



I'm ネット通信 No. 13

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 13 回定例会を開催しました

平成 26 年 5 月 9 日(金)午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム) 4 階研修室にて開催しました。今回は、公益財団法人マンション管理センターの長田(おさだ)大阪支部長様にご多忙中にもかかわらず参加していただき、合計 15 名の出席者でした。司会は平田氏が担当しました。

テーマは、「専門委員会について ～専門委員会の失敗談・成功談～」です

まず、司会の平田氏から、専門委員会の概要の説明がありました。国交省の「平成 20 年度マンション総合調査報告結果報告書」によると、計画修繕工事実施時に専門委員会等を設けた管理組合は全体で 37.4%です。マンションの規模別では、20戸以下では 5.9%、100戸を超えると 51%、300戸を超えると 70%以上というように、規模が大きいほど専門委員会を設置する割合が高くなる傾向にあります。専門委員会は計画修繕だけでなく、規約改正委員会等もあります。理事の任期が 1 年から 2 年ですので、長期にわたる課題で内容が専門的になれば、専門委員会を設置して進めることがメリットとされています。資料として、「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」を配布しました。

【A 管理組合の発表】

大規模修繕工事や水回りの改修工事で専門委員会を作りました。8 名の委員で、資料のような細則は作っていませんでしたが、業者選定、工事期間中の保証、説明会、住民へのアンケート等を担当しました。業務が円滑に進み、有益でした。

【B 管理組合の発表】

理事会が別の業務で多忙であったため、大規模修繕工事に関心のあるメンバーがプロジェクトチームを立ち上げました。理事会はプロジェクトチームに任せきりの状態で、細則などありませんでした。しかし、年度が替わり理事達が交代すると、「前年度の理事が認めたかもしれないが、今年度の理事は認めない。」などの声が出ました。大枠は総会で決まったことなのですが、やり方等こまごまとしたこと、意見の相違が出て来ました。そのような理由で数名は辞めてしまいましたが、残りのメンバーが最後まで何とか理事会と歩調を合わせて進めてきました。やはり、細則で位置付け、役割、権限などを明確にしておくべきだったかと思います。

理事会と専門委員会との間で、あつれきのようなものが出てくるケースはよくあるようです。マンション管理センターへの相談にも、次のような事例があります。(「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」より)

- ① 専門委員会で、範囲外の管理規約や耐震工事等に関することをすべて決めようとしている。
- ② 専門委員会のメンバーが公募されずに決定され、勝手に活動している。
- ③ 専門委員会の答申が理事会の諮問の趣旨に反している。
- ④ 専門委員会の答申を、理事長が無視し、理事会や総会等に取り上げない。
- ⑤ 専門委員会の意見と理事長が対立している。
- ⑥ 専門委員会が本来の業務範囲を逸脱し、理事会より上位の存在になっている。

⑦大規模修繕工事のために設立した専門委員会が、工事完了後に解散したと思われるが現存する。

以上のような問題を解決するためには、資料のような細則が必要だと思います。委員会のメンバーも、総会での承認を得ておく方が良いと思われます。

【C管理組合の発表】

大規模な団地なので、まず細則の作成から始めました。細則は総会の承認を受けました。その後、メンバーを公募して、コンサルタントも新聞広告を出して募集し、施工業者の選定も新聞広告を出しました。最初から計算すると3年～4年で、やっと工事が終了することになります。小規模マンションであればそこまでの手順を踏まなくても良いかと思いますが、細則は委員会の位置付け、役割、権限等を明確にするために必要だと思います。また、業者選定などは誰からも苦情の出ないクリーンなものでした。

【D管理組合の発表】

総会で専門委員会設立案が否決されました。管理規約に「専門委員会の設置」に関する規定がないために、専門委員会設立案は特別決議を必要とします。20%弱は議決権行使や委任状提出もしないで総会に欠席したり、5%弱は何でも反対したりする状況です。そのため、3/4以上の賛成がなかなか得られません。住民に無関心層が多いようです。過去に、書面提出を依頼していたこともあります。それも協力してもらえないとなると、その気も失せるようになります。

＜参加者から＞

「非協力的な人たちも、理事の経験があるでしょうに…」という意見がありましたが、分譲の当初から管理会社にお任せの雰囲気が強かったようです。こうした問題に対しては、時間と努力が必要なようです。

【E管理組合の発表】

大規模修繕工事竣工後、工事委員会を立ち上げて2年間担当しました。テレビの地上デジタル化対応、給排水問題、耐震工事をそれぞれ5人程度の委員会で行いました。委員会には理事も加わり、工事委員会は報告書をまとめ、理事会に提示しました。その後、私はアスベスト問題の対応をしました。いずれも素人の集団ではありますが、徐々に色々な知識がついてきます。体験した感想として、マンションの何かを進める時は、細則のような“定規”が必要だと感じます。今は広報委員会を推し進めていますが、規約を見直すという意見が出ています。何かを進めていく時にはこうした“人の塊”を作っていくということが大切だと思いました。

【F管理組合の発表】

3～4年前に排水管を取り替えるかどうかの専門委員会、現在は今年の秋に実施予定の塗装の専門委員会を作りました。前回と今回との違いは、このI'mネットでの勉強のお蔭でマニュアルに沿って進めていることです。今回の専門委員会では役員以外の人で検討していただき、その後理事会で報告してもらうようにしました。運営細則はまだ作っていないので、今日いただいた資料を参考に検討したいと思っています。

皆さん、委員会のメンバーを集めるのに苦労が多いと思いますが、公募をする一方で、ある程度過去の役員で熱心にしていただいた方にも声をかけて、ご協力を得るように働きかけることが大切だと思います。専門家がメンバーにすることで、逆に周りのメンバーが疑問に思うことでも発言もしないという現象が起こることがあります。専門知識を持っている方だけでなく、子供を持つ主婦、体の不自由な方、お年寄りの方など、様々な立場の方の参加大切です。また、専門委員会のメンバーを公募する時に、「将来、施工会社などになる可能性のある会社と関係のある方はご遠慮ください。」という条件を付けたという管理組合もありました。

まとめとして、専門委員会の、①位置付け、②役割、③設置時期、④業務範囲、⑤総会の決議、⑥専門委員の資格と候補者の選出方法、⑦答申、⑧解散、等について、それぞれの管理組合で十分に検討していただくのが良いかと思います。

マンション管理センター発行の書籍をご紹介します。

「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」

A4判 定価 1,025 円(税込・送料 82 円)

登録管理組合・センター通信購読会員 割引価格 820 円(税込・送料 82 円)

詳しくは、http://www.mankan.or.jp/05_book/book_01.html

会員から2つの質問がありました。

【質問1】「当マンションでは、1階の専用庭使用料が年間2千数百円/戸です。以前より他の区分所有者から使用料が安すぎるので見直しをしてはどうかと言われています。他のマンションでは使用料水準はどのくらいでしょうか？ また、使用料は何を根拠にしたら良いのでしょうか？」 専用庭の広さは20～25㎡、築約40年のマンションです。

【A氏より】マンション管理新聞によれば、全国平均では30㎡で804円(月間)というデータがあります。根拠は固定資産税または長期修繕計画から求めるべきだと思います。

【B氏より】私のマンションでは、土壌が軟弱なために、専用庭に土を入れたりした経費を計算して、他の住戸と不公平にならないように定めています。また、敷地内倉庫等の使用料とのバランスも考えなければならないと思います。

【C氏より】専用庭は他の住戸と異なり、当初庭付きの分譲価格がプラスされていることもありますので、その分も考慮しておく必要があると思います。

【質問2】「当マンションでは、管理費会計が毎年余り気味で、管理費の引き下げ要望が出ています。引き下げの前に、現在全額管理費会計に組み入れている駐車場使用料の半額を修繕積立金会計に組み入りたいと考えていますが…」 すべて平面自走式駐車場です。

【A氏より】私の管理組合も平面自走式駐車場で、一旦駐車場使用料を全額管理費に入れていますが、管理規約で使用料については、『それらの管理に要する費用に充てるほか、余剰が生じた場合は、総会決議により修繕積立金として振替えることができる』旨を定めています。その時々状況に合わせて柔軟に対応しています。

【B氏より】通常、管理費は区分所有者からの管理費でもって維持されるべきと考えます。平面自走式駐車場使用料は、ほとんど管理費が必要ない為、ほぼ100%を修繕積立金に入金すべきでしょう。一方、機械式駐車場の場合は、日常の点検管理や電気料金等で駐車場使用料の30%から40%が管理費として必要と言われております。駐車場を使用しない区分所有者との公平性を考えて、独立会計にしておくのが良いと言われております。

【C氏より】標準管理規約では、駐車場の管理、清掃費、電灯等の費用を差し引いた残りを修繕積立金に積み立てるという考え方をしています。管理費は、規約に定めているのかにかかわらず、実際にかかった費用なので、徴収が出来る費用です。しかし、一方の修繕積立金は、例えば大きな修繕工事をしましたので100万円を払ってくださいと、急に言われても一度で支払えないから、前もって積み立てておこうということで規約等に定められたものです。額の決め方が違います。管理費は使う金額を皆で分担して算出した金額であるべきで、そこに駐車場使用料等を含めると、考え方がおかしくなってしまいます。

(文責：首藤靖平)

次回は

日時：平成26年7月11日(金)

場所：茨木市立男女共生センター
4階研修室 の予定です。

詳細は、後日お知らせいたします。

午後7時～9時

ローズWAM(ローズワム)
茨木市元町4番7号

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内

TEL / 072-620-1660 (直通)

FAX / 072-620-1730

E-mail / jutaku@city.ibaraki.lg.jp