

規約・細則の運用に関する一考察(要約)

筆者の知人にマンション管理センター主席研究員の廣田さんがいる。廣田さんは立場上、マンションの管理運営に関する様々な相談を受けて来た。その結果、規約や細則を徹底しても必ずしも上手く行かず、それどころか、かえってトラブルに見舞われているケースもあるという。

そこで、廣田さんから戴いた記事を元に、幾つかの事例を簡単に紹介したい。

1 正確な総会決議要請

総戸数800戸の大規模マンションで入居後1年以内の臨時総会が開催された。組合員の関心が高い事項が議題に上がっており、実出席者は約300人。議決の都度、出席者の確認(本人出席、代理出席)、議決権行使書、委任状(議長宛、議長以外宛)を数えなければならない。

そういった状況下、ある組合員から規約に基づく正確な議決を求められた。議決権行使書の集計だけで賛成2/3程度を確保済みであり、反対者はごく少数で、多少数え方が間違っても問題はないことが誰の目にも明らかであったにも拘らずである。

結局、議決の都度時間がかかり、退席者は出る。それによって出席者数は変わる。大混乱に陥り、全ての議案を審議できなかった。

その経験から、当該組合では正確な議決を第一に掲げ、議決権行使書による事前投票を目指すようになった。出席者は減り、総会は瑕疵なく手続きを進める場となり話し合いの場ではなくなってしまった。

2 組合運営ルールの明確化

コミュニティ活動も組合活動も活発な約600戸の団地。役員選出、総会、理事会運営の手続きが不明確、理事録に発言が正確に記されていない等の強いクレームがあった。そのため、それらの運営に関する詳細な細則を制定。理事会や総会の内容は全て録音し、テープ起こしにより議事録を作成。

確かにクレームがないよう完璧な運用が目指されているが、理事会は資料の事前配布、総会は6時間を超えるなど大変になり、総会には何かと異議を申し立てる特定の人が参加しなくなってしまった。

3 滞納督促マニュアルの細則化

当初入居者と途中入居の比較的若い世代が混在する約400戸のマンション。以前は長期滞納になるまでは、あまり厳格な督促はしていなかった。

5年前に管理費等の滞納に対するマニュアルが細則に詳細に定められた。

ところで以前3年間、理事長を務め、管理組合に貢献した元理事長が6ヶ月以上の滞納の後、競売が決まり近々マンションを出て行くことになった。元理事長時代には事情がある滞納者には穏便な対応を行い、競売で購入した新たな組合員から回収できるまで待つような配慮をしたため、事情を説明して同様の扱いを願った。

ところが現理事長は、細則に従うのは理事長の義務であるとして、「少額訴訟」の申し立てを行った。

そのことで元理事長の妻は体調を崩し、元理事長と親しかった住民から現理事長への批判の声が上がった。その結果、現理事長もその家族も精神的ダメージを受けることとなった。

現理事長の対応は責任感ゆえの厳密さであり問題はない。しかし、理事会の判断で競売を待つという選択肢もあり、内規としてのマニュアルよりも、その方が穏便な解決に繋がったのではないかと。

4 使用細則の遵守

ペット飼育禁止規定がある築10年、約100戸のマンション。隠れて飼う人は当初からあったが、苦情の都度、「ペット禁止」の掲示をする程度で厳しく対応することはなかった。

ある時、新規の組合員が玄関ポーチに大型工具等を大量に置いている状況が続いたため、理事長名で細則違反であるから片付けるよう勧告した。

この組合員は、片付けはしたものの、その後、規約・細則を細部まで読み、少しでも違反があると理事長の義務違反だ、訴訟だと言うようになった。

一番やり玉に挙がったのは、密かなペット飼育であったが、そのほかにも細則違反のクレームはエスカレートし理事会は対応に追われ、その都度注意をしなければならなくなった。しかも、すぐ義務違反として訴訟の対象にされることから理事のなり手もいなくなってしまった。

「規約違反は規約違反」という相互監視が行き過ぎると今まで気にもしなかったことが気になり出す。最初から「規約違反」「勧告」と言わずに、「マナー」や「協力」のお願い」という形でも目的は果たせたのではないかと。

5 詳細な細則より話し合いの力で

築15年約400戸の団地。具体的かつ詳細

な細則の制定と厳密な運営を目指した時期があった。しかし、飼育可能な犬の大きさにしても体長の測り方、尾を含むのか、体重が増えたらどうするのか。議論している内に馬鹿馬鹿しくなり、「周りの人の迷惑にならないように暮らすこととし、何かあったときは、穏やかに話し合って解決する。」ことにした。

何かあったら、先ず自ら理解して貰う努力をしよう。それで駄目なら規約という制度だけでなく、話し合いで解決していこうという試みである。

このマンションのエントランスには組合員有志が自発的に植えた花が沢山あり、何かあると相談できる「顔役」も居て、安心して各々が自発的にマンションのためにできることを楽しみながらやっているという。

6 理事の心得を確認したマンション

自分の利益と各々のフィールドで培われた信念に基づくバラバラな自己主張。勝ち負け感覚の決議による人間関係の悪化等に、これではおかしいと立ち上がった理事長がいる。

「そもそも、理事は自分の利益主張のためにここにいるのではない。この人ならみんなの利益を考えて適切な判断をしてくれるだろうという期待のもと理事に選任されたのだと思って欲しい。自分の要望を主張するときは、それによって自分以外の人にどのような影響があるかを考えてから行動してもらいたい。」と語りかけた。

その結果、理事会の雰囲気がかかりと変わったという。このマンションでは理事が思ったことをストレートにぶつけるのではなく、一歩離れたところで全体を考えながら意見を述べ、判断すると同時に他の人の話を聞けるようになった。

その後、この理念を成文化する試みが始まっている。管理規約はマンションの憲法ということがありますが、この理念こそが憲法ではないだろうか。



ご存じですか?
多摩マンション管理組合連絡会は
ニュータウンの多くの管理組合が
知恵と経験を共有しあって
暮らしに生かす横断的組織です。



第3回 情報交換会 レポート

各部会の活動報告のほか、
標準管理委託契約の改訂や電灯幹線の
増強に関する説明会を開催しました。

■第3回情報交換会・全員集会を開催

やや旧聞に属する話題ですが、この春3月14日(日)14時、パルテノン多摩の会議室において、会員をはじめ計40名が参加して、標記の会合を開催しました。



当連絡会をご支援いただいている多摩市から、都市計画課長さまのご挨拶もいただきました。

このときの模様や、配布された資料は、当連絡会のホームページにてご紹介しています。

【その1】

「マンション標準管理委託契約書」の改訂ポイント解説



穂山精吾氏(NPO法人全国マンション管理組合連合会会長)をお招きして、「マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」(本年5月1日施行)に関連して改訂された「マンション標準管理委託契約書」の改訂について、その背景や概要について、各条項を取り上げながら具体的に詳しい説明を受けました。

【その2】 マンション電灯幹線(共用部分)の増強 方法などについて



東京電力販売営業本部営業部副部長の西原茂雄氏をお招きして、マンションの電容量を増強する方法について説明を受けました。

【補足】

マンション標準管理委託契約書について

本年5月1日以降に、マンションの管理業務を管理会社に委託している組合では、管理会社から改正後の施行規則に沿って改正された委託契約書で契約を行う旨、各管理組合の組合員に説明があったかと思えます。

今回の改正は、管理会社の収納業務に関する資産管理の徹底を図ったものであり、一般の組合員にとっては特段意識する必要はないでしょう。

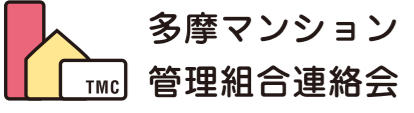
しかし、経理の不正は管理会社だけではなく、管理組合にも原因があることが少なくないため、毎月収支を確認するなど、理事会も十分注意する必要があります。

なお、同委託契約書は当連絡会ホームページに掲載してありますので、適宜ご参照ください。



■ 管理組合会員(18管理組合・2010年9月20現在・順不同) *個人会員(41名)

- | | | |
|--------------|---------------------|---------------|
| カサヴェール桜ヶ丘 | Brillia(プリリア)多摩センター | 諏訪2丁目住宅 |
| ライオンズ多摩永山ヒルズ | 多摩ニュータウンビスターレ向陽台団地 | コスモフォーラム多摩 |
| エステート落合5-8団地 | 愛宕2丁目住宅 | 高幡台住宅 |
| グリーンテラス豊ヶ丘団地 | D'グラフォート多摩センター煉瓦坂 | 貝取4-4団地 |
| エステート鶴牧4・5住宅 | ザ・スクエア [住宅部分] | 多摩ニュータウン落合(A) |
| 永山3丁目第1住宅 | ヒルサイドテラス豊ヶ丘1 | 豊ヶ丘5-1住宅 |



多摩マンション
管理組合連絡会
発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)
E-mail riji@tamamankan.sakura.ne.jp
www.tamamankan.jp

多摩市後援
多摩マンション管理組合連絡会は、
マンション管理適正化法の趣旨等により、
多摩市の後援を得ています。

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

メンテナンス 部会報告

メンテナンス部会一年目の昨年度は「人を育てる部会」を念頭に、基本的な用語などを大規模修繕工事の流れに沿って勉強しました。

二年目の今年のテーマは「一歩踏み込んで知る」とし、具体的事例を互いに発表し合いながら情報交換しています。

それと並行し、外壁塗材やシーリング材など建築材料について、専門家を講師として招き、講習を始めました。

【各回における部会のテーマ概要】

第9回 平成21年11月28日[土]

◆電気容量アップ工事

- (1)50kw/棟の解釈の仕方いろいろ
- (2)借室やキュービクルなしで低圧電力を引き込む

◆外壁塗材

- (1)基材、希釈材
- (2)所要量、塗り重ね回数、塗り重ね時間

第10回 1月30日[土]

◆大規模修繕工事等(ビスタセール向陽台団地)

- (1)CM方式のメリット・デメリット
- (2)図面の電子化
- (3)屋外環境整備

具体的事例を取り上げながら 専門的な知見を深め、 有益な情報交換ができました。

◆外壁塗材

- (1)塗膜付着力試験

第11回 2月27日(土)

◆第2回目の大規模修繕工事等(ホームタウン豊ヶ丘2)

- (1)中層棟と低層棟が混在する団地の事例
- (2)専用駐車場と団地共用駐車場の使用料について

◆外壁塗材

- (1)塗膜の付着強度とケレン

第12回 3月27日(土)

◆愛宕二丁目住宅

- (1)5階建階段室型マンションにおけるエレベータ設置検討

◆外壁塗材

- (1)遮熱・断熱塗料

第13回 4月24日(土)

◆シーリング材

- (1)シーリング工事の目的
- (2)シーリング材の種類、用途、価格
- (3)シーリング仕様別の性能、耐久性
- (4)外壁塗材の仕様とシーリングの仕様との相性、バランス

第14回 5月24日(土)

◆建築用シーリング材の基礎と工事での

ポイント(外部講師による勉強会)

- (1)シーリング材とは
- (2)目地のシーリング設計についての基礎知識
- (3)不具合事例

第15回 7月24日(土)

◆5階建階段室型にエレベータ設置を検討

◆ひばりが丘団地 ストック再生実証試験

- ◆トータルリモデル事業の事例
ケース1:県営蓬莱団地11号棟(福島県)
ケース2:県営光ヶ丘団地73・74号棟(石川県)

◆DANCHI(団地)ルネッサンス

第16回 8月28日(土)

◆多摩ニュータウン再生への提言～築30年を過ぎた5階建て階段室タイプマンションの課題事例

◆大規模修繕の発注方式 ― CM方式への補足 ―

第17回 9月18日(土)

◆来年度の部会方針について検討



管理運営問題 部会報告

マンション標準管理指針を 読み込み、自らの団地・マン ションの課題を検討しました。

【各回における部会のテーマ概要】

第8回 平成21年12月5日(日)

マンション標準管理指針を学習することを決める。まず、その法令用語と、マンションの仕組み・構造・各部の名称を学ぶ。

◆公社公団WG:各団地の転出入率調査に着手。

◆民間WG:修繕積立金の適正額算出表の作成を決める(WG:作業部会)。

第9回 1月17日(日)

マンション標準管理指針に関し、総会、棟総会について学ぶ。棟総会を規約に入れているのは、まだ少数の組合と分かる。

◆公社公団WG:A団地の過去16年の転出入者、年齢構成を分析。

◆民間WG:理事会と専門委員会のあり方を議論する。

第10回 2月28日(日)

◆マンション標準管理指針の検討(2回)

目)。理事会の運営について、担当者が解説と問題を提議。理事の持ち回りより、立候補、推薦を重視したらと提議、議論する。

第11回 3月28日(日)

マンション標準管理指針の検討(3回目)。防犯・防災について、担当者が自マンションの現状と課題を説明。自動火災報知機設備や避難はしごに不安がある。防犯カメラを増設、録画視聴は理事長のみとした…等。

◆公社公団WG、民間WG:合同でB民間マンションの資源ゴミ回収業者取扱い問題について市などとの交渉経過と妥結内容を聞く。

第12回 4月18日(日)

マンション標準管理指針の検討(4回目)。損害保険の付保、コミュニティ形成活動について、担当者が自マンションの現状と問題を説明。小規模団地ではマンション総合保険への加入が難しいことが判明。

第13回 6月13日(日)

マンション標準管理指針の検討(5回目)。管理規約の作成・改正の項に入り、管理組合の業務、修繕積立金の用途範囲などについて、自団地の課題や実情を説明。総会の法的な位置づけと限界について議論する。

◆公社公団WG:3団地の過去20年前後の転出入率を分析、50~60%となる。

◆民間WG:作成した修繕積立金検討表案を検討。

第14回 7月11日(日)

マンション管理標準指針の検討(6回目)。敷地や共用部分の管理のあり方、管理行為とは何かを具体的に検討。共用部分変更の仕方について議論。

第15回 8月29日(日)

マンション管理標準指針の検討(7回目)。自団地の規約改正の経緯と問題点を説明。原始規約を改正した所は15名中8名。

キャリアアップ 部会報告

メンテナンス部会との共催で、 猛暑のなか、UR「ひばりが丘」団地の見学会を行い、 大いに参考となりました。

9月2日(木)午前、UR「ひばりが丘」団地(東京都東久留米市)の見学に行ってきました。同団地は建替事業中で、解体予定の3棟(築49年)を活用して旧公団賃貸住宅の再生実証実験を行っています。

- ◆階段室を撤去、エレベータ外付け
 - ◆上階の床に穴開けして上下階を1戸とする
 - ◆壁に穴開けして、2戸の住戸を1戸とする
 - ◆5階建を4階建に「減築」
 - ◆梁の縮小による居住空間の寸法拡大
 - ◆遮音、断熱など基本性能の向上
 - ◆住宅を施設に更新(コンバージョン)
- 等々、内容は盛り沢山です。その成果を分譲マンションに直ちには導入できないかも知れませんが、多くのヒントに繋がるものです。

URのパフレットを当会ホームページに掲載してありますので、ご参照ください。



Introducing 会員管理組合 紹介

コスモフォーラム多摩

<概要>●所在地/多摩市豊ヶ丘 3-5
●入居開始/1989年3月 ●構造/鉄骨鉄筋コンクリート造、壁式鉄筋コンクリート造 ●規模/地下1階地上10階:1棟 地下1階地上5・6階:4棟 ●総戸数/220戸 ●附属施設/コミュニティ棟:カルチャールーム・集会室・和室・防音室・管理員室・管理事務室 ●駐車場:地下及び路上100% ●駐輪場:地下及び路上150% ●管理委託/大和ライフネクス(株) ●管理組合理事会/理事20名、監事2名 計22名

写真は平成元年撮影▶



多摩ニュータウンの中心部に、民間マンションの進出に先鞭をつけて、平成元年に「コスモフォーラム多摩」が完成しました。当時は、旧住宅金融公庫が規定する「高規格住宅」、二世帯住宅を含むバリアフリー仕様のマンションとして話題になり、約20年間快適に住んできました。

当組合では、19期に日常営繕に関する個別案件のほか中長期の課題について、理事会への助言とサポートを行う営繕専門委員会を設置し、継続的に営繕関係の課題に取り組む体制を作りました。

近年、設備の老朽化による改修時期・内容を見直す時期を迎え、20期は雑排水管清掃の見直し、21期は給水管劣化診断を行いました。

22期では、高層棟の給水方式の変更検討、竣工図の電子化、17期に作成した第2回長期修繕計画の内容見直しを行う予定です。

建物・設備の老朽化と住民の高齢化が進む中で、同じ問題を抱える管理組合が情報を共有化する必要性を感じております。多摩ニュータウンに多くの若い家族が増えるような、活気のあるマンションの街にしたいものです。

(第20期理事長 大山 綱人)