

# マンションネット情報

令和6年度(N08)号 11月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

## 『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！(Vol.7)

### 可決承認！「管理規約全面改正」

当方が今年5月に理事長に就任した際、当マンションにおいて解決しなければならない課題は①区分所有者と居住者の名簿整備、②管理規約の見直し、③長期修繕計画の見直し、そして④収納口座に「他会計未振替金」として滞留している修繕積立金の健全化の4点であるとし、目下その課題解決に向けて取り組んでいるところですが、この度、課題のひとつである「管理規約の見直し」について、臨時総会を開催し「管理規約の全面改正」として議案を上程し可決承認されました。

旧管理規約は、当マンションが竣工した平成9年に制定されたものであり、現在まで、法改正等に伴い必要とされる最低限度の変更を行うに止まり、規約全体を見渡すと「時代遅れ」と言わざるを得ない状態でありました。また、旧管理規約の原本自体においては誤字脱字のオンパレードであり、思わず「この管理規約を作った(管理会社の)奴、ちょっと出てこいコラァ、テキトーな仕事するなっ、アホウ」と叫びたくなる程の代物でありました。

そんなこともあって、今回の管理規約改正に当たっては管理会社を関与させず、当方が自ら修正案新旧対照表を作成し、指導いただいている大先輩のマンション管理士の先生に内容を確認していただいた上で改正案を完成させましたが、管理会社も改正案の内容が気になったのか、臨時総会前には是非見せてほしいとの申出があり、「しょうがネェなあ」と思いながらも完成した改正案を見せたところ、管理会社のフロントより「当社の法務部では『完璧な改正案である。』」と言っておりました。」との報告がありました。

臨時総会では当方から本人出席の組合員へ「災害時には共用部分の応急的な保存行為や修繕工事等の対応が必要になること」また「築40年以上になると空室化による所在不明住戸が増加する傾向があること」を挙げ、「災害時の管理組合の意思決定ルールの設定」、「所在不明住戸の発生を未然に防止する為の名簿の作成・管理と所在不明住戸が発生した場合の探索費用の請求先」等、時代に即した条項を新設した上で、令和6年6月に国交省より示された「改正標準管理規約」に準拠した管理規約にリニューアルしたい旨を説明し、本人出席者全員から賛成を得ることができました。

### マンション管理の本当の「敵」は誰か・・・虚しさが残る「特別決議」

今回の臨時総会で当方は自宅マンションの管理にあたり、考え方を少々修正しなければならないことに気が付きました。確かに今回の規約全面改正案は可決承認となりましたが、賛成票の内訳は本人出席9、書面出席17、議長への委任状8（議長賛成の為、賛成扱い）で議決権（1住戸1議決権）及び組合員の総数36中、賛成34、反対2（書面）で特別決議の可決要件は満たしているものの、本人出席が理事3人を除けばたった6人であり、如何に大多数の居住者が自宅マンションの管理に無関心であるのかが如実に表れた結果であると感じました。理事長に就任してから現在まで「管理組合 VS 管理会社」という構図で自宅マンションの管理改善を考えてきましたが、実のところ、本当の「敵」は管理会社ではなく「居住者（区分所有者）の無関心」ではなからうか？ということに身染みて感じる事となり、マンション管理は「管理会社への適度な牽制」と「居住者の無関心に対する啓蒙啓発」の2方向への対応が必要であることを、改めて実感した臨時総会でありました。（Vol.8につづく・・・）

(理事 田口 聡)

## 2024年度 第5回マンションネットセミナー ご案内

進高齢化、物価上昇に伴う管理費等値上げ、コロナ禍後の利己主義の顕在化問題、プライバシー保護と過剰防衛、闇バイトなど、社会変動を反映したマンション内で普通に起こりそうな事件の予測について勉強して行きたいと思えます。

例えば、・規約変更と特別の影響・マンション内における誹謗中傷の差し止め請求・管理費不払いによる給湯停止・管理費滞納者名の公表等の事件の解説をお願いしています。

皆様も、これからの管理で突き当たるであろう疑問を沢山持ち寄ってください。裁判はできるだけ避けたいものですが、遠い存在にしたいはけません。できるだけ争いを避けられる知恵を学びたいものです。

- ・と き 12月21日(土) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 40名以内
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

### <セミナー次第>

■ 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆

■ 一講 14:05～

講師:札幌英和法律事務所 弁護士 <sup>たなか</sup>田中 <sup>やすのり</sup>康道 氏

■ 休憩 15:00～15:15 (換気タイム)・・・適宜

■ 質疑 15:15～

■ 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策でもう少し様子を見ます。

キリトリ線

## 令和6年度 第5回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先☎	

\*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

## 共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NPO には一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。当 NPO には一切のマージン等はありません。

### ●消火器共同購入 (本年6月の価格です、申込時は事前確認を願います)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円                      4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円                      10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円                      (20型は昨年度単価据え置きです！)

(上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。)

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達(ただし各管理事務室まで)
- ※1) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。  
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

## ● 消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC ABC	型 型	本 本
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前	<input type="checkbox"/> 会員外				
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964    Fax：011-624-6947

E-mail：[mail@h-mansion-net.conohawing.com](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com)

<https://北海道マンションネット.online>