

## 第9回 通常総会 & 情報交流会



すみだマンション管理組合ネットワーク第9回通常総会及び情報交流会を、平成24年5月26日(土)、午後1時30分から4時まで、墨田区都市計画部部長南雲昇様、住宅課課長栗林行雄様、主査檜垣雅之様にご出席いただき、すみだリバーサイドホール1階会議室で開催いたしました。小久保副会長の司会で、池田会長の挨拶、南雲昇様の来賓挨拶の後、池田会長が議長となり議案審議が行われました。

### 都市計画部部長南雲昇氏挨拶 (要旨)

通常総会にお招きありがとうございます。

すみだマンション管理組合ネットワークは、墨田区にマンションが急増したときに、管理組合相互の情報交換や交流、そういうものを目指して設立したと聞いております。

今回は、9回目の総会ということで、10年近く活動を続けてこられました。今後も、活動を更に充実させ、住みよいマンションの管理、財産保全のために、活動をより活性化させていただきたいと思っております。

昨年は、東日本に地震がありました。津波の被害が大きかったのですが、地震の被害はあまり注目されませんでした。地震の被害も相当ありました。建物が壊れなかったマンションでも、

棚が倒れてものが散乱して生活に支障をきたしたというようなことも聞いております。

これの対策は、大事なものは、自助・自衛することが必要だと思います。部屋の中は、倒れない、落ちないようにして、安全を確保する。それと、最初の3日位はなかなか公共の支援は十分にできないでしょうから、この間の水や食料などを、それぞれのマンションやそこに住んでいるひとが、自前で用意するということが大切と思っております。

昨年は、地震のあった年で、地震対策に取り組む、今年は、大規模修繕工事に取り組むということですが、自分たちのマンションを自分たちで、より住みよく管理するよう、活動を通じて、マンションにお住まいの方々に広めていただきたいと思います。



### 第1部 通常総会

すべての議案は、賛成多数で承認可決されました。

- 第1号議案 平成23年度事業報告
- 第2号議案 平成23年度収支決算報告
- 第3号議案 平成24年度事業計画
- 第4号議案 平成24年度収支予算

総議決権数 42 (団体会員 8 組合、個人会員 26 名)

出席議決件数 25 (出席者の議決権数 14、委任状による議決権数 11)

## 第2部 情報交流会の話題から

○ 昭和 58 年 2 月に定めた管理規約を改正したいが、参考になるものはないだろうかとの相談に、参加者から、国交省が公表した「標準管理規約」を参考に改正するように、との提言がありました。

参考：「マンション管理基本法令集」（平成 23 年版）  
マンション管理センター 1,000 円



国交省は、マンションが管理規約を設定するときのモデルとして、「標準管理規約」を、昭和 58 年に公表し、平成 23 年 7 月に 4 回目の改正をしました。

■ 平成 23 年の改正前は、「（標準管理規約）の内容に多少の変化をもたせることも差し支えない」と定めていましたが、平成 23 年の改正においては、「この標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい」と改められました。「原則準拠」モデルから「修正活用」モデルに変容です。

（標準管理規約 コメント全般関係③）

■ この辺りは、第 28 回マンション管理セミナーで、山口実氏が話しています。

（すみネット通信 37 号）

生活価値を向上するように、自分たちの生活の目線で規約を見直すといいでしょう。

・古いマンションほど規約が窮屈で暮らしにくい

・新しいマンションライフのために規約を積極的に改正（改善）する 等々・・・

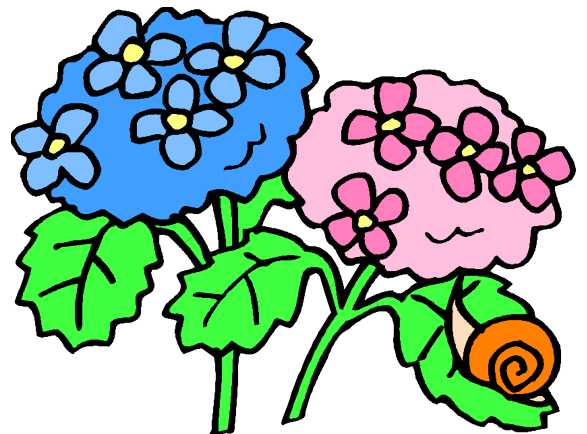


### ■ 規約の見直し

1. 実態、実情に合わない規約は見直す
2. 関連する法令が改正された場合は、規約を見直す
3. 現行規約（若しくは改正素案）と標準管理規約と比較し差異を検討する
4. アンケートを実施し、建物や敷地の管理、組合運営に関する考えや意見などを聞き、素案に取込む
5. 説明会を開き、素案を検討して、素案に修正を加え改正案を作る
6. 管理規約改正案を総会に諮る

### ■ 規約の改正手続き

1. 管理規約は、必要に応じ、なんどでも改正する
2. 規約の改正は、総会の特別決議（組合員総数および議決権総数それぞれの各 4 分の 3 以上の賛成）が必要である
3. 規約の改正で、その内容が一部の区分所有者の権利に特別な影響を与える場合には、その区分所有者の承認を得なければならない





- 「標準管理規約」平成23年改正の主な事項
  1. 役員の資格要件の緩和  
非現住組合員は、役員資格がある
  2. 議決権を行使できる代理人の範囲の拡大  
非現住の配偶者等も、総会に出席して代理人として議決権を行使することができる
- ある日の理事会後の交流会で、管理規約がないが、設定しないとイケないものなのか、と相談された方がいました。設定する必要はないと話された参加者がいましたが、設定を勧める提言が多く出されました。

た。居住者が安心して気持ちよく暮らしているなら、規約を設定して煩雑になることはない、トラブルが発生したら、そのマンションの生活規範や、区分所有法、民法等で判断すればよい、というのが少数意見でした。あつとき相談にこられた方は、戻られてどちらを採用なさつたか・・・

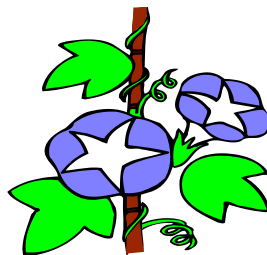
(規約(自治規範)の設定は自由:区分所有法30条1項)

「標準管理規約」には法的拘束力はありません。マンションが定める管理規約には、相応の法的拘束力が生じます。

- 「平成20年度マンション総合調査結果について」(国交省) から  
管理規約がある管理組合 99%  
改正標準管理規約に概ね準拠している 60.5%  
改正したことがある管理組合 59.3%

(調査対象1130組合)

[補足:S・T]



## ひとつこと

東京電力の、マンションの高圧電気料金値上げについて

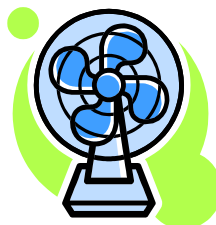
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会は、電気事業法施行細則の改正を求め、経済産業省、エネルギー庁に陳情書を、また東京電力に要請書を提出し交渉しています。

### 陳情書要旨

「東電は4月1日から自由化部門において、平均17%の電気料金値上げを表明した。この中に、居住用の分譲マンションのエレベーター、解放廊下等の共用部分等に係る電力使用も含まれている。これは、住居用マンションであっても大型マンションや機械式駐車場設備を設置しているマンションにおいては大きな電力を消費するため、高圧で受電して設備されている変電設備(キュービクル)で低圧に変電して使用しており、この高圧変電の契約が「業務契約」と

されていることから、企業と同じように値上げ対象として扱われている。しかし、分譲マンションでは、専有部分は区分所有者、共用部分は管理組合が契約者となっており、管理組合は区分所有者の集合体であることから、結局のところ、共用部分の費用負担者も区分所有者個人に他ならない。すなわち、そもそも当該電気料金は企業を主たる対象とする自由化部門に含まれるべきものではない。したがって、マンション管理組合がその共用部分で使用する電気料金については家庭用と同じく申請・認可制の扱いとするようお願いする。」

(マンション管理士 佐藤)



## 高層マンションの魅力？

投稿欄に執筆を、との依頼がありましたので、私が住んでいる超高層マンションの魅力について、居住5年間の感想を箇条書きにしてみました。まずは建物の圧倒的な大きさによる住まいの安心感と屋上や高階からのパノラマ展望。内廊下のために雨風の影響を受けない。多数の防犯カメラと24時間の警備体制。会議室、図書室、休息室、運動室、カフェルーム等多くの共用施設が揃っています。居住者の快適生活維持のフロント受付は朝8時から夜8時30分まで。また、駐輪、駐車場も確保されている等々。



一方、居住者が多いのでコミュニケーションがとりにくい問題や、近い将来に発生すると想定される大地震時には、揺れが大きいため非常階段が破損したり、部屋のドアが開かなくなって脱出できなくなったりした場合にはどうするか、命に関わる大問題が残っています。

(心配症の男)

### 投稿 歓迎！！

交流広場では、読者の皆さんの投稿をお待ちしています。マンションのことに限らず、趣味や活動のご自慢話や、ご苦労談など……。

広報担当より

## 第29回マンション管理セミナー & 居住者交流会

### 「大規模修繕の進め方」

日時: 8月19日(日)午後2時～午後5時  
場所: すみだリバーサイドホール 1階会議室

### 理事会などの予定

午後6時 ～ 午後8時

- ☆ 7月11日(水) ユートリア 研修室3
  - 8月 8日(水) ユートリア 研修室3
  - 8月19日(日) 第29回セミナー  
14:00 リバーサイド 1階会議室
  - ☆ 9月12日(水) ユートリア 研修室3
- ※ ☆印の日時には、6時から交流会を行います。

### 編集後記

待ちに待った世界一の東京スカイツリー、スカイツリータウン、そしてソラマチが開業！ 連日予想を超える賑わいが続いています。この1ヶ月余りの来場者数は580万人を越えたとか。墨田区の人口は24万人余、その24倍の人々が、わが「すみだ」を訪れたということですね。周辺では、騒音やゴミなどに悩まされているようですが、マナーも経済も、この「世界一」効果で、「すみだ」全体、周辺地域が、この勢いで、益々繁栄が続くと良いですね。(砂)

### ★すみネット入会のご案内

- [団体会員] 区内のマンション管理組合
- [個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者  
区内在住・在勤のマンション管理関係者
- [会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000円
- [口座名] みずほ銀行錦糸町支店 8080226  
すみだマンション管理組合ネットワーク  
会長 池田 章
- [入会申込] 墨田区住宅課 03-5608-6215  
会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

メール [Jimukyoku@suminet.org](mailto:Jimukyoku@suminet.org)  
FAX 03-5608-6409