

理事長だより＜号外＞No.3 理事会運営の体制等について

晩夏の候、皆様におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。第51期理事長の大嶋真理絵です。
さてこのたびは、理事会運営の体制、くすのき会提案の秋祭り等についてお知らせしたいことがありますので、号外を配布させていただきます。

管理規約の違反について

50期には管理規約の違反が数多くありました。一部を以下に掲載します。

私がピックアップしたもののですが、千葉市派遣のマンション管理士に確認したところ、自分の見解も同じ（違反）であるというコメントがありました。

- 管理規約第28条違反: 管理費会計による修繕工事（管理費会計から煙突補修工事など、本来修繕積立金会計で行うべき工事に支出）
- 管理規約第40条違反: 長期修繕計画の変更（総会の承認が必要）に関する手続きが適切に行われていない。具体的には、52期に予定されていた屋上防水工事を51期に前倒して調査や見積もりを進め、契約直前まで進めているが、本来は調査の前段階で承認が必要であったと考えられる点。
- 管理規約第43条違反: 工事発注者が組合や理事長でない（工事発注権限の不適切集中と理事長の職務権限侵害）
- 管理規約第53条（議決事項）違反:
 - 長期修繕計画の変更（屋上防水工事が総会承認なしで前倒し）
 - 管理委託契約の変更（ボイラー契約がなくなった変更を総会承認なしで締結）
 - 役員の選任及び解任（総会承認なし）
- 管理規約第62条2項違反: 無承認での資金流用と収支予算変更の不履行（ベランダ防水追加工事154万円）
- 管理規約第68条違反: 理事会議事録の閲覧拒否

「管理組合アドバイス」として修繕積立金から年間216万円支出していたにもかかわらず、このように規約違反が常態化していたのは大きな問題であると考えます。

そのため、51期ではマンション管理士等の外部専門家の雇用を理事会に提案しましたが、理事長の判断で十分であるという意見や、今後は違反をしないという決意から専門家の必要性に懐疑的な意見が出され、反対されております。しかし理事長一人に判断の責任をすべて負わせるのはどうでしょうか。また、「監事は十分な監査ができない」という課題が残ります。

また、実際に私が管理規約を説明しても役員が納得できない等で管理規約の順守が困難なのが実情です。

昨日だけでも「自分は反対意見だからと理事会で決めたことの実行を実力行使で妨害する理事」「理事長に代わってメール決議を勝手に開始する理事」「理事会に代わって一部の理事だけで承認を与えようとする理事」「理事のように意見して決定過程に関与する監事」がおりました。

さらには、私は規約違反を全くしていないにもかかわらず、監事から理事長職の辞任勧告および解任要求を含む是正要請を受けています。

私も素人であり、これまで役員を引き受けてくださった方々がよかれと積み上げてきてくださったことに対して、規約違反等の疑義を申し上げることは、辛く、怖いことです。間違いがあってはならないと、調査に時間をかけており、精神的、時間的な負担も大きいです。

できるだけ専門家のアドバイスを得ようと私個人の利用できる無料サービスなどを利用してきましたが、年間の利用回数制限や継続性がないなどの問題があります。

千葉市が提供する市民向けのサービス等を組合業務のために使ってしまうと、私がプライベートで必要になったとき、本来利用できたはずのサービスを受けることができません。

このように、これ以上は個人の犠牲や支出なしで専門家を頼るのはむずかしくなっております。

安心なマンション管理のためには、どのような方が役員を引き受けても、誰が急にいなくなっても、一定の質を保てるような仕組みとして、外部専門家の監修による管理体制を構築することが重要であり、喫緊であると考えます。どうかご賛同いただける方はご意見をお寄せください。

理事の交代について

率直に申し上げまして、一部の役員との間で、規約に則った業務遂行に関する認識に大きな齟齬が生じております。

現行規約の遵守を掲げる51期理事会においては、前期までの運営方法をそのまま踏襲することができず、その変更を拒否する一部の理事の対応に多大な時間と精神的負担を要しております。

具体的には、ハラスメントと判断せざるを得ない言動や、不合理な要求への対応が続き、本来取り組むべき喫緊の課題への着手が困難となっております。

私は週5日フルタイムで働いており、主に朝の数時間を組合業務に充てておりますが、その大半が上記のような本質的でない対応に費やされ、業務遂行に支障が生じております。

健全な理事会運営には、理事長、理事間で適切に業務分担し、円滑な協力関係を築くことが不可欠です。このままでは赤字や修繕といった大きな問題の解決がさらに遅れてしまいます。

つきましては、健全な理事会運営を取り戻すため、理事の交代(新体制の構築)が必要であると考えております。欠員が生じる可能性のある役職および該当の階段は以下の通りです。

役職

・会計(副理事長)、事務局担当、自治会担当

※役割分担は理事会の互選であるため、決定済の役職についても調整する可能性があります

階段

・B3上、B3下、D1

該当階段にお住まいの区分所有者で立候補の意思や興味をお持ちの方がいましたら、管理センターから問い合わせフォームからお知らせください。立候補者がいなければ、規約の通りの選出ルールにしたがって、候補者の方に連絡させていただきます。

役員の選任および解任は総会議決事項であるため、臨時総会を招集させていただく予定です。

IT基盤(Googleワークスペース)、外部専門家の導入について

監事から理事長職の辞任勧告および解任要求を含む是正要請が出された理由として、理事長が大量のメールで役員を疲弊させている、というものでありました。

組合業務を行う上で、記録を残すことは大切であり、役員の簡便さや利便性だけを重視してLINEのようなツールを使うことは望ましくないという考えから、51期ではメールを連絡ツールとしてきました。

Googleワークスペースを導入すれば、GoogleチャットというLINEに似たチャット機能が使用できます。

これなら履歴はパソコンでも確認でき、記録として活用することが可能です。現在はGoogleアカウントを保有していない役員がいるため、使えていない機能です。

試験運用中の問い合わせフォームを今後も使うためにも、有償契約への切り替えを提案します。

外部専門家の導入について、すでに「契約はあるのに契約書がない」「規約や法令に反する要求を繰り返す住民の方がいる」「理事が自分の価値観や慣例よりも管理規約を優先することがむずかしい」「規約違反をしていない理事長が是正勧告される」等の状況が起こっております。

財政や管理体制の立て直し、修繕計画の見直しを進めるためだけでなく、素人判断による法的リスクを低減するためにも、早急に弁護士やマンション管理士を導入すべきと考えます。

理事会で承認が得られなくとも、マンションの最高意思決定機関は総会（区分所有者の皆様）であって、理事会ではありません。そのため、臨時総会にてIT基盤や外部専門家の導入を住民の皆様にご提案したいと考えております。

Googleワークスペース年間約30万円	※役員間、住民の円滑な連携、サービス拡張のため
マンション管理士	見積依頼中 ※財政立て直し、規約や修繕計画の見直しのため必須
建築設計事務所	工事別に見積依頼予定 ※工事監理のため必須
弁護士	年間約32万 ※マンション管理士の資格も持つ弁護士を想定

過去には、管理組合業務全般において一人の住民（無資格）に年間216万円の報酬を支払い、工事監理費、専門委員報酬としてもさらに支払いを行っていたことを考えると、上記の支出は各分野の有資格者を複数雇用でき、費用面でも実用面でも効果が大きいものと考えております。

理事会での反対意見に「お金がないのだから節約すべきだ」というものもありましたが、マンション管理士や弁護士の費用は組合運営費からの支出が適当で、組合運営費の51期収支差額は36万円、繰越剰余金は416万円あります。お金がないのは、管理費会計と修繕積立金会計です。

Googleワークスペースについては管理費会計、工事監理については修繕積立金会計からの支出が適当と考えております。他の支出の無駄をなくし、全体として収支が合うように努力させていただきます。

夜間等、緊急の設備トラブル対応について

管理組合と住民の間で委嘱や規約にない報酬の支払いを行わないことは「理事長だより号外No.1」でお伝えした通りですが、設備トラブルが発生した際に緊急で対応してもらえる体制がなくなることによる不安を感じる方もいらっしゃると思います。

理事会では、そのような手厚いサポートを今後も希望される方は、該当の方と直接契約をされてもよいのではないかという意見が出ております。これまで委嘱していた方は長年このような手厚いサポートによって貢献された実績をお持ちの方ですので、理事一同、今後も住民の方が個別に専有部のサポートを依頼していただくことは問題ないと考えております。

管理組合が管理するのは共有部の維持管理であり、専有部のトラブルは本来、範疇外です。専有部と共用部で問題の切り分けが必要なケースにつきましては、トラブルの一次対応は管理委託契約に含まれますので、住友不動産建物サービスをご利用ください。

くすのき会との共催事業について

くすのき会から「10/4に秋祭りを管理組合、自治会と共催したい」という提案が来ています。51期第1回定例理事会で「共催の方向性」について合意をし、承認の検討に必要な情報として、くすのき会に企画内容と内訳のわかる予算案の提出をお願いしておりました。

しかし、それらの提案や正式な承認の前に、くすのき会から管理組合・自治会へ断りなく、「共催行事」としてスタッフ募集の文書が配布されてしまいました。

くすのき会へは、正式な承認はまだであること、共催することになったら住民への呼びかけは自治会が行うこと、今後は配布前に承認を得ていただくことをお願いしました。

提案について、直近では「くすのき会5万円＋自治会10万円＝15万円」で予算を組んでいるという連絡がありました。15万円の具体的な内訳はなかったので提出をお願いしています。また中庭使用に関する具体的な日時や、使用したい備品、什器等の提案がありました。

また、去年までの納涼会は「協賛金2万円」をお渡ししていたと思いますので、くすのき会に以下の問い合わせを行っております。

①なぜ、今年の秋祭りは協賛でなく、共催を希望しているのか。

②模擬店、ステージ、抽選会など、これまでの納涼会と同様の企画内容とすれば、去年までは「協賛金2万円」だったものが、なぜ秋祭りでは「10万円」必要なのか。

③これまで、お花見の会など共催事業については折半していたが、秋祭りの共催は、なぜ折半でなく、くすのき会5万円、自治会10万円という配分を希望しているのか。

50期総会で承認された自治会収支予算では、「もちつき大会に代わる行事10万円」「くすのき会共催費用(折半)3万円」「協賛行事費2万円」という予算が確保されています。

「もちつき大会に代わる新イベントについてのアンケート」の回答結果も踏まえて、柔軟に、必要であれば臨時総会の承認を経て、収支予算の変更を提案したいと考えております。

ただし、くすのき会の希望する10/4に間に合わせるのはむずかしいかもしれません。

7/23にくすのき会から理事長へ秋祭りに関する意見交換の要望がありましたので、その時点で具体的な提案内容のわかる資料の提出をお願いしておりました。

現時点でも、申請する予算の内訳の提出がないのは、非常に残念に思っております。

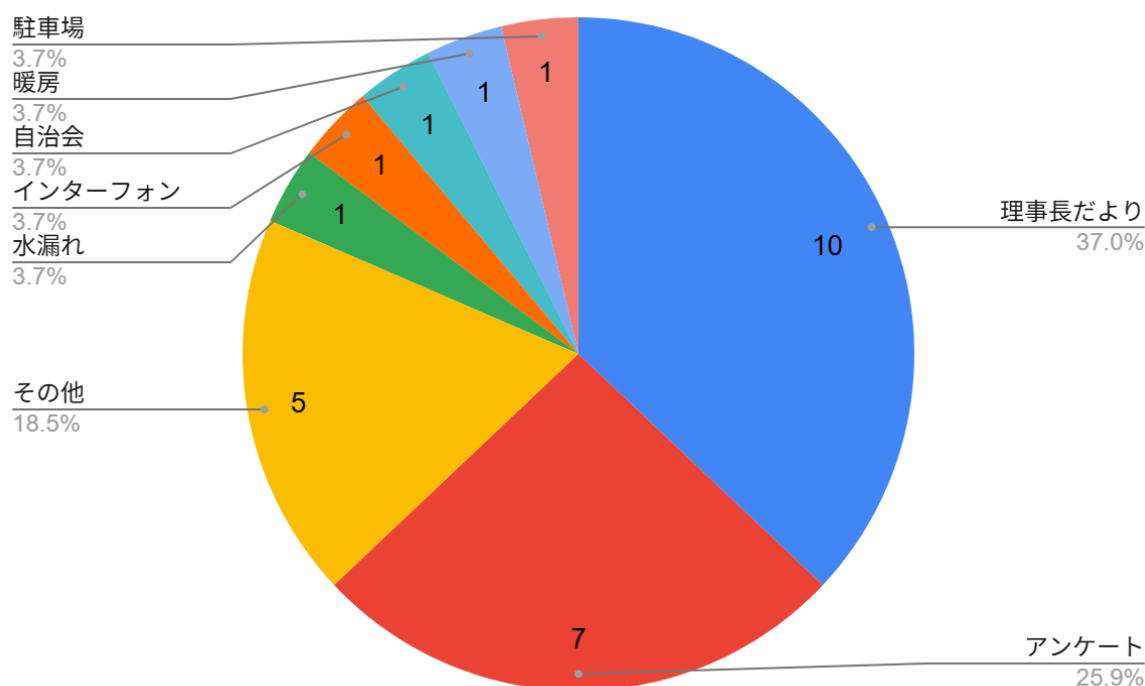
問い合わせフォームのご利用状況について

7/31の試験運用開始から8/21までに、27件のご利用がありました(記名12件、匿名15件)。理事長だより号外に関するご意見をもっと多くいただきました。ありがとうございます。

おおむね賛同や励ましのお声で、否定的なご意見は今のところいただいておりません。

これまでの経緯について情報を送ってくださる方もいらっしゃる、大変勉強になっております。その他、マンション管理についてのご意見はすべて理事会で共有し、対応を進めております。

引き続き、多くの方からのご利用をお待ちしております。



管理組合ウェブサイト(試験運用)の公開について

管理組合・自治会だよりを補完するものとして、試作しました。最新の情報が載っています。情報は順次追加予定です。右のQRコードからご覧ください。



皆様のご意見をお聞かせください！

理事会にあなたの声を反映させてみませんか？匿名OKです。
右のQRコードから問い合わせフォームをご利用ください。

