

マンション管理士への相談内容について

令和6年度分

	質問	回答
1	自主管理を行っている、当マンションは2回目の大規模修繕工事を、令和6年6月末に竣工予定。竣工に伴い、工事管理会社より「長期修繕計画」が提出される予定です。以下3点について、ご教示ください。(こうあるべきといった状況や「優良事例」等も含む。) ①「長期修繕計画」に基づく、予備費(変動幅等)の考え方を織り込んだ、修繕積立金(月額)の判断基準。 ②「長期修繕計画」の適正な見直し間隔と見直し方法(委託先等) ③「長期修繕計画」の居住者への周知・共有方法	① 長期修繕計画はあくまでも修繕を実施する際の指標ですので、実態に合わせて変動幅が出てきます。建物構造・戸数・設備・環境要因により劣化状況は異なり、修繕積立金額標準額も異なります。余裕をもたせるのか、足りない場合は工事内容・一時金・借入れと調整するのは管理組合としての判断となろうかと思えます。 ※修繕積立金設定については国交省の修繕積立金ガイドラインにおける目安の算出方法が参考となります。 ② 目安は、5～7年ですが昨今の建築費用の大幅アップを考えると、これより短い見直しもよいと思えます。見直し費用はかかりますがマンション管理士に相談して下さい。 ③ 長期修繕計画書は、総会の承認が必要です。特に値上げを必要とする場合は理事会報告などで、総会前に、組合員への周知と理解が必要です。
2	保険料の急激な上昇(5年ごとの契約更改が令和6年9月)、漏水事故増加も懸念され、保険料が下がる見込みがない。また、設備の経年劣化等による、不定期管理維持修繕費用の増加により、単年度管理費収支がマイナスとなっています。管理費の支出額の増加対策について、以下の点について、ご教示ください。(こうあるべきといった状況や「優良事例」等も含む。)	① 管理組合で保険付保をする際には、総会承認が必要です。承認を得る際には、共用部分と専有部分境界の周知と理解が必要。これを誤解していると大きなトラブルとなります。 ② 標準管理規約別表第2を参考。管理規約の共用部分の範囲を確認してください。階上の方の排水管が床スラブの下(階下の方の天井上)にある場合は、共用部分とするのが普通です(判例)各管理組合によって方針が異なるが、専有部分であっても共用部

	①「管理組合加入保険」の補償範囲情報の区分所有者への周知方法 ②水漏れ事故多発対策と専有面積内の、給水・給湯、排水・汚水管の管理をだれがどうするのか。 ・居住者Aの専有部分給水・給湯、排水・汚水管の一部が、階下Bの天井裏を通っている構造が疑われる。 ③管理組合と居住者の保険加入のあり方(管理費上昇と居住者負担) ・保険(火災(建物、家財)、包括賠償責任)の対象の考え方。 ④管理維持修繕費の増額傾向対策 ・分譲時からの植栽が大きく成長。管理費増加している。(駐車場及び植栽面積が約 3,000 m²) (近年のマンションには無いと思われる)	分と一体でメンテナンスする方が効率的な場合は組合が一括してメンテナンスをすることも出来ます(規約に明記する)費用負担についての対応(組合または各組合員負担)を決めておくことが必要です。 ③ 家財保険は、個人で付保。「個人賠償保険」については、包括として管理組合で加入する場合と個人で加入とする組合があり、それぞれメリット・デメリットがあります。 ④ 植栽への思いは個人差が大きく、費用がかさんでも維持したいという方もいると思います。まずは維持管理費全体の現状コストを把握し、必要度・削減可能かなどについて検討して、多くの方の意見を聞くのが良いと思います。
3	劣化した境界コンクリート壁、敷地内急斜面(土砂災害特別警戒区域内)の管理費用について、ご教示ください。 ・支出項目として、管理維持修繕費と修繕積立金のどちらが適正か。 (斜面に建築されていることから、周辺敷地、道路との高低差が大きいです。)	支出項目として、少額補修程度であれば「管理費」でも良いと思われますが、ある程度大規模維持修繕が必要であれば、修繕積立金の方が適正かと思います。なお、この為の調査費だけでも高額になる場合もありますが、同じ考え方です。
4	規約に総会成立の条項がないため、追加をしたいが、条文番号が順次繰り下がってしまう。何か良い方法ないかご教示ください。	追加の条文をいれる場合、条文の整合性を整える必要があるため、全体の調整が必要となりますが、独立した内容のものであれば次に大きな改正をするまでは繰り下がった条文番号で追記でも良いと思います。

5	理事会成立の要件について、監事は分母に入れた方が良いでしょうか？ご教示ください。	監事は理事会での議決をするための構成員ではありませんので理事会成立時の分母にはなりません。しかし、監事として必要があれば理事会に出席して意見を述べたり、業務を監査する役割も担って頂くことも期待されます。
6	不定期維持修繕費の限度額変更は理事会で決定して良いでしょうか？ご教示ください。 なお、当管理組合では現在は年間150万円と決めています	管理規約に「年間 150 万円までの不定期維持修繕費用については、理事会で決めることができる」と明記されていれば支出は可能です。 ※金額は、各組合運営により異なります。全く理事会決裁できない運営方法もあります。
7	役員の報酬は理事会で決定して良いでしょうか？ それとも総会審議事項でしょうか？ご教示ください。	お金が管理組合管理費から支出されることになりますから、役員報酬額の決定は予算案として総会決議が必要です。 総額の承認が得られれば、個別の額は理事会決定でも可。
8	細則決定は議決権の 1/2 又は3/4でしょうか？ ご教示ください。	標準管理規約では、総会で議決権の2分の1以上が出席して、その過半数の決議で決めます。 但し、特定の区分所有者に影響を及ぼすような内容の場合は特別決議 3/4 をとることも必要です。
9	ペット飼育の可否は管理規約本体でハッキリ決めた方が良いでしょうか？現在は、管理規約には明記されていませんが、細則はあります。	細則があるということは、ある程度の合意事項となっていると考えられますが、本来規約で定め、手続きや飼育に関するルールを使用細則で規定することとなります。
10	輪番制を取っている現状において、役員を辞退された場合に協力金を提供するというルールは、区分所有法あるいは他の法律に触れるのでしょうか？ ご教示ください。	マンションみらい価値研究所によれば、年間 3～4 万円程度の「役員辞退協力金」規定を運用している管理組合はあるようです。マンションに居住しない所有者に「住民活動協力金」規定は合法との判例もあります。ただし、実際の運用には辞退の要件等の規定について検討し、住民理解も必要だと思います。

11	滞納金の問題について、支払督促とか少額訴訟については理事会で決めて良いでしょうか？それとも総会審議事項でしょうか？ ご教示ください。	訴訟提起をする場合には、事前に総会の決議を経る必要があります。ただし、管理規約に理事会の決議によって、理事長が管理組合を代表して訴訟等の法的措置を迫行することができる旨が管理規約に定められていれば、理事会の決議だけで迅速に手続を進めることができます。
12	居住区分所有者及び非居住区分所有者について、以下の点をご教示ください。 ①定義 ②居住区分所有者とみなす際の期間の考え方(現在は15日以上と定めている) ③非居住区分所有者の協力金(負担金)の考え方(算出に当たりどのような要素が考えられるか) ④負担金増額の際の文章のサンプル	① 特に定義はないですが、管理組合活動に参加できるかどうか判断基準になると思います。参加程度についてはそれぞれのマンションの事情となろうかと思います。 ② 各組合により運用は異なります。あまり短くすると不在期間を把握する事が大変ではと思います。 ③ 月額 2,500 円という価格は合理的で一部の区分所有者へ「特別の影響」を及ぼす場合でもないとして、規約の有効性を認めています。(最高裁判例) ④ 非居住の組合員はマンション管理規約によって役員になることができず、日常の管理業務に協力できないこと。そして、居住している組合員は役員になったり日常の管理業務に参加したりする負担も生じるなどの貢献をしているのだから、非居住の区分所有者のみに負担金を課することは必要と判断します。
13	管理規約の総点検は、マンション管理士派遣事業の中で対応は可能でしょうか？	派遣されるマンション管理士の判断となると思いますが、どの程度の点検をされるかで作業量が大きく変わりますので、基本派遣事業の2時間程度で対応できる範囲での助言になろうかと思います。管理規約の更新や全面改訂には長期の調整や作業が必要となりますので、別業務での発注を検討されることをお勧めいたします。

14	緊急自動車などの駐車スペースが敷地内駐車場のため確保されておらず、緊急時に時間がかかるのではないかと不安です。命に係わる部分ですから敷地内駐車場をやめていただきたいのですが、要求できるでしょうか？	敷地内駐車場の場所・位置が不明のため、回答は難しいです。状況によりますが、緊急車両の置き場所を検討されては如何でしょう？専用の置き場がなくても、緊急時はどこに誘導すれば良いかや緊急時は利用区画であっても利用が制限されることを管理組合内で合意されていたら良いのではと思います。
15	個人賠償責任包括マンション総合保険(管理組合が加入)について、共有部分ではなく専有部分での漏水事件で、加害者が被害者に損害賠償を支払う際に保険金が出たと説明を受けました。 専有部分の漏水については、当事者責任であると思うのですが、個人賠償責任包括マンション総合保険で支払うことができるのでしょうか？	付保されている保険の内容や保険会社の対応によりますが、管理組合で個人賠償包括に付保されていれば、保険金が支払われることは可能です。
16	管理会社が管理組合の口座から振込や出金を代理で行うことは適正なのでしょうか？(印鑑や通帳は管理組合が管理している)	管理会社が出金をする際、管理組合から「払出用紙」に管理組合印を受領したうえで、代行手続きを行っておられるのであれば問題ないかと思います。なお「代行」とは、何の判断業務を伴わず、決められたことを実行する行為。出金を決められたとおりに行うのは、管理組合が行ったのと同じです。
17	通常総会での経理報告における預金金額の不合について、総会の議案書で財産目録の預金金額と貸借対照表の預金金額が合わないまま報告されています。管理会社からは発生主義と説明されていますが、他の管理会社でもこの方式が一般的なのでしょうか？	銀行口座の預貯金の額と決算報告書に添付されている残高証明書(写し)とを照合し、相違ないか確認を要します。(監事による会計監査では、残高証明書の原本での照合が必須です。) 会計の方法としては発生主義が一般的と思われます。発生主義だから残高が合わないということはありません。不明金が出た場合は、その旨記載して、後日不明金が出てきた時に修正します。

18	総会議案書の貸借対照表の前受け金について 管理規約の管理費等の徴収の箇所に「毎月末までに翌月分を支払わなければならない」と記載があるが、管理会社からは「毎月末までに当月分を引き落としている」と説明されている。 認識のずれがあり、損をしている区分所有者もいると考えられるが、何とかする方法はないでしょうか？	認識のずれを補正・修正するためには、「現在の支払い分が〇月分である」この点を統一見解とすることが必要です。 (認識のずれを補正し正しい月とするために、必要に応じて 2 ケ月分引き落として調整、もしくは、1 ケ月集金をとばすなど〇月分と合致するように調整。必要に応じて決算書修正を行った事例はあります。)
19	管理会社の変更に伴い、管理組合の口座が出納保管口座1本から出納口座と保管口座に2本に分割すると説明を受けたが、総会では説明がありませんでした。 総会決議を経ずに口座を分割することは可能なのですか？ なお、管理会社の変更は臨時総会で2月に決議済みです。	出納口座・保管口座についての記載は、2 月臨時総会時の説明で「管理委託契約書」に記載がありませんか？その際に承認されていると思われます。出納口座と保管口座を分けることはリスク管理上良いことで、管理適正化法に定められた手法の一つです。
20	前管理会社の駐輪場の管理放棄について、管理規約には駐輪場の使用について、細則に基づき使用においては届書が必要とされているが、現状何もされていません。 数年にわたってまったく管理がされておらず、結果使用していない走行不能のバイクやパンクした自転車が放置されています。何か管理組合でとれる対応はないでしょうか？	理事会が主体となり、駐輪場の使用されていないバイクや自転車の一掃を行うとよいと思います。 (まずは、掲示を行い住民に告知。その後、使用されていないバイクや自転車にある程度の期間をもうけて張り紙を行い、撤去を行うこと。また防犯登録のある物には警察に照合することもひとつの方法です。)あくまでも管理の主体は管理組合です。
21	総会時に管理会社と契約の承認がされましたが、その後契約書が遅れたため、日にちをさかのぼって契約することは法律的に問題が無いでしょうか？	原則、契約は約束した時に成立して、契約書は必要要件ではありません。しかしウソを契約書に書くわけにはいけないので、契約書の日付は実際にサインを行った日付。総会議事録を添付して、〇〇日契約承認日と明記すると良いかと思います。

22	今年度に長期修繕計画書を作成予定ですが業者の選定時に気を付けることはありますか？ また優良な業者はどうやって探せばよいのでしょうか？	マンションの特性を理解されている業者。あるいは、現在までに長期修繕計画作成履歴がある業者もしくは、国土交通省長期修繕計画ガイドラインを理解している業者が望ましいです。
23	氏子活動への管理組合の関与について、管理組合の回覧板で氏子の協賛金の案内などを回すことは適正か。	管理組合の仕事ではありませんが、情報提供であれば特に問題はありません。管理組合が協賛金を集めることまですると、問題があります。それぞれの管理組合としての考え方・運営方針によります。一個人として集金を行うのは可能です。
24	災害の復旧や補償などについて、マンション裏手は傾斜地で市の歩道に面しており、土砂災害警戒区域に指定されています。 総合保険の保険対象は床面積しか書かれていないのですが、私道の土砂の除去などについては保険が適用されるのでしょうか。また、保険では水災は適用外なのですが、土砂災害は水災なののでしょうか。	土砂災害は、大雨によって引き起こされるケースが多く、その場合は、水災として火災保険の対象になります。但しあくまでも特約として水害も補償の保険があるというだけで、各組合が付保しているかは分かりません。 詳しくは保険代理店の方に現在入っている保険の「適用範囲」について確認することが必要です。 2018年4月の大分で起こった山崩れのように、雨が降っていない場合の土砂災害の原因は、基礎となる岩盤が風化したことによるものとみられており、このケースは、災害の原因が地震、噴火、津波、水災(台風や暴風雨、豪雨など)、不測かつ突発的な事故に該当しません。また、約款で「土地の沈下・隆起・移動等に起因する損害」は免責とされていることから、火災保険からも地震保険からも補償を受けられませんというようなケースもあります。
25	管理会社は、組合員からの管理組合運営に関する質問を断ることができますか？	管理会社は善意で回答すると思いますが、回答する義務はありません。管理組合の代表者である理事長からの質問には回答する義務はあると思います。(個人情報については回答されないケースもあるかと思います。)

26	管理会社の月次経理報告について、理事会を毎月開催して確認承認する必要がありますか？ また決算明けの初月4月は総会前で予算案承認はされてないのですが、支払いに対して理事会決議が必要だが理事会を開催する必要はありますか？	理事会の開催頻度の規定はありません。年4回以上開催が普通ですが。理事会運営の細則に月次報告を承認することが明記されていれば、必要があるとも言えます。 後任理事が決まるまでは、前任理事が理事の仕事を行います。また標準管理規約でも、予算前でも経常的に支払う経費は支払うことが出来ます(電気、水道費用。管理会社への管理委託費用など)規約を確認してください。
27	少額の修繕費工事費として年間100万円を予算化しており、100万円未満は総会も理事会決議も必要なく支払いできるようになっているが、適切なのか。	管理規約に明記されており、その運用に従っているのであれば適切と言えます。例えば水道栓が漏れていれば、理事会に諮らずに修理して、事後に理事会に報告するのが普通です。 金額が大きいもの、修理ではなく改良工事は、臨時の理事会を開催が無難です。
28	規約原本の取り扱い 管理規約には、この規約を証するために区分所有者全員より取得「管理に関する承認書」を添付した規約1通作成し、これを原本とする。と書かれているが、区分所有者となって「管理に関する承認書」を求められてもいない。この状況で、管理規約は成立したといえるのか。	分譲時に原始規約として購入時確認されている場合もあります。もし途中で所有者になられた場合は売り主から引き継ぎがあったり、別に管理会社や管理組合から管理規約の再発行を受けたりします。改定などが無いと、そもそもの規約を見ていない方も出てきますので、管理組合としては管理活動の判断の基準になるものですので区分所有者には周知して貰う必要があります。もし、当初の総会で当初の区分所有者の承認がとれていないようでしたら、まだ管理規約としての位置付けにはなりません。総会で規約承認を行い「〇〇から施行」が決めてです。

29	「外部管理者方式」においてマンション管理士が「管理者」になる場合、組合員が理事長になる場合と比べて細かな管理を行えるのか。理事会の議案や議事録は「管理者」が作成するのでしょうか？	管理者に就任するのが、マンション管理士だから理事長より細かな管理が行えるのかは疑問です。（一般的には理事長より知識面では、マンション管理士の方が上かとは思いますが。） 議案・議事録は、管理者が作成します。（管理会社があれば、管理会社が案を作成することもあります。）
30	「外部管理者方式」においてマンション管理士が「管理者」となる場合、管理組合にとって問題点となるのはどのようなものがありますか？	マンション管理士が外部管理者になると、理事会業務や管理についての判断にて他の役員さんの負担が大きく軽減されると思われますが、区分所有者としての責任については変わりませんので、全てお任せとすることは出来ません。業務や活動内容を管理組合として確認する事は必要となります。また、業務委託に応じた業務となりますので、応じた費用がかかることとなります。
31	「外部管理者方式」において理事会を廃止し、管理業者が「管理者」となる場合、管理組合にとって問題点となるのはどのようなものがありますか？	一般的に管理業者は利益を追求する事が必要となる組織ですので、お金を出す人と業務を受ける人が同じですと、利益相反の問題が根本に出てくると言えます。それとともに、理事会がないことで区分所有者にとってマンションの意思決定に関与する機会が総会しかなくなり、情報や経験が不足することで自ら運営する能力が失われ、再度管理組合主導での管理が必要となっても組合活動の再起動が難しくなると考えられており注意が必要です。
32	マンション管理士の場合にせよ管理業者の場合にせよ、「外部管理者」の監督を管理組合で行えるのでしょうか？ 監督するための「部外者」が別に必要になるのではないのでしょうか？	第三者運営で理事会が監視を行う方式 管理会社の社員などの専門家が理事長（管理者）となり、理事会は監事としてチェックする立場をとる方法です。 理事会そのものは維持されますが、これまでどおり区分所有者が役員になる方法と、チェックする理事会の役員として、さらに別の外部専門家を選任する方法も考えられます。

		第三者運営で理事会はなく総会が監視を行う方式。 理事会を廃止して管理会社の社員などの専門家が管理者として就任する方式です。 理事会がなくなるので区分所有者が理事となる必要はなくなります。その一方で、区分所有者全員の意思表示の機会であり、最高意思決定機関として機能する総会が、管理者である専門家による運営を監視します。更に、区分所有者からは監事を選任して監視することを義務づけ、管理組合運営が適正に行われる体制をつくります。監査法人等の外部監査を行う場合もあります。
33	マンションの敷地内にある駐輪場(屋根付き・囲いあり)を取り壊して駐車場にする場合、「共用部分の変更」になるため総会決議が必要となるが、これは普通決議なのでしょうか、それとも「形状又は効用の著しい変更を伴う」ものとして特別決議(4分の3以上)なのでしょうか？	程度にもよりますが駐輪場の撤去は、駐輪場としての機能を失い、利用者も困ることが想定されます。このような場合、形状または効用の著しい変更に当たるのではと思われますので、その場合は特別決議が必要と考えられます。
34	マンション共用部分に当初から植えられていた木が大きくなったため、2階の部屋の窓の近くまで枝が伸びて迷惑となっており、落ち葉等が増えることで清掃作業に手間がかかっている。そのため、木そのものを切断したいが、それには理事会の判断だけではなく総会決議が必要となるのでしょうか。また、その場合は普通決議で良いのでしょうか？	総会(普通決議)に諮ることが望ましいとは思いますが、理事会で協議して頂き、伐採にかかる費用や伐採による影響を考慮のうえで、臨時総会開催までもない場合は、掲示板によるお知らせを行い特段の反対意見がなく、2 階の方への影響・清掃手間などを比較検討のうえ枝伐採は可能かと思います。 ただし、その木がシンボルツリー的な要素がある場合においては、総会決議が望ましいと言えます。

35	多くの管理組合にとってマンション管理士は依然として遠い存在ではないかと思われますが、管理組合がより気軽にマンション管理士を利用できるようになるためには何が必要でしょうか？	まずはスポット的に利用してみると良いのではと思います。その場合行政による補助制度を利用するとより利用しやすくなると思います。自分たちでは出来なかったことや管理会社だけでは実現できなかった事が良い方向に向かうようであれば、顧問契約に移行することで、よりメリットを感じられる結果につながるのではと思います。
36	マンション管理が複雑化する中で、特に会計処理については煩雑であり、担当者の負担が大きくなっています。管理会社への事務委託が考えられますが、不正経理や持ち逃げなどについて不安の声が少なからずあるところです。こうした不安の払拭の方法があればご教示ください。	誰か一人に任せっぱなしにせず複数の目で定期的に確認をすることが大切です。定期的な理事会で支出の確認をしたり、理事や監事での決算時に残高証明の原本確認や通帳との整合性の確認で不正が行われにくい環境を作ることが大切です。委託する業者の会計状況も適時確認を行うことで倒産のリスク等を回避するしかないと思います。
37	会計処理の委託以外に、デジタル化による会計事務の効率化、省力化の手段があればご教示ください。	自主管理ということなら、会計処理システムを導入し一元管理すればと思われますが、出納業務は滞納者が出た場合はどうしても担当理事に負担が出てきます。
38	当マンションの検討委員会に、マンション管理士にアドバイザーとして参画いただけないかと考えているところです。依頼の方法や、必要経費など、ご教示ください。	山口県マンション管理士会の事務局等にお尋ねください。会のホームページに全員の名簿及び事務局担当者が記載されています。費用は受任する管理士によります（協定料金はありません）通常は業務時間×単価なので、必要なことだけを依頼するのが良いと思います。

39	修繕積立金、管理費口座が管理会社の提案により決済用普通預金口座から普通預金口座に変更となりました。普通預金口座の場合、金融機関倒産時に保障される額が1千万円までとなるが、これは理事会の了承のみで決定してよいのでしょうか？ また、管理会社からはメリットのみの説明しか受けておらず不安が残っていますが、住民としてどのような対応をとることができたでしょうか？ 大規模修繕工事については12～15年周期で実施することが想定されているが、その理由は。ご教示ください。	決済用普通預金口座でなにか不都合があったのでしょうか？多額の現金が保管されることが多い修繕積立金のペイオフ対策は多額の預金を持つマンションによっては必要と考えられます。標準管理規約においては修繕積立金の保管及び運用方法は総会決議としており、決済用普通預金の利用もペイオフ対策の一つではと考えられます、皆さんのマンションの管理規約ではどのような扱いにしていますか？メリット・デメリットを検討してより良いペイオフ対策を考えられてはと思います。 国土交通省長期修繕計画作成ガイドライン:第3章 第1節 長期修繕計画の作成の方法「5 計画期間の設定」計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。このコメントからの設定周期だと思います。 これは通常マンションの築後10年から15年目には防水工事、外壁改修等を行っており、25年から30年後には設備の中で寿命のエレベーターやガス管等を交換する必要があることを踏まえて、この周期ならマンションの維持管理が適正であると考えられます。 但し、各マンションの周辺環境や設備等により劣化状況は異なりますので、劣化診断等により状況把握を行うこと、また修繕積立金の積立状況・居住者の経済的理由等を含めて各組合にて周期を検討することが望ましいです。
40		多くのマンションで使用されているRC造SRC造のコンクリート躯体を保護している塗装や防水層の劣化時期がこれぐらいとなっており、これらは足場をかける必要のある工事が多いため、それに合わせて関連する工事を同時にすれば効率が良く大規模修繕の時期として考えられていますが、設備や鉄部補修等その他の劣化の程度に

		よっては個別対応や早めに行う事や、状態によっては先延ばしにすることも考えられます。
41	各部屋のリフォーム等の修繕工事が届出を出さずに行われる場合があります。規約や使用細則に反するものであるが、そのような事態を防ぐ方法がありますか。	購入時、入居時に説明を徹底すること、掲示板や回覧等にて規約や使用細則の内容告知を行ったり、総会など住民が集まる場において「届出」の重要性について説明することが大切です。各部屋が自由に修繕をした場合おこるトラブル・問題について起こり得る具体的な情報を共有するとよいです。リフォームを起因とするトラブルは深刻で長期化するものが多いので、躯体への影響、防火や防音への影響、耐力計算上の問題のほか他の区分所有者への影響を考慮してマンション全体として必要な規則や制限であることを確認し、共通認識にしていく必要があります。完全に防ぐことは難しいと思われませんが、許容出来ない内容であれば、早い段階で区分所有法上の共同の利益に反する行為として強く申し入れをし、場合によっては法的な措置が必要な場合もあります。
42	総会で組合員からの発言が多く閉会まで時間かかってしまうが、効率的に進行するためにはどのようにすれば良いでしょうか。	(司会進行の力量が大きいところですが)発言時間に制限を設けたり、同じような質問や話は集約してゆくことも必要だと思います。総会の最初に「〇時間以内に終わりたい」旨伝え、進行していく。事前に質問内容を通知してもらい、管理組合としての考えや方針をまとめておくことで効率的で時間の節約になります。また、議題以外への発言や関係のない意見を長時間述べられる場合には、事前に通知した議題以外での協議が必要な事項は別の機会にしてもらいます。不適切と判断されれば発言を打ち切ってもらう議事運営が必要な場合もあります。

43	防犯カメラの設置に向けての手順を教えてください。理事会での一連の準備、総会での決議等で何か注意することがありますか。	【設置までのフロー】 住民からの要望収集⇒理事会で検討(必要性・金額・設置場所等の検討)⇒見積取得/防犯カメラ運用細則作成検討⇒住民アンケート実施(設置費用・ランニングコスト等、資金面の説明・必要性について住民からの意見収集)⇒(丁寧にすれば説明会開催)⇒総会発議⇒総会承認(共用部分の加工の程度が少ない設置工事であれば普通決議で対応可能と思われますが管理規約の記載をご確認ください)⇒防犯カメラ設置 【注意点】 リース・レンタル・購入による金銭面・運用の違い カメラ・モニター画面、設置場所の確認 映像再生希望があった場合の運用方法(映像の保存期間、映像をどういう時に誰がチェックするのか) ＊特定の個人を識別可能な情報の記録となりますので個人情報保護法に従った対応が求められます。しっかりとした「防犯カメラ運用細則」を作成し取り決めをしておく事が設置と運用を適切に行うことに繋がります。
44	マンション管理会社の変更を検討しています。変更する際のポイントを教えてください。	管理会社も工事や管理等それぞれ強みがあります。住民が求めるポイントに強みを持つ業者を探して選ぶのが効果的です。 担当フロントマンの問題であれば、管理会社に申し入れて担当者が代わることで不満が解消される場合があります。進め方としては現在の管理会社の問題を整理するためにアンケートで区分所有者の意向を把握し、管理会社抜きの理事会で他社から見積もりを検討し、総会で決議するという流れになりますが、最近の傾向では、管理会社から管理継続の辞退があり、変更を余儀なくされる管理組合も

		増えていることにも留意してください。 市としては、管理会社が入っているマンションも令和7年度からマンション管理士の無料派遣事業を利用できるように改正する予定です。管理会社の変更に限らず、管理組合の運営においてご活用いただければと思います。
45	管理会社から管理業者管理者方式を進められるが大丈夫でしょうか？	昨年 6 月に国交省が、外部管理者方式等に関するガイドラインを公表しています。監事を外部専門家から選任することが望ましい等、管理業者の言いなりになってしまわないよう一定の歯止めをかける内容となっています。