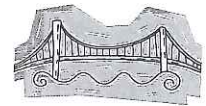


平成26年3月25日号

第99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



【管理組合を自治会として扱う自治体】

現在、マンション管理における「コミュニティ条項」について国交省が設置した「検討会」等で大きな議論が起きているが、こうしたなかで千葉市が昨年4月から「管理組合を自治会と同様に取扱う」としたことが注目される。

「マンション管理新聞 918号」によると千葉市は、従来の管理組合と自治会との一線を画すという方針を改め、今後は一定の条件を備える管理組合については、これを自治会と同じ「地域団体」としてみなすということにした。その理由として千葉市は、「管理組合と自治会が並存しているマンションの負担軽減」をあげている。すなわち、管理組合役員の担い手不足が言われている昨今であるが、その問題は自治会でも同様であり、こうしたなかでは一つのマンションにおいて、管理組合と自治会の二つの組織をつくり、それぞれの役員を選出するのは負担が大きすぎるので、管理組合という一つの組織において「地域コミュニティ」活動を行うということが適切であろうというわけである。

なお「一定の条件」というのは管理組合規約に「コミュニティ形成」条項が記載されているということである。つまり市はこの条項を積極的に捉え、これをもって管理組合の「地域団体」性を担保するという考えで、ここでは「コミュニティ条項」は有意義な役割をはたしている。同紙は、同様な取り扱いをしている各市の条件についても調べ、標準規約第一条「良好な住環境の確保…」第三二条「十一官公署、町内外の渉外活動」等があげられている。中には「規約の中身までは確認していない」ところもあるという。

こういう対応も一考の価値はあると思うが、管理組合においては、占有者（賃借人等）は重要事項担当理事（理事長・副理事長・会計担当理事）就任は除くという規約の一項目は、必要であると考えられる。

(アメニティ第377号抜粋編集)

回覧＝ 役員回覧をお願いします。

| | | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 理事長 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

管理組合とコミュニティ活動

今回は、5月25日に開催される県福管連の定期総会前に講演をお願いしている、マンションコミュニティ研究会（代表 廣田信子氏）が発行している書籍、「集まって住むってステキ」より、コミュニティについてご紹介します。

■「コミュニティ」の持つ二つの意味

何気なく使っている「コミュニティ」という言葉ですが、「コミュニティ」には二つの意味があります。一つは、一定地域社会に居住し、共属感情を持つ人々の集まりと



↑「八幡西区のマンションの忘年会風景」

いう意味です。地域社会、地域共同体といった地縁を前提とします。もう一つは、目的や価値観、考え方、趣味等を共有する集合体という意味です。極端な例としては、インターネット上の「コミュニティ」というように、同じスターのファン、趣味が同じといった一つの共通項でつながり、住んでいる場所と無関係に会ったことがなくとも成立します。

マンションコミュニティには、この両方の意味が含まれていると思います。まず、同じマンションに暮らしているのですから究極の地域主体コミュニティです。さらに、区分所有者（≒住人）には、マンションを維持管理・運営するという共通の目的があります。管理組合は単なる親睦団体ではなく、しかも属することが必然の組織です。

共通の目的を持つという意味では、結びつきが強かった昔の農村を連想します。共同で水源や地域の里山を管理し公平に利用する仕組みを運営し、そこで暮らす以上、そのコミュニティに属することが必然でした。人間関係が希薄になりがちな現代の都市の中で、マンションコミュニティは一つの目的を共有する、実は強い結びつきがあるコミュニティなのです。ここで、管理組合を構成する区分所有者と住人は厳密には違うということが気になる方もいらっしゃるかもしれませんが、コミュニティというのは厳密に構成員を審査する性質のものではなく、ゆるやかな共属感情を持つ人の集合体で、その共属感情が管理組合を支えるベースにもなっていると考えていただければと思います。

■人のつながりのでき方

コミュニティについてまだまだ続くのですが、紙面の都合で「人のつながりのでき方」について簡潔に紹介します。

1番目は、「ご近所という物理的な関係」です。2番目は、「管理組合、自治会等のマンション内の組織に属することによる人間関係」です。3番目は、「趣味やサークル、子供の友人関係等個人的な関係からできるつながり」です。

■ごく一部の紹介ですが、何か得るものがあったでしょうか。

人とのつながりがどの様なきっかけであっても、つながりを意識することが大切なのではないかと感じました。希薄になりがちな人とのつながりですが、いろいろなきっかけを生かし活用することで、マンション内のコミュニティも必然的に良好なものとなり、理事会や総会への出席者も一人二人と増えそうな気がします。時間がかかりますが、やらなければ何事も進みません。皆様の活躍を期待いたします。

県福管連 第16回(通算29回)定期総会開催のご案内

○期日：平成26年5月25日(日曜日)

○場所：ホテルニュータガワ新館2F(華栄の間) 小倉北区古船場町3-46

○スケジュール：受付：13:30

講演：14:00~15:20

演題：「未定(調整中)」

講師：NPO法人マンションコミュニティ研究会 廣田 信子氏

総会：15:30~17:00

第1号議案：平成25年度事業報告

第2号議案：平成25年度決算報告並びに監査報告について

第3号議案：平成26年度事業計画及び予算(案)について

第4号議案：役員改選について

懇親会：17:10~19:10 参加費：3,000円/1人

改修工事実践講座のお知らせ

◇10期第2回目

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：4月19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

無料規約診断の実施

総会の、シーズンが間近に迫ってまいりました
無料管理規約診断を開催します。

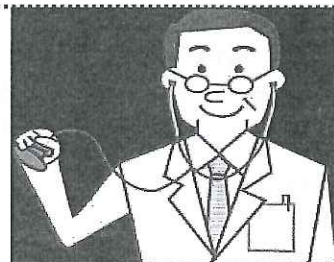
未だに、分譲当初の管理規約のまま、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を認識していただければと思います。

□ 診断実施日時：平成26年4月26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。

□ 申込み条件：4月26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、4月16日(水)18時までに、事務局へ送付いただくか持参してください。



特殊建築物定期報告書作成のご案内

この報告書は、3年毎に建物の現状を、特定行政庁に提出することが義務づけられている報告です。26年度は小倉南区・戸畑区・門司区の報告提出年です。

近日中に北九州市、福岡県より「定期報告」の提出要請があります。(一回も提出したことがない管理組合には要請が来ませんが、万一事故が発生した場合、多大な損害賠償責任が発生します。)

当連合会では「特殊建築物定期報告」の作成を廉価にて承っています。
お申込みは下記まで早めにご連絡ください。

県福管連・事業部 TEL931-0177 Fax922-4750 (松本・^{くにか}國家)

3月～4月度 行事あんない

| 開催日時 | テーマ | 会場 | 講師・出席者 |
|-------------------------------|------------------------|---------------|--------|
| 4月4日(金) 18時00分～ 20時00分 | 第12回理事会 | 県福管連セミナー室 | 役員 |
| 4月8日(火) 18時00分～ 20時00分 | 地区相談会 | 八幡西生涯学習総合センター | 石川・村中 |
| 4月15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 | 河合弁護士 |
| 4月25日(金) 18時00分～ 20時00分 | 臨時理事会 | 県福管連セミナー室 | 役員 |
| 4月26日(土) 10時00分～ 12時00分 | 無料規約診断 | 県福管連セミナー室 | 石川・小野 |

よろず相談会(弁護士無料相談)のご案内

*県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会を県福管連会議室で、開催しております。最近、希望される管理組合様の件数が減少気味です。マンションに関わるどんな相談にも、担当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、総会を控えてお悩みの懸念事項があれば、この機会に相談してみてもは如何ですか?一回の相談会で原則4件まで対応可能です。

(予定) 4月15日(火) 河合 洋行 弁護士

5月13日(火) 時枝 和正 弁護士