

平成26年5月25日

## 第54回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年5月11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、大山、松崎、杉原、二宮

以上7名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第27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5節理事会(54条~55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) 松が谷団地17番地の建替え計画について紹介があった。3棟5階建て、100戸程度のマンションで、施工業者は横浜に本社を置く風越建設。既に住民の大半は転居している模様である。本件、建替え組合の状況や、今後の建替えスケジュールなど、一度連絡会としてヒアリングを行う予定であるが、建替え工事が始まれば、多摩ニュータウン地区で、諏訪2丁目住宅に続き、第2号の建替え実施例となる。

→その後の調査で、松が谷団地17番地は、地上5階建て、鉄筋コンクリート造、全戸80戸(1号棟30戸、2号棟20戸、3号棟30戸)、築年月は1976年1月、東京都住宅供給公社の分譲、自主管理のマンションで、都の許可を受けて既に「松が谷マンション建替組合」が発足しているとのこと。今後のスケジュールは、本年7月から解体工事に着手、平成28年4月に引き渡しの予定。コンサルタントは、(株)ジョイン建築設計事務所(町田市金井)、販売会社は(株)タカラベーンである。

(2) 前回の部会にて、理事会への代理出席の件を取り上げた。特に代理出席を認めた場合の理事会での議決権の取り扱いが難しいところである。実質的には議決権を認めているところが大半であろう。なお、ブリリア多摩センターでは、規約第55条(理事会の会議及び議事)の第3項に代理出席を認める条文を追加しているとの訂正があった。因みに、その代理出席できる者は、配偶者又は成年に達している一親等の親族に限るとされている。

## 1. 議 題 (第 27 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 5 4 条 (決議事項)

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第 1 7 条に定める承認又は不承認
- 六 第 5 8 条第 3 項に定める承認又は不承認
- 七 第 6 0 条第 3 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第 6 7 条に定める勧告又は指示等
- 九 総会からの付託された事項

1) 以下、決議事項について小川氏の団地 (ホームタウン豊ヶ丘-2 団地) での概況が紹介された。

一号：前年度の決算報告の概要が口頭で紹介された。その中で、一般会計に於いては、収入の部に当たる前年度繰越金が戸当たりで計算すると組合管理費の倍以上の金額になっており、この辺りが今後の検討課題となっている。支出の部では、概ね他の組合と同様な費目となっているが、夏祭りの支出が 4,600 円/戸と、比較的高額な支出となっている。これは、外部の親戚なども気軽に声を掛け、一緒に楽しめるようにとの組合の配慮がある。特別会計については、全体の修繕積立金と棟別の修繕積立金とに分かれており、棟別修繕積立金については、残額には棟毎にバラツキがある。

二号：規約類 (規約、協定、細則等) は全 11 種類ある。団地管理組合規約については、部分的な改訂に留まっており、全面改訂は行っていない。その理由は、比較的戸数の少ない団地であるので、あまり規約で縛る必要がないとの意向がある。協定は 3 種類 (専用庭、住宅模様替え及び修繕、共同生活の秩序維持)。細則は 3 種類 (駐車場管理、集会所管理、管理業務委託)。規約 2 種類 (長期修繕諮問委員会規約、修繕積立金検討委員会の設置及び規約)。その他 2 種類の規定 (程) (弔意規定、文書等管理規程)。因みに、弔意規定では、組合員・配偶者には 3 万円、同居者には 1 万円と定められている。

三号：長期修繕諮問委員会が活動の中心となっている。本件は次のマンション標準管理規約第 5 5 条 (専門委員会) に関連するため、詳細は後での紹介とする。

四号：総会提出議案については定例的な議案 3 案

- ① 組合役員の選出 (理事会役員及び業務分担、監事、長期修繕諮問委員、ブロック委員、防災委員)
- ② 管理組合活動の基本方針
- ③ 管理組合活動予算 (一般会計、特別会計)。この他にふれあい基金もある。

五号：「住宅模様替え及び修繕等に関する協定」は条文のみで、エステート鶴牧 4・5 住宅

や、エステート聖ヶ丘-3 団地のような具体的な工事内容毎の申請は無く、施工基準なども無い。因みに、小川氏個人は、給湯器の交換、レンジフードの交換等を過去に実施したが、その際に組合に対して申請書は提出していない。

六号：第58条3項一号にもあるように、年度当初の予算について経常的な支出のみとし、不必要な支出はしないよう慣例化されている。

七号：築29年になるが、このような措置を取ったことはこれまでに一度も無い。

八号：本件に該当する区分所有法は第57条であり、そこでは「集会決議」と記載されている。集会決議とは文字通り「総会決議」を意味しており、本条文の「理事会決議」事項との齟齬が生じている。その理由については理解できていない。

九号：当然、各年度によって付託事項は異なる。平成26年度への申し送り事項は、共用部分の地震保険への加入、ゴミ投棄の問題についてがある。

#### 【常光部会長からのコメント】

本条文のコメントを確認すると、共用部分の軽微な変更について、機動的な組合運営を行う観点から、理事会の決議事項として規約に定めることも可能であるとの記載がある。では、コメントで何故言及されているのか？

管理組合の責務として、共用部の維持管理があるが、事業計画以外に発生した緊急を有する事象に対して、組合がどのように対処すべきなのか等、組合運営上の問題が出てきた背景がある。形状又は効用の著しい変更を伴わない事項に関しては、理事会決議で行えるようにし、スムーズな理事会運営が可能となる一方で、本件の扱いにおいて、組合全体の利益に反しないか、情報開示による透明性は確保されているか等の注意事項について、十分に留意する必要がある。

2) 以上、説明・コメントの後に本件に関する議論を行った。

- ・第四号の総会提出議案について、当団地では総会議案書については、詳細な事業計画案は記載されず、基本計画案として議案が提出されている。但し、以前に大規模修繕に関して具体的な計画の内容を求めたことがある。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・通常、次年度予算案は、次年度事業計画に基づいて作成される。大規模修繕などの場合は、別途臨時総会を開催して、その中で詳細な計画を議論する場を設けるが、その他の計画については、計画の内容と必要予算、その裏付けの見積もり書などを資料化し、それらを議案として提案している。(エステート鶴牧4・5)
- ・次年度予算作成における、事業計画上の見積もりは当然取り、予算案を作成しているが、各々の事業計画の内容を細かに議案として取り上げず、予算案の備考欄への記載に留めているのが現状である。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・次年度事業計画の内、個別に審議の必要のあるような内容(例えば、生活する上で居住者に影響を及ぼす事項、もしくは、快適性を充実させるために新たに提案される事項など)については、議案化して対応している。その他、設備のメンテナンスや植栽の維持等に関する必要性のある事項に関しては、予算案の備考欄もしくは別紙にて費目の詳細

を記載するように対応している。(ブリリア多摩センター)

- ・ホームタウン豊ヶ丘-2と同様である。(コスモフォーラム多摩)
- ・事業計画については、植栽、営繕、修繕の各々について事業計画を立案し、予算を立て集約している。当然、年度の方針があり、そこからブレイクダウンして具体的な内容まで踏み込んだ資料が無ければ、予算を組み立てる事はできないだろう。(エステート鶴牧4・5)
- ・議案書には理事会の活動計画の他に、諮問機関である各委員会の活動計画も記載している。(ブリリア多摩センター)
- ・予算に対して、当然ながら年度の活動を通じて収入・支出の変動があるため、それを補填できるように予備費が置かれている。この予備費についても、各組合で様々が議論がなされていると聞く。因みに、当団地では先の弔意規定における費用は、この予備費から支出されている。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・本年度、大規模修繕を行ったが、その際の工事で使用する水道代を予算に計上していなかったため、一般会計の予算をオーバーする(工事契約の際に、水道代は組合負担として契約をしているため)。このように、予算をオーバーしてしまう場合があっても、その詳細な内容について事後説明ができれば、事前に総会での承認を得ずとも理事会マターで進める事は通例ではないであろうか。但し、大規模修繕などの大きな金額が関連する場合は別である。(エステート鶴牧4・5)
- ・予備費の扱いについては、公認会計士に確認しても、なるべく使用を避けるべきとの意見をもらうので、予備費については、理事会でも慎重に取り扱うべきであろう。(エステート鶴牧4・5)

## (2) マンション標準管理規約第55条(専門委員会の設置)

理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

1) 以下、専門委員会について小川氏の団地(ホームタウン豊ヶ丘-2 団地)での概況が紹介された。

専門委員会は長期修繕諮問委員会と修繕積立金検討委員会の2つの委員会が常設委員会としてあり、規約で定められている。何故、委員会が規約で定められているかは不明であるが、現在、後者の修繕積立金検討委員会の委員の選出は10数年間行われていない(総会承認事項)。

なお、専門委員会の委員の承認は総会で行われるが、選考については、過去に議論した経緯がある。委員会発足当初は、専門性を重視した選考を行っていたが、第2回大規模修繕実施時期に、委員選考として公平性を重視するとの事で「順番性」が採用された。専門性の高い委員会だけに、順番性で良いのかとの議論もあり、現在は元の専門性を重視した選考方法に戻っている。

2) 以上、説明・コメントの後に本件に関する議論を行った。

- ・専門委員会の委員長・副委員長は、担当理事が兼務する。必ずしも専門家が担当する訳ではないので、建設的な意見ができにくい状況である。(エステート鶴牧4・5)

- ・専門委員会の選考は、公募制を取り入れている。(コスモフォーラム多摩)
- ・専門家と言っても、建築分野の中でも、意匠・設備・構造と専門が分かれているため、建築全般での専門性を有する人材はあまり居ないのが実情ではないか。(常光部会長)
- ・専門委員会は、必ずしも専門家でなくとも、委員会全体を纏めて行くリーダーシップを発揮できる人材が特に必要であろう。(小川氏)
- ・条文第2項に、「～結果を理事会に具申する」とある。専門委員会はいくまでも、理事会から諮問を受け、それに対して「答申する」のではないか？(小川氏)
- ・確かに、その通りではあるが、委員会が活動を行う中で、理事会から諮問を受けた事項に関連して、様々な検討課題が出てくるのは常である。自主的に活動している委員会などもある中で、「具申する」との行為も必要ではないか。(常光部会長)
- ・理事会の女性役員は増えている現状がある。現在6名中半数が女性役員である。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・8～9名が女性役員である。女性ならではの細やかさなど、必要不可欠な面もある。(常光部会長)
- ・八潮伊草団地では、理事会役員の業務分担について、理事会細則を設けて細かく決めている。例としては、駐車違反の取り締まりについて、ブロック毎に取り締まり範囲を明確化し、組合会員で対処している。(常光部会長)
- ・エルザタワー55(埼玉県川口市 地上55階建て、650戸)でも、理事会細則を設けている。

ここでは、非常に多くの常設専門委員会が理事会細則で決められており、中でも「顧問委員会」が注目すべき委員会である。

顧問委員会は、理事長・副理事長を過去に4年以上経験し、区分所有者もしくは所有者外からでも、理事の推薦によって選任される。任期は2年。再任は妨げない。理事と同等の扱いとし、理事と同額の報酬を受けられる事ができる。また、理事会に出席し意見を述べる事ができる。なお、理事会への代理出席、議決権は有していない。

また、この組合では、理事の報酬に関しても興味深いシステムを導入している。各々の理事は、基本報酬が決められており、基本報酬に加え理事会出席毎に報酬を受けられるシステムである。また、理事会を理由なく欠席した場合は、罰金も取られるシステムになっており、更には、理事会の出欠状況について公表する事もできるようになっている。(常光部会長)

(3) 次回以降の担当

第56～60条	大山氏
第61～65条	内多氏
雑則	松崎氏

(記録 二宮)

次回 平成26年6月8日(日) 14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室