

第105回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年1月27日(日) 10:00~12:00
開催場所 ブリリア多摩センター 集会室
出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、長谷川、小幡、二宮、井口
以上6名
司会者 常光部会長

議 題

1) マンション法(区分所有法)の読み込み

- ・40条の「議決権行使者の指定」 (担当 長谷川氏)
- ・41条の「議長」 (担当 長谷川氏)
- ・42条の「議事録」 (担当 長谷川氏)
- ・43条の「事務の報告」 (担当 長谷川氏)

2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)
・「区分所有法第40条~43条説明資料」 (長谷川氏が提供)

議事に先立ち、部会長より分譲住宅でエレベーターを後付けした「パイロットハウス東村山」、「ファミリー西八王子」の紹介があった。

資料の写真で見ると、何れの建物も階段室型ではなくて廊下型である。この地区に多い階段室型では後付けは難しいのではないかとされている。ただ、この種の設備追加事業に1/3を国交省、1/3を自治体(東京の場合は都と市)が補助する優良建築物等整備事業制度があって、その対象となった外断熱(他該当事項は要調査)はこの地域で関心となる事業であろう。今までこの制度に自治体側は予算化してなくて有名無実化していた。今回都は予算化することとなり、多摩市も今年度予算化するのではないか。

(関連討議・意見等)

- ・4階建てのホームタウン諏訪1-7-1では後付けエレベーターを検討したが費用割高のため断念した。(長谷川氏)
- ・永山4丁目で工事中の後付エレベーターは階段型の建物に階段ごとに付加している。エレベーターの広さは定員3人位。(小幡氏)
- ・愛宕2丁目では外階段を付加してエレベーターを後付することを計画したが実現に至っていない。(小幡氏)

(階段型へのエレベーター追加法)

- ・簡単な方法は踊り場に止め、半階分は階段を上り下りする。(車椅子が問題)
- ・階段の幅が広くて、通路を通す余裕があれば該当階に直付け可能。
- ・外階段を建物に付加増設する。

(費用負担)

- ・増設費負担は各階均等とはゆかない。4：3：2：1くらいの比率か。
- ・エレベーターの維持費4～5000円/月/戸を要すこと及び定期点検費用等の追加計上が必要。

議 事

1) 区分所有法第40条

(1) 長谷川氏よりテキスト第40条「議決権行使者の指定」の読み上げ後、配布資料に基づき説明があった。概要を以下に記す。

- ・複数の区分所有者が専有部分を共有しているときは、共有者のうちの一人を議決権行使者として定めて届けなければならない。もっとも、議決権行使者以外の共有者に集会出席や傍聴、意見陳述を認めるかどうかは議長の裁量の範囲で許される。
届出には、様式「議決権行使者指定届」(議案書に綴じ込み、新規あるいは変更時のみ記入)を用いている。(長谷川氏、部会長)
共有者であるかどうかの判断は入居時に出された「組合員資格取得届」に記載の共有者の内、議決権行使者指定欄から、および「組合員及び居住者名簿」に組合員として記入された名に従っている。
- ・共有者の中、誰を指定するかは、共有物の管理に関することとして、持ち分の価格の過半数を以て決めるべきと考えられる(民法252条)。
- ・議決権行使者は集会ごとに指定できる。いったん指定されれば指定が取消されたり、変更されるまでは効力は継続する。
- ・集会の招集通知は議決権行使者と定められた者にだけ通知すれば可。議決権行使者に定めがないときは共有者の中の誰か一人に通知すればよい。
- ・専有部分の共有者は議決権行使者を届け出なければ議決権を行使できない。

(2) 部会長コメント他

- ・議決権行使者は総会の都度提出。議決権行使者以外は組合員と数えない。
- ・夫婦出席は許可している。(部会長、長谷川氏) 夫婦出席は居ない。(二宮氏)
- ・総会出席人数：鶴牧4・5、120名(外断熱工事の総会、最多数)。愛宕2丁目、最大90人。ホームタウン諏訪1-71、30名(殆ど全員出席、ベルブ永山大ホールにて)。ブリリア多摩センター、50～60人。豊ヶ丘5-1、約80人(通常は豊ヶ丘市民ホール)
- ・議決権行使者以外の出席
理事長に事前に届出を要する(標準管理規約による)が、特別の事情がない限り共有者なら有効とされる。
かつて、鶴牧4・5で議決権行使者のチェックが厳密では無かった時代、議決権行使者でない人の発言があってチェックしたら代理人届もなかったので退場させたことがあった。
規約により理事会で必要と認めた者(例えば税理士、弁護士)は出席可としている。(長谷川氏)
コンサル、施工業者など同席させるケースがある。(部会長)
- ・議案書配布後、総会までの間に質問を受け付け(議案書に綴じ込みの質問票などによる)、臨時理事会を開くなどして対応する。(部会長、長谷川氏)
ブリリア多摩センターでは議案に対する説明会を行っていて、質問や意見によっては議案書に盛り込んでいる。(二宮氏)
愛宕2丁目では事前に質問を受付ける制度はない。(小幡氏)

2) 第41条(議長)、第42条(議事録)、第43条(事務の報告)

- (1) 長谷川氏が条文読上げ後、別途配布資料に基づき以下の説明があった。

①議長

- ・集会の議長は原則として、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が就く。具体的には規約で定めるか、集会で議長を決める。ホームタウン諏訪1-7-1では議長は総会出席者の組合員の中から選出するとしている。
- ・規約で定められた者、管理者、集会招集者のいずれにも該当しないものが議長を務めるような場合（議長が病気で、同居の配偶者や家族が代行するような場合）は集会での議長選出の決議が必要。

②議事録の作成

- ・議事の結果及び結果に至る討議の経過の記録が必要。
議事の経過では、開会、議題、議案、討議の内容、票決方法、閉会など。
議事の結果では、可決か否決か。結果の根拠として集会当時の区分所有者総数、総議決権数、出席区分所有者数及びその議決権数の記載、記録が必要。討論などの記録は要約で可。
- ・議事録が書面で作成されている場合は、その記録内容を担保するために議長及び出席した区分所有者（代理人出席の場合はその代理人）のうち2名の署名、捺印が必要。
- ・議事録作成時期は明文での定めは無い。
- ・議事録作成義務違反（作成せず、必要事項の不記載、虚偽の記載）に20万円以下の過料。
- ・電磁記録による作成の場合、議長及び出席した区分所有者のうち2人の電子署名が必要。

③議事録の保管、閲覧

- ・規約同様保管しなければならない。
- ・保管者は管理者。保管場所は建物の見やすい場所に掲示しておく必要がある。
- ・閲覧は利害関係人からの請求は正当な理由がある場合を除き拒否できない。
利害関係人とは、i) 敷地、専有部分に対する担保権者、ii) 差し押さえ債権者、iii) 賃借人、iv) 組合員から仲介の依頼を受けた宅建業者など法律上の利害関係がある者
正当な理由がないのに拒否できるとした規約は無効。
- ・管理者が議事録を保管せず、あるいは正当な理由なく閲覧を拒否した場合は20万円以下の過料に処せられる。

④事務の報告

管理者は集会において、毎年1回一定の時期に事務の報告をしなければならない。この報告は口頭及び文書で行わなければならない。

(2) 部会長コメント他

①集会における発言者の名前の議事録への記載について。

- ・最近議事録に発言者の名前を記載しなくなった。問題ないか。あとで確認が出来なくなる。
(小幡氏)
- ・記名されなくても間違いではないと考えられる。個人情報保護の観点から記載しないという面はある。ただ、議事録の要点は提案された議案が正当に採決されたか否かを記述することにある。(部会長)
- ・発言内容が後日問題になるかどうか、どう判断するかによる。ホームタウン諏訪1-7-1では記名している。(長谷川氏)

②電磁的記録について

- ・電磁的記録の利用状況は？(小幡氏)
利用していない。議事録は紙への記録。(二宮氏、井口)
- ・ホームページの利用があるが全員が扱えるとは限らないので、文書に依らざるを得ない。

③議事録の修正など

- ・裁決結果だけは広報で総会翌日に通知。議事録文書は3カ月後位に完成させたのち、2週間閲覧期間を設け必要な修正を行い正規議事録としている。(部会長)
- ・議事録は管理会社が作成する。掲示板にて閲覧を可能にすると同時に役員がチェックす

る。この期間は構内に閉じられたネットで居住者も閲覧できる。必要な修正を経て正規の議事録とする。(二宮氏)

- ・修正のための閲覧期間は設けていない。(小幡氏)

④議事録の保管場所の明示

- ・保管場所は管理事務所で、規約集などを収録したハンドブックに保管場所を記載している。(部会長)
- ・管理事務所に保管しているが、保管場所を掲示しているところは他にはなかった。

⑤年1度の事務報告

- ・一定の時期に口頭及び文書で行わなければならない。

報告事項は、会計報告および総会の決議事項の執行状況報告であるが、一般に、i) 事業報告、ii) 会計報告、iii) 事業計画、iv) 予算が挙げられる。

他に、周期表(定期交換・整備を要するものを対象)の改定報告を以前は行っていた(鶴牧4・5)。また、豊ヶ丘2-1では植栽計画が報告されている。(部会長)

ブリリア多摩センターでは、定期整備が必要なものは設備改修計画を設定していて会計報告に含まれる。(二宮氏)

樹木については伐採、強剪定、雑草払いなどを組み合わせ3年スパン位で整備計画をしている。(ホームタウン諏訪1-71、長谷川氏)

最近考えられ始めているロングヴィジョン計画がある。従来の30年を見通した長期修繕計画ではなく建替えか延命かを見据えた50年から100年に亘るものと言える。(部会長)

(記録 井口)

次回 平成31年2月24日(日) 10:00~12:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室