

県福管連

# かわら版

第126号

発行日:平成 28年6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.net/>  
E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 管理組合役員の皆様へ



管理組合の多くは、春に総会を終え、新しい役員さんが沢山就任されたのではないでしょう。引き継ぎがしっかりできている理事会は、管理業務の継続性が保たれ、安定した組合運営ができるものと思われま。しかし、引き継ぎは簡単ではないようです。自主管理の場合は、懸案事項や未処理事項の引き継ぎもなく、紙袋や段ボール箱に一杯の資料を渡され、新理事長さんは保管場所のことで頭がいっぱいになり、旧役員さんに質問する意欲がうせ、何も聞かないまま引き継ぎは終わり、新役員で構成された理事会は一から出直しとなり、ここで、理事会の管理業務は中断を余儀なくされるわけです。

管理会社に委託をしているかと言っても、実態はあまり変わらないよう気がします。新旧役員さんは、管理会社の担当が知っているからということで、理事会が引き継ぎをすること自体に感心を持っていないのではないと思われるようなことがあります。

マンションを訪問し、理事の皆さんにマンションのことや保管すべき資料についてお尋ねしたら、ほぼ同じような回答「管理会社の担当者に聞いてください。」と言われます。この様なマンションさんは決して少なくはありません。念のために、理事さんに8階の廊下に苔が生えていますねと質問をすると、「私は6階ですから、エレベーターまでの通路とエントランス以外を通ることはありませんから気がつきませんよ」と言われ返す言葉が見つかりませんでした。

管理会社さんには、業務委託料を払い業務を委託しているので、理事の皆さんは何もすることはないと勘違いをされているようです。この様な状況を、マンションを訪問するたびに、良く見たり聞いたりします。管理組合の役員さんが知っておくべきこと、やるべきことについて「新役員研修交流会」を開催いたしますので、足を運んでみませんか。

駐車場は、近隣のコインパーキングをご利用ください。 (県福管連会長 石川 靖治)

### 「新役員研修交流会」

- 開催日時 平成28年7月30日(土) 13時30分～16時00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
- 参加費 会員(無料) 非会員(一人1,000円)
- 講師 マンション管理士事務所 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. 役員の仕事内容と実施要領
  4. 管理会社の選択と日頃の関わりかた
- 30分程度、参加者同士の意見交換をおこないます。聞くばかりでも大丈夫です。
- 参加申込 県福管連事務局093-922-4877 定員40名です。

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									

## 規約を改正標準管理規約に 合わせた方が良いのか？

アメニティ（集合住宅管理新聞404号）のマンションの法律Q&A「法律相談会」の  
記事で法律相談会専門相談員 弁護士の石井貴康先生の回答を紹介します

Q：マンションの標準管理規約が改正されたと聞きました。私たちのマンションの規約は  
標準管理規約とほぼ同じものです。私たちのマンションの規約も標準管理規約の改正に合わ  
せる形で改正した方が良いでしょうか？

A：平成28年3月14日、マンション標準管理規約が改正されました。改正された新しい  
標準管理規約は国交省のホームページ等で見ることができます。

改正点は幾つかありますが、マスコミ等で報じられたものとしてコミュニティ条項の見直  
しがありますので、今回はこの点について少し意見を述べたいと思います。

従前の標準管理規約32条（単棟型）では管理組合の業務内容を規定しており、1項15号  
には「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティの形成」という条項がありま  
したが、今回の改正でこれが削除されました。今回の改正でコミュニティ条項が削除され  
たのは、この規定があることで、例えば管理組合の活動と自治会や町内会の活動を混同するこ  
とで、トラブルが発生していた実態があることを理由とされています。

確かにこれまで一部の管理組合で管理組合が自治会費や町会費を強制的に徴収したり、何  
らの問題意識もなく管理費から自治会や町内会経費の支払いをする事でトラブルや紛争が  
発生し、裁判上争われ管理組合側の主張が認められなかった事案も複数存在します。

しかしこのような間違った運用が生じないように注意を払い、適正な運用をしているので  
あればコミュニティ条項について特に削除する必要はないと思います。

例えば、阪神淡路大震災や東日本大震災後、自治体と企業が防災に関する協定を締結する  
ことが広まっていますが、大規模災害を考えれば、当該マンションだけではなく隣接する周  
辺のマンションの管理組合と共同で防災対策等を検討することが望ましい場面もあります。

（次頁へ）



管理組合毎に協定を締結することもあります。周辺のマンションの管理組合が集まって地域でマンション連合会のようなものを作って防災対策を検討している管理組合もあるようです。このような活動は管理組合の業務に当然含まれますし、日常的なコミュニティの形成が防災対策に有益であることは疑いがありません。ところで、今回の改正で従来の規約32条12号「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」と13号「防災に関する業務」をまとめて修正する形で改正後の12条では「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに住環境の維持及び向上に関する業務」と規定しています。

これについては改正しても問題はないと思います。他方で、そもそも、標準管理規約は具体的な管理規約を定める際の一つのモデル案（ひな形）に過ぎません。単純に改正されたからそれに合わせると言うことではなくむしろ当該マンションの実情に合わせてモデル案である標準管理規約を修正する位の考え方が妥当だと思います。

## 平成28年度 特殊建築物定期報告書作成のご案内

特殊建築物定期報告というのは、3年毎に建物の現状を県知事（政令指定都市は市長）までに提出することが、条例で義務づけられている報告です。義務違反での事故発生の場合、損害賠償の他、多大な法的罰金も科せられます。

今年は、小倉北区が報告書提出義務年となっています。7月中に北九州市・福岡県から「定期報告」の説明会の案内があります。（但し、定期報告を、提出したことがない管理組合には案内が来ません。）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。行政への報告書提出も当連合会が代行します。但し、会員限定となっております。

★定期報告書作成の申込み予約は下記までにご連絡ください。追って現場検査日を連絡いたします。費用に関しても担当者がお答えいたします。

- 申込期間 : 平成28年7月1日より
- 検査予定日 : 原則8～10月に予定（相談の上決定）
- 検査当日に準備して頂く書類や鍵・捺印等は予約連絡時説明します。

福岡県マンション管理組合連合会

Tel.093-931-0177(事業部) Fax093-922-4750

担当者：松本・國家（くにか）

## \*\*\*熊本地震義援金協力のお願い\*\*\*

かわら版 5/25 号、添付チラシにて会員の皆様にお願ひしました、「熊本地震被災マンションに義援金を」の依頼を全管連と一緒に募金活動をしておりますが、現在、県福管連への義援金応募が一件の状況です。

会員の皆様方には出費多大の折、申し訳ありませんが、熊管連の活動を応援し、被災マンションの復興を願ひ、義援金の協力を願ひします。

皆様からの義援金は 8 月に全管連を通じて、熊管連へ届けられます。

県福管連 会長 石川 靖治

## 7月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
7月5日(火) 18時00分～ 20時00分	よろず相談会 (要 予約) 1件30分	県福管連セミナー室	中藤弁護士
7月6日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会(要 予約)	福岡県住宅センター	小野・井上
7月10日(日) 14時30分～ 19時00分	創立30周年祝賀会	ホテルニュータガワ	役員他
7月12日(火) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西区生涯センター	石川
7月30日(土) 13時30分～ 16時00分	新役員研修会	県福管連セミナー室	藤野雅子氏

## 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。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。)管理規約持参のこと。

\* 駐車場は近隣のコインパーキングをご利用願ひします。

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は後2件予約可能です。

(予定) 7月5日(火) 17:00～ 柴田 弁護士



# 熊本地震 災害義援金のお願い

平成28年4月14日(木)、4月16日(土)と2度に亘り震度7の地震に見舞われた熊本市内のマンションは、一部損壊から全壊までのちがいはあれ、数多くのマンションが被害を受けています。各種報道では、戸建ての被害が多く報道されていますが、マンションの被害状況を詳しく知ることはできません。

6月23日(木)、再び、NPO法人熊本県マンション管理組合連合会の、平江



会長にお会いしてきました。5月14日(土)、15日(日)に、大がかりなマンション被害者の相談会を開催し、200名を超えるマンション居住者、管理組合役員の

皆様のお話をお聞きしてから、1ヶ月が経過していますが、ほとんどのマンションで復旧の目途が立っていないと、平江会長のお話でした。熊管連は、建築の専門家などによるセミナーを繰り返し開催し、復旧に関する情報や知識及び組合の合意形成についての支援活動を役員一丸となって連日奮闘されています。支援活動の資金にも限りがあります。全国のマンション連合会が、熊管連を支える義

援金活動を展開しています。皆様方のご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます。何かと出費がかさむお恐縮ではございますが、次の口座に振り込みをいただきますよう重ねてお願い申し上げます。

県福管連 会長 石川 靖治

## 「義援金口座番号」

- 福岡銀行 三萩野支店 1736851
- 西日本シティ銀行 三萩野支店 2127844
- 福岡ひびき信用金庫 三萩野支店 1047371
- 口座名義人「いずれも」県福管連 理事 石川 靖治  
ケンフクカンレン リジ イシカワヤスハル