

平成25年8月25日号

第92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



国交省「違法貸しルーム」問題で通知

本来「一戸」居室を改修し、多人数を居住させる「違法貸しルーム」に関して国土交通省が7月12日一般社団法人マンション管理業協会（管理協）と公益財団法人マンション管理センターに特定行政庁への情報提供を依頼した。管理協では会員会社が「違法貸しルーム」について管理組合から相談を受けた場合、「建築基準法違反物件になる可能性がある」ことを伝え管理組合と協議の上、改修を行った工事業者名等も含め特定行政庁へ連絡するよう要請している。

又、国交省は19日には建築士や建設業者、宅建業者らの団体に「違法貸しルーム」への関与について通知した。建築士が「違法貸しルーム」の設計・管理を行った場合は建築士法10条に基づく懲戒請求処分の対象になりうる。建設業者は施工中、特定行政庁から工事停止命令を受けたにもかかわらず、止めないときは建設業法の監督処分の対象になる。宅建業者には「賃借の媒介を行わないことが適当」だとした上で、事実を告げずに媒介等を行った場合は宅建業法47条に違反する可能性があるとして注意を喚起した。

翻って、管理組合自体としての予防対策はないのであろうか？

「県福管連」モデル規約 第17条【専有部分の修繕】専有部分の改修は理事長の事前承認が必要のため、「違法な工事を防いだり、理事長未承認の工事となれば規約違反として訴訟で原状回復等を請求できる。

又第19条【専有部分の譲渡、貸与の手続き】「誓約書兼入居届」の提出の徹底を行えば、未然に予防できるであろう。若しくは防火に関し建築基準法違反行為等であれば区分所有法の共同利益の違反行為として行為の停止や原状回復の請求も可能ではないか？

何れにしる、同上の条項等が管理規約に記載されているか、確認してはいかがでしょうか？

(マンション管理新聞913抜粋編集)

回覧＝ 役員回覧をお願いします。

理事長									

高齢化が進むなかでの コミュニティづくり

◇ はじめに

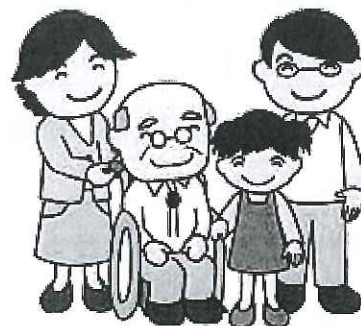
高齢化が進むマンションのコミュニティづくり、合意形成など京都の某マンション管理組合の取組み。そして目指すものについて講演会の資料から引用し、ご紹介します。尚、ご紹介するマンションは、京都環境賞【優良管理評価】を受賞されました。

◇ 取組んだこと

- ・ 管理組合運営組織のなかに、コミュニティ委員会を設立【理事長の囑託】
- ・ 業務： 集住生活とコミュニティを豊かで実りあるものとし、共同の利益を増進することを目的に
 - ① 集会所の運営。
 - ② イベント等コミュニティ活動の支援。
 - ③ 行事用品の貸し出し等、居住者の利益を増進する活動。
 - ④ 文化、厚生活動及びサークル等居住者親睦活動の支援。
 - ⑤ その他、設置目的の達成に必要な活動。

◇ 設置の経緯

- ・ 住民同士の交流が合意形成に不可欠。
- ・ 気軽に取り組めるようにイベント用品を自前で購入。
- ・ 保守管理を継続的に行える体制づくりが必要。
- ・ 企画運営スタッフの継続化。
- ・ 任意に、お金を使える仕組みづくり。



◇ マンションでのコミュニティ活動で起こってくること。

- ・ 気が大きくなって、年々、派手になる。手作りよりもプロを利用した方が楽で出来映えも良い。ただし、経費は数倍。
- ・ 管理費はそんなことに使うために払っているのではないとの意見が出てくる。
- ・ 無難にしようとするすると前年と同じになって、マンネリ化し飽きられ盛り上がりの少ない状態になる。
- ・ 雨天中止や人出が少ないなどのリスクは負いたくない。
- ・ そもそもイベント経験がないと小さなことでも苦になる。どうしてよいかわからない。
- ・ 催しが終わった後の後片付け、用品の管理をどうするか。等々
この結果コミュニティ活動が活発になると管理組合運営が低下したり、負担に感じる人が出てくる例がある。

- ◇ コミュニティ委員会は、管理組合のコミュニティ活動部門を切り離し独立させたもので予算承認はなく、決算についても理事長への報告で済むようにしており、状況にあわせた運営が出来るようにしている。管理組合では一切、イベント関係予算は計上していない。

以上が、コミュニティに関する講演会資料のご紹介です。

- ◇ おわりに・・・ 「顔のみえる関係づくり」は、居住者の安心感へとつながり、やがて、活力のあるマンションと生まれ変わるのではないのでしょうか。皆様も何かに挑戦してみませんか。 コミュニティ・福祉委員会：野田

弁護士による催告書の 作成支援がかわります。

永年にわたり、管理費等滞納者に対し、弁護士より催告書を届けることで滞納管理費等の回収には一定の効果上げてきましたが、最近、催告書の受け取り拒否や受けとってもし払いに応じない等、当初言われていた催告書の効果も薄れつつあるようです。

こうした中で、県福管連では、弁護士・司法書士とチームをつくり新たに管理費等の滞納解消を図るためのシステムづくりに向け検討を進めてまいりました。その結果、催告書作成による管理費等の請求支援は今後行わないで、訴訟を前提に考え作業を進めて行くこととしました。費用などについては別紙折り込み案内のとおりです。

【新システムでの、管理費等の回収手続きは今までと違いますので次をご確認ください。】

1. 申込・受付は県福管連が事務局となり、管理組合と弁護士・司法書士との取次ぎします。(今回から非会員も利用できますが、費用は会員より高くなります。)
2. 書類の作成、発送は、弁護士・司法書士が費用を負担して行います。
3. 着手金、報酬は別紙折り込みを確認してください。
4. 前項の費用は本来滞納者が全額負担すべきなので、今後は管理規約の見直しが必要となります。(詳しくは県福管連におたずねください。)
5. 催告書による請求で十分な場合は、県福管連で催告書を作成(費用は1通千円発送は管理組合で行います。)しますが、理事長名で作成することとなります。
6. 受付は、平成25年9月1日より、常時行います。申込み、不明な点は県福管連事務局までご連絡ください。(093-922-4877)

福岡県よりお知らせ

福岡県企画・地域振興部調査統計課より、平成25年住宅・土地統計調査に関する協力依頼をいただいています。

会員マンション及びその地域において調査が行われる場合、ご理解ご協力をいただきますようお願いいたします。

「住宅・土地統計調査とは」

- 「統計法」(国の統計に関する基本的な法律)に基づいた基幹統計調査です。
- 住生活に関する様々な施策のための基礎資料を得る事を目的としています。
- 昭和23年以来5年ごとに行われており、今回が14回目になります。
- 全国で約350万世帯を抽出して行う大規模な統計調査です。
- 調査の対象となる世帯には、9月下旬ごろ、調査員が訪問して調査票を配付いたしますので、その際には、ご回答をお願いいたします。
- 住宅・土地統計調査コールセンター

0570-08-5656

改修工事実践講座のお知らせ

◇9期第2回目（講師も開催曜日も変更になっております。）

主題：失敗しない改修工事の進め方

テーマ：「施工会社の選定から着工まで」

日時：9月21日（土）13:00～15:00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

申込先：県福管連事業部：TEL093-931-0177 fax093-922-4750

8月～9月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
8月27日（火） 18時00分～ 19時30分	第4回理事会	県福管連セミナー室	役員
9月5日（木） 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯学習総合センター	石川
9月10日（火） 18時00分～ 20時00分	地区相談会	生涯学習総合センター	小野 吉村
9月17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28日（土） 13時30分～ 16時30分	マンション交流座談会	ウエル戸畑	役員

*八幡西生涯学習総合センターの場所が、八幡西区相生から、八幡西区黒崎のコムシティ（3F）へ移転しました。お間違えのないように。

理事会報告

平成25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25年7月30日（火）
2. 参加者：理事12名 監事2名（全員出席）
3. 議題：① H・25年第1回セミナー開催日の変更 10/13⇒10/26（土）
場所：AIM311.312号室
② 小倉地区支部、設立準備説明会開催の件 8/30（金）

以上の件が議案として提出され、承認された。