

# マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2017年6月

85

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## “二つの老いに立ち向かう”をテーマに !!

～～ 総会を終わって ～～

5月21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46管理組合・2個人会員中34名（出席15，委任状・議決権行使書19）が出席し、議長に加藤理事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。今年度は，“二つの老い”を考えるから“立ち向かう”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。また，民泊問題についても随時情報提供してゆきたい。」と挨拶がありました。

事業報告・決算報告は阿部理事長・監査報告は武藤監事が行い，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（案），NPO法の改正に伴う定款変更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。

今年度は役員改選の時期で，下記の皆さんが理事・監事に選出されました。欠員の理事3名については，随時理事会の責任で選出し次回総会で承認を得ることも確認されました。2年間，宜しくお願い申し上げます。

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。

平成29・30年度 役員体制(6/3の理事会で確認しました。)

理事長	阿部 義人(シャルム富岡)再	理事	長尾 信明(朝日プラザコスターヌ)新
副理事長	尾形 和徳(シャトーム大森町)新	〃	宮澤 生雄(メルシャンハイム)新
〃	加藤 友義(アゼリアMS函館湯川)新	(3名欠員)	
理事	室田 則之(顧問弁護士)再	監事	奥野 秀雄(税理士)再
〃	小林 真樹(支援センター)再		武藤 遵(シャトーム万代町)再

他に顧問弁護士として和根崎直樹氏，技術顧問として前田啓・川嶋紀夫氏がおります。

## ◎函館マンション支援センターの皆さんです

会 員			
(有)川嶋建築総合研究所	名美興業(株)	昭栄設備工業(株)	三菱電機クレジット(株)
(株)小南建築設計事務所	(有)北星防災	北興通信(株)	日本ハウスイング(株)
(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)	都市電気(株)	道南清水サッシ(株)
(有)ティーアンドパルス	東興アイテック(株)	函館環境衛生(株)	
及明ビル管理(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	
共立管財(株)	三方設備工業(株)	(有)五十嵐工業所	

## 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 カニープレイス函館6階)

## 「民泊新法」情報

前号でお知らせしたとおり、政府は3月10日に「住宅事業法案」を閣議決定して国会に提出しました。(会期末を迎えて衆参ともに国土交通委員会で審議されてはいないようです。)

この法案は「民泊サービスの普及」が大前提にあります。ですから、住宅宿泊事業法が制定されたとしても、管理規約に禁止を定めていたというだけで宿泊事業の届出は受理されないと言えるかという点で現時点での判断は難しいと言わざるを得ません。

京都市は条例で「規約で禁止している場合には宿泊事業を制限する」としているケースもありますが、どの自治体でも条例で民泊を規制するとは考えられません。

とはいえ、やはり禁止のどころは管理規約第12条(専有部分の用途)「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に使用してはならない。」です。しかし、こ

の規定では「民泊を禁止するのは難しい」とする考え方もあります。それはこの法案が「住宅」を利用して行う宿泊形態を述べているからです。

NPO横浜マンション管理組合ネットワーク(通称：浜管ネット)では次のような管理規約・使用細則の作成を勧めています。

### 管理規約(案)

第12条2項に追加する条文案(浜管ネット作成)

2 区分所有者は、自らの専有部分を使用し、有給の休憩・宿泊施設(対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの)として使用すること、及び宿泊事業法に規定する届出を行って住宅宿泊事業を営んではならない。

### 実行性を担保するための使用細則案

1 理事長は、特定の専有部分について、規約第12条第2項の

規定に反する行為が行われていると疑われているときは、区分所有者等に対し、いつでも専有部分の利用状況につき、口頭又は文書で照会することができる。

2 前項の照会の結果、又は他の区分所有者及び専有部分に出入りする者等から任意に聴取した結果、規約第12条第2項に違反していると認められる場合、理事長は、区分所有者に対し、利用状況を調査するため当該専有部分への立ち入りを求めることができる。

3 前項の場合において、当該専有部分の区分所有者等は、理事長の求めを正当な理由なく拒んではならない。



## ネットワーク新年度事業と予算の概要

※総会で確認された内容です。具体的な実施計画は理事会でします。

### ◎ 事業

#### 1. 研修事業

- ・マンション管理講座(9月2日, 3月3日, テーマは検討中)
- ・短期講座(10・11月, 3～4回, 居住者の高齢化への対応, 建物・設備等の“高齢化”等)
- ・地区別懇談会(7月…4ページ参照, 2月, 各3カ所実施)・女性役員懇談会(8月下旬)
- ・新年役員研修交流会(1月下旬)

#### 2. 相談事業

- ・住宅都市施設公社～毎週火・木曜日, 13:00～16:00
- ・まちづくりセンター～毎週金曜日, 13:00～15:00

#### 3. 法律相談事業

- ・管理相談～偶数月の第3木曜日, 14:00～16:00, 事前申込み制・2日前まで
- ・入居者個別相談～右上参照

#### 4. 函館マンション支援センターとの共同事業

- ・管理講座, 短期講座で連携, パークゴルフ大会の実施(春は6月11日桔梗高台で実施済み, 秋は10月1日予定)

#### 5. 広報活動

- ・マンションだよりの発行(偶数月初・中旬), ホームページのリニューアル(継続)

### ◎ 予算(単位円)

#### 1. 収入

- ・会費 93,6000
- ・事業収入 300,000
- ・寄付金 401,000
- ・受取利息 14
- ・前期繰越収支差額 2,024,186
- 計 3,661,200

#### 2. 支出

- ・事業費 1,750,000
- ・管理費 420,000
- ・法務対策費 1,490,000
- ・予備費 1,200
- 計 3,661,200

## 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29年8月17日・10月19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15日・10月16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29年7月14日(金) 18時30分

場 所 ティールームきくち

北東部 日 時 平成29年7月20日(木) 18時30分

場 所 珈琲専科 巴山

西 部 日 時 平成29年7月22日(土) 13時30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、マン管ネットのホームページに順次「定款」「ネット役員」「貸借対照表」を掲載してまいります。(http://h-mankan.net)

6月11日に23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。7管理組合17名、支援センター13名の皆さんにご参加いただきました。秋は“1泊”でとの声も出ましたので、検討して参ります。参加された皆さん、お疲れ様でした。

発行人 理事長 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 尾形 和徳 (22-1360)