

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

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

~~~~居住者向け~~~~

第184号 2020年7月

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>  
メールアドレス [jim@kanjyukyo.org](mailto:jim@kanjyukyo.org)

## 理事会の運営についての幾つかの問題（その2）

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。

1月号では、理事会の傍聴、理事会の招集手続についての問題を取り上げましたが、引き続き、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。

### Ⅲ 理事会の代理出席はダメ

多くの管理組合では、理事は（人ではなく）住戸を基準に輪番で選ばれることから、理事が理事会に参加できない場合に、その家族が（良い意味で責任を感じて）代理出席しているケースが多数見られます。

しかし、コメント第53条関係①及び②にあるように、理事は総会で選任され、組合員のために誠実にその職務を遂行するものとされていますので、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められることから、理事の代理出席は認められません。

コメント同条関係③では、「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるとの記述がありますが、これは（組合員のほとんどが居住していない）リゾートマンションで認められた判決に基づいたもので、全ての管理組合に一般化して良いものではありません。

ただでさえ理事のなり手が少ないのに、代理出席も認められなければ理事会が成り立たないと心配されるかもしれません。

しかし、第35条第2項が「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」と、役員になる者の範囲を組合員のみに限っていることが問題の根本なのです。2011年（平成23年）の標準管理規約の改正では、それまで「居住する組合員」となっていたもの

を、役員のみ手不足を補うためというふれ込みで、居住要件を外しました。でも、役員に相応しい人材はもっと近くに沢山います。

実際には、住戸の所有名義が単有である場合に、その配偶者が役員となっている事例は数多くありますが、規約で「組合員」と限っているのであれば、組合員ではない配偶者が役員になることはできません。（共有名義で、少しでも持分を持っていれば問題ありません。）規約上資格のない者によって構成された「理事会決議」に対して、これに反対する人が裁判に訴えると管理組合が負けてしまいます。

また、マンションが古くなるに従って、組合員の子やその家族が居住し、組合員自身はマンション外の住居に引っ越したり、組合員の子が独立する際に、同じマンションの他の専有部分を親が購入して、子供家族に住ませることも多いのですが、規約で役員には組合員しかないと定めていると、配偶者や子らは役員にはなれません。役員になれる者の範囲を配偶者やマンションに居住する親族にまで広げるためには、規約改正が必要となります。

なお、関住協では、規約改正のための支援業務を行っています。全面的な改正作業から役員選出に関する部分改正まで対応していますが、どの場合でも、関住協が一方的に改正案を押しつけるのではなく、そのマンションの実情や歴史などをよくお聞きして、その管理組合に最も適した内容を役員や規約改正委員の皆さんと一っしょに作り上げていきます。お気軽にご相談下さい。

#### IV コロナ禍における理事会成立のための工夫

総会の場合は、組合員から委任状を例年以上に多数集めて、実際の出席者を極く少数で行う方法を探ることができそうですが、代理が認められない理事会ではできません。新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、理事会を開くことが困難になっている管理組合も少なくないので、この状況下でどのように理事会運営を行っていくか工夫が必要です。

まず、Web会議を考えて見ます。Webと言うと拒否反応を起こしてしまわれることが多いのですが、Zoomをはじめ幾つかのWeb会議用で簡単に使えるアプリがあります。スマホやタブレットなど（パソコンの場合カメラが必要）にインストールすれば、あとは送られて来たメールの画面をタップ（指で画面を軽く叩く）するだけで、会議に参加できるのです。分からない場合でも、誰か横についてもらって一度リハーサルをしておけば、恐らく大方の人が使えるようになります。役員の中にITに詳しいというより、Web会議の経験のある人が一人でもいれば、導入は容易だということです。また、どうしても分からない場合やガラケーの人（ガラケーでも音声のみの参加は可能です。）は、実際に会議室に集まってもらって、他の人は離れた場所からWebで参加するという組み合わせの方法も可能です。

## 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  
〒555-0004 大阪府豊中市桜の町1-2-7

法律上、Web会議に関する明文の規定はありませんが、法律より先に上場企業などの実務界が、株主総会や取締役会で採用し、これを法務省が追認した形になっています。実際に集まって行うのと同程度の意思疎通が可能である方法を採用すれば、出席者全員が同じ場所に集まる必要はないという考え方によるものです。したがって、規約にWeb会議の規定を置かなくても、問題なく利用することが可能です。

全員が集まるのが困難な中でのもう一つの方法は、書面による全員の合意です。

理事長（理事長でなくても構いませんが）が理事会として決定したい事項を書面で提案し、他の理事全員の賛成と監事の異議は言わない旨の意思を示す書面が揃えば、理事会決議と同様の効果を認めるという方法です。これには、標準管理規約にも規定がなく、異論がないわけではありませんが、全員の合意という厳しい要件を前提としており、多人数による会議の招集が困難な状況下ではやむを得ないと言えます。

ただし、理事長の独断で進める恐れもあり得ますので、理事長・副理事長や会計・書記といった主立ったメンバーが予め協議をした上で、合意できた内容を全員に示すことが望ましいことは言うまでもありません。したがって、書面決議が可能な場合の条件や手続について、規約に明文化することが望ましいです。

1月号で予告していた「理事会議事録の閲覧」については、書くスペースがなくなったので、次回の居住者向けである来年1月号に掲載させていただきます。



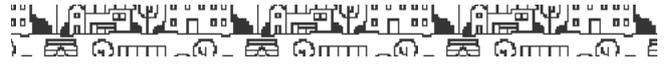
## 国土交通省の「マンション管理適正化・再生推進事業」に 機構の取組みが採択される

今年度の国土交通省の補助事業に、集合住宅維持管理機構（機構）が応募していた取組みが採用された。内容は、芦屋市のマンションを対象にして管理組合運営の実態、建物や設備の維持管理の状況などをアンケート調査し、管理運営の課題を明らかにして、その解決の方向を提示しようとするもので、平成28年度、29年度の補助事業採択に続いて来年2月までの取組みとなる。

芦屋市とは今年度5月から住宅相談窓口の業務委託を受注しており（関住協にも協力の依頼があるが）、その関連もあって芦屋市の担当課と連携して取組むこととなる。

|                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>マンション改修・修繕工事</b>                                                                                                           |
| 超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事                                                                                                        |
|  <b>株式会社 幸和</b>                            |
| 本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号<br>TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272<br><a href="http://www.kouwa.biz/">http://www.kouwa.biz/</a> |

|                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                           |
|  <b>建装工業</b>  |
| 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 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52<br>関西支店 TEL: 06-6821-3611 MAIL: kansai@kenso.co.jp                                                                                                |
| <small>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</small>                                                                                                      |



## 関住協の会員「プラザ歌島」の「プラザの明日を考える会」の 取り組みをマンション管理センターが調査事例として紹介

マンション管理センター（以下マン管センター）は本年6月1日、長期的な計画・方針・構想等にもとづいて管理運営を行っているマンションの事例を、「マンションの長期ビジョン等に関する既存事例」として公表している。全国の9つのマンションの取り組みが含まれているのだが、その中に関住協の設立時からの会員である「プラザ歌島」の「プラザの明日を考える会」の活動が紹介されている。

プラザ歌島では長期修繕計画といったハード面の将来計画とは別に、マンションの将来を見据えて、今考えておくべき課題について自由に話し合う「将来検討委員会」を2007年6月に発足させた。そして2013年に「プラザの明日を考える会」に名称変更して、2ヶ月に一回のペースで開催している。高齢化対策や子育て支援などコミュニティづくりを中心に、管理組合だけでなく、自治会、子ども会、老人会など広く居住者の参加を呼び掛けていて、大学の研究者にも参加を願って、議論された内容が理事会や自治会に報告され、出来る事柄から具体化を考えているという。これまでに防災委員会や出産祝い金制度などが議論を受けて創設されたという。

このマン管センターの「マンションの長期ビジョンについて」の調査は、2年前の2018年9月に全国のマンション管理組合に、マンションの長期ビジョン（長期マネジメント計画）やそれに類似したものを作成している管理組合に調査への協力を呼び掛けたもので、その中から9マンションが選ばれていったものとみられる。

このマン管センターの「長期ビジョン」の調査については、集合住宅維持管理機構の「ドクターニュース」118号の「理事長コラム」に触れられている。今回紹介されている9マンションの「長期ビジョン」の内容は、センターのホームページに掲載されていて、関西からはプラザ歌島の他に多彩な取り組みを行っている京都の「西京極大門ハイツ」が選ばれている。他のマンションの活動も大変参考になることが多く、マンションの管理組合がどのように将来発生する課題への対応を考えていけば良いか、大いに参考になるだろう。

(次ページに関連記事)

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

# 30年の 施工実績



大阪市内 マンション

## 株式会社 日装

東大阪支店: 東大阪市豊江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・建築工事業一  
 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](#)

※この度マンション管理センターのホームページで紹介された「プラザ歌島」の「プラザの明日を考える会」は、関住協が2016年にその活動を取材させていただき、「関住協だより」（2016年2月・第152号）に記事を掲載しました。

「考える会」が全国的に注目を浴びることとなった今、当時の記事を再掲し、あらためてその先進的な取り組みを紹介します。

うちのマンション  
ここが自慢

大阪市西淀川区 プラザ歌島

## 51回続く「プラザの明日を考える会」

— 理事会の枠を超え自由な議論の場に —

「管理組合と自治会などとの定期的な議論と交流の場に」と、大阪市西淀川区のプラザ歌島（4棟480戸）に、当時理事長だった門谷充男さんの肝いりで「将来検討委員会」（後に「プラザの明日を考える会」に改名）が発足したのが2007年6月。管理組合総会の「活動計画」に、さまざまな課題に向け「定例の理事会の枠を超え、中長期的な視野に立って自由な立場で議論していくため」と、設置目的も明記されました。以降、2ヶ月に1回開き、今年(注:2016年)1月で51回目を迎えました。



会議は日曜日午後の2時間ほど。発足以来委員長を務める門谷さんや自治会、むつみ会（老人会）役員ら常連組みに、新しい人も加わり、毎回十数人が参加します。当初は施設設備の改善や長期修繕計画といったハード面が話題の中心でしたが、最近ではコミュニティづくりなどソフト面への関心が強まっています。

例えば、昨年11月の50回目の会合（写真）でも、「高齢者が増え、家で刺激のない状態になると認知症も増える。高齢者が気軽に入れる場があればいい」「全国的に“認知喫茶”が注目されている。プラザでもできないか」「子どもの人数が少なくPTAも困っているようだが、子ども会はもっと難しい」「ペットの飼い主の高齢化も問題だ」などの話が相次ぎました。



防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで

株式会社ビデオセンシング

トラブルの  
抑止効果！

犯罪への  
威嚇効果！

監視記録の  
保存・検証！

定額にて機器保証・画像検索等のソフト面をバックアップする  
安心のフルメンテナンスパックも御座います！

【防犯設備士有資格者によるシステム設計・御提案から  
施工・保守点検・アフターサービスまでお任せ下さい】

■本社 〒604-0857

京都市中京区烏丸通二条上ル蔭絵屋町280  
ヤサカ烏丸御所南ビル3F  
TEL075-221-3900 FAX075-221-3980

■大阪営業所 〒541-0041

大阪市中央区北浜1-3-14  
西川三井ビルディング2F  
TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390

■神戸営業所 〒650-0022

神戸市中央区元町通6-1-8  
東栄ビル7F

TEL078-381-5001 FAX078-381-5002

■名古屋営業所 ■東京出張所

門谷さんは言います。「目に見える結果を急いで求めるのではなく、管理組合や自治会の枠を超えた住民同士が自由に議論すること自体が貴重なんです。」

とは言え、こうした論議から具体化された一つが2008年に発足した防災委員会。管理組合と自治会共同で防災訓練に取り組むことになりました。もう一つは「出産祝い」「入学祝い」。「年中児より下の年齢の子どもは、子ども会でも把握できていない。祝いを出すことによって把握できないか」の声が元になって、昨年からは出すようになりました。

このほか、メイン通路・公園の愛称を募集したり、マンション内の暮らしサポートアンケートを実施し、暮らしサポートノート・カードを設置したり、時には西淀川散策ツアーも実施しました。

「考える会」が単なる“井戸端会議”になっていないのは、ほぼ毎回、平安女学院大学の松尾光洋教授が参加していること。古いマンションでの高齢者のコミュニティづくり調査でプラザに関わったのがきっかけでした。

松尾教授はこう評価します。「調査で感じたのはコミュニティの親密さであり、レベルの高さでした。管理組合などの枠に縛られない自由な議論が有効に機能している。例えば、初めての人はずっと初めに不満が出がちですが、それを2時間の中で、なんとかみんなで解決しようとされる。いい会合です。研究とは関係なく、この活動が参考になります」。そして、「課題を挙げるとすれば、これを継続させ、どう全体に広げるか、でしょうか」とエールを送ります。

(2016年2月・第152号より)

**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 大阪府摂津市島八郎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](mailto:asahigiken@asahi-giken.co.jp)

**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 改装  
改修**  
老朽化したお住まいの  
修繕・改装工事






**株式会社 タイヨーP. U. S**

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.tp.us.co.jp/> mail :reform@tp.us.co.jp

【タイヨーグループ】  
株式会社 タイヨーエコハウス






## マンション管理実践講座「自然災害への備えをどうする」

自然災害（台風・地震・線状降水帯による洪水等）による被害が毎年繰り返されています。自然災害による停電でエレベーターが止まる、給水ポンプが止まる等により、水を持って階段を上った経験はありませんか？ 次第に居住者の高齢化も進み、階段で荷物を運ぶことも難しくなりつつあります。

各マンションで、自然災害についてどんな対策が取られているか？ 交流を深め、今後の対策をみんなで考えていきたいと思えます。

○ 日時 8月29日（土）13時30分～15時30分

○ 場所 アイカビル 5階会議室（マンション管理支援の関住協と同じビル）

※ ご参加の際は、集合住宅維持管理機構（共催の窓口、TEL 06-4708-7790）への事前申し込みが必要です。

## 定例相談・・・マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

○ 相談日 毎月第1・第3土曜日 14時～

○ 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円です。

ご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。

※ 8月15日（第3土曜日）はお休みです。

## ◎ お盆休みのお知らせ

関住協事務所は、8月11日（火）～14日（金）をお盆休みとさせていただきます。

17日（月）から通常業務となりますので、よろしくお願ひします。

### 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

## 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**

# 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。  
(印刷ムラや微妙なちがいは除きます。)



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8月20日(木)必着です。

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をもって代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20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。

「「終のすみか」としてマンションに居住。他マンションの動向、改修工事、理事会運営等興味深く拝見しています。」(神戸市 62歳)

「うちのマンションここが自慢が面白い。色々な取り組みがされていて楽しそうでした。」(堺市 63歳)

「私が住むマンションは高齢化が進んでおり、餅つき大会は難しそうです。しかし、おしゃべりサロンというものを数ヶ月に1回やっているのので、そこで住民どうしの親睦が深められたらいいと思いました。」

(高槻市 25歳)



## 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