

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 居住者向け ～～

〒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

第187号 2021年1月

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

2021年にあたって

昨年は、新型コロナウイルス感染症が世界中に蔓延し、収まりを見せたかと思えば次の波が押し寄せ、年末は感染の急拡大に歯止めがかからず、本年も決して予断を許さない状況です。関住協も、コロナ禍の影響で活動の遂行が困難を来とし、相談案件は大幅に増えたものの、対面・集合形態での取り組みは停滞を余儀なくされました。

関住協の定款第3条ではその目的として、「会員相互の協力によって、マンション管理運営上の諸問題に関する経験の交流、情報の交換、学習、教育を通じて、適正な維持・管理の方法を追求することで、管理組合と区分所有者が集団としての管理及び合意形成能力を高めていく。さらにマンションの適正な管理に必要な制度を確立するための諸方策を推進することにより、管理組合の事業と行政や地域共同社会との調和・連携を促進し、もって住環境の保全・改善とまちづくりの推進を図り、またマンションにおける保健・福祉の増進を図ることを目的とする。」としています。

昨年、年頭の「2020年を迎えて」において、関住協の活性化のために4点の活動について述べましたが、

1. 相談活動の充実……昨年は、会員・非会員から81件の相談があり（方法は来所・電話・メール・出張）、その内容は区分所有法・規約、総会、理事会運営、コロナ対策、管理会社の対応等多岐にわたりました。
2. 学習・交流会の充実……コロナ禍のため、やむなくすべて中止となりました。
3. 関住協だよりの充実……コロナ対応の総会の開き方等について明確にしたこと、その他の内容についても従来より充実したものになったと思っています。
4. 集合住宅維持管理機構（機構）との連携を一層強めて諸問題に取り組んでいく……

昨年は6回（2019年度から通算11回）行い、諸問題について討議・検討を行いました。

また、昨年1月より、長年懸案であった事務局員を置くことができ、コロナ禍で困難ではありましたが活動を進めることができました。

本年も昨年と同様に4点の活動を中心に、全国マンション管理組合連合会（全管連）に参加している組織としてその発展のため尽くすと共に、何と云っても関住協の活性化と発展のためには会員拡大が重要であり、その取り組みを進めていきますので、皆様のご協力をよろしくお願いします。

2021年1月

世話人会代表 高橋 勇

理事会の運営についての幾つかの問題(その3)

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。

昨年1月号では、理事会の傍聴、招集手続について、7月号では、代理出席、コロナ禍における対応策等について取り上げました。今回は、主に理事会の議事録をめぐる問題を取り上げて、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。

V 理事会議事録の閲覧

理事会議事録に関して規定している標準管理規約(単棟型)第53条第4項は、『議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。』とあります。

この規定を当てはめて、第49条(総会議事録に関して規定している)を読み替えると以下ようになります。

第1項『理事会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。』

第2項『議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の理事会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。』

第3項『理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。』

私は、このように総会議事録に関する規定を、安易に、理事会議事録に適用するのには非常に問題があると考えています。

「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」(以下、「一般法人法」といいます。)は、一般社団法人および一般財団法人の設立、組織、運営、管理について定めた法律で、いわば、法人の基本をなす法律と言って良いものですが、社員総会議事録に関する規定である一般法人法第57条第4項では、社員及び債権者は、社員総会議事録の閲覧、謄写の請求をすることができるのとあるのに対して、理事会理事録に関する規定である同法第97

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:大阪府天王寺区上本町6丁目3番31-1018
TEL:06-6796-8457
☎ 072-963-1900 ホームページ 日装 🔍 検索

条第2項では、社員は、その権利を行使するため必要があるときは、裁判所の許可を得て、理事会議事録の閲覧、謄写の請求をすることができるとして、何らかの権利行使の必要性に加えて裁判所の許可まで必要とされているのです。

だからと言って、規約に「裁判所の許可」を書き込んでも、法的な根拠に基づく規定とは言えないので、有効か否か争いがあるでしょうし、確実な解決策をここで提示することができず申し訳ないのですが、私がここ数年、規約の改正作業を支援する際には、第53条にあたる条項では、第49条の第1項と第2項は準用しても、あえて第3項の閲覧に関する規定は準用しないようにしています。

少なくとも、理事会議事録の閲覧については、かなりデリケートに考えるべきであるとの問題提起をしておきたいと思います。

VI 理事会議事録のコピー

一般法人法では、第57条で社員総会議事録、第97条で理事会議事録について、それぞれの議事録の閲覧に加えて、当該書面の謄写についての規定が存在し、謄写も可能であることが明記されています。

しかし一方で、標準管理規約（単棟型）第49条第3項には、謄写について何の記述もされていませんので、規定上は、コピーを許すことを想定していません。

また、実質的に考えると、コピーを渡した場合に、一部を改ざんしたものを第三者に見せられると、それを見た人は、真正な書類のコピーであると誤認する恐れが極めて大きいものとなります。

このため、例えば区分所有法を所管している法務省では、法務局に保管されている登記申請書やその附属書類の閲覧を請求した場合、写真撮影は認められているもののコピーをすることは許されていません。したがって、議事録のコピーは認めるべきではありません。

反面、写真撮影を認めて良いのは、写真から電柱などを消したりするのは比較的簡単に行われますが、書類（文字）を撮影すると、歪みがあらわになり、その歪みに合わせて文字を貼り付けることは非常に困難だからです。

議事録と称して、全戸配布している管理組合は少なからずあると思いますが、厳密に議長及び出席者2名の署名捺印した正規の議事録をコピーして配布するのでなければ、要約したものを配布していると考えれば良いと思います。また、この場合には、改ざんしようとしても、それ以前に、組合員であれば正しい内容が誰でも分かる状態におかれるので、改ざんする意味もないことになります。

また、議事録には、個人情報やプライバシーの対象となる事項が記載されている場合がありますので、閲覧に応じる際には、理事の側で事前にチェックして、該当する箇所があれば、その部分をマスキングした上で、コピーを撮り、そのコピーを閲覧させるなどの工夫は必要です。もちろん、そのコピーは回収する必要があります。

以上で、このシリーズは一旦、終了とします。今後とも、管理組合の色々な活動について、一般には余り触れられていない問題を取り上げていきたいと考えています。

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 大阪府摂津市島駒八筋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

ほのぼのとしたマンションに！

今年も、趣味で菊作りをされている「原田」さんから、マンション入り口に大輪の菊を提供・展示していただき、居住者や来訪者のみなさんに喜んでもらっています。

朝日プラザ香里ヶ丘（４０戸）では、５月のこどもの日には中庭に鯉のぼりを掲げて、子供たちの健やかな成長を見守っています。

先月、管理人さんのお休みの時、応援で来られた臨時の管理人さんからは「朝日プラザ香里ヶ丘」では鯉のぼりや菊の展示があり、他のマンションよりもほのぼのとした環境なので、来るのが楽しみと言われました。

菊作りの作業は苗作り、土作りと途切れることなく続き、地道な作業の集大成が秋の菊展示です。

原田さんは、実家の方で土作り、苗作りをしておられます。

秋になったら、実家からマンションのベランダに菊を移して、展示前の最後の手入れをした後に展示してもらっています。



(2020年12月 1 日 朝日プラザ香里ヶ丘・河上 勲)

あちこちのマンションニュースから



皆さんのお住まいでは大丈夫ですか？ マンションへの侵入・窃盗を防ぐには

一戸建てとは違って、マンションの住戸に侵入して物を盗むという犯罪は難しくて少ないのではないかと考えられそうですが、油断は禁物。

警視庁の資料では、マンション住戸への侵入・窃盗は大きく「空き巣」「忍び込み」「居空き」の三種類に分けられるようだ。

「空き巣」は留守の折に住戸に侵入して盗みをする事、「忍び込み」は夜間、家人が

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/>

マンション大規模修繕は
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。



KENSO Magazine

QRコードまたは検索から簡単アクセス
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



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・成田

寝ている折に侵入して盗むこと、そしてあまり聞きなれないのだが、「居空き」というのは家人が住戸に居て、昼寝や食事のスキに住戸に入って盗みをするということだそう。いやいやそんなことってあるのかと思うのだが、しかし考えてみると、昼寝はぐっすり寝てしまい、おまけに玄関のドアの錠をかけていないということが良くありそう。泥棒はよく研究するそうだから、5分もあれば充分仕事ができるというからこれまた油断禁物だ。

このような泥棒の予防には「音」「光」「人」が効果があるのだという。「音」は1階の専用庭に石を敷いておくと、音を出しやすくして侵入しにくくなるのだという。玄関口に門扉のあるところでは、鈴でも付けておくのが良いのかもしれない。「光」は、最近よく使われるようになった人感センサーの設置が代表的だろう。マンションの入口、玄関、1階ベランダ周辺など、人が近づけばパット灯りが付いて効果は大きい。「人」は「人の目」などで、マンションの共用部分や外周、敷地内などに人の目があると、犯罪抑止につながるという。

犯罪人は日中に下見をして、侵入しやすいマンションか否か、どの住戸が入りやすいかを探るのだそう。その下見の折に、挨拶の声をかけられたりするのを嫌がるのだという。住民のコミュニティが良好で、住民同士の挨拶が日常的で、ごみ置き場や自転車置き場など共用部分がきちんと整理されているようなところは避けるのだという。コミュニティの力は犯罪抑止に効果大きいという。確かに廊下や玄関口、プレイロットなどで顔見知りの人々が挨拶を交わしているようなマンションには侵入しづらいだろうなあと思う。団地やマンションの周辺に花などを植えると、それを愛でる人の目があたかもマンションを守っているかのようになり、その目を侵入・窃盗犯は嫌がるそう。

また住戸に侵入しにくいように、窓やドアを物理的に強化することなども重要だ。窓などのガラスを割ったり、破ったりして侵入する手口があるが、ガラスに防犯フィルムを貼って、ガラス破りを防ぐようにしたい。窓サッシのクレセントは単なる留め具で、鍵ではないので、特に1階の住戸では補助錠を必ずつけるようにしたい。

オレオレ詐欺、強盗など侵入窃盗犯とは異なる犯罪にも気をつけたい。オレオレ詐欺は必ず電話で「俺だけ」「還付金」「警察ですが」「銀行協会」「いくら現金を持っているか」などといったことを言うてくるといふ。高齢者が騙されやすいという。玄関にはチェーンを掛けて、知っている人以外はドアを開けないといった基本的なことを守っておきたい。

(顧問 梶浦 恒男)

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



登録事業者

5

マンションも築年数が古くなると高齢者の比率が増加し、しかも単身住まいが増える。体調の急変などが生じやすい。

私が最近聞いたことだが、ある集合住宅にお住まいの単身高齢者が自宅内玄関で転倒し、動けなくなった。「助けて」と声を上げたが聞こえないのか助けが来ず、結果的には10時間近く倒れたままになっていたらしい。たまたまこの日はヘルパーが来る日になっていたので、ドアの内外で会話が出来たが、ヘルパーは玄関の鍵がなく入室出来ないの、介護事務所に戻って他府県に住む娘さんと連絡し、一時間以上かかって到着して娘さんの鍵で入室出来たとのこと。ヘルパーが来る日でなければ、もっと倒れたままの状態が続いたと思う。命に別状がなかったのが不幸中の幸いだった。

私自身の体験だが、一人住まいの方の体調が悪くなり、自ら救急車を呼んだが玄関まで動けず、救急隊員が部屋に入れない。管理員から私の所に連絡があつて、管理組合に登録してもらっていた「緊急連絡先」で区外に住む親戚の方に連絡し、鍵を持って来てもらい入室出来、事なきを得た。

最近「個人情報」との関連で電話番号などの情報を集めることをためらい、また提供を拒むことも多いと聞く。しかし、「イザ」と言うときに命を守ることを優先させるために、管理組合は「最低限必要な個人情報」を集めることにも踏み切ることが大切ではないかと考える。その際、適切な個人情報保護の処置をすることは勿論だが。

私は別の集合住宅に住む90歳近い単身者の自宅の鍵を預かっているが、鍵を預かる方も、預ける方も抵抗や負担があるから、管理組合では単身者や高齢者だけのお宅の玄関鍵を「本人以外のどなたがお持ちなのか」くらいの情報を持ち合わせる必要が大切と思うのだが。

※右の写真は、大阪市北区役所発行の「地域活動紹介BOOK」の1ページです。

つながる

たくさんの住民が集まるその場所からは
挨拶を交わす声や
子どもたちの笑い声が聞こえてきます。

運営するボランティアさん
行事を楽しむご近所さん。
声を掛けあい、笑顔を交わし、心を合わせて
実施される地域の行事。

人のつながりが織りなすその風景は
地域それぞれの色をもち
活力と温かさを感じます。
子どもも大人も、地域も元気に！
そんな想いが行事を支えています。

そこは「人」と「心」がつながる場所。

(管理組合前理事長 奥田 初夫)

**マンション大規模修繕なら、
カシワバラにお任せください**



お役立ち情報配信中!
マンションと暮らす。
Better Life with Apartment.



Kashiwabara Corporation

お問い合わせ

Free Dial: 0120-48-4116 (無料)

第2営業部 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
東日本グループ 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F

株式会社カシワバラ・コーポレーション

東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F/ 岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16

事務局員募集!!

関住協では、事務局で事務のお手伝いをいただける方を募集します。

時間は、平日午前10時～午後5時。週に2～3日程度でもかまいません。

事務所は、大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4階にあります。

(大阪メトロ堺筋線長堀橋駅下車 1番出口徒歩約5分)

マンションの管理組合について興味・関心のある方、大歓迎です！

まずは下記事務局までお電話ください。

☎ 06-4708-4461

マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

- 定例相談日 毎月第1・第3土曜日 午後2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

※ 3月6日(土)は都合によりお休みです。

定期総会のお知らせ

NPO法人 マンション管理支援の関住協
第21回定期総会

- ・ 3月13日(土) 午後1時30分～
- ・ 集合住宅維持管理機構セミナールーム
(アイカビル4F) にて

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



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

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。
(印刷ムラなどの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2月20日(土)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。

「おかあさんといっしょにまちがいさがししたよ。」(河内長野市,5さい)

「コロナの心配で、めっきり集会やサークル活動も休会ですが淋し〜い!! 立話もうんと減り、交流がぐっとへったのは仕方ありません。ベランダとベランダの大声の笑い声も、会話もへりました。早く賑やかな団地コミュニケーションがもどるのを待っています。プラザ歌島さんのプラザの明日を考える会がうらやましいで〜すネ。」

(堺市)

「理事会の運営は毎回大変です。特集記事とても参考になりました。今後の運営に活かしていきたいです。」(枚方市,50歳)

マンション保険 またまた値上げ

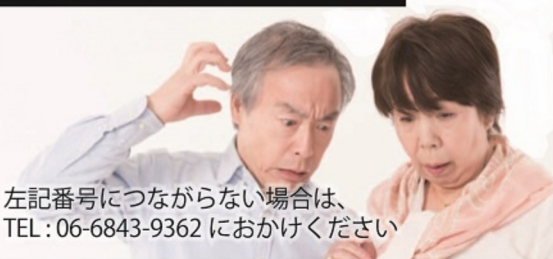
見込み違い 予算不足になる前に

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 有有限会社 エス・ティ・アイ
TEL 055-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7