



# マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人（NPO）長崎県マンション管理組合連合会 発行日 2012年（平成24年）8月20日 第3号

## 長管連 平成24年 第8回通常総会報告

7月22日（日）桜馬場地区ふれあいセンターにて第8回通常総会が開催され、第1号議案から第8号議案まで可決承認されましたのでご報告いたします。

### ◆審議の内容

・第1号議案 定款の一部改正について  
総会案内と共に事前に配布された議案書に基づき「特定非営利活動促進法」が改正されたことにより一部改正するものである旨、説明された。今回の定款の一部改正は、定款第51条の規定により所轄庁の認証を得ること（ほぼ2ヶ月後）により有効になることが併せて報告された。

・第2号議案 経理規程の全文改正について  
総会案内と共に事前に配布された議案書に基づき説明された。今回の改正は、「特定非営利活動促進法」が改正され、NPO法人会計基準協議会が策定した「NPO法人会計基準」に準拠するよう求められたことに伴い、当会の経理規程を改正する必要性が生じたこと、及び改正箇所が多数あったため、全文改正の手法を執ったことが説明された。

・第3号議案 不納欠損処分について  
総会案内と共に事前に配布された議案書に基づき、「定款第50条の規定により、総会の議決を得る必要がある事」が説明された。

・第4号議案 2011年度事業報告  
総会案内と共に事前に配布された議案書に基づき説明された。

・第5号議案 2011年度決算報告及び監査報告  
総会案内と共に事前に配布された議案書に基づき説明された。続いて、本野監事より、監査結果が監査報告書により報告された。

・第6号議案 2012年度事業計画  
総会案内と共に事前に配布された議案書に基づき説明された。

・第7号議案 2012年度予算案  
総会案内と共に事前に配布された議案書に基づき説明された。

・第8号議案 理事の補充について  
理事の派遣を依頼していた管理組合から、今回は見送りたいとの意向表明があり、補充を見送ると説明があった。



総会に出席した長管連役員及び賛助会員

## 新年度に当たって思うこと

2004年（平成16年）7月11日に第1回総会が開催され、早くも第8回目の総会を迎えました。その間、2008年には特定非営利活動法人を取得し今日に至っていますが、私ども長管連の目指すところは「快適で住みやすい住環境の確立」であります。そのためには先ず会員自らの研鑽と実務体験が求められます。同時に長管連ネットワークを拡充しなければなりません。

今年4月に長管連主催によるマンション問題セミナー＆相談会を開催しました。長崎市内のマンション管理組合を対象に呼びかけを行いました。資金力・組織力の低さに加え、個人情報保護法の壁が弊害として如実に浮かび上がってきました。参加者やセミナー開催の情報を入手した方々は「このような団体（長管連）があるとは知らなかった」「気安く相談するところを知らなかった」「自分のマンションに管理規約があることは知っていたが見たこともなかった」等の現状を吐露していただきました。私どもは県や市の協力を

得て、もっと地域のマンション管理組合の実態を知る必要があります。

それには長管連会員による地道な小規模マンション管理の調査から始めなければいけないのではないのでしょうか。かつて平成15年に当時長管連の会長だった松尾理事がマンション学会報告のための「小規模マンション管理の課題と解決策に関する調査研究」の一環として、長崎市内数か所を調査した資料を引継ぎ資料の中から偶然発見しました。まさに実態把握とは足で稼ぐことになりません。

平成24年度は長管連の最重要事業として長崎市内のマンション管理組合の実態調査を地道に実施することにより長管連の財産としたいと思います。

各位のご支援ご協力を心からお願い申し上げます。

NPO法人長管連 会長 西脇金一郎

## 最近の管理組合運営に関する話題より

管理組合運営には多岐な課題への対応と、日常的な目配りを管理組合の役員に求められています。1年毎に交代する管理組合が多く見られますが、交代の際、適正で継続的な管理組合活動であるように頑張っていたきたいと思います。今号では、下記2件の管理組合運営に関する話題を提供いたします。

### 1) 欠席した組合員に総会議事録を配布する必要があるのだろうか？

管理組合の運営は管理規約と総会決議に基づき行なわれます。そこで、総会決議事項の実施、遵守に関する無用のトラブルを避けるためにも、総会の欠席者（不在居住者等）、書面による議決権行使者や占有者等にも総会決定事項を広く周知する必要があります。

総会決定事項の広報については、平成20年度マンション総合調査結果によれば、75.2%の管理組合で何らかの方法で既に実施され、そのうち60.7%の管理組合では配布により実施しています。

なお、総会議事録の保管場所は区分所有建物の見やすいところに掲示しておく必要があります（区分所有法第42条5項 標準管理規約第49条4項）

### 2) マンションに係わる図書類の保管は理事会と管理会社のどちらが責任を持つてするのでしょうか？

最近の相談で、良く聞かれますことですが、管理会社が管理組合の書類を見せてくれないとか、居住者の情報を教えてくれないとの話があります。

管理会社に管理委託をされている管理組合にお尋ねいたします。管理会社が保管している図書類が沢山ありま

せんか。図書類を適正に管理されているかを確認されたことがありますか。又、新旧役員の交代引継ぎ時に役員間での保管状況のチェックはされていますか。

理事会では、「理事会で保管するものと、管理会社に任せるもの」の分けをし、総会后その図書類はどちらが保管するのが適正かを検討します。

管理組合に関する図書類の管理責任者は、理事長となっていますが、管理委託契約書の中には、事務管理業務の中に、「図書等の保管条項」が設けられており、管理会社は、本マンションに係わる設計図書や管理規約の原本、総会議事録等を管理組合の事務所で保管するなどと定めています。

管理組合と管理会社は連係して管理に係わる文書を分別し、定めた保管ルールに従い、定めた保管場所に書類を保管することにします。

居住者が届出に伴って日常的にメンテナンス維持を必要とする帳票類（各種申込・届出書、名簿、ペット飼育届）等をピックアップした上でこれらの保管を管理会社に委託し、それ以外の帳票類を、理事会（理事長）が保管するのか、管理会社が保管するのかを検討し、理事会保管と管理会社保管を見直します。

もちろん管理委託していない自主管理組合においても、理事長が責任持って帳票類の保管に努め継続的な保管がなされるようにしましょう。

管理会社に、管理委託契約に沿って図書類がどこに保管され、いつでも閲覧できるようになっているかを再確認下さい。

（今回の話題提供は「中部マンションたより289号」より）

## 修繕積立金—国土交通省のガイドライン

「本ガイドラインは、主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金に関する理解を深めていただくとともに、分譲業者から提示された修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として活用していただくことを目的に作成したものです。」

専有床面積当たりの修繕積立金の額

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上1】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月

平成24年4月11～12日、長崎市民会館大会議室にて長管連主催のマンション問題セミナー&相談会を実施しました。講師にはマンション管理士・藤野雅子氏（福岡）招聘し、第1日目「マンショントラブル最近の事例」について、第2日目は「管理規約の改正」について講演頂いた。以下、内容について住永理事報告書より転載。

## 第1日 「マンショントラブル最近の事例」

### ○建物・設備のトラブル

完成後築2年程度まで・・・

アフターサービス期間内の建物の不具合のチェックが重要で、見落としや気づいたことが無いかの確認をします。植栽は、枯れた場合1年未満だと無償で交換してもらえます。（土に木が合っていない）

築10年～15年・・・

改修工事の時期、進め方、内容、方法、業者選定等検討が必要。

築15年～・・・

2回目の改修工事とライフライン（給排水管、ガス管、電気容量）の維持改修の検討を行う。

築35年～・・・

建替や、再生等、大規模なマンション建物維持の検討を行う。

### ○管理会社とのトラブル

ほとんどの管理組合は、管理の一部（大部分）を管理会社に委託しているため、トラブルが増えています。パートナーである管理会社とよい関係を築いていく事は大変重要です。委託に伴う適正価格を知ろう。

管理会社との委託契約の内容を理解しましょう。（仕事の範囲はお互いに守っていますか）

### ○お金のトラブル

管理組合財産の保全・・・横領・管理費等の滞納不正の防止・・・監査の方法・財産管理の方法  
無駄遣いをしない・・・収入と支出の把握、必要最小限の支出にとどめる。

収入を増やす。・・・空き駐車場等の募集を速やかに行う。

滞納管理費等の対策を行う。

### ○居住者間のトラブル・マナー

#### ①騒音・振動問題

マンションは、音か伝わりやすい住戸である事を居住者に認識してもらう工夫をした上で、使用細則等で居住ルールを決める。通常的生活音（深夜の洗濯、掃除の禁止等）

楽器演奏等の騒音（時間を決める）。フローリングの騒音（必要な工事を行う）。特殊な騒音（低周波騒音・光インターネット、避雷針の揺れ、機械音等）。音の発生源を特定し、第三者の立ち会いで騒音状況を把握する。いったんトラブルになると感情的になり、当事者同士では解決が難しくなることが



講演する藤野雅子マンション管理士

多いので、理事会は双方が信頼する第三者をたてて、話し合いの場を設ける。

#### ②ペットの飼育問題（一般的なルール）

- ・一代（特定）限りの飼育を認める。
- ・ペット飼育可能な頭数、大きさを守る。
- ・しつけはきちんと（無駄ぼえしない等）
- ・飼育は専有部分内のみ（ベランダ等には出さない）
- ・飼い主は、必ず窓等開口部を閉める（特有のにおいを周りに振りまかない）。
- ・共用部分（廊下・エレベーター）を使用する場合は抱きかかえる。
- ・予防注射を必ずする。
- ・ペットによるトラブルは、その飼い主に対処させる。

\*ペット問題はすべて「規定の仕方」が重要である。

#### ③ 不法駐車

見回りを随時行い、不法駐車車両のワイパーに「警告票」を挟み、ナンバーを控えておく。なお、「警告票」は、直接車に貼り付けたりすると、器物損壊等のトラブルになるので注意が必要。

#### ④ 水漏れ

原因の特定と、速やかな改修が重要です。

#### ⑤ 専用部分のリフォーム

管理組合規約に、申請及び許可の手続きが定められていれば必要な手続きをとること。工事に伴う騒音等でトラブルにならないような配慮が行われているか。

次回は「管理規約の改正について」

## 出前相談会のお知らせ

マンション問題でお困りの管理組合へ長管連会員が出向してご相談を承ります。  
ご連絡は事務局（裏面参照）まで。

特定非営利活動法人（NPO）長崎  
県マンション管理組合連合会

事務局

〒 850-0015

長崎市桜馬場 2-4-18

フォーレ桜馬場 1201

電話 & FAX 095 (821) 4998

Email: nishikin@coral.plala.or.jp

ホームページ

[http//](http://www.chokanren.com/)

[www.chokanren.com/](http://www.chokanren.com/)

## 入会方法

〈会 員〉

★事務局へ入会申込書の提出

★入会金・年会費の納入

（後で、連合会の預金口座振込先を  
お知らせします。）

本会の目的に賛同して入会した分  
譲マンションの管理組合及びその法  
人又は管理組合活動に関心を持つ個  
人

〈賛助会員〉

本会の事業を賛助する個人及び企  
業・団体

## 会 費

### 1 正会員（管理組合）

入会金 1万円

年会費

1万円 + 300円 × 戸数

（個人） 年会費 5千円

### 2 賛助会員

入会金 2万円

年会費 2万円

# NPO 長管連の主な事業

○管理運営についての相談

○セミナー・役員研修会の開催

○規約改正の指導

○各種委託契約の見直し

○マンション管理相談会の開催

○ニュース・出版物等の刊行

○劣化診断と長期修繕計画作成の指導

○大規模改修工事のコーディネート

★劣化診断書の作成

★長期修繕計画の作成と積立金の見直し

★工事計画・資金計画へのアドバイス

★工事進行の調整

## マンション住民のネットワーク「全管連」とは

全管連はNPO法人（特定非営利活動法人）全国マンション管理組合連合会の略称で、マンションの良好な住環境の形成を目指し活動しています。全管連の活動内容は、各団体間の経験交流・情報交換を主にして、政府や地方自治体に対する政策提言、意見表明、要望提出等を行うことによって、管理組合の立場から管理とコミュニティの向上を通じてマンションを良好な住環境にしていることにあります。

近年は、政府の積極的なマンション政策の展開に伴い、政府関係の委員会・審議会委員の就任が増えています。

長崎県では平成11年10月より、自分達のマンションをより良くしたいと願うマンション管理組合の理事長経験者が発起人となり、各マンションの役員・役員経験者が集い、「勉強会」としてスタートし、平成14年4月に「長崎マンションネットワーク」として、再スタートしました。その後、平成15年11月に長崎県マンション管理組合連合会（略称・長管連）として正式に設立総会が開催されたのを機に平成17年5月長管連も全管連の準会員として承認され、今日に至っております。