

マンションに合わせたルール作りの実例

～規約はそのマンションの文化に合わせて作っていくもの～

RJC48代表 (センター)
イニシア千住曙町管理組合法人
副理事長(代表理事)

應田 治彦



RJC
48
マンション管理組合
理事長勉強会

本日の講演

RJC
48
マンション管理組合
理事長勉強会

1. 自己紹介とRJC48

マンション理事長の自主的集まり
地域を超えた横のつながり & 情報交換

2. マンション“独自”の規約

3. 理事会の活性化【イニシア千住曙町】

“ガバナンス”改善を目指した複数代表理事での法人化
みんなでやるマンション運営
マンション独自の規約制定の事例

4. 自治会関連 / “コミュニティ条項”

組織としては自治会の完全な独立化を達成
一方人は多数を自治会に送り込んでいてかなり重複

本日のお約束



◆マンション毎に“文化”は違う！

“何かを変える”のが理事会。現状維持は管理会社。
マンションごとに独自の進化を遂げていてあたりまえ

自分のマンションだけでの狭い経験
(私は 築浅+大規模+ファミリータイプのみ)
→ × “間違っている！”
○ 違いを楽しむ **脱「一神教」**

◆ !! 重要 !! (Disclaimer)

本講演の内容は、私の個人的見解であり、私の所属するマンション管理組合、勤務先、RJC48も含めその他所属する一切の団体としての意見、方針を示すものではありません

3

自己紹介

本業は理系の研究者（素粒子原子核実験）



“趣味で”…理事長に立候補（義務感皆無）
内覧会で売主と大喧嘩 売り言葉に買い言葉で…理事会に

- ◆ 足立区のイニシア千住曙町(ISA)の理事会役員を1-8期 (1-2期理事長)

<http://isa515.com>

- ◆ 理事長の勉強会 RJC48 代表

<http://rjc48.com>

- ◆ “はるぶー”の名前でマンションブログ

<http://ameblo.jp/haruboo0> ⇒ “スムログ はるぶー”



得意なこと：
数字で表記できるもの
数字の記憶

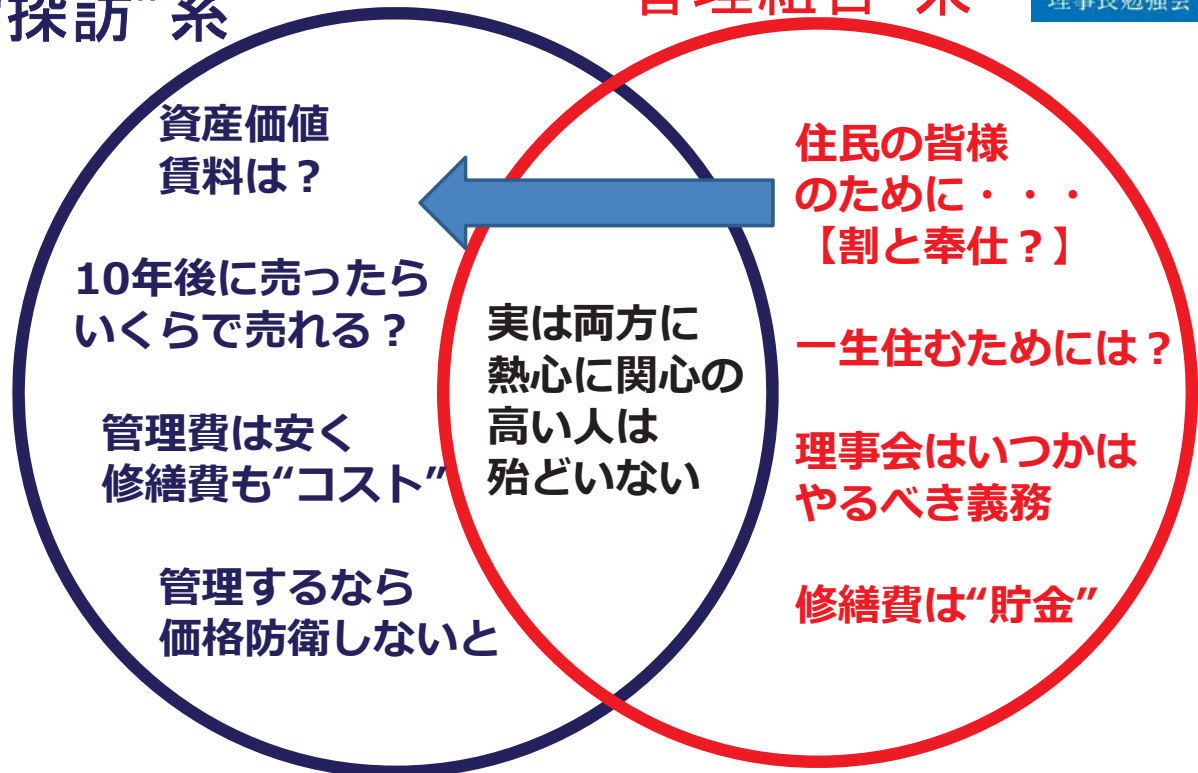
苦手なこと：
“人間”を相手にすること
人の名前・顔の記憶

4

マンション“オタク”の2 類型

“探訪”系

“管理組合”系



「理事会」の目標（私見！）

マンションの値段 ～ 管理費約250年分
25%カットしてもマンションの値段の1/1000
10年積算で新築時価格の1%

マンション減価率 平均4万円/坪/年 = 1000円/m²/月
非成約の中古仲介 10日毎に平均1% (2.5年分) 値下がり

- ✓ もともと資産価値保全が管理の主目的の筈
管理にも100万使って200万価値をあげるような
「差別化」 + 「経営感覚」が必要では？
こっちはやっつけて楽しいしやりがいもある。
- ✓ 管理費削減はばらばらに数字を示させて単価×人工等を
精査する定番の攻め方あり：実は 初級編
コストカット“だけ”ではつまらない
自分には1/500しかもどってこない…

明確に目標をもって “頑張る”？



✓ 自分のマンションにしかないと言える特徴がなにかあるか？

※ 不動産はエモーショナルなもの
“ちょっと良い” ものを “とても高く” 売りつけるのが基本。
お隣にちょっと負けてると… マンション10万棟あるし…

✓ 管理組合になにをなしとげたいという長期的な目標があるか？

✓ それを“外の人”に売り込めているか？

7

あーるじえいしー ふおーていーえいと

1. RJC48 とは？



RJC48 第17回オフ勉強会
理事会活動・コミュニティー活動
の活性化とAirbnb対策

場所 THE TOKYO TOWERS パーティスタジオ 他
日時 平成28年1月16日(土) 12時40分～18時頃(受付 12時30分～)
※勉強会の前後に施設見学会が開催されます ※勉強会終了後、懇親会を開催します。

■理事長の気持ち・苦労は理事長にしか解らない 一方、理事長経験者は体験談を熱く語りたい

- ✓ 理事会役員数 ~20名超 理事会運営だけで一苦労
- ✓ 平均戸数350ともなるともう“ひとつの街”

■“孤独”な理事長

離婚の危機…

- 建築士 ⇒ 建物の維持・修繕
- 会計士 ⇒ 扱う金額は年数億、修繕計画は何十億
- 管理士/弁護士 ⇒ 複雑な規約・法務面の対応

全部に詳しい人などいるはずがない！

⇒ 同じ立場の『先生役』を探して話を聴きたい

9

RJC48 とは？

「マンション管理組合理事長勉強会」

首都圏中心の理事長の集まり（210人/180棟）

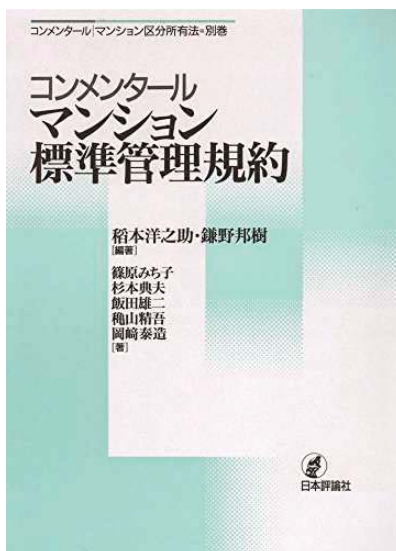
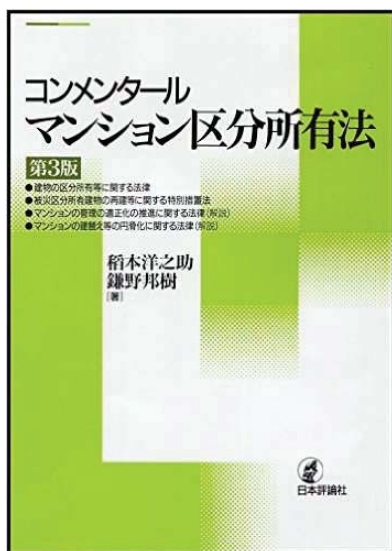
- 年に5-6回自主的な勉強会：4年の活動歴【20回開催】
- 日頃はサイボウズLiveにおける情報交換【平均40歳】

※ “法治主義的”傾向は強いが… 一番多い参加者の職業は弁護士

<特徴>

- ① **大規模・タワー** 平均350戸 20階 10期
- ② **中・上級** 殆ど理事長の複数年経験者
- ③ **先生役理事長募集** 情報交換 / プロ管理士参加不可
- ④ **実名登録** 氏名・マンション名とも
- ⑤ **Net掲示板利用** 地縁に縛られない活動
- ⑥ **懇親会/飲み会** 顔の見えるおつきあい

2. 管理規約は重要!!



マンションなりの管理規約を作っていくために必須の参考書 (逐条解説本)

マスコミの記者さんなどは、区分所有法と (標準) 管理規約の関係をしばしば理解できてない…(X_X)

うちのマンションの理事の多くが“規約集冊子の色”を言えず

マスコミで話題になった規約案件



■ “標準管理規約”のコミュニティ条項削除

何故か「標準管理規約」が改定されただけで夏祭りが既存のマンションでもできなくなる?? (× 日経・読売)

⇒ ひな形に過ぎない“標準”準拠を強行規定と錯覚

■ 民泊“禁止”規約の扱い

“そのマンションの”規約は法律のようなもの

【区分所有法には無数の、“規約に別段の定め…”条文】

規約に明示的に規定があれば当然規約が優先

標準管理規約第12条“専ら住居用”解釈ですったもんだ

⇒ 禁止したいなら、特別決議で規約を自ら変えないと

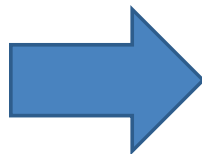
✓区分所有法の強行規定 (変えてはいけないもの)

✓規約で別段の定めがあるもの (3/4集めて規約変更)

✓細則(過半数) あるいは、総会決議で決めてよいもの

(梶浦様の解説資料参照) ¹²

3. 理事会の活性化



理事長の「孤独」は
解消できるのか??

RJC 48 って圧倒的に理事長ばかり
180棟から210人
別に理事長でなくても入ることはできるが...

相談相手のいない理事長

通常の“標準管理規約準拠”の規約
をもったマンションの理事長



理事長

理事会

- 売主・修繕工事関連会社
- 管理会社
- 自治会
- 自治体（行政）
近隣マンションなど...
- 共用部各種サービス
関連会社など

理事長
≡区分所有法の管理者
規約集に~100箇所

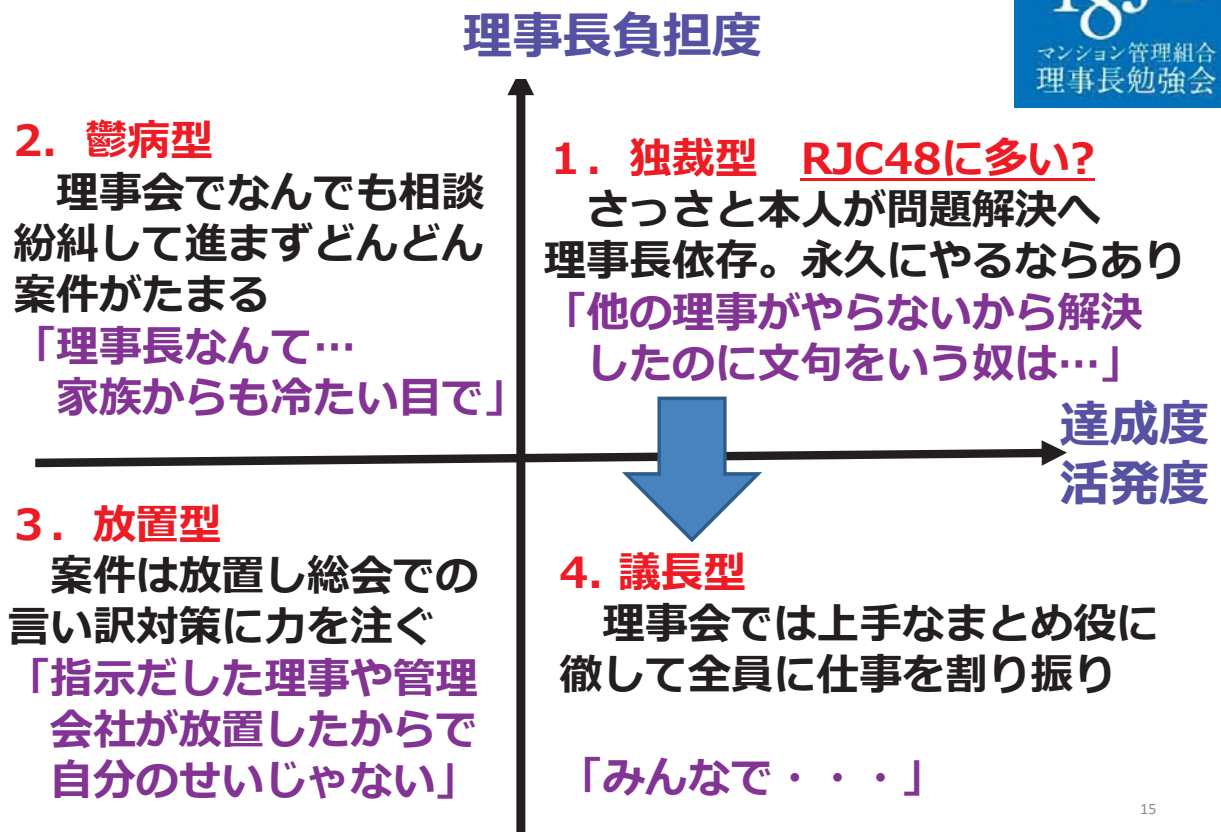
“個人”が何億円も責任
とれるの？

理事会では1票だけ
権限ないのに責任だけ？

区分所有者
(オーナー)

何かを決めることができるのは組合だけ
管理会社はその実施しかできないから
“無数に理事長あてお伺い”がくる

理事長いろいろ



15

イニシア千住曙町では...



RJC48の先生格理事長
と相談しながら...

16

特徴



1. 管理費と駐車場代が“外税”

総会によらずに税率連動 / 規約に徴収表なし

財務会計細則の制定 – その月の消費税率に自動連動

管理費 ≡ (138円+消費税) × 専有面積/月

駐車場 ≡ (5%消費時の料金) + (100円×消費税増税率)

2. 早期に修繕積立を均等割に移行 消費税10%対応 35年定額

修繕費 ≡ 248円 × 専有面積/月

3. 理事長を“管理者”でなくし、集団指導体制（代表理事4名）に移行するための法人化：1000箇所以上の規約改定

管理規約には法人/代表理事 “理事長” は殆どでてこない

役割の分担を進める：23人が13の役職へ

4. 積極的なネット・メディアでの広報

“住人でない”人を対象にした外向けHP+内部向け住民掲示板

去年はTVに4回 / サイネージ広報など“動画好き”

5. 金で買える手間は金で買う（役員報酬こみ一般会計の3%）

管理士導入 / 営繕委員会の委員長職は外部委託

17

ISAホームページ <http://isa515.com>

運用3年 Google ではマンション名で検索してトップ

RJC48には“外向き”ホームページをもつ事例が多い

更新は、“外向き広報”委員会の有志+広報理事等5-6人
規約&総会議案書などの情報公開



イニシア千住曙町（以下ISA） の規約・細則の特徴は??



理事会の運営方法に規約・細則の細かい設定

管理運営で多数の規定 「理事会運営細則」

【してはいけないこと+しなければいけないこと】

代わりに理事会裁量範囲は拡大

✓ 最初に新設(2期)した細則が

“役員を選出方法”

“専門委員会の設置方法”

“役員報酬”

理事になるのは“権利”

諮問に“答申するだけ”

出席回数分の報酬

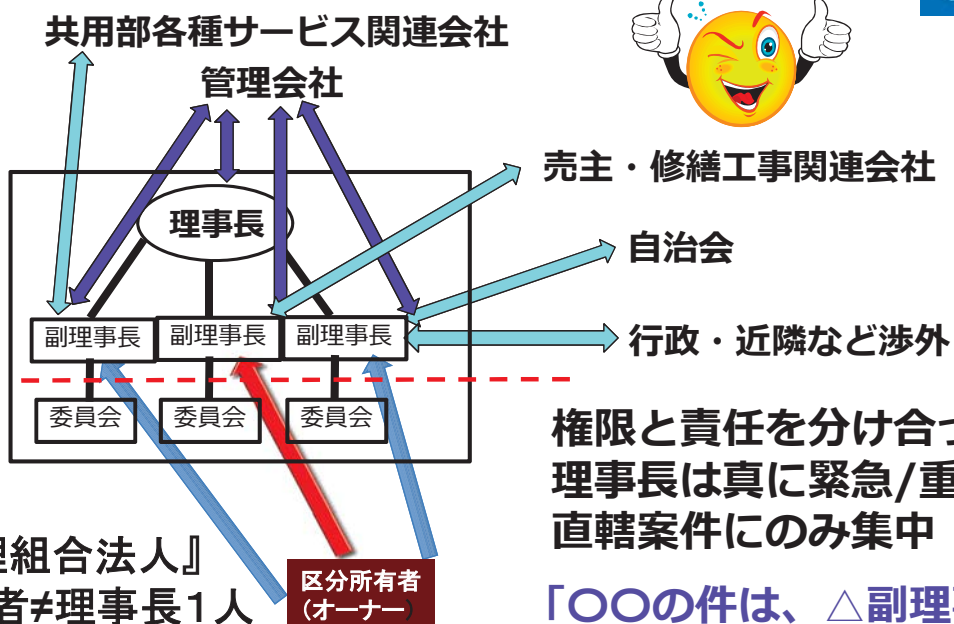
✓ 理事会の詳細な役割分掌まで細則で規定

✓ 副理事長3人（代表理事）を中心に専門委員会に
実質的審議を移行して運営する**集団指導制（LINE）**

※理事長が4人いるイメージに近い

19

理事会全体での役割分担を 目的とした法人化



『管理組合法人』
管理者≠理事長1人

区分所有者
(オーナー)

権限と責任を分け合って、
理事長は真に緊急/重要な
直轄案件にのみ集中

「〇〇の件は、△副理事長に
任せてあるから…」

法人の役員は全員が“管理者”

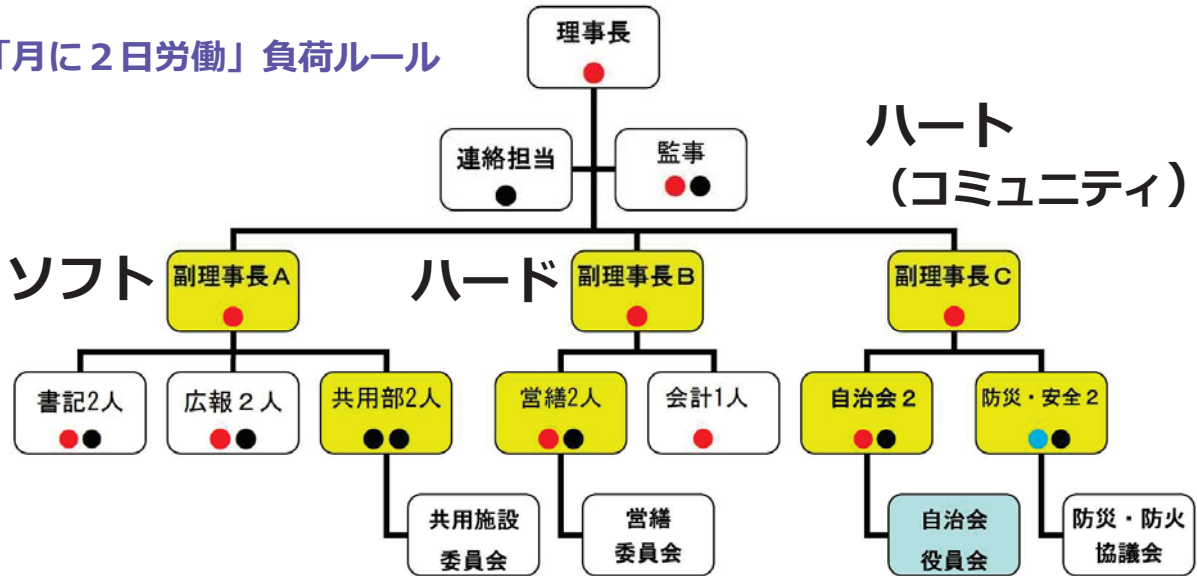
20

理事会20～23名の役職分担



- 5期理事→6期も立候補 10名
- 6期立候補者 1名
- 6期輪番選任の役員 9名

「月に2日労働」負荷ルール



一括受電: 515戸全戸承諾を3月で達成



実は一括受電会社は1つも印鑑を集めていない
【理事長の膝詰め談判】

財政改善は理事会直轄

12/18と冬至に近い工事日
復電時期には真っ暗に・・・

30分毎の電気利用量を
ネットから確認可能



共用施設委員会 [ソフト面] 副理事長A



防災・防犯委員会 副理事長C



理事会役員を選任方法



9あるブロックから毎年9名最低でも選任
 下限18 上限は23人 (理事20+監事3)

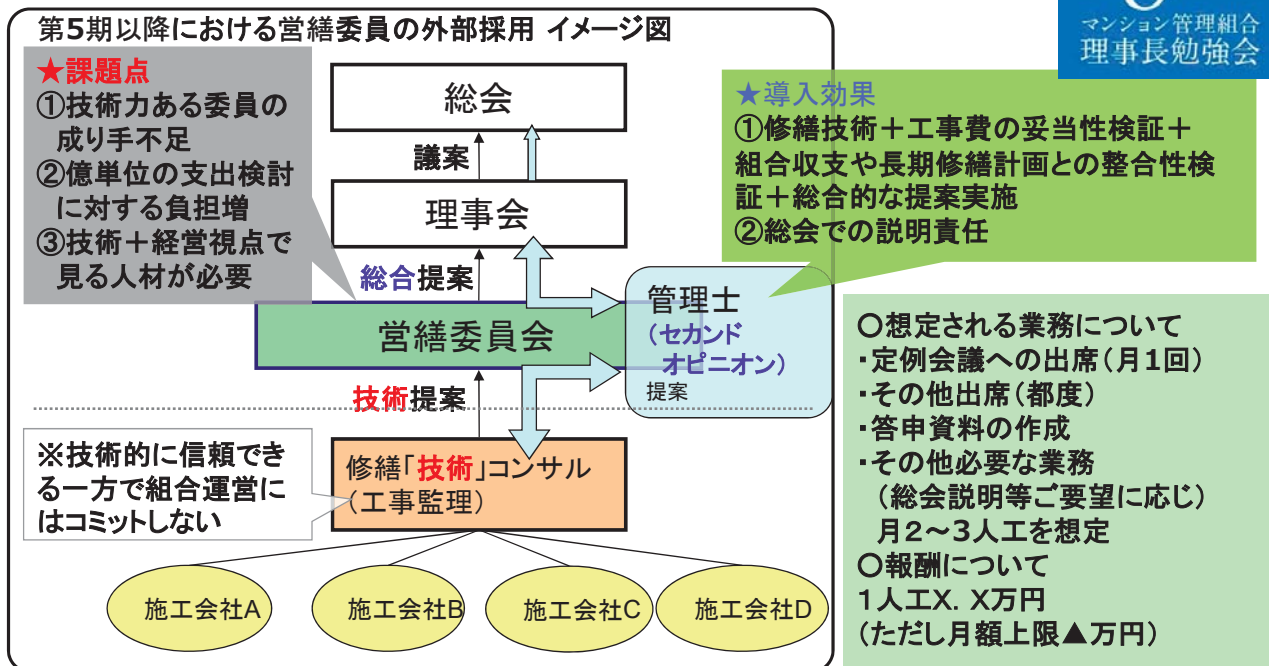
- ✓ **理事になるのは“権利”** 【長期滞納者は権利剥奪】
立候補者最優先規定 / 多選禁止規定なし
 立候補者のみで定員を超えない限り立候補者は排除不能
 ⇒ 「困ったちゃん」は一度理事にしてから鍛え直す！
- ✓ **現居規定は削除 / 反社規定あり**
 ⇒ 非居住でも“理事会出席できれば” 理事に登用可能
- ✓ **ブロックには必ず役員をつける** 「**ブロック担当制度**」
- ✓ **立候補者が多い場合には、輪番を回すブロックは、**
過去に役員経験者の少ないところ優先 【長期参加理事対策】
- ✓ **2親等以内の“原居の親族”** (単身赴任の居残り家族)
- ✓ **輪番は役員を出していない“部屋番号”順** 【抽選はない】
- ✓ (統括) 防火管理者を勤めると輪番終了とみなす規定
 ⇒ **以上全てを規約・役員選出細則に明記**

25

理事会役員 ⇔ 専門委員会委員

	理事会役員	専門委員会委員 (非理事)
任期など	あり 総会から総会まで2年 総会での部屋・氏名の直接承認	なし 任意に理事会から委嘱可能 立候補ベースで、好きな期間参加可能
人数 定足数	規約規定あり 輪番制度で補充 を制度的に保証 理事の半数が出席で成立	人数規定なし 出席人数成立条件なし 委員会参加者の過半数で議決
役割	法人の役員は 区分所有法管理者 としての義務 。区分所有法の管 理者の善管注意義務など 責任	委員会は、全て諮問に答申を行うだけ の諮問委員会としての設置。 結果が理 事会でひっくり返ることもあるが 責任はない
予算の 執行権	あり 対外的な代表権は代表理事のみ	なし 委員会担当副理事長 (多くは委 員長) に執行可能な予算枠の配賦
参加資格	区分所有者/滞納者不可	同じ : 賃貸の人は委員にはなれない
匿名性確保	顕名 (部屋番こみ) 理事会の 発言等は議事録に顕名で記載	理事会議事録には、委員会報告・付議 としてあらわれる。 匿名的参加可能
会合への 参加義務	あり 理事会+担当専門委員会	なし 業務として参加する理事会役員 が1名以上参加。諮問・答申の取次ぎ

さらに.. 委員会支援⇒営繕委員長外注化



この導入のために必要な委員会の役員に誰がなれるかという専門委員会の運用細則を変更 【外部専門家登用】

27

さらに“意欲ある理事”がその任期内に改革終了可能なしくみへ

※ 総会決議 → 理事会決議へ
理事会決議 → 代表理事決裁/委員会決議へ

法人理事のやらなければならないこと、やってはいけないことを多数規約・細則に定めて“理事を縛る”ルールを多数制定する一方で、決議レベルは、総会なら1年待ちとなるものを法の強行規定でなければどんどん理事会裁量に

例1) 積立金運用の詳細決定に総会決議は不要

ただし、事実上 債券までに限られた運用商品範囲/銀行は3大メガバンク指定など詳細ルール。債券も、基本中途償還は禁止。
→ 代わりに“理事会は運用方針を決定する義務を負う”

例2) 決裁ルール、理事長や代表理事が専決決裁可能な費目とその上限に

関する詳細規定を設けて、4人の代表理事に理事会によらない決裁の権限(理事会事後承諾OK)を付与。少額修繕などは、理事会に2週間先行した営繕委員会で承諾し、工事発注も、営繕担当の副理事長(代表理事)実施

28

例3) 標準管理規約準拠の規約では、新設案件（カーブミラー増設）は値段が安くても総会案件になってしまう。
これは規約的に是正。特別決議でない修繕・改善工事が存在しなくなる（大規模修繕も）が、別途予算議案があるから予算とりを適切に行えば問題とは考えてはいない。

◎ 共有物の管理		
内容	区分所有法での決定方法	規約での別段の定め
A. 保存行為	各区分所有者	可能
B. 管理行為(狭義)軽微の変更	集会の普通決議	可能
C. 重大変更(その形状又は効用の著しい変更を伴うもの)(第17条)	集会の特別決議	できない(ただし、定数のみ過半数まで減らせる)

区分所有法第十八条

- 1項 共用部分の管理に関する事項は、
前条の場合を除いて、集会の決議で決する
- 2項 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(変更例)

共用部分の管理に関する事項は、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない場合には、**理事会の決議**で決する。

【主として営繕案件に理事会権限を制限する条文も別途あり】

詳細な決裁ルールを財務会計細則へ



※ 理事会の“平時”の決裁ルール変更 (災害時は災害対策本部長による“青天井”ルール)

もともと代表理事4名には最終的な一定の緊急支出への専決決定権
(理事会を経ない決裁は財務会計細則および、理事会運営細則で制限)

- ✓ 大きな金額の理事会を待てない一般会計営繕案件の多発
保険対応の高額工事等
- ✓ 予備費などを大きくとることで、費目によっては現行ルールで副理事長の決裁枠が理事長を超えてしまう問題

○理事長の権限拡大

30万円の費目によらない緊急決裁枠（もともとあり）
+ 副理事長のできること全て【副理事長不在への対応】

○一般会計修繕費（今期600万）を営繕担当代表理事決裁枠へ

○副理事長の権限の制限

総括する委員会割り当て費目でも上限30万円まで（理事長を超えない）
ただし切迫した緊急性のある案件では
委員会決議+理事長承諾で理事会事後承諾OKに

規約・細則の変更点(法人化の際)概要



[1] 規約(特に特記事項)の削除・細則へ移動

- ✓ 数字・会社名/売主と購入者間の約束など規約の一部にはふさわしくないものが規約に多数ベタ書き。理事会にとって扱いやすく整理

[2] 滞納者への督促ルールを財務会計細則へ

- ✓ 理事会の起こすべきアクションを明確に規定
- ✓ 顕名公表(部屋・氏名)の実施→少額訴訟を含む3/4/5/6月延滞への規定 / 督促方法 / 一部のみ納めた場合の割り当てルール

[3] 文書の保存・区分所有者名簿の扱いの2細則制定

[4] 身体障害者用駐車場区画の動的割り当てルール

[5] 役員ではない防火管理者への報酬支払いルール

[6] 反社会的勢力(暴力団等)の排除条項の制定

規約変更(特に特記事項は“やばい”)

以下の基準で、規約への記載がふさわしくない条文を、**全て削除するか細則に移動**



- ✓ リンクのない“管理費”等徴収表の削除
- ✓ 駐車場・駐輪場台数 **“数字”が規約本則にベタ書き**
 - 消火器を整理して7台駐輪場を増設しただけで特別決議に
 - “防犯カメラ”システムの更新の際規約に“台数は23台”
→ 数字を削除するか、細則へと移動する
- ✓ 契約相手が既に**存在しない/経過措置規定で終了** → 削除
- ✓ 共用部等で利用するサービスの**“会社名”がベタ書き** → 削除
- ✓ 契約・約束の存在が、組合の設立時継承文書で確認不能
近隣協定を“売主”が口約束した内容が確認不能等 → 削除
- ✓ 販売時売主と購入者間の上承事項など、**組合法人と区分所有者等の権利・義務の関係を定める管理規約への記載にそぐわないもの / “騒音が発生することがあります”など、単なる現象の説明にすぎないもの**
→ ほとんど削除、一部のみ細則へ移動

管理費の滞納者への督促ルール

法人理事会（代表理事）がルール通りの実施を命じるだけで、督促が自動で進むよう**詳細を財務会計細則へ**

- ✓ 督促方法/何か月滞納で何をしないといけないのか
- ✓ 一部が支払われた場合の充当の優先順位を明確化

[1] 滞納者への督促ルール

- | | |
|------------------------|-------------|
| 3月 → 内容証明郵便 | 4月 → 駐車場等解約 |
| 5月 → マンション内顕名公示 | 6月 → 少額訴訟移行 |

[2] 一部だけ滞納が解消された場合の充当の優先順

- 延滞利息など派生的経費
- 駐車場代など各種使用料
- 管理費・修繕費の順で充当する（同順位のもの古いものが先）

※管理費・修繕費は、オーナーが変わる場合に次のオーナーがその滞納ごと買い取る規定がある（先取り特権）ため組合に有利な順で充当

理事会活性化は... (まとめ)

7期には2年目10人を除く1年目13人中12人を
立候補で選任：23人の理事会出席率現在ほぼ100%



- (1) 無数に理事募集の紙を投函しまくり → **コミュニティ行事の参加者**を一本釣り
“待ち”から“攻め”へ
- (2) 1期総入れ替え 輪番中心 → 法人化に伴ってどさくさに紛れて
2年任期半数改選 / 立候補者優先
- (3) 全員に“超人”になって 欲しいとかで難解な説明 → 管理オタク系数名と総力戦要員多数、**理事会**
ではなにをしたいか?で難解な話は委員会へ
- (4) 最終的に全部理事長決裁 → 思い切って**“理事長”をほぼ規約から削除**
理事長は緊急時非常大権 + 議長。副理事長3人との4人代表理事の集団指導体制へ
平理事の役職も細分化してさぼってる人がいると回らないシステムへ
理事会全体としての権限拡大
- (5) 1人のクレーム案件などにも理事長対応 → 500戸全戸の問題以外で理事長当番なし
ブロックのクレームはブロック当番へ
- (6) 飲み会/理事報酬なし → 毎月アフター飲み会、行事慰労会など**“飲み”**
役員報酬の制定

4. コミュニティ/防災



『2年間48日間
ご苦労様
(世話になります)』
と理事長

- ✓総会予算案に明記して
上程【金額・目的・予算】
- 理事会の懇親会で飲み
- ✓年1回全額使い切り
- ✓新旧理事+自治会役員
+ 委員会委員など
とその家族~90名
- ✓本人は会費性・家族無料

管理費からの拠出

1641: コラボ67万円、
インターネット利用料7万円、マンション管理新聞購読料2万円、新旧役員懇親会費用20万円、外向けHP保守費12万円、ペットクラブ助成金12万円、その他10万円を計上しています。
懇親会は年に1回のみ、新旧の役員全員、自治会の新旧役員全員、各種委員会委員などを呼んで、慰労会と、新旧役員の引き継ぎをかねて実施していて、その経費の一部を法人が助成しています。懇親会費用は7期予算と同額で、8期は5/15に実施を予定しています。

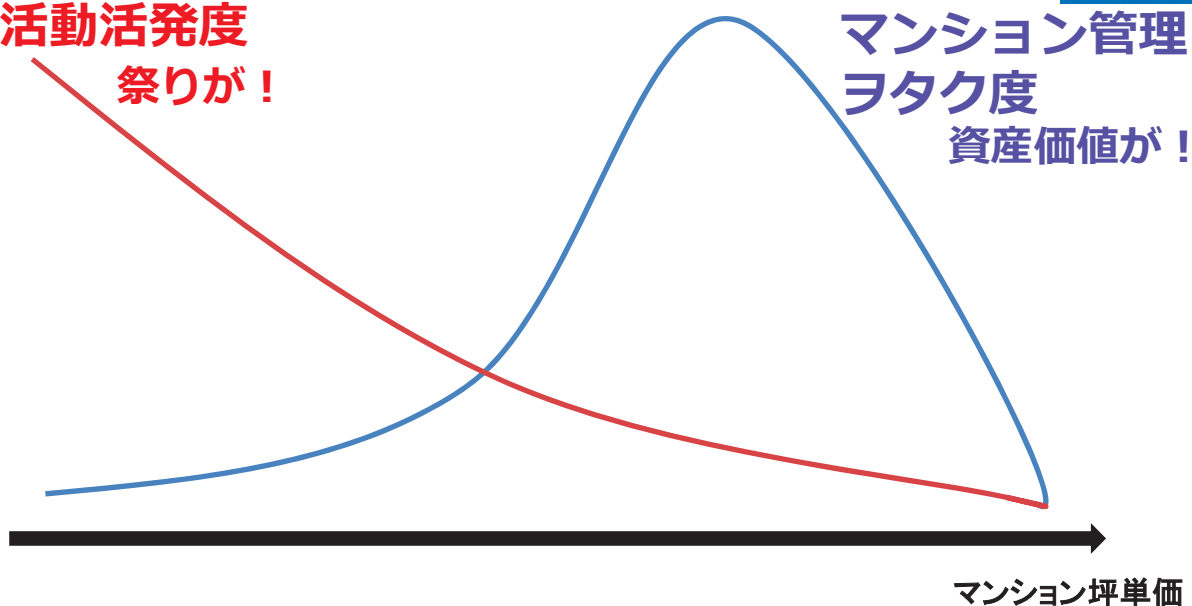
AEDレンタル料8万円、共用部分の

方向性と活動度(應田偏見)



コミュニティ
活動活発度
祭りが!

マンション管理
ヨタク度
資産価値が!



とあるマンションの例...

“規模”は予算による 殆どに理事会役員参画 年～25回

✓大規模行事 (コスト 1000円/参加1人 高コスト…かな)

10月 秋祭り ～400戸

<http://youtu.be/V1zvgE5yCMs>

1月 餅つき大会 ～400戸

【配ったヒノキの枡は250円

中の日本酒は “一升”980円】…味はビデオに写らん！

✓中規模行事

年2回 避難訓練 (TDLチケットで釣って無理やり…)

8月 バスツアー&BBQ(キリン工場@生麦) ～50人

9月 大BBQ大会@汐入公園 (>100人)

11月 ハロウィン仮装して・・・ (～100人)

✓小規模行事

夏休み ラジオ体操 (～100人/日)

夏～秋 恋するフォーチュンクッキープロジェクト

随時 産直野菜販売会 / 高齢者向け健康セミナー

7月 花火大会写真コンテスト タイム★カプセル

2月 マンションのシンボルマークコンテスト

～30万円の自治会負担
の防災備品拠出は7期
はなくして飲み代へ

理事会側防災担当に
“ソムリエ”を..
→ 大人の飲み会系
行事を増強

敬老会なども今後の
課題。

近所の出張寿司の
サービスなど

七夕/クリスマス飾り/門松/生花/雛飾り/五月人形 etc.

義務？ ボランティア？

自治会

管理組合

住民ベース
任意団体
脱退の自由

一切の“強制”
は困難

善意
ボランティア
自由参加

“ずれ”が引き
起こす問題は
顕在化しやすい
マンションに
よっては数割の
“ずれ”が・・・

オーナー
強制参加
脱退不能
団体法理

【区分所有法
少数への強制】

権利と義務
責任【業務】

任期
総会承認
委任契約
…承諾書

防災ブロック集会＋懇親会

昨年11月全6回に分けて防災ブロック集会
全22の防災ブロックの当番を選任、全戸の半数～260戸
出席して任期1～2年 68名(ほぼ全員立候補)を選任

ブロック集会の概要

- ✓ ご説明 15-20分
- [1] マンションの防災対応(自助→共助)
防災マニュアル(災害時緊急行動細則)
1月臨時総会へ(義務・業務)
- [2] 『ブロック当番』が必要な理由
具体的になにをお願いするのか
- ✓ 自己紹介 → ブロック当番2名以上の選任
防災で不安なことなど

懇親会 出席者の2/3がご出席

ボジョレーと
オードブルは
自治会から!!



コミュニティ条項
の削除は
やはり大問題

ボジョレーは誰が
払うの？

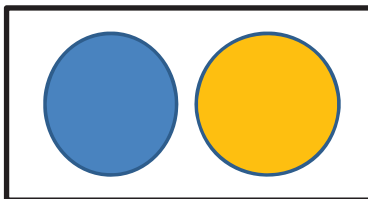
懇親会なしで全戸の
半数強が顔だすの??

まずは立ち話できる知り合い
を近隣に増やしましょう!!

自治会・町内会いろいろ

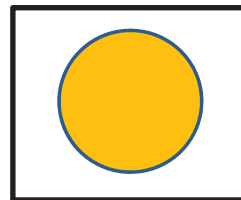
※ 「どれが正しいというわけではない」ことに留意

1. 完全独立(峻別)型

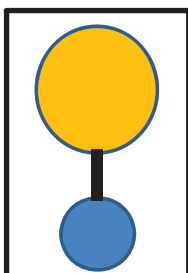


国交省検討会推奨? ISAはこれ

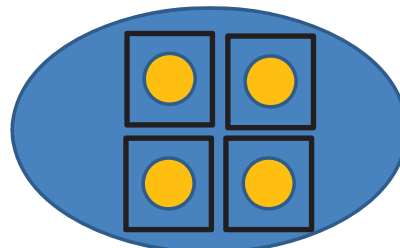
2. 自治会なし型



3. 理事会の下の委員会型



4. 多くのマンションで 連合自治会



自治会と法人の完全分離



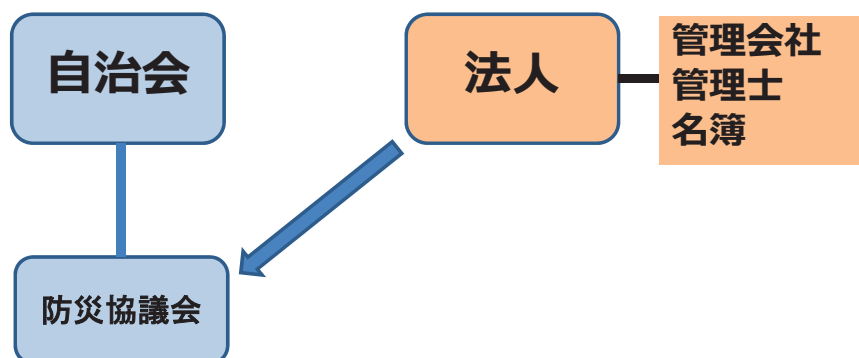
完全独立型の場合、徹底して組織上・会計上の分離を達成しないと意味がない。 **特にお財布**

- ① 何故か外部オーナーは正会員・賃貸が賛助会員扱い
外部も含め全戸から管理費と一緒に300円/月引き落とし
 - × 一度“法人”の決算に自治会費が現れる形 (x_x)
 - × 振り込み手数料法人もち? / 自治会費滞納法人もち?

⇒ **会員は住民。自治会費は自治会が徴収**
脱退する/加入しない自由を保証。銀行引き落とし併用。
⇒ 在外オーナーは希望すれば賛助会員として、その部屋の賃貸の人（占有者）の分を払ってあげること可能

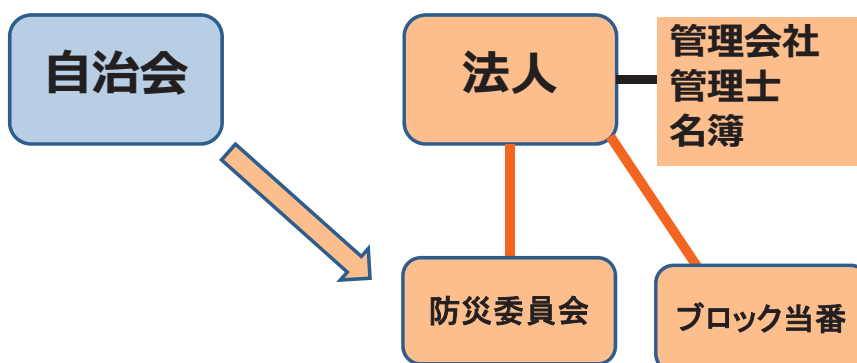
- ② 規約・会則における**相互依存を全部削除**
(自治会長を、防災組織の副会長とする規定のほかには一切法人規約・自治会会則に全くお互いが現れない形に)

防災を主管する団体に変更



#自治会のほぼ全役員が、災害時に不在になってしまうのでは・・・
防災マニュアルも7年間存在せず

防災を主管する団体が変更に



- ✓先の総会で、防災に関しては、法人の“業務”にブロック分けした各ブロックから2名/2年任期のブロック当番を選任する“義務”つけが承認済み

災害時対応 → 災害対策本部



- ★ “防災マニュアル”に規約全体を整合させる
【法人の「業務・義務」としての災害時対応】

平時： 法人理事会の下に、防災・防犯専門委員会の設置

災害時： 理事会が機能せずとも1人役員がいれば就任可能な災害対策本部の設置+その本部長に緊急時の理事長相当の極めて大きな権限を付与
22の防災ブロックからの“ブロック当番”を指定してブロック毎の共助の核となっただく

- ※理事会が開催できない・代表理事全員不在の場合なども含め震災などの緊急時の対応を定める

防災マニュアル対応の規約修正



- [1] 災害対策本部の「自動解散規定」の期間変更
被災から7日→14日： 理事会の不成立への対応
- [2] ブロック当番の就任可能・不可能条件の修正
理事会の理事に準じた就任規定（“ブロックの義務”として選任）
 - ✓ 同居の親族を就任可能とする
 - ✓ “輪番”的規定は廃止 → ブロック集会による選任
 - ✓ 理事会役員/自治体の避難所運営委員と兼任不可規定
(いずれかになった場合ブロック当番としての立場を失う)
- [3] 半数改選制度のとりいれ
火災避難訓練/震災時安否確認訓練などの経験者の継続的確保
そのノウハウの伝承 **毎年ブロック集会が必要！！**
- [4] 救援立ち入りでの専有部への立ち入り請求権の規定
隣戸バルコニー等を通り越しての救援立ち入りへの対応
救援立ち入りの場合の共用部分の一部破壊を認める規定
それに伴う**全損害の復旧の“法人”負担**
- [5] 全共用部の使用権限を、災害対策本部長へ
共用施設全体を災害対策本部で優先利用できる規定を明確化

コミュニティ関連へのサポート



- **美化など**に関わる費用は、法人負担とすることが容易 全戸にメリットがある
 - … 正月などの生花・門松などは法人が払ってもよからう
 - クリスマスイルミネーション計画？一方法人は、**飲食費 / マンションの“外”への拠出は難しい。**
年次の、**防災ブロック集会への懇親会費のサポートは自治会にお願いできないと難しい。**
- 自治会支払いのコピー複合機代などは免除
- 備品の買い揃え、特に“防災”は法人が主担当となったため
“**広義に防災備品とみなしうる**”催事利用の備品類の取り揃えには法人予算を利用可能。
リース→買い揃えに移行して、自治会の催事予算にももの買い揃え系に使える余裕を増やす。

終わりに（思うこと）



- 管理規約は“そのマンションに合わせて”作っていくもの。その雛形（原始規約）となる「標準」は極力多くのマンションにそのまま適用可能であるべき
 - コミュニティ条項あってもやらないことはできるが条項がないのにコミュニティやるのは結構難しい（役員報酬有り無しとも特別決議不要で0円に初期設定）
- **コミュニティと防災は不可分** “祭り”もできないマンションが震災の日に共助などできるわけがない
- 理事会・自治会ともに **“人材が命” どう人集め？**
 - 立候補募集の紙 500枚投函して 0~1名
 - 行事でカレー鍋を一緒にかき混ぜている人 50%以上
 - コミュニティ活動なしには人が集まらない

※ 検討会はマンションの理事長経験者が座長をしてよね…