

平成24年8月25日号

第80号

# かわら版 (県福管連)



NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

※詳しくはホームページで

県福管連

検索



## 管理ルール 検討会 8月中に規約改正骨子案

国土交通省は7月31日「マンションの新たなルールに関する検討会」の第8回会合を開いた。外部専門家活用型は4種類を提示、暴力団の住居使用禁止は誓約書の提出義務付などで対処する。1月からの議論は終盤を迎え、8月中にパブリック・コメントを行い、論点整理や管理規約の改正骨子案、マンション管理適正化指針改正骨子案を示す。

4種類の外部専門家活用型では管理者の位置を管理組合の内外で区別した概念図を提示。区分所有者の代理と管理組合の代表の線引きに関し委員に一致した意見はなく、「神学論めいたところがある」として、判断を事務局に預けた。

理事会不要論で外部専門家が管理者に就任するタイプでは、これまで役員の成り手がいない場合の例外的選択肢として提示され、委員に異論はなかったが、今回福井秀夫座長が「成り手がいてもあえて外部にたのむことある」と指摘。例外的の表現は「誤解を招く」と反発し、イタリア等を根拠に先入観を与えない表現を求めた。

マンション政策室は会合後、福井座長の要望を「予想外」と受け止めていたが、パブコメで理事会不要型の位置づけを再度明らかにする方針。

暴力団排除条項規定では、暴力団の住居使用禁止について、新入居者に反社会的勢力ではないことを示す「誓約書」の提出義務付などで対応する方針。反社会的青勢力の判断は警察が行う。

そのほか、現行標準規約27条10号で認めている地域コミュニティーにも配慮したコミュニティー形成費用の管理費充当について、委員から「管理組合と自治会の混同で問題がある」として「適切な形に直すべき」などの要望が上がった。

前三行の、規約第27条10号に対する委員の発言に対し、高層住宅管理業協会  
は、国土交通省に次の意見書を提出

「7月31日の第8回新管理ルール検討会で議論のあった、管理費によるコミュニティー形成費用充当を認める現行標準管理規約27条10号規定に関し、見直しに反対する意見書を8月2日、検討会事務局の国土交通省に電子メールで提出した。」検討会で意見を述べる時間がなかったためとしている。

マンション管理新聞第881号

回覧＝ 役員回覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									



## なぜ理事をやらなくてはいけないの？

任期満了までの我慢ではなく自分にも実りある活動をしよう

そろそろ、マンションの定期総会も終わって、今年度はじめて管理組合の理事になった人も多いのではないだろうか。

もちろん、自分の意思で理事になったには違いないとしても、なぜ理事をやらなくてはいけないのだろうか？ 理事をやることの意味ってなんだろう？ 他の理事さんたちはどう考えているのだろうか？ 理事をやって自分のためになるのだろうか？ などなど、今さらながら、その答えを模索している人も多いのではないだろうか。修繕委員、植栽委員、理事、副理事長、理事長…と、20数年、管理組合の活動に関わって来た人でも、確とした「答え」が出せないでいる人が多い。

### ・こんな疑問が続く……………

これから理事会活動が本格化して来ると理事会ってこんなことまでしなくちゃいけないの？ どうしてこんなことまで考えなくちゃいけないの？

組合員は、どうして、こんなことまで理事会へ要求して来るの？ それは、組合員の個人的問題じゃないの？ などなど、ますます答えの出しにくいことに直面するだろう。

区分所有法、管理規約、組合内のいろいろな決めごとを引っ張り出してくれば、通り一遍の差しさわりのない答えは出るかもしれないが「どうもじっくりこない」想いを自分の胸の中に押し込んでしまっている人も出てくるのではないだろうか。

一戸建てを買ってこのマンションを出て行ってしまおう人がいるけど、なぜなのだろうか？ 自分がこのマンションに住み続けている理由は何だろうか？ 80歳、90歳になっても、まだここに住み続けているだろうか？ 家族にとって、向こう三軒両隣のご近所付き合いは意味があるのだろうか？

マンションの中で誰かに会ったときお互いに挨拶できる関係は必要なのだろうか？

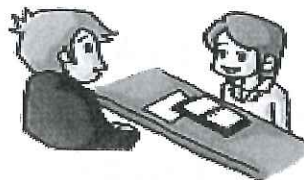
こうした「疑問」は誰でも持ったことがあるのであろう。今さら、何だ！ という話かもしれないが、ここら辺りに「理事になることの意味」がありそうな気がしている。そこまで他の人が考えてくれるとは思わないし、考えてほしいとは、誰も思わないだろう。いずれ、一戸建てを手に入れてどこかへ出て行くつもりなら別だが、このまま、自分もここに住み続けているかも知れないなど漠然とでも考えている人は、そうした「個人的な疑問」に向き合い、「答え」を出そうと考え、行動することが「理事になることの意味」なのではないかと思うのである。そうでないと、理事任期が満了するまでじっと我慢しようという消極的な、ある意味では、本人にとっても、理事会にとっても、あまり意味のない理事生活が待っているだろうし、問題に直面したら途中で理事を辞めるという最悪の結果を招きかねない。

### ・理事は何をすべきか……………

この「答え」を追求していけば、もし住み続けるとしたらこれから何が必要なのだろうか？ を考えざるを得なくなるだろうし、先に述べた、理事会ってこんなことまでしなくちゃいけないの？ 組合員は、どうして、こんなことまで理事会へ要求して来るの？ などなどの「どうして？」への答えも芽づる式に出てくるのではないだろうか。もちろん、自分ひとりでは答えが出せないこともあるだろう。そのときに理事会や過去の理事さんたちなど、経験者の意見も聞いて、組織として取り組むことができる。「個人的な疑問」が「組織としての答え」に結実することになる。そして、こうした活動は、本人にとっても(理事任期を終えた後も)、理事会にとっても、実りがあるものとなるのではないだろうか。

集合住宅管理新聞 アメニティ 第358号





## 『事業部からのお知らせ』

### 第6期第3回『改修工事实践講座』開催のお知らせ

主 題 : 失敗しない改修工事の進め方

テーマ : 工事着工から工事竣工引渡しまでの注意点と対応

日 時 : 9月20日(木) 13:00~15:00

- 会 場 : 県福管連 会議室 (資料代 : 会員無料・非会員 1,000 円)
- 定 員 : 先着20名迄  
(2回以上重複の参加者はご遠慮願います。)
- 駐車場 : 2台迄有り  
(近隣駐車場 : 60分 100円~24時間 500円)
- 申込先 : 県福管連・事業部 (電話 : 093-931-0177)

### 規約勉強会のお知らせ

#### (あなたのマンションの規約見直しを、考えてみませんか?)

県福管連では、昨年10月、暴力団排除条例の内容を含む「県福管連モデル規約」を  
発刊いたしました。

すでに120部以上の購入があり、内容の問い合わせもかなりある現状です。  
ますますの理解を深めていただくため、勉強会を企画しました。(先着20名)

- ◆ 開催日時 : 平成24年9月15日(土) 13:00~17:00
- ◆ 会 場 : 県福管連セミナー室  
(自マンション規約及び県福管連モデル規約を持参願います。)
- ◆ 内 容 : 県福管連モデル規約の解説
- ◆ 講 師 : 吉村秀信 副会長
- ◆ 資料代 : 一人/¥500 (当日徴収)

◎ 申 込 : 9月10日(月) 県福管連事務局まで (FAX可)

\* (勉強会終了後、個別に規約相談会も予定しています。お越しの折、予約願います。)

## \*\*\*八幡地区支部 総会の御案内\*\*\*

場所：八幡西生涯学習センター 3階第1会議室

日時：平成24年9月29日(土) 13:30~16:30

13:30~14:00 総会

14:30~16:30 支部セミナー(参加費：無料 定員40名：セミナーのみ参加可)

\*1 コミュニティでつながるマンション管理の事例

2 知って得するマンションの気になる三つの情報と対策

➤ セミナー終了後30分程参加者の交流会を行います。

➤ 交流会終了後に、別会場にて希望者による懇親会を開催します。(会費：一人/¥3,000)

## 9月~10月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師
9月1日(土) 10時00分~ 16時00分	新役員研修会(要予約) ・(別途資料代必要)	県福管連セミナー室	マンション管理士 藤野雅子氏
9月6日(木) 18時00分~ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯学習 センター	石川会長
9月11日(火) 18時00分~ 20時00分	地区相談会	西小倉 市民センター	マンション管理士 吉村 小野
9月15日(水) 13時00分~ 17時00分	規約勉強会	県福管連セミナー室	マンション管理士 吉村氏
9月18日(火) 17時00分~ 19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	渡辺晶子弁護士
9月19日(水) 13時30分~ 15時30分	県相談会	県住宅センター 小倉北区役所5階	マンション管理士 井上真一

## 理事会報告

平成24年度「第3回」理事会が開催され、以下の件が協議された。

1. 開催日：平成24年7月27日(金)
2. 参加者：理事11名 監事1名(2名欠席)
3. 議題：① 節電対策(8/3~9/14 毎金曜日事務所閉鎖、自宅待機)の件  
② 規約勉強会9/15(土)開催の件

以上の件が議案として提出され、承認された。