

明舞マンション管理組合交流会（第4回）の記録

日 時：平成17年10月9日（日） 10：00～12：00

場 所：明舞まちづくり広場 明舞センタービル2階

参加者：16名（マンション居住者14名、講師1名、県1名）

1. 挨拶（明舞マンション管理組合ネットワーク S氏）

明舞地域のマンションは長期積み立て方式で販売されたため、入居してから35年後に管理組合を設立するという特殊な形態となっている。今までは公社が管理しており、入居者が高齢化してから管理組合の設立するのは難しい面もあるが、今日の交流会が少しでも参考になればと思います。



2. 講演（ひょうご住まいサポートセンター 山本氏）

はじめに

- マンション問題が社会問題化してきたことから、国では区分所有法の改正・マンション管理適正化法の施行などの法整備を行っており、ひょうご住まいサポートセンターでは、平成14年からマンション管理にアドバイザー派遣等をするようになった。

総会の意義と留意点

- 総会を運営する際は、管理者である管理組合の理事長は、レジュメに記載の「総会の意義」「総会の留意点」を念頭に進めることが大事である。
- 区分所有の建物であるマンションは、その所有者の意志にかかわらず、全員で建物を管理する団体を構成している。また、集会を開き、規約を定め、管理者をおくことができることとなっている。
- マンションを管理する上で、規約・管理者の設置は人数が少ないマンションでは不要となる場合はあるが、所有者の総意により運営するには、集会が最も重要となる。
- 明舞団地のマンション居住者から、総会を省略したいので全て書面決議を行いたい旨の相談があったが、総会を省略する場合は、招集手続きの省略、総会を書面決議で行うことについて区分所有者全員の同意後でなければ、総会を書面決議とする事はできないと回答した。
- 総会を招集する際は、事前に会議の目的たる事項を示して各区分所有者に通知する必要があることから、総会で緊急動議はできないこととなっている。
- 総会決議は、不参加者・将来の区分所有者にも効力が及ぶし、法的に管理者が誰であるかを証するものは議事録のみとなることから、議事録を作製・保管・閲覧しなければならない。
- 総会での議論が議題以外に及んだときや緊急動議が出されたときは、先ほどの「事前に通知した事項しか総会で決議できない」ことを思い出して、速やかに議事を進行していただきたい。

マンション管理適正化法、指針について

- マンションの管理に関する法律は、区分所有法だけであったが、マンション管理が適正に行われていなかったことから平成12年にマンション管理適正化法、標準管理規約等が整備された。
- 適正化法では、管理組合は「指針」に留意して適正管理を行う、区分所有者等は管理組合の一員としての役割を適切に果たす努力義務を記載している。
- 「指針」には、管理の主体は管理組合であること、管理組合は、区分所有者の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しを持って、適正管理を行うこと。経理は、健全な会計を確保すること。管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討すること。等が記載されている。



明舞では

- マンション内のトラブル解決や円滑な管理組合運営は、住民同士のコミュニケーションで決まるといっても過言ではない。NHKの番組では、コミュニケーションを図り騒音トラブルを解決するために、階毎に行っていた草引きを縦関係毎に行った事例、マンション内の人材登録を行い、子供が高齢者の力仕事を引き受けた事例などが紹介されていた。
- マンション相談では、既に対立があって、その一方の当事者が相談に来る事例が多いが、明舞のマンション居住者からの相談で住民同士がいがみ合っている話は聞いていない。35年の自治会活動の後に管理組合を設立することになるので、今までの人同士のつながりを生かして、新しい管理組合の姿を提案してほしい。
- また、管理組合運営は、「みんなで楽しく」をベースにしないと広がりを持たないし、長続きもしない。子供会活動を通じて住民が仲良くなってから、管理会社を替える提案を行い、実現した事例もある。建替を進める際も、皆で将来どうするかについて考え、その延長として、修繕するのか建替するのか等に議論を行うことが大事である。

3. 質疑

代理人・決議について

Q：総会の代理人は誰でもいいのか？1人での複数の区分所有者の代理人になれるのか？複数の人から代理人を依頼された場合議決権も複数となるのか？等について教えてほしい。

A：代理人は区分所有者でなくともよい。また、1人で複数の代理人を受けるとも可能であり、総会では複数の議決権を行使することになる。一般的には、議長を代理人としていくことが多い。総会の普通決議は、出席者の過半数の賛成があれば成立するが、特別決議は、区分所有者全員を母数とするので注意が必要である。

Q：総会の招集時には議事の内容を通知するとの説明があったが、原案を修正可決することはできないのか？

A：修正内容にもよるが、議長が修正を入れて決を採るようにすれば修正可決は可能である。

団地型の場合の会計について

Q：一つの敷地に複数棟がある場合の会計方法について聞きたい

A：複数棟で敷地を共有している場合、法的には、棟別及び敷地全体両方の団体を構成していると解釈されるため、会計も棟毎の会計とすべきである。

Q：複数棟で一つの管理組合にしたいと考えており、会計を棟別にするのは困難である。法律では、棟別会計としなければならないとなっているのか。

A：棟別会計にすべきとされている。どんぶり会計にした場合、「他の棟の修繕費を私が負担することは間違っている。」との裁判を起こされたら負けることになる。

Q：4棟で一つの自治会として35年間活動してきた。今さら各棟毎に会計を分けるのは人材面でも困難である。駐車場収益をどう分けるのかもわからない。

A：法的には棟別が原則である。駐車場収益は棟毎の敷地割合で分けることができる。

設立総会開催方法について

Q：管理組合設立前の総会の法的位置づけは？開催方法は？

A：区分所有建物は管理組合を設立していても団体を構成しており、管理者がいなくても区分所有者の1/5の請求があれば総会を開催できることとなる。但し、償還中の方は区分所有者とはならないので、はずした方がいい



管理費の支出について

Q：管理費の中から子供会にかかる経費を負担することは可能か

A：標準管理規約でも、コミュニティ形成にかかる費用負担について記載している。その催しを管理組合としてコミュニティ形成に資する活動と位置づければ問題ないと思う。

管理組合設立前に取り組むべきこと

Q：私のところは、3年後に管理組合を設立することになっている。今取り組むべきことと、管理組合役員は何戸毎に選出すべきか教えてほしい

A：管理組合とは資産を共有するオーナーの集まりである。棟別・全体の共有資産を内容(敷地面積・地中配管)把握をする事が重要となることから、正確な図面を公社から引き継ぐことから始めましょう。明舞では、自治会単位と敷地の共有範囲が異なっており、自治会を分けて管理組合を設立せざるをえなかった事例がある。敷地の範囲を示した測量図等は最も大事な資料であり、図面を基に地中配管等の共有物が、敷地全体又は棟毎の共有になるのかを把握し、一覧表を作製することも大事である。また、役員数はマンション規模により異なるが、10戸に1人を選出しているところが多い。選出方法は輪番制が多いが、立候補としているところもある。

Qは参加者、Aは山本氏の発言