

県福管連

# かわら版

第115号

発行日:平成27年7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](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 国交省開設【マンションの新たな管理ルールに関する検討会】 《コミュニティ条項削除》は不適切

「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書の問題点のうち、今回は「コミュニティ条項」削除の記事をご紹介します。

報告書は削除理由として管理組合が財産管理団体であることと、自治会費の徴収の問題とをあげているが、これは恣意的に曲げられた考えであり、物事の見方が非常に狭く、実態に合わず適切ではないと考えられる。

管理組合が財産管理団体であることは、区分所有法で定められているとおりである。しかし、単なる財産管理団体ではない。基本的には、区分所有者が当該のマンションに住み、暮らしを営みながら、互いの人間関係をつくりあげ、地域の共同社会をつくりあげている。この共同社会こそコミュニティであり、自らの住む環境を、ハードもソフトも共に快適に保ちながら、マンションの建物の管理を行っているのである。ハードとしての建物さえ維持されればよいというものではない。

現にそのことは、区分所有法第6条が、ペット飼育の可否や居住以外の住宅使用の制限範囲などをはじめ、専有部分の使用による区分所有者相互関係の基本を規約や使用細則で決められることを明確にしている。

このように住生活の環境整備は、建物の維持管理とともに、区分所有者（居住者）間の良好なコミュニティの存在が不可欠なのである。

報告書が「コミュニティ条項」削除の理由としている自治会費の徴収問題は、管理組合と自治会の性格の相違に応じた対応をキチンとすればよいだけのことである。

裁判例は、任意団体の自治会費を、管理組合が強制的に集めるのは違法だとは、いっているが管理組合のコミュニティ活動そのものを否定することなど全くいっていない。

それを報告書は、「マンションの管理とは関係ない、あるいは管理との関連性の薄い業務や活動に対し、例えばマンションの合意形成の環境づくりといった理由から、管理費を支出できるという規約を総会で決議すれば、後にその決議は違法であり無効だとか、「一方、管理組合の役員などが現行の規約の解釈運用で、管理と関連性の薄い業務・活動に対する管理費からの支出を行えば、運用した役員などに違法な支出についての個人責任や損害賠償責任が生ずる恐れがあることに、区分所有者は十分留意する必要がある」などという「注意喚起」の文言を、「標準管理規約コメント」に記載すべきだと述べ、いわば区分所有者に対し脅かしをかけている。

コミュニティ関係の行事をおこなったり、費用を支出したからといって違法になる根拠もなく、もちろん判例もないことはいうまでもない。このような事実と反する根拠による脅迫的な言辞を弄しながら「コミュニティ条項」の削除を押し付けようとする報告書の一方的な主張に反対し、同条項の維持を強く求めるものである。(アメニティ394号抜粋)

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

## \*\*\*特殊建築物定期報告書作成のご案内\*\*\*

今年は、八幡西区・八幡東区・若松区が報告書提出義務年となっております。  
7月31日金曜日の説明会案内（県住宅センター）が届いていると思いますが、  
当連合会では、「特殊建築物定期報告」の作成を廉価にてお引き受けします。  
既にお申込みいただいた、組合には現場検査日を8月より追って連絡いたします。

\*検査予定日：8～10月（相談の上決定）

\*検査当日必要な書類・鍵・理事長印は、予約連絡時、説明します。

☎093-931-0177（事業部：担当 松本・國家）

## \*\*\*改修工事実践講座のお知らせ\*\*\*

改修講座実践講座を再開します。

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各位、是非ともご参加ください。最近、参加者の数が減少して  
います。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。

◇ 12期第2回目

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・実践まで」

日時：8月29日（土）13：00～15：00

場所：県福管連セミナー室（近隣のコインパーキング有り）

定員：先着20名迄

参加費：無料

申込先：県福管連事業部：（<sup>くにが</sup>國家）Tel093-931-0177 fax093-922-4750

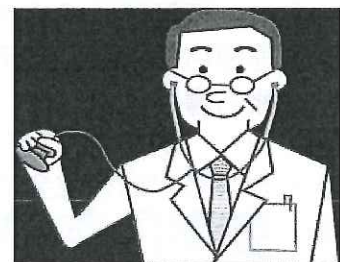
## 無料規約診断の実施

定期総会は無事、お済みでしょうか？

次期総会までに管理規約を見直しませんか？

無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の管理規約のままで、管理組合運営を  
行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、  
ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の  
運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。



- 診断実施日時：平成27年8月22日（土）10：00～12：00
- 申込み要領：事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。（4件まで）
- 申込み条件：8月22日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付：診断の対象となる管理規約は、8月17日（月）18時  
までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参  
してください。

# 平成27年度 新役員研修会開催

開催日時：平成27年8月2日（日）  
13時30分～16時30分

会場： 県福管連セミナー室  
北九州市小倉北区吉野町 13-1-107  
☎ 093-922-4877  
Fax 093-922-4750



\*新役員（理事・監事）の研修会を開催します。

役員になったら、何をしなければならないか？どういふことをしては、いけないか？

役員が知っておくべきことは何か？等、基礎編から応用編まで学んでみませんか？

年に一度の研修会です。是非参加してみませんか？

駐車場はありませんので、近隣のコインパーキングをご利用ください。

参加対象： 管理組合新役員、マンション居住者

申込方法： （定員 40 名）県福管連事務局まで、電話かファクスでお願いします。

参加費： 会員（無料） 非会員（一人¥1,000）

□ 講師 マンション管理士事務所「ふじの」代表 藤野 雅子氏

□ 内容1. 理事会の開催と運営要領

2. 総会の開催と運営要領

3. 役員の業務内容と実施要領

4. 管理会社の選択と日頃の関わり方

（各内容に質問を受け付けます。遠慮なく質問してください。）

□ 30分程、参加者同士の意見交換をおこないます。意見を言わなくても結構です。聞くだけでもいいので、参考にしてください。

## \*\*西部ガスショールーム見学会\*\*

\*日時：平成27年9月5日（土）9：00～17：00

\*場所：ショールームヒナタ福岡・八仙閣・九州国立博物館

\*問い合わせ先：西部ガス北九州支社 ☎093-591-6601 福田

## \*\*H27年度 県福管連第1回セミナー\*\*

\*日時：平成27年10月4日（日）13：00～ 場所：AIM311・312

\*詳細は追って連絡します。 (県福管連 事務局)

## 8月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
8月2日(日) 13時30分～ 16時30分	新役員研修会（予約要）	セミナー室	藤野氏・ 管理組合役員
8月10日(月) 18時00分～ 19時30分	H27年度第3回理事会	セミナー室	役員
8月10日(月) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会（予約要）	セミナー室	渡邊典子弁護士
8月11日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	門司生涯学習センタ ー	小野・吉村
8月22日(土) 10時00分～ 12時00分	無料規約診断	セミナー室	石川・小野
8月29日(土) 13時00分～ 15時00分	大規模修繕実践講座	セミナー室	國家

## よろず相談会(弁護士無料相談)の案内: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、相談件数が増加傾向にあります。先月は、すぐに予約満杯となりました。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なく区分所有者、賛助会員も可です。）管理規約持参のこと。

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は3件予約可能です。

(予定) 8月10日(火) 17：00～ 渡邊 典子 弁護士