

今月のトピックス（2025年3月）

2025. 3. 2 瀬谷区交流会

最近の話題についてウェブ等で調査した内容を提供します。交流会での意見交換の参考にしてください

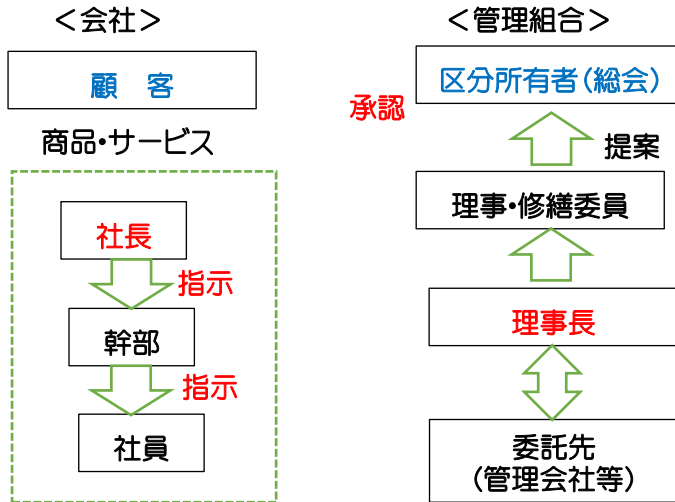
◆自己主張タイプ理事長の特徴と対策◆（マンション管理組合目線より）あくまでも参考情報として

【どのような人が自己主張タイプか】

- **会社の元経営者や大会社の幹部**でよく勉強しており優秀な方で上から目線で他の組合員の意見に耳を傾けないし管理会社とも意思疎通を欠く（よくケンカをする）。高齢になって頭も固くなっている
- **総会で多数決で決めたことが絶対条件**と考えている。組合員からの意見があっても総会決議をたてに耳をかさない

【昭和・平成時代の**会社脳**と管理組合の違い】⇒会社とは異なる管理組合の運営に求められる事項を理解していない

- 管理組合の運営は「マンションの管理の適正化に関する指針—二—1項による」（下記）で会社とは異なる「管理組合の自立的な運営は、**マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである**。そのため、**管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある**。また、**集会は、管理組合の最高意思決定機関**である。したがって、**管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある**。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。



区分所有法
（区分所有者の責任等）第二十九条
管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第十四条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。
2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

【管理組合は成果より説明責任が重要】

- **管理組合では説明責任が重要視**される。説明責任⇒管理組合ニュース、議事録、アンケート、直接説明、説明会等による



【自己主張タイプの理事長(理事)にどう対応するか】

- 基本的には止められない。一般社会でのシニアと関連してくる
- 1対1で対話し理解してもらうことが肝要だが、かなわぬ時は**年長者**(理事長経験者)や**女性**からってもらうこともよい
- 総会議事提案前に**監査で提案を拒否**してもらう。特に会計に関する報告内容については「**監査チェックリスト**」を準備してこれをクリアしなければ「**監査不適合**」として総会提案を差し止める⇒監査チェックリストは事前に総会での承認要
- 各業務については「**業務実施手順書**」を作成し、理事会でこの業務手順通りに遂行されているか監事を含め確認する方法もある。例えば、日常の保守点検、小規模修繕、物品購入、駐車場管理等、管理会社へ委託している業務以外の事項
- 監事は組合員の中から選出すると「**管理組合の運営を理解していない**」や「**監査業務が未知**」等の理由で形骸化する恐れがある。監事のうち1名は管理組合の監査に識見のある**外部専門家**を任命し活用する方策もある
- 上記の方策がうまくいかない場合は、組合員の1/5以上の賛同者を得て臨時総会の開催を求め、「**理事長(理事)の解任**」を提起する。ただし、成否にかかわらず事後、組合員間の**人間関係に悪影響**を及ぼすことを覚悟しなければならない
- 理事が輪番性であれば、当該者が任期を終えるまで待つしかない。一般的に管理組合の運営が100%満足できる状態は期待できないのであれば我慢するのも一案。ただし、**理事の再任**については規約で歯止めをかけておく必要あり

◆お役立ち情報◆

【横浜市:自治会町内会向けデジタルツール紹介冊子】（横浜市のHPより）

自治会町内会活動の活性化や業務の効率化を図り、持続可能な運営を実現するには、デジタルツール等の活用が一つの有効な手法と考えられます。横浜市は、自治会町内会のDX(デジタル・トランスフォーメーション)を進め、自治会町内会活動を応援しておりますが、管理組合活動にも参考とすべきツールあります。参考にしてください

[「横浜市 あれ?できるかも!」](#)←ここをクリックまたは Web 検索

【性能向上工事を進める際の工夫点】（住宅金融支援機構のHPより）

住宅金融支援機構から公開されている性能向上工事を進める際の工夫点～先輩管理組合の工夫点をまとめた冊子です。管理組合が耐震改修、省エネ改修、給排水方式の変更等の性能向上工事を検討する際の参考となるように性能向上工事の進め方や留意すべき点や実際に工事を実施した工事の実例をご紹介します。参考にしてください

[「住宅金融支援機構 性能向上工事を進める際の工夫点」](#)←ここをクリックまたは Web 検索

【給排水設備の改修について】（長谷グループのHPより）

老朽化した管の改修や給水システムの更新は、漏水や水質の悪化を防ぎ安心・安全な住環境を提供するため、適切な改修により、資産価値の向上や将来的な修繕費用の削減も期待できる。具体的な事例紹介をしながら分かりやすく説明されているので参考にになります。ウェビナー（ZOOM）により公開されているので下記をクリックしてください

[「給排水設備改修ガイド」](#)←ここをクリックまたは Web 検索

なお、本動画は長谷グループのPR版なのでご承知下さい。初めに十数分待ち時間がありますので下部カーソルを操作して静止画をスキップしてください。また、「このウェビナーの安全性を維持する必要があるため、このリンクは公に共有しないでください」という断り書きがありますのでご承知下さい

【マンション居住者の高齢化と向き合おう】(東京都マンション管理・再生セミナー2024 より)

専門家から「認知症高齢者の増加」、「孤立死の増加」、「管理員のなり手がいない」、「修繕積立金が値上げできない」、「カスタマー・ハラスメントの実態」等、日常で身近な問題について解説があります

[「東京都マンション管理・再生セミナー2024 講演 1」](#)←ここをクリックまたは Web 検索

◆令和7年度瀬谷区交流会の開催予定◆

今年度と同様に毎月1回(原則第1日曜日、4月、5月、来年1月のみ第2日曜日)の9時30分～11時30分に瀬谷センター第3会議室で開催致します。新たに理事になられる方にも声をかけていただきお越しをお待ちしております

令和7年：(第2日曜日です)⇒4/13、5/11

(第1日曜日です)⇒6/1、7/6、8/3、9/7、10/5、11/2、12/7

令和8年：1/11(第2日曜日です)、https://www.yokohama-ysc.jp/koryukai_seya.html2/1、3/1

気象条件等により事務局から指示により「中止」とする場合は e-mail 又は携帯電話でご連絡いたします

なお、瀬谷区交流会の紹介や「今月のトピックス」等の情報は下記のHPに掲載します

https://www.yokohama-ysc.jp/koryukai_seya.html

以上