

マンション通信 第65号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）

通常総会の流れと基礎知識

新しく役員になられた方や組合運営に携わる方にとっては、総会の進行手順やポイントがどこにあるのか関心があるところでしょう。

今回は一般的な通常総会の流れとポイントをまとめましたので、これを参考に自分のマンションに合った総会の進行方法・内容等を工夫してください。

なお、この内容は標準管理規約を前提としていますが、ご自身のマンションの管理規約が優先されますので、確認しながらお読みください。

総会開催日の決定

理事長は通常総会を毎年1回、新会計年度開始以降2か月以内（3月末決算であれば5月末まで）に招集しなければならないとされていますので、理事会にて組合員が集まりやすい日時を検討します。外部会場を使用する場合は、早めに手配をすることが大切です。

議案の作成

前期の収支決算及び事業報告、今期の収支予算案及び事業計画案のほか、敷地、建物、設備、各種規則の変更等、居住者などの意向の把握に努めたうえで必要となる議案を理事会が作成します。

議案には議決要件（普通決議事項か特別決議事項）を記載します。

＊普通決議事項・・・特別決議事項以外のもの

＊特別決議事項・・・①規約の制定、変更又は廃止

②敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものは除く）

③その他（義務違反者への措置、組合の法人化、建替え、他）

議案書には、総会に出席できずに委任状や議決権行使書等を提出される方のためにも、すべての議案について、その議案の賛否の判断ができる程度の内容とすることが大切です。

議案の順番については特に決まりはありませんが、下記の流れが多いようです。

<例>

- 1・・・前期の収支決算と事業報告（会計監査・業務監査の報告を含む）
- 2・・・随意議案（複数）
- 3・・・今期の事業計画案と予算案
- 4・・・管理会社との委託契約
- 5・・・顧問契約
- 6・・・今期役員の選任議案（役員任期満了時）

総会開催の通知

総会を招集するには、少なくとも総会を開く日の2週間前までに、会場と日時、場所及び目的を示して組合員に通知を発しなればなりません。2週間前までとは通知日（発送日）と総会開催日の間に中14日間必要という事です。

～CONTENTS～

通常総会の流れと基礎知識

ふくちゃんのQ&A 第4回 ～ベランダでの喫煙問題～

マンション管理と管理会社 ～後編～

共用部分の変更と特別決議

委任状の重み

江戸川区からのお知らせ

..... 1～2

..... 3

..... 4～5

..... 6

..... 7

..... 8

総会開催案内には議案書とともに「出席票」「委任状」「議決権行使書」を同封し、通知から1週間程度を目安に上記三種類のいずれか1つを提出してもらい、事務局にて集計して状況により未提出者に催促等を行います。各書類には、次の文章を記載しておくことがポイントです。

出席票、委任状・・・「出席予定者が欠席した場合は理事長に委任することとします。」

委任状・・・「委任者が未記載の場合は理事長に委任したものとします。」

議決権行使書・・・「賛否の記載がない議案は賛成したものとします。」

総会の進行

輪番制の管理組合では、初めて議長を務める場合も多くありますので、事前に各理事の役割分担を決めたうえで、その発言内容などの目安となるシナリオを作成しておくとう安心です。

①議長の就任と開会宣言

理事長が管理規約〇条に基づき議長は自らが務める旨の宣言、及び「〇〇管理組合の第〇期通常総会の開会」を宣言します。

②総会の成立確認

議長は受付係などから報告を受け、総会の成立要件が満たされていることを会場出席者に報告します。総会の成立条件は総議決権数の半数以上を持つ組合員の出席です。総組合員の半数以上の出席ではありません。出席組合員とは「会場に出席した組合員」のほか「特定の人に委任した組合員」「あらかじめ議決権行使した組合員」も出席組合員とみなされます。

③議事録署名人の指名

議長自らのほか、会場出席組合員の中から2名を議長が指名します。

④議事運営に関する注意事項や連絡事項

議長より議案審議に際しての諸注意事項を発します。

＊議事の運営についてはすべて議長の指示に従うこと

＊すべての発言は議長の指名によること

＊指名を受けた者は部屋番号と名前を明らかにし発言すること

＊質問者は回答者を指名できないこと（指名は議長

権限）

＊あらかじめ通知された議案以外の審議はできないこと、その他

議長はあらかじめ、総会の終了予定時間を告知しておくことも大切です。

⑤議案審議

・議案の説明・・・収支決算報告及び事業報告は理事長が説明することが望ましいでしょう。

・質疑応答・・・質問と意見・要望を区分けせずに受ける方法と、先に質問、後に意見・要望を受けるという方法があります。

・採決・・・採決方法には拍手、挙手、起立、投票（電子投票）等があります。議案ごとの賛成議決権行使数や理事長委任数などを黒板等に記載しておくとう賛否の計算がわかりやすく有用です。

・議長による可決・否決の宣言
普通決議事項・・・出席議決権数の過半数で可決
特別決議事項・・・組合員総数及び議決権総数の3/4以上で可決

⑥議長による閉会宣言

議事録の作成、保管等

議事録には、組合員総数、議決権総数、出席組合員数・出席議決権数とともに、開会宣言から議案審議の内容、採決方法など閉会宣言までの経過の要領と結果を記載します。

採決結果の記載について、普通決議事項の場合には賛成多数とする記載でも問題はありませんが、特別決議事項については、賛成した組合員数および議決権数を記載します。

作成期限についての規定はありませんが、保管して利害関係人の閲覧に供さなくてはならないとされているため、通常は1ヶ月以内を目途として、できるだけ速やかに作成します。

作成は議長が行い、議長および議長が指名した2名の組合員が署名押印しなければなりません。そして作成した議事録のコピーを区分所有者全員に配布します。

管理会社が作成する場合は、案として参考にするとしても、議事録作成の最終責任者は（法的責任を含めて）あくまでも議長です。そして、議事録原本の保管責任者は理事長になります。



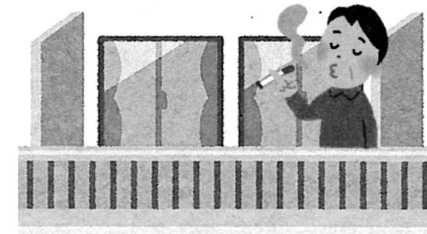
マンション管理士の「ふくちゃん」です！
マンション管理の基礎を
Q&A形式で解説します！

ふくちゃんのQ&A 第4回 ～ベランダでの喫煙問題～

【質問】真下の階の方がベランダで喫煙するのでその煙や臭いに困っています。
ベランダでの喫煙をやめていただく方法があれば教えてください。

タバコの受動喫煙に対する世間の関心が高まるのに伴い、マンションでも近隣住戸から流れてくるタバコの煙や臭いによって不快な思いをする、目や喉の痛みを感じる、中にはタバコの灰や火の付いたタバコが上階から落ちてきたなど、ベランダ喫煙はマンションの大きな問題の一つになっています。

ただ、一般的なマンションのベランダは火災等の災害時の避難通路としての役割を持つ共用部分ではあるのですが、通常時には専用使用权（該当住戸の方が排他的に専用に使用する権利）が認められており、避難時の通路確保ができていのであれば、洗濯物を干したり、植木鉢やプランター等を置いたりすることもでき、灰や吸い殻を外に落とす行為は論外ですが、喫煙についてもマンションの規約や使用規則などで特別の決め事がなければ原則自由と考えられています。



そもそも、集合住宅という上下左右の隣人と壁1枚を隔てて住むという生活形態を選んだ以上、基本的に周りに迷惑をかけない、クレームが来たらやめる、お互いに譲歩する、多少のことは我慢する、などの相手の立場も考えた気遣いをしながら生活することが大前提なのです。自分の希望・要望を一方的に相手方に求めるだけでは、共同生活は成り立たなくなります。

しかし、ベランダ喫煙の程度や頻度・時間帯などが我慢できない状況であれば、喫煙住戸に対して改善をお願いしてみてもいいでしょうか。

意外とベランダ喫煙者は、外で吸っているので煙等は外気で拡散されると思い込み、自分の喫煙が近隣の方に迷惑をかけていることに気が付いていないことが多く、状況を知らされればベランダ喫煙を遠慮したり、回数を減らしたりと円満に改善されることが多いようです。

従って相手に現状と改善して欲しい旨をしっかりと伝えることが重要ですが、アプローチとしては次の方法が考えられます。ただし、規約等にベランダでの禁煙規定の有無で内容や文言は違ってきます。

- ・組合にベランダ喫煙の被害状況を訴え、組合名でベランダ喫煙に配慮（禁止確認）のお知らせなどの掲示又は、全戸に配付してもらう
- ・改善されない場合には直接喫煙住戸あてに組合名にて配慮（中止）等を依頼する文書を出してもらう
- ・可能であれば複数の組合役員で喫煙住戸に訪問してもらう等

ベランダでの禁煙規定のないマンションでは、使用細則による禁止規定の制定（普通決議で可）を行えば、総会議案書や総会討議を通すことでPR効果もあり、強制力も付きますのでベランダ喫煙には大きな対策となりえます。

しかし、ルールやマナーを全く無視するような居住者などは少なからずいるので、ベランダでの禁煙規定があるマンションでも、ベランダ喫煙が完全になくなっていないのが現実のようです。

ご質問のベランダ喫煙をなくす方法についての決定打は示せませんが、少しでも参考にして頂ければ幸いです。



マンション管理と管理会社 ～後編～

最近のマンション管理業界

マンション管理会社の経営は比較的安定していると言われていました。

これは取引先である管理組合に倒産・破産のリスクがなく、契約通りの収入がほぼ保証された状況にある為です。管理費等の滞納者が増えても管理組合の未収金が増えるだけで、管理会社の収入には全く影響は及びません。

従って、管理戸数を増やせば増やすほど、そのまま企業利益の増大に直結してきたため、管理会社は長らくマンション戸数の取り合いをしてきました。

しかし、最近は管理業界を取り巻く環境、管理会社の受託マンションに対する考え方等に少し変化が出てきています。

管理受託料からの利益率の低下

人手不足、最低賃金のアップ、消費税などの人件費等の各種経費が増加しているのにもかかわらず、管理組合への値上げを提案するのは、現実的には難しく、管理会社同士による競争の激化（特に独立系管理会社）もあり、新規受託料金が低下しているようです。

利益確保への対応

管理会社自体が吸収・合併によるスケールメリットを追求し、利益率の高い修繕工事部門の強化を図り業務範囲も専有部サービスを導入したり、組合会計業務の単独受注などで利益を拡大しています。

設備、点検業者等も系列化し、管理員や清掃員は人件費の切り離しのため別会社化等で経費削減しています。

一方で、フロントマン（管理会社の担当者）が担当する管理組合数は増加しており、利益の出ない管理組合との契約は解除せざるを得ないという対応をしているところもあります。

人材確保の困難化と従業員の高齢化

管理会社も、本部社員やフロントマンの仕事内容や労働条件による魅力不足から、優秀な人材確保が厳しくなっています。更に、一般企業の定年延長の影響により、再就職先としての管理員や清掃員など

現場従業員の高齢化が進んでいます。

管理組合にとって望ましい管理会社とは

まず、一般社団法人マンション管理業協会に加盟しており、その上である程度の管理戸数を受託しているとともに、経営状態が安定している会社が望ましいです。フロントマン 1 人が担当する組合数は管理会社によって異なりますが、点検報告書等の内容がわかりやすく、問題点があれば具体的な改善策を提案し、組合からの要望に対応が早く、できない場合でもきちんと連絡及び説明をしてくれるような会社が良いでしょう。

管理組合にとって良くない管理会社とは

例えば委託契約書の内容がきちんと実施されない、各種報告書も遅れがちでミスが多く、なかなか修正されないなど、基本的なことができないようでは困ります。

管理組合からの要望や問い合わせに対して適切な対応をしてもらえない、滞納者への対応が不十分で滞納金が増えている、フロントマンが頻繁に変わり連絡がなかなか取れない、フロントマンが理事会への対応より工事の受注等に力を入れているなど、真摯な業務を行えないようでは、マンションの維持管理に支障が出ますので、是正するよう申し入れるか、管理会社の変更を視野に入れる必要があるでしょう。

管理組合から見たフロントマンの重要性

各管理会社が提供するサービスは項目レベルでは大きな差が出ない為、管理会社の良し悪しの多くはフロントマンで決まると言ってもよいでしょう。専門性が高く、熟練したスキルの高いフロントマンであれば質の高いサービスの提供が期待されます。

フロントマンは管理業務主任資格者（国家資格）であることが望ましいのですが、実際のところ管理会社側では、様々なスキルレベルの方々にそれなりの組合数を担当してもらわなくてはならない実情があります。

そのため、管理委託契約の内容を充分に理解してチェック・確認する組合には、スキルの高いフロントマンを充て、物も言わない（言えない）ような組合にはスキルの高いフロントマンが充てられず、マンションの維持管理レベルが低下していく恐れがあります。

管理会社の変更(リフレイス)について

管理業者の決定方法

分譲時の管理会社のまま	75.8%
分譲時の管理会社から変更	18.3%

管理状況全般について

満足している理由

管理業者が良い	55.7%
管理員が良い	39.8%
組合役員が熱心	39.3%
居住者全員が協力的	21.0%
管理費が適切	19.9%

満足していない理由

一部の居住者の協力が得られない	50.7%
組合役員が不慣れ	28.3%
管理業者が良くない	21.0%
賃貸が多い	17.8%
管理費の額が不適切	16.3%
管理組合が機能していない	14.1%
管理費の滞納が多い	12.0%
管理員が良くない	5.1%

※平成 25 年度マンション総合調査（国土交通省）より抜粋

管理会社変更の原因としては、フロントマンや管理員への不満から管理会社自体への不信へ繋がったところや、管理費用の見直しなどがきっかけになっているようです。管理会社の変更は組合にとって大仕事となるので、役員の熱意と行動力、そして合意形成への努力が必要になります。

管理会社を変更した結果、これまでに至ったきっかけが改善したり解消されて、管理レベルが向上するとともに、理事長・理事会への信頼が深まり、以後の管理の円滑化が期待できるようになったなど成功例が多く見られます。

しかし、必ず成功するとは限りません。会社を変更しても評判が悪ければ今までの方が良かったという意見が噴出し、場合によっては理事長・理事会への不信不満が増大して、組合内部の亀裂をも引き起こしかねません。

変更にあたっては検討と議論を重ねて、慎重にマンションにとってよりよい管理会社を選択することが大切でしょう。

管理組合と管理会社の望ましい関係とは

管理組合と管理会社との関係は、まず管理組合が「管理委託料を払って管理会社のサービスを購入する」という買い手と売り手の関係にあることを双方が認識しましょう。そのうえで、適切なサービスには正当な対価を支払い、満足いかなければ契約の解除も選択肢に入れておきます。そして一定の緊張感を保ちながら取引の実績を積み重ねて、お互いの信用と信頼を醸成しつつ、組合が“判断”、管理会社が“実務”を担う二人三脚でマンション管理ができる関係を築くことができればベストだと思われます。

コラム
管理会社も力が入らない管理組合
委託契約の内容を全く理解しておらず、委託料を払っているのだから何でもやるのが当然とばかりに、契約外の過度な要求をしたりするのは問題です。更に、管理組合を通さずに一住民が直接管理会社に意見や苦情など言うケースも注意が必要です。

また、フロントマンからの提案・アドバイスにも無関心で、費用のかかる事や面倒な事は先送りし、やりたい事しかやらず、役員が自分のマンションの管理に関心がなく、管理会社にすべて任せているのは危険です。役員や管理方針が毎年変わったり、理事会や組合員がグループ（派閥）に分かれて合意形成が出来ないなど、これでは管理会社もモチベーションが上がらず、対応もおざなりになってしまうでしょう。



共用部分の変更と特別決議

皆さんのマンションの管理組合では、年に1回総会を開いていろいろな議事について話し合い、決議・実行していることと思います。そこで今回は共用部分の変更について考えてみたいと思います。

「区分所有法第17条」

- 1 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。
- 2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

カッコ書きにあるように形状または効用の著しい変更を伴わないものは軽微変更と呼ばれるもので「普通決議」でかまいません。

では、著しい変更を伴うもの（重大変更）とはどのようなものがあるのでしょうか。

江戸川区の分譲マンションでよく見かけなのが敷地内にある小規模公園で遊戯施設が設置されているものがあります。マンション内の居住者である子供たちばかりでなく近隣の子供たちも楽しそうに遊んでいる姿を見ると、ほのぼのとして心がなごみます。遊戯施設も新規で購入すると500万円から600万円にもなるでしょう。この敷地内の小規模公園の遊戯施設を撤去して駐輪場に用途変更する場合などは特別決議が必要です。

しかし、4分の3が賛成して子供たちの大切な遊び場が無くなってしまうのはどうでしょうか。

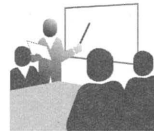
このような重大な議事を総会にかけるには余程の事前準備が必要です。アンケートなどで区分所有者全員の意見を聞くだけでなく、居住者である子供たちの意見も聞く必要があるのではないのでしょうか。子育て中のお母さんの意見も大切です。この遊び場が気に入ってマンションを購入したご家族もいるはず。駐輪場に変更した場合にそこから発生する騒音に苦しめられる恐れのある駐輪場至近

の区分所有者の意見も大切です。

以前、遊戯施設で遊んでいる少年に「この遊び場がなくなるようなことになったらどうする？」と尋ねたことがありました。少年は「そうになったらマンションの子供たちや近所の子供たちを集めて理事長に壊さないようにお願いします。」と言っていました。こんな狭い公園でも子供たちにとっては大切な遊び場なのだと感じました。

前出の区分所有法第17条2項には「共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。」とあります。こういう規定の趣旨も考慮して決議しないといけないと思います。

少し脱線しますが、最近のマンション事情の中で建物自体の老朽化とともに問題視されつつある役員のなり手不足に繋がる居住者の高齢化という問題があります。子育て世代にやさしい遊戯施設のある公園付きマンションというのは、若い世代の入居を促して高齢化の問題を解決する活気あるマンション形成につながるのではないのでしょうか。



大切なことは法律の規定は最低限度の基準であることを踏まえ、特別決議・普通決議のいずれにしても十分に反対者や影響を受ける関係者の意見に耳を傾けて、納得頂いたうえで議事に挙げ、できる限り全員合意に近い形で決議する努力が必要です。多数決で決着させることが総会の目的ではなく、快適なマンション生活を営むことが目的であることを忘れてはなりません。

最近聞いた話ですが、公園を駐輪場にするという議事を挙げたものの、総会で反対者の意見に心を動かされた理事長が、取り下げたか自ら反対して否決したという事例がありました。総会では少数の意見でもこのようなことがあるので、皆さんもマンション管理に無関心でいることなく、積極的に総会に出席しましょう。

委任状の重み

「総会は管理組合が意思決定をする最高機関」ということは広く知られていますが、実際にどのくらいの人が議論に参加しているのでしょうか。

平成25年に国が行ったマンション総合調査では、実際に参加している人の割合は34.8%、委任状・議決権行使書提出による参加が44.6%、合計79.4%の参加で総会が成立している状態です。

規模が大きくなるほど実際に参加している人の割合が低くなる傾向で、委任状・議決権行使書提出による参加を合わせて過半数を超えて、やっと総会が成立しているところもあるようです。

委任状が過半数を超える状態の管理組合の総会で耳にする意見は「委任状が過半数を超え、議論をする前から議案が可決されている」「過半数を超える委任状が総会を単なるセレモニーにしている」などです。

しかし、委任状と議決権行使が、規約やマンション標準管理規約で定められているからようやく総会が成立しているとも言えます。

議案によっては、意見のない多くの委任状が執行部に集中します。実際に出席した人の意見を十分に聞いて、総会をどのように運営していくかがカギです。

スケジュールの都合上、やむなく委任状を提出している人も多いと思いますが、実際に参加される人は総会の優先順位が高く、運営状態に対して質問や意見を述べたい人も多くいます。「マンションを良くしたい」という立場からの意見なら、大いに議論できるチャンスの場でもあります。

総会を形骸化させないためにも、執行部としては十分な説明を議案書に掲載し、重大な議案の場合には、住民説明会を開催することやアンケートを実施するなど、できるだけ時間をかけ、しっかり手順を踏むことが大切です。こうした手順を踏まないと強引な進行に見え、議案には賛成だが進め方に疑問を感じた区分所有者が、反対に傾くことで執行部との摩擦も大きくなりかねません。

総会に実際に出席した人の議決権の過半数以上

の同意が得られず、反対意見が多い場合は、一度議案を取り下げ、再度理事会などで十分に議論し、再上程するという勇気も必要な場合があります。

委任状も賛成で委任か、自分で決めたくないから委任するのか、考えるのが面倒だから委任しているのか真意は測りかねますが、する側もされる側も重みを意識してほしいと思います。

お知らせ

**マンション通信の
原稿を書いてみませんか！
編集委員も募集中です！**

《原稿募集》

読者の皆様から記事を募集しています。身近な経験談でほかのマンションに発信したいと思うことがありましたら、ぜひご応募してください。

＜応募条件＞

1,500字以内

用紙は任意のもので構いません。

マンション名・氏名・連絡先を記入してください。

（掲載時の匿名は応相談）

＜応募方法＞

郵送またはFAXでお送りください。

＜ご注意＞

原稿の内容について、個人情報にかかわる内容や、誹謗中傷にあたる内容のものについては掲載ができません。また、掲載にあたり、文章を校正・編集させていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。申し込み多数の場合は、編集委員により選定させていただきます。

《編集委員募集》

継続的に執筆・編集に関りいただける方も募集しています。詳しくは下記までお問い合わせください。

【問い合わせ先・応募先】

〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1

江戸川区都市開発部住宅課計画係

電話：03-5662-6387（直通）

FAX：03-5662-1118

マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するために、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。**必ず、派遣の申込前に申請してください。**

対象経費：(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」のA及びBコース、又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」のAコースを利用した際の派遣料(消費税、テキスト代等は対象外)

対象者：区内分譲マンションの管理組合又は区分所有者(区分所有者の場合は理事長の委任状が必要)

助成回数：同一分譲マンションにおいて各細目のコースを1回と数え、同一年度内2回を限度

助成申請：**派遣の申し込みをする前に申請**

交付申請：派遣後1か月以内かつ助成決定日の属する年度内に申請

助成金額：アドバイザー派遣料の3分の2(千円未満切捨て)

申請に必要な書類：<助成申請>

マンションアドバイザー制度利用助成申請書

<助成金申請>

- ① マンションアドバイザー制度利用完了報告書兼助成金交付申請書
- ② アドバイザー派遣元が発行するアドバイザー派遣書の写し
- ③ 派遣料の支払いの事実及び金額を確認することができる書類の写し(領収書など)
- ④ その他(必要に応じて求める場合があります)

【管理、建替え・改修アドバイザー制度(実施内容)に関する問い合わせ、申し込み先】

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター

まちづくり推進課 TEL:03-5466-2103

江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を派遣する場合、区が謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円(役職・資格などにより異なります)です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。

マンション管理士による無料相談会

相談日時：毎月第4土曜日

13時～16時(受付は15時まで)

相談場所：グリーンパレス2F 相談室

(グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。)

定員：3組(予約優先・当日受付可)

※3営業日前までにご予約ください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

FAX 5662-1118

【編集委員】酒井貴生(西葛西) 塩津富久郎(小松川)

中村公雄(清新町) 増淵裕史(西葛西)

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページより検索できます

分譲マンションの維持管理

検索

志賀直哉(東葛西)

(五十音順)