

関住協だより

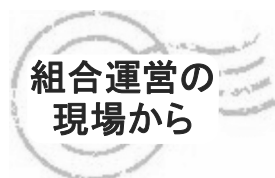
NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒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188号 2021年3月

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



住民の高齢化への取り組み ー役員定年制度から規約改正へ

管理会社や管理員なしの自主・自立管理による24戸、築後40年のマンションの管理組合理事長として、令和2年度は居住者の高齢化に焦点を当てた取り組みが、年間の特別な課題となった。特に、「80歳役員定年制度」の導入が必要との思いを抱いてから、導入後の役員選任制度を3年度から適用できるようにと方策を探り、そのための規約・細則の部分改正を、関住協の世話人・司法書士の支援を得て実現した。次は、規約の全面改正に取りかかる予定だが、ここに至るまでを、ご参考までに報告したい。

役員は輪番制で4人、1年の任期なので、6年毎に同じ住戸が回ってくる。4人（今年度は全員が女性区分所有者本人）の中で、高齢者のみや不在住戸等の問題があっても、何とか補い合ってきた。竣工時からの居住者は7戸で、下の階に集中している。現在、80歳以上のみの住戸は4戸ある。

数年来、定期総会で議事が終わると、毎回のように「私は次の役員の時には、もうできなくなるかもしれない。何とかならないかしら」。更に、「でも、私が止めたら、他の人に迷惑がかかるし…。ここを出て行かないといけなくなるかもしれない。」と続ける、良心的で悲痛な高齢者たちの言葉を聞いていた。「そろそろ何とかしなければ…。」と言いつつ、そのまま閉会となり、誰も一步も踏み出せないまま放置していた。

実際には、高齢化による足腰など身体や、記憶力、理解力、判断力などの衰えが次第に目に付くようになり、問題が増えてきていた。約束した日時に業者が来訪しても、理事が失念して留守のため、後日に再調整したり、届いた書類が受け取ったままになり、肝心の手続きや返送は誰かが再確認して行ったり、というような不都合が起こっていた。

2年度は、高齢化に関して、4月の定期総会で言及もなく、管理組合の取り組み課題になっていなかった。ところが、次々と現実の問題が見えてきて、重要課題となっていく。

自主管理のため、日常的には、輪番でゴミ収集後の掃除当番、夏場の散水当番（元栓の開閉のみ）がある。まず、年度初めの定期総会での決算報告書から、夏の水道代が高額になっているのは、散水当番による元栓の閉め忘れがあるものと読みとれた。また、黄金週間明け頃、ゴミ集積場でのカラスの食い散らしが目立ったのは、ゴミ当番の札が行方不明になり、掃除が不十分なためだった（集積場は、その後皆で改良案の検討を重ね、4人の住民が工事をして好評）。以後も、両当番の札の逆走が2回あり、混乱があった。どれも高齢化に関わる現象だった。そこで、概ね80歳以上の住戸などは、転倒の恐れなども考

慮して、当番から外すようにした。当番札の改良もして、誰？どこ？を見えやすくし、声をかけやすくした。

共有駐車場はすべて平面だが、毎年総会当日に、抽選順に好きな区画を選択し総移動する。現在は、建物入口側、裏側に各2区画の空きを来客駐車用に使用している。介護、業務や用事のある訪問者を優先できるよう、契約のない居住者の短時間利用や親族の宿泊などの長時間利用は裏側への駐車を求めたり、次回の抽選時には高齢者等の優先枠を設けようとしたり、対応を進めている。

5月には、天井の火災警報器の電池取替えは危ないとのことで、防火管理者から取替作業の申し出があり、その電池については、特殊でしかもコロナ禍なのでインターネットで入手しようと、理事会で希望者を募った。

これらの積み重ねで、まずは、とにかく住民たちに高齢化の問題に目を向けてもらい、知恵を出し合い、納得できる対応策をとって、住みやすくしようと協力し合うことが増えてきた。

そのような中で、『関住協だより』7月号に規約改正の支援とあったので、関住協世話人の横山司法書士に連絡し、7月末に面談。要は「80歳定年制度-来春」の実現だが、現状、住民だけでは事態を開きそうもないので、専門家の力を借りたいと相談した。その結果、まずは全戸対象に横山氏を招いての特別集会を開き、一般的な役員定年制度の実情や、必要な規約・細則変更等の実務手続きの概略を聞いてみることにした。毎月1回、朝全戸で外周りの掃除を行い、その後立ったままでの集会を行っているが、特別集会を9月の掃除・集会後に設定した。横山氏には、2018年春の民泊新法に伴う規約部分改正の時にメールで相談した際、即日、完璧な改正文と改正事由のメールをいただいて、住民一同が感謝し、強い信頼感があつた。これが、当組規約のそれまでの唯一の変更だった。

10、11、2月の同様の集会では、毎回提示される関連する規約と細則の改正・新設案を、新旧対照表で確認しながら解説いただき、出席者と協議、修正を続けた。10月に見た横山氏による役員選出等細則数例では75歳が区切りとなっていたので、80歳での引退案は失礼かとの私の懸念は、むしろ慎重過ぎたかと思った。国土交通省によるマンション標準管理規約（単棟型）を参考にし、私たちの現状や独自性を取り入れた改正案ができた。役員選任に関しては、80歳以上のみの住戸は対象としない、同居の家族も役員可、相談役の新設などの条項を入れた。定期総会終結時までは招集した理事長・理事会の任務と明確化し、また、役員の引継ぎの円滑化を図る条項も加えた。

3月の臨時総会では、横山氏に議案書の作成、当日の解説や質疑応答もお願いした。総会のやり方、時期、出欠票（議決権行使書）の採用などの実務的な助言も多くいただいた。

今回の臨時総会では、初めての出欠票だったが、2日前の締め切り日には全戸が提出。当日は、コロナ下でも実出席者数は13、有効出席者・議決権数24のすべての賛成を得られる結果となった。

議案可決後には、私たちが今まで気づかなかった「現行規約の問題点」について、横山氏に標準管理規約や区分所有法と比較して、解説していただいた。

民泊新法のための規約改正を行った時から、次は規約の全面改正もと私は願ってきたが、民泊関連ですら不要、面倒と



する声もあり、進められなかった。今回は、さし迫った高齢化の現状の対応策として、わかりやすい「80歳役員定年制」としたので、住民の関心を引きやすく、そのために必要な規約部分改正だとして理解を得やすかった。臨時総会を開く頃になって、引き続き横山氏にお願いすることで、ようやく規約・細則の全面改正を4月の定期総会の計画案に加えて、過半数は確保できる目処がついた。

声を聞き、声を上げ続ければ、支援の手も届いて事が進展するものだと実感している。

(T管理組合理事長)

関住協 第21回定期総会 — 関住協の存在意義を示し前進を

3月13日午後1時30分より、NPO法人マンション管理支援の関住協・第21回（通算41回）定期総会が行われました。新型コロナウイルスの感染状況が下げ止まりとなる中、あらかじめ委任状・議決権行使書による対応を呼びかけたうえ、感染防止策を講じての開催となりました。当日は、正会員116名中71名（委任状・議決権行使書含む。本人出席11名）が参加しました。

2020年度活動報告、2020年度決算報告・監査報告、2021年度事業活動計画（案）、2021年度予算（案）、次期世話人・監事の選出の5つの議案がつど報告、審議され、全議案が承認されました。

2020年度の活動においては、『関住協だより』3月号で「管理組合のコロナ対策」を全国に先駆けて発信し、各管理組合の対応に大いに役立ったこと。コロナ関係の相談なども多数寄せられ、相談件数が前年度に比べ約8割も増加したこと。その一方で、コロナ禍で各管理組合の活動が控えられ、実務支援活動がほとんど実施できなかったことや、すべてのセミナーが中止に追い込まれたことなどが報告されました。

決算では、上記のような状況から事業収入が大幅減となり、財政が逼迫したことが報告されました。

2021年度の活動については、コロナの収束が予断を許さない状況にあり、活動には困難が予想されるが、機関紙活動、相談・実務支援活動などを粘り強く進めていく。セミナーのオンライン開催など、コロナの状況に応じた取り組みを行い、活動を着実に前進させていくとの報告がありました。

出席者からは、『関住協だより』居住者向け（年2回発行）の内容充実が課題。「マンション自慢」の企画などで、実際に足を運んで話を聞く、退任理事長のご苦労話を聞くことなども大いに意義があり、管理組合とのつながりが大切との意見が出されました。

また、関住協の良さは分かるが、それをどう広めていったらよいかとの質問があり、出席者で意見交換がなされました。大規模修繕工事などをきっかけに会員になった、何か分からないことがあれば専門家に聞けばよい、関住協という気軽に相談する所があるのは心強いなど、現場の声を踏まえた意見が多く交わされました。

なお、総会後の世話人会において、高橋代表、河上副代表が再任されました。

最後に、高橋世話人会代表から総会出席者に、コロナ禍で厳しい状況にあるが、管理組合も様々な問題、課題を抱えており、しっかり支援していこうとの呼びかけがありました。

□ 神戸市 マンション管理状況「届出」「情報開示」制度開始 □

「マンション管理適正化法」の改正に伴い、今後各自治体の動きも出てくるものと思いますが、その先駆けとなる神戸市の取り組みを紹介します。

いずれ他の地域でも、管理組合としての対応が求められることになるものと思われます。

* * * * *

関住協も参画した神戸市「マンション管理支援制度検討会」での「とりまとめ」の概要については、「関住協だより」2020年5月号（第183号）に掲載した。その「とりまとめ」を踏まえ、神戸市は本年3月から制度の運用を開始した。

神戸市は本年2月1日に、分譲マンションの管理状況を「見える化」し、マンションの適正な管理を一層推進するため、管理組合に管理状況の「届出」「情報開示」を求める全国初の制度の運用を始めることを発表した。（「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱」は昨年12月に決定されている。）

神戸市内には全住宅約82万戸中、分譲マンションは約20万戸を占め（うち3万戸が空き家）、築35年を越える建物がそのうち約3割あり、5年後には4割を超えると推測されている。市は、マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きく、管理状況が周辺地域に与える影響が大きいため、管理組合による自主的な適正管理の取り組みを促すことが、公共性・公益性の観点からも重要としている。

届出の受付は3月1日から。6戸以上のマンションの管理組合を対象に、建物の概要や管理組合の総会の開催状況など約40項目について、3年ごとの報告を求める。届出により、市は管理状況の実態を把握し、管理状況に応じた助言・支援を行う。さらに、管理組合の意向を確認した上で、届出内容を市のホームページで公開する。情報開示により、管理状況を市場が評価することや、購入予定者が管理状況を確認できるようになる、としている。

この制度のスタートに合わせて、市の住まいに関する総合窓口「すまいるネット」にマンション管理支援員を常駐させる。

なお、市が把握する対象の管理組合には、2月上旬から関連資料が送付されている。

神戸市が管理組合に届出を求める主な項目

1. マンションの概要

- ・マンション名 ・所在地 ・管理組合名 ・管理組合の形態 ・戸数 ・階数 ・構造
- ・竣工年月 ・土地の権利 ・併設用途 ・管理形態

2. 適正な維持管理に関する事項

- ・管理組合の有無 ・管理者等の有無 ・管理規約の有無 ・区分所有者名簿の有無 ・居住者名簿の有無 ・空き住戸の割合 ・賃貸化住宅の割合 ・総会開催の状況 ・管理費の徴収 ・修繕積立金の徴収 ・滞納に対するルールの有無 ・修繕積立金の収納率 ・財務状況書類の整備 ・金融機関からの借入の有無 ・大規模な修繕工事の実績、予定 ・修繕履歴の管理 ・長期修繕計画の有無等 ・耐震性能 ・設計図書の有無 ・法定点検の実施

3. 危機管理に関する事項

- ・防災マニュアルの有無 ・防災用品の備蓄 ・防災訓練の定期的実施 ・浸水対策

4. その他の事項

- ・コミュニティ活動 ・環境に配慮した取組等

2021年度 マンション管理実践講座のお知らせ

関住協と集合住宅維持管理機構が共催する、人気の『マンション管理実践講座』。
 昨年は新型コロナの影響により全面中止に追い込まれましたが、2021年度は、Zoom
 アプリを使用したオンライン形式での開催により復活します。

5/22 (土) 13:30~15:30	No.124 実例に学ぶ「コンサルタント」の選び方
6/26 (土) 13:30~15:30	No.125 管理費等の滞納対策
7/31 (土) 13:30~15:30	No.126 住み続けるための改修と 自然災害の被害から考える改修
8/28 (土) 13:30~15:30	No.127 自然災害への管理組合の備え
9/25 (土) 13:30~15:30	No.128 いざという時に頼りになる、 防災設備・消火設備・避難設備
10/30 (土) 13:30~15:30	No.129 ここがポイント！大規模改修工事
11/27 (土) 13:30~15:30	No.130 これからの長期修繕計画

※ 受講には、Zoomにアクセス可能な端末（インターネット環境に接続できるもの）が必要です。Zoom自体に関するお問い合わせ（ダウンロード、サインイン、利用中のトラブル、回線の不調など）に対応することはできません。

- 定 員 各回30名 ※応募者多数の場合は抽選となります。
- 参加費 無料 ※通信にかかる費用は各自でご負担ください。
- お申込み E-mailに、①お名前②住所③マンション名④電話番号⑤メールアドレス⑥受講希望回をご記入のうえ、集合住宅維持管理機構事務局（info@kikou.gr.jp）まで送信してください。集合住宅維持管理機構のホームページ（<http://www.kikou.gr.jp>）からもお申し込みいただけます。お申し込みの締め切りは、各回とも開催日の10日前です。
- お問い合わせ 集合住宅維持管理機構事務局（TEL 06-4708-7790）まで。

2021年度 特定建築物定期報告 をお忘れなく！

一定の要件を持つマンションには、建物や設備などの安全性確保のために、定期的な調査・報告が義務付けられています。これは、建築基準法第12条に定められているものです。マンションの場合、各府県で延床面積（各階の床面積の合計）と階数により対象となる要件が定められています。（詳細は、各自治体のホームページなどでご確認ください。）

2021年度に調査・報告が必要な地域は以下のとおりです。

- ・大阪府：全域
- ・兵庫県：全域（ただし神戸市は中央区、兵庫区、長田区のみ）
- ・京都府：城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村
- ・奈良県：橿原市

この定期報告は、集合住宅維持管理機構（以下「機構」）でも対応しています。詳しくは、機構のマンションドクターニュース（2021.3）やそれに同封のチラシをご覧ください。

なお、**関住協の管理組合会員の場合、機構に依頼すると業務費の10%割引の特典があります**ので、お見逃しなく！

事務局員募集！

関住協では、事務局で事務のお手伝いをしていただける方を募集します。

- 業務内容 一般事務（経理事務、電話受付を含む）
- 勤務場所 関住協事務所（大阪市中心区南船場1-13-27 アイカビル4階）
※大阪メトロ堺筋線長堀橋駅下車 1番出口徒歩約5分
- 勤務時間 平日午前10時～午後5時。週に2～3日。
- 賃金等 時給964円。交通費支給。

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
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を