

理事会運営について

2023年7月9日

多摩マンション管理組合連絡会

西山博之



理事会運営についての説明

- 植栽理事編をやめた理由は、植栽管理の専門的な知識より「植栽の概要」と管理組合で多く採用されている「植栽の外注管理」程度を説明し、そのことを、今回設けた「理事会運営」の中に入れることにしました。
- 理事会運営の内容は、理事会と関係多い次の項目とした。
 - ①管理会社との付き合い方
 - ②植栽管理について
 - ③コミュニティ活動について説明すると同時に皆様との意見交換の場にすることにしました。

管理会社との付き合い方 公団の場合

- 公団住宅は、分譲時より区分所有者の持ち物である。これは、民間マンションも同じです。
- 公団住宅と民間マンションの違いは、管理会社による運営方法だと思います。
- 公団住宅は、管理会社に依頼せず、自主管理している管理組合もあります。
- 公団住宅の管理組合の管理会社は主に日本総合住生活株式会社(略称JS)が多いと思います。主な業務は、窓口業務と会計業務及び敷地内の点検等で、理事会や総会には管理会社は立ち会わないことが多いようです。運営も主に理事会が行っています。
- 総会の議事録作成や理事会の議事録作成も指名者や理事が担当のようです。
- 管理費は民間マンションに比べて公団住宅の方が一般的に安い。
- 公団でも、最近は高齢化が進み一部を民間系の管理会社に依頼している所がありますが、基本的な事項は管理組合で行っているようです。

管理会社との付き合い方 公社の場合

- 公社住宅は、分譲時は分譲団体の持ち物である。代金と引換に区分所有者の持ち物になる。数年後に支払い区分所有者の持ち物になる場合がある。その為、全員が区分所有者になるまでは管理組合の設立総会は開けない。
- そのため自治会を発足させた団地もあります。一般的に数年経過後に分譲団体と縁が切れ管理組合の設立総会が開かれた管理組合もあります。
- 数年間の経緯あるため、管理会社に依頼せず、理事会で人を雇い自主管理している管理組合もあります。
- 管理会社に依頼している管理組合もありますが、依頼内容はまちまちのようですが、民間マンションのように最初からの依頼ではないので、最小限の依頼が多いようです。
- 自治会も歴史があり、自治会活動が活発のようです。
- 管理費は公団住宅と同程度が多いようです。

管理会社との付き合い方 民間マンションの場合

- 民間マンションは、分譲時より区分所有者の持ち物である。
- 分譲時に、管理会社は一般的に決まっています。住民台帳も管理会社が分譲時の名簿により管理している組合があるようです。
- 民間マンションでも管理会社により運営内容に差があるようです。
- 理事会運営を管理会社に任せている管理組合もありますが、理事会が主な運営を行い管理会社を適切に指導している管理組合もあります。
- 理事会の司会や総会の司会を管理会社に任せている管理組合もあるようです。議事録作成も管理会社に依頼している管理組合もあります。
- 総会議案書原稿作成も管理会社に依頼している組合もあります。

管理会社との付き合い方 問題点

- 公団住宅・公社住宅の問題点は高経年化した管理組合が多いので役員のなり手不足と役員の高齢化だと思います。

次に建物の高経年化対策と住民の高齢化対策の検討も必要です。

- 民間マンションでは、理事会運営が良好な管理組合は問題ないと思いますが、理事会運営を管理会社任せの管理組合では問題があると思います。その対策を検討する必要があると思います。

植栽管理について (NO.1)

- マンションの植栽の目的は、緑化環境作りと住棟間のプライバシー保護の両面と思います。
- 植栽管理の中で樹木については、1・2階と3階より上では考え方が違うと思います。
 - 1・2階では、陽当りや風通しが悪くなったりして、室内が湿っぽくなるのを防止するため剪定作業を多くが希望します。
 - 3階以上の部屋の方は、景観を重んじると思います。
- 植栽や樹木は生きものですから手入れしないと大きくなり費用が増加します。
- 理事会として植栽費の年間計画が必要です。(総会承認が必要)
- 理事会で植栽管理の方針を検討し総会承認が必要です。(外注依頼等)

植栽管理について (NO.2)

- 植栽理事の業務又は理事会の業務
 - ①委託契約業者と契約内容確認
 - ②施工時期の打合せ及び完了確認並びに支払い手続き
- 樹木の剪定時期や植栽の刈り込み時期、回数の確認
 - ③外注依頼にするにしても、5年に一度位は相見積もりを行いマンネリ化を防止する。
毎年総会前に契約内容確認と見積内容を確認する。
 - ④毎年施工業者を変えることはよくない。

植栽管理について (NO.3)

- 住民による植栽管理
 - ①低木刈込及び剪定
 - ②雑草取り
 - ③園芸管理
 - ④棟毎の植栽管理
- 住民との質疑応答
 - ①植栽理事の経験談について
 - ②植栽管理について関心・意欲のある人のご意見

コミュニティ活動

- 最近の団地のお祭り行事や正月の餅つき大会の傾向について
- 敷地内環境整備
- グリーンデー
- 活動後の懇談会開催
- 高齢化対策
 - ① 役員のみならず不足対策
 - ② 理事会運営(第三者管理方式)
 - ③ 認知症についての情報提供
 - ④ 役員への認知症対策

コミュニティ活動

高齢化対策(役員のみならず不足対策・顧問を利用する方法)

- 管理組合の運営は、区分所有者による理事会で運営するのが一般的である。しかし、区分所有者による役員のみならず手がなく、理事会が形成できない管理組合について検討する。
- 管理規約を変更して、第三者が顧問になり、議決権はないが理事会に出席し指導、助言などを行うケースもある。
- 区分所有者の高齢化や無関心層の増加などにより理事会が形成できない場合は、常任理事制(理事長・副理事長・会計理事)にし、日常運営を顧問と管理会社に依頼する方法もある。

決定は、常任理事が行い、検討事項や調査事項などは顧問に依頼し、日常運営は管理会社に依頼する方法である。

コミュニティ活動

高齢化対策(理事会運営・第三者管理方式を採用する例)

- 第三者管理方式は、区分所有者が主体となって管理を行う本来のマンション管理の考え方からするとあまり望ましいものではない。しかし、自分たちだけではどうしても管理がてきないという管理組合もあり、そうしたニーズに応え、安心できる管理組合運営の選択肢の一つになれるよう、第三者管理方式を整備していく必要がある。
- マンション管理士や管理会社が管理者に就任する第三者管理方式で理事会をなくすと、発注側と請負者が同一となってしまい、利益相反になり、契約が成り立つか疑問である。
- マンション管理士が管理者で、管理会社がないところでは、小規模な修繕なども全て管理者が行わなければならないため、現実的には難しいと思われる。
- 管理会社が管理者になる場合が多いと思いますが、契約方法や日常運営方法などを検討すると同時に責任関係を明確にする必要がある。

コミュニティ活動

高齢化対策(認知症についての情報提供・高齢の認知症推計)

- 65歳以上の高齢者のうち認知症の人は**462万人**と推定されている(2012年時点)。高齢者の**7人に1人**。
- 国は認知症有病率を**2020年65歳以上**の高齢者の**16%強600万人**を超えると推定しています。ごく身近な病気です。**6人に1人**。
- 認知症はこれまで長い間「個人のこと」「家族のこと」と捉えられてきました。しかし、国の試算によると令和7年(2025年)には**65歳以上**の**5人に1人**が認知症になるといわれています。今、私たちは認知症を「地域みんなのこと」「自分のこと」として考えなければなりません。認知症になっても、ならなくても、誰もが自分らしく過ごせる、安心できる多摩市でありたい。(2022年8月20日多摩市広報誌より)

コミュニティ活動

高齢化対策(役員の認知症対策・管理組合役員の就任)

- 認知症の方が輪番で役員に選任されるような場合、あるいは役員就任後に認知症になってしまうような場合どうするかという問題がありうる。
- 標準管理規約第**36**条**2**項**1**号に沿って、認知症の方は役員に就任できないという規約にすることはできる。理事長の場合は、管理者であるため、実際問題としてその任を果たすことは無理で、自ら辞任したり、周囲から促されることが想定される。
- 理事長は理事の互選で選ぶ規約であれば、理事会の過半数の決議で理事長の職をとくことができる。
- 認知症の方が輪番で役員に選任された場合、あるいは役員就任後に認知症となった場合は、本人が理事会に出席したいという意思があれば、個人の尊厳として尊重し、社会的な活動への参画は認知症の進行を遅らせる効果があるとされていることも考えれば、配偶者等の親族が理事に就任し、その人と一緒に理事会に同席することを認めるような議論がなされてもよいと思います。

コミュニティ活動 高齢化対策のご意見

- 認知症対策の教育訓練を受けた人のご意見をお聞かせください。
- 高齢化対策に関心ある人のご意見をお聞かせください。
- 管理組合で、高齢化対策を検討されているご意見をお聞かせください。
- 管理組合で、役員が就任後に認知症になられたことがある組合があれば、実行された事例紹介をお願いします。
- 第三者管理方式を採用された組合があれば教えてください。
- 第三者管理方式を採用検討されている組合があれば、検討内容をお願いします。

以上

ご清聴ありがとうございました