

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

2018年4月

90

nkannethakodatemankannethakodatemankannetha

管理講座にご参加いただきありがとうございました。！

3月3日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理講座」は、約40名の皆さんにご参加いただきました。

メインテーマは「“役員のみ手がない！” 様々な方法を考える」でした。

第1講では、「専門家の活用と第三者管理について」と題して、マンション管理士の北島洋氏（乙部町在住）が講義しました。

はじめに、これまでの標準管理規約改正で、専門家の活用がどのように位置づけられてきたかをたどり、専門家の活用から平成28年改正で第三者管理を導入する規約改正案が示されたことが話されました。

北島氏は「『第三者管理』について様々なパターンが国土交通省から示されており、各マンションのこれまでの経過や実態に即した選択が必要。いきなり『第三者管理』に移行するのではなく、顧問や相談役として専門家（マンション管理士等）を活用しながら、理事や監事など役員への登用、理事長（管理者）ということも考えられる。役員会の機能強化なども専門家に相談するところから初めてはどうか。」と話されました。



講演する北島氏

第2講目は、「管理会社の立場から考える」と題して、函館マンション支援センターの日本ハウズイング(株)の佐々木亨氏から管理会社の役割と理事会運営・マンションの各種トラブルへの管理会社としての対応等について話されました。

また、及明ビル管理の小林真樹氏からは、役員員の範囲（居住要件や親族等）をめぐる問題、輪番制による様々な問題、管理会社が第三者管理を受けるのは、基本的には利益相反とならないか等、管理会社の立場から事例をあげた話がありました。

ネットワークとしては、多くのマンションで輪番制が定着している状況を考え、理事の仕事の中身や運営方法、大規模修繕工事や日常の設備に関わる問題などを網羅した「手引き」の作成を、今年度の事業計画に入れることを検討しています。

「誰もが一度は理事に！理事長の後継者をどう創るか！誰もができる理事会運営！」等を中心に、皆さんのご協力をいただきながら進めてまいります。

なお、今年度前半の「管理講座」は9月8日（土）にサン・リフレ函館で開く予定です。内容等についてご要望があればネットワークにご連絡下さい。

民泊新法

北海道条例より

2月中旬から開かれた北海道議会で条例が制定されました。法律の制限は年間180日と なっていますが、下記の制限区域・期間を考慮すれば、年間で100日程度となります。禁 止する場合は、規約改正・理事会決議が必要です。

図表3：北海道の条例により事業の実施を制限する区域と期間

制限区域	制限期間
小中学校等の敷地の出入口（正門等）の周 囲 100 メートルの地域	授業が行われる日
住居専用地域及び準ずる地域	年末年始を除く平日

(1) 小中学校等の敷地の出入口の周囲 100 メートルの地域

制限の対象となる具体的な区域は、「別添1：小中学校等の敷地の出入口の周囲 100 メートルの地域」及び道のホームページをご参照ください。

制限区域に住宅の敷地の一部でも含まれる場合は、当該住宅は制限の対象となりま す。

(2) 住居専用地域及び準ずる地域

制限の対象となる具体的な区域は、「別添2：住居専用地域及び準ずる地域」をご確 認ください。

制限区域に住宅の敷地の過半が含まれる場合は、当該住宅は制限の対象となります。

制限期間について、例えば、休日ではない月曜日は実施してはならない期間に該当 するため、その前日の日曜日から1泊2日の宿泊は実施してはならないこととなりま す。同様に、休日の翌日が平日の場合は、当該休日から1泊2日の宿泊は実施しては ならないこととなります。また、休日ではない金曜日は実施してはならない時期に該 当するため、当該金曜日から1泊2日等の宿泊はできないこととなります。

別添2：住居専用地域及び準ずる地域

＜該当区域を有する市町村＞

函館市 小樽市 旭川市 室蘭市 釧路市 帯広市 網走市 苫小牧市 稚内市 江別市
 名寄市 千歳市 砂川市 富良野市 登別市 恵庭市 北広島市 石狩市 北斗市 八
 雲町 倶知安町 共和町 岩内町 東神楽町 上富良野町 美幌町 斜里町 遠軽町 白
 老町 洞爺湖町 音更町 幕別町 本別町 浦幌町 釧路町 厚岸町 標茶町 中標津町

[制限区域]

下表に掲げる都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種 低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域又はこれ らに準ずる地域（以下、「住専地域等」という。）

市町	住専地域等
函館市	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域

教えて！管理組合交流相談室

Q55 滞納者が行方不明、理事会の対応は？

ある住戸で管理費等の滞納が続いていることがわかりました。住民は賃借人。区分所有者は近所に住んでいて、お店をやっていましたが、その店も今は閉まってしまいました。連絡もまったく取れません。理事会ではどのような対応をとったらよいのでしょうか。

ベストアンサーに選ばれた回答

「公示送達」で訴訟を提起 呼出状が届いたのと同じ効果

一般的に管理費等の滞納者への対応は、①普通郵便・訪問による督促②内容証明郵便③支払督促の申し立て④訴訟提起による請求という流れになります。

しかし、今回は区分所有者と連絡が取れないということなので、親戚縁者を探し出し聞き出します。次いで登記簿謄本を取り、所有者が変わっていないか、抵当権等があるかどうかなどを調べます。

区分所有者の所在がどうしてもわからなければ、裁判所に「公示送達」方法で、訴訟を提起します。

「公示送達」とは、区分所有者が行方不明のために訴状を送付できないことから、裁判所の掲示板に2週間掲示することにより、実際に送付したと同じ効果を得る方法です。

この方法を取ることによって、相手に呼び出し状が届いたのと同じ効果があり、判決を得て、強制執行することが可能になります。管理組合（理事会）としては、まず債権を確定（「債務名義の取得」＝勝訴判決をもらうこと）させたいところです。

理想的には主たる抵当権者に競売を起こしてもらい、競落者から管理費等を支払ってもらう方法です。競落し、新しく区分所有者となった人は「特定承継人」として、滞納管理費等を支払う義務が生じてくるのです。

また、賃借人が支払っている賃料を差し押さえる方法での回収も検討できます。

法律行為となる場合は法律の専門家に依頼したほうが、作業がスムーズにいきます。問題が深刻になる前に弁護士等のマンションに詳しい法律専門家に相談し、早期解決を目指すことが望めます。

大規模修繕工事新聞100号より

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 カーニブレイス函館6階） 電話：0138-55-6688

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

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

日 時 第2・第4金曜日 13:00 ~ 15:00

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

※事前予約は必要ありませんが、あらかじめ予約する場合は

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

FAX 0138 - 40 - 3609 (公社) まで

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成30年6月21日・8月16日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 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。

6月12日・8月14日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期 日 平成30年5月25日(金) 16:30~17:30

会 場 ホテル函館法華クラブ

議 題 ①平成29年度事業報告・会計収支決算報告

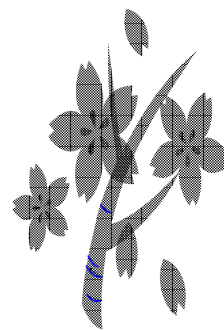
②平成30年度事業計画(案)・会計収支予算(案)

③その他

※ 今回は、金曜日の開催となります。ご注意ください。

終了後(18:15頃)、役員および支援センターとの交流会があります。

後日、総会議案とともにご案内いたします。



□ 春のパークゴルフ大会(第25回)

期 日 平成30年6月10日(日) 9:00集合, 9:30スタート

会 場 桔梗高台パークゴルフ場

参加費 2,000円

後日、各管理組合にご案内いたします。(いずれも予定です。)

編集後記

ようやく春めいてまいりました。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

さて、今号は、管理講座の概要や「民泊」の北海道条例などを中心に掲載しました。

○「民泊新法」は今年の6月15日から全面的に施行されることとなりますが、3月15日から事前の届出が始まりました。なにかトラブルがあればご連絡ください。

○理事会で今年度のメインテーマを協議し、昨年に引き続き「マンションの二つの老いに立ち向かう」としました。また、例年実施している会員交流事業の「パークゴルフ」については、25回目を迎える春の競技で一区切りをつけることとします。今後、新たな交流事業を検討します。総会でご意見をいただければ幸いです。

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