

標準管理規約改正に思う

国交省が標準管理規約改正にあたり、パブリックコメントの募集を締め切りましたが、内容を一部専門紙が公表しました。意見数は約500件、団体を含んだ数字で125者が提出したそうです。改訂施行時期は年度内を目安とするが、「総会シーズン前に間に合わせたい」としており、流動的であると思います。

「**コミュニティー一条項削除**」と「適正化指針でコミュニティーを推奨している」ため矛盾が指摘されています。管理組合側としては都合の良い条項でしたが、法律家や学者は他の法律との整合性が取れないと言うことで「削除」一点張りです。具体的には「町内会費」を管理費から支出する事を指しています。町内会加入は各戸任意なので管理費から一括して支払うのは違法だという訳で、裁判判例としても確定しているので間違いのないことです。又、「祭りや特定の人の飲食に使われる余地を残している」と云う事が理由のようです。確かに不明瞭な支出を招きやすい状況かも知れませんが、反面、理事会の運営や住民の交流をスムーズにする役割もありますので、マンション学会やマンション管理組合連合会、マンション管理士連合会、マンション管理業協会の4団体は連名で反対しています。町内会の問題は、現状として管理組合とは別に「自治会」などを結成し、支出を支援金として取り扱っている組合もあるようです。各組合がどう規約改正に取り組むかが問題になります。

「**外部専門家の役員専任条項**」の新設の方が議論百出になると思ったのですが、容認の方向が大勢を占めているようで、意外と盛り上がっていないようです。利益相反取引の具体事例のコメントを列挙して欲しいなどの意見も出ています。

いずれにしても「**管理組合自身の監督能力・実行能力**」(ガバナンス)にかかっている事には変わりはありません。

- **消火器共同購入** は交渉の末、下記価格・要領で今年度も継続することになりました。

粉末ABC-4型(※1) 家庭用・蓄圧式(※2) 初田製作所製 希望小売価格¥10,476円
 →¥3,800円(税込み) (割引率63.8% ※税・配送料・旧消火器の引取込み)
 粉末ABC-6型・10型、蓄圧式、初田製作所製 希望小売価格¥15,750円
 →¥4,900円(税込み) (割引率63.9% ※税・配送料・旧消火器の引取込み)
 粉末ABC-20型、蓄圧式、初田製作所製
 希望小売価格¥27,000円 →~~¥13,500円(税込み)~~ 都度相談となりました

お支払い：現金払い、10本以上無料配達(ただし各管理事務室まで)

※1) 耐用年数10年、小型

※2) 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、かつ一般に低価格(北海道マンションネット推奨)。取扱本数限定500本(注文期限未定)

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再構築し、その費用対効果をシュミレーションする体制ができました。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますがお済みでしょうか? 当NPOでは相談に乗る体制が整いましたので、お知らせ下さい。

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	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
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					
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. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>