

函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

11月法務研修会より

“管理”は管理会社と “二人三脚” で！

— 契約内容の理解、理事会との役割分担、管理会社に支払う管理費を理解する、 契約更新手続も重要 —

11月20日に「委託管理を考える」をテーマに法務研修会が開かれました。

最初に室田弁護士から「委託管理契約」に関する基本的な事項について提起していただき、その後管理会社が作成している決算・予算の標準的な書式や、分譲時の修繕積立金の積算、管理業務の基本的な考え方等の資料説明がありました。

参加者からの質疑はほとんどありませんでしたが、やはり管理会社と良好な関係を築くことが居住者の“快適なマンションライフの実現”を達成できることを再確認した機会となりました。

以下は「マンション管理センターQ&A」よりの抜粋です。

QUESTION :

管理会社に委託している業務内容が曖昧でよく分からない、という意見が多く、理事から寄せられ、当番制で理事長を引受けた私自身も正直なところよく分からず悩んでいます。

ANSWER :

1. 分かりにくい主な原因（その1）

マンションの管理委託業務の「事務管理業務」や「管理員業務」あるいは「建物・設備管理業務」等の内容がよく分からないといわれる主な原因は、二つ考えられます。

一つは、いずれの委託業務もその結果を目に見える形にしにくいサービス業務であるからです。そこで、それらの業務については通例「委託契約書と業務仕様書」によりその内容を詳細明確に定めています。

ところで、当センターに同様の相談が時々あります。そして、話を聞いているうちに分かることは、大半の理事長をはじめ各理事が管理委託契約書と仕様書をよく読んでいない、あるいはまったく目を通したこともないということです。中には仕様書が粗雑というものもあります。これでは分かりにくいのが当然です。貴組合はこの点いかがですか。

2. 分かりにくい主な原因（その2）

建物や施設・設備の維持管理には建築基準法、電気事業法、消防法等様々な法律の適用があります。たとえば、消防設備一つとってもその設備の点検と整備については、消防法により消防設備士または消防設備点検資格者が行うよう定められております。そして、それらの法律の適用は当然マンションの管理委託業務の内容に反映しています。とりわけ設備管理業務の内容（その詳細は通例管理委託契約書に添付の仕様書に記載されています。）は専門的な知識をある程度もっていないと理解しにくい箇所が若干あり、そのことも分かりにくくさせているもう一つの主な原因かと思えます。そのため、管理組合の役員を引き受けた以上は、当然、設備管理について、ある程度の専門的知識の学習を要求されます。

3. 標準委託業務契約書

委託業務の範囲や内容が、契約書や業務仕様書を読んでも不明確ということも皆無ではありません。また、契約書はあるが、業務仕様書を欠く等、不十分なこともあります。そのような場合、標準となる管理業務委託契約書および業務仕様書が手元があれば、それを参考に委託契約内容を見直すこともできます。国土交通省（旧建設省）は「マンション標準管理委託契約書及び同コメント」（平成15年4月9日改正）を公表しています。これを参考にして、貴組合と管理会社との間で締結している管理委託契約書を読み直し、不明確なところは管理会社から説明を受けるというのも、理解へ向かう一歩でありましょう。

Q&A

(今年度の事業を通して、各マンションから寄せられた声で一番多かったのが「役員のみなり手がいない」でした。参考資料として2回に渡って掲載します。)

組合役員のみなり手がいない。どうすればよいか？

Q： 築後 25 年を経過したマンションです。区分所有者には高齢者が増え、賃貸率は 3 割を超え、若い人は仕事が忙しい、その他は全般的に無関心層となっていて、管理組合の役員のみなり手がなくて困っています。理事長として輪番制の採用を検討したいのですが、輪番制で順番が回ってきても拒否する人との公平感をどう保つか、いろいろと悩んでいます。アドバイスをいただきたいのですが…。

A： 本来は、管理組合の役員は公募によって規定する役員候補者数が全員そろい、そのうえで総会において「第X期役員選出の件」として承認される姿が望ましいのですが、多くの管理組合では、公募に応じる区分所有者が少ないか、もしくはいないために、輪番制または抽選方式を併用しているのが実情です。

国交省が実施した2003（平成15）年度マンション総合調査によれば、管理組合アンケート調査の結果、課題としての「管理組合役員のみなり手がいない」を、他を圧倒して約6割の管理組合が選択しており、その主な要因としては、「高齢化」を挙げる管理組合が60%と最も多く、次いで「賃貸化」が20%、「無関心」が約13%となっています。「管理組合役員のみなり手がいない」は、戸数、形態、築年の別に関係なく選択されています。

少なからぬマンションで、自らの意思で管理組合の役員になろうと手を挙げる区分所有者がいないという事実は、これからの集合住宅の管理組合運営を考えるときに立ちはだかる大きな問題と言えます。

以上のような状況認識を踏まえて、「役員に立候補してもらえるようにするにはどうしたらよいか」と「公募しても必要な役員数が確保できないときはどうしたらよいか」の二つのテーマについて、ご質問にお答えします。

1. 役員に立候補してもらえるようにするにはどうしたらよいか

(1) 啓発活動の推進

管理組合活動に対する理解と認識を深めてもらう活動を推し進める

「安心・安全に住みよい居住環境は居住者同志で築く!」、「自分たちの財産は自分たちで守る!」など、区分所有者の意識改革のための啓発活動を、具体的な活動を通して進めることをお勧めします。例がありません。啓発活動は一般的な広報活動だけでは効果が薄くなりがちです。役員が各区分所有者と一体感をもって行動することが重要です。

- ・自分たちの問題であることを認識してもらう
- ・解決に向けて、各区分所有者の意見や意思を聴取する
- ・実行プロセスに関心を持ってもらう
- ・成果を全員で確認し、共有化する
- ・やればできるという実体験を持ってもらう

—以上の流れを丁寧に繰り返すことで、自ら率先して動く団体（管理組合）と構成員（組合員）に成長していきます。山本五十六の言葉ではないですが、管理組合役員は諦めず「やってみせ、言って聞かせて、誉めてやらねば、人は動かず」を、やり抜くことです。まずは実践してみましょう。

(2) 支援環境づくり

役員のみ心身の負担を軽減する仕組み、支援体制を確保する

役員公募に手を挙げるのを躊躇（ちゅうちょ）させる要因としては、法律や管理規約などの理解、事案の検討、催しなどの企画、外部との交渉、折衝といった多大な頭脳労働の負荷、実際にかかる手間（次頁へ）

(前ページより) と時間、さらに居住者間のトラブルの仲裁などにかかわる心身的負荷があると想像されます。役員の仕事の負担を少しでも軽くするためには、管理会社への業務委託内容を見直し、マンション管理士や建築士などの専門家を上手く活用することが対策になります。管理組合を自主運営する大方針は堅持しつつ、役員の仕事にかかる負担を少しでも軽減するように、理事会自身ですぐに取り組みべき業務に優先順位を付けて選別を進めてください。

(3) 適任者の発掘

専門委員会への参画などを通して、役員への登竜門をつくる

最初から管理組合の役員になるにはハードルが高いと思われる場合は、管理規約改正や大規模修繕、ペット飼育、防犯カメラ設置など、声をかけた区分所有者が関心を持っている分野の課題を扱っている専門委員会に委員として参画してもらいましょう。それらの活動を通じて区分所有者のなかから将来の役員適任者を発掘することもできます。

2. 公募しても必要な役員数が確保できないときはどうしたらよいか

(1) 対応策の整備

公募と輪番制または抽選制を併用する

公募だけでは必要とする役員を確保することが難しい場合は、輪番制や抽選制を併用する手があります。一般に行われている輪番制は、役員未経験者のなかから輪番で役員として立候補してもらう方法です。かつては居住年数の多い区分所有者から順番に立候補してもらうケースが見受けられましたが、築年数が経過したマンションでは高齢者に当たることになるので、最近は居住年数を要件から外すケースも見受けられます。抽選制は、役員未経験者のなかから同じ条件の下で立候補者を選出する方法です。いつ役員候補に当たるかわからないので、事前の心の準備ができないという問題が残ります。

(2) 役員候補拒否者への対応

輪番制または抽選制になっても拒否する区分所有者への対応策を決める

上記の方法を採用するに当たって問題となるのは、

(ア) 輪番制や抽選制で役員候補に当たった区分所有者が「役員をやりたくない」という理由だけで立候補を拒否した場合どう対応するか、

(イ) 区分所有者自身が病気や高齢または居住していなかったり賃貸していたりやむを得ず役員に就任することが難しい場合他の区分所有者とどのように公平性を保つか—という2点です。 …続く

(次号では拒否者への対応や範囲の拡大について掲載します。)

〇〇 町会等への加入を！ 〇〇 函館市町会連合会が当ネットワークに協力依頼

去る11月21日、函館市町会連合会の敦賀会長・新谷副会長が山田理事長・阿部副理事長を訪ねてきました。席上、敦賀会長から「近年町会未加入者が増加しており、特にアパートやマンション等の共同住宅の加入率が低いこと。『街づくり』には町会等の住民組織も重要な役割を担っているため各マンションの理事長にご協力をいただきたい。」との申し入れがありました。

山田理事長からは「各マンションで事情は様々だ。地域と連携しているところもある。全世帯加盟(団体加盟)のような取り扱いはできないが、各町会で理事長や役員と話し合いをもつていただき理解をいただきながら居住者に呼びかけて欲しい。ネットとしては申し入れの主旨をニュース等でお知らせしたい。」と伝えました。

各マンションでご協力をお願いします。



こ れ か ら の 事 業

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週月・木曜 13:00 ~ 17:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843（阿部）

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成20年12月18日（木） 14:00 ~ 16:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室 田 則 之 氏（室田法律事務所）

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

12月16日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843（阿部）



□ 新年役員研修・交流会

期 日 平成21年1月24日（土）～ 18:00～20:30

会 場 ホテル法華クラブ函館

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。



編 集 後 記

いよいよ“冬将軍”到来という時期ですが、寒暖の差が激しい今日この頃ですが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

今号は11月20日の法務研修会の概要を中心に掲載しました。今年度はこれまでも重ねて取り上げてきた“ペット問題”“標準管理規約”“委託管理”の三つのテーマで絞って実施してきました。11月の研修会は久々に25名近くの参加がありましたし委託会社からも貴重な資料を提供いただきました。

これまで参加された皆さんに改めてお礼申し上げます。

さて、当ネットワークもNPO法人を取得して6年目を終えるところですが、今年6月には、北海道マンション管理組合連合会函館支部創設時から“粉骨砕身”の働きをされてきた石井前理事長が他界されました。改めてお悔やみ申し上げます。その後、7月末には臨時総会を開き山田新理事長を選出したところですが、以降の理事会でも石井前理事長の遺志を受け継ぎながら“快適なマンションライフの実現”を合い言葉に役員一同精一杯頑張っていくことを確認しています。

来年は役員の変更期でもあります。参加者が減少傾向にあるセミナーや研修会のあり方についても検討を加え、より一層充実した取り組みができるよう企画して参ります。

年末年始、ご多忙のことと拝察いたしますが、くれぐれも風邪などひかぬよう健康にはご留意いただき、良いお年をお迎え下さい！

発行人 理事長 山田 富雄（41 - 8051） 編集担当 阿部 義人（43 - 6178）