

ここ3年はコロナを含む様々な課題があり管理会社からの勧めも含めて、多くのマンションで管理規約を改正した時期でした。

総会・理事会をWEBでやるには、WEB会議関連の管理規約をマンション毎に作成して、総会の決議が必要となります。ここでは、管理組合で貴マンションに有効な管理規約を設定することを前提としてください。(既に、改正した管理組合は、再度読み直して頂くことをお勧めします。)

理事会の運営と総会の運営

理事会の運営や会議面の対応は、マンション管理組合毎に工夫が必要で、マンション管理組合毎に事情が異なりますが、会議への参加者が限定されているので、現在では多くの管理組合で利用されることは多いと思います。(筆者は、WEB理事会の体験もしています。)特に、少数の理事で、過半の参加が難しい時や理事長等の重要メンバー出席が難しくても、意見等を聴きたい場合に利用する。又、議題毎の意見や状況を理事会全体で把握することも可能であると思います。

しかし、総会でも管理規約や十分な設備が充実されれば可能と思われませんが、現状では、小規模・大規模も含めて、事務手続き等も含めると厳しいのが一般的な考えであると思えます。

(筆者は、WEB総会の体験は、しておりません。)

理事会運営上考えられる注意点等

(WEB出席と混合の出席の場合)

会議への会場の出席者とWEB出席者では、イメージが異なり、通常は現実の参加者がリードをとることが多いと思います。更に、WEB出席者には、資料等が当日送られるといった不利が生じたりします。特に、運営者や理事会のメンバーも注意が必要であると思えます。会議の途中、途中でWEB出席者に確認や意見を求める等の方法も考えると良いのではと思います。

(参加者全員がWEB出席の場合)

上記と同様に、資料を一定範囲事前に送信しておくこと、議題を絞ること、出席者全員に確認や意見を課題毎に聞くことも大切であると思えます。

通常は、管理会社の事務担当者が、司会運営の補助を行います。そのような場合には、実質的には事務担当者の運営の裁量によります。理事会の出席者はこの点も十分にご理解の上、運営にご参加頂き、問題点や課題があれば、確認や注意も必要であると思えます。

(理事会毎に、よく検討し実務に活かして頂き、より良い理事会等を運営して頂ければと思います。)

参考

「WEB会議システム等」とは、標準管理規約第2条第11号において、「電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等」とされており、具体的には、インターネット回線を利用して即時的かつ双方向的に映像及び音声を通信することによって互いの意思疎通を図ることができるシステムと考えられています。(ZOOM・スカイプやTeams等を利用するのが一般的です。)

WEB会議システム等を利用することが困難な区分所有者への対応や総会開催中に通信障害が発生した場合の対応等については、事前に管理組合内で検討しておく必要があると考えられます。

(国土省の「ITを活用した総会の実施ガイドライン」を参照(検索)してみてください。)

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/house/content>

ITを活用した総会の実施ガイドライン

2020/12/01 — 管理組合によるリアル+オンライン併用型総会の採用は、区分所有者の総会への出席方法について、リアル総会の開催場所へ実際に臨むという方法に加えて、...

16 ページ

この協議便りで、毎号大規模修繕工事について掲載して来ましたが、2~3年まえから修繕工事に対する社会情勢が急激に変化し、マンションの修繕積立金を早急に見直しをしなければならない危機的状況が迫っていることをご報告します。

私が住むマンションなのですが、今から15年前の大規模修繕工事では、一戸あたり大体百万円で出来ましたが、2回目は百万円では全然足りませんでした。国土交通省が推奨する1㎡あたりの月額基準単価に近い積立金を徴収しながら、管理維持費も削減し、積立額を増やして参りました。

しかし、業者からは、コロナ禍で物流が停滞し、中国から物が入らない、ガソリンの値上げ、そして諸物価の急速な値上げなどを理由に、建築資材や人件費が高騰し、特に、工事代金の大半を占める足場費用も大幅に値上がりしたようで、今までのようにはいかないと説明を受けました。とは言え、今さら追加徴収も難しく、安くすべく様々な業者を探し、絞って、絞って、一流業者ではないですが、妥当な金額の業者を探してあてました。

安くしたことで何が起きたか、前号の協議会便りでも述べましたが、国際色豊かな人々が集まったわけですが、職人は東南アジアと中近東からの人々で、日本人は監督と助手の2人だけです。トラブルを起こさないかと心配でしたが意外とおとなしく問題は起きませんでした。ただ、素人ばかりの集団で作業はオオザッパ、後から監督と助手が手直しをしながら追いかけて行く状況が半年続いたわけです。

又、予定外の出費も発生、設計コンサルから竣工年数からアスベストの追加費用(百万円ぐらい)が発生する可能性があると言われていましたが、大した金額ではないと高を括っていました。

ところが、業者から出され請求額は、「レベル3」で金額は700万円でした。足場を組む際、躯体に穴を空けますが、その空けたコンクリートの粉(セメント・塗料成分から)が微小ながらもアスベストを含んでいて、防護服、防護マスク、廃棄費用などが明細に記載されていてびっくりでした。交渉して下げてもらい、何とか大規模修繕工事を無事終わらせることが出来ました。皆さん、修繕積立金は沢山あって困ることは御座いません。NHKのニュース番組で、マンションの34.8%が足りていないと報道があり、国は、これからますます拍車がかかると言っています。今やらないと、大変な事になります。反対意見も多いと思いますが、基準額に近づけるよう掛けず未来に向かって頑張って下さい。

※耳寄りな情報

アスベスト調査は2022年4月から事前調査が義務化されています。もしアスベストが見つかったらどうしたらいいの？

2006(平成18)年以前に建てられた建築物においては、耐火被覆材等の吹き付けアスベストや、屋根材・壁・材・天井材等にアスベストを含んだセメント等を板状に固めたスレートボード等が使用されている可能性があります。アスベストの調査費用・飛散防止工事費用はどのくらい？ アスベストの調査は専門機関にお願いする必要があり、調査の相場は3~5万円程とされています。

飛散防止工事については、施工方法にもよりますが、除去方法より封じ込め工法、囲い込み工法が安価となります。アスベスト除去1㎡当たりの費用の目安/国土交通省発表(2007年)※相場に変動があるかと思しますので、あくまでも目安としてお考えください。

アスベスト 処理面積	除去費用
300㎡以下	2.0万円/㎡ ~ 8.5万円/㎡
300㎡~ 1,000㎡	1.5万円/㎡ ~ 4.5万円/㎡
1,000㎡以上	1.0万円/㎡ ~ 3.0万円/㎡

①除去工法
吹き付けアスベスト等を下地から取り除く方法で最も推奨される工法です。アスベスト含有建材が完全に除去されるので、大地震の際にも剥落するおそれはなく、最も確実に建物を安全にする工法です。

②封じ込め工法
吹き付けアスベスト等の層を残したまま、薬剤を含浸したり、造膜材を散布し、吹き付けアスベスト等を固定することで、飛散を防止する工法です。除去工法より安価ですが、建物の改修や解体時には、除去工事が必要になります。

③囲い込み工法
吹き付けアスベスト等の層を残したまま、板状材料等で覆うことで、粉じんの飛散や損傷防止等を図る工法です。除去工法より安価ですが、建物の改修や解体時には、除去工事が必要になります。