2020年7月　第29号

〒224−0001　横浜市都筑区中川 1-4-1　ハウスクエア横浜 3F

発行：NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク

浜管ネット通信

URL https://hamakan-net.com

コロナ禍、この困難を協力して乗り切ろう！

会長・加藤壽六※

管理組合の通常総会は 4～6 月に開催されるところが多く、今年は思いがけない厄災 COVID−19（新型コロナウイルス感染症）に見舞われ、ほとんどの管理組合が対応に苦慮したことと思われます。しかし、中には毎年の総会と変わらない対応で無事に総会を終えられた管理組合もあるように聞いています。それは総会に対しての取組みが定型化されており、「3 密」を避ければ、さほど困難はなかったように報告されています。とはいえ、今年のように異常事態においては未知の、今まで経験のない対応を余儀なくされることになり、ご苦労なさったことと思われます。（これらについては今号でページを割いて説明していますので参考にしてください。）

まだまだこの厄災は続き、いつ収束するとも解らない中、管理組合の苦悩は終わらないと思われます。少なくとも集会室の使用については、当分の間規制をして「3 密」を避けるなどの対応が必要と思います。

組合員や自治会員の中には自分たちは感染していないから大丈夫と思っている方たちが多くいる事実があります。この新型コロナウイルス感染症は自分が感染して発症していなくても、保菌をしているかもしれないし、菌の運び屋になるかもしれないということで、「他人に感染させない、他人から感染されない」ことが肝心で、これが感染予防につながります。

マンションでは、密集での人の集まりを避けるのと除染は今まで以上に行ってゆかなければなりません。また、マンションで感染者が出た場合、管理組合はどのような対応をすべきか。横浜市住宅再生課は、「感染者が確認された場合は必要に応じて区福祉保健センターに対応を相談し、冷静に行動してください」とプライバシーに配慮した対応を呼び掛けています。

感染者が出ても出なくても管理組合は以下のような対策をとることが必要と思います。多くの人が触る玄関扉ノブ、自動扉の電源ボタン、集合ポスト、EV の開閉ボタン、行き先ボタン、かご内の壁、それにファンは常時回しておく、階段手すり、照明の ON/OFF スイッチ、集会室のドアノブ、机・椅子、トイレ、掃除用具の取手部分、ゴミ置き場の開閉蓋など、人が触れそうな部分に薬品を染みこませた布で拭くこと。できれば各棟の入り口に消毒スプレーを用意するといいでしょう。

これらの作業を誰が行うか。使える予算に余裕があれば業者にお願いもできますが、とにかく理事会での話し合いが重要になります。

各戸の消毒については、各戸の責任で行うよう広報する必要があります。マスク、手洗い、うがいは言うまでもありません。できれば鼻うがいもしてほしいですね。

国や行政の首長から経済活動を再開する談話が出されていますが、これは安全だから全面解除するわけではなく、引き続き県民・市民が緩やかに、慎重に行動をしてほしいという意味が言葉の裏に込められています。第 2 波、第 3 波が予測される中、暫くこの状況は続くものと思われます、私たちは 3 密を避ける行動を継続して、ワクチンが開発され、接種が行われるまでは気を許す訳にはいきません。がんばろう！日本。

※若葉台住宅管理組合協議会

Contents

1p　**巻頭言**～コロナ禍、この困難を協力して乗り切ろう！会長・加藤壽六

2p　浜管ネット通常総会開催／コロナ禍、緊急事態宣言下の管理組合は？～閉じこもって、見えてきたものとは～（事務局）

4p～7p　**よくあるQ&A**

テーマ①通常総会開始について

テーマ②理事会開催について

テーマ③書面決議を行う場合の承諾の取り方

テーマ④書面決議を行った後、総会を開催して事務報告をする必要がある？

テーマ⑤議事録署名人はだれ？

8p **【投稿】**書面総会を行いました　港南台こまどり住宅管理組合
理事長・津田博基

9p *Column*「民主主義って何だ？」

10p **【投稿】**大規模修繕工事におけるコロナ対策最前線（舘林　匠・建装工業㈱）

12p **【連載第１回】**「マンション政策小委員会・とりまとめ案」を読んで
小山　英夫（理事）

15p 浜管ネット
WEB サイトのご紹介

16p『事務局からお知らせ』

5 月 30 日、浜管ネット第 26 回通常総会を開催

浜管ネットは創立 25 年目に当たる去る 5 月 30 日（土）、ハウスクエア横浜において、第 26 回通常総会を予定通り開催しました。

4 月 7 日に緊急事態宣言が発令され、３密（密集・密閉・密接）と外出自粛が要請される中、できるだけ参加者を少なくするために、委任状と議決権行使書による意思表明を社員（正会員）に呼びかけ、予定通り開催する準備を進めてきました。5 月 21 日に緊急事態宣言は全国規模で解除されましたが、まだまだ安心して集会が開けるような状況ではありません。

司会・進行の前田映子理事は、社員総数 125 のうち出席 6、議決権行使書提出 50、委任状提出 40 と出席総数は 96 となり、総会が成立していることを宣言し、加藤壽六会長の挨拶の後、議長に鈴木治副会長が就いて総会が開始されました。

議事は 19 年度事業報告・活動報告・監査報告と 20 年度事業計画・活動予算、理事の補充案を全員賛成により承認し、最後に新任理事の堀金俊介氏と星野克江氏が紹介され無事、通常総会を終えました。

例年であれば、横浜市住宅部の挨拶や記念講演、懇親会が予定されているはずでしたが、やむを得ず今回は行わないことになりました。

このコロナ禍の状況の中、社員のみなさまのご理解とご協力に感謝申し上げます。（編集部）

コロナ禍　緊急事態宣言下の管理組合は？
～　閉じこもって、見えてきたものとは　～

浜管ネット事務局

４月７日特別措置法に基づく緊急事態宣言が発令され、５月６日まで期間を定めた外出自粛要請が行われる事態となった。この間、マンションは人影が消えてひっそりと静まり返り、清掃などの管理業務も縮小されるか、中止となったところが多かった。歴史上記録に残る、未曽有の事態を経験することになった。

【管理組合は活動停止状態】

緊急事態宣言下では「３密」を避け、外出を控えなければいけないのだから、管理組合活動も当然、活動停止の状態に陥ってしまった。

通常総会招集を５月から６月にかけて予定していた管理組合は、予定どおり開催するか、延期するか判断を迫られた。予定どおり行うにはどうすればいいか、予約した会場は使えるのか等々急いで決断しなければならないのに、肝心の理事会が開けない、どうするのだと慌てることになった。

比較的小規模のマンションの管理組合では書面決議を検討し、実施したところもある。書面決議はそれを行うこと自体、全員の承諾を必要とするなど現実的ではないと断念したところでは、組合員に対して、委任状の提出や議決権行使書による意思の確認を働きかけて、少人

数の参加者で総会を開催したところが多かった。会場も屋外で、青空総会にするなどそれぞれの管理組合の自由な発想で、通常総会を開催していたようである。

今回のような災害時の対応について、管理規約に明記していた管理組合は多くはないと思われる。総会も、理事会も緊急時にはどのように対応するのが正しいのか、日ごろから考えてこなかったツケが一挙に噴き出すことになった（この点では浜管ネットも反省）。

【浜管ネット事務局の対応は】

浜管ネットは緊急事態宣言下でも、事務局に少なくとも１名の当番を置いて、電話等の問合せや相談に応じる体制をとってきた。問合せや相談内容については、できるだけ早くホームページに掲載し、理事のみなさまの悩みに応えるようにしてきた。

ひとまず落ち着いたとはいえ、今後、２波や３波の来襲が懸念されており、いつ緊急事態宣言が発令されるかもわからない状態である。

今回の経験から見えてきたのは、まず「集まる」ことができないのだから合意形成ができない、ビデオ通話など IT を使った会議などは急にはできそうもない、つまり結果として、生身の人間のコミュニケーション手段が失われることになってしまったということである。

では、生身の人間のコミュニケーション手段を取り戻すことができるのか、それに代わる手段はあるのだろうか。IT を使った「バーチャル」な世界で、果たして我々は「共感」を実感することができるのだろうかと疑問も湧いてくる。

また、このような緊急事態に際して、見事な結束力を見せている管理組合もある。書面決議などはまず不可能だと言われていたにもかかわらず、果断に実行した管理組合では、実現したことに理事長自身が驚いているように、管理組合におけるいざというときの団結力を、見事に発揮するという発見もあったようだ。

【緊急事態宣言下とその後】

振り返れば、中国・武漢の情報が連日伝えられた２月には警戒意識が広がり、３月以降のセミナーやイベントが軒並み延期（中止）となった。その後、緊急事態宣言が発令され生活が一変することになった。第２、第３波も懸念される中、何がどう影響するかは誰にも予測がつかない。

この間、浜管ネットでは相談体制を縮小し、事務局も電話当番のみで対応してきたが、本来の使命である管理組合の運営に関する情報提供や支援を続けるうえで、コロナ後の時代に相応しい、対応のあり方やその方法など、見直しが喫緊の課題として突き付けられることになった。

この間の、いくつかの事例を混じえた現場の状況をルポしてみた。

1. 総会開催

・総会開催に関しては、３月に入ってから電話相談が次々とあった。（回答例は、浜管通信 28 号と今号を参照。）

2. 理事会運営

・Ａ管理組合は、スタートしたばかりの大規模修繕工事が１カ月ストップした。ただし、休工中も当然費用が発生するが、費用は施工側か、管理組合のどちらが負担するか、また、いつから再開するかで両者の協議となった。結局、業界全体の流れにしたがい、安全性を十分担保したうえで再開、としたところが多かった。

・理事会開催には、標準管理規約によると理事の半数以上の出席が成立要件となっているが、総会の場合と違い、「委任は認められない」、「三役だけでは成立していない」等、管理会社の担当者は建前一点張り（当然か‥）。

・Ａ管理組合は、リアル出席とリモート参加に分けて開催。Ｂ管理組合は広いエントランスに一旦全員が集まり、その後半数が各自の居室からリモート対応となった。Ｃ管理組合は、管理会社が自社のテレワークを理由に事務管理業務を一時停止したため中止とした。

・６月に入ってからは、安全に配慮したうえで、ほぼ通常通りの開催となっている。ただ、マンションの外に会議室を確保しなくてはならないところでは、会議室の定員を半分以下にする制限もあり、手当てができていない状況も起きている。

3. 管理会社

・マンション管理会社は基本的にサービス業のはずであるが、今回はその対応にばらつきがでた。汗だくでリモートの設定をしてくれた管理会社、自主的に共用部（ＥＶボタンや手摺等）の消毒をした管理会社、一方、

社員の安全を優先した管理会社、どこがという評価をするつもりはないが・・・。

4. WEB会議

・今回のことで、WEB 会議が注目を浴びている。問題は、生活全般でインターネットの活用がごく普通になっている中で、高齢者が多い高経年のマンション・団地の理事会運営では、役員全員が WEB 会議に対応するにはハードルが高く、今後、相当な努力と工夫を必要とするだろう。

5. 行政及び関係団体

・横浜市のマンション支援事業も通常の状態に戻りつつあり、建築局住宅再生課では「マンションにおける新型コロナウイルスに関する注意事項について」を HP に掲載している。マンション関係の各団体も、予想を超えたこのコロナ危機に対する対応策を、早急に取りまとめようとしている。

6. これから

・早いところでは、次の総会の議案に「WEB 理事会規程」の新設を考えている管理組合もある。これについては、各マンション関連団体等からモデル案が出そろうと思われるので、この際ぜひご自分のマンションの状況に合わせて規定・細則等を検討してみてほしい。

・ここ数年来、想定される大地震災害に備えて各管理組合では「防災マニュアル」を作成し、備品を整えたりしてきたが、今回のような非常事態に備えて管理組合の対応策を再検討し、組合員への周知と相互の約束事の再確認が求められている。

・管理組合はそれぞれ状況や事情に応じて、自分たちのマンション・居住者の意向に沿った運営と対策案のとりまとめが今後、必須である。対策の一番は、日ごろのコミュニケーションにあることは言うまでもない。

よくある Q&A

テーマ1：
通常総会開催について

Q 総会の会場として予定していた区の施設が閉鎖され、使えなくなりました。どうすればよいでしょうか？

A エントランスや駐輪場や敷地内空き地でも開催は可能と考えます。事前に委任状や議決権行使書を確認することで実際に参加する人数を把握し、マスク着用で、各自椅子を用意していただくか、立って行うなど、短時間で終了するように工夫することで開催は十分可能と考えます。

開催場所の変更については、規約に定めがなければ区分所有者全員に開催 1 週間前までに行います（区分所有法第 35 条）。

ただし、規約に緊急の場合の別段の定めがある場合は、規約の定めにしたがって通知します。（ちなみに標準管理規約（単棟型）の場合、第 43 条（招集手続）第 1 項で 2 週間前までに通知しなければならないとありますが、第 9 項では「理事長は、理事会の承認があれば 5 日間を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。」とあります。）

なお、通知はエントランス等の掲示板にも張り出します。

また、「招集したから何がなんでも開催する」ということではなく、状況を見て中止する（延期する）ことも含め、柔軟に判断することも必要だと考えます。

Q　総会を延期した場合、どのような手続きが考えられますか？

A　理事会を開催し、緊急時の対応であることを踏まえて次のことを決議します。

①　通常総会を延期すること。

②　総会が開催され、後任役員が選任されるまで、現役員が引き続き業務を行うこと（標準管理規約第 36 条第 3 項）。

③　総会で次期収支予算が可決されるまで、今期収支予算にしたがい、予算執行すること（標準管理規約第 58 条第 3 項）。

④　管理会社との管理委託契約については、従前契約と同一条件で暫定契約を締結すること（（一社）マンション管理業協会発行の「マンショ管理会社の感染症等流行時対応ガイドラインを参照」www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/virus_20200227.pdf）

・組合員に対しては、理事会で決議した事項（上記①～④）を通知し、掲示板等にも掲示します。

・理事長は、今回の総会延期が規約に規定がないにもかかわらず、組合員の健康と安心･安全を守るため、やむを得ない判断であることを丁寧に組合員に説明します。

・総会の開催が行われる状況になったときには、理事長は、速やかに総会を招集し総会開催に至るまでの業務執行の報告を行うとともに、改めて新役員の選任、収支予算、委託契約の更新等を決議します。

テーマ2：理事会開催について

Q　私の管理組合の管理規約では、理事の半数以上が参加しないと理事会を開くことができないと規定されています。「新型コロナウィルス感染拡大」を理由に出席を拒む理事が数人います。理事長が理事会決議を経ることなく行える措置はあるのでしょうか。また、理事会を開くことなく決議を行う方法はあるのでしょうか。

A　理事長が単独で行うことができる保存行為に関して、標準管理規約（単棟型）第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）では、第 6 項で「理事長は、災害時の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。」と規定し、第 58 条第 6 項では「理事長は、第 21 条第 6 項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる」と規定しています。

今回の「コロナ禍」は災害時の緊急時と同じですから、万一、感染者が出た場合の共用部分等の消毒などの保存行為は、理事会の決議を経ずに理事長の判断で実施が可能だと考えられます。また、集会室の使用禁止など規約や細則に規定のないケースでも、理事長は、緊急事態であることを理由に「立入禁止」や「使用不可」の措置をとることができると考えます。

しかし、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案など総会提出議案などは理事会を開催しないと決議ができず、総会へ上程することもできません。

「３密」を避けるため理事会の開催が難しい場合、すべての理事の承諾を得て、各理事に議案を持ち回りで検討してもらい、理事会決議とする方法も考えられます。持ち回りの方法は議案の文書での回覧やメールを活用する、でもいいでしょう。

また、オンライン会議開催の条件の整っているところは、理事会をオンラインで行っているところもあります。

なお、このような緊急時の総会提出議案は、意見の大きく分かれるような議案は避けた方がよいでしょう。

緊急時の対応について規約に明確な規定がない場合は、「持ち回り決議」の規定や、Line や Zoom などで理事会に参加できるよう規約改正を行い、今後の大災害に備えておきましょう。

テーマ3：書面決議を行う場合の承諾の取り方

Q 書面決議を行う場合、区分所有法第 45 条第 1 項は「この法律又は規約により集会において決議する場合において、**区分所有者全員の承諾があるとき**は、書面又は電磁的方法による決議をすることができる」と規定しています。この承諾の取り方はどのようにしたらいいのでしょうか？

A 区分所有法第 45 条第 1 項の規定は、総会（集会）を開催することなく決議を書面で行うことを認める規定です。管理組合は集会を開いて重要案件を決定していくのが原則です（区分所有法第 34 条）が、この規定は、集会を開かずに決議できる方法を例外的に認めたもので、区分所有者全員の承諾があるときでなければすることはできないとされています。

この場合、承諾が必要なのは、書面により決議をするということ自体であり、決議について賛否を問うものではありません。

さらにこの承諾については、**決議を要する事項それぞれについて得る必要があり**、あらかじめ決議全般について**包括的に承諾を得ることはできません。**

したがって議案書の配布と一緒に、議案ごとに書面決議の承諾を求める文書を配布する必要があります。

（※下記例文を参照）

【例文：標準管理規約に準拠している場合】

2020 年〇月〇日

〇〇管理組合　組合員各位

理事長　〇〇〇〇

書面決議に関する承諾のお願い

今般、コロナ・ウィルスの感染拡大に伴い非常事態宣言が出され、通常総会の開催が難しい状況となっております。理事会としては組合員各位の健康と安全を守るために、管理規約第〇〇条（書面による決議）第 1 項および区分所有法第 45 条第 1 項の規定に基づき、通常総会を開催することなく各議案について決議を行いたいと考えます。

書面決議を行うに際しては、議案ごとに**組合員全員の承諾**を得る必要があります。お手元にある議案書の各議案をよく読んでいただき、**書面決議を承諾するか否か**、各自ご判断をお願い致します。なお、お一人でも承諾いただけない組合員がある議案については、この書面決議を行うことはできません。全員の承諾がある場合は、あらためて委任状または議決権行使書の提出をお願いし、総会を開催して行う場合と同様に決議することになります。

組合員のみなさまのご理解とご協力をお願い申し上げます。

・・・・・・・・・・・・・・・・切り取り線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

理事長様

〇〇号棟〇〇号室　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

各議案について、書面決議を行うことを、

第 1 号議案　2019 年度事業報告・収支決算・監査報告（・承諾する　・承諾しない）

第 2 号議案　2020 年度事業計画・予算案（・承諾する　・承諾しない）

第 3 号議案　2020 年度理事及び監事承認の件（・承諾する　・承諾しない）

※各議案について、**書面決議を行うことを承諾するか、承諾しないか**（※議案に賛成か、反対かではありません）お答えのうえ、**〇〇月〇〇日までに管理事務室ポストへ投函**お願いします。期限までに意思表明のない場合は承諾したものとみなします。ご協力お願い申し上げます。

テーマ4：書面決議を行った後、総会を開催して事務報告をする必要がありますか？

Q 戸数20戸のマンションの理事長です。今期の総会は区分所有法45条1項の「書面決議」の規定に沿って行いました（私どもでは「書面総会」と呼んでいます）。しかし、区分所有法43条には「管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」とあります。議題もないのにどういう趣旨で招集すればいいのかわかりません。やはり開催して事務報告を行わなければいけないのでしょうか。

A 区分所有法34条2項で「管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない」と規定し、43条では「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないと規定しています。

それでは、管理者は、集会を招集することなく、45条1項の書面又は電磁的方法による決議、又は本条2項の区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意をもって、この集会における事務報告に代えることができるか、どうかです。

管理者に対して集会における事務報告を義務付けた趣旨は何か、ですが、区分所有者がこれに対して質問することによって管理者の事務執行に対する監督をよりよく行うことができるようにすることにあると考えられること、また、「事務報告」自体は、必ずしも「決議」（本条1項）または「合意」（本条2項）とは言えないことから、否定的に解すべきである、というのが法務省はじめ、大方の法律専門家の見解です。

一方、マンション管理の実務家の一部からは「総会が招集され、そこで決議がなされたものとみなす以上、あえて総会を招集することは無意味」といった意見もあります。

いくつか異なる見解を紹介しましたが、やはり状況が一定程度安定した時に、総会を開催して事務報告を行う方が無難だといえます。総会（集会）の招集理由は「事務報告のため」ということになると思います。

テーマ5：議事録署名人はだれがなるの？

Q 通常総会は理事長と監事の、2名の参加で行いました。議案は委任状と議決権行使書によりすべて可決することができました。規約では、総会の議事録署名人は議長のほか総会に出席した区分所有者2名とありますが、このような場合、議事録署名人はだれになるのでしょうか？

A このような場合の議事録署名人は、「出席した区分所有者が二人に満たなければ当該出席者が署名押印すれば足ります。」と法務省の見解があります（新しいマンション法（法務省民事局参事官室編）Q47を参照）。したがって、議事録の作成者である議長（＝理事長）が署名押印すれば足りるという解釈で結構だと考えます。

建物を直し続けて百余年。
追い求めるのは、美しさ。突き詰めるのは、その機能。
匠の誇り、日々の挑戦
YOKOSOH
株式会社ヨコソー
https://www.yokosoh.co.jp/
Eメール info@yokosoh.co.jp
お電話 フリーダイヤル 0120-34-5191
●本社 神奈川県横須賀市森崎1-17-18
●横浜支店 神奈川県横浜市都筑区早渕1-40-1
●東京支店 東京都大田区東六郷1-3-10
●北関東支店 埼玉県戸田市笹目7-2-15
●東関東営業所 千葉県市川市湊10-16
しっかり、まじめに、誠実に。
直すことは、守ること。

投稿

書面総会（区分所有法第45条書面による決議）を行いました

港南台こまどり住宅管理組合　理事長　津田博基

今年の通常総会については議案書をいつも通り作成して開催準備を進めていました。

しかし、4月7日に緊急事態宣言が出され、「3密」を避けるように要請され、そうした中で総会は開催出来るかを考えると、いつもとおりの通常総会開催は無理だと判断せざるをえなくなりました。

参加者を少なくし、換気を良くしての総会なら可能と考えましたが、いつも多くの組合員に参加を呼び掛けておきながら、今回は「出席を控えて下さい」と言うのも気が引ける思いでした。

頭の片隅にあった書面総会ならば安全・安心で、且つ手軽で可能ではないかと考えました。しかし、いま思うと無知から来る大きな勘違いでした。これまで、臨時に理事会を開くまでのことでない場合や時間が無い時に、「書面理事会や電磁理事会（勝手に表現）」などと称して、便宜的に実施していたことから、出来ると考えました。緊急に対処を迫られるケースで理事会を開催しない（メール登録している）で理事にメールや、メールでない場合には書面で実施の賛否を確認して、理事会を実施していたことがあったからです。

例えば「集会所のエアコンの部品が破損して冷媒ガスが抜けて動かなくなった。概算で１０万円以上掛るが実施したい」、「スズメバチの巣を撤去するのに３万円以上掛かるが、危険なので駆除したい」などメールで了解をとり、少し時間を置いても良いケースの場合は書面で、了解を取るなどしてやっていました。

「書面総会」もそうした延長線上で考えていましたが、簡単でないことが分かりました。

一番の問題は「組合員全員の承諾が必要」という条件があることでした。3棟60戸の小さな団地ですが、これまでの総会では決してシャンシャン総会でなく激しい言葉も飛び交うこともあり、全員承諾はハードルが高いと感じました。しかし、ダメだったら予定通り少人数での総会を実施することを前提に理事会に諮ったところ、やるだけやってみようということになりました。

なぜ書面決議が必要か、どのような方法で開催決議するか？メリット・デメリットは？などを広報誌「広報こまどり」で２回に分けて組合員に周知しました。その後、「書面総会開催に関する同意に関するアンケート」で賛否を取り、その結果「60戸全員の承諾」が得られました。これで書面総会を実施し、議案の承認を取ることが可能になりました。

「議案と議決権行使書」を5月15日に配布し、5月21日回収締め切りで実施しました。

結果は、22日時点で59戸から議決権行使書が提出され、7件の議案全て賛成でした。委託料値上げに関する議案がありましたが、何故必要かを事前に広報していたこともあり反対はありませんでした。

今回のことが上手くいったのはダメ元でやってみようという理事会の考えと、広報で必要性を訴えたことが大きかったのではないかと思っていますが、課題は残っています。

書面総会で議案が承認されても「年1回集会を招集する」などの規定が満たされていない等に抵触するのではないかという指摘があります。

書面総会は開催されたが集会は招集されていないということです。年内に招集して実施すれば良いとされていますが、一方で議案は承認され議決しているのだから改めての集会の開催は意味がないという見解もあり、解釈が分かれているようです。

マンションの屋上防水には
25年間防水保証 屋上防水シート
POLYFIN
ポリフィン
http://www.polyfin.net

止水、防水専門　ドイツ KÖSTER BAUCHEMIE AG 日本法人　http://www.koster-japan.com　KÖSTER
カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社　〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町 2916 TEL.045-443-5102 FAX.045-443-5145

これについてはどうするか今後の課題です。（当団地は年内に別件で臨時総会の予定があるのでクリアできる予定です）

書面総会は大きな団地やマンションでは現時点においての実施は難しいと思います。可能となるためには、2002 年（平成 14 年）に「建替え円滑化法」が出来るまで全員賛成でないと建替え出来なかったのが、法改正で 4/5 の賛成で可能になったように、条件が緩和されることが必要かと思います。

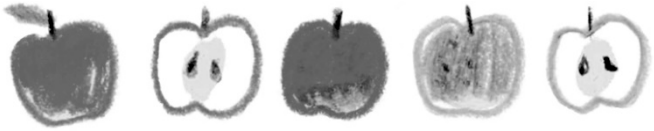
ただし、出来るようになったとしても組合員が集まって直接議論し、話し合うということも必要だと考えます。どうするかはそれぞれの管理組合がその時々において「法」が定める範囲において決める問題だと思います。

今後は「電磁総会」なども出来れば良いかと思っています。法的整備がされていないこともありますが、組合員全員がＰＣやスマートフォンを保有し使えるようになるまでにはまだ時間が掛かるし、まして全組合員の「承諾」のハードルは高すぎますので、すぐには無理でも将来においては道が開けると考えます。

書面総会が出来たのは、自分で調べて分からないことを「浜管ネット」に相談して適切な回答を得られたことも大きかったと思います。丁寧に対応していただきこの場をお借りして感謝申し上げます。

【*Column*】

民主主義って何だ？



民主主義とは何か？作家･高橋源一郎さんは著書「僕らの民主主義なんだぜ」で、「意見が通らなかった少数派が、それでも、『ありがとう』ということのできるシステムだ」と書いている。

意見の違う他人と、それでも「一緒にやってゆくこと」の意義を述べているのだが、これが実に難題なのである。凡人には言うは易く行うは難し、である。

では、異なる意見をどうやって一定の結論に収束させるのか。

ディベートの訓練ができているといえない日本人は、時に喧嘩になってしまうこともある。「大きな声」の男性理事に女性理事は圧倒され、口をつぐんでしまいがちだ。「遺恨を残す」からとあえて意見を言わない人もいる。

異なる意見に対して、相手を傷つけないように、冷静に反論することは簡単ではないと実感されている方も多いことだろう。多数決で決める、が原則だとわかっているが、決定に至るまでのプロセスは実は単純ではないと考えておく必要がある。時間も労力もかかるのである。

マンションコミュニティ研究会の廣田信子さんは、管理組合の理事会や総会は「何かを決める場」であって、話し合いの場ではないと言う。理事会、総会といったシステムだけでは合意形成はうまくいかないというのである。では管理組合にとって話し合いの場とは一体どういうものなのか。

結論を急がない（求めない）、自由な意見交換の場ということであれば、もっと気楽に話せるし自分の意見も言える。自分と異なる意見に対してもじっくりと考えることができる、異なる価値観を理解するきっかけにもなる。

テーマは何でもいいから集まることができれば、「合意形成に至る道筋を自らが考える訓練になる」というのである。

「話し合いの場」を探し、作るのも管理組合の仕事、ということになろう。（JY）

KRC
一級建築士事務所
株式会社　神奈川建物リサーチ･センター
＜大規模修繕工事、設備工事のコンサルタント＞
神奈川の地場産業として、地元密着型の事務所です。
神奈川県横浜市中区山下町193-1　山下町コミュニティビル3Ｆ
TEL　０４５－２２７－８４７１　FAX　０４５－２２７－８４７２　E-mail　info@krcnet.jp

大規模修繕工事におけるコロナ対策最前線

舘林　匠※（専門業部会）
※建装工業（株）　設備･内装ﾘﾆｭｰｱﾙ事業部　業務管理部　部長

昨年 12 月、中国湖北省の武漢において急性呼吸器疾患が突然集団発生し、調査の結果ヒトで初めて見られる新型のコロナウイルスが引き起こしていることが判明しました。

COVID-19 と呼ばれるこのウイルスは全世界へと広がり、ＷＨＯがパンデミックを宣言するに至り、世界中で多くの感染者と死者を出しています。

その影響は計り知れなく、世界的な経済打撃により、人類史上における歴史的転換点になる出来事のひとつとなるといわれています。

日本国内では 2020 年開催予定の東京オリンピックの延期が決まり、緊急事態宣言の発令を受け、各自治体より不要不急の外出自粛と休業要請による観光産業、飲食業等多くの業界で壊滅的な経済ダメージが発生、今後も長期にわたる対応と事業形態の見直しが求められることでしょう。

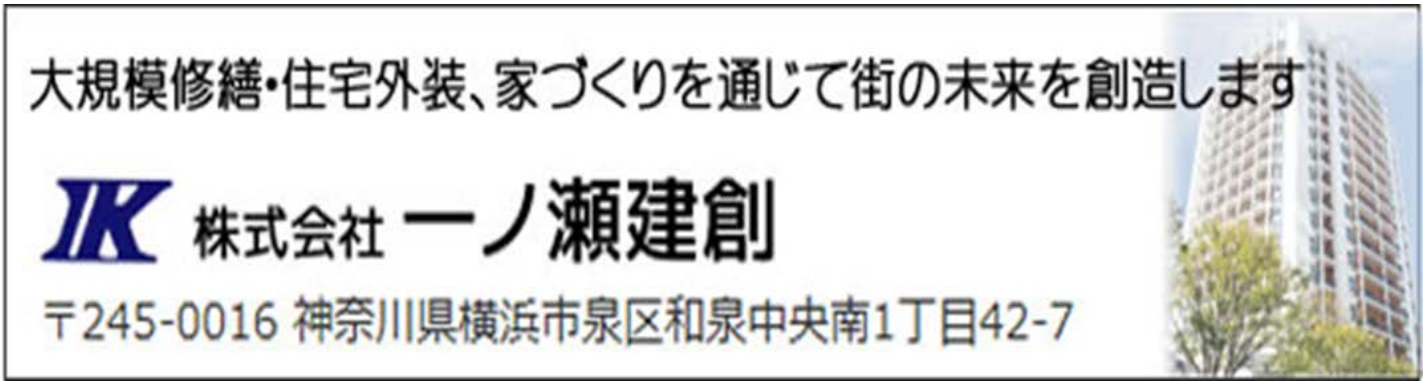
われわれ建設業、特に居住者が暮らしながら実施されるマンションの大規模修繕工事や内装リフォーム工事についても、従来通りのやり方で良いのかと言われると NO となるでしょう。

コロナが完全に収束するまで延期という声も聞かれますが、長期的な視点で数年にわたり、計画を遂行するために尽力してきた管理組合としては、居住者が納得する十分な対策をとったうえで施工してほしい、という意見があることも確かです。むしろ後者の意見の方が多いと個人的には感じています。

現在、弊社も加盟するマンション改修を生業とした全国の専門工事会社の団体である一般社団法人マンション計画修繕施工協会（略称ＭＫＳ）では、国土交通省が先般取りまとめた「建設業における新型コロナウィルス感染予防対策ガイドライン」を参考に、マンション改修に特化した、より具体的な施策例を盛り込んだ「マンション計画修繕工事における感染拡大予防ガイドライン」が作成されました。今後の大規模修繕工事現場でのコロナ対策の参考となると期待しています。

感染の第２波、第３波や世界的な金融危機が叫ばれていますが、今できることをやり、ウイルスを正しく恐れて対策を講じ、着実に実行していくことがわれわれマンション改修事業者に課せられた使命だと思っています。

正解がはっきりと見えていない手探り状態ではありますが、現在弊社が取り組んでいる事例を数例紹介したいと思います。



【全体取組】

コロナ対策に特化した危機対策室を設置し、①全国からリモートミーティングで各種情報収集、②社内対策・通知の検討と実施、③作業所・協力会社向け各種啓発と現場での対応方法の周知、④テレワークの推進、⑤罹患者発生及び濃厚接触者疑義の場合の対応と現場等での消毒作業部隊の編成、⑥社内ＢＣＰ（事業継続計画）の見直し等を行ってきました。現在 27 回開催し、今後も開催頻度を低減しながら継続していく予定です。

【ヒアリング・定例会議等】

GoogleMeet、CiscoWebexMeeting、ZOOM 等を活用したリモートヒアリングを一部実施し、非接触環境下において顧客コミュニケーションを実現しました。ただ、通信環境等に影響されやすい点が今後の課題です

【作業所における対策】

①作業員乗り込み時の体調確認と報告、②手洗い・うがい・咳エチケット対策、③熱中症対策としてフェイスシールドやマウスシールドの採用、④これらの対策を掲載した啓発ポスターの掲示、⑤３密を避ける措置（時差休憩やゾーニング等）、⑥アルコール・マスクの現場常備、⑦非接触型入退室管理検温システムの一部試験導入

← ＡＩによりマスクを着用していても人物の確認が可能、又、設定値以上の体温やマスク未着用者を検知し現場責任者に通知することも可能（弊社関連会社　ダックビル社開発システム）

弊社運営 WEB マガジン「KENSO-Magazine」でもコロナ対策関連記事をアップしておりますので是非ご覧ください。https://www.kenso.co.jp/magazine/

・非接触で検温もセキュリティ対策も！工事の入退館管理システムとは
https://www.kenso.co.jp/magazine/article/20200601a.html
・新型コロナウイルス　マンション内で感染者が出てしまったらすること
https://www.kenso.co.jp/magazine/article/20200422a.html
・マンションでの正しい換気の方法は？
https://www.kenso.co.jp/magazine/article/20200519a.html

伊勝の大規模修繕　建物リニューアルは、新しい価値を創造します。
激動する社会に対応する技術、そして情熱。
IKATSU
〒230-0052　神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3
TEL045-502-1604　FAX045-521-0287
http://www.ikatsu.co.jp/

国土交通省・社会資本整備審議会・住宅宅地分科会
「マンション政策小委員会・とりまとめ（案）」を読んで

小山　英夫（理事）
※グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合元理事長

マンション管理の今後の指針として取りまとめられた、マンション政策小委員会の報告書について、小山理事の感想を 4 回にわたって掲載します。本とりまとめ案は、マンション管理適正化法と建替え促進法の改正案として本年 2 月に閣議決定され、6 月 16 日、国会において可決・成立しています。（編集部）

第 1 回　目次

１．はじめに
２．本「とりまとめ」の対象とするマンションについて
（1）対象とする「マンション」の定義
（2）マンションストックの状況
（3）マンションの特殊性
第 2 回　目次
３．マンションを取り巻く現状と課題
（1）マンションの管理に関する現状と課題
（2）マンションの再生に関する現状と課題
第 3 回　目次
４．当面取り組むべき施策の方向性
（1）マンションの管理の適正化の推進について
（2）マンションの再生の円滑化の促進について
第 4 回　目次
５．今後に向けた課題（中長期的な課題を含む）
６．おわりに

第 1 回

1．はじめに

2019 年（令和元年）10 月から、国土交通省内に、学識経験者を中心としたメンバーで、「マンション政策小委員会」（以下、「小委員会」といいます）を設けて、マンション政策について、総合的に議論し、審議してもらっていました。

その結果の「とりまとめ（案）」が 12 月に発表され、12 月末から 1 月までの 1 か月間、国民に対して、「意見募集」を受け付けていました。

「意見募集」を受けた 1 か月後の、2020 年 2 月 28 日「マンション管理適正化法」などの一部改正案が、閣議決定され、この 3 月の通常国会に提出され、改正法案を成立させる見込みとなったことが、わかりました。

それらを前提に、「小委員会・とりまとめ（案）」を見てみますと、非常によく整理され、まとまっている報告書になっていることがわかります。

この「とりまとめ（案）」は、今後数年間、国・地方公共団体（横浜市）の、「マンション政策」の基本となり、今後の「指針」を示したものと考えます。

一連の流れを見ると、はじめて、国土交通省の目的とする意味がよくわかり、理解することができます。改めて、「小委員会・とりまとめ（案）」を、行間の意味を考えながら読んでみて、疑問に思った点や、こう考えているのではないか、こう行ったらよいのではないか等々、その都度思った感想をまとめてみました。

●小委員会で取り上げたテーマ

小委員会の議論で取り上げたテーマは、①地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化、充実、②マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充、③団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実、というものでした。

背景には、高経年マンションの増加が急速に進む中、建物・設備の老朽化や管理組合の担い手不足、建替え等の「合意形成」の困難さ等の課題が生じると見込まれることから、対応策として、マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化、ストック活用の時代における新たなマンション政策の在り方を検討する必要がある、という問題意識があります。

国は、今まで、法律、政令、マニュアル、基準等々を作成し、直接、国民（マンション）に向き合い、支援を行ってきています。これからは、地方公共団体（横浜市）を前面に、マンション諸政策を行いますよ、運営しますよとの宣言を行ったものと思われます。

「マンション再生の多様なニーズ」については、約40年経過している「新耐震マンション」のストック数が急増する見込みであることや、「大規模団地型マンション」の高経年化も進み、再生・建替えが思うように進まない状況を考えてのことだと思われます。特に「団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法」に関しては、全国のマンションストック（約655万戸）の約3分の1を占める団地型マンションは、全国で、約5,000団地、約200万戸と推計され、団地型マンションに対する政策に力を入れる必要があり、今後、団地再生の具体的施策の法令化が予想されます。

横浜市では、約97万戸のマンションストックがある中、築40年以上、500戸以上の大規模団地は、61団地（分譲28賃貸23)あり、その9割が、公的住宅供給団体によって供給されてきました。大規模団地間での交流、話し合い等で、大規模団地特有の問題点を明確にする必要に迫られているといえるでしょう。

2．本「とりまとめ」の対象とするマンションについて

（1）対象とする「マンション」の定義

① 二以上の区分所有者が存する建物

② 人の居住の用に供する専有部分のある物を、概ね指すものとしています。

（2）マンションストックの状況

1）全国のマンションストック数

約655万戸（2019年（平成30年）末時点)、約1,500万人超（国民の約1割以上）が居住しています。また、大都市圏への集中が見られます。

2）築40年超のマンション（高経年（老朽化）マンション）の基準と定義

2)-1 基準

2019年度（現在)：約81万戸を基準とすると、2030年度（約10年後)：約198万戸（基準年の約2.4倍)、2040年度（約30年後)：約367万戸（基準年の約4.5倍）と増加していきます。

2)-2 団地型マンション

①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含む、概ね50戸以上のものの内、③当該敷地が、区分所有者等により共有されていると推定されるものは、全国、約5,000団地、約200万戸と推定されています。今後、高経年化がさらに進展していくと見込まれています。このとりまとめ案は、これから国・地方公共団体（横浜市）は、「団地型マンションJの問題に対し本腰を入れていきますよ、との宣言と考えられます。

横浜市でも「団地型マンションＪの、各区の実態調査を踏まえた現状分析が必要だと思われます。また、浜管ネットとしては「団地型マンション」間の、同規模どうしの交流、話し合いを企画し、実行して活動内容、問題の抽出を行い、解決策を求めていく必要があると考えます。

（3）マンションの特殊性

マンシンの所有形態は、一つの建物を複数人で所有する区分所有という「特殊な形態」であることから、次のような困難さがあると指摘されています。

①建替え等の実施　②管理の実施の意思決定　③維持修繕の実施　④長期修繕計画の作成　⑤修繕積立金の変更、等々

それぞれの意思決定には、区分所有者間の「合意形成」を必要とする困難さがあります。

具体的には、①管理組合の役員が、短期間で交代する場合が多い　②意識、価値観、経済力が異なる区分所有者間の「合意形成」を必要とする　③区分所有者の多くは、マンションの建替え等や管理に必要な法律・技術上の専門的知識や経験を必ずしも有していない　④管理組合による自主的な取り組みに委ねるだけでは必ずしも適正な対応が期待できない、という問題をあげています。

専門的な知識＝マンションの「建物」の特性、特殊性をよく知らない、自主的な取り組みに委ねるだけではダメといっても、それではどうすればいいのか、今後、地方公共団体（横浜市）だけでなく、NPO の浜管ネットやマンション管理士等の民間諸団体の協力がなければ、成果をあげることは出来ないと考えられます。

適正に、維持管理されない場合の影響等については、①戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに、周辺の居住環境に与える影響が大きい、②看過できないほどの、**外部不経済**※を発生させるような状況に至ったマンションストックが形成される、③行政代執行による対応など膨大な財政負担等が発生する、と指摘されています。

・「マンションの建替え」の実績

244 件、約 19,200 戸（2020 年（令和 2 年 4 月）時点）にとどまっている。建替えを行った 1 件（棟）当たり平均住戸数は、約 78.9 戸（平均 100 戸を下回っている）であり、大きなマンションの建替えは少ない。

国が、法律（「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(2002 年（平成 14 年)）を作って、鳴り物入りで推進してきた「建替え」の実績は、当初、考えたとおりには行かなかったことを示している。

・建て替えが困難な「諸事情」

① 合意形成の難しさ、区分所有者間の価値観の相違(多様化)という問題
② 費用捻出のむずかしさ
③ 積立金不足の問題
④ 管理組合の役員の力量不足

等々により、満足な成果が上がっていない。

※「外部不経済を発生」させるような状況とは？

「管理不全」「機能不全」マンションの増大、②空家化の増大、③管理組合（理事会）の管理不存在、等々の発生が及ぼす行政負担の増大のことを指す。

したがって「行政代執行による対応」などがおきる前に考えられる対策として、実態調査等により判明した「管理不全」「機能不全」マンションへ、NPO 浜管ネット、マンション管理士等専門家を派遣して行う「指導」「助言」の充実やその他の支援事業の整備などであるが、ただ、その財政的に十分な裏付けが必要だ。

マンション管理の適正化を推進します（管理組合 WEB サイトのご案内）　part4

※「マンションの管理適正化法・建替えの円滑化法の改正法が 6 月 16 日、衆議院本会議で全会一致で可決、成立、6 月 24 日公布されました。国と地方公共団体がマンション管理の適正化と再生を本格的に推進する体制ができます

改正法の目玉は、修繕費用の積み立てや管理組合の活動を計画通り実施するマンションを、地方自治体が**評価・認定**（①修繕のための資金計画や実際の積み立て状況のほか、②総会の定期的な開催や議事録の保管といった管理組合の運営状況等）する制度で、国交省は 2022 年までに創設するとしています。

認定を受けたマンションへの優遇措置（税優遇や融資の金利優遇など）が検討されるもようです。

管理組合 web サイトを利用して、事前に保管すべき文書を整理しましょう！

＊管理組合 web サイトの**機能追加**を行いました！！！

1.**各カテゴリ内**の文書の表示の順番をそれぞれ上下に指定できます。

カテゴリ内文書は登録日順に表示されておりましたが、役員が表示の順番を入れ替える機能を追加しました。

上下ボタンを押して、各カテゴリに表示される文書の順番を変更できます。

～　事務局からお知らせ　～

【設立 25 周年記念誌お届けします】

◎設立 25 周年記念誌「管理組合のための Q&A～そこが知りたい！～」&「浜管ネットガイドブック」を発刊します。「管理組合のための Q&A～そこが知りたい！～」は、これまでに浜管ネットに寄せられた相談事例 120 件ほどを Q&A にまとめたものです。

今年度中に会員には無料で郵送します。お楽しみに！！！

【浜管ネット　通常総会開催しました】

★浜管ネットの通常総会は、２０２０年５月２９日土曜日に開催されました。入室時の体温チェック、除菌スプレーで手の消毒、３名卓に１名の着席、ドアはオープン状態、密にならない状態で行われ、滞りなく１時間で閉会しました。

出席者は　理事７名、正会員６名、新理事２名の計１５名でした。詳しくは、２ページをご覧ください。

【無料定期相談等の業務再開について】

相談業務は６月から再開しました。

①浜管ネット定期相談

・当面は１日１件限定で、時間は 40 分程度になります。
　相談者は２，３名程度
・土曜日 13 時～16 時まで（ソフト系・ハード系）
・申込のフォーマットは web サイトからダウンロードできます。
・事前申込制です。

②リフォ協（横浜市住宅リフォーム促進協議会）相談

・通常通り開設しています。
http://www.rifokyou.or.jp/soudan.html

③横浜市住宅供給公社の相談
（第２、４木曜、横浜そごう）

・通常通り開設しています。
https://www.yokohama-kousya.or.jp/manage/

特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
〒224-0001
横浜市都筑区中川 1-4-1 ハウスクエア横浜　３階
☎　045-911-6541　Mail　office@hamakan-net.com
Fax 045-910-0210　URL　https://hamakan-net.com
事務局:　月・火・木・金・土　週５日間運営
時間:　午前 10 時から午後 16 時（水・日・祝・年末年始はお休み）

【管理組合のホームページを持ちませんか？】

浜管ネットでは、会員に無料で管理組合のホームページを提供しています。マンションの管理組合の重要な資料をどのように保管されていますか？

独自でホームページを管理するには手間とコストがかかります。まだ使用していない会員はぜひ事務局へ問い合わせしてみてはいかがでしょうか？

【マンションのアドバイザー派遣について】

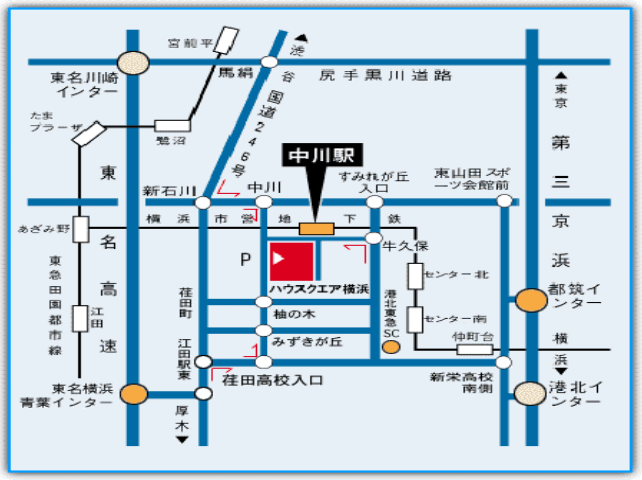
①　浜管ネットの出張講座

会員管理組合を対象に出張講座（10 人程度の少人数の会合、初回無料）を開催しております。新任理事向けの研修会や修繕工事の進め方等の検討に、専門家を派遣いたします。会員のみなさまは、お気軽にお申込みください。

②　交流会開催

浜管ネット交流部会では、役員経験者の理事を派遣して、管理組合および組合員同士の交流を図る活動を行っています。会員の管理組合はご協力お願いします。

③　横浜市マンションアドバイザー派遣制度

横浜市では、理事会または理事会の諮問機関である専門委員会等の依頼により、専門家をアドバイザーとして派遣しています。初回無料です（年 6 回まで利用可。2 回目以降 12,000 円）。ただし、調査等の実務を行うことはできませんので、実務を伴う場合は、浜管ネットの支援メニュー「現地相談」や「簡易診断」等をご利用ください。

※困ったときは、まずは浜管ネットに相談してください。必要に応じて、適切な専門家の派遣をサポートいたします。