

平成26年7月31日

第56回管理運営問題部会 議事録 (案)

開催日時 2014年7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、大山、小川、長谷川、白石、二宮、内多、小幡、井口
以上9名

司会者 常光部会長

議 題

(第29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7章会計(56条~59条)担当、大山さん

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

議題に入る前に部会長より以下の紹介があった。

多摩市開催の管理セミナー(6月29日)における相談コーナーにて“理事のなり手不足問題”について永山ハイツから相談を受けた。

永山ハイツは14階および11階建、294戸で構成される団地。役員の任期は1年。ただし事実上は半数交代制で2年となっている。理事のなり手不足の解決策として3案が検討されている。

第1案は役員定員を現在の14名から12名に減らす。定員は元々12名であったが大規模修繕工事の時に特命理事として2名増員し、そのまま現在に至り計14名となっている。理事の半数はリタイア組となってきたので多忙分野を分担する。

第2案は賃貸者の中、長期入居(5年以上)者を理事に選任出来るようにする。正副理事長および会計のいわゆる3役は除いた集会所、植栽などの業務分野なら可能ではないか。

第3案は第3者管理に移行することで、この案は現在調査中。

3案の中、第1案と第2案は合意を得て規約を変更することで実施可能と考えられる。

理事のなり手不足の要因は、まず住民の高齢化である。すでに70歳以上が40%、60歳以上が60%以上となっており、体調を理由に順番が来ても断る者が増えている。一方、現役は仕事が多忙だったり、組合活動に冷ややかであったりする傾向がある。半数の交代(6~7名の補充)が難しい状況で、実質3年就任(上限は4年)している者も居る。

ただ理事会活動にも改善の余地があるように推察される。例えば理事として必要な基礎知識を早期に伝授したり、各担当業務をルーチン化や標準化すること。さらに理事OBや専門知識を持った住民の取り込み(支援、協力者群)を図り、頼めば助言や助っ人をしてくれる人を作っておくなどが考えられる。

理事のなり手不足は従来、小規模の民間マンションで理事長のなり手がおらず、一度就任するとなかなかバトンタッチが出来ずに辞められない事態があったが、最近では中規模以上の団地などにも広がってきている様に思われる。実際問題として住民の半分以上が75歳以上になると管理組合活動も限界かも知れない。80以上では配偶者を亡くした独居家庭が多くなり、健康上の問題も増すことが考えられる。

理事のなり手なしが総会で議論になり、対策として賃借人を理事に選任、理事就任を断ったものから管理協力金を徴収する、などが提案された。(ホームタウン諏訪―71)

1. 議 題 (第28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) 前回議事録の訂正

P2、下から13行目“駐車枠線の補修程度で”を削除。下から14行目“1,000円/月/戸”を“2,000円前後/月/戸”に訂正。

(2) マンション標準管理規約第58条3項(会計)

1) 第58条3項の条文を大山氏読上げ。部会長より以下のコメントがあった。

会計年度終了後から総会までの期間(4,5月)は、すでに新年度会計に入っているが、予算未確定のため、この間の支出については問題になったり、係争になることがあった。本条はこの支出ルールを定め、理事会決定での支出許容範囲を明確化した。

この3項第一号は第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的かつ予算承認の前に支出することがやむを得ないと認められるもので、前年度同時期の支出額程度としている。例えば電気、水道、ガス代などである。

また、3項第二号は長期間の工事(総会の承認を得て年度をまたがる)継続のもので、かつ前号同様予算承認の前に支出することがやむを得ないと認められるものとしている。例えば請負での支払い時期(総会承認済みであること)に係るもので、工事の遅れあるいは工事中に発生する予期せぬ追加工事費用の支払を総会後まで猶予できない場合などが挙げられる。

ただ、3項第二号は大規模修繕など長期間にわたる計画工事の場合であるが、緊急修理の必要が生じた場合(水漏れ、雨漏り、風雪害等)はどうするか。現実には理事会で決定し、総会に事後報告することで大方は対処しているのではないかと。愛宕2丁目管理組合では前年度の営繕費予算の余剰範囲内での支出を理事会で容認して来たが、営繕費のみならず他の必要な科目も含めて、この期間の支出について規約化するよう準備が進められている。

上記討議の過程で、結露は個人責任か否かの議論があった。

- ・結露については窓の開閉、換気扇のメンテナンス等個人の責に負う点も大きい。しかし築後年を経て植栽管理が適切に行われていなかったりして、樹木の繁茂で日照障害が生じたり、各戸の立地環境(例えば水捌けの悪い敷地など)により、入居時には想定外の要因によることもあり、すべてを各戸の責任にするのは難しい問題がある。愛宕2丁目では結露により窓際の畳にカビが発生し取替が必要となったが、すべて自己責任での対処としている旨の紹介があった。(小幡氏)

(3) 第59条(会計監査)

本条は、理事長は毎会計年度の収支決算案を幹事の会計監査を経て、通常総会に報告と承認を得ることを求めている。

会計監査に関して部会長より鶴牧４・５の紹介があった。

決算書類が揃うと公認会計士送り、まず事前チェック（不足証憑などの有無）を依頼する。その後、公認会計士により経理担当理事などが問題点や不明種類についての説明を求められる。これらのプロセスを経たのち会計士から監査報告書が提出されるので、議案書に載せることになる。会計監査の費用は７万円～８万円／回。

会計上の留意点としてここ数年、一般会計で、当初予算案が赤字を余儀なくされていることだ。マンション保険を１年契約の掛捨てに切替えたため各年度の保険料が大幅に増えたほか、営繕費、組合運営費の増加などが要因である。管理費は５年程前、月額４千円から５千円に引き上げており、当面再引上げは難しい。ここ数年、理事会は支出抑制に努めているが、先行きの不安材料ではある。

（記録 井口）

次回 平成２６年８月３日（日）１４：００～１６：００

場所 ブリリア多摩センター 集会室