

関住協だより

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

〜〜役員向け〜〜

事務局通信 2017

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F
(06)4708-4461 FAX(06)4708-4462

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

第162号 (2017年3月)

第17回 NPO 法人マンション管理支援の関住協総会

～住民の求める活動をどう進めるか活発な討論～



3月11日に新しい名称に変更してから初めての第17回総会が行われました。

奥田世話人の司会で進められ、西田事務局長が昨年10月に急逝され、また総会当日は東日本大震災・原発事故6年であり、黙祷をおこない児島世話人より定足数確認により総会が成立していることが報告されました。議長にプラザ歌島の田井中理事長を、議事録署名には佐藤世話人会代表代行と上田

淑雄さんの2名を選出しました。

浅灘代表から、第1号議案(2016年度活動報告)、第3号議案(2017年度活動計画案)、横山世話人から、第2号議案(2016年度決算報告)第4号議案(2017年度予算案)、高橋世話人会副代表から、第5号議案(役員を選任)について提案されました。澤井監事から2016年度の活動・会計報告についての監査報告がありました。

議事は、議案ごとに審議・採決され、第1号議案から第5号議案、監査報告も含め賛成多数で採択されました。

今総会での主な意見を紹介します。

「管理組合会員の出席が少ないのではないか。」「組合退会の理由は何なのかが、解明されていないのではないか。」「退会の理由は連絡をしても管理会社止まりで役員まで届いていないので明確にはなかなかできていない。」「集合住宅維持管理機構の支援事業関係やセミナー等からの入会希望の組合も出てきている。」「実践セミナー等の出席者には会員拡大の資料を送付している。」「会員拡大には、実践講座等の対価を得られる支援をすればよいのではないか、それが会員拡大につながる。」「個人会員に入ることによっていろいろな知識等を各組合に持ち帰り生かすことが重要。」「関住協が役

に立ったことを拡大に生かす必要がある。」「名称変更によって、ホームページのアクセス数も多くなり相談も入るようになった。」「機関誌の充実のため世話人以外にも編集に参加してほしい。」「駐輪場問題…電動自転車は現状、既定の幅ではおさまらない。」「行政が現場にあった条例にすべきである。」「マンション管理士取得の支援の活動強化を。」「マンション保険問題。」「防犯カメラを設置しているが、監視ととらえるか、防犯ととらえるか。」等々の真剣な意見や質疑・応答がありました。

全ての議事を終了し、最後に浅灘代表から集合住宅維持管理機構との共催の実践講座で関住協の担当する「民泊」「防犯」や独自の講座に積極的に参加を呼びかけていく。「新・標準管理規約改正の道しるべ」を早く完成させたい。マンション居住者に役に立つ関住協、財政的にも健全化をめざし、一層活性化した関住協にしていきたいと閉会挨拶があり、3時40分に終了しました。

管理組合の総会に向けて

総会欠席者の選択 議決権行使書？ 委任状？

区分所有法第39条第2項には、「議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。」とあり、総会に出席できない組合員が総会で議決権という権利を行使する方法を法律で定めています。書面による行使とは、具体的には、招集通知で示された各議案のそれぞれについて、賛成か反対かを記入して提出する方法であり、代理人による行使とは、委任状を提出する方法です。規約をもってしても、この規定について異なる取扱いをすることは、どちらか一方だけに限定することなどは許されません。

ところで、委任状については、一般に正確な理解がされていないので、少しこのことに触れておきたいと思います。

多くの管理組合では、委任状とは、欠席届のようなもので、それによって、理事会が提出した議案に事実上賛成をする白紙委任のように取り扱われていますが、この制度の本質は、あくまでも、「代理人」を決めて、その代理人に賛否を任せることです。本来は、自分が一番信頼できる人を代理人にするべきなのです。書面による議決権行使では、あらかじめ個々の議案について賛成か反対かを決めなければなりません。賛否を決めかねていて、本来なら総会での議論を聞いてから決めたいのだが、欠席せざるを得ないような場合には、委任状は特に有効な方法となります。

また、代理人を「議長」としているケースをよく見かけますが、これには注意が必要です。

代理人との関係は、委任関係になりますが、これが成立するには、まず、欠席する組合員が誰か（特定の人）を定めて、代理権を授与しますという意思表示する必要がありますが、相手方がいなければ、有効な意思表示とはなりません。規約で、「総会の議長は理事長が務める。」という定めがある場合には、理事長という特定の人物を特定できるので有効ですが、「総会の議長は、総会で定める。」等、委任状を提出する段階では誰が議長になるか分からない、即ち、受任者が特定できない代理権授与の意思表示は、無効だと考えざるを得ません。

同じように、受任者欄をまったく空白で出すと、受任者が特定できないから、無効になってしまいます。そこで、委任状の用紙に、空白の場合は理事長に委任したとみなす旨の記述しておけば、委任者は、その記述を見た上で、空白のまま提出するのですから、理事長への委任と取り扱うことは可能だと考えます。この仕組みが、理事会（又は、その先にある管理会社）の横暴を許す原因になっていると、批判する人がいますが、理事長や管理会社を全く信用できないければ、議決権行使書で反対を表明することも、又、反対の人に委任することもできるはずであり、それを白紙で提出するのは、消極的にでも支持をしているのだと解釈できるからです。サイレントマジョリティの存在を低く見るのは間違いだと思っています。

以上をまとめますと、委任状には、

- ① 代理人の欄には、あなたが最も信頼できる人を記載して下さい。
- ② 代理人の欄に、議長と記載するのは控えて下さい。
- ③ 代理人の欄が空白の場合には、理事長に委任したものと見なします。

といった記載をしておくことが望ましいと考えます。

まれに、「議決権行使書」と「委任状」の両方に記載して提出する人がいますが、この場合は、「議決権行使書」を優先するのが良いと考えます。理由の一つは、委任者の賛否の意思を直接的に明確にしていること。もう一つは、委任状を優先すると、受任者が委任者の意思と異なる賛否を表明した場合に複雑な問題が発生することです。

最後に、「議決権行使書」の数が多すぎると困難な問題が生じる恐れがあることを提起しておきます。仮に、普通決議の場合に過半数の人が、または、特別決議の場合に全議決権・全組合員の各4分の3以上が、賛成と記載した議決権行使書を提出している場合には、総会の議論の中で、議案に問題があることが分かって修正や取り下げをしたい場合でも、既に成立要件を満たす賛成が出ている以上、原案どおりの議決しか出来ないのではないか、非常に悩ましい問題です。これについては、具体的な事例毎に考えていかざるを得ないと思われまます。まずは、そうならないように、現出席者を増やすこと、また、委任状の制度を本来の趣旨のように、理事長でなく最も信頼できる人への委任を増やすこと、そういう努力が必要だろうと思います。

(関住協世話人 横山 幸一郎)

マンション管理実践講座と関住協の交流会

今年も「マンション管理実践講座」と「関住協の交流会」を行います。
実施日と内容のご案内をします。

○「マンション管理実践講座」

・「民泊問題」 5月27日(土) 13:30~15:30

「民泊」とはなにか、基本を押さえます。実際には、民泊によって被害を被っているマンションが出てきています。また、それを撃退した管理組合の経験も生まれてきています。

それらを紹介し、民泊を許さない管理組合側の対策について、行政の対応の不十分さを示し、関住協の考え方をお話しします。

・「マンションでの防犯対策」 9月30日(土) 13:30~15:30

現在検討中ですが、ビラ配布の規制・防犯カメラの取扱い・オートロックに取り換えた経験とオートロックの有用性と盲点等について報告し経験の交流をしたいと思います。

○「関住協の交流会」

・中規模マンションの管理組合の交流会 7月の土曜日 13:30~15:30

昨年は小規模マンションの管理組合の交流会を実施しました。今年は60~150戸の中規模マンションの管理組合の交流会を行います。中規模ならではの困難・利点を交流し、スムーズな管理組合運営と快適なマンションライフをめざします。

・コミュニティ活動交流会 11月の土曜日 13:30~15:30

国交省は標準管理規約を改訂し、コミュニティ活動を制限する方向にかじを切りました。しかし、マンション運営にとってコミュニティ活動は欠かせないものです。豊かな経験を交流し、より充実した管理組合運営とマンション暮らしを追求します。

酉年に因んで③

京都御苑とトラツグミ

京都御苑は京都市内の中心部にあって、東西700メートル、南北1300メートルの広大な公園で、東京遷都のあと大正初期に樹木や芝生が植えられて、現在のような緑の多い公園になりました。したがって、樹齢百年を超える大木が多く、鳥たちにとって好ましい環境になっています。

京都御苑が鳥たちで最も賑わうのは冬から春にかけてで、アオバト、モズ、ジョウビタキ、ルリビタキ、ミヤマホオジロ、カシラダカ、イカル、シメ、アトリ、ビンズイ、トラツグミ、ツグミ、シロハラなど多くの冬鳥が越冬します。

嘴の黄色いイカルは200羽位の群れが芝生の上で採餌しているのをよく見かけます。また、赤い鳥の仲間のアトリも100羽位の群れで路上に下りて採餌しています。見ると春が近いことを感じるビンズイは松林の芝生の上でいつも5～6羽で採餌しています、

バーダーに特に人気の高いのが、アオバトとトラツグミです。アオバトについては以前本紙でご紹介したことがあるので、今回はトラツグミを取り上げてみます。



○トラツグミ 虎鶉

ツグミより大形で、全長約30cm。体の上面は黄褐色、下面は黄白色で上下面とも黒色の三日月状斑紋が並び鱗模様を呈する、山地の暗い森林に多く、夜間「ヒョーヒョー」と気味悪く鳴くので、昔から鶉(ぬえ)、地獄鳥などと呼ばれて嫌われていました。

平家物語に、仁平年間(1151年～1153年)4月頃、時の天皇近衛天皇は夜になると決まって何かに怯えて気絶するという状況が毎日続きました。天皇が怯えて気絶されるのは、毎夜決まって、草木も眠る丑の刻(午前2時頃)内裏の西北、東三条の方角から突然黒雲が湧き上がり、御殿の上に覆いかぶさる時でした。

源頼政に勅命が降り、黒雲の中の怪しいものに矢を放って仕留めたところ、「頭は猿、むくろは狸、尾は蛇、手足は虎、鳴く声は鶉に似ていた」と書かれています。

このように、トラツグミは大昔から京都御所近くで越冬していたという証になります。今冬は、各地でトラツグミの観察記録が例年より多く、京都御苑でも11羽も入っているとの情報があります。

日本野鳥の会 大阪支部 副支部長
松岡三紀夫