

2021年9月度 保土ヶ谷区交流会結果報告書

(様式5)

日 時	2021年9月5日 午前9時30分～午前11時30分		
会 場	ZoomによるWeb会議	報告者	宇田川和義
Web開催	管 理 組 合	管理組合数 4組合(新規 0) 参加者数 5名(新規 0)	
	新規参加者の動機付け	①市区広報 件 ②一斉DM 件 ③個別勧誘 件	
		④知人等紹介 件 ⑤新聞マスコミ 件 ⑥インターネット 件	
相 談 員	宇田川和義、峰平宣明、北見義紀、中河原徹、佐藤真一		
<前回交流会からの活動状況> DM、個別勧誘、タウン誌等マスコミ、その他特記事項			
従前からの参加管理組合に、メールで開催を案内した。			
<交流会実施内容>			
1. プレゼンテーション			
テーマ:「マンション標準管理規約の改正について他」			
講 師: 佐藤相談員			
新型コロナウイルス感染症が感染拡大する中で、マンションにおける総会・理事会の開催方法の見直しが行われ、令和3年6月22日、国土交通省から一部改正した「マンション標準管理規約」が公表された。			
1)マンション標準管理規約(単棟型)の改正の概要			
以下の事項について、必要な規定が整備された。			
・ITを活用した総会・理事会の開催方法			
・(宅配ボックスがない場合)の置き配を認める際の留意事項			
・専有部分の配管工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出について			
また、理事会への申請と承認事項、理事会への書面届出について「電磁的方法が利用可能ではない場合」と「電磁的方法が利用可能な場合」の二通りに分けて記述された。			
2)令和3年9月1日以降に有効となる改正部分			
令和3年9月1日施行される「デジタル社会形成整備法」に基づき、規約第49条(議事録の作成、保管等)が改正される。			
第2項「議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない」において、署名押印を署名に変更した。			
。3)条文・コメントの改正及び追加点			
1)項で述べた各改正条項とそのコメントについて説明がなされた。			
2. 主な質疑応答			
・第49条の「議事録に署名押印」で押印が不要となったが、押印してはダメなのか?→ 規約を改正しなければ従来通り、押印してもよい。			
・第21条(敷地及び共用部分の管理))2項に関し、ある管理組合で専有部分にある分電盤の修理費を当年に限り管理組合の費用で賄い、次年度以降は組合員の自己負担とする決議をしたが、問題ないか?→ これは分電盤を共用部分の範囲に含めるのか含めないのか、により対応が変わるので、規約に明記しその規定に従うべきである。共用部分に含めないと決めたならば、当年も自己負担とするのが筋である。			
・A管理組合では、インターネットの速度が遅い、つながりが悪いとのクレームが多いので光ケーブルに切り替えを検討したが多額の費用がかかる上、ケーブルが通らない所もある。何かうまい方法はないか?→ 他の管理組合ではケーブルテレビを採用して問題なく利用できているところがある。			
<所感及び次回への課題>			
今回の標準管理規約の改正内容で、各管理組合で現行管理規約に反映できるところがあれば検討されては如何ですか。			
<次回のテーマ>			
10月3日は他管理組合の相談事例の解説(判例紹介)の予定。			