

悩みながらも、創意工夫

中規模管理組合交流会で様々な知恵が

7月15日午後、集合住宅維持管理機構セミナールームで関住協主催の「中規模管理組合交流会」が行われました。

「中規模」の定義は特にありませんが、関住協に参加している管理組合の世帯数が60戸から150戸までが対象です。

事前に該当23組合にアンケートを行い、13組合から回答が寄せられ、当日は6組合が参加しました。

はじめに、浅灘関住協世話人会代表がアンケートの集計結果をもとに、感想も含めた報告を行い、その後、参加者が経験を交流しあいました。

その中で、浅灘代表は、「自主管理」の組合が13組合中10組合もあることに着目していると報告。100戸を超える組合が、長年、自主管理で運営するには相当な努力が必要では、と感想を述べ、苦勞のほどを教えてほしいと発言しました。

次いで、築30年超が大半で、中には40数年の組合があること。その結果、区分所有者の高齢化の進行で「役員のみ手」不足があると思うので、どう解決しているのか、工夫していること——「役員手当の問題」、「役員選出規定の改善」など——を出し合ってもらいたいと述べました。

さらに「マンションにおけるコミュニティ活動にどんな工夫があるのか」を出して頂きたいと報告し、参加者からアンケートへの質問も含め、交流、討論に移りました。

自主管理の問題では

- ・ 管理員はいるが、すべての苦情が理事長に集中する。よその組合では管理員に対する賃金はどのくらい支払っているのか聞きたい。
- ・ 管理員がいないので、毎月一回入居者全員でいっせいで清掃をしている。これは「自分たちでやらなければならない」と自覚している。
- ・ 以前は委託管理だったが、途中から自主管理に切り替えた。入居者の二人（女性）に管理員として日常的な仕事をして貰っている。蛍光灯の交換などは無理なので、そのような仕事は理事長が行っている。大阪府の最賃以上の手当を出している。



理事長の業務も一月にどのくらいあるかを一年間計測し、理事長にも手当を支払っている。

- ・ 入居者が高齢化し、「委託管理に切り替えては」という意見もあるが、自分の住まいを「カネを払ってまで管理して貰いたくない」との気持で自主管理を続けている。など、自主管理への誇りを感じる意見が多く出されました。しかし、このまま高齢化が進むといずれは委託管理に切り替えなければならないだろう、それまでに、管理会社を管理できる能力も身につける必要がある。そこでも大事なものは、自分たちのマンションは自分たちで守ろうという気概だと、発言がありました。

役員のなり手不足の問題では

役員の選出はおおむね「輪番制」を基本として、「立候補」「推薦」などを組み合わせているところが主流でした。しかし、高齢化などにより役員の辞退が増え、フロアなどで順番が早く回って来るなどの問題が生じている実態も明らかになりました。

その中である組合では高齢、身体障害などの理由で「役員活動が困難」と申告のあった方は役員会で審議して、役員対象から除外することを規約で決めた。その際、今までのフロアごとに区分した輪番制から全体を一つの対象とする「抽選制」に変更。抽選では役員就任後一定期間は抽選から除外している。「くじ運」がよくて、長期間役員になっていない方には一定期間が経過すると翌年には抽選なしで役員になって貰うことにした。それでも次第に役員対象が減少するので、規約で「区分所有者以外に、同居する配偶者・親・子ども」を役員対象に含む規約改正を行い、「住戸まるごと役員対象者がいなくなる」ことを防止している。さらに意欲ある人や役員として相応しい方が積極的に役員になることができるように規約で「立候補」「推薦」制度も取り入れているとの報告がありました。

コミュニティ活動では

- ・ 毎年日帰りバスツアーをしている。参加費の一部を参加者に負担してもらっている。
 - ・ 住民のある方が自発的に申し出てくれて、毎月「楽しいうたのつどい」や「絵手紙教室」を開いている。また、12月には「もちつき大会」もしている。その他、毎年9月1日は「防災訓練」。これらの行事は自治会と共催としている。費用は廃品回収の収益と地元自治体の補助金を充てている。
- などの経験が出され、組合運営でのコミュニティ活動の重要性が強調されました。

その他の問題では

- ・ 5階建てでエレベーターがないので、上層階の方からはエレベーター設置の要望もあるが、経費的に困難であることや一階・二階の方からは「不要」との意見もあり、そのままとなっている。
- ・ 防犯カメラのない組合から「経費」「効果」等についての質問があり、取りつけている組合から「対外的な抑止力として有効」等の回答がありました。
- ・ 大規模改修工事に備えて、理事会とは別に「修繕委員会」等の名称で特別な委員会を設置しているが、委員会の任務の位置づけをしっかりとしないと、極端な場合には理事会と委員会が対立したりしたケースもあるので、その点についてのアドバイスがありました。
- ・ 民泊、シェアハウス、反社会的勢力対策を取り込みたいとの発言がありました。
- ・ 定期的に理事会等の動きを広報することの重要性も強調されました。

指名をしなくても参加者から活発な意見や質問がでましたが、欲を言えば「参加者がもう少し多ければなお良かった」というのが、筆者の欲張りな感想です。

来年は、大規模マンションの管理組合の交流会を予定しています。



『最近の関住協に寄せられた相談から』

● Q1：輪番制による役員選出のある不満

ある管理組合では、輪番制により2回目の役員に就任した一人の理事が、就任後初めての理事会で、「当マンションに居住していない約80戸の不在区分所有者(*)は役員にならなくて良いので、居住している組合員にくらべて不公平である」との発言がありました。

この管理組合では規約により、役員は現に居住する組合員及び配偶者・同居する親族のうちから、団地総会で選任するとなっています。

現に居住する組合員にとって、この不公平感を緩和する方法はあるのでしょうか？

*不在区分所有者とは館外居住者で、多くは不動産業者経由の賃貸オーナー。某600戸超えマンション。

● Ans：役員のなり手が無い。という問題は全国的なもので、一個人の感情としては、居住者の館外居住者に対するこの不満も分からないわけでもありません。

築浅マンションの場合は、建物をはじめすべて新しく、管理の問題もあまり発生しませんが、5年を過ぎるころから、建物・諸設備・管理組合運営等様々な問題が、噴出してきます。

それらの諸問題に対して、役員は業務執行機関として適切な処置と、今後の対策を実行していかなければなりません。いきおいその業務は多様かつ複雑なものとなり、管理組合役員に対する責任は大幅に増大することとなります。とりわけ戸数の多い大規模マンションの管理組合では、戸数に応じて苦情も多くなり、役員もその処置に苦労しているようです。

多くの管理組合では役員も、無報酬のボランティアというわけにもいかず、一定の報酬や活動経費を管理組合から拠出するケースが増えているようです。この組合では、築30年近くになりますが、役員報酬は竣工以来、無報酬のまま継続していました。

区分所有者の内、現に居住している者と館外居住者の役員就任義務に対する両者の不公平感を少しでも緩和させる方法として、居住していない組合員に「館外協力金」等の金銭的な負担をしてもらう管理組合が増えています。

今回の相談を受けて、この管理組合では、役員就任しなくてもよい「館外居住」の組合員に対して、管理組合運営に少しでも協力してもらう意味で、総会に「館外協力金」に関する規約の変更と「役員報酬等細則」制定の議案を提案し、議決承認されました。

「館外協力金」は調査した事例の平均以下である管理費等の15%以内を目安に設定しました。

「館外協力金」の一部は、従来無報酬だった役員報酬の財源に充当しました。なお、「館外協力金」の徴収については、館外居住者への周知期間と管理費等と同時徴収手続き等を考慮して総会承認から3ヶ月後の施行としました。

● Q2：理事会議事録の取り扱いについて

Q1の「館外協力金」の徴収開始が迫った頃、ある館外居住者から、「管理組合に対して館外協力金を支払う以上、理事会の議事録のコピーはいただけるのか」との投書がありました。毎月発行している広報紙を館外居住者にも従来から送付していますが、これに加えて理事会議事録を追加してほしいとの要求です。この投書に対して理事会はどのような回答をしたらよいのでしょうか？

- **Ans:** この管理組合では投書者の記名があれば、必ず書面で回答するようにしています。また、理事会議事録は、管理規約上、「理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。」と、また、理事会運営細則上、「規約に基づき議事録を閲覧した者は、当該議事録に組合員等の個人情報及びプライバシー並びに管理組合運営等における内情に係わる記載がある場合には、記載内容について守秘義務を負う」と定めています。

この投書に対してこの管理組合は、関住協とも相談の上、下記のように回答しました。

コピーの配布ができない規約上の理由としては、会社法や一般法人法では、取締役会や理事会の議事録は、閲覧又は謄写する事が出来るが、裁判所の許可が必要との厳格な取り扱いがなされていることと、閲覧と謄写は全く別の概念であることが明記されていること。

コピーの配布ができない実質的な理由としては、現在議事録の多くはPCによる活字体を使用しており、フォント（字体、サイズ）を含めた改ざんが容易にできる世の中になっているが、議事録のコピーが改ざんされて、その改ざんされたもののコピーが多数に配布された場合に、それが正しい議事録のコピーなのか改ざんされたものか、見分けがつかないことであるとされており、現実に議事録コピーを交付した他マンションでは、そのような悪用された事件が発生している。

以上の理由により、議事録コピーの送付は致しかねるとの回答をし、投書主の納得を得ました。

関住協では下記日程で「管理組合運営を考える ② 防犯」をテーマとしたマンション管理実践講座を行います。

日時 9月30日（土）午後1時半～

会場 「集合住宅維持管理機構」 セミナールーム

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
地下鉄堺筋線長堀橋駅下車①号出口徒歩約5分

参加費 無料

参加のお申込み・お問い合わせは関住協 TEL 06-4708-4461