

2020年を迎えて

昨年10月に世話人会代表を引き継ぐことになりました。新年度にあたり今後の運動の中心にすえるべき課題について述べたいと思います。

関住協は、1981年に関西分譲共同住宅管理組合協議会として設立されました。その後NPO法人に組織替えし、より親しみやすい名称として2017年に現在の名称に替えました。

これまでの活動を振り返ってみれば、とりわけ、2000年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が制定され、マンション管理士の資格制度がつくられるなど、マンション管理の状況が大きく変化し、行政やいろいろな支援組織ができ取組みが行われる中で、対応できずに後退を余儀なくされてきました。また、長年事務局長が不在で会員の皆様にご迷惑をおかけしてきましたが、今春から新しい体制でスタートすることになりました。

来年には創立40周年を迎えます。今年度よりいっそう会員のニーズに合った活動を強め、関住協の活性化を図り前進させるため世話人一同運動を進めていきたいと考えていますので、会員の皆様のご協力をよろしくお願いします。

関住協の活性化のために以下の点について活動を考えています。

1. 相談活動の充実

第1、第3の土曜日に定期的に行っている相談会をより一層充実したものにするともに、その他日常的にある相談の内容についても強めていきます。

法律問題、規約・ルール改正、修繕・改善・点検・調査、滞納など財政面について、理事会・総会などの運営面など、また、住民間のトラブルなどについて、弁護士やマンション管理士、機構の技術者等の支援を受け管理組合の要望に応えられるよう努力をしていきます。

2. 学習・交流会の充実

集合住宅維持管理機構（以下、機構）との共催の実践講座・セミナー、関住協独自の交流会等参加してよかったといえる催しにしていきます。

3. 関住協だよりの充実

管理組合活動に役立つ情報の提供、各組合の取組みの内容などを記事にしていきます。記事の書き手を増やすなど充実したものにしていきます。

4. 機構との連携をより一層強めて諸問題に取り組んでいきます。

以上の点の活動を強めながら、何といたっても、会員拡大が関住協を活性化するためには最も必要なことだと考えており、皆様のご協力をよろしくお願いします。

2020年1月

世話人会代表 高橋 勇

26回の歴史を踏まえた餅つき大会

コスモ千代田(大阪府河内長野市)

「河内長野は、美しい自然と、古い文化財にめぐまれた、わたくしたちの心のふるさとです」。これは1969年に発行された元市長さんの「河内長野点描」と題するエッセー集の書き出しです。古いお寺群や楠木正成の歴史に彩られた街である。現在ではこれにプラスして「新しい住宅や工場も建ち元気に発展している街」と書き加えたい。コスモ千代田の餅つき大会にお邪魔した。会場のマンション前広場に到着すると一臼目をついている最中でその横では女性陣が「いつでもどうぞ」という感じで丸める体勢。小さな子どもが元気に走り廻っている。「待ちに待った」気分があふれている。



この日は一臼2升(2.8kg)の餅米を6臼つくとお聞きした。「臼はレンタルですか」と聞くと入居開始当時に臼・杵・鍋をご近所から寄贈されたとのこと。つく人、餅をひっくり返す人の呼吸もピッタリ。白餅がつきあがり、早速丸める。次はエビ入り餅。さらに白餅に餡子をいれた餅。私たちはエビ入りと餡子入りをご馳走になった。つきたて餅を食べるのは何十年振り。美味しかった。つき上がった餅は現場で食べることはもちろんだが、参加出来なかったお宅も含めて全戸に配るとのこと。途中で高校生らしい女性が杵を持って、餅つきに参加したが、すぐにギブアップ。でも「楽しかった」との感想。さらに小学生の女の子が4人がかりで杵を持って参加。滅多にする機会がない餅つきに興じていた。餅つきには理事6人と有志16人が準備等にあたったとお聞きした。

南海・高野線の千代田駅から歩いて10分程度、難波まで電車で30分程度と通勤にも便利な位置に建つこのマンションは全部で60戸、10階建て。築30年で、最初の3年間は委託管理だったが、その後少しずつ委託業務を減らし、今では会計業務のみを委託している。



住環境の『維持向上』が私たちの願いです

**分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス**

〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F

☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp



の催しは今でも続いていますか？と失礼なことをお聞きすると参加者が前よりも増えていきますと返事が返ってきた。

第 123 回 マンション管理実践講座

大規模改修工事で行うグレードアップ工事

11月30日（土）、「集合住宅維持管理機構」と「マンション管理支援の関住協」の共催によるマンション管理実践講座が、アイカビルにて開催された。

講師は、集合住宅維持管理機構の山口英高主任専門委員（一級建築士）で、最近のグレードアップ工事について、概要、様々な事例を写真と解説で学ぶ、豊富な内容の実践的な講座だった。



マンションの大規模改修工事としては、通常行う原状回復（新築時の状態に戻す）のための修繕工事に加えて、同時に行うグレードアップ（改善・改良）工事がある。グレードアップ工事には、一般的に多く採

マンション保険 またまた値上げ

見込み違い 予算不足になる前に

まずはお気軽にお電話ください



0120-10-9362

左記番号につながらない場合は、
TEL: 06-6843-9362 におかけください



STI 有限会社 エス・ティ・アイ
〒555-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7

用されるもの、そのマンション特有の事情によるもの、居住者の要望に応えたものなどがある。約12年毎とされる大規模修繕工事の回数を重ねるごとに、改良の割合を大きくした改修工事とすることが重要である、とのこと。

今回の講座では、グレードアップ工事前の問題点、その対処工事の方法と完工後の比較実例、新しい建築材料（例：塗料、金属）、工法の変化や種類などハード面、技術的な内容が多かったが、その中でソフト面、管理運営に関わる点を探りあげてみると・・・

・グレードアップ工事の動機とその実例は、

① 新築時の設計や施工の不具合箇所改善：

集会所、駐車場・自転車置き場。漏水・雨水除け。水害・地震被害と対策

② 生活スタイルの変化による機能改善：

手摺、段差解消。集合郵便受け・宅配便ボックス。玄関オートロック化

③ 法律改正等の社会的評価基準の変化に対応：

階段の手摺、車椅子対応の勾配

④ 維持管理の合理化の要望や経済性の追求：市水直結化、照明のLED化

⑤ 建物や設備機器の老朽化の解消：給水タンク撤去

・グレードアップ工事をするにより、一般的に①性能の向上・耐久性の強化②安全性の強化③機能性・利便性の向上④美観・意匠性の向上⑤耐震補強（安全・資産価値アップ）等が期待できる、とのこと。

グレードアップ工事を進めるには、まず管理組合として、そのマンションの問題点や要望を把握した上で、最新の法改正や社会水準を知り、建築改修を支援できる集合住宅維持管理機構などの専門家の力を得て、納得できるグレードアップ工事を大規模改修工事の際に実現するのが望ましい。

マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



某市 市営住宅 大阪市内 マンション

株式会社 日装

東大阪支店：東大阪市菱江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-25）第81096号
お気軽にお問合せ下さい 一塗装・防水・建築工事業—
本社：大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018 TEL：06-6796-8457
☎ 072-963-1900 ホームページ 日装 🔍 検索

リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. S. におまかせ下さい！！

リフォーム

パイプの取替
水廻り・外装・内装など

介護 リフォーム

手すり一本からでも

修繕 改修 改修

老朽化したお住まいの
修繕・改修工事



株式会社 タイヨーP. U. S

taiyopus TEL : 072-874-5116
FAX : 072-873-1286

本社：大阪府大東市深野2丁目6-5
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23
http://www.tpus.co.jp/ mail : reform@tpus.co.jp

【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨーエコハウス



理事会の運営についての幾つかの問題（その1）

関住協世話人・マンション管理士・司法書士
横山 幸一郎

標準管理規約では、総会については、かなり詳しい規定が置かれていますが、理事会に関しては、総会の規定を準用するなどして、総会と理事会の違いについて余り詳しい議論がなされたとは思えない杜撰と言っても良いような規定が散見されます。

今回、理事会の運営をめぐる幾つかの問題を取り上げ、総会との違い、理事会の本来あるべき手続、規約改正の際に気をつける点などについて、考えてみたいと思います。

なお、ここでは、標準管理規約に準拠した規約が定められているものとして、記述します。また、条項の番号は、標準管理規約（単棟型）の条項を示します。標準管理規約と異なる規約を定めている場合には、当然、結論も替わってきますので、その点はご了承下さい。

この文章は、横山個人の意見であり、関住協で集約したものではありませんので、ご意見があれば、横山までお願いします。

I 理事会の傍聴？

管理組合の中には、開かれた理事会を標榜して、理事会の傍聴を勧めている管理組合がある一方で、主に理事会の運営に反対する組合員から理事会の傍聴を要求されて困っている管理組合もあると思います。

理事会の傍聴について、まず、規約上どう解釈するか、総会の規定と比較して検討してみたいと思います。

総会の場合、その構成員は組合員ですが、構成員以外の者で規約で出席が認められているのは、代理人（46条4項）、組合員の承諾を得て専有部分を占有している者（45条2項）、理事会が必要と認めた者（45条1項）と定められ、これら以外の者は、意見を言うことはおろか、出席することも（傍聴も）できません。例えば、代理人の範囲（46条5項）に含まれない者が委任状をもって総会に出ようとしても、許されるものではありません。

理事会の構成員は、理事のみですが、規約の明文上、理事会の構成員でなくても、理事会に出席できるのは、監事（41条4項）だけです。もちろん、専門的知識を有する者の活用（34条）のために専門家を理事会に呼ぶ。また、諮問したり、答申を受けたりするために、専門委員会（55条）のメンバーに参加を求める。といった場合に、理事会の要請に基づいて参加することは規約上当然に認められると解釈できます。しかし、規約が想定していない場合に、さらに、理事会の要請がない場合にまで、理事会の傍聴が許されるとは考えられません。

豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

専門職種による総合改修工事

38年に及ぶ技術とノウハウ

マンション25万戸を超える豊富な実績

ISO 9001 認証取得



旭技建株式会社

本社／〒566-0054 大阪府摂津市島崎八筋1丁目19番4号 TEL.072-650-6020（代） FAX.072-653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp/> E-mail asahigiken@asahi-giken.co.jp

なお、管理会社のフロントや管理員が出席するについては、管理委託契約の中で総会・理事会の支援業務を含んでいる場合には、理事(長・会)の補助者としての参加であること、さらには、重要事項説明の中で、その旨が明記されているものを総会で承認した上で契約を締結していることから、理事会への出席は、当然認められますし、総会への出席についても、理事会での明示的な決議が行われていないとしても、総会への出席も可能です。

次に、理事会の傍聴についての実質的な是非についても、考えておきたいと思います。

理事会では、滞納者への対策であったり、理事会への苦情の対応、居住者間のトラブル、共同の利益を損なう者への対策など、組合員や居住者のプライバシーに関わる事項が数多く取り扱われます。また、工事業者との関係で予算の上限が筒抜けになったり、さらに、議論はしたけれども結論には至らなかったものが、理事会の方針であるかのように伝えられる恐れもあります。

理事・監事には、善管注意義務とともに守秘義務、管理会社やその従業員にも契約上の守秘義務、専門的知識を有する者もそれぞれの資格に応じて業務上の守秘義務が課せられていますが、一般の組合員には守秘義務はありません。

以上のことから、規約の解釈上も実質的な意味においても、理事会の傍聴は認めるべきではありません。

II 理事会の招集手続

第52条第4項は、『理事会の招集手続については、第43条(建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる』とあります。

この規定を当てはめて、第43条を読み替えると以下ようになります。

第1項『理事会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、理事及び監事に通知を発しなければならない。』

第2項と第3項については、省略します。

第9項『第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事及び監事の全員の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。』

まず、第1項の招集通知については、理事会では総会と異なり、日々刻々発生する問題に対応することが必要であり、「2週間前まで」というのは、全く実態に即していません。

また、緊急を要する場合の第9項についての準用規定は、総会と同じ期間(5日)であることの問題以外に、本質的な問題をはらんでいます。それは、総会においては、構成員たる全組合員の同意は必要ないという意味で、理事会の承認を要件にすることによって、機動的な運営を可能にしていることに実益があるのであって、仮に、組合員全員が集まったときに、今から総会を行うとの全員の合意が得られた場合などには、招集手続なしに有

マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸 和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号

TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272

<http://www.kouwa.biz/>

大規模修繕・設備・内装工事は建装工業へおまかせください



建装工業



専門スタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

建装工業株式会社
関西支店

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL: 06-6821-3611 MAIL: kansai@kenso.co.jp

本社: 東京 支店: 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部・九州 営業所: 青森・福島・新潟・柏崎・茨城 www.kenso.co.jp

効に総会を開催できる（区分所有法36条）のです。この区分所有法の規定を理事会の場合に適用すれば、理事・監事全員の承諾があれば、招集手続をとらなくても、理事会を開催することには、何の問題ありません。この条項では、理事及び監事全員の同意を経ることができなくても有効な理事会を開催できる規定を設けておくべきなのです。

ただし書きで、「理事会において別段の定めをすることができる」と申し訳程度の注意を促す規定が置かれていますが、結論としては、第52条第4項に直接、通常の場合の理事会は何日前、緊急の場合は何日前と具体的に規定する方が、余程親切だということです。

続きは、「理事会議事録の閲覧」等について、関住協だより（居住者向け）7月号に掲載する予定です。

NPO法人 マンション管理支援の関住協

第20回定期総会のご案内

3月21日（土）午後1時30分～

アイカビル4F 集合住宅維持管理機構セミナールームにて

マンションの困りごと。お気軽にご相談下さい。

定例の相談日

毎月第1,3の土曜日 14:00～

相談料:会員は無料。会員以外は1件 3,000 円です。

予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから

または関住協事務局 TEL 06-4708-4461 まで

相続登記・抵当権抹消登記

その他不動産・会社の登記全般

司法書士・土地家屋調査士

横 山 幸一郎

（関住協世話人）

〒530-0047

大阪市北区西天満4丁目6番29号

TEL 06-6364-7574・FAX 06-6364-7151

E-mail office@yokok.jp

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。



回答ははがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きください。締め切りは2月15日。正解者の中から抽選で5名の方に図書カード（500円分）をプレゼントします。発表は図書カードの発送に替えさせていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」には12人の方から回答が寄せられ、次のようなコメントも記されていました。

「私が住むマンションも20年以上経過し長期修繕計画に基づき、大規模改修工事を行っていますが、修繕積立金が少なくいつ値上げされるか住民は不安になっています。」（枚方市58歳）

「当管理組合でも役員報酬支払について検討中です。賛否いろいろありますが福管連の調査結果72%の数字は今後の討議の参考になります。」（吹田市75歳）

「マンションを終の棲家とする考え方が定着しているとの事でうちも先日、一戸建住居から引っ越してきました。ワンフロアのマンションの方が過し易いです」（大阪市61歳）。

株式会社カシワバラ・コーポレーション

統括営業本部 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Tel: 0120-48-4116
西日本グループ 大阪府大阪市北区西天満 5-14-10
梅田 UN ビル 12F Tel: 06-6131-2331
東日本グループ 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Tel: 03-5479-1402
<https://www.kashiwabara.co.jp>

マンション修繕は、

 **Kashiwabara
Corporation**