

“二つの老い”をテーマに !!

～～ 総会を終わって ～～

5月29日午後4時よりホテル函館法華クラブで、今年度の定期総会が開催されました。加盟49管理組合・2個人会員中43名（出席7，委任状・議案評決34）が出席し、議長に金澤副理事長を選出して議事が進められました。

冒頭、阿部理事長から「昨年度の取り組みのなかで、居住者の高齢化による様々な問題が見えてきた。今年度も、“二つの老い”をメインテーマに支援センターとも連携して様々な支援を実施したい。」と挨拶がありました。

事業報告・決算報告は阿部理事長・監査報告は奥野監事が行い、質疑応答もなく満場一致で承認されました。また、事業計画・予算も阿部理事長から提案し、質疑応答もなく満場一致で議決されました。

なお、昨年確認された源泉徴収については、法人登記を整理したうえで対応することが報告されました。

その後、「マンション支援センター」の総会で中断した後、会員の皆さんとともに恒例(?)の懇親会に移り、日常のマンション管理に伴う悩みなど語り合いながら、和気藹々のうちに無事終了しました。

参加された皆さん、お疲れ様でした。

ご存じですか?

加盟マンション居住者向け法律相談事業

相談内容：法律相談全般 受付時間：月～金(祝日を除く) 9:00～16:00

相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。②マンション名と相談者名を伝える。③弁護士と相談日時を打ち合わせる。④初回の法律相談は無料です(相談時間30分程度) ※引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので費用について弁護士にご相談ください。

顧問弁護士

○室田 則之 弁護士 室田法律事務所(函館市海岸町10-13) 電話：0138-43-4178

○和根崎 直樹 弁護士 和根崎法律事務所(函館市本町3-12 カーニブレイズ函館6階)

電話：0138-55-6668

ネットワークに加盟しているマンションにお住まいの方、どなたでも利用できます!

マンション管理相談室より

(過日寄せられた相談より)

Q：数年間理事長不在で共有部分の補修工事等が出来ずに困っています。区分所有者以外が理事役員になることの是非は？

A：マンション管理が機能していないマンションが全国的に増えてきています。古いマンションで賃借居住者が多いマンションに顕著な傾向です。そしてそのようなマンションはいきなり機能不全に陥るのではなく、いろいろな黄色信号が灯っていることを放置していたためにそのようなになっていくのです。

黄色信号の例を挙げてみましょう。①総会や理事会を年3回以上開催していない ②築20年以上で一度も共用部分の大規模工事を行っていない ③管理規約がない（どこにあるのかわからない場合や、どれが最新版かわからないという場合も同じようなものです） ④管理組合の郵便ポストがない ⑤建物や設備の老朽化が目に見える——などなど。

理事会を機能させるために「区分所有者本人でなくても2親等以内の同居親族ならかまわない」という規約を作って理事会の出席者を増やすという方法は有効だと思いますが、まず、お互いが顔見知りになって、一緒に何かをすることから始めることも有効ですので、ぜひ取り組んでみてください。

例えば、共用部分の清掃や植栽へのみずやり、共同購入や町内会のお祭りや運動会への参加など。そうしたまめな動きなしでは、管理規約変更のための4分の3以上の総会決議を通すこともできないでしょう。

ところで、無人住戸の勝手な利用がまかり通っているというのは、だれも異議を唱えてこなかったという歴史があるのだと思います。変革の決意をもった複数の区分所有者がいらないことには、この事態の解決はなかなか困難です。外部のコンサルタントを導入するにしても総会での決議が必要です。まずは、変革しなければならないという話題について話し合える同志を探すことからの出発になります。

なお、「高齢を理由に理事会への出席を拒む居住者がいる場合」は、ある管理組合では、「理事定員の半数未満という条件で、賃借者が区分所有者の委任を受けて理事になることができる。ただし、理事長・副理事長・会計・監事にはなることはできない」としています。賃借者が多いマンションでは、これもひとつの方法と言えます。

◎◎ マンション支援センター加盟社です ◎◎

会 員			
(有)川嶋建築総合研究所	名美興業(株)	三方設備工業(株)	(有)五十嵐工業所
(株)小南建築設計事務所	(有)北星防災	昭栄設備工業(株)	(株)鈴木塗装工業
(株)エーアンドエス 山建築設計	金 三菱電機ビルテクノサービス(株)	北興通信(株)	三菱電機クレジット(株)
(有)ティーアンドパルス	日本オーチスエレベータ(株)	都市電気(株)	日本ハウスینگ(株)
及明ビル管理(株)	東興アイテック(株)	函館環境衛生(株)	道南清水サッシ(株)
共立管財(株)	坂内タイル工業(株)	(株)エステイ ホームヘルプステーション金太郎	

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

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

FAX 0138 - 40 - 3609

日 時 毎週 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成28年8月18日・10月20日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

相談担当 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。

8月16日・10月18日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ 地区別懇談・相談会（無料）

東 部 日 時 平成28年7月15日(金) 19時

場 所 ティールームきくち

北東部 日 時 平成28年7月21日(木) 18時30分

場 所 珈琲専科 巴山

西 部 日 時 平成28年7月23日(土) 13時00分

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター会議室

※別途各管理組合あてにご案内いたします

編集後記

今号は、総会の様子・今年度事業や予算の概要について報告しました。特に、加盟マンション居住者向け法律相談事業についてはお手頃と思われるので、是非ご活用下さい。

総会でもお知らせしましたが「出前講座」に関するアンケートを近々発送する予定です。理事長さんにはお手数をおかけしますが、ご協力をお願いいたします。

6月12日に21回目の開催となる「春のパークゴルフ大会」を桔梗高台パークゴルフ場で行いました。優勝したのは前前理事長の山田富雄氏(シャーム大川町)でした。83歳になられたようですが、非常に元気潑刺としたプレーで現役時代と変わらぬ様子でした。秋は、10月2日に陣川パークゴルフ場で開催の予定です。

発行人 理事長 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 濱谷内 征勝 (57-3630)