

＝新年のご挨拶＝

会員・関係者の皆様、明けましておめでとうございます。

昨年6月、当NPO法人の代表であります小笠原 謙が急逝し、急遽、業務を代行することになりましたが、前代表が管理組合運営に少しでも役立ちたいという熱い思いで、当NPO法人を導いていたことを、改めて認識した次第です。

「令和」も3年目に入りましたが、昨年はコロナに始まりコロナに終わった1年だったと思います。特に管理組合にとって一番深刻だったのは、総会の開催日程そのものではないでしょうか。定期総会を開催したいが「理事会開催も十分にできず、総会議案書の作成も遅れる。総会を延期したいが、規約で新会計年度開始後2か月以内に開催することとなっており、延長したら規約違反になるのか。」ということで、どう考えたら良いかという質問が多くありました。

今回は災害ですから、リスクを負ってまで総会を開催する必要はなく、区分所有法第34条には「管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない」と規定しておりますが、時期を指定しているわけではなく、毎年1回招集することを求めているだけで、落ち着いたときに開催すればよいこととなります。このようなコロナ禍だからこそ、管理組合が柔軟で常識的な対応ができるか試されていると言えるかもしれません。

さて、これからの管理組合にとり重要な政策が動き出したことを少しお話させていただきます。一つ目は「マンション管理に関する認定制度」で、新耐震マンションであっても、適切な管理がされなければ組合員の高齢化と相まって、より深刻な事態を招くこととなります。特に問題なのは、今後の修繕計画に対して、修繕積立金残高が不足しているマンションが35%程度に上っているということです。これでは、今後、必要な修繕が適正に行われられない事態になり、場合によってはマンションのスラム化に直結してしまうという事です。そのため、マンション管理適正化法が改正され、管理組合の管理方法、資金計画、管理組合の運営等に基準を設け、クリアすれば地方公共団体から、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受ける制度です。

二つ目はマンション建替等にあたっての緩和特例の拡充です。ポイントだけになりますが、従来は耐震性が不足しているマンションに認められた容積率の緩和特例等ですが、適用の対象を外壁等の剥落で周辺に危害を生じる恐れがあるマンションや給排水管の腐食で著しく衛生上有害となるマンション等にも拡大することとして、マンション建替円滑化法が改正されたことです。

これからの管理組合運営は、「居住者の高齢化」「役員のなり手不足」などが一層表面化し、深刻度合いが増々進むこととなります。必要な場合は外部役員を招くなど、マンション管理士・建築士などの専門家の助言・活用を受け入れる体制づくりを検討しては如何でしょうか。当NPO法人はマンション管理士・一級建築士など様々なキャリアの会員を抱えており、必要なお相談については原則「ボランティア」で対応しています。マンションに関わる問題や疑問は是非ご相談下さい。

新年早々コロナ等の話で恐縮ですが、当NPO法人は会員の皆様と連携を取り、相談・問題解決の助言・紹介・灯油などの共同購入、及びセミナーの開催などを通して、本年も皆様の後押しをしていきたいと思っております。宜しくお付き合いをお願いいたします。

(理事長代行 佐藤 慎二)

ホームページアドレスの変更のお知らせ

<http://www13.plala.or.jp/m-net/>

へ変更になりました。

令和2年度「第4回セミナー」の予報

1月29日(金)14:00～に予定しています石川弁護士によるセミナーは 新型コロナウイルス感染状況を見極め1月12日までに可否をお知らせします。

共同購入について

- **LED照明器具** 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検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。
- **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対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入、再開しました。** **消防法改正・運用厳密化により若干値上げとなりました。**

粉末 ABC 3型	→¥3,800円	4型	→¥4,200円
粉末 ABC 6型	→¥4,400円	10型	→¥4,600円
粉末 ABC 20型	→¥11,500円		

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) 耐用年数10年、

※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、かつ一般的に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 税・配送料・旧消火器の引取料金を含みます。H28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。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	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://www13.plala.or.jp/m-net/>