

第53回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年4月6日(日) 14:00~16:00

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、内多、村上、岩曾、小幡、二宮、井口

以上8名

司会者 常光部会長

議 題

(第25回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

標準管理規約(単棟型)の読み、第6章第4節総会(50条)、第5節理事会(51条~53条)担当、小川さん

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・小川メモ

議題に入る前に部会長より以下の紹介があった。

(1) 管理組合からもたらされた最近の相談事項をまとめた資料が回覧された。多摩市には管理組合からの相談事項に応じるために管理士会に委託して、アドバイザーとして問題解決の助言をする制度がある(3回まで無料)。この資料はその相談内容の報告である。

(2) 「まちせん」の開催、木曜サロン(4月2日)での討議テーマ「中階層階段室型マンションバリアフリー化」では、「建て替えより住み替えが現実的」で高齢者は下の階へ移り住む、との提言がされている。背景には既存の建物へのエレベーターの設置は普及しない、現にUR賃貸も検討したが実行は伴っていない(比較都市研究会、イビツカ氏)とのことである。

その理由は設置に要する費用で、それについて見ると、エレベーター本体は5階建て、30戸/棟について、数百万円/基、3基必要。設置に関係して、階段室改修費、建築基準法、消防法対応費が必要で5千万円/住棟。他に維持管理費3千円/戸/月となる。

一方1, 2階を高齢者に充てると高齢化率のピーク40%になっても住める。したがって棲み分けが良い、との主張である。

以下近隣のエレベーター設置の実績等の紹介(部会長、岩曾氏)について概略を記載する。

近隣でエレベーター設置実績はないが、永山において耐震補強した10階建て賃貸住宅で設置された。豊ヶ丘5階建て賃貸住宅ではエレベーター設置の話は皆無である。

最近に建築された鶴牧の5階建てか6階建て住宅には当初より階段室ごとに設置されている。

グリーンヒルでは1棟のみ6階建てで、この棟には管理費内にエレベーター費用が入っているので設置されていると思われる。また、長池には設置されている。いずれにせよ、単独自前で

の設置は難しい、自治体の補助金が1/2でもあれば可能かもしれぬ。

1. 議 題 (第26回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

(1) マンション標準管理規約第52条(召集)

- 1) 第52条は理事会の召集は理事長が行うこと、また規約で定めた数以上の理事からの召集請求があった場合には理事長は理事会を招集しなければならないこと、およびその招集手続きについての規定である。

小川氏より条文読み上げの後、ホームタウン豊ヶ丘一2の事例紹介がされた。理事会の条文は発足以来変更していないとして、

定例理事会開催日は新年度第1回理事会で決める。開催日時は毎月第1日曜日時間午前10時～12時。したがって毎月その都度、文書召集はしていなくて変更時のみ連絡。

理事による召集請求は1/3以上。

出席者へのヒアリング結果は以下の通り。

- ・召集請求必要数は1/2以上と思う。これによる召集実績はない。理由は定例を月2回開催しており、1度の理事会で終わらなければ再度理事長が招集する。最大4回開催したことがある。また、前回の決定事項を訂正したこともある(愛宕2丁目)
- ・召集請求必要数は1/3以上。(エステート聖ヶ丘一3)
- ・召集請求必要数は1/5以上、実数は3人。これによる召集実績あり、以下その内容。
植栽に関する事項で、2棟に關係する法面の樹木伐採を前期理事会で決定していた。引き継いだ理事会で実行前に住民説明会を行ったが紛糾した。再度理事会で審議しなおしたところ僅差で実行することに決定したが、3名くらいから再審議の要求が出され、結果は住民への説明不十分との結論となり植栽専門委員会で再審議することに変更。(鶴牧4・5)
- ・召集請求必要数は1/2以上。これによる召集実績はない。定例は月1回、第3土曜日に開催。議題、スケジュールを記した通知を出す。(アルテヴィータ)
- ・召集請求必要数は1/5以上。これによる召集実績はないと思う。(豊ヶ丘5-1)
- ・召集請求必要数は1/2以上(理事15人、監事2人)。これによる召集実績はない。(ブリリア多摩センター)

①上記鶴牧4・5における植栽伐採問題の紹介を端緒に、出席者から以下の紹介や議論がなされた。

- ・道路沿いの山桜が成長して高圧線を擦る事態が起こり、伐採意見もあったが、電線に影響のない範囲に剪定することで解決を図った。(アルテヴィータ)

ソメイヨシノは4～5メートルの高さに達すると横に広がるが、山桜は上に伸びる。場所により樹種の選択が必要。(部会長コメント)

- ・同じく桜が成長し根が歩道のインターロッキングタイルに損傷を与えるまでになった。対策を検討中であるが、総会に諮ることになる。(ブリリア多摩センター)
- ・階により樹木繁茂に対する受け止め方が異なる。下階は日照、風通しを良くするために伐採や剪定を望むが、上階はそれらの問題なしと主張して反対する。(鶴牧4・5)

②専用庭に關係してその維持管理主体についての議論や紹介があった。

- ・樹木伐採は反対が多いが、専用庭鉄柵塗装の際、垣根周辺外側には共用部分の木があり、

また内側専用部分の木は成長して作業者が入れず、専有部伐採を要請したが80%が応じた。成長しすぎたので、植え直しするとのことで意外と問題にならなかった。(部会長)

- ・使用料を払って専用使用している庭(共用部分)がある、芝生の維持管理は各自で行い、立木は業者が剪定を行っている。共用なら芝生も立木同様に業者に実施させてしかるべきではないか?(アルテヴィータ)

専用庭は専用使用権者が実施。樹木の植え付けは許容範囲(高さの基準を設けたりしているが)であろう。誰が主体で行うかは取り決め事項であって、全部組合とすることも可。(部会長)

- ・生垣までは組合としているが、日常の軽度の剪定は専用使用権者が実施。(エステート聖ヶ丘-3)
- ・生垣については歩道に面した部分は低層階全体の共用。低層階間は個人としているが、防虫剤散布は団地の管理費負担。(ホームタウン豊ヶ丘-2)

(2) 第53条(理事会の会議及び議事)は理事会開催に必要な出席理事数、議決数および議事録に関する事項を規定したもので、小川氏が条文読上げ後、ホームタウン豊ヶ丘-2の事例について以下の紹介があった。

理事会の成立は過半数。議決は2/3以上。議事録作成は副理事長が担当。署名押印はしていない。議事録原本は配布資料とともに保存。(ホームタウン豊ヶ丘-2)

- ・出席者所属の管理組合について出席理事数、議決数についてのヒアリング結果は殆どがいずれも過半数としているが、鶴牧4・5では議決は当初過半数であったが途中から2/3以上へ変更した。

①第53条のコメントに代理出席についての記載があり、これについての事例紹介や議論があった。

- ・規約には無いが欠ける場合には配偶者の出席を黙認している。代理出席も事実上黙認している。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・規約には無いが本人以外は出席を不可としている。総会は開かず理事会で後任を決めたことが数度ある。(愛宕2丁目)
- ・規約を改正して代理出席を決めた。ただし配偶者または一親等の親族に限る、としている。(アルテヴィータ)
- ・代理出席については決めていないが黙認している。一方理事の資格としての幅を広げ、配偶者、現住の親族、親族の配偶者、同居の成年者を認めている。結果としてこれらの者が代理出席する。(ブリリア多摩センター)
- ・ここでいう代理出席は常態的に出席するということではなく、たまたまの止むを得ない場合のことであって、転出などで欠けた場合や代理出席を認めないとしている場合(上記の愛宕2丁目の例)には理事会で補充して対処すべきであろう。この場合改めて臨時総会を開き選任するという方法もあるが、次期通常総会で事後報告をもって承諾を得る方向にある。(部会長)
- ・代理は議決権の代理行使の意であって理事の代理ではない。常態化しているものではなく事故時の臨時に限られる。代理出席も理事会成立数に加えられ、賛否に加わるであろう。係争が起こった場合に対抗できるかが問題になることも考えられる。したがって管理規約に入れるべき、との意見があった。(岩曾氏、村上氏)
- ・理事が欠けた場合に備えて、補欠(順位のある)を各棟当たり3人決めてあり高順位から

就任する。公知は広報による。(ブリリア多摩センター)

- ・代理について原則に立ち返れば民法に委任代理があり一方的に停止できない。(部会長)

②理事長の資質問題提起があり、関連して理事会運営の議論がなされた。(部会長、小川、内多、二宮、岩曾、小幡、村上の各氏)

- ・資質問題については、例えば個人の利のために理事長に立候補し、住民を誘導する動きは資質に欠ける。理事長たるもの、個人の利害事情がある場合は一旦それを絶って合理性に則って事に臨む。
- ・法人の役員には欠格条件があるが、管理組合役員にはない。理事長の選び方による解決しかない。
- ・理事長は主義信条強固というより、どちらかといえばお飾りの存在が今の時代では適している。
- ・理事長には決断力、住民の声をよく聞く、普段居て長屋の大家的存在が資質として挙げられる。
- ・中小マンションのアドバイザーの経験では、資質問題以前に理事長のなり手が無いことが問題で、継承者がなく長期間務めざるを得ない状況が現実である。
- ・管理組合事業の継続性を保つために、役員の分担ごとに1名は次年度も残留する慣習の醸成および専門家集団として専門委員会を編成強化する傍ら、理事会側にも専門委員会からの意見・答申を受け止め得る見識者として、住人中から専門性を選んで理事に就くように説得努力を続けている例の紹介があった。

これに対し、住民中の専門家(例えば1級建築士)は新築のみに興味があり大規模修繕などの改修には興味を示さない、との悲観的意見もあった。

住民中の専門家の活用については、専門委員あるいは理事として連続・固定的では長続きしない。問題に応じて意見・提案を求めるといった緩やかなつながりの活用制度を実現している例の紹介があった。

(記録 井口)

次回 平成26年5月11日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室