

I 【マンション管理新聞から】

2011.11.15号

- ① 都内全分譲マンションの総戸数や築年数、管理状況など基礎情報のデータベース構築に取り組み中・・・「マンションの耐震化促進に向けた取り組み」の一環（東京都）
- ② 警視庁は太平洋興発（管理会社）の元契約社員を逮捕 5億8千万円の着服があったとして太平洋興発が刑事告発していた事件
- ③ 受託管理物件へ放射線量無料測定サービスを開始（日本ハウズイング）
- ④ 一部原始取得者の管理費設定額が優遇されているマンションにおける管理費増額に伴うトラブルへ地裁判決（第14回マンション問題研究会における報告）
- ⑤ 全国の旧耐震マンションストック数を調査（東京カンテイ）

2011.11.25号

- ① 「マンション耐震化促進等のための国への緊急提言」東京都が国へ提言を提出
- ② 千葉県の上野市（流山市、柏市、我孫子市、松戸市、浦安市）放射能測定の為の測定器貸出等を始めた
- ③ 管理組合が分譲業者（コスモスイニシア）に対し、長期修繕計画に必要項目が欠落していること等で損害賠償請求の訴訟を提起（築4年96戸の組合）
- ④ 修繕積立金の運用先として利用されている「マンションすまい・る債」23年度の応募率アップ（住宅金融支援機構）
- ⑤ 丸紅コミュニティは、マンション会計課社員の組合預金の着服（約4千万）で、国土交通省から指示処分

2011.12.05号

- ① 11/5に「マンション管理制度の再検討」をテーマとした第20回東京大会が開催された（一般社団法人日本マンション学会）
- ② 管理費、修繕費、水道料金滞納者に対し組合が区分所有法第59条に基づいて提起した競売請求訴訟について（第14回マンション問題研究会における報告）
- ③ 耐震偽装発覚から6年、11月27日グランドステージ茅場町の建替え工事が竣工し、耐震強度0.5未満の判定を受けた姉歯物件12件の対応が完了

II 【マンション管理センター通信 11月号から】

- ① 基礎から読み解く区分所有法（最終回）
団地関係の成立及び建替え制度
 - ・ 団地の成立について
 - ・ 団地管理組合について
 - ・ 団地の建替えについて
- ② 管理費等の徴収と初期滞納への対応
 - ・ 売買による区分所有者の異動の対応
 - ・ 相続による区分所有者の異動等の対応
 - ・ 区分所有者が破産又は個人再生を申し立てた場合の対応
- ③ 専門委員会の設置及び運営方法等に関する相談事例
 - ・ 専門委員会の設置手続きについて
 - ・ 専門委員の選任方法について
 - ・ 専門委員の資格について
 - ・ 専門委員会の位置づけについて
- ④ 自然災害とマンション管理（佐藤貴美弁護士）
 - ・ 被害状況の確認の必要性和現実の対応にかかる問題点
 - ・ 修繕工事の実施と費用負担
 - ・ 自然災害により生じた事故と管理組合の責任
 - ・ 管理組合としての防災対応
- ⑤ <マンションコラム>マンションのトラブル対処は共同価値の創造作業（住宅評論家 坂本和雄）
 - ・ マンション管理と音
 - ・ マンション管理とエレベーター
 - ・ マンション管理と理事長
 - ・ マンション管理と防犯防災
- ⑥ <技術レポート>自主点検のすすめ、大規模修繕工事をスムーズに行うために（日本建築家協会 関東甲信越支部 宮城秋治）
 - ・ 百聞は一見にしかず
 - ・ 誰にでもできる点検
 - ・ 楽しいイベント
- ⑦ マンション管理に疎い住民が管理に関する専門家集団と二人三脚で活動中（エクレール桃園公園管理組合理事長）
 - ・ 管理組合の運営を全体的に見直す体制のための「見直し委員会」の設置等

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第15回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は、他のマンションの使用細則等の状況と違反者への対応状況をみてみましょう。

1) 使用細則等の有無と種類

使用細則等の有無

建物完成年次	有る	無い	不明	計
S39年以前	6	1		7
～S44年	32	1	1	34
～S49年	91	7		98
～S54年	120	9	1	130
～S59年	255	16	5	276
～H元年	215	11	3	229
～H06年	289	24	3	316
～H11年	363	22	14	399
～H16年	358	26	7	391
H17年以降	241	16	1	258
不明	17	2	10	29
合計	1,987	135	45	2,167
割合%	91.7%	6.2%	2.1%	100.0%

91.7%の組合に使用細則等がある。

種類は、駐車場に係るものが一番多く、専有部分に係る居住・使用、自転車・バイク置場が続いている

使用細則等の内容（有る1,987組合の重複回答）

種類	組合数	割合
駐車場	1,619	81.5%
専有部分に係る使用・居住	1,551	78.1%
自転車置場・バイク置場	1,363	68.6%
ペット飼育	1,346	67.7%
専有部分リフォーム	1,329	66.9%
バルコニー・バルコニー	1,097	55.2%
集会室	836	42.1%
楽器演奏	669	33.7%
専用庭	650	32.7%
窓ガラス等の改良	492	24.8%
その他	486	24.5%
不明	16	0.8%

*割合は1,987組合で計算

2) 使用細則等への違反者への是正措置

措置を講じている、いない

	組合数
措置を講じている	1,312
措置を講じていない	515
不明	160
計	1,987

講じている措置の内容（講じている 1,312 組合、重複回答）

	組合数	割合
文書等による勧告	1,126	85.8%
居住者負担による原状回復	395	30.1%
使用等の禁止	352	26.8%
違約金の徴収	70	5.3%
その他	133	10.1%
不明	21	1.6%

*割合は 1,312 組合で計算

使用細則等有る組合では、違反者に対し 66% の組合が何らかの措置を講じている。
措置の内容では、文書等による勧告が最も多くなっている。
違反内容によっては、理事会の複数理事で違反者の方とお話することが、有効な場合があります。

IV【マンション管理組合の業務と理事会の運営】（第 4 回 次回に続く）

6、理事になったら何をするの？

1) 業務

理事は理事会を構成し、規約の定めや総会の決議に基づき組合の業務を執行する。各理事は業務を分担して遂行する、そのために理事会として役割分担を定め組織運営をはかる。

管理会社に業務を委託している一般的ケースでは、各理事は各担当業務について、委託している業務の実施内容をチェックすることが重要な役割になります。

管理の主体は管理会社ではなく、管理組合であることを念頭に置き、管理会社へ業務を委託していくという姿勢が業務の健全性に繋がります。

2) 標準管理規約上の定め

第 40 条 1 項 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

3) 共有・確認する知識等

- ① 管理規約及び使用細則等
- ② 管理対象の共用部分の確認と現況把握
- ③ 管理委託契約書
- ④ 行政、業者、近隣住民との契約・覚書・協定等
- ⑤ 総会・理事会の議事録及び業務の引継ぎ事項
- ⑥ 修繕工事履歴、定期点検報告書、管理事務報告書等の引継ぎ資料
- ⑦ 会計に関する帳簿・帳票類等、各種契約書等（大規模修繕工事契約書等）
- ⑧ マンションの管理の適正化に関する指針（国土交通省）
- ⑨ 建物の区分所有等に関する法律

7、監事になったら何をするの

1) 業務

監事の業務には、業務監査と会計監査の二つがあります。

監査で気づいたことで、次年度事業計画に反映させる必要がある場合は、その報告も行う必要があります。

① 業務監査は、「組合員の共同の利益が確保された組合運営が行われているかどうか」つまり適正に業務が執行されているかを評価するものです。

具体的には、下記事項等を、理事会出席及び各種報告書等の資料から確認します。

- A 予算で計画されている工事等が適正に予定通り実施されているか？
- B 組合運営支出の目的と内容は適正か？
- C 総会で理事会へ付託された事項は適正に処理されているか？
- D 管理規約、細則及び過去の総会決議事項に沿った運営がされているか？

- ② 会計監査は、「収支の状況は関係書類を吟味し適正に執行されたのかどうか」を評価するものです。具体的には、下記事項を収支決算書類・預金通帳・請求書・領収書等から確認します。会計監査は、年に一度というケースが多いようですが、監査の効率性・内容充実の観点から、6ヶ月ごとに実施といったことも検討すべきです。

E 予算に基づき適正に組合運営が実施されているか？

F 組合財産の保管が適正に実施されているか？

*特に預金残高はコピーではなく、[通帳現物で確認](#)しましょう。

G 収入支出は適正な手続き（検収）で実施されているか？

2) 標準管理規約上の定め

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

V【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

① 1月11日（水）～21（土）2012冬耐震キャンペーン 主催東京都

都は、区市町村と連携し、フォーラム・体験見学バスツアーなど各種イベントを開催、いずれも無料

詳しくは URL http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/campaign_08.html

・1月12日（木）14時～17時 「耐震フォーラム」 都庁第1庁舎大会議場

講演 「大震災と歴史に学ぶ～住まう場所を選び家と室内を安全にする～」 名古屋大学教授 福和伸夫氏

パネルディスカッション「分譲マンションにおける耐震化の取組」

申込先 2012冬耐震キャンペーン事務局 TEL03-3953-6933

・1月14日（土）13時30分～17時 都議会議事堂1階「都民ホール」

講演 「耐震安全性と耐震診断」

東京理科大学名誉教授 寺本隆幸氏

「マンションにおける耐震診断等の費用」耐震総合安全機構 建築耐震アドバイザー 坪内真紀氏

「事例から学ぶ費用調達と合意形成」事例紹介とパネルディスカッション

申込先 耐震総合安全機構 03-6912-0772

② 1月19日（木）、26日（木）、2月2日（木）18時30分～20時 全3回

小平市民活動支援センターあすびあ会議室 西武拝島線萩山駅南口 徒歩3分

講演 「大規模修繕工事の失敗に学ぶ」全3回（建築編・設備編・まとめ）

建築編

匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田雄次氏

設備編

匠リニューアル技術支援協会 会員 檜山裕一氏

まとめ

匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田雄次氏

申込先 はがき申込又は匠リニューアル技術支援協会HPの「お問合せフォーム」

資料代 建築編・設備編合わせて1,000円、まとめ500円

問合せ先 NPO法人匠リニューアル技術支援協会事務局 TEL03-5987-4688

URL <http://www.npo-takumi.or.jp/>

③ 1月28日（土）13時30分～15時30分 さいたま文学館1階文学ホール JR桶川駅西口徒歩3分

講演 「大震災に備えて～管理組合の役割～」 埼玉県マンション管理士会 副理事長 柴原三郎氏

「大規模修繕工事の失敗に学ぶ」 匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田雄次氏

主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、桶川市 参加費無料

申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅・マンション支援担当 048-830-5573

VI【トピック】

11月22日東京都は、「東日本大震災におけるマンション被害をみると、旧耐震基準マンションの損傷割合が大きくなっており、これらのマンションを耐震化する緊急性が改めて確認されました」ということで「マンション耐震化促進等の為の国への緊急提案」を国へ提出。

その提案の骨子は下記のとおりです

- ① 耐震性が低いマンションを耐震改修する場合の合意要件を緩和すること。
- ② 耐震性が低いマンションなどを建替える場合の合意要件を緩和すること。
- ③ 既存不適格マンションなどの別敷地での建替えについて、区分所有法の建替え決議の対象となるよう改正すること。また、区分所有法改正にあわせて、マンションの建替えの円滑化等に関する法律も改正すること。
- ④ 借地借家法第28条における解約の正当事由に、建替え決議の成立が該当するよう改正すること。

東京都は、2012年1月11日～21日を「2012冬耐震キャンペーン」とし、フォーラム、セミナーマンション耐震改修工法等の展示会などを実施予定。

VIII【ひとりごと】

11月24日に「コミュニティがマンションの価値を決める」マンションコミュニティ研究会のフォーラムに参加してきました。

この研究会は、マンション管理センターの廣田信子さんが代表をされています。廣田さんも今回の震災で被災され、「いざというとき頼りになるのは近隣」ということを多くの人と実感され、近隣に声を掛け助け合える「つながり」を普段から作っていくことの必要性を強く説かれていました。そのため、この研究会は「年に一度のお正月、隣人に『切手のいらない年賀状』を届けよう」という運動等を展開されています。

フォーラムのメインテーマは「合意形成」と「コミュニティ」でした。何をすることも合意形成が必要条件のマンションでは、人間関係が良好かどうか大きな意味を持ってきます。

「合意形成できることがマンションの価値の維持に不可欠」なのです。その入口の一つとして『切手のいらない年賀状』運動があると理解しました。

また、いくつかの管理組合役員の方から「安心という価値を生み出すために」というテーマで、取り組み事例の紹介がありました。

皆様は、どんなコミュニティを望まれますか？

廣田さんたちは、

「普段はそれぞれの生活を大切に、あまり濃い付き合いはしていなくても、さりげなく周囲に気を配り合い、どこかでちゃんとつながっているという『安心感』を感じながら暮らせる・・・そんな、新しい都市型コミュニティを作っていきますか！ゆる～くても、芯はあたたかい『きずな』でつながっているコミュニティを！」と活動されています。

私も同感であり、マンション、地域、行政等との連携をひとつひとつ積み重ねていくのが大切であり、まず、その1歩を踏み出し、そして居住価値有るマンションへの道を進みたいです。

さて、東京広告協会の調査で、震災後の大学生の友達付き合いに変化が出ているとのこと。

震災前はSNSなどで広く深く付き合いたいでしたが、震災後は身近な友人と深く付き合いたい意識が前年より10%以上増加し52%と大きく変化しているとのこと。

震災後のなんともいえない不安感・不透明感のなか、12日に京都清水寺にて恒例の「今年の漢字」が発表されました。

それは「絆」でした、そして二位「災」三位が「震」となっています、今年の漢字に応募された50万人弱の方々の「家族や仲間そして地域とのつながりの大切さ」への思いですね。

今年もあとすこし

皆様 来年もよろしくお願ひいたします、

素敵なマンションライフ創出に向け進みましょう！

以上