

特定非営利活動法人(NPO法人) 横浜マンション管理組合ネットワーク「略称:浜管ネット」

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜 TEL 045-911-6541

ホームページアドレス <http://hamakan-net.org> 発行人/松野輝一・吉川 親

区分所有法等の改正施行に伴う マンション管理規約を見直そう!

現行法の建替え決議の要件は明確さを欠いているため、建替えを円滑に実施できないとの指摘や、分譲マンションの管理をめぐって生じる様々なトラブルに現行法では十分対応できないとの指摘を受けて、区分所有建物の建替えの実施の円滑化と管理の充実等を図るため、「建物の区分所有等に関する法律」及び「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の一部が昨年12月に改正

され、この6月から施行されます。

このため、現在の各マンション管理組合がもつ管理規約の一部が法律と合わない部分があると、合意形成や総会議決などでその取扱いに疑念が生じてしまう。そのような混乱をきたさない為にも、今あるマンション管理規約を見直しておくことが賢明でしょう。

この改正のポイントは次の通りです。

建物の区分所有等に関する法律の一部改正

●管理の適正化のための措置

- 1 大規模修繕を実施する場合の決議要件を緩和
→「4分の3」から「2分の1」に
- 2 管理組合法人の人数要件(30人以上)を撤廃

●建替えの円滑化のための措置

- 1 建替え決議の要件の見直しと手続の整備
 - (1) 建替え決議の要件の見直し
→5分の4の多数決のみで建替えが可能
 - (2) 建替え決議をする場合の手続の整備
→集会の招集時期の前倒し・提供情報の充実・説明会の開催の義務付け
 - (3) 敷地の範囲・建物の使用目的の同一性の要件の緩和・撤廃
- 2 団地内にある建物の建替え手続等の整備
 - (1) 団地内にある特定の建物の建替えの手続の明確化
敷地を共有する団地内の特定の建物の建替えは、その棟の建替え決議(5分の4の賛成)のほか、団地の集会の4分の3の承認決議があれば可能
 - (2) 団地内の建物を一括して建て替える制度の導入
敷地を共有する団地の集会の5分の4(各棟の3分の2)の決議で団地内のすべての建物の一括建替えが可能

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正

建物の区分所有等に関する法律の改正に伴い、以下のように、マンション建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正

- 1 建替え決議における敷地の同一性要件の緩和に伴う関係規定の整備
新旧建物で敷地の範囲を同一のものとする要件の緩和に伴い、建替組合が施行するマンション建替事業においても隣接地を含めた施行が可能
- 2 団地内の建物の建替え承認決議の導入に伴う関係規定の整備
権利変換計画について同意を得る必要がある対象者から、建替え承認決議を行った団地建物所有者を除外
- 3 団地内の建物の一括建替え決議の導入に伴う関係規定の整備
団地内の一括建替え決議の制度の創設に伴い、一括建替え合意者による建替組合設立が可能

◎詳細は法務省ホームページ

<http://www.moj.go.jp/HOUAN/houan14.html>

横浜型 マンション 管理規約の 手引き



▲横浜市のマニョン管理支援施策発表会の模様

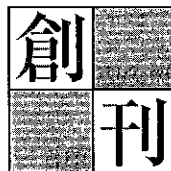
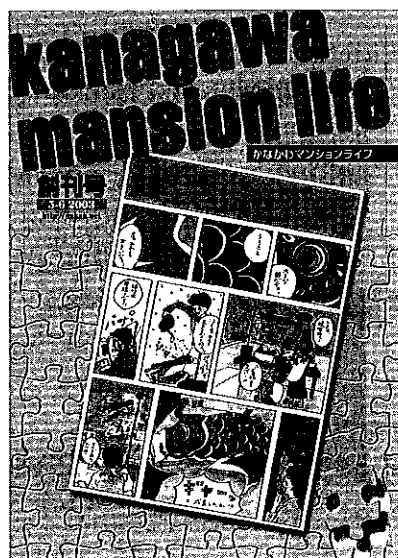
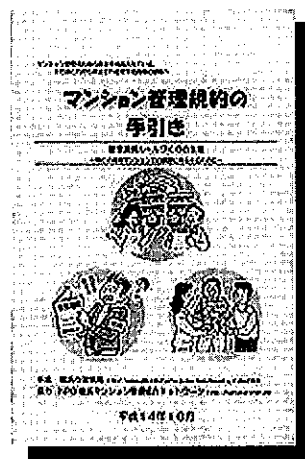
横浜市では、マニョンの管理組合・居住者を対象に、マニョンの適正な維持・管理を因るため管理組合が自ら管理規約等の管理ルールを整備する際のマニョルとして、この「マニョン管理規約の手引き」をNPO横浜マニョン管理組合ネットワーク管理運営部会検討提案を含めて作成しました。また、特に横浜市に数多くある小規模なマニョン管理組合が対成しやさいよう、モデルの管理規約等を提示しており、規約・細則・協定等の管理・生活ルールの整備のために必要な事項等を盛込んでいます。

マニョン管理組合・居住者の方々、この手引きをご覧になり、それぞれのマニョンの特性を考慮しながら、管理規約等の改定等の検討をされる際の参考にしてください。

この手引きは、インターネットホームページからダウンロード出来るほか、NPO横浜マニョン管理組合ネットワーク事務局や、横浜市建築局住宅部民間住宅課で入手出来ます。

(郵送の場合：浜管ネット事務局問合せ)

また、1面記事のように法改正の施行から旧建設省が示した国の標準管理規約も今年の課題として既に検討委員会が行われていて、秋にはその改正が発表される模様です。



“かながわマニョンライフ”

すでに会員マニョンの皆様へ届けられた『かながわマニョンライフ』は、マニョンのコミュニケーションと暮らしの情報を載せて、マニョンに住む方へ役立つ誌面をめざし、NPOかながわマニョン管理ネットワークから、2ヶ月に一度6万部が発行されます。

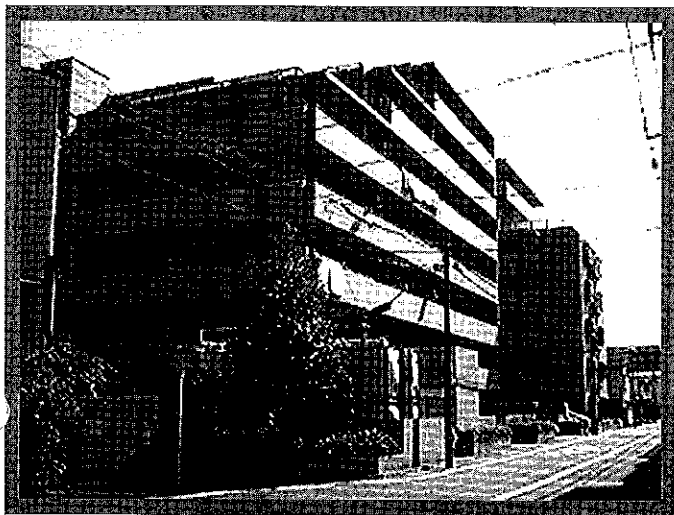
浜管ネット会員マニョンは無料(一般:有料)

横浜市内マンション実態調査

5,000余のマンション管理組合を把握!

今まで行政の姿勢は、マンションは私有財産であるから、また、法的に扱うものも無いとして積極的に取り組む立場にはなかった。マンション管理適正化法ができて、その中で「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」と示された。これによって、私たちが待ち望んでいたマンション管理組合運営に欠かせない情報が受けられる道が開かれた。

しかし、法律が出来ただけで今までの姿勢か



ら県や市においてはマンションの所在や件数の把握はしてこなかった為、その情報は出ないのが実態のようだ。

横浜市では、関東学院大学山本研究室の調査データの提供を受け、平成7年度までの約3500管理組合を把握している。その後にもマンション新築が続き相当数の増加がみられ、平成8年以後の調査が必要であった。こうしたことから近年に増加したマンションを把握する為、横浜市からNPO横浜マンション管理組合ネットワークが委託業務を受け「平成14年度横浜市内マンション管理実態調査」を実施し、この春その成果を報告した。

今回の調査結果から平成8年以後平成13年末までのマンション管理組合1600余が掌握されたことで、横浜市内のマンション管理組合は5000を超えて存在することが明らかになったが、マンション管理組合の詳細分析は今後の作業として行われる見込みで、いずれ横浜市から発表されるものとしてまた、現在でも横浜市内市街地を中心としてマンションが増えているものの掌握も引き続き行われることが望ましい。

マンションから受水槽を取ると
なんてスマートなんでしょう

ISO9002
認証取得

- 給水管改修工事
- 排水管改修工事
- 給水管更生工事
- 室内リフォーム工事
- 貯水槽清掃
- 排水管清掃
- 廃棄物処理

メリット
大あり。

直結給水(増圧)化改修工事実績多数

株式会社 神奈川保健事業社

【所在地】横浜市金沢区鳥浜町4-18

【TEL】045-772-1424 【FAX】045-778-1024

【E-mail】eigy@khj.co.jp

【URL】www.khj.co.jp

マンション管理相談

定期相談(無料)

NPO横浜マンション管理組合ネットワークは、マンション管理定期相談を次の内容で実施しています。

- 日 時：毎週土曜日 13時～17時
- 場 所：ハウスクエア横浜3F
- 相談内容：マンション管理組合運営、長期修繕計画や大規模修繕工事計画の取組み方など、マンション管理組合が悩む全てについて
- 相談体制：横浜市住宅リフォーム促進協議会認定相談員がお応えします。
- 予約制：事前に相談申込書に記載のうえ事務局へFAXを

TEL 045-911-6541
FAX 045-910-0210

相談のときには必要な管理規約など資料をご持参下さい。

現地相談建物簡易診断(有料)

現地相談はマンション建物の特定部位(部分)の痛み等に関して目的に応じた専門家が現地に対応します。理事会及び担当者に対応いたします。建物簡易診断は、本格的診断調査の前段階としての予備検査です。

報告書の必要や、結果説明等による出向の対応準備のため、予約申込詳細は事務局にお問い合わせ下さい。

(6面参照)

区役所巡回相談(無料)

横浜市におけるマンション管理巡回相談は、マンションを持家とする人が増加するにつれてトラブルなどの相談も増加しています。分譲マンションの共用部分の維持管理や日常生活に関するトラブル、その他全般について、無料で相談できます。居住区に関係なく、当日直接最寄の会場へお越し下さい。NPO横浜市住宅リフォーム促進協議会認定・NPO横浜マンション管理組合ネットワーク相談員が担当します。

9月までの日程と場所は次の通りです。時間は、各午後1時～4時です。

<平成15年>

- 6月19日(木) 瀬谷区・栄区・港南区
- 6月24日(火) 鶴見区
- 7月15日(火) 緑区
- 7月17日(木) 神奈川区・磯子区・旭区
- 8月14日(木) 港北区
- 8月21日(木) 保土ヶ谷区・中区
- 8月22日(金) 青葉区
- 9月18日(木) 金沢区・泉区・戸塚区
- 9月24日(水) 西区

給水管・排水管の更生(研磨・ライニング)・更新工事を主体とした『マンションの改修専門会社』



- 給水管・排水管調査・診断
- 建築物(外壁・防水等)調査・診断
- 建築物の長期修繕計画
- 建物・設備の改修設計



- 給水管・排水管更新工事
- 給水管・排水管更生(研磨・ライニング)工事
- 外壁・屋上防水等改修工事
- 内装等建築付帯工事



- 受水槽・貯水槽清掃
- 給排水管洗浄
- 水質検査
- ポンプ点検



- 24時間365日アフターサービス(ラバーダイヤルで年中無休の受付)
- 工事保証の確実な履行

日本リフォーム株式会社

本 店 / 〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-6 (駿河台ヤギビル)

TEL (03) 5281-1721 FAX (03) 5281-1730

横浜支店 / 〒231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町4-47 (大和横浜ビル)

TEL (045) 227-5280 FAX (045) 227-5283

ホームページ www.nipponreform.co.jp

横浜支店を開設しました。

マンション管理はインターネットで 資料や情報収集活用をしよう!

小学校にはパソコン教室があり、街でも家庭からもパソコンからインターネットの世界を手軽に覗くことが出来るようになってきました。生活情報もインターネットにより収集する、出先の予約や買い物までが利用出来る。今や社会の情報化が進み、マンション管理においても先ごろの区分所有法の改正で、電磁的記録、電子的方式、電子情報処理と云う言葉が明記されました。

この意味は、従来マンションの管理規約・業務・修繕記録や議事録について書面や図書の保管をするところ、パソコンによって資料を記録し、これを見ることで書類保管に代わるものとして公式に認めたものです。

また、管理組合の運営における合意形成の賛否もメール等で行うことが出来ることを想定しています。

最近では、いくつかのマンション管理組合がいつでもコミュニケーションをはかれるようにと、自らのホームページを掲載して地域の話や合意形成の一助にするところを見受けられるようになってきました。

振り返って私たちのマンション管理組合の情報化はいかがでしょうか。高年齢の方々が管理組合の中心にいてパソコンやインターネットは今一とかアレルギーだとか云っていると、月々日々マンション管理は流れのなかで変化をおこし、新しい対応のために活用できる情報を逃してしまいます。

マンション管理組合としての情報収集、そして区分所有者への情報提供など一歩踏み出し、積極的になって行きたいものです。

NPO横浜マンション管理組合ネットワークのホームページは、国や横浜市のマンション管理に役立つ情報をいち早く掲載し皆様へ提供しています。

●NPO横浜マンション管理組合ネットワーク

<http://hamakan-net.org>

●NPOかながわマンション管理組合ネットワーク

<http://jinkan.net>

NMRエネルギーで

給水管の赤錆を黒錆化、

業界唯一の配管更生装置

NMRパイプテクター®

効果があるからこそできる10年間の製品保証
効果耐用年数40年以上

赤錆閉塞減少効果 (VLP配管異種金属接合部)

配管強度アップ!

断水工事不要 配管外部設置型

画期的な
NMR技術



ビル・マンションに設置
すでに800棟以上!

- 費用は管更新の1/7~1/15
- 配管洗浄せずに赤水がピタリと止まるのはNMRパイプテクターだけ!
- 業界で唯一多量の効果データ保有!
- ランニングコスト・メンテナンス費用不要!

お問い合わせ先〈特約代理店〉



株式会社ホリハマ

横浜市中区長者町2-6-3

TEL.045-252-7700

製造元
日本システム企画株式会社
(リニューアル技術開発協会正会員)

EVENT イベント

浜管ネットが主催・共催・後援及び協力する今後の予定しているイベントです。

詳細内容は主催者発表より、会員へお知らせ致します。また、インターネットホームページにも掲載しています。

月/日 場 所	イベント名称	主催等
------------	--------	-----

6/7 ハウスクエア横浜	第9回通常総会	浜管ネット
-----------------	---------	-------

6/8 アカデミー会館	管理組合新任役員 基礎セミナー	神管ネット 浜管ネット
----------------	--------------------	----------------

6/19 かながわ 県民センター	マンション管理相談 事例研究会	浜管ネット
------------------------	--------------------	-------

新規正会員加入

フォレストパーク四季彩の丘管理組合 571戸
 リブゼ鶴見管理組合 18戸
 グランシティ横濱四季の森公園管理組合 63戸
 戸塚パークホームズ式番館管理組合 28戸
 東本郷第二住宅管理組合 125戸
 たまプラーザヒルズ管理組合 14戸
 第2ニュー野毛山マンション管理組合法人 49戸

新規賛助会員加入

住友不動産建物サービス(株) [管 理]
 生駒造園土木(株) [植栽造園]
 新光証券(株) [証 券]
 (株)伊勝 [建 築]
 藤澤電気(株) [電気設備]

編 ・ 集 ・ 後 ・ 記

マンション管理適正法が出来て2年が経ちました。指針で管理組合と区分所有者はマンション管理に努力しなさいと云っていますが、管理組合の総会に出席する人たちはまだまだ少なく、委任状の方が多く管理組合の現場では少しも変わっていない。これでいいのかと考えているところです。

マンション管理の法整備や情報提供は以前に比べる

と豊富になり、法や規約が出てこないコミュニケーションの大切さを云う識者の言葉が浮かんできました。管理組合の合意形成は人と人のつながりで、理解しあうところから皆が集まり知恵が生まれます。コミュニケーションを旨くすることもマンション管理に欠かせないひとつではないでしょうか。



特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

本部・事務局 〒224-0001
 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜 3F
 TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210
 ホームページ: URL <http://hamakan-net.org>
 Mail office@hamakan-net.org
 執務時間: 10:00~17:00
 定休日: 水曜日・日曜日・祝祭日

ハウスクエア横浜

営業時間 10:00~18:00
 休業日 情報館は水曜日定休(祝日除く)
 展示場は水曜日も営業(一部休業)
 交通のご案内 (電車) 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分
 (お車) 第三京浜「都筑インター」から約10分
 東名高速「横浜青葉インター」から約10分
 「川崎インター」から約10分