2

国交省は7月に「標準管理規約見直し検討会」を設置し、現在策定中。

## NEWS3

管理会社社員による「横領事件」が過去最大級で発覚。

## NEWS4

国交省は「意図的低額提示」の防止のため修繕積立金算定方法を検討。

## NEWS5

東京都が緊急輸送路沿マンションの「耐震診断義務化」の方向性を示す。

## 東京都が耐震診断の義務化を検討中

### ☞耐震診断費用を都が負担

東京都は緊急輸送路沿道建築物の耐震診断を義務化する条例を検討中ですが、「マンション改良工事助成」制度における耐震診断費用の管理組合負担分を平成23年度から都が負担することになります。対象マンションは、旧耐震基準で建設された特定緊急輸送道路の沿道のマンションで道路幅員の約2分の1の高さのある延べ床面積1万平方メートル以下の分譲マンションとしています。この特定緊急輸送道路には、甲州街道及びそれに準じる道路が指定されているため、八王子市でも該当するマンションがあります。そのため、年明けから市担当所管から対象マンションの耐震診断の実施に向けての動きがありそうです。

東京都は昨年12月17日に公表した『『十年後の東京』への実行プログラム』の中で、平成25年の到来目標として特定緊急輸送路沿いの建物3千棟の耐震診断実施を掲げており、「負担なし」は同年までの時限措置となりそうです。



今年は「マンション標準管理規約」が改正されます！

国土交通省マンション政策室は12月24日、マンション標準管理規約改正案を発表し、パブリックコメントを実施しました。平成23年1月28日まで意見を受け付けるとのことです。昨年10月23日の第4回検討会から約2ヶ月。改正案は前回の試案と比べ13項目・19論点の枠組みは変更されていませんが表現の修正が見られます。2月中に第5、6回の検討会を予定し、平成22年度中の改正を目指しています。

次ページで会員の皆様に改正案の論点13項目を紹介し、その中で現行第35条（役員）の改正案について触れておきますので、参考にしてください。

# マンション標準管理規約の改正概要案

## 改正論点 13 項目

1、緊急時の専有部分等への立入りの規定の整理	7、理事会の権限の明確化
2、書類等の保管等に関する整理	8、新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理
3、管理組合の役員に関する規定の整理*	9、財産の分別管理等に関する整理
4、議決権行使書と委任状に関する規定の整理	10、第 66 条と第 67 条の関係の整理
5、総会の決議内容の明確化	11、管理組合における分譲後の原始規約の見直し
6、長期修繕計画の作成・見直し及び修繕積立金の設定・見直しに当たっての留意点	12、共用部分の範囲に関する整理
	13、団地型等のマンション標準管理規約の適用範囲の整理等

### \* 「管理組合の役員に関する規定の整理」について

現行第 35 条（役員）の改正案は、次のとおりです。下線が変更・追加箇所です。

第 35 条（第 1 項は現行どおり）

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 前項の規定により役員に選任された組合員は、あらかじめ総会の承認を経て、その配偶者又は一親等（いずれも〇〇マンションに現に居住する者に限る。次項において「配偶者等」という。）に、役員の職務を当該組合員に代わって行わせることができる。（追加条文）

4 前項の場合において、組合員は、当該組合員に代わって職務を行った配偶者等の行為について責任を負わなければならない。（追加条文）

このように、現行第 35 条 2 項の「マンションに現に居住する」という条件を緩和しています。

投資用マンションやリゾートマンションにおいては、組合員の居住目的で購入していないため、役員選任要件に居住条件は付けてはいません。住居専用マンションにおいても区分所有者（組合員）の高齢化や専有部分の賃貸化の増加に対応し、居住条件をはずしたことが伺えます。しかし、第 3 項では、居住していない組合員が役員に選任されても、その者が病気・事故等によって職務を遂行できなくなった場合の代理人は、配偶者又は一親等の親族で現に居住している者という居住条件が付いています。あくまでも役員になれるのは組合員と限定した上で、代理人の条件を付加したものです。専有部分を賃貸した場合は、その賃貸人の組合員は役員となれますが、賃借人が配偶者又は一親等の親族で居住していない限りその代理人にはなれません。仮にその組合員が病気・事故等で役員の職務を遂行できない場合は、別の組合員を総会で新たに選任する必要があります。

現時点ではパブリックコメント実施の段階ですので決定ではありませんが、マンションの高齢化に対応した役員要件の緩和があることは確かです。平成 23 年度中には「改正マンション標準管理規約」が発表されるでしょう。八管連の平成 23 年度の研究会で取り上げてゆきたいと思えます。

以上