

# 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

## “21年度一層の相談体制の充実をめざして！”

新しい年を迎えた最初の事業として、1月24日に「新年役員研修・交流会」が市内本町の“華道天津”で開かれました。（当初予定していた法華クラブから会場の都合で変更）

当日は、各管理組合より18名、来賓・支援センター関係者17名が参加し、交流会前には山田理事長より「マンション管理組合のコミュニティ論」と題して新年の挨拶を含めて問題提起がありました。また交流会では支援センター加盟社の自社紹介があるなど、和気藹々のうちに終了いたしました。参加された皆さんに、改めてお礼申し上げます。当日配布した資料より一部抜粋して掲載します。（全文は各管理組合に一部配布しました。）

### 《マンション管理組合のコミュニティ論》

#### ☆マンションを取り巻く社会の状況

・マンションは成長し、成熟してきたが、しかし、未来は決して安心できるものではない。すでに新築マンションの売れ残り、販売価格の値下げ、それにも増して少子化による人口減少がすでに始まっている。

#### ☆標準管理規約の規定

・標準管理規約の「第2節 費用の負担」の第27条の10で「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形成に要する費用」を通常管理に要する経費として認めている。

#### ☆共通問題についてのコミュニティ

- ・犯罪の増加とマンション生活
- ・防災の観点から
- ・ごみ出しや除雪の問題

#### ☆コミュニティは双方向である

・マンションのコミュニティを論じる場合、ややもすると管理組合から居住者に対してどう意思を通わせるか、という観点から論じられるが、居住者から管理組合に対するそれも考えなければならない。

#### ☆コミュニティの中心としてのキーワード〈独立自尊、友愛連帯〉

・人はそれぞれ個人として独立した人格を持っている。それゆえに他人の人格も認めなければならない。区分所有者と管理組合の間にも似たような関係がある。（略）共通の財産保全のため、如何に連帯して住みよいマンションにしていくか、資産価値の高いマンションを創っていくかの活動の中心になるのが管理組合の役目であろう。

・同様に、一つの地域において、管理組合と他の管理組合の連合組織大きな課題となる。函館におけるNPOネットワークは、まさにその使命を負っている団体といえる。

**より良い快適なマンションライフの実現をめざして！**

今年もよろしくお願ひします — 役員一同



## 組合役員のなり手がいない。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。

(前号の続きです)

### 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

#### (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でやむ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。

(ア)のケースでは、理事長または理事が当該住戸を訪問し、「やりたくない」だけの拒否なのか、「何らかの事情」があつての就任辞退なのかを確認することが必要です。「何らかの事情」が明らかになれば(イ)として扱い、理事会で検討することになります。

「やりたくない」だけの拒否であっても、そこには何らかの理由(背景)があるはずなので、根気よく話を聞き、原因となるものを除く努力をしましょう。あくまでも話し合いでことを進めることが肝要です。強制的に役員に就任させてもよい結果は得られません。

一方で、安易に役員就任辞退を認めてしまうと、それが前例となって同じようなケースが多発するのは目にみえているので要注意です。区分所有者は法律や管理規約のルールに従う責任と義務があること、誰もが公平に義務を果たす必要があることを十分に説明して理解してもらうことが肝心です。

(イ)のケースでは、「役員辞退」の理由を理事会で検討したうえで、役員就任を免除するかを判断する必要があります。そのうえで、(ア)に該当する「役員断固拒否者へのペナルティー負担制度」と(イ)に該当する「役員就任免除に伴う管理組合運営賛助金の負担制度」を検討してはいかがでしょうか。このうち後者の「役員就任免除に伴う管理組合運営賛助金の負担制度」は、理事会が「就任免除」を認めた場合に限って、賛助金支払うことで辞退を認める制度です。区分所有者間の公平性を図るためにも、理事就任に代わる何らかの負担を公序良俗に反しない範囲でもらう必要があります。

運営賛助金の徴収はマンション標準管理規約には盛り込まれていません。新たな制度となるので、各マンションの管理規約を改正する必要があり、総会において特別決議(3/4以上の賛成)によって採決することになります。なお、制度を創設する場合には、「管理組合が認める理由がある場合にはその限りでない」など、賛助金の徴収を免除する例外措置も設けたほうがよいでしょう。(この項以下略)

#### (2) 役員資格の拡大

##### 役員資格を拡大してなり手の範囲を広げる

管理規約を変更して役員資格の幅を広げるのも一つの方法です。本来であれば、区分所有者が最も共有財産の管理について責任と自覚が深いはずなので、マンション標準管理規約では、役員の資格者は「当マンションに現に居住する管理組合員」つまり区分所有者であると規定しています。一方同35条(役員)の関係コメントには、「ほとんどの区分所有者が居住しないリゾートマンションや、賃貸されているワンルームマンションなど不在区分所有者が多いマンションでは、別途考慮する必要がある」と書かれています。役員の資格要件は任意規定なので、各管理組合の事情を考慮して変更することができます。具体的には、理事の資格を拡大し、マンション標準管理規約46条(議決権)5項に規定されている「総会において議決権を (次頁へ)

(前ページより) 行使する代理人を、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者等」を参考にして「同居する配偶者または一親等親族」とする方策が考えられます。また、外部居住の区分所有者の場合は「当マンションに現に居住する配偶者または一親等親族または賃借人」とすることも考えられるでしょう。ただし、マンションの管理主体はあくまでも区分所有者であることが基本ですから、役員資格の幅を各出して選出される役員の数半数を超えないとか、理事長または会計担当の役職にはなれないなどの制限を設けることも必要かと思えます。(マンション管理士 中澤 伸 行)

# マンション管理基礎セミナー

日 時：平成21年3月7日(土) 13:30～15:50

場 所：サン・リフレ函館 大会議室  
函館市大森町2-14

主 催：北海道・函館市・(財)マンション管理センター  
(財)函館市住宅都市施設公社  
NPO函館マンション管理組合ネットワーク

後 援：国土交通省

開 会 13:30

セミナー

第1講 13:35～14:25

「マンション管理士等無料派遣事業について」

講師：(財)マンション管理センター

企画部課長総合研究所研究員 平野 功一

(休 憩：14:25～14:40)

第2講 14:40～15:30

「ビル陰共聴施設のデジタル対応について」

講師：総務省北海道総合通信局情報通信部

有線放送課長 内園 善信 氏

質 疑 15:30～15:50

閉 会 15:50

## 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21年2月19（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。

2月17日まで に、お電話下さい。携 帯 090-3779-8843（阿部）

マンション管理セミナー（無料）

期 日 平成19年3月7日（土）～ 13:30～16:30

会 場 サン・リフレ函館（函館市大森町2-14）

内 容 ・マンション管理士等無料派遣事業について  
・ビル陰共聴施設のデジタル対応について

（3ページに詳細を掲載しました。多くの皆様のご参加を！）

### 編集後記

今年は例年になく雪が少なく各管理組合でも胸を撫で下ろしているところかと思えます。また、各管理組合では恙なく新しい年を迎えたことと拝察いたします。今年も宜しく願いいたします。今号は、新年役員研修・交流会のご報告と先月号「組合役員のなり手がいない！」の続きを掲載しました。さて、ネットも新しい年を迎え、24日の研修会前に理事会を開き「法務研修会のあり方」「新規事業の検討」等、5月23日に予定している「定時総会」に向けた論議を始めています。特に、法務研修会は、「役員養成講座」（連続開催、3～4回程度）と「テーマ別研修会」（年2～3回程度）に変更することを検討しています。また、相談コーナーも「地域交流まちづくりセンター」（旧十字街丸井）で月2回程度増設することを検討しています。もちろん、昨年から実施している「出前講座」も継続する予定です。3月末～4月上旬には理事会を開き決定をいたしますが、ご意見等があれば事務局までお知らせ下さい。

事務局住所：函館市大川町4番26号 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

電 話：090-3779-8843（阿部理事）

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