

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

2015年4月15日発行
第113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。
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体

会員 マンション 紹介



上木崎マンション管理組合

さいたま市浦和区
築年 昭和54年3月
4階建 1棟 8戸
自主管理



春号 Spring

- 国交省「標準管理規約」
今夏にも改正か? ... p.2
- 二つの古い問題 ... p.3
- 県内初の管理組合発意による建替え ... p.4
- 理事交代に伴い、
引き継ぎをしっかりと ... p.5
- 給水管延命・更生工事 ... p.6
- マンション役員研修会 ... p.7

同じさいたま市の氷川神社



国土交通省「標準管理規約」今夏にも改正か？

NPO法人 埼玉管ネット 会長 佐々木 一

国土交通省は、2月26日、「マンションの管理ルールに関する検討会」を2年6ヶ月振りに開催した。

平成24年1月、標準管理規約の見直し・役員の成り手不足等、マンションの第三者管理者管理制度検討他、有識者による検討委員会を上げたが、委員会の中から、標準管理規約にあるコミュニティに関する条文を削除すべきであるとの意見が出され、マンション関係団体をはじめ多くの抗議文が、国土省をはじめ委員会に出され、平成24年8月から委員会は中断していた。マンション標準管理規約の見直しを伴う主な論点として、外部専門家の活用、理事の代理行使原則不可、価値割合に基づく議決権割合の導入、コミュニティ条項の削除等、14点を挙げ、それぞれ方向性を示した。

〈検討会での主な論点(抄)〉
1、外部の専門家の活用など、管理組合の業務体制・運営の在り方

①高経年マンションの大規模改修や耐震改修等専門性や多額の資金のかかる事項が増加する一方、区分所有者の高齢化や賃貸化・空室化により役員の成り手不足の懸念があることから、専門家を活用した管理方式の累計を用意していく必要がある。又、利益相反の防止措置や透明性の確保が必要。
②外部専門家の適格性の確保、チェック体制の充実、保証能力の確保も必要である。
2、理事会における議決権の代理行使
理事会における議決権の代理行使は、区分所有法や標準管理規約に規定が無く、判例では、この代理権行使は自治的規範として規約に委ねていると解釈して

いるが管理規約に代理権行使が明文化されていないときは、理事がその配偶者や一親等の親族に委任する事は適切でないと考えるべきである。

3、役員報酬

役員報酬の金額は、成果等を評価する仕組みが整理されていなければ、必要でない費用を支出することになる。公正取引に反しない範囲で、妥当な水準を示せるよう中立的な機関の活用等の工夫も検討する必要がある。

4、総会の議決の割合

総会の議決権は、各戸の床面積の割合に加え、建物の価値割合(超高層マンションの高層階と低層階を想定)も選択肢に加える。

5、マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について

①自治会は、強制加入団体ではない為、マンション管理活動との関係、特に自治会費の徴収方法の改善策(管理費と分離)を提示する。
②「地域コミュニティに配慮

した居住者間のコミュニティの形成」の規定を見直す。

又、引用判例は、管理費から自治会費の徴収を認めない判例だけを引用しているが東京高裁(24・5・24)判決のように、管理組合が町内会費の支払いを認めている凡例等、反対例も引用すべきではないか？

6、災害等の場合の管理組合の意志決定手続き等

大規模な被災や突発的な被災の場合には、理事会や管理者が応急的な修繕工事の実施が出来るよう、標準管理規約に新たな規定を追加する。

7、暴力団等の反社会的勢力の排除

①暴力団関係者への賃貸や暴力団事務所としての住戸の使用等、事実行為に対応可能な暴力団排除条項を選択肢として設ける。
②暴力団関係者への譲渡は行わない旨の取り決めを区分所有者間で結ぶことについて、標準管理規約コメントに加える。

マンション共有部電気料金削減してみませんか？

高い技術力

専門スタッフによるきめ細かい調査、正確な工事を行います。

わかりやすい説明

初めて説明を受ける方の立場に立ってご説明いたします。

最適なお提案をいたします。お気軽にご相談ください。



省エネ・省コスト ソリューションカンパニー
ネットディフェンス株式会社

東京都豊島区南池袋2-35-4 ユニティ池袋 7F
TEL. 03-3980-9285 FAX. 03-3980-9286
http://www.netdefense.co.jp/



「二つの古い問題」

(人の高齢化・バリアフリー対策)

人の高齢化に対処した管理組合のさまざまな人的支援と共に、高齢になっても自立した活動を行なえる高齢者に対する物的支援としてのマンション共用部分のバリアフリー化が求められています。

高齢になっても自分の足で動き回れる人が90%、車椅子に頼ることになる人が10%といわれています。

其々のマンションの共用部分の現状と物理的制約から全ての高齢者に対応したバリアフリー化が出来るかもしれません。バリアフリー化の目標としては、車椅子によって敷地内から共用部分を通って自宅の玄関内までスムーズに自分で移動できるようにするといわれています。

なお、公共施設などでは視覚障害者のための歩行ガイドブロックや点字案内など

が整備されていますが、分譲マンションでは、そこまでの対応は難しいと思われるます。

分譲マンションのバリアフリー化の箇所としては、下記のようなことが考えられます。

(1) 公道から敷地内に入り、玄関ポーチ前までのアプローチ通路に段差がある場合は、段差部分に90cm幅のスロープを併設する。

(2) 玄関ポーチ前からエレベーターホール前までの通路に階段や段差がある場合は、階段や段差部分に90cm幅のスロープを併設する。又、スロープの設置と合わせて手摺の設置を行う。

(3) 各階の廊下とエレベーターホールに段差がある場合には、段差部分をスロープ化する。

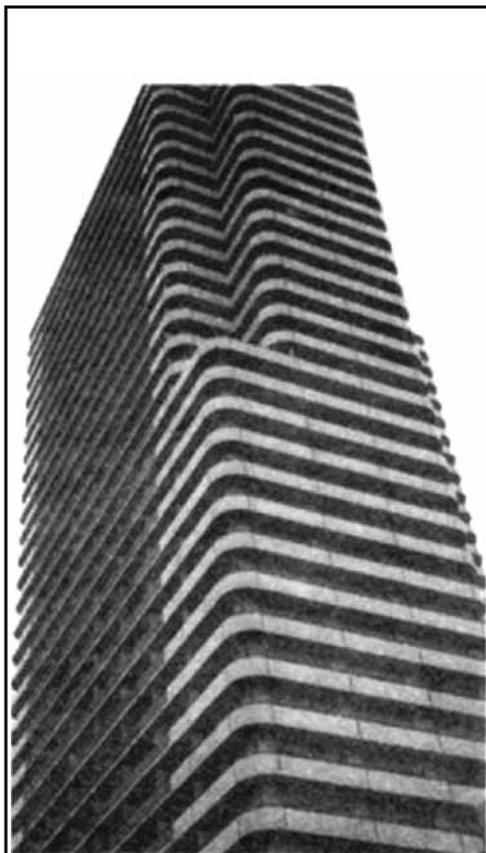
(4) 各階の廊下と階段に手摺を設置する。廊下や階段

は建築基準法によって、建築物用途規模によって必要な幅が決められています。壁からの出が10cm以内の片側だけの手摺設置は残りの幅が必用幅でなくなってもよい緩和規定があります。〔備考〕・両側に手摺を設置する場合は、手摺と手摺の間で必用幅が確保できるか検討してください。

(5) エレベーター籠内の手摺設置や車椅子対応の操作盤や鏡を設地する。

・共用部分の形状変更を伴うバリアフリー化の検討は建築基準法やバリアフリー化の基準を規定している各種法律や設計指針を熟知している一級建築士に相談して行うとよいでしょう。バリアフリー化の検討、スロープ設置改造工事などの設計にあたっては、単に機能を満たすだけでなく、現在の建物のデザインに違和感のない形になるようにデザイン的な観点からの検討と設計を行う事が求められます。

〔事務局〕



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

県内初の管理組合
発意による建替え

さいたま市の大宮高
鼻町ハイツマンション
管理組合は、1980
年に建設されました
が、区分所有者全員同
意のもとに建替えるこ
とになり、2014年
10月に、さいたま市よ
り権利変換の認可を受
けました。これは、管
理組合の発意による埼
玉県内で初めての建替
えになります。

耐震診断の結果を受けて

当マンションは大宮駅か
ら徒歩8分、氷川参道の緑
道に沿って建ち、環境・生
活利便性ともに優れた立地
にあります。耐震診断を实
施した結果、1階のピロテ
ィ部分のI s値が0.15
しかないことが判明、大地
震においては倒壊する危険
性も指摘されました。ま
た、給水タンクやエレベー
ター等の設備の劣化やバリ

アフリーの未対応といった
こともあり、居住水準が昨
今の一般的な水準を満たし
ていないということも浮上
したのです。

耐震改修を検討しました
が、費用が多額であること
がわかり、それならば建替
えはどうかということにな
り、マンション建替えの円
滑化等に関する法律(円滑
化法)第65条による建替え
を、みんなで決断をしたの
です。

理事長のリーダーシップ

建替えに向けて区分所有
者が一丸となりましたが、
リーダーシップを発揮した
のが、管理組合と建替組合
の理事長を一貫して務めて
いる菊池昭夫氏。みんなの
意見をきちんと聴き、まと
めていった彼の思考とまと
め役としての手腕は、理事
長の手本として高く評価さ
れるべきでしょう。彼は、
組合員と、それを支えてく
れた建替えコンサルタント
である協同組合都市設計連
合、加えて事業協力者の大
和ハウス工業株式会社に対

して「感謝」していると述
べていました。このような
チームワークがあつてこ
そ、建替えは成功するのだ
と、あらためて再確認をし
ました。

立地等を活かした建築計画
来年9月の完成に向けて
基礎工事が始まっています。
組合員の希望から、氷
川参道に面した立地、環
境、景観に配慮した建築計



建替え後は、プレミスト大宮氷川参道とい
う名称になる



建替え前の大宮高鼻町ハイツ

画とするなど、7階建て52
戸から14階建て100戸
と、ほぼ倍のマンションに
「再生」をコンセプトとし
て高品位マンションに生ま
れ変わる予定のようです。

マンション建替え

円滑化法とは

マンションの建替えを円
滑に推進するため、区分所
有法に基づく建替え決議後
の手続きや手法を定めた法
律。平成14年12月に施行さ
れました。

主な特徴としては次の3
点が挙げられます。

- ・ 建替組合には法人格が与えられ、契約等の手続きを円滑に行うことができる。
- ・ 権利変換計画を定めることにより、従前の所有権や抵当権を再建マンションに円滑に移行することができ

る。
・ 建替組合が建替えに必要な登記を、一括して行うことができる。

(経営ネット)

諮問委員 柿沼英雄

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

理事交代に伴い、引き継ぎをしっかりと

管理組合役員からの相談を受けていると、多くの管理組合で引き継ぎが甘いと思う事案があります。印鑑や議事録などの書類を手渡すだけということが慣例的に行われているだけで、引き継ぐ内容を新旧役員等が理解していないことに不安を覚えます。

引き継ぎリストで見える化
引き継ぎには、引き継ぎリストを作成。いつ、誰と誰が、何を、引き継いだのかをチェックします。同時に、当該書類は存在したのか否かということも記録し、探したが見当たらなかった、といったことも記します。

リストは一度作成すればよいのではなく、欠落に気づいた時点で追加し、不要になったものは、いつ、どのような理由で不要になったかを記し、次からはその項目は引き継ぎしなくてよい旨を明らかにすること。

例えば、パソコンなどは数年で使えなくなるので廃棄することになります。しかし、リスト上では、壊れたので、いつ廃棄したかを記すのは当然ですが、リストからは除外せず履歴として残します。

保管の期限

管理組合が続く限り、理事会資料と議事録、総会資料と議事録、工事記録（共用部分はもちろん専有部分も）、図面等、会計に関する帳簿類、修繕計画と積立金に関する書類は廃棄しないこと。管理組合で、それぞれの保管期間を決めることも大切です。

県内のある団地管理組合に提案した管理会社の文書保管期間をみると、ある書類について「永遠」となっています。これは、管理組合が管理会社に丸投げをし、鵜呑みをして文書保存規則に反映したのです。

法定保管期間を知ると同時に、管理組合の継続性にとって長期保管すべきものは何か、必要なことは何か

を見定め、できる限り長く保管をするような仕組みが必要で

事務所がない場合の保管

保管にはスペースが必要ですが、事務所等がない管理組合も多く、理事長が預かり、それを次の理事長に渡していくという管理組合もあります。この方法では、全体として何があるのかが見えず、何と何を渡し、預かったが非常に曖昧であり、実際、図面が紛失したなどの話に事欠きません。

これを改善するには、大きなバッグと書類ケースを用意し、ケースに番号等の記号を付け、その中に何を入れているのかのリストを作成。リストを見てその自身の文書等を確認して引き継ぐことが必要になってきます。

そして、大きなバッグごと次の理事長が預かるのです。大きさは変わりますが、書記、会計などの担当理事も同様に行うとよいでしょう。

世紀を超えて 快適サポート

- ◎ 大規模修繕工事
- ◎ 各種防水工事
- ◎ 内装工事
- ◎ 給排水設備工事
- ◎ 防音工事
- ◎ 建物・設備診断



～ Total でご提案します ～

大規模修繕工事から設備改修工事、内装リフォーム、充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が、世代を超えた永いお付き合いを実現しています。

建装工業株式会社

首都圏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丁目11番1号
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL : http://WWW.KENSO.CO.JP/

東北支店・千葉支店・横浜支店・中部支店
関西支店・札幌営業所・福岡営業所

給水管延命・更生工事

一、概要

最近のマンションは錆びない材質の給水管を使用しています

上のマンションでは給水管の材質は塩ビライニング鋼管が使われています。内部は塩ビで被覆されています。内部は塩ビで被覆されています。内部は塩ビで被覆されています。

「錆びる」ことのメカニズムから、中を通る水の性質を変えてしまい、錆びにくくすることで延命をはかる工法と外科的手術によりさびを除去したうえで樹脂被覆し更生をはかる方法と二種類あります。

工法・脱気工法・セラミックス法・カルシウム法・電気防錆法等あり、後者はライニング工法と呼ばれ、各種団体や会社で独自の工法を開発しています。

また、更生工事と併せて継ぎ手や異種金属の接合が多いメーターボックス廻りなどは更新工事とするのが一般的となっています。

二、工事範囲と給水方式

更新及び更生工事の範囲を決定する上で、公営水道↓引き込み管↓受水槽↓揚水ポンプ↓揚水管↓高置水槽↓横引き管↓シャフト内本管↓メーター廻り配管↓専用部内配管に分けて検討しなければなりません。

さらに、揚水ポンプ・受水槽・高置水槽そのものは大丈夫か、場合によっては直結増圧方式に変更できないか

検討することも必要です。マンションの給水システムそのものを考え直すことが出来るチャンスと言えます

更新工事は床をはがしたり復旧したりする費用がかかります。管理組合が行うのであれば管理規約上そうなっているかの確認が必要で

三、工事の費用と期間

工事の費用についてはメンテナンス費用が大きなウエイトを占める工法(延命工法)もありますので比較検討を要します。ライニング工法の概算は1000戸程度のマンションで一戸当たり二十万円から二十五万円

ライニング更生工事は一日から三日かかり、作業員が住戸内に入入りするため在宅していただくことにな

ります。従って、かなり前から居住者の皆さんに更新・更生工事の必要性を理解していただき、工事の前には住民説明会を開催し、少しでもトラブルを避けるようにしなければなりません。

この問題を放置しておく赤水が出ることはもちろん、各所で漏水する事になります。そうなる前に更新工事とは不可能となり大変なことです。

対処していきましょう。埴管ネットでは法律無料相談会を毎月第一土曜日の午後後に開いています。

の決め方、施工会社の決め方を管理組合の皆様とともに考えていきましょう。



工事前

工事後

(鳥海順一)

タイル壁に「安心」を塗ろう。

http://www.dyflex.co.jp

剥落防止

色調保持型タイル剥落防止工法

防水 透明

エバーガード

窓ガラスに「快適」を塗ろう。

防虫

窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材

省エネ 透明

UI-シールド

株式会社ダイフレックス さいたま営業所

TEL:048-646-4870 FAX:048-646-4871 e-mail:saitama@dyflex.co.jp

「マンション役員研修会」

NPO法人 埼玉管ネット 会長 佐々木 一

マンション管理組合の役員になったが、何をしたら良いのか等、初歩的な電話相談が、昨年度8件今年に入っても3件ありました。いずれも10年以上27年の築年数を経たマンションに居住されているとの事でした。

埼玉管ネットでは、平成2年創設以来、毎年春と秋に開催している「マンション管理組合実践セミナー」において、「新役員研修会」を取り上げ、18年間続けて参りました。

平成23年に、埼玉県が実施したマンション総合調査でも、管理組合の管理・運営について、居住者の35.6%が無関心者であると報告されています。

平成25年頃、埼玉県の各市において空き家条例が制定されていますが、少子高齢化により子供が巣立って、両親が高齢化し管理の楽なマンションに移り住

む、又、マンションの価格も経年化する程、下落して、購入がし易くなつており、マンションの住まい方も解からずに入居してくる人も多いようです。

この度は、そういう人達の為に理事長(理事)になつたらという事で、「マンション役員研修会」というタイトルで書いてみました。

マンションの役員は、多くの管理組合で輪番制がとられ、役員の任務と役割に充分な理解のないまま選任され、役員の任務に就くことがあると思います。管理会社に委託していれば、最低限のことはできていると思われませんが、マンションの維持・管理の面からいえば、安心、安全な状況ではないと思われれます。

*理事会役員になつて最初に何をやるか? それは、集まり易い雰囲気づくりと二堂

に会して、任期中に何をやるかを定めることが大切です。役員の内構えとして「マンション管理適正化法と標準管理指針等」しつかりと勉強をしてください。

- (1) 総会後に新・旧役員が集まり、第一回目の理事会を開きます。
- ・名前と顔の自己紹介をして、引き継ぎ式をします。

担当別に前役員から業務を引き継ぎ書で受け取り、年間スケジュール計画の主要課題を再確認するのです。

- ・どんな会合でも必ず、書記を決め記録を取り理事長が保管・管理します。
- (2) マンションの基本を知りましょう。

- ・規約(細則、契約書、名簿、設計図書 前年度からの重要引き継ぎ内容を役員全員で読み合わせをします。
- ・自分達の財産である建物を一周しましょう。
- ・担当別書類も含め保管方法と責任者を決めます。

- (3) 管理会社に一任しない自分で分達で考えましょう。
- ・管理会社からは管理の提

案は受けるが決定は理事会でします。

- ・管理業務の委託内容の履行確認は忘れずに定期的に行うようにします。
- ・管理会社とは、頼りすぎないで賢く、緊張感をもって付き合ひましょう。

- (4) 定期的な広報紙発行で住民と一層の連帯感を深めましょう。
- (定期的な編集方法を決めておけば苦にならないでしょう)
- ・理事会報告や行動の案内は月一回を目処に編集者を決めておき、理事長(理事会)が最終校正をします。

- (5) 任期中のみで終わらないのが組合活動です。
- (維持・管理は永久に続きます 簡単な問題でも結論は急がず、しつかりと引き継ぎをします)
- ・管理費等の滞納状況の確認は毎月行います。
- ・建物の長期修繕計画は、五年を目処に必ず見直しをする。
- ・継続課題の確認。
- ・管理会社の管理委託費の見直しをする。(つづく)

マンションの大規模修繕工事、“瑕疵”への備えはありますか?

大規模修繕工事の『瑕疵保険』なら...



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人

株式会社 住宅あんしん保証

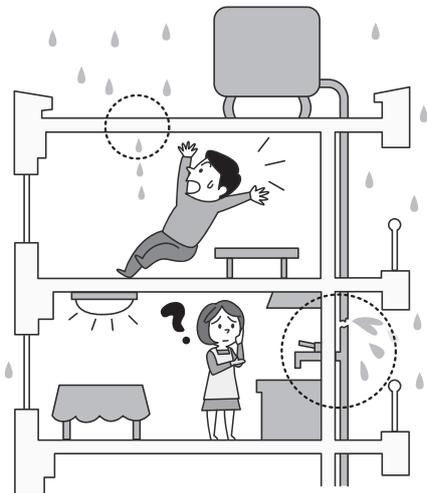
〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1

TEL:03-3562-8122 FAX:03-3562-8031

までお問合せください!

住宅あんしん

検索



**個別無料相談会と
第45回 春のマンション管理組合
実践セミナーのご案内**

日時 平成27年6月21日(日)

11時00分から12時00分 個別無料相談会

13時00分開場 13時30分 講演開始

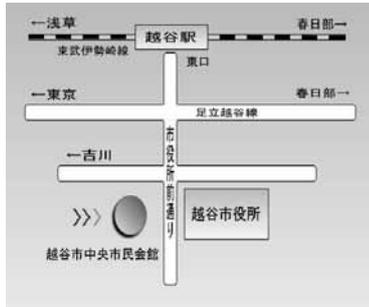
場所 越谷市中央市民会館 5階 第4・5会議室
(東武伊勢崎線 越谷駅東口より徒歩7分)

大規模修繕工事で管理組合が考えなければならぬ大切なこと。

『まちづくりと優良なストック形成』をテーマに越谷市及び建築材料メーカーに協力頂き、セミナーを行います。

1. 『セミナーテーマ』
『ための外壁改修』

マンションなど大規模な建物は周辺の景観に大きく影響を与えています。外壁の色を替える場合、周りの色を替える必要があり、調和を考へる必要があります。越谷市で施行されている景観計画と景観条例を例に挙げ、管理組合として必要な手続き、事前に検討すべきことなどについて解説します。



屋根防水工事の工法は、様々です。各工法により、①工事価格、②耐用年数、改修後のメンテナンス費用にも違いがありますが、素人だけでは、その良し悪しの判断は難しいものです。ムリ・ムダのない改修を行うために必要な情報を提供します。

参加申し込みの詳細は、近日埼玉管ネットWebに掲載予定です。

★事務局インフォメーション★

「相談員の方を募集しています。」

…空いているお時間を、NPO法人埼玉管ネット(埼玉県マンション管理組合・ネットワーク)で、活動してみませんか?

・マンションの管理運営に関心がある方、熱意のある方(ボランティア)、を募集しています。

1、応募資格

①管理組合の理事長・理事・修繕委員等の経験がある方

②マンション管理士の資格を、取得をされた方

(但し、二つの条件に当てはまらない方でも、一方があれば是非お問い合わせください。)

2、業務内容

・管理組合からの相談対応・管理規約改正サポート・広報 その他

3、募集人員…若干名

4、勤務日…週2〜3日 (AM10:00〜PM4:30) 行事等により、土・日出勤あり

5、勤務場所 NPO埼玉管ネット事務局

(さいたま市南区南浦和3丁目3番地17号・豊曜ビル2F)

6、応募締切…平成27年6月30日(火) PM5:00

7、お問合せ NPO法人埼玉管ネット事務局 担当 佐々木・小島

TEL 048-887-9921

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 1504

大規模修繕工事専門会社
実績に基づく豊富なノウハウ
充実のアフターケア

創業160年
伝統が伝える改修工事



ヤマギシリフォーム工業株式会社

第2事業部(北関東支店)

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



23万戸超の改修工事实績と
経験はお客様からの信頼の証です!

<http://www.ymgs.co.jp>