

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 ～～

第201号 2023年5月

〒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

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

「マンション防災体験会」が行なわれました

去る3月19日、大阪市北区にある「淀川リバーサイドタウン」で標記体験会が行なわれました。本体験会は3年前に企画されましたが、コロナの緊急事態宣言で延び延びとなっていたものです。

予想以上に大規模な催しとなりました。団地内の8つの管理組合で構成する「管理組合懇談会」と近隣の大規模マンション管理組合や北区役所、マンション管理業協会関西支部が主催し、2つの連合町会、大阪市水道局、北消防署、会場となった中学校および5つの民間企業や専門学校などが協力して行なわれました。参加者想定は1000人規模となっていたましたが、実際はそこまでの人数とはなりませんでした。

通常、マンションなどの鉄筋コンクリート住宅では余程の大きな地震でもない限り、マンションを離れて避難することはありませんが、東日本大震災が発生した月でもあり、テレビなどで防災の必要性が強調された関係もあってか、開会式時には200人近いマンション住人が集まりました。その団地内の賃貸住宅にお住まいの方や、近くのグラウンドで練習していた子どもたちも大勢参加しました。

実際に災害が発生した場合に備え、在宅避難用の備蓄品やその量、管理組合が補完的に備蓄する品物などの参考になりました。

「午前9時に直下型地震が発生した」との想定で各マンションの1階エレベーターホールに集合し、避難路を引率しながら会場へ向いました。

主な催しを列挙すると、

- ・起震車による地震体験
幼児や小学校低学年の子どもたちには遊園地感覚の遊び場だったらしく、入れ替わり立ち替わり起震車に乗って体験していました。
- ・給水車からの水くみ・運搬体験
ビニール袋に入れた3リットルの飲用水を自宅までもち帰る訓練は、高齢者にはかなりの重労働だったと思います。
- ・トイレ凝固体験
- ・ベランダの隔て板突破体験
簡単に割れると思っていたが、ハン



マーなどの鈍器が必要なことも判りました。

- ・階段避難車試乗体験

マンションでエレベーターが停まると障害のある方などは外出出来なくなるので、階段を介助者の助けを借りながら降りることになりますが、この避難車で階段を降りる作業では意外と安全なことにビックリしました。

以上の催しの他に、

- ・段ボールベッドなどの体験
- ・大阪北区ジシン本による防災講座
- ・防災VR体験
- ・防災ビデオ上映
- ・防災用品・非常食紹介展示
- ・防災クイズスタンプラリー
スタンプラリー参加者には非常食のプレゼント。

などもありました。

なお、催しの詳しいことは大阪市区役所ホームページで検索してください。



相談室から

☆☆☆ 役員のなり手不足 ☆☆☆

昨今のマンション管理を取り巻く問題として、三つの老いが挙げられます。「居住者の老齢化」、「建物・設備の高経年化」、居住者の老齢化などに伴う「管理組合活動の沈滞化」、この三つです。

このどれもが対応すべき重要な課題ですが、「管理組合活動の沈滞化」への対応は前二つの課題を解決していくためにも欠くことのできない基礎的な課題です。管理組合活動の沈滞化を防ぎ活性化していくことは、他人任せではない自主的な活動をしていくための基礎体力づくりと言えます。

管理組合活動の沈滞化の要因はさまざまあると考えられますが、本稿ではさらにそれを絞り込んで「役員のなり手不足」という課題への対応を、制度の面から整理してみたいと思います。いくつかの例示をしますので、各管理組合さんの実情を良く勘案して対応されてはいかがでしょうか。管理組合活動の活性化につながることを期待します。

具体的な検討を始める前に、少し法律的な部分を整理しておきます。

管理組合や理事会、役員（理事・監事）について「区分所有法」ではどうなっているか。

【区分所有法】第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体（注：管理組合）を構成し、この法律の定めるところにより、集会

（注：管理組合総会）を開き、規約（注：管理規約）を定め、及び管理者（注：一般的に理事長）を置くことができる。（以下、略）

となっていて、区分所有法では管理組合と管理者は規定されていますが、理事会や役員は規定されていません。つまり、理事会や役員については管理規約で規定するという位置付けになっています。

各管理組合さん個別の管理規約が分かりませんので、ここでは一般論として「標準管理規約」を取り上げて検討を行います。

A【役員（理事・監事）のなり手不足になる要因をなくしていくという方向性】

- ・区分所有者が高齢あるいは病気などのため役員の任に就くことが出来ない場合。
- ・マンション外に住んでいる場合。
- ・住戸を賃貸に出している場合。
- ・法人が区分所有者である場合。

【標準管理規約（単棟型。以下同じ）】第35条2項 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

【解釈】・「組合員」とは区分所有者である(第30条による)ので、その配偶者などは（共有でない限り組合員ではないので）役員になれませんし、役員に選任された区分所有者の代理で理事会に出席することも出来ません。

- ・そのマンションに住んでいる、いないの規定がないので、住んでいない区分所有者も役員になることが出来ます。

【対応案】もちろん各マンションの諸事情をよく考慮した上での対応ですが、

- ①**区分所有者が高齢あるいは病気**などの理由で、役員の任に就くことが出来ないなどの場合に対応するために、（区分所有者と同居している）配偶者及び親族（父母・子等）は役員になれることを、予め管理規約にうたっておく。（区分所有者と同居しているという条件を加えることで）これら配偶者及び親族は、基本的に区分所有者と同様の立場・考え方にあると想定しても良いと判断出来るとして、役員になれるように範囲を広げておく。

特に区分所有者が高齢となって、組合活動に参加することが難しくなってきた場合など、区分所有権は移行していないが実質的に生活の担い手である「子」に**組合活動の継承**をしていく意味からも、この考え方は有効な対応策であると考えます。

- ②**管理規約で、マンション外に住んでいる**区分所有者は役員になれないとなっている場合、その条項をなくす。

マンション外に住んでいると言っても色々状況の違いがあり、北海道に住んでいる場合も、マンションのすぐ近くに住んでいる場合もあります。すぐ近くに住んでいて頻繁にマンションを訪れているような場合は排除する理由がないと考えます。

一方、マンション外に住んでいる区分所有者で、実際に住んでいる人とは住戸の所有目的が異なる（投資目的など）ケースなどは、役員になれない方が良いという考え方もあり、各管理組合の実情を考慮し検討すべき事項です。

- ③**管理規約に**（区分所有者の承諾を得て）賃借人が役員になれることを予めうたっておく。

住環境を良くしたいとの思いは、賃借人も区分所有者と変わらないので、役員（理事長・副理事長・会計担当理事・監事などは除く）にしても良いとの考え方によるものです。一方で、賃借人は、区分所有者とは住戸の所有・非所有という点で基本的立場が異なる（区分所有者は住戸を資産としてとらえて中長期の視点で考え、賃借人は転居する前提があり賃借料が安いのが良いと考える傾向にある）から、役員になれない方が良いという考え方も検討すべき事項です。

- ④**区分所有者**が法人の場合でも、以下のように法人内の担当者を指定して行えば役員になることができるとされていますが、さまざまな状況・事情で法人名義にしていると想定されますので、慎重な検討が必要だと考えます。

（標準管理規約コメント 第35条関係 抜粋）④（略）役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである。したがって、法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者（注：個人）等を選任することが一般的に想定される。（略）

【理事会での議決権】：①②③④とも有り、 【総会での議決権】：①③なし、②④有り。

B【役員の仕事に負担感が大きいため、報酬を支給していくらかでも償うという方向性】

1) 報酬を支給する

【標準管理規約】第37条2項 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

【対応案】

- ①役員（理事・監事）や委員（大規模修繕委員会など）に報酬を支給することができる旨を管理規約にうたっておく。詳細は別途細則にうたう。
- ②管理組合の実情をよく考慮し、細則を制定して、役員や委員に報酬を支給する。
- ③その報酬は、月額（定額）、理事会などの出席1回に対しての金額（出席しない役員・委員にも支給されるのは不平等であるから）、若しくは、月額と出席1回に対しての金額の併用とする。

2) 役員などを辞退する場合の負担金

- ①諸般の事情でどうしても役員になることを辞退する場合、他との不公平性を緩和するために、辞退することに対する一定金額を負担してもらう。基本的事項を管理規約で規定し、具体的金額などは別途細則にうたう。
- ②管理組合の実情をよく考慮して金額を決める。お金を払えば免れることが出来るという反対の作用も考えられ、慎重に判断すべき事項です。

C【マンション管理士や支援団体などの支援を活用する】

役員のなり手不足への対応ということだけでなく、より良いマンション管理を推進する目的で、管理組合や理事会の運営にマンション管理士や支援団体などの支援を活用する。関住協も、個別の相談活動はもとより管理組合の運営や実務の支援活動を行っています。なお、外部の専門家が管理者・役員に就く第三者管理については、利益相反行為等の問題があり、管理組合の利益が侵される恐れがあるので決して推奨できません。

「工事の決め手は人間関係と信頼関係」

- 築40年大規模改修工事 日商岩井多田マンション／川西市

集合住宅維持管理機構（機構）と関住協による大規模改修工事実践講座が、3月25日に川西市の日商岩井多田マンションで開かれ、午前中に竣工検査を終えたばかりの現場を見学することができた。能勢電鉄の多田駅に近い、地名が多田桜木で、山を背に桜が見頃の傾斜地に、長い片廊下形式の6階建（一部5階）と5階建（一部3階）の2棟、139戸が並ぶ。1982年竣工。管理組合からは浅野修繕委員長がお話をしてくださった。



（写真を一部加工しています）

一般的な大規模修繕工事である外壁・鉄部塗装等以外に、今回は特にアスファルト舗装やり直しの外構工事と、サッシ取替工事が加わったため、全体では7カ月の工期となった。資金不足で難しいとされたサッシ取替工事は、当初から実施の計画も検討し続け、国の断熱リノベ支援補助金利用が可能となったので実現できた。前回2007年の大規模修繕工事での玄関扉の取替えと同じメーカーの仕様を選択。広い平置き駐車場は、一部に陥没など不具合があったため、10センチもの深さまで補修が必要な箇所があった。

修繕委員長によると、工事を成功させる決め手は、設計監理方式を選択し、機構、その建築部門の設計監理責任者である後藤主任との出会い、工事業者の公募では、現場監督の人柄に恵まれたこと。居住者の立場に立って、仕事をし、説明をするなど、結局は、人間関係、信頼関係が大事だ、とのこと。なお、施工会社の公募の際、10社を超えると予想していたが、建築業界の現況から5社のみだったため、2社に絞って説明や面接を経て選択、決定となった。

全面委託の管理会社、管理組合の理事会から、修繕委員会（6名）は独立した専門委員会として活動し、委員会は21回開いた。ただし、居住者に対しての説明は、調査や工事の承認が必要な時点での総会などだけの対応とした。きわめて独立性の高い委員会のあり方は特徴的である。

前半は、機構の後藤主任による50ページの資料、パワーポイントによる工事の解説後、参加者の質問が続いた。工法などの技術的な説明、外壁の色の選び方（「今回は汚れが目立たないように濃いめの色に変更し、気分を変えた。」）、設計監理や工事業者の選び方、修繕委員会のあり方、居住者の反応や対応についてなど。後半の見学は、まず会場にあるサッシ見学用見本からで、担当者に対しても、補助金利用など実務的な内容も含めて関心が高かった。その後2グループに分かれて、北棟の上階から1階、外周まで、案内を受けながら見学し、さらに解説と質問の機会が与えられた。大規模修繕工事の時期にあたる一般参加者が多かったため、質問は実質的で多岐にわたり、最後まで意欲的な見学会だった。

**2023年度
開催**

マンション管理実践講座 にご参加ください

- 7/29（土）No.135
管理規約等の理解を深めましょう
～円滑な合意形成とトラブル軽減のために～
 - 8/26（土）No.136
大規模改修工事 ～工事の際、監理者は何をしているのか～
 - 9/30（土）No.137
駐車場問題を考える
 - 10/28（土）No.138
第三者管理の概要と導入の留意点
 - 11/25（土）No.139
準備は大丈夫？給排水設備の改修
～長期的な視点で、マンションの状態に応じた改修計画を～
- ・ 時間は、いずれも13：30～15：30です。
 - ・ すべてZoomアプリを使用したオンライン形式で開催します。
 - ・ 主催 特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
NPO法人 マンション管理支援の関住協
 - ・ お申し込みその他詳細は、集合住宅維持管理機構のホームページ
(<https://www.kikou.gr.jp>) をご覧ください。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・ 日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・ 場 所 関住協事務所
- ・ 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円
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。

○ 電話相談

- ・ 日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・ 相談料 無料

