

## 第 91 回フリーセミナー報告書

開催日	2011 年（平成 23 年）4 月 19 日（火）午後 3 時～5 時
開催場所	大阪建築会館 3 階（会議室）
参加者	26 名
テーマ	「マンション標準管理規約案のたたき台を理解しよう」
講師	田村哲夫（NPO 集改センター代表理事）マンション管理士 一級建築士

### （セミナー内容報告）

2010 年 7 月に国交省が「標準管理規約の見直しをしよう」と 10 月までに 4 回の会議を開催しました。主な検討事項は以下の 4 点です。

- ・長期修繕計画の定義等の位置付け及び定期的な見直しについて、
- ・執行機関（理事会等）の権限の明確化について
- ・管理組合の役員の資格要件の取り扱い等について
- ・集会に欠席する区分所有者の議決権の委任状等の適切な取り扱いの明確化について

第 4 回会議に検討された内容のうち、単棟型のマンション標準管理規約をもとにした改正案とコメントを講師の田村氏がまとめ、それをレジュメとしてセミナーは行われました。本来は四百数十件のパブリックコメントを整理してまとめる第 5 回目の会議を、年末までにする予定が年度末になり、とうとう 4 月の段階でも 5 回目の会議開催は未定のままとなっています。それだけ、現在のマンションの問題は多種多様な問題を抱えているということでしょうか。

セミナー内容では、特に下記の 4 点が整理されると、管理組合のトラブルもずいぶん少なくなるのでは、と感じました。

- 1) 「組合員の居住要件の緩和と組合員の配偶者又は一親等の親族でマンションに居住している人は、総会の承認を経て、役員の業務を当該組合員に代わって行うことができる」としています。役員のなり手不足の解消を図る意図が伺えます。
- 2) 「監事は可能な限り複数名とすることが望ましい」としています。任期途中で引っ越しして区分所有者でなくなる場合もあります。また、監事の仕事は会計監査だけではなく、理事会の運営監査の役割もあります。「原則として理事会に出席し、やむを得ず理事会を欠席するときは、理事会の議事録等により、内容の確認を行うことが望ましい」というコメントがあります。
- 3) 議決権行使書や委任状、特に白紙委任状の取り扱いについて整理するとしています。総会の出席者は、新旧理事+ という管理組合が多い中、白紙委任状があつたり議決権行使をうまくできていない管理組合も多く、トラブルの原因となっているようです。
- 4) 第 27 条関係コメントで「コミュニティ形成は管理組合の大事な業務です」としています。日常のトラブルの未然防止としてコミュニティ形成の重要性を示唆しています。

その後、正会員の木村氏より、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要がセミナー当日の新聞に発表された記事の説明がありました。2008 年 6 月の「長期修繕計画ガイドライン」に続くガイドラインで、分譲業者から当初渡された収入計画では間に合わなくなるマンションがあるかもしれないという警鐘を鳴らしているようです。

参加者の多くの感想は、セミナーのテーマも内容も分かりやすく、満足していただけたようです。質疑応答では、「狭い一部屋に 10 人ほどの人が住みついて困っている。規約で何とかならないか」「管理費の滞納が……」など、一昔前なら想定もできなかった問題や今後確実に増えていくだらう問題も発生しています。それだけに 1 日も早い規約改正を、と強く感じたセミナーでした。