

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2009年1月20日発行
第88号

発行所/マンション問題総合研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

編集/マンション問題総合研究所・NPO埼玉管ネット 編集人/佐々木 一

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用D-Fax 020-4664-6209



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員
NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。

新会員 マンション 紹介

レクセル大宮日進 管理組合

さいたま市
1棟
10階
58戸
1994年(H6年)竣工
委託管理
管理会社 大京アステージ



新春号

Winter

- 新年のご挨拶 … p.2
- 第33回セミナー報告 … p.6
- 大規模修繕工事成功の秘訣 … p.8
- 国交省・管理業者
全国一斉立ち入り検査… p.10
- 連載 私の町はどんな町⑨
—熊谷直実（蓮生）—… p.11
- 埼玉管ネット行事予定表 … p.12

新年のご挨拶

特定非営利活動法人 埼玉ネット会長

佐々木 一



2009年の年頭にあたりまして、まずは会員皆様並びにご家族のご健康とご多幸を心から願うものであります。

今、わが国は世界的規模の大きなうねりの中で、戦後の半世紀を支えてきた日本独特の経済運営や文化風土に根ざした組織的運営など、根本から枠組みの再構築が求められています。

マンション業界においても、沢山の抱えておられますが、2011年7月に予定されていますTV放送、地上デジタル波への移行まで後

三年を切りました。

現在のアナログ電波は、地上デジタルへの移行と共に送信が停止されます。

今日は、このことについて思うところを述べ、新年の挨拶に代えさせて頂きたいと思っております。

マンションでは、それまでに、自分たちが視聴するテレビの受信施設を地デジ用に改修しておくことは勿論、近隣の住宅に送信している受信障害対策用に設けられている共聴アンテナの改修もしくなくてはなりません。

しかし、この改修は、近隣との協議に基づいて、費用負担や責任の分担を決める事とされていますが、はたして三年後に間に合うのでしょうか？

*マンションのTV受信施設改修に対する国の対応

地デジ移行に伴うマンションの共聴施設の改修に関する

国の基本的対応は、2006年11月に出された総務省通達及び昨年6月27日に総務省情報通信審議会が発表した第5次中間答申とそれに基づく「地上デジタル放送推進総合対策」に示されています。

それによる対応は二つに分かれており、一つは、マンションの居住者が自ら視聴するための「集合住宅共聴施設」の改修についてと、もう一つは、マンション近隣の受信障害対策用に設置されている「受信障害対策共聴施設」の改修についてであります。

*マンション用の共聴施設改修は、住民負担

このうち「集合住宅共聴施設」の改修は、住民の負担で行うべきであり、国が支援措置を講じることは、公平性の観点から適当でないといえます。

*受信障害対策共聴施設の改修は、近隣と協議して決定

「受信障害対策共聴施設」の改修については、次のような問題があります。

①地デジ移行後の受信障害範囲の調査 ②受信障害が残る場合の共聴施設の改修 ③共聴施設の維持管理等、これらの問題のうち①・②については、管理組合と近隣との協議によって対応を検討すべきとしており、③の共聴施設の維持管理については、管理組合が引き続き責任と負担を負うべきとしています。

*受信障害対策共聴施設の実態を把握していない総務省

このように総務省は、問題の解決を国民に丸投げしようとしています。全国に50万施設・約650万世帯が利用している受信障害対策共聴施設の内、改修の必要な施設がどの位あり又、実際に改修の済んでいる施設がどの位あるのかという調査を全く行なっており、実態を把握していません。しかも、今後は、工事業者の調査を利用して状況把握に努めるといってさんざです。

*全管連が意見書を提出

昨年6月末に情報通信審議

会の第5次中間答申が発表され、それに対してのパブリックコメントが7月に募集されました。

これに添えて、埼玉ネットが加盟している「全国マンション管理組合連合会」は、これまで2回総務省に意見書を提出しております。

その中で繰り返し主張していることは、地デジ移行は、国の対策として決定されたことであり、その結果生じる受信障害に関する原因者は国であるから受信障害に関する責任と負担は国が負うべきであるという点です。

その他に、今回主張した主なことは、次のような点であります。

- ①アナログ波からデジタル波に切り替える必要性に関する十分な説明が無いままデジタル波に移行することに反対
- ②管理組合と近隣との協議のための調停機関の設置
- ③国による現地調査や受信状況調査の実施を徹底する等あります。

マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三



謹賀新年

本年も なにとぞよろしく
お願い申し上げます

◎年賀状住所・最後の数値

年賀状の住所に、マンション名が書いてなくても、マンションであるとおおよそ見分けられます。

皆様もよくご存知のように、マンションでは、専有部分の住宅に住戸番号を付けることになっています。

住所の最後の数値（丁番一号の後、一部二個の数値の後）が、三桁か四桁であれば、階数と号室の住戸番号がわかります。

私はマンション生活三十四年です。最初は、九文字のマンション名も書いていたが、こちらにも、相手も面倒で

すから十五年前から書くのを止めました。

わが国のマンション戸数は、三十数年前の三万戸から年々増加して五〇〇万戸を超えました。当然、総人口の約十％、いいかえれば十人に一人がマンション住人です。首都圏では四人ないし七人に一人がマンション住人です。

また、マンション化率（総世帯数に占める分譲マンション戸数の割合）を東京カンテイが発表（参考資料から）。全国は約11％。大都市圏の都道府県の率（約％）は平均より当然大きい。東京23、神奈川県20、兵庫17、大阪17、千葉15、埼玉14。

最近、郊外の友人が都内のマンションに転居したと連絡。そのうちに訪ねる予定。

さて、皆様は学校、職場、団体などの名簿をお持ちでしょうか。卒業年次別、地域別など限定条件のもとで、マンション住人の割合を計算してみましよう。

その数値をもとにマンションの役割を時期・場所別に検討してみましよう。

◎正月 管理の新しい活動

昨年の十一月、築三十四年、百戸のマンションは、臨時総会を開催。高齢化と賃貸化が進み、二十数年の自主管理では不十分。そこで、管理の基本を改革する議案二件を審議。予想外の賛成多数で可決。討論の一部を紹介します。

反対者から、『専門委員会設置の議案は、理事会で良く勉強してから。まだ勉強が足りない』さらに『議案の採決をやめないか』と不穏当な意見がでました。

それに対して、理事は説明し、賛成者が反論し、反対者を説得しました。

『良く勉強せよといわれても、現在の理事は限界といっている。管理を勉強している組合員で専門委員会をつくるのは当然です』

『修繕の専門委員会は、立ち上げの段階から設置してきた。管理の委員会設置も同じ』さらに『総会で組合員の議決権行使を無理に拒むことはできない』

昨年末、専門委員会は設置され、正義と希望をもって、

新年早々から新しい活動を始めています。外部の有識者や関係機関とも良く相談し、良い成果をあげることに努めるでしょう。

なお、組合員が『管理はわがごと』と関心をもつよう情報公開は必要です。

◎牛歩でも、実りある年を

毎年、四百通近い年賀はがきを差し出します。その大半は年一回の通信です。

新年のご挨拶のあとに、近況を簡単にお知らせすることになっています。

『マンション生活三十四年（七階建 百戸）最近、気になる高齢化・賃貸化にそなえ、良好な住環境を確保するため、管理法を改革中です』

正月は、恒例どおり人生を振り返り、新年にそなえます。その一端を紹介します。

世界恐慌の前年、昭和三年生まれ、幼少時代はひ弱でした。運動はダメ、くやしい。

そこで、小学四年のとき、牛で田を鋤いた。上級生から大根（あだ名）すごいと褒められ、自信がつかまりました。

牛（丑）は今年の干支、大好きな動物。今は、役牛でなく、肉牛や乳牛の時代です。

戦後は、ひどい食糧不足の時代でした。大学・現地で十四年間、開墾・干拓農地の土づくりを研究。食糧も増産され、食生活も変化して、米が過剰になり、遂に転職。

『清水の舞台から飛び降りる覚悟』で、ゼネコンの研究所へ。三十年間、土の研究を担当しました。高度経済成長の時代には公害が発生し、環境問題は社会的に非常に注目されていました。

そこで、騒音・振動・地盤沈下など建設公害のない地盤掘削の技術を開発。

また、河川や海は汚染され、死んでいました。水銀やPCBで汚染されたヘドロを浚渫無害化する技術を開発。

大気、水の汚染防止・浄化対策は効果をあげましたが、いまだ工場などの跡地の土壌は汚染されています。現在も、土壌環境の浄化技術の顧問。また、マンション管理の活動も。たとえ牛歩でも、実

りある年をめざします。

謹んで新春の
お慶びを申し上げます
平成二十一年

マンション共用部分リフォームローン

三菱電機クレジット株式会社

本社 第三事業部 マンションリフォームグループ
〒141-8505
東京都品川区西五反田1-3-8(五反田御幸ビル)
TEL.03(5496)9497
<http://www.credit.co.jp/reform/mkrfl.html>

ときめきの生活空間をサイエンスする

ロンシール工業株式会社

東京本社 東京都墨田区緑4丁目15番地
TEL03-5600-1866 FAX03-5600-1846

シンヨー株式会社 さいたま支店

さいたま市南区文蔵2-27-23-101
TEL 048-710-5707
FAX 048-710-5708
URL <http://www.sinyo.com/>

ビル、マンションの改修事業

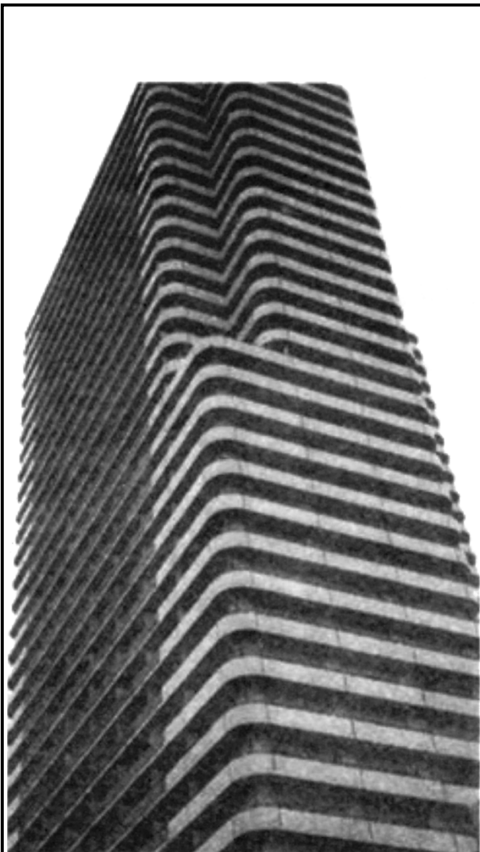
中村工業株式会社

本社/東京都練馬区田柄1-16-6
TEL03-3975-8711 FAX03-3975-8714

ウレタン防水のリーディングカンパニー

株式会社ダイフレックス

本社 マンション改修チーム
〒163-0823
東京都新宿区西新宿2丁目4-1 新宿NSビル23階
TEL.03(5381)1188
<http://www.dyflex.co.jp>



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町 1-7
電話番号 03-3252-7367
FAX 番号 03-3255-2287

輝く新年を迎え
皆様のご健康とご多幸をお祈りいたします
本年もよろしくお願ひ申し上げます

すまい美しく
ヤマギシリフォーム工業株式会社

埼玉支店
〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12
TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721

建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX03-3433-0535
<http://www.kenso.co.jp/>

給水管・構造物・車両の
電気防食「ラストアレスター」

日本防錆工業株式会社

〒261-0012
千葉市美浜区磯辺 5-16-6
TEL 043-270-6611
<http://www.nihon-bohsei.ne.jp/>

Re-innovation

TOHO は建物の資産価値を再生する会社です
ISO9001・14001 全支店運用中



TOHO株式会社

東京支社 / 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町 1-8-3
TEL : 03(3255)1876(代) FAX : 03(3257)9190
URL : <http://www.toho-cp.co.jp>
E-Mail : Toho@toho-cp.co.jp

私どもは、マンション、集合住宅のリニューアル工事（大規模修繕・大規模改修工事）の専門会社です。
資産価値向上につながる Re-Innovation をコンセプトに新しい夢や感動をご提供します。

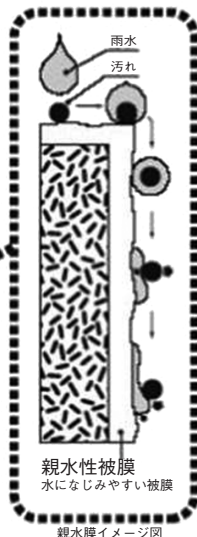
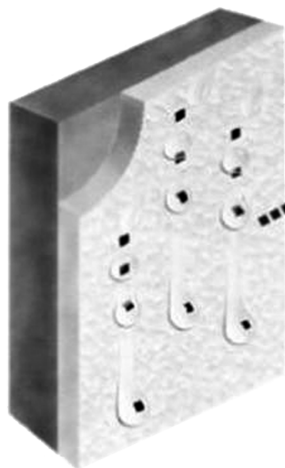
ビル・マンションの大規模修繕工事



株式会社ラクシー

〒270-2221 千葉県松戸市紙敷 1009
TEL:047-312-8888/FAX:047-312-8889
URL:<http://www.ruxy.co.jp/>

NPO マンション問題総合研究所 埼管ネット



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレスセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレスセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレスセラフツ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレスセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

第33回マンション管理組合 (秋季) 実践セミナー報告

管理組合運営の
ソフトとハード

マンション問題総合研究所
専務理事 久保泰男

マンション管理組合の希望に合致した管理システムになつていきますか？

1. 希望に合った管理システムとは

マンションの管理方法は、各マンションに適合するシステムで行われるのが最良です。管理組合によっては、管理会社に全面委託していた業務を変更して管理組合の自主性を生かした運営方法にしたとか、反対に完全な自主管理から一部の業務を管理会社に委託したとか、それぞれのマンションの事情や築年数の経過によって、異なった管理方法を希望されることがあります。例えば、旧公団等の分譲団地は、早い段階から自主管理を行う所が多いのですが、築

年数が経過して建物の老朽化と共に居住者の高齢化が進むと自主管理が難しくなつてき

ます。そういうときには、面倒な業務の一部を外部の専門会社に委託したいと考えるようになりません。あるいは、民間分譲マンションでは、将来の大規模修繕工事に備える積立金の不足から、管理会社への全面委託を自主管理に移行し、管理費を節約したいと考える管理組合も出てきます。

しかし、現在の管理会社の大半は、必ずしも管理組合の希望に合った管理方法を提供してくれません。それには管理会社側にそれなりの理由もあるのですが、管理組合にとっては不満として残つてしま

います。そこで管理会社への要望として、マンションの希望に合った管理システムを提供できるようにいくつかの管理システムの研究と整備を切に願うものです。

2. マンション管理の方法は三つに区分できます。

大別すれば、「全部委託管理」「二部委託管理」「自主管理」の三つです。

一、全部委託管理の業務例

最初に、全部委託管理の業務にはどのようなものがあるか、一般的なマンションで見

てみましょう。全部委託管理の業務内容は、一般に左記業務の①と②を管理会社に委託する場合があります。

①事務的業務

- 事務管理業務
- 通常は基幹事務を含む
- 会計業務、出納業務、管理運営補助業務です
- 管理員業務
- 清掃業務
- 日常清掃・定期清掃

②設備等の管理業務

- エレベーター保守
- 消防設備保守
- 給水設備保守
- ポンプ点検、貯水槽の清掃
- 排水設備保守
- 排水管の清掃

機械駐車場保守

防犯設備保守

電気設備保守

自動ドア設備保守

汚水槽・排水槽清掃

簡易専用水道検査

建築設備定期点検

特殊建築物調査

二十四時間機械監視

植栽維持管理

二、一部委託管理の業務例

一部委託の方法はいろいろありますが、通常多いのは、前記①の事務的業務を管理会社に委託して、設備の保守点検業務は、管理組合から各設備の専門保守会社に直接発注する方法です。

管理組合によっては、管理員業務と清掃業務だけを管理会社に委託して他は組合で行っている所もあります。この場合は事務管理業務を管理組合が行うので自主管理に近いとみることができ、判り易くするために一部委託管理の分類に入れます。

三、自主管理の業務例

自主管理とは、明確な定義

があるわけではありません。一般に自主管理とは、文字通り業務を管理会社に委託せずに管理組合が自ら行っている場合をいいます。

管理業務を管理会社に委託していても、任せっ放しではなく、管理組合の自主的な意思決定で運営されている限り自主的管理すなわち自主管理だ、という見解もあります。

このように、管理組合が自主管理をしているかどうかの判断基準は決まっておりませんが、捕らえ方には幅があるということ。すなわち広義に捕らえる見解と狭義に捕らえる見解があります。どちらに解しても、何等の損得はありません。要はプライドの問題のようです。

著者は自主管理の判断基準を次のように考えています。

自主管理とは、前記①事務的業務の中の主要な事務管理業務を管理組合で行っている場合をいう、と。簡単にいえば、マンション管理適正化法でいう基幹事務を管理組合で行っているということ。です。

マンション管理適正化法でいう基幹事務とは、次の事務をいいます。

イ. 管理組合の会計の収入・支出の調定

ロ. 出納

ハ. マンションの維持修繕の企画、実施の調整

これらの基幹事務の処理方法や手順を定め、あるいは担当理事を決めて実施している管理組合は自主管理を行っていると思います。仮に、その業務の一部を他に委託または請け負わせていても、管理組合が実質的にコントロールできているならば、自主管理の範疇に入ると思います。

設備等の保守点検や清掃業務については、通常それぞれの専門会社に委託して行うのが一般的です。これらの業務は自主管理か否かの判定には関係はありません。

3. 適合した管理システムを選ぶときのポイント

どのような管理システムが自分達のマンションに合っているか、判断をする重要なポイントには次の点です。役員の

任期と窓口業務（事務局）です。

一、役員の選任方法と任期

管理組合の運営は、執行機関である理事会が行います。この理事会の能力（実行力）が管理システムを選択する場合のポイントです。

自主管理が旨くいかなくなる主要な原因は、それを推進する役員がいなくなったときです。例えば、役員が毎年全員交替する管理組合では自主管理は旨くいきません。先に述べた基幹事務を毎年交替する役員が自力で行うには無理があります。役員に就任してようやく判りかけた頃に、交替してしまふからです。築年数が浅く大した問題を抱えていなければある期間は自主管理は可能でしょうが、難しい修繕の問題を抱えるようになると順番で就任した役員では対応ができなくなります。

このような管理組合の場合には、全部委託管理からいきなり自主管理にするのではなく、業務の一部を委託する一部委託の管理方法が無難であ

ろうと思います。

全部委託管理をしない管理組合がスムーズに運営するためには、少なくとも役員任期が二年で、毎年半数改選が条件だろうと思います。何とか理事会運営の継続性が図られるからです。

二、窓口業務の体制

自分達のマンションの窓口業務がどういう体制になっているか、も重要なポイントです。窓口には管理人を置くかどうか、大規模な団地の場合は、事務局を置かないと役員の負担が大変になります。その結果、ますます役員のなり手がいなくなるという問題も抱え込むこととなります。

一部委託管理の場合は、窓口業務を他に委託した方が無難でしょう。役員の負担が少しは軽減されます。

4. どんな管理システムでも理事会活動はなくなるらない

ある団地の相談を受けて気が付いたことがあります。永年自主管理をしていて、建物の老朽化と居住者の高齢化に

よって自主管理に行き詰まってきました。役員の負担が大変だといえます。委託管理にしたなら、理事会の負担もなくなるかと考えたようです。

しかし、委託管理でも自主管理でも理事会活動は必要です。委託管理の場合、委託する業務範囲が広いと役員の負担は軽減されますが、理事会活動は同じです。この点を誤解していたようです。

【事例】

全部委託から部分委託へ管理運営業務は理事会が自主運営。管理員業務・清掃業務は管理会社へ委託。設備保守は専門会社へ直接外注の実例

埼玉県大宮市のマンション（一一〇戸）。分譲は平成四年。暫くの間は分譲関連会社の大手管理会社に全部委託。

将来の修繕積立金不足にきつかけに、管理内容を見直し、管理組合の自主性を生かした管理システムに変更。つまり事務管理業務の主要な部分を管理組合自らが行うようにし

たのです。大きな経費削減ができました。

大手管理会社は委託業務の変更に応じてくれなかったもので、他の管理会社に変更しました。維持管理費の予算総額は、年額二五〇万円から一六七〇万円にダウン。年額八八〇万円、当初経費の三五％削減に成功しました。これは大変に大きな節約につながった例です。積立金不足に悩んでいた管理組合は、たちまちに問題を解決することができました。その後も旨く運営されています。



大規模修繕工事成功の秘訣

マンション問題総合研究所

常務理事 青山和憲

(1)大規模修繕工事

1. 建物維持保全

- ①美観維持 汚れ、色褪せ 対応
- ②建物の延命 ひび割れ、タイルの浮き、剥離処 置等
- ③時代に合わせる 防犯、バリアフリー対策

2. 大規模修繕工事

材料や部位により経年劣化の進度は違う

- ①工事をまとめて行い足場架設の無駄を省く。
- ②工事をまとめて行い工事中の不便を短縮する。
- ③工事をまとめて行うことによるスケールメリットにより工事費を削減する。
- ④工事をまとめて行うことにより発注の手間を軽減する。
- ⑤10年～15年周期でまとめて行う大規模な工事
- ⑥工事の対象 足場架設を伴う工事

・躯体の補修、ひび割れ、浮き、爆裂等・タイル仕上げ壁の補修・外壁塗装・鉄部塗装・防水・シーリング

その他

- ・給水管・排水管の延命・更新等

(2)事前準備

1. 修繕工事費の確保

- ①修繕積立金
- ②修繕積立金+借入金
- ③修繕積立金+一時金徴集ポイント→長期修繕計画と資金計画を策定し修繕積立金の確保が必要。無駄な工事をしない。

・防水保証期間の確認

- 2. 不具合箇所の把握
- ①建物の不具合
- ②使用上の不具合
- ③改善要望

ポイント→大規模修繕工事の実施時期が近づいたら必要不可欠な緊急工事を除き工事の発注を押さえて大規模修繕にまとめる。

3. 発注方式を決定

- ①管理会社一任方式
- ②施工会社
- ③設計・監理方式(コンサ

ルタント方式)

4. 居住者の確認

- ①賃借居住者の把握
- ②外部オーナーへの連絡
- ③賃貸仲介不動産会社との連絡

5. 図書の整備

- ①竣工図
- ②修繕履歴
- (3)設計

1. 設計図書

- ①見積り要項
- ②仕様書・設計図
- ③参考数量表

*見積り要項

- 1-1 工事期間
- 2-1 各工事の保障期間
- 3-1 支払い条件

・契約時・完成時・3ヶ月点検終了後

ポイント→工事完成後の3ヶ月点検手直し完了時を最終支払いとする。

*数量表

1-修繕工事の部位・範囲・仕様を網羅的に数量で示した表見積り参加者は単値を入力すると工事費が自動的に算出される。

2-原則的に各社の見積り内

容は統一されるため、工事費だけを比較できる。

3-壁のひび割れなど設計時点で不明な数量は精算項目として取り扱う

・精算項目の査定が重要

- (4)施工会社の選定
- 1. 施工会社選定の手順

①見積り依頼先の選定

新聞公募(建通新聞、マンション管理新聞等)→6社程度に絞る

②見積りあわせ

見積り要項・仕様書・数量表による見積りあわせ→3社程度に絞る

③施工会社選定

ヒアリング→1社選定
ポイント→大きなお金が動く
↓施工会社選定時の透明性の確保が重要。ヒアリングは公開で。

(5)総会決議

1. 承認事項

①工事内容(目的及び経過、工事の範囲や種目、工期)

②予定工事費と資金計画(予備費を含む)

③施工会社と選定過程の報告

④管理組合における工事実施体制や工事監理者の設置

⑤修繕積立金の取り崩し

⑥理事会や修繕委員会に一任する事項

・工事の実施段階でのやむをえない工事範囲及び仕様の変更追加工事

減額工事

・色彩計画・減額が出た場合の積み残し工事の実施

ポイント→色彩はカラーシミュレーションを数案提示しアンケートを行う場合が多い。文書によるアンケート結果は総会決議とならないため理事会一任を決議しておく。

(6)大規模修繕工事

1. 居住者に対する工事説明会(施工業者主催)

2. 色彩計画アンケート

・コンサルタント主導
・理事会で色彩の方向性を決めておく

3. 三者定例会議(管理組合、監理者、施工業者)

4. 中間検査

5. バルコニーアンケート
6. 足場撤去前検査
7. 竣工検査
8. 完成引渡し
9. 工事費精算
ポイント*竣工図書に工事費
精算記録を残す。
10. 3ヶ月点検
11. 最終支払い

「マンション管理運営のポイント」

管理組合運営の仕組

区分所有法では、管理組合運営の仕組みを「総会」「管理規約」「管理者」という三点で構成しています。一般的には、役員を選任し、理事会を構成し、総会決議で業務の執行を行う理事会方式は、「標準管理規約」が定めた管理組合運営の仕組みです。標準管理規約が予定する管理組合運営の仕組みを見ながら活用方法を考えてみます。

「役員について」

理事及び監事は、理事会を構成する（理事長、副理事長、会計担当理事）と監事を総会で選任します。

①理事及び監事の資格要件は、「マンションに居住する組合員の内から選任する」とし、区分所有者であることと居住者であることを資格要件としています。しかし、マンションによっては、組合員の配偶者や賃借人にも協力して貰わないと理事会の運営が難しい場合があります。曖昧な運営をしないで規約を改正し、役員資格を広げる見直しが必要になるでしょう。（第35条2項）

②役員を選任方法

（第35条2・3項）

理事及び監事は総会で選任しますが、理事長を含めた理事の役職は、「理事の互選によって選任する」となっています。

一方（第38条2項）で「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」と規定していますが、区分所有法では、規約に別段の定めが無い限り、管理者は総会で選任する、となつています（第25条）。標準管理規約は、別段の定めとして理事≠管理者の選任を「理事の互選」としている訳です。

役員との交代を円滑に行うことは、極めて重要で標準指針でも「理事会の業務、帳票類、懸案事項等の引継ぎを実施している」ことが望ましい対応となつていますが、役職が決まらないと理事同士の引継ぎも出来ません。特に毎年いっせいに役員を交代する管理組合では、役員候補の選定と同時に、役職案も検討し総会に諮るのが望ましいでしょう。

③役員任期（第36条）
「役員任期は〇年とする。但し、再任は、妨げない」としています。

コメントでは、「任期は組合の実情に合わせて1〜2年で設定する事とし、選任に当たっては、就任日及び任期の期限を明確にする」と補足しています。役員任期は総会から総会までと考えるのが一般的ですが、その場合「期」との関係はどうなるか？

「期」と言うのは、規約で定められた会計年度と考えると、総会は会計年度が変わってから2ヶ月後になり、しかも年によっては、開催日が異なります。

「理事会役員」の任期は、いつからいつまでかということ、実は曖昧です。

いつからいつまでかということ、実は曖昧です。

***方策**

(一) 役員任期を会計年度と同じにする。

任期が終わつても総会で次の役員が決まるまで旧役員が実質的に役員を勤めるといふ考え方が出来ます。厳密に運用するためには、通常総会を年2回とし、決算前の総会で時期役員を選出している管理組合もあります。

(二) 新会計年度より2ヶ月後を就任日とする。

・会計年度と役員任期が2ヶ月ずれることになり、就任日が明確になる上、余裕を持って引継ぎが出来る合理的な方法です。

(三) 総会終了直後の引継ぎを以って就任とする。

・この方法がもっとも一般的な交代方法ですが、役職が決まっていなかったり事情があつて引き継ぎが遅れるということも少なくありません。その場合、就任が曖昧になつてしまいます。具体的にいづ新役員に交代するかを、総会で明確にして

議事録に残すようにするのがよいでしょう。

(四) 理事長の解任

・区分所有法において別段の定めが無い限り総会の決議とされており、標準管理規約でも定めは、ありませんが、選任が理事会での互選なので、解任も理事会決議で出来ると解釈されます。但し、理事長を解任され理事となつた役員を解任するには、総会の解任決議が必要です。

なお、理事長は、管理者となりますから、総会で管理者としての理事長及び役員としての理事を解任することが出来ます。（事務局）

※アンケートにご協力ください

「マンションにおける地上デジタル放送への対応状況に関する実態調査アンケート」を12月に送付いたしました。お手数をおかけしますが、ご回答くださいますようお願い申し上げます。（平成21年1月20日締切）
管理組合理事長様並びに
管理人様

「国交省・管理業者
全国一斉立ち入り検査」

多くのマンションが管理業務を委託している管理業者に
対して、国土交通省は、1昨
年11月から概3ヶ月間にわた
り立ち入り検査を実施し、結
果を発表したのでお知らせし
ます。(昨年3
月末現在・登録
業者数2375
社)

全国抽出89社
の検査を行った
結果59社に対し
て業務に関する
是正指導を要す
る事例を発見し
指導を行った。
全般的な傾向と
して、各管理業
者において法令
の各条項に対す
る認識が徹底さ
れていない事例
が依然として多
数確認されたこ
とを踏まえ、立
ち入り検査等
による法令指導

「検査結果」(管理適正化法・各条項ごとの指摘該当数・重複該当あり)

是正指導内容	管理適正化法該当条項	平成17年	平成18年	平成19年
登録事項の変更の届出	第48条関係	8	11	4
事務所に標識を掲示	第71条関係	5	12	14
契約前に重要事項説明等	第72条関係	12	16	24
契約成立時の書面の発行	第73条関係	14	16	32
帳簿の作成等	第75条関係	14	11	27
財産の分別管理	第76条関係	2	4	2
管理事務の報告	第77条関係	4	3	10
書類の閲覧	第79条関係	18	28	38
証明書の携帯等	第88条関係	15	17	19
管理業務主任者の設置	第56条関係	—	—	5
抽出された立会い検査者数		57	62	89
是正実施指導された業者数		35	35	59
その比率 (%)		61%	56%	66%

制の強化を図るとともに、悪
質な「マンション管理適正化
法」違反に対しては、「マン
ション管理業者の違反行為に
対する監督処分基準」等に
従い厳正且、適正に対処す
る。又法令順守の徹底を図
るために、関係団体に対して、
研究活動等を通じて、マンシ

ョン管理業務全般の適正化に
向けた会員指導等を図るよう
に指導しました。

・「埧管ネットの視点」

三年継続しての立会検査で
あるが、検査10項目に対し、
1昨年度、指導件数七項目
と、指導を受けた業者数が三
年間で最多であり、管理会社
は、反省の色なしである。

問い詰めて行くと、これは
510万戸を超すマンション
居住者の責任であり、無知・
無関心な管理組合役員や区分
所有者の多さを証明している
様なものであります。

管理組合(理事会)として
は、今の管理会社が単に管理
委託契約書の業務を行うだけ
でなく「マンション管理適正
化法」に従って、業務の説明
や報告を行っているかどうか
もチェックすることが必要で
あると思います。

そして、疑問点があれば、
「マンション管理業者の違反
行為に対する監督処分の基
準」に照らして確認する必要
があります。

そのことがひいては管理会
社の法令順守と管理の質の向

上に役立つと思われる。

管理会社アジャクスライフサ
ポート破産申請

横浜にある分譲会社アジャ
クスの子会社でアジャクスラ
イフサポートは、平成20年2
月17日で事業を停止し、破産
手続き申請の準備に入った。
管理会社は、収納代行方式で
業務を行っていないながら保障契

約をしていないなど、マンシ
ョン管理適正化法違反の疑い
がもたれている。関係者によ
ると管理組合資産との区分会
計は、されており、組合の被
害はないという。
事後処理を一任された弁護
士によると管理会社の負債額
は、親会社への貸付金で管理
組合の資産は流用されていない
という。

(社) 高菅協の管理費等の
保証制度などの保障契約終結
と一ヶ月以内の管理組合口座
振替を実施しなければならな
いが、管理業登録簿には保障
契約終結の届け出が出されて
いない。

収納口座が管理会社名義の
ため通帳・印鑑の保管は管理

会社だが弁護士らが通帳を確
認したところ管理組合と会社
の資産は、区分されていると
いう。

管理組合は、大きな被害に
至らなさそうだが、管理会社
は17管理組合等虚偽の説明や
委託契約を行った可能性が高
く、改めて法令順守が求めら
れそうだ。

エレベーターが扉を開いたま
ま下降

平成20年12月8日午後9時
頃、京都市のマンション「フ
レックス高野」で、エレベー
ターの扉が開いたまま籠が下
降し利用者の女性が腰部を挟
まれ骨折するという事故が起
きた。エレベーターは東芝エ
レベーター製で間接油圧式6
人乗りで、昭和63年5月に設
置、20年経過している。12月
13日所管の京都市が警察の協

力の下、国交省の昇降機の専
門家立会いで、立ち入り調査
を行いました。原因を現在調
査中ですが今回の事故機と同
型のエレベーターについて全
数緊急点検を行うよう指示し
ました。

連載 私の町はどんな町⑨

熊谷直実(蓮生)

今回は、熊谷次郎直実の武骨で頑固一徹な気性と、情け深い心情が偲ばれるエピソードを紹介します。

直実の出家した原因は、通説では壇ノ浦で泣く泣く幼い平敦盛を殺めたこととなっておりますが、「吾妻鏡」によりますと、出家の直接の原因は建久三年(一一九二年)伯父の久下直光と熊谷郷の境界について裁判となり、頼朝の前での裁きの席上、久下直光が梶原景時と組んで、口下手な直実の反論を退け、所領の一部を取られてしまいました。卑劣なやり方に怒った直実は

「憤怒に堪えず、自ら刀をとりて髻(もとどり)を除らい遂電す」と又

「右大将家を恨み申事ありて俄かに出家して法名を『蓮生』とぞ申しける」

と記されています。

◎「逆馬」の話

出家して熊谷蓮生となった直実は「往生礼讃」にある、「行往坐臥、西方に背を向けず」という文を深く信じていました。かりそめにも西に背を向けることはしませんでした。それで京都から関東へ下る時も、師の法然上人が居られる京都に背を向けないように、馬の鞍を逆さまに置かせ馬の頭の方に背を向けて乗り、馬子に馬の口をひかせて下向したといいます。

能美湧泉筆による「逆馬図」に蓮生が、逆さに馬に乗っている絵が残っています。



逆馬図(能美湧泉筆)

浄土にも 剛のものとかいいてうしろみせねば

とその絵に蓮生の歌が書かれています。

◎誕生寺へ法然の自像を納めるの事

法然上人の誕生の地は、岡山県久米郡久米南町にあります「誕生寺」です。

私の故郷、久米郡美咲町の隣町にある誕生寺には数回訪ねたことがあります。山門を入るとすぐ前に大きな銀杏の木があります。法然が十三才の時に植えられたものと伝えられているので、樹齢八百年にもなります。

今の本堂は一六九五年に再建されたものです。当時建立の時、法然が父母追孝の料のため、自ら彫った自像を、熊谷蓮生が上人に代わって師の等身大の座像を、背中合わせに背負って、京都からはるばるこの地まで歩いて納めたといえます。

法然上人像を背にして、喜び勇んで美作国へ向かう蓮生の姿は「逆馬図」と共に一幅の絵になるでしょう。誕生寺の本尊は今も、この木彫りの

法然像であると云います。

蓮生は一一九八年に、法然が叡山を下り、初めて居住した思い出の地の「粟生野」に茅家を作り、一字の仏殿を造立し『念仏三昧院』と名づけて、数年念仏三昧の日々を送っていたらしいです。

この寺が今の『粟生野光明寺』(京都府長岡京市)であり、西山浄土宗総本山です。

その後六十五才の時(一一二〇五年)法然教団弾圧という京の情勢変化で、念仏三昧院の後事を弟子の幸阿に託して京を後に関東へ下向し、熊谷の蓮生が幼少の頃過した「熊谷館」で余生を送りました。この時も逆馬であったと思います。



熊谷直実像(熊谷駅前)

熊谷宿には、他に特筆すべき遺構はありません。

慶応年間に造られた、宿の本陣竹井澹如翁の別邸であった『星溪園』があります。玉の池という池を中心の名石を配し、周囲に木竹を植えた回遊式庭園です。昭和二十五年に熊谷市が譲り受けて管理していますが、手入れは充分とはいえません。

本町一丁目の埼玉信金の前に、日本橋から十六里に当たる『道路元標』があります。高さ五十七センチ位の花崗岩に「熊谷市道元標」と刻まれています。歩いていたらつまずきそうな道標です。

その先の百貨店の角を右折したところに「旧中山道」と彫られた二米余りの大きな石碑が建っています。

中山道は、ゆるやかな左カーブを描きながら進んで、再び国道十七号線に重なり次の「深谷宿」へと続いていきます。

(小島 次郎)

平成21年埼管ネット行事予定表

月 日	行事予定	会 場	月 日	行事予定	会 場
1月5日	仕事始め		7月4日	役員会	事務局会議室
10日	役員会	事務局会議室	4日	組合管理運営相談会	事務局会議室
10日	組合管理運営相談会	事務局会議室	4日	建物修繕相談会	事務局会議室
24日	建物修繕相談会	事務局会議室		地域交流会・法律相談会	マンション集会室
2月7日	役員会	事務局会議室	8月1日	役員会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	建物修繕相談会	事務局会議室	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
21日	建物保全研修会	事務局会議室	12日～16日夏期休暇		
3月7日	役員会	事務局会議室	9月5日	役員会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	5日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	建物修繕相談会	事務局会議室	5日	建物修繕相談会	事務局会議室
	地域交流会・法律相談会	マンション集会室		地域交流会・法律相談会	マンション集会室
4月4日	役員会	事務局会議室	10月3日	役員会	事務局会議室
4日	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日	組合管理運営相談会	事務局会議室
4日	建物修繕相談会	事務局会議室	3日	建物修繕相談会	事務局会議室
18日	建物保全研修会	事務局会議室	17日	建物保全研修会	事務局会議室
	地域交流会	マンション集会室		地域交流会	マンション集会室
5月9日	役員会	事務局会議室	11月7日	役員会	事務局会議室
9日	組合管理運営相談会	事務局会議室	7日	組合管理運営相談会	事務局会議室
9日	建物修繕相談会	事務局会議室	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
23日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター	15日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター
23日	法律相談会	さいたま市文化センター	15日	法律相談会	さいたま市文化センター
6月6日	役員会	事務局会議室	12月5日	役員会	事務局会議室
6日	組合管理運営相談会	事務局会議室	5日	組合管理運営相談会	事務局会議室
6日	建物修繕相談会	事務局会議室	5日	建物修繕相談会	事務局会議室
20日	建物保全研修会	事務局会議室	28日	仕事納め	
	地域交流会	マンション集会室			

*事務局インフォメーション

①過去19年間、実施してきた無料相談会は、近年、会員よりも非会員の相談が多くてすべて無料にすることは、困難な状況であるため今年度から非会員は、1件・1時間5,000円の有料とします。正会員は、従来どおり「無料」、申し込みは、希望日の2週間前まで事務局へFAX・埼管ネット就業時間 AM10:30～PM5:00迄 月曜日は振替・休日

②埼管ネットでは、地域交流会の会場を求めています。地域交流会は、各地区単位でより多くのマンション居住者の方々に集まっていただき、マンションの管理運営について情報を交換し快適なマンションライフを創造することを目的としています。

③「変更届」提出のお願い

会費の請求書と一緒に理事長様宛に「変更届」をお送りしております。理事長が交代したマンション、マンションライフ他・便りの送付先を変更したいマンションは、指定の「変更届出書」を埼管ネット事務局まで送信ください。宛先は、FAX 048-887-9924です。

ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

マンションLife バックナンバー

ユーザー名 saikan-user

パスワード 1115