

県福管連

かわら版

第111号

発行日:平成27年3月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

国交省、標準管理規約など14項目の内容見直しへ！ 第27条、第32条『コミュニティ条項』削除の方向！！

国土交通省は2年半ぶりにマンションの管理ルールを検討会を開催し、標準管理規約などルール見直しに向け14点を検討し、それぞれの方向性を指し示しました。そして今回のその見直し項目に、平成16年の標準管理規約の改定で明文化された「コミュニティ条項」が削除される事が判明しました。

「コミュニティ条項」はマンションの近隣地域との円滑な関係づくりを目的に、32条15号でコミュニティ形成を管理組合の業務と明記。そして第27条10号でそれに関わる費用は管理費から支出できるとしました。ただその運用において、管理組合が区分所有法では強制加入団体であると明確に規定しているのに対し、自治会や町内会は自発的に形成された法的裏付けのない任意加入団体という相違から、管理費支出について意見対立や内紛、ひいては訴訟に及ぶケースが全国的に散見されるようになりました。この事を深刻に受け止めた結果、検討委員会では今回の「コミュニティ条項」の削除に至ったと推察されます。これを受けて管理費の支出にあたっては、区分所有の建物、敷地及び付属施設などの対象物に限定されました。その結果管理費と自治会、町内会費の区分経理が求められる事になるでしょう。またそれに関連して会費の徴収に正確を期すため、定期的に自治会、町内会への区分所有者の加入状況（退会情報も含む）を把握する事も求められる事でしょう。

平成16年以降に竣工されたマンションでは「コミュニティ条項」を謳った標準管理規約をモデルとして、管理規約を制定した該当マンションが多いと思われます。また従来の管理規約を規約改正をした上で

「コミュニティ」条項を組み入れたマンションも数多くあり、この削除の方針を受けてその対応が問われる事になりそうです。

ただ今回指摘された自治会、町内会費支出問題がコミュニティ形成の全てを否定する訳ではありません。地域との連携を図る事はとても重要な事です。例えば地域の伝統的なお祭りへの協賛金などはその例であり、時としてマンション総意として支出が必要とされる事があります。その様に想定される支出については管理費ではない費目で予算化しておくことも考慮すべきでしょう。

そもそも「コミュニティ条項」はややもすると地域で孤墾化するマンションが、地域づくりの重要な構成員である事を認識し、地域との連携なくしてマンションの住民の将来的に安定した生活は担保できないとの視点から制定されたものです。確かに法律的観点からその条項の取り扱いに苦慮した結果、今回の削除という方針が示されました。しかし政策的観点から見た場合、急速に少子高齢化が進むこの国において、マンションが地域と連携する事はとても重要です。地域との連携を通じて、マンションに住む高齢者の見守りや、子育て世帯への支援の道筋が見つかるはずで。検討会は政策的観点からのコミュニティ形成の重要性は十分に認識しています。その結果標準管理規約コメントや適正化指針に「周辺地域のコミュニティの円滑化は積極的に行われるべき！」と記載する事を求めています。この検討会は3月末には終了の予定。その後パブリックコメントにかけて今回の検討内容が正式に動き出すとの事。これからの推移が注視されます。

(役員の見聞をお願いします。)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

管理会社のあるべき姿とは？

最近、管理会社の再編—合従連衡画すさまじい。その背景には、管理業界の寡占化の流れがある。しかしこうした流れは必ずしも管理会社の健全化、管理業務の適切な遂行に繋がっているわけではない。むしろ災害対策や専有部サービスの拡充など、本来の管理業務とは離れたところでの「サービス」競争が目立っている。そこでそもそも管理会社とは何か、管理会社の本来の役割とは何かについて考えたい。

管理会社とは実はその名称とは異なり「管理の会社」ではなく、「管理業務実施会社」の筈である「管理会社」と名乗っているから、そもそも管理会社とは何かが改めて問われざるをえないのである。管理会社は、管理の主体である管理組合との「管理委託契約」（本来は、管理業務委託契約）に基づき「管理業務」を遂行する会社である。

したがって、管理会社の本来の役割は、管理の主体である管理組合の自立性を前提とし、そこからの発注による「管理業務」を適切・誠実に遂行するところにある。

実態はどうか？管理組合も他力本願で悪いが、「管理会社が総会を取り仕切っている」「理事長が議長を務めるがその他は全て管理会社が取り仕切る」「管理組合は、総会当日まで出欠者の状況を知らない」等が北九州でも散見される。管理会社が管理組合に対して「新任理事長への指導」や「理事会運営支援」「総会運営支援」等を行うのは、全て管理会社が御膳立していれば、理事会から依頼されたとしても、やりすぎの感が否めないと考える。管理会社は、「管理」の領域に関与すべきではない。これに対し、それでは輪番制で毎年理事が交代する管理組合が、多いなかで理事会や総会運営ができないと言われる。しかし管理運営を管理会社に依存してしまえば、管理業務の委託—受託という利害関係の対立する管理組合・管理会社の緊張関係が弱体化する。管理組合の自立が何よりも重要である。そのうえで管理会社にはこの原則を踏まえて、管理組合の自立を側面から促す対応を要請したい。その一例が、理事会運営支援や総会運営支援などの組合運営支援については、自らの業務とするのではなく、管理組合団体等の情報を管理組合に提供し、その自立を支えるということであろう。現在の管理会社の合従連衡を超えて、こうした本来の管理会社像を明確にした管理会社を望みたい。

(アメニティ 389 号抜粋編集)

無料規約診断のお知らせ

- 総会前に規約の見直しをしてみませんか？
現状に合っていますか？暴力団排除条項等が入っていますか？
 - ◇ 平成27年4月18日（土）10：00～12：00
 - ◇ 要領：事務局へ電話で予約し、4/10（金）までに規約コピーを1部郵送か、持参してください。（4組まで可）
 - ◇ 条件：4/18（日）診断日に県福管連セミナー室へ、参加できること。

改修工事実践講座のお知らせ

今年・来年から、大規模修繕を予定している管理組合様又は、過去の大規模修繕に禍根を残した管理組合様、是非ともご参加ください。

最近、参加者の減少が垣間見えますので、講座終了後、個別相談（長期修繕計画作成等を含む）も承ります。

主題：失敗しない改修講座の進め方

テーマ：「準備段階から計画までの注意点」

日時：4月18日（土）13：00～15：00

場所：県福管連セミナー室（2台駐車可）

定員：先着20名迄

参加費：無料

申込先：県福管連事業部：國家(くにか)TEL093-931-0177 fax093-922-4750

八幡支部セミナー・交流会・相談会開催のご案内

（マンション管理を見直すチャンス！）



開催日時：平成27年4月12日（日）13：30～17：00

➤ 会場：八幡西生涯学習センター（コムシティ2階204号室）

➤ 主催：県福管連八幡支部

1. 「マンション火災の後始末は誰が……」 13：30～14：15
八幡支部世話人 金子治樹氏
 2. 「マンションの売買・賃貸にかかわる管理組合の役割」 14：15～15：00
県福管連 理事 藤井雅彦氏
 3. 「個人情報保護法と組合員名簿作成について」 15：15～16：15
司法書士 田代洋平氏
- 参加者交流会（各講師と参加者との交流会） 16：15～16：45

申込：県福管連事務局まで、平成27年4月9日（木）までに

お申込みください。（途中入場・退場でも構いません）

TEL093-922-4877 Fax093-922-4750

各種セミナー・交流会のご案内

3月、4月は、各種セミナーが予定されています。3/29(日)に商工貿易会館にて小倉支部セミナー&交流会、4/12(日)にコムシティにて八幡支部セミナー・交流会と連続して、開催予定となっております。

無料にて、会員・非会員問わず出席可能となっております。

関心のあるセミナー内容であれば、重複出席も可能です。又、途中出席・退場も自由です。是非ともご来場いただきます様、お願いいたします。

又、来年、県福管連創立30周年を迎えるにあたり、シールを作成しました。

今月より、皆様への郵便物などへ貼付させていただきます。

(県福管連 事務局)

4月度 行事あなない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
3月29日(日) 13時30分～ 17時00分	小倉支部セミナー	商工貿易会館	役員・支部世話人 他
4月1日(水) 13時30分～ 16時00分	県相談会	商工貿易会館	小野・井上
4月7日(火) 18時30分～ 20時00分	地区相談会	八幡西涯学習総合 センター	石川・村中
4月12日(日) 13時30分～ 17時00分	八幡支部セミナー	コムシティ 204号室	役員・支部世話人 他
4月14日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要 予約) 1件30分	セミナー室	河合洋行弁護士
4月18日(土) 10時～12時 13時～15時	無料規約診断 大規模修繕実践講座	セミナー室	理事・事業部

よろず相談会(弁護士無料相談)のご案内:会員限定

* 県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加ごみです。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に是非相談してみても如何ですか?(連合会加盟の管理組合役員だけではなく区分所有者、賛助会員も可です。)

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は2件予約可能です。

(予定) 4月14日(火) 17:00～ 河合洋行 弁護士