

管理組合のコロナ対策

新型コロナウイルスの感染拡大のなか、多くの管理組合が総会を開催する時期に差し掛かりましたが、どのような対応をしたら良いか判断に困っておられる役員さんも多いと思います。

総会の中止または延期の場合、どうなる？

標準管理規約第42条第3項（単棟型の条番号、以下同じ。）では、「理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。」となっています。感染症の拡がりや自然災害の場合に期間を延長する規定は、区分所有法にも標準管理規約にも存在していません。

コロナ危機がいつまで続くか見通しが立たないまま、じりじりと先延ばしにすることは、管理組合の活動に著しい困難を招くことになります。なぜなら、総会の承認を受けないまま、事業や予算執行を行うことは、原則的に許されないからです。

総会を開催しないまま、執行可能な業務は、次の2つですので、その年度の新たな施策を行うことは困難になります。

一つは、区分所有法第26条第1項：保存行為（財産の価値を現状のまま維持する行為。傷んだ箇所の修繕など。）

もう一つは、標準管理規約第58条第3項：経常的かつやむを得ない支出（公共料金や管理委託費など）、総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事の支出（前年度の工事が新年度に入ってから完了した場合など）。この規定は最近になって標準管理規約に盛り込まれたものであるため、まだ管理規約に規定していない管理組合も多いと思いますが、明文の規定がなくても適用可能と考えられます。

したがって、規模を縮小してでも総会は行われることをお勧めします。

新役員選出の総会を開催しないと・・・？

標準管理規約第35条第2項に「理事及び監事は、総会で選任する」ことになっています（輪番制で自動的に決まっているから総会が開催できなくても当然に交替することにはなりません。輪番で決めるのは役員の「候補者」であって、その候補者を総会で承認して役員になるのです。）から、役員の任期が1年の場合や、2年でも改選期に当たる場合に、総会が開催できないと後任者が決まらないまま任期が満了してしまいます。

任期が満了した役員は、どうなるのでしょうか？

標準管理規約第36条第3項には「任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。」との規定があります。この趣旨の規定が規約にある場合には、総会で次の役員が選任されるまで、現在の役員が引き続き職務を行うことになります。

反対に、この規定が規約にない場合には、任期が終了すると退任し、役員が1名もいなくなってしまうです。その場合は、組合員総数及び議決権総数の各5分の1以上の組合員の同意によって総会を招集する他に適法な総会開催の方法はなくなってしまうです。

総会の延期を検討される管理組合は、まずは、標準管理規約第36条第3項にあたる規定があるかないかを確認して下さい。

総会の開催を中止または延期する判断は？

マンションの居住者の中に感染者が出た場合には、少なくとも、例年どおりの規模の総会の開催は不可能になると思われます。

その場合、理事長・議長・監事・議事録署名人2名の計5名（理事長が議長となる場合は、4名。）のみが出席し、他の組合員からは、委任状または議決権行使書を提出してもらう方法による総会（以下、「5名方式」以下同じ）を開催することをお勧めします。

近隣地域（例えば、同一校区等）に感染者が出た場合には、自粛すべきと同調圧力が強くなると考えられます。そのとき、「5名方式」によるか、もう少し規模の大きな総会を行うか、延期するかしないか等の選択は、理事会と組合員との信頼関係の濃淡、議案の重要性・緊急性の大小等いくつかのファクターを考慮した上で、理事長や理事会の判断による他ないでしょう。

マンション内にも近隣にも感染者がいない場合には、発熱・咳等の症状のある人や出席することに不安のある人には、出来るだけ委任状又は議決権行使書の提出をお願いする。出席者には、できるだけマスクの着用、アルコール消毒（消毒液が入手できない場合は、石けんで手洗い）をお願いする。などの感染拡大防止策を採った上で、開催することをお勧めします。

なお、総会の議案の中に、対立する意見が強く出そうな懸案事項がある場合には、いきなり普段の時期に総会を開催するのではなく、一旦は延期して、普段よりも出来るだけ分かりやすい議案書を作成し、事前に組合員からの質問や意見を出してもらい、それに対する理事会の考え方を文書にして全員に配布するといった準備を行った上で、委任状や議決権行使書を納得して提出してもらうような工夫をして総会を開催することも検討して下さい。但し、延期する限界としては、会社法では、中小企業では申告期限との関係で決算期後2ヶ月以内に株主総会を行っていますが、上場会社では3ヶ月以内に行われることと比較しても、3月決算の管理組合だと通常は4～5月に総会を行っていると思いますが、延期するとしても、6月中には開催する必要があるだろうと思います。

また、前年度の事業報告・決算報告と当年度の事業計画・予算及び役員選任といった最低必要な議題だけを審議し、重大な懸案事項は後日の臨時総会よるといった対応も考えた方が良くかもしれません。

例年開催している近傍の会館等が閉鎖されて開催できないとき

集会所がないので近くの会館などで総会を行っている管理組合では、会館が閉鎖されて使用できないところも多いと思います。

小規模なマンションで組合員全員の顔が見えている場合等、可能であれば、「書面決議」の方法も考えられます。これは、議案書と同意書を合綴したものに、全組合員の署名捺印がそろえば、総会の決議と同一の効力が認められている（区分所有法第45条第2項・第3項）ものです。

全員が一つの書面に署名押印しなくても、全員別々の書面が全員分そろった場合や階毎や階段毎の回覧板方式でも可能です。また、区分所有法で認められた方式ですので、規約にその旨の規定がなくても、採用することができます。ただし、1人欠けても効力は認められません。

書面決議が困難である場合には、「5名方式」による総会を理事長の自宅やエントランス付近の屋外等で開催するなど工夫して下さい。

重要事項説明会が開催できない場合の管理委託契約の更新

管理委託契約の締結には、総会の決議が必要だとの認識は広がってきました。

また、重要事項説明会の開催も（総会開始の直前や開催中に短時間で行うといった問題点はあるとしても）概ね行われるようになっていきます。

総会の延期により、既存の管理委託契約が終了してしまう場合には、従前契約と同一条件での暫定契約を締結することになるでしょう。

重要事項説明会の開催が困難な場合にどうするかということですが、やはり、同一条件での暫定契約をお勧めします。

（一社）マンション管理業協会の「マンション管理会社の感染症等流行時対応ガイドライン」（令和2年2月27日改訂）では、管理組合が「従前契約と異なる条件」での契約を契約更新時から必要と判断した場合には、理事会と協議のうえ、管理組合側からの要請があれば、重要事項説明会を延期して（すなわち、契約時点では開催しないままで）、新規の管理委託契約を締結することも認めています（「ガイドライン」5.（2）②）

しかし、そもそも、重要事項説明会は、管理組合にとって不利な変更になる場合にのみ適正化法上の開催を義務づけられています。同一条件あるいは管理組合に有利な変更の場合には義務づけていません。

（ここでは余談になりますが、同一条件での継続なのに形だけの説明会を毎年行っている事例が多く見られます。これは、管理組合に不利な変更のときだけ説明会を行うと組合員が用心して、上手く変更契約に持ち込めなくなることを恐れてのことかと・・・邪推でしょうか？）

管理組合にとって不利な変更、例えば、業務内容は変わらないのに委託料を値上げする等の契約を、（管理組合側からの申し出として）重要事項説明会は後回しにして、締結してしまったりすれば、それに関わった役員は、組合員からの訴訟も覚悟しなければなりません。

「子育てしやすく」を目指すプラザキッズ

大阪市西淀川区・プラザ歌島



高齢者向けのマンションの取り組みは何回もお邪魔して取材させて頂いたが、幼児向けの取り組みは寡聞にして知らなかったので楽しみにしていた。

早々に取材を了解して頂き、行事が行われる3月14日を楽しみにしていたら、「新型コロナウイルス」のために中止となった。幸い、この取り組みの中心になっておられる方5人がインタビューに応じて下さることになった。

大阪市西淀川区にある4棟480戸の大型マンション「プラザ歌島」。1976年に入居開始。「プラザキッズ」

を始めたきっかけは、2016年に迎えたマンションの「プラザええとこ40年記念史」企画の一環。記念史の中に特別企画「子育て層座談会」がある。座談会の中で、「これから子育てしていく上で、プラザに望むことはどんなことですか？」という問いかけに対し、「困ったときに電話できる人がいれば助かりますよね。旦那がいないときに陣痛がはじまったらどうしようと思ったし、困ったときに『車だすよ〜』と言ってくれる人がいたら・・・」との反応がある。

プラザキッズはこのようなニーズを充たす内容になっていると思った。

発足当初は管理組合も関与していたが、運営の主体がマンション自治会に移ったとのことで、費用などは自治会から年間で補助がある。

毎月第2土曜日の午前中に開催する。世話をしておられる方にお聞きしたら、「子どもの数より、私たちの人数が多いときもあります」と苦笑しておられた。

世話をされていて楽しいことは参加した子どもの成長。

悩みは参加者の幅が広がらないこと。共働きのご家庭も多く、土曜日は子どもと接触できる数少ない一日なので、家族で出かけるお宅も多い。また、子どもが成長するにつれて、「塾」などの習い事に参加が増え、参加者の幅が広がらないと言っておられた。参加した子どもさんのお母さんが中心に運営ができるようになると、もう少し幅が広がると思っておられるようだ。

それでも長続きさせるためには「ゆるい集まり」を目指しながら、根気強く継続していきたいと言っておられた。



主な催しとしては、

- ・夏のプール遊び。子どもさんに人気があり、夏に3回開催予定だが「毎週やってほしい」と要望があるが、準備等無理がある。お世話する人が増えれば考えても、と仰っていた。

- ・クリスマス行事。
 - ・絵本や紙芝居、わらべ歌を主に季節感を出し、子どもがあきないように、手遊び、昔の遊びなどをしています。大人も楽しんでます。
- 催しは一階の集会室で行うので、飛んだり跳ねたりしても階下への気兼ねがいらないので子どもや親にとって助かるとも。

保育所などとは異なり、親子が一緒にくることが必要で、子どもさんが年齢をこえて遊んだり勉強したりしている時間に親同士の親睦もはかれる。その中で保育所や幼稚園の情報交換、習い事の情報交換も。さらに子どもが成長して不要になった衣服の交換など。「参加した若い親の中から将来、管理組合の担い手が誕生すれば」との願望も話しておられた。

毎回の催しが終わると内容や感想なども報告しているので、子どもたちの成長ぶりが目に見えるようになっている。

今回の取材では沢山の資料を頂いたが、管理組合の広報紙「プラザふれあいだより」には毎号「プラザええとこ～住人さん紹介」のコーナーがあり、高齢の方も登場しているが子どもさんの登場回数が多いのも特徴的だった。

自然災害に備える 2

みんなでつくるマンションのタイムライン

大阪市立住まい情報センターにて、昨年1月19日の「自然災害に備えるーマンションの被害事例とその対策」に次いで、第2回目「みんなでつくるマンションのタイムライン」のセミナーが開催された。前半には、今回も宮野道雄大阪市立大学特任教授による基調講演「マンションでできるタイムライン防災ーいつ、だれが、なにをする？」があった。

「災害は新しい顔をもって訪れる」。一口に、地震、台風と言っても多種多



様で、その時、その場所の社会構造も変わるので、災害はどれも異なっている。近年のさまざまな事例を示して、タイムライン（時系列）による状況を、

①災害の種別・規模：地震の型・事例と被害状況など ②発生日時：平日通勤時、深夜など ③立場を設定してイメージして対応を考える。そして、日常（平常時）から非日常（災害時）へとつながる防災・減災対策の構築を、タイムラインに沿って、必要な対応をマニュアル化し、臨機応変の対応をしたい。

後半は、ワークショップ。出席者約6名の7グループで、各グループの集合住宅維持管理機構の専門委員に教わりながら、グループごとに「住戸の玄関扉が開かない」、「フェン

スが倒れた」、「消火設備の使い方がわからない」、「助けが必要な人がどこに住んでいるのかわからない」など計 50 問の課題に分担して取り組んだ。

課題ごとに原因、問題、対策・対応を、

①いつ：事前（日常）の備え、最中・直後（自然災害発生時）にできること、事後（次へ）の備え

②誰が：管理組合、個人など

③何をするのか、

を書き出して、全体で取りまとめた。

防災意識としては、自分の問題としてとらえ、自分で備える、できることはやって、他の人たちに余計な負担をかけないようにしたい。参加者には、マンションの防災担当者や役員として、管理業務の知識、経験が豊かな方が多く、作業中の情報交換や議論は活発だった。皆さんが、それぞれ防災のためにできることを、特にタイムラインの設定をして、具体的、現実的に考えてみるという、実践につなげていけるセミナーであった。

第20回総会は無事に終わりました。

新型コロナウイルスの感染拡大のもとで、世話人会では感染拡大防止の観点から、委任状や議決権行使書での参加もお願いして参りましたが、当日、出かけにくい環境のなかでもご参加頂いた会員の皆さまのご協力も含めて無事に終了し、議案も提案通りですべてご承認頂きました。

会員各位のご協力に篤く御礼申し上げます。

総会の模様については次号の関住協だよりでお知らせします。

2020年3月

NPO法人マンション管理支援の関住協世話人会

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