

## I 【マンション管理新聞から】

2011.12.15、25 合併号

- ① マンション防災対策自己点検調査支援制度を2011年10月から実施、希望する管理組合に専門家が訪問し具体的な防災対策のアドバイス(東京都中央区)
- ② 専門家活用による管理方式等整備に向けた検討会を1月から開催(国土交通省)
- ③ 2011年10大ニュースから(マンション管理新聞)
  - 1、東日本大震災 多方面で被害
  - 2、管理組合、管理会社に省エネ機運
  - 3、標準管理規約改正
  - 4、積立金算出ガイドライン策定
  - 5、区分所有関係解消で議論

2012.01.05 号

- ① 24年度政府予算案に、「既設昇降機安全確保緊急促進事業」の創設事業費34億5千万が盛り込まれた戸開走行保護装置等の設置に補助金EV1台あたり400万円以下の条件で、三分の一を補助(申請方法等の詳細は予算成立後)
- ② 大成サービスと有楽土地が4月1日合併、不動産開発から管理までの一貫体制を構築し、大成建設グループ不動産関連事業の強化(大成建設)
- ③ 大阪の区分所有ビル管理組合は大規模改修工事請負代金残金約5000万円支払い拒否で、元請の長谷工リフォーム(長谷工コミュニティから工事部門承継)から提訴。管理組合は発注者の完成検査未実施、元請会社の建設業法上の問題点の解決を要求
- ④ 管理会社2社に指示処分(国土交通省)三興管理(リゾートマンション管理員による5億円強の着服)、エムシーサービス(専任の管理業務主任者による3700万着服)
- ⑤ マンション向け高圧一括受電サービスの対象拡大、省スペース設計のキュービクルで電気室のないマンションにも(オリックス電力)
- ⑥ 簡易型放射線量測定器の無償貸与を開始、貸し出しは1日単位(板橋区)
- ⑦ ベランダ隔壁板 レバー操作で避難(突き破らなくてもOK)(大和ライフネクストとナカ工業が共同開発)

## II 【マンション管理センター通信 12月号から】

- ① 使用細則を使いこなす(弁護士 佐原専二)
  - ・使用細則とは何か(管理規約との違い)
  - ・使用細則の法的根拠
  - ・使用細則の設定、変更、廃止の手続
  - ・使用細則の種類
  - ・使用細則の活用例
- ② <管理組合の現場から>東日本大震災での被災と復旧への取組(仙台市マンション、58戸、築26年)
  - ・震災による被害状況と生活への影響
  - ・ライフラインの復旧を最優先
  - ・大規模半壊認定で修復費を捻出
- ③ <先月の相談から>理事会の運営と組合員の意思の反映について
  - ・総会議案の不承認
  - ・理事会への要望や提案
  - ・理事会直前の提案
  - ・理事会の開催間隔
  - ・理事会の傍聴
  - ・長期間の役員就任
- ④ マンションの耐震改修工事例の紹介(免震レトロフィット構法)東京都の助成を受ける予定のマンション(1978年築、総戸数45戸)
- ⑤ 冬の節電対策について(財)省エネルギーセンター
  - ・冬場の節電対策
  - ・暖房器具を選択して上手に節電
- ⑥ <法律のひろば>マンションの敷地を室外機設置場所及び駐車スペースとして利用することについての裁判例(弁護士 渡辺 晋)
  - ・事案の概要
  - ・裁判所の判断
- ⑦ <技術レポート>自主点検のすすめ(2)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)
  - ・準備する
  - ・手順を話す
  - ・外壁のポイント
  - ・屋上のポイント
  - ・給排水設備のポイント
  - ・点検のごほうび

### Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第16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、回答2,167組合)

今回は、他のマンションの専有部分のリフォームの規則の状況をみてみましょう。

#### 1) 各種使用細則等の有無

	有る	無い	不明	計
全体	1,987	135	45	2,167
割合%	91.7%	6.2%	2.1%	100.0%

#### 2) 専有部分リフォームの規則・ルール

(使用規則等がある1987組合の重複回答)

総戸数規模	使用規則がある組合	規則・ルールはある					前記以外のルールを定めている	規則はない	不明
		工事内容により組合の承諾を必要と定めている	工事内容により組合への届出を必要と定めている	工事内容により近隣住戸の承諾を必要と定めている	工事内容により禁止しているものがある				
20戸以下	82	44	31	12	9	3	13	6	
21~30戸	190	121	67	27	24	4	21	12	
31~50戸	460	301	159	69	74	14	54	7	
51~75戸	442	297	163	61	68	13	30	18	
76~100戸	248	167	101	39	38	3	17	6	
101~150戸	200	141	79	50	41	9	20	5	
151~200戸	91	73	40	32	31	4	4	0	
201~300戸	123	97	43	44	35	3	1	2	
301~500戸	84	72	30	30	35	1	0	1	
501戸以上	47	35	22	15	17	3	1	0	
不明	20	13	7	3	5	0	1	1	
全体	1,987	1,361	742	382	377	57	162	58	
割合		68.50%	37.34%	19.22%	18.97%	2.87%	8.15%	2.92%	

割合は1987組合に対するもの

全体として90%近くの組合が何らかの規則を定めている

総戸数規模が多いほど何らかの規則を定めている割合が高くなっている

### Ⅳ【マンション管理組合の業務と理事会の運営】(第5回 次回に続く)

#### 8、理事・理事会の業務を活動面から見ると

マンション管理は、ハード・ソフト両面のバランスの取れた活動が求められます。

大きくは下記のような活動になります。

- ① 管理会社と折衝・協業の活動
- ② 区分所有者、居住者からの要望・クレーム等への対応の活動
- ③ マンション建物設備等の現状把握・維持管理の活動
- ④ 広報等コミュニケーションの活動

## 9、理事会の一年間

ここでは、月1回の理事会開催ベースで見えます。

理事会開催については、規約に則り事前に日時・議案等を示して文書等で招集する。(理事会で別途定めることも可能)

### ① 総会終了後理事会(第1回業務引継理事会)

- ・ 管理組合の業務、各役職の業務、管理会社の役割の説明
- ・ 新理事の中で、役職及び担当業務を決める(理事会の組織運営)  
前期理事会・理事からの業務引継ぎ  
印鑑、通帳、鍵、その他必要資料の引継ぎ(前理事が引継書を準備し引継ぐ)
- ・ 定例理事会の開催日確認(管理規約・細則、直近総会議案書携行確認)
- ・ 役員間の連絡網の作成
- ・ 管理会社等緊急連絡先の確認

\*総会終了後に無理な場合は、引継ぎ等は次回理事会の前までに速やかに実施する。

### ② 第2回定例理事会

- ・ 建物設備等の確認(マンション探検)を理事会の前に実施(総会終了後の実施もある)
- ・ 新年度事業計画に基づく理事長の運営方針及び各担当理事の業務計画確認  
年度事業計画の確認、総会議事録の確認、理事長印押印簿・出納等会計取扱方法等の確認(請求書検収体制)  
理事会議事録の作成と議事録署名人の確認  
管理規約、細則の確認、防火管理者・自衛消防隊確認等  
火災報知器等非常警報関係の対処方法確認(管理員室で実際に操作確認)
- ・ 管理会社からの管理事務報告  
収納状況、収支状況、各種設備点検、設備等の不良箇所等の報告  
官公署からの通知指導、区分所有者等からの要望クレーム  
来月予定の点検・修繕工事・その他業務の説明・報告(広報の必要性等)  
提案事項等
- ・ 理事長印押印報告(理事長)
- ・ 請求書等支払関係検収報告(会計担当)
- ・ その他必要な事案の協議・議決
- ・ 次回理事会の日程確認

### ③ 第3回~10回定例理事会

- ・ 理事長印押印報告(理事長)
- ・ 請求書等支払関係検収報告(会計担当)
- ・ 各担当理事の業務報告
- ・ その他必要な事案の協議・議決
- ・ 管理会社からの管理事務報告
- ・ 次回理事会の日程確認

### ④ 第11回~12回理事会

- ・ 理事長印押印報告(理事長)
- ・ 請求書等支払関係検収報告(会計担当)
- ・ 各担当理事の業務報告
- ・ その他必要な事案の協議・議決
- ・ 管理会社からの管理事務報告
- ・ 総会日程決定
- ・ 議案書作成準備(11回理事会)・
- ・ 総会議案書決定(12回理事会)  
最終決定は議案書配布日程により総会議案書確認の臨時理事会または第13回理事会へ変更もあります
- ・ 次回理事会の日程確認

⑤ 第13回定例理事会（総会直前理事会）

- ・ 理事長印押印報告（理事長）
- ・ 請求書等支払関係検収報告（会計担当）
- ・ 各担当理事の業務報告
- ・ その他必要な事案の協議・議決
- ・ 管理会社からの管理事務報告
- ・ 総会準備、総会時役割確認
- ・ 総会後理事会準備及び次回理事会への引継業務確認・引継書作成

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/>

- ② 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

- ③ 1月28日（土）13時30分～16時30分 川口総合文化センター・リリア1階 川口駅西口徒歩1分

講演 「失敗しない 後悔しない 安心、納得のマンション購入術」Life&HomeSolution代表 西澤京子氏  
「分譲マンションで快適に暮らす為に～マンション管理って何？～」

日本住宅管理組合協議会 埼玉県支部長 柿沼英雄氏

主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、川口市、戸田市、蕨市 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

- ④ 1月29日（日）13時30分～16時 川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）大会議室

JR南武線武蔵中原駅 徒歩1分

講演 「マンション標準管理規約の改正について」 弁護士 篠原みち子氏

主催 川崎市まちづくり公社 かなかわ住まい・まちづくり協会 かわさきマンション管理組合ネットワーク

申込先 （財）川崎市まちづくり公社 住宅相談室 044-211-7851 参加費無料

- ⑤ 2月15日（水）13時～16時30分 国立オリンピック記念青少年総合センター センター棟417

講演 「東京の緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に関するマンション耐震改修セミナー」

主催 （財）経済調査会

後援 東京都建築士事務所協会 日本建築構造技術者協会 日本マンション管理士会連合会 他

申込先 経済調査会業務企画課 TEL03-3542-9291 テキスト代1,000円

URL [http://www.book-kensetsu-plaza.com/Documents/seminar/seminar\\_20120215.html](http://www.book-kensetsu-plaza.com/Documents/seminar/seminar_20120215.html)

⑥ 2月18日(土) 13時30分～15時30分 阿佐谷地域区民センター3階 第四・五集会室  
阿佐ヶ谷駅南口徒歩2分

講演 「修繕積立金不足～築後30年マンションのかかえる難問」 杉並マンション管理士会会長 田村晃清氏  
主催 杉並マンション管理士会 共催 杉並区 参加費無料  
申込先 杉並マンション管理士会 03-3393-3680 URL <http://suginami-mankan.org/>

## VI【トピック】

1月5日国土交通省から下記の内容の発表がありました。

国土交通省では、この度、マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示することを目的として「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置することといたしました。

第1回検討会開催 1月10日

主要検討課題

- ・ 専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備等、管理組合のカバナンス強化の検討
- ・ 区分所有者以外の第三者による適正な管理の実施を担保するための業務運営の枠組みづくりの検討

今後の予定

検討会での審議を踏まえ、標準管理規約の見直しを行うとともに、区分所有者以外の第三者による管理の新たな枠組みの方向性について、本年夏までにとりまとめを行う予定

この動向を受け、1月5日の日経新聞朝刊には「マンション役員外部起用可能に～国交省方針専門家を想定」の見出しの記事が報じられました。

(今後の検討の推移を注意していきたいと思います)

## VII【ひとりごと】

大規模修繕工事と消費税

1月18日日経朝刊一面に、「首相、一体改革へ不退転」との見出しで、下記の内容が報道されていました。

首相は17日、日本経済新聞社のインタビューで、消費増税を含む社会保障と税の一体改革の実現に向け「政治生命をかける。不退転の気持ちだ。すべてをささげていきたい」と表明した。

消費税増税について、政府・与党の一体改革素案では、2014年4月に消費税率8%（現行から3%増）、2015年10月に10%（現行から5%増）への消費税率引き上げが明記されています。

今後、与野党協議を踏まえ、3月に消費増税関連法案の閣議決定、法案国会提出と考えているようです。

さて、消費税率が上がれば、管理組合として大規模修繕工事費負担が増税分は増加します。

ここ3～4年で大規模修繕工事を予定している管理組合は、消費増税の時期を考慮し、工事発注の工程を計画することが大事です。

しかし、消費税が上がるからといって、大規模修繕工事实施の手順・必要検討事項をないがしろにして、慌てて工事発注をすることの無いようにしたいものです。管理会社、業者から煽られて、検討不足の工事をしないよう注意しましょう、本末転倒になってしまいます。

過去の消費増税時には、経過措置があり、増税時までに施工業者と契約したものは従前の税率適用となっています。仮に2014年4月に税率が8%になる時、従前税率適用の為には2014年3月までに工事契約をする、工事の完成は2014年4月以降でもかまわない。

このような、経過措置が今回も措置されると考えられますから、慌てることはないと思います。

ちなみに、100～200戸のマンションにおける、設計監理方式で工品質を重視した大規模修繕の工程は次のように考えています。ここ3～4年で工事を考えられているマンションの方は、参考にして頂き、段取りよく計画され、修繕積立金を効率的に使用してください。

設計監理方式による大規模修繕工事スケジュール例（コンサル選定～施工業者との契約まで）

2012年	3月	大規模修繕工事勉強会(組合内の工事方針等共有の為)～6月
	4月	
	5月	総会で大規模修繕のスケジュール必要事項(コンサル関係)を説明し承認受ける
	6月	
	7月	設計コンサル公募条件、見積要項等検討～8月
	8月	
	9月	設計コンサル公募
	10月	設計コンサル公募締切、応募書類開封(公開開封会)、書類選考3～4社→2次選考へ
	11月	選考されたコンサルの施工現場等の視察(現地管理組合と懇談)→現場説明会・見積依頼、
	12月	コンサル見積提出、公開ヒアリング、最終選考
2013年	1月	臨時総会:コンサル選定、コンサル契約締結、建物調査着手
	2月	建物調査～4月
	3月	
	4月	コンサルから建物調査結果報告(報告会開催)、工事仕様書・工事概算金額の説明受ける
	5月	総会で大規模修繕のスケジュール必要事項(施工業者選定関係)を説明し承認受ける
	6月	
	7月	施工業者公募
	8月	
	9月	施工業者公募締切、応募書類開封(公開開封会)、書類選考3～4社→2次選考へ
	10月	選考された業者施工現場等の視察(現地管理組合と懇談)
	11月	現場説明会・見積依頼、
	12月	見積提出期限、ヒアリング
2014年	1月	臨時総会:業者選定、契約締結
	2月	
	3月	
	4月	消費税アップ(5%→8%)

以上