

県福管連

かわら版

第173号

発行日:2020年5月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

新型コロナウイルス感染下における管理組合運営について



4月7日から福岡県に発令されていた新型コロナウイルス感染防止のための緊急事態宣言は5月14日に解除されました。これまでも管理組合の運営や居住者の日常生活に大きな影響を与えてきましたが、宣言が解除されても新型コロナウイルスの感染が終息したわけではなく、これからも新型コロナウイルスの感染防止に向けた対応をとっていくことが求められます。管理組合としての取るべき対策について考えてみることにします。

1.Web 会議システムを活用した理事会の開催

新型コロナウイルス感染防止として、3密（密閉・密集・密接）を避けることが求められ、そのため理事会の開催が今までのようにできないことにより、管理組合（理事会）の活動が停滞し、解決しなければならない問題が先送りされることが懸念されます。

そこで、1箇所集まらないで理事会を開催する方法として、インターネットを利用したWeb会議があります。しかし、Web会議に参加できるインターネット環境がない、そもそもパソコン等を扱えないといった方もいて、すぐにはこのWeb会議による理事会を開催できる管理組合は少ないでしょう。今後の課題として、Web会議による理事会の開催を行えるような環境整備を図っていくことが求められます。

2.管理費等の滞納対策

新型コロナウイルス感染拡大による企業活動の縮小や飲食店等の営業自粛により、給与収入が大きく減少する組合員が出てきて、管理費等の滞納が増加することが考えられます。

その場合、通常通り機械的に管理費等の督促を行ってよいものか管理組合として非常に悩ましいところです。ここは、収入が減少した組合員の実情を考慮し、新型コロナウイルス感染が終息し収入が確保された時期まで支払を猶予するなどの配慮が必要となる場合があるでしょう。

3.大規模災害時の避難対策

近年は、毎年大型台風や集中豪雨が日本列島各地を襲っています。また大規模地震等の発生も予想されます。新型コロナウイルス感染が終息しない中で、これらの大規模災害が発生した場合の避難をどうしたらよいでしょう。新型コロナウイルス感染下では、今までの避難所に加え、ホテル等の宿泊施設や企業の研修施設等を避難所として広げていくことになるでしょうが、それでも3密は避けられません。マンション住民は、これらの避難所に避難するのではなく、自宅や親せき宅に避難することで感染防止を図ることが必要です。そのためには、マンション共用部だけでなく室内の安全対策を講じておくとともに、水、食料、防災用品等の備蓄、日頃から住民同士でコミュニケーションを取り合い、困ったときにお互いに助け合う意識づくりを行っておくことが求められます。

以上、3点を述べましたが、このほかにも、マンション共用部の扉やエレベーターの行先階ボタン等をアルコール系除菌剤による拭き掃除を徹底することなどが挙げられます。

この「かわら版」は必ず関係者に回覧し、情報の共有をお願いします。

理事長							

本当に大丈夫ですか？ (その2)



4月号で「退会」に関する記事を記載しましたが、今月号は退会した管理組合の顛末です。

記

行政のマンション相談会に、昨年退会された管理組合の方が相談に来られました。相談は改修工事費の支払い、管理規約の内容等です。「あれ？」当該管理組合から県福管連への退会理由には、「管理規約、修繕積立金等自主管理で基礎が出来上がり、これから先大きな問題は起きない。故に年会費の節約で退会する等」でした。しかしながら、相談は外壁改修で数千万円の支払い、工事に対する瑕疵保険付保の存在、総会議案の取り扱い、マンション保険の保険料削減等と問題がテンコ盛り状態でした。

相談者の高齢男性（元理事長、現副理事長）に、直近で開催した総会で、議案に無い事項を審議・決議した問題点、マンション保険は比較するだけで数十万円以上の保険料削減の可能性等々を説明すると驚いてしまいました。年会費約3万円の節約で、テンコ盛りの問題を今後解決しなければならない結果となり、うなだれて帰る相談者の後ろ姿をみると何とも残念な気持ちです。

以上

* 県福管連「退会」は「総会」決議事項が必要です。

シニアの皆さん、困ったときの相談先（無料）です。

コロナ禍で、長引く外出自粛は引きこもり生活の長期化で、見過ごせない問題が生じています。困った時の相談先を下記整理しました。



行政の支援をうまくご活用されて下さい。

1) 「地域包括支援センター」

①すでにご存知と思いますが、保健・医療・福祉・介護に関する広い相談に応じる

「総合相談窓口」です。保健師・社会福祉士・主任ケアマネジャーが対応します。

②所在地：各区役所・出張所 お問い合わせは北九州市HP・市報等をご参照下さい。

2) 【権利擁護・市民後見センター「らいと」】

①日常生活上の判断に不安のある方が地域で安心して生活できるよう、地域福祉権利擁護事業と法人後見事業でトータルにお手伝いします。

②所在地：戸畑区汐井町1-6 ウエルとばた3階 093(882)4914

3) 【一般社団法人 北九州成年後見センター「みると」】

①弁護士や司法書士、社会福祉士等の専門職で構成し、法的に高度な専門性を必要とする場合や、ご本人とご親族で紛争性のある場合などに「みると」が法人として成年後見人等に就任します。

②所在地：戸畑区汐井町1-6 ウエルとばた3階 093(884)0501

第22回（通算35回）定期総会開催について



新型コロナウイルス感染防止のため、延期しておりました第22回（通算35回）の定期総会を下記日程で開催します。

今回は新型コロナウイルス感染防止のため、総会のみで開催となりますのでご対応宜しくお願い致します。

記

- ◆日時 令和2年6月13日（土） 受付開始 13:30
- ◆総会 14:00～15:30（予定）
- ◆会場 「アクティブリゾーツ福岡八幡（旧北九州八幡ロイヤルホテル）」
ロイヤルホール 「芙蓉・常磐の間」（2階）
北九州市八幡東区枝光1-1-1（JR枝光駅 徒歩約8分）
TEL 093（662）1020

*議案書は後日送付します。

定期総会ご出席者へ、新型コロナウイルス感染防止のお願い

- ・「密閉」「密集」「密接」の3密の対策で、1名のみのご出席にご協力をお願い致します。
- ・体調不良の方はご出席をご遠慮下さい。
- ・マスク着用をお願い致します。
- ・会場は座席の間隔を広げ、換気に注意します。



以上

大丈夫ですか、確認して下さい。



1) 総会の決議事項について

コロナ禍で総会が延期している管理組合が多いと思いますが、総会の決議事項の取り扱いで問題事例が散見されます。

特に問題となるのは、区分所有法では原則、通知した決議事項（議案）のみ総会で審議し決議することが規定されています。（例外規定あり）

しかしながら、よくあるパターンで、議長が通知した決議事項（議案）を決議した終了後、「その他、何かありますか」と出席者した組合員に尋ね、出席組合員から「何々案件についてどうか」と出された案件事項をその場で出席した組合員のみで決議してしまうことです。この決議に関し、欠席した組合員は何も知らず、また意見等も反映されず決議されたものとなり非常に問題です。

2) 理事会の議決権行使方法について（標準管理規約）

理事会において、理事は書面や電磁的方法、代理人による議決権の行使について、原則、認められていません。（例外規定あり）

***北九州市が昨年実施した「マンション実態調査」が北九州市HPにアップされました。**

詳細はHPをご確認して下さい。

URL : <https://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/07400176.html>

行事のご案内

開催日時	テーマ	会場	出席者
6月2日(火) 17時～19時	弁護士相談会 (要予約) 4組	県福管連 セミナー室	中藤 寛弁護士 (会員限定)
6月3日(水) 13:30～15:30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
6月9日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付:19:30まで	小倉生涯学習 センター	吉村M・役員
6月9日(水) 15時～17時	マンション保険相談会 (要予約) 2組	県福管連 セミナー室	保険バスター (会員限定)

弁護士無料相談会の案内：会員限定(要予約) 093(922)4877

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は、相談に必要な資料等(管理規約、使用細則)をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件(事前に相談内容はまとめておいて下さい)
- ・相談時はマスクの着用をお願いします。

3年に1回「特定建築物定期調査報告」について

「安全・防災等」に問題が無いか等を、有資格者(一級建築士等)がチェックし行政に報告します。県福管連では、会員価格で「特定建築物定期調査報告」を請け負います。

連絡先：093(922)4877 担当：松本、原田

2020年度 対象地区

門司区、小倉南区、戸畑区



マンション保険相談会(会員限定)

共用部の保険は大丈夫ですか? 保険の専門家からアドバイスを受けて下さい。

1. 保険診断日：6月17日(水) 15時～17時まで。(会員限定)
2. 持参物：現在有効な保険証券を持参して下さい。
3. 定員：2組(要予約) 6月15日(月)までにお申し込み下さい。

*相談時はマスク着用をお願いします。*TEL:093(922)4877



会費未納の会員の皆様へ

2020年度の年会費につき、県福管連は、皆様の会費を基に活動・運営しております。ご対応、ご理解、ご協力の程宜しくお願い致します。