

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

発行所・編集 / NPO法人埼管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク）編集責任者 土屋公司
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階

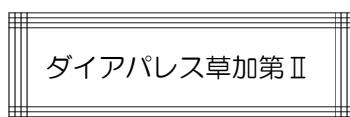
事務所TEL : 048-887-9921 FAX : 048-887-9924



全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 NPO法人埼管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出をしています
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体

埼管ネット
Communication
Network

2022年7月 発行
135号



2022年 夏号 目次	
表 紙	1
管理に関する適正	2
法改正と適正管理	3
個人賠償責任保険	4
マンション管理相談	5
定時総会開催	6
賛助会員紹介	7
わが街紹介	8

住所
草加市花栗1丁目6-5
SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造
11階建て
1987年7月(築35年)
総戸数 350戸



● 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

一 マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

二 マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持つて、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

三 管理組合を構成するマントンの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

管理組合が留意すべき基本的事項

一 管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。

そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。

また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

二 管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、「建物の区分所有等に関する法律」に則り、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要で

ある。

三 快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

所有者の「高齢化」や、投資用マンションなど「賃貸化」が進み、区分所有者による管理では、管理組合としての機能不全に陥るなどの問題が起きています。



こうした問題を背景に、マンション管理を管轄する国土交通省は、規約でも「理事を外部者に委託する場合を想定する規約改定案」を例示するなど、今後、一般的となり得る一つの管理方式の在り方と考えられます。

【国土交通大臣】マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（基本方針）

管理適正化指針（国）

<推進計画を作成しない市区>

(助言、指導等を行う場合)

→ 管理適正化指針（国）

(指針に即して実施)

→ 助言・指導・勧告に関するガイドライン

管理組合の管理者等に対する助言、指導及び勧告

<推進計画を作成した市区>

【市区】マンション管理適正化推進計画

市区独自の
管理適正化指針

→ 管理適正化指針（国）

+
市区独自の
管理適正化指針

(各指針に即して実施)

省令（認定基準）

+
管理適正化指針（国）

+
市区独自の
管理適正化指針

認定事務に関する
ガイドライン

マンションの管理計画の認定

→ 適正管理の誘導

管理水準の底上げ

個人賠償責任保険

前回号に引き続き、今回は、個人賠償責任保険についてご説明致します。この保険は、専有部からの漏水事故により下階の専有部が被害を被った際に、その復旧費用を担保する目的で、多くの管理組合様が包括契約として手配されています。個人賠償責任保険は、日常生活に起因する事故により、第三者へ損害を与える賠償義務を負う場合に適用される保険です。よって、自転車で他人にケガをさせた、デパートで買い物中に誤つて商品を壊してしまった場合なども補償の対象になります。

昨今、保険料の個人賠償責任削減や居住者の賠償保険を管理組合として手配することの必要性から、個人賠償責任保険を不担保とすることを検討される管理組合様が多くなっております。個人賠償責任保険部分の保険料が全体に占める割合は比較的高く、経費圧縮の観点からこの補償を外すこと

の合理性は高いと思料しますが、以下の点を充分にご検討の上決定されることをお勧め致します。

● 注意点

住戸毎の個人賠償責任保険の加入状況の把握。万一保険の加入無く漏水事故が発生し、被害者が充分な補償を受けられない恐れがある。また、住戸間で不公平になる可能性もあります。

・住戸を貸し出している場合、オーナーが自身で個人賠償責任保険に加入しても、当該貸し出している部屋からの漏水事故（専有部管からの）は補償の対象外になるため、別途他の保険の手配が必要となる。

・個人賠償責任保険を単品で販売している保険会社はほとんどありません、自動車保険や火災保険のオプションとして加入できます。よつて、自動車を手放し保険を解約すると、個人賠償責任保険も無くなることとなります。

管理組合様が火災保険とセットで包括手配されると、「居住者」や「住戸を賃貸している外部オーナー」も、

補償の対象者になります。よって、各居住者にて保険手配するよりも範囲が広く、モレが生じにくいこととなります。

この保険の付帯に関して検討される際には、双方のメリットとデメリットを良くご理解頂いたうえで、慎重にご判断下さい。また、個人賠償責任保険の補償限度額を下げ、保険料の圧縮をする手法もございます。

緊急時連絡先が作成されている事が挙げられています。

（株）グッド保険サービス
高橋健太郎



マンション共用部分火災保険 保険料節減の手法

① 複数保険会社の内容を比較

自然災害や漏水事故の多発など、共有部火災保険の料率は値上げ基調が続いております。

直近改定：2019年10月、2021年1月、2022年10月（予定）

大規模修繕工事の際、数社の見積を比較選定されるのと同様、火災保険も複数社の見積による比較は欠かせないと思料します。

② 施設賠償責任保険の別契約

- 通常、火災保険の特約として手配されます施設賠償責任保険を別契約することにより、保険料の圧縮効果が見込まれます。
- 施設賠償保険を特約手配されますと、築年数を反映した保険料体系となります。別契約では、地区年数が反映されないため、特約よりも保険料が安価になります。高経年のマンションほど、保険料の圧縮効果が高くなります。
- 通常保険の対象外となります「雨水の侵入」による賠償事故が、別契約することにより、補償の対象となります。

マンション管理相談

マンション管理士

小笠原春仁

一、マンションの管理に関する相談について、少しお話しします。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識し、管理組合の運営に関心を持ち、かつ積極的に参加すること

がその役割として望まれて

いる。従い、基本的には、管理組合の理事長、理事、監事などの役員等についても当該マンションの区分所

有者から選任されるべきである。

役員の扱い手不足等によつて管理組合の機能が低下し、適切に管理されない、いわゆる「管理不全」に陥る可能性が指摘されている。

筆者が、受けた相談内容については様々なものがありますが、大きく分けると

「個人相談」と「理事会（役員）」になります。

「相隣関係（騒音等）」、「理事会（管理会社）への不満」、「次期役員になる不安」等ですが、要するに「相手方に話を聞いてもらえない」ことに対する相談で、「個人の問題（民法上）」か「管理組合対応」の場合もあり、その仕分け、提言のしかたについて助言させて頂きます。



また、管理組合（管理会社）より「何故できないかの回答」をしていただくことも重要なかと思います。

マンションアドバイザーを派遣します

～R4埼玉県分譲マンション管理適正化支援事業～



この事業は、管理運営上の課題を抱える埼玉県内の分譲マンション管理組合を対象にマンション管理士の資格を有する専門家を県から派遣するものです。派遣費用は2回まで無料、現地まで伺ってアドバイスします。日頃、管理組合の業務にお悩みの理事長様や役員の方は、ぜひご利用ください。

【受付期間：R4年4月1日～R4年12月23日】

※予算に限りがありますので、上記期間に関わらず、所定の申請数に達し次第受付を終了します。

無料

たとえば、こんなことでお困りでは？

適正に管理されていないマンション

- 『総会・理事会』が開催されていない
- 『管理規約』が作成されていない
- 『長期修繕計画』がない
- 『大規模修繕工事』が行われていない

管理運営に問題があるマンション

- 管理費等の滞納処理ができない
- 駐車場の管理方法を見直したい
- 積立金不足のため修繕ができない
- 給水管の老朽化により赤水が発生

マンションアドバイザーを利用すると

アドバイスを活用して管理組合の運営の改善や住環境の向上、資産価値の保全に取り組めます。

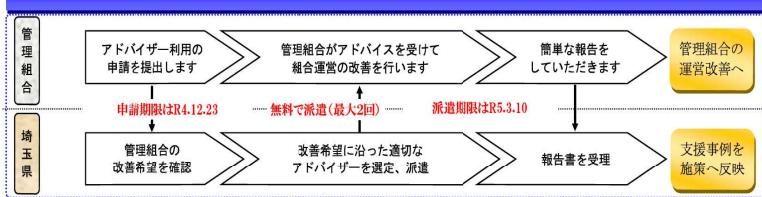
例えば、…

- ⇒ 修繕積立金が不足していても、総合運営を改善することにより、住宅金融支援機構の融資を受け修繕工事が可能になります。
- ⇒ 管理規約の見直しや共用部分のバリアフリー対策など、管理組合の取り組むべき課題への解決策が共有でき、よりよい組合活動が期待されます。

*次の業務はアドバイザー業務の対象外となります。

- (1) 測量器等による建物精密測定、長期修繕計画策定、修繕工事等の設計・工事監理及び工事・管理業務の受注など
- (2) 居住者間やマンション周辺居住者などの紛争解決全般、権利調整

マンションアドバイザー利用の流れ



しない、遅い。

④規約・細則改正、予算案等申し入れしても回答がこない。

⑤次期役員になる不安

費用適正価格」などが多く寄せられます。

これについては、「管理委託契約書（報告書との対比）」、「管理規約（使用細則）」を熟読し、問題点の洗い出しが出来ない。

・経験がないので出来ない。

・嫌いな人と同時期に役員になりたくない（輪番制）

等理事会（役員）相談においては、「管理会社への不満」「理事会運営」「工事

ン管理士の無料派遣として「埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣制度（年2回）」「マンションアドバイザー派遣制度」などのご紹介をしております。（問

い合わせは埼管ネット迄）相談のご利用に際しては、まで把握しているか）」を基本に相談対応しています。当然に相談会だけでは時間が短く問題点の解決には至りませんので、マンショ

ン管理士の無料派遣として「埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣制度（年2回）」「マンションアドバイザー派遣制度」などのご紹

介をしております。（問

い合わせは埼管ネット迄）相談のご利用に際しては、まで把握しているか）」を

基本に相談対応しています。当然に相談会だけでは時

間が短く問題点の解決には至りませんので、マンシ

ヨー

イザー派遣制度」などのご紹介をしております。（問

い合わせは埼管ネット迄）相談のご利用に際しては、まで把握しているか）」を

基本に相談対応しています。当然に相談会だけでは時

間が短く問題点の解決には至りませんので、マンシ

ヨー

イザー派遣制度」などのご紹介をしております。（問

い合わせは埼管ネット迄）相談のご利用に際しては、まで把握しているか）」を

基本に相談対応しています。当然に相談会だけでは時

間が短く問題点の解決には至りませんので、マンシ

ヨー

イザー派遣制度」などのご紹介をおります。（問

い合わせは埼管ネット迄）相談のご利用に際しては、まで把握しているか）」を

基本に相談対応しています。当然に相談会だけでは時

間が短く問題点の解決には至りませんので、マンシ

ヨー

イザー派遣制度」などのご紹介をおります。（問</

になにをしたらいいのかの助言はできると思います。但し、相談内容は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第5項により「管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う」により、特定の業者紹介等は行えません。

- ・ 収益を上げる
 - ・ 費用が高い
 - ・ 何もしてくれない
 - ・ 提案しない、調べてくれない
 - ・ 一方的な（理事会を支配したような）運営（支援ではない）
 - ・ 不要な工事提案（大規模修繕工事にありがち）＊
不要な支出
 - ・ 委託契約書をよく理解し、
管理会社を使うことが重
要。

（使用細則）改正

（基本は、「標準管理規約
参照」。なんでも規約に記
載するのは×、問題点発生
の経過により対応が異なる

- 某マンションは、管理業者任せで管理が行われていたが、特に問題が顕在化しなかつたこともあり、管理組合員は管理に対し無関心であり、理事会は機能しておらず、管理業者に対するチェック機能が働いていなかつた。
- ・工事費用適正価格（基本..何をどのようにするのか、予算は計上されているのか、緊急性を考慮する必要があります）
- ・管理会社が、相見積を出してくれない。
- ・他の施工方法の提案をしない。
- ・その工事の必要性（修繕と改修では内容が異なる）
「相見積り」、「他の施工方法」については、管理会社では専門家がない（外注見積り+会社手数料）の場合が多く、提案できない場合が殆どです。
- ・専有と共用（特に排水管配管の維持管理）
- ・役員不足（慣例により選出）

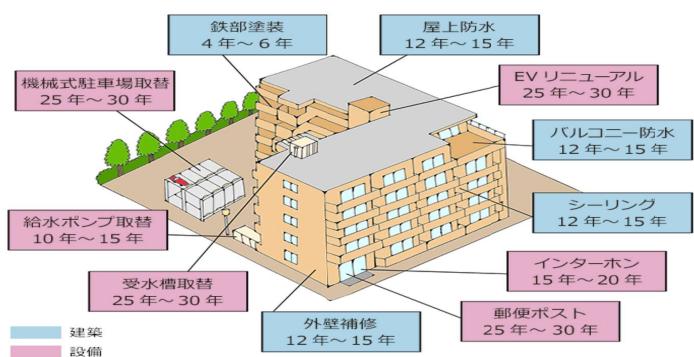


基本輪番制にて交代し、業務の継続（審議内容等）ができるいない場合が殆どです。

理事会の下部組織（諮問機関）として“専門委員会等設置”していくのも一つの方法ではないでしょうか。例えば「修繕委員会等」、建物維持、保全、修繕など、検討する諮問機関等、組合内にて、組成し、コミュニケーションの場を作つてみては如何でしょうか。

（基本…何をどのようにするのか、予算は計上されているのか、緊急性を考慮する必要があります）

理事会として、相談できる専門家を確保しておくことが望ましいです。



マンションを取りまく法律のおおさ

民法 区分所有法

水道法	マンション	都市計画法
下水道法	建物	建築基準法
消防法		建替え円滑化法
警備業法	エントランス 駐車場 敷地 駐輪場	適正化法
宅建業法		
など、など		など、など

不動産登記法 借地借家法

令和四年度定時総会報告	
令和四年度、定時総会	日時・令和四年6月25日
場所・当会、事務所	午後四時より
土屋会長の挨拶が行われ、定足数の資格審査報告がなされた。定款第28条により、議決権総数の $1/3$ （12以上の議決権）に達したため、本通常総会は成立したことが報告され、特定非営利活動法人 埼管ネット 第21回通常総会の開会を告げた。	
第1号議案 令和3年度事業活動報告	第2号議案 令和3年度収支決算報告並びに監査報告
第3号議案 令和4年度事業計画	第4号議案 令和4年度収支予算
第5号議案 令和4～5年度役員選任	第6号議案 定款改定の件 以上6議案について審議された。結果全議案につき、賛成多数にて承認され、可決されました。
無事に第21回通常総会は閉会されました。	

表紙
マンションの
街紹介

草加市は埼玉県南東部に位置し、草加松原や草加せんべいが有名である。その周辺部は湿地帯の水田地帯で稻作が盛んであり草の生い茂った所でした。

● 江戸時代、日光街道で江戸から2つ目の宿場町である草加宿として栄えていました。

地名の由来は、諸説あります。そのひとつが、初代將軍徳川家康を東照大権現として祀る東照宮を祀る大猷院という靈廟に詣でる江戸と日光山を往復する行事がありました。

この行列も、雨が降つた時など人馬も通行困難なほどぬかるみで通行出来ない道でした。これを見兼ねた、地域のお百姓さんたちは、道路近くに覆い茂つてある草木を束ねて、道に敷いて積み重ね通行出来る道をつくったところ、二代将軍秀忠が「これは草の大功だ」といったことから、転じて「草加」となったそう

● 現在は、さいたま市、川口市、川越市、所沢市、越谷市に次いで県内6位の人口を有する。街の中心には、東武伊勢崎線が縦断し、埼団地下鉄（現東京メトロ）日比谷線の相互乗り入れ、また半蔵門線・東急田園都市線との相互直通運転され

です。



草加には、1962年に管理開始され、5,927戸からなる松原団地と言うマンション団地がありました経年と共に建替えられ、現在は「コンフォール松原」と名称変更し3,050戸からなる大規模団地に変貌しました。2002から2018年度までの建替事業において、緑道や樹木など豊かな自然環境を残しながら、住みやすく災害に強いまことに生まれ変わりました。
開発前 → 再開発後



く潰して、天日で干し、焼いて、醤油を付けて売りに出した処、好評となり、「おせんばあさん」が、焼いた餅(べい)で「おせんべい」となったそうです。大正時代、天皇に献上された事で、一気に全国的に、この名称が広がって行きました。

● 草加と言えば全国的に名を馳せてるのが「草加せんべい」です。

草加が日光街道の宿場町として栄えていた頃、旅人相手の茶屋が街道にありました。その茶店の「おせんべい」という、おばあさんが売っていた、「お団子」が売れ残り、捨てるのは勿体ない、何かの食べ物に出来ないかと考えた処、平たく潰して、天日で干し、焼いて、醤油を付けて売りに出した処、好評となり、「おせんばあさん」が、焼いた餅(べい)で「おせんべい」となったそうです。

【マンションLife情報マガジン】

分譲マンションにお住まいの方、これから分譲マンションに住みたいという方に暮らしの情報を発信するメールマガジンです。メールマガジンを通じて、安心、快適な住まいのための問題解決のヒントになるお話ができればと考えています。

【埼管ネットでは、随時会員を募集しています】

当会は、「地域社会貢献活動団体」に努め、埼玉県を初め、近隣県に於いても幅広く活動しています。組合運営、日頃の生活面に悩みごと、心配事等の相談にも対応しています。

情報交換会等、他の組合はどの様な活動状況なのか、様々な意見交換を行って頂いています。お気軽にお問い合わせください！

問い合わせ先：TEL 048-887-9921、或いは URLのお問い合わせフォームより、ご連絡をお願い致します。 URL : <https://www.saikan-net.com>
メールマガジン登録ページ／URL : <https://www.mag2.com/m/0001682307>