

# 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

2017年1月15日発行  
第119号

発行所・編集/NPO埼玉管ネット 編集人/佐々木 一  
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

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



## センチュリー北本高尾

築年数 25年  
47戸

### 第2回大規模修繕工事

工事期間 2015年8月～12月  
工事会社 日本建設株式会社  
工事概要

- ・シーリング工事
- ・外部塗装工事
- ・鉄部塗装工事
- ・防水工事



バリアフリー対応



バルコニーの床・側溝：長尺塩ビシート+ウレタン塗膜防水

## 新春号 Winter

- 新年のご挨拶  
NPO 法人 埼玉管ネット 会長  
佐々木 一… p.2
- 連載 私の町はどんな町③  
—越谷市(越谷の城跡)—… p.6
- マンション管理士の活用について … p.7
- 平成29年埼玉管ネット行事予定表 … p.8



屋上：ウレタン塗膜防水

# 新年のご挨拶

NPO法人 埼玉ネット

会長 佐々木 一



2017年の年頭に当たり  
まずは、会員皆様・並びに  
ご家族のご健勝とご多幸を心  
から願うものであります。

昨年は、1年を通じて地震  
や台風など自然災害が日本全  
土に猛威をふるいましたが、こ  
の原因は地球環境が損なわれ  
た結果だとも言われています。

また、マンション業界にと  
っても多くの課題を抱えてお  
り、「経年劣化」「居住者の高  
齢化」等、「二つの古い」問  
題から見えてくる役員の成り  
手不足や大規模修繕工事を  
行う事の出来ないなどのマンシ  
ョンも増えてきております。

これらの問題については、  
今後とも問題解決のために努  
力を要するものでもあり、N

PO埼玉ネットでは上部団体  
である全国マンション管理組  
合連合会の全国会員仲間と共  
に、問題解決のために最大の  
努力を致す所存です。

一方、国レベルではマンシ  
ョン管理に関していくつかの  
課題検討が行われており、平  
成20年にはこれらが具体化す  
るものと捉えております。

## ◇「マンション標準管理規約」改正

国土交通省は、昨年3月14  
日、マンション管理適正化の指  
針とマンション標準管理規  
約・同コメントの一部を改正し  
ましたが、昨年10月に行ったパ  
ブリックコメントの改正案と  
おおむね同じ内容のようです。

規約改正では、①区分所有  
者以外の外部専門家も管理組  
合役員になれる規定を選択肢  
として設置しております。②  
コミュニティ形成は、指針で  
管理組合の積極的な取り組み  
が望ましいと位置付けた上  
で、管理費と管理組合業務の  
規約条文から、「近隣にも配

慮した居住者間のコミュニテ  
イ形成」いわゆるコミュニティ  
イ条項を排除しました。

規約改正は、2011年7  
月以来5回目で、新たな組合  
運営に対応する大きな変更を  
含んでいます。個々のマン  
ションの規約改正は任意で、  
団地型・複合用途型の標準規  
約についても同様の改正を順  
次行うとのことでありです。

## \*改正のポイント

・最大の特徴は、役員の資格  
要件（規約第35条）で、組合  
員の規定を削除した条文を設  
け、外部専門家を活用したい  
組合に選択肢を用意した点で  
あります。

1982年以来、「役員Ⅱ  
区分所有者」として理事会運  
営方式が定着してきたが、今  
後第三者の理事長・理事・監  
事への就任が可能になり、い  
わゆる管理者管理の選択も出  
来るようになります。

但し、選任方法は細則で定  
めるとし、資格要件も含め細  
部の例示は今後検討される。  
又、管理費と管理組合業務の  
規約条文も改正されました。  
削除案に関係団体から意義

のあった「地域コミュニティ  
にも配慮した、居住者間のコ  
ミュニティ形成」に関する費  
用や業務の規定は、検討会の  
提言通り削除となったが、一  
方、指針の全文でマンション  
のコミュニティ形成を「重要  
な物であり、管理組合におい  
ても、区分所有法に測り、積  
極的に取り組むことが望まし  
い」と明記した。更に、規約  
のコメントで、管理組合コミ  
ュニティ形成活動の留意点を  
述べています。

・その他、監事の理事会出席  
を義務付け、役員の利益相互  
取引防止規定や暴力団排除条  
項を新設しました。

・災害時等の理事会の応急対  
応を明確化し、理事長等によ  
る専有部の立ち入り権限を容  
認しております。

・一連の役員の責任強化は、  
「管理組合のガバナンス強化  
の観点」にたつて規定。

外部専門家の資格要件等は、  
今後具体例の提示を検討する  
とのこと。

・議決権の価値割合設定を認  
める規約コメント部分は「あ  
くまでも新築時に限った選択

肢」と強調しています。

・コミュニティ活動は、「国  
交省としては、防災・防犯・  
美化・清掃・緑化・景観形  
成、生活ルール調整など、居  
住環境の維持・向上に資する  
コミュニティ活動には、管理  
費から支出が可能であると考  
えている」と云っています。

\*規約等各種資料は、国交省  
ホームページ「マンション政策」  
サイトの「マンション管理につ  
いて」に掲載されています。

## ◇個人情報保護法・管理組合も「事業者」

改正個人情報保護法の全面  
施行まで、あと1年を切りま  
した。平成27年9月9日に公  
布された改正法や28年8月2  
日に公表された施行令では、  
「個人情報取扱事業者」の要  
件から、情報取扱量の規定が  
削除されました。

これまで情報取扱量が50  
00人以下の場合、管理組合  
は個人情報取扱事業者の適用  
除外を受けていましたが、こ  
のルールが撤廃された為、今  
後は数に関係なく居住者名簿  
などの個人情報を取扱う管理  
組合等は全て個人情報取扱

事業者となります。

個人情報保護委員会事務局は28年11月30日、同法ガイドラインを発表し、管理組合を同法上の「中小規模事業者」とする見方を示しました。

管理組合の理事等が100人以下で、取り扱う個人の数が過去6ヶ月以内いずれの日でも5000人を超えない場合、「中小規模事業者」に該当、安全管理の緩和措置が認められます。

ガイドラインのパブリックコメントには、管理組合向けに別途の配慮を求める意見も寄せられた。これに対し同委員会は解説資料等の作成で対応するとしています。

◇「区分所有法を意識した管理を！」

・ここ数年、NPO埼玉ネットの会員の中にも、居住マンションの管理に無関心な役員・居住者が多くなってきたように感じられます。今日は初心に戻って区分所有法を意識してマンション管理を考えてみます。

◇マンションでの共同生活のルール

・マンションには管理規約があつて、その規約をマンションでの共同生活のルールとして守り、これに従ってマンションの建物及び敷地・附属施設の維持管理をします。このことはマンションのオーナーである区分所有者の皆さんは理解されていると思います。

又、規約で区分所有者全員が組合員として構成された管理組合が総会を毎年開き、決算報告・予算承認・役員選任などの議案を審議していますが、この総会招集の議案は理事会で審議して決めて、理事長が招集通知を出しています。他方、日常の管理組合の運営は、理事長を含む理事で構成する理事会が行っています。こうしたマンション管理組合による建物等の維持管理は、区分所有法に定めたルールを区分所有法が認める範囲で「規約」によって、個々のマンションがそのマンションにふさわしい内容で制定して、自主的な管理と運営をしています。

◇次に区分所有法がどのようなルールを定めているか？

・区分所有法では、マンションの区分所有者全員がマンションの維持管理の為に「団体」を構成し、その団体は、「集会」を開催して「規約」を制定して、区分所有法とは異なるルールを決める事ができます。

又、建物等の具体的な維持管理を実行する為に「管理者」を総会で選任し、「管理者」に、共用部分等の保存並びに集会決議の実行や規約に定めた行為を委任します。又、管理者は区分所有者の代理人として、共用部分の保険金の受け取りや共用部分に関する損害賠償請求等を区分所有者の代理人として行います。更に、区分所有者の共同の利益に反する行為があると、区分所有法57条から60条の規定に従って、「管理者」が是正などを求める訴訟を「集会」の決議により、提起する事になっています。

◇「名簿作成・ポイント提示」

この規約では、「理事長」を管理者とすると規定されているので、「管理者」「理事長」と整理する事ができます。

理事・監事は、管理組合法人ではこれを置くと区分所有法では定めています。法人でない「団体」には、理事・監事を法に規定していないので、規約でこれを置いていることとなります。

このように、管理規約による管理運営を、区分所有法の規定と対照して意識してみる事も必要です。

・公益財団法人マンション管理センターは、平成27年1月26日「マンション管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則について」を発表した。管理組合が作成する名簿の種類と作成に当たっての留意点、取扱いルールなどをまとめ細則モデルとしました。

同書は、管理組合が作成する名簿として、主に総会の招集や管理費等請求に利用する「区分所有者名簿」建物の利用方法等で区分所有者と同一の義務を負う占有者の情報を

◇「区分所有法やマンション標準管理規約、マンション使用細則モデル、マンション管理標準指針といった関連法令：ルールから名簿の作成根拠を提示しました。名簿を作成する上での留意点をまとめた上で、第三者への提供や作成の方針、安全性と利便性、公開性等に言及した「策定方針」と併せ、各名簿の取扱いに関するモデル・コメントを提示しています。

得たりするために必要な「居住者名簿」災害時の救助活動などに利用する「要援護者名簿」を想定してあります。

それは、作成の根拠となる管理規約の条文や利用の目的、名簿の掲載事項等に、それぞれ違いがあるからです。添付資料として、マンション使用細則モデルや個人情報保護法、避難行動要支援者の避難行動支援に関する取り組み指針の抜粋等を収録してあります。

◇「区分所有法がどのようなルールを定めているか？」

謹んで新春の  
お慶びを申し上げます  
平成二十九年

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



**改修工事中でも、居住環境を快適に!**  
ゴンドラ足場システムが、集合住宅改修工事のイメージを一新します。

日本ビソー株式会社 [www.bisoh.co.jp](http://www.bisoh.co.jp)  
レンタル埼玉営業所 〒334-0068 埼玉県川口市新堀町3-11  
TEL:(048)298-8852



### ヤマギシリフォーム工業株式会社



すまい美しく  
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 (代) FAX 048-687-1721

安全快適追求企業

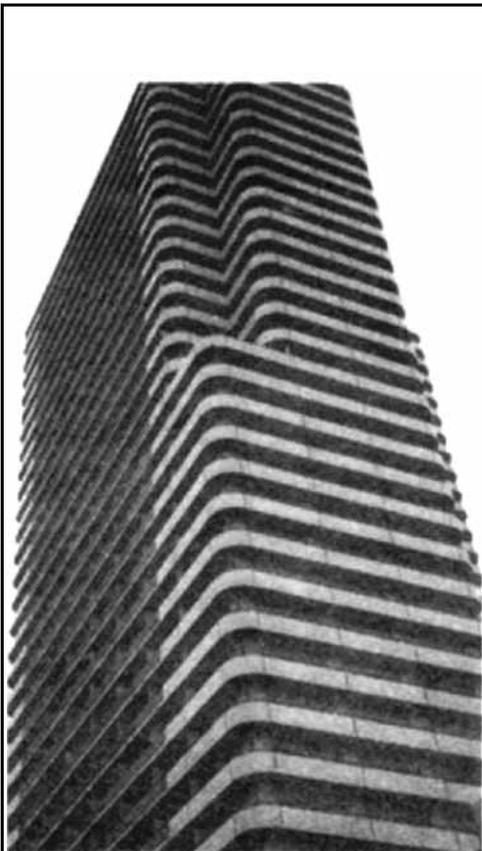


株式会社エフビーエス (前田建設工業グループ)  
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11

マンション管理組合様向け  
リースでリフォーム  
(窓・玄関ドア・手すり リフォーム)

株式会社 L I X I L (リクシル)  
ビルリフォーム販売

〒331-0811  
埼玉県さいたま市北区吉野町1-23-6  
TEL:048-668-5084 担当:井口



## 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

マンションの屋上防水には  
25年間防水保証 屋上防水シート

**POLYFIN**  
ポリフィン

<http://www.polyfin.net>



カスタージャパン株式会社  
〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町2916  
TEL:045-443-5102(代) FAX:045-443-5145

大規模修繕工事の  
**瑕疵保険**



**あんしん** (株)住宅あんしん保証  
03-3562-8122

東京都中央区京橋 1-6-1 三井住友海上テブコビル 6F

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  
**アレスセラフツソ**  
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

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

今日を支える、明日を築く。

**タキロングループ**

[www.t-matex.co.jp](http://www.t-matex.co.jp)

**タキロンマテックス株式会社** 東京支店  
〒108-8030 東京都港区港南2-15-1 (品川インターシティ A棟)  
TEL (03) 5781-8150 FAX (03) 5781-8130

**三興管理株式会社**  
東京支社

〒101-0044  
東京都千代田区鍛冶町2丁目10-11  
リョービイマジクスビル3階  
TEL 03-3525-8731

特定非営利活動法人  
**埼玉管ネット**  
(埼玉県マンション管理ネットワーク)

**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

連載 私の町はどんな町 ③①

越谷市(越谷の城跡)

埼玉県の城跡は、ほとんどが県北に集まっています。

川越城・熊谷城・深谷城・忍城・岩槻城等々。江戸幕府の位置から県南の城址は、その地方の豪族の屋敷址程度の小規模なものです。

今回紹介する越谷市内三ヶ所の城址も小規模ながら全て越谷地区の交通の要所を占め、経済・戦略的にも重要な元荒川水域にありました。

(一) 大相模次郎能高館

越谷市大成二丁目にあり、元荒川が造った自然堤防の上に河川低湿地を要害として建てられています。

築城は平安時代と古く、武蔵七党の一、野与党の一族で箕勾(現岩槻区)に住した経能の二男能高は大相模に移住し大相模能高と名乗り、古利根川、綾瀬川流域に勢力を従い、子孫は大相模郷を開発し、第十七代が一七二九年に姓を中村と改めました。

現在、館の南の水田地帯が一変し「越谷レイクタウン」の街並が広がり、館の周辺でも建物が建ち、敷地の半分は住宅地となつて、水堀は暗渠化され道路と一体となり、長屋門は無くなって残された屋敷には高木が茂り、中にある家屋の全景は見えませんが、ここに今も子孫が居住しています。



大相模次郎能高館

(二) 越谷御殿

所在地は越谷市御殿町、元荒川が形成した自然堤防の上になり、周辺の低湿地を要害としています。

築城は江戸時代初期、家康が放鷹巡行時の宿泊所として

一六〇四年関東代官頭、伊奈忠治に命じて造営された。

この地は元荒川が大きく蛇行する内側の微高地に、前岩槻城主太田氏の家臣、会田出羽資清が館陣屋を築いた場所で、その広さは六町余りでした。

越谷御殿は、明暦三年の振袖火事で江戸城が全焼したので、江戸城再建のため鴻巣東全御殿と共に解体されて運ばれ、江戸城二の丸の再建に使用されました。跡地は元禄八年、約八八〇平米の御林跡が御殿として残されました。



元荒川右岸 逆川が元荒川の下を潜ったところ その上に越谷御殿跡の石碑が立っている。

越谷宿の住民は、御殿の建物が無くなってからも、この

地を御殿と称し、町名も今「御殿町」となっていて偲ぶは元荒川の河畔に建つ石碑と通りの名だけです。

(三) 会田七左衛門屋敷

所在地は越谷市沖明二丁目、元荒川が形成した自然堤防の上に立地し、低湿地を要害としています。

築城は江戸時代初期で越谷郷の開発領主、会田出羽資久の養子となった会田七左衛門政重は、関東郡代伊奈氏の下で代官を務め、新田開発に功績を残しました。

彼は後に分家し、元荒川右岸の神明下村に陣屋を築きました。陣屋は大きな長屋門を備え、開発に応じて来る者を暖かく迎え支援しました。

これが実って大きな集落を形成し、槐戸新田(後に大間野村、七衛門村、越巻村に分割)と称されました。

現在の東武伊勢崎線、北越谷駅西方八百米、神明橋を渡った辺りでビルと家屋が連なると市街地に飲み込まれましたが、その一角に子孫が居宅を構えています。

門は無く当時の面影は何もありません。前の道路を隔てて会田家の広大な墓所(市指定有形文化財)がかつての陣屋の雄姿を偲ばせるだけです。



会田家の墓所



子孫が住む家の正門

(小島 次郎)

# マンション管理士の活用について

埜管ネット 理事 栗原 照明

## 一・マンション管理士とは…？

マンション管理士は、平成13年8月に施工された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）に基づく国家資格者です。

マンションの管理を適切に行うためには、管理組合の運営、建物等の維持または修繕等に関する専門的知識が必要となります。

しかしながら、管理組合の構成員であるマンションの区分所有者はこれらの専門的知識を十分に有していないことが多いため、区分所有者等に対し、適切なアドバイスを行うことのできる専門家が必要とされています。この為、平成12年12月8日にマンション管理適正化法が交付され、同法に基づく国家資格として「マンション管理士」制度が新たに創設されました。マンション管理適正化法の定めでは、

マンション管理士が、マンション管理士の名称を用いて助言・指導等の業務を行うためには、試験に合格し、マンション管理士の登録を受けなければならないとされています。

## 二・マンション管理士の具体的な業務は何ですか？

- (1) 管理規約や使用細則等の建物等の管理または使用に関する区分所有者相互間のルールの策定及び改定
- (2) 長期修繕計画の策定及び見直し
- (3) 多数の区分所有者間のトラブルへの対処等

が必要になります。マンション管理士は、管理組合の管理者や管理組合法人の理事またはマンションの区分所有者等からの相談に応じて、管理規約、使用細則、長期修繕計画等の素案の作成、区分所有者間のトラブル解決に向けて

の予備的交渉等を行います。これらの業務を行うことにより、マンション管理士が管理組合の運営を様々な形で支援することが期待されています。そのほか、大規模修繕工事の計画・実施、居住者の義務違反、管理費の滞納等へのアドバイスにも当たります。

## 三・どのようなケースで、マンション管理士を活用したら良いでしょうか？

マンションでは老朽化対策等が重要です。老朽化が進むマンションでは建替えまたは改修の検討、また、耐震に問題があるマンションでは耐震対策工事の検討など避けては通れない問題があります。

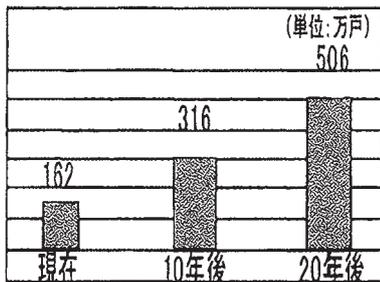
居住者だけで合意形成をしたくてもなかなか前に進んでいけないような難しいケースもあります。このようなときには、マンション管理士など専門家による支援がより必要となってくる。

また、マンションの中で多数の区分所有者等に係わるトラブルが発生したときは管理組合としての対応が必要となりますが、問題が複雑化し居

住者だけでは解決が難しい場合も決して少なくはありません。管理費・修繕積立金等の滞納金への対応、管理規約等の違反行為への対応、大規模災害への対応、空き家対策、駐車場対策、さらに、高層マンションや大規模マンション特有の課題に加え、近年では民泊対策や増加する外国人区分所有者への対応などマンションの管理・運営に関する課題は多種多様となっています。

さらに、3月に改正された「マンション標準管理規約」（国交省公表）では、選択肢と

「マンション標準管理規約」



【築30年以上のマンションの推移】  
\*国交省マンションストック戸数から

して、マンション管理士等の外部専門家が、管理組合の役員に就任する場合の規定例等が示され、これまでの相談・助言・指導等からさらに進んで、直接管理組合の運営に携わることも想定されています。

## 【外部専門家が管理組合運営に携わる際の基本的3パターン】

- ①理事・監事外部専門家型  
又は理事長外部専門家型  
（従来通り理事会を設け、外部専門家を役員として選任するパターン）
- ②外部管理者理事会監督型  
（外部専門家を管理者として選任し、理事会は監督的立場となるパターン）
- ③外部管理者総会監督型  
（外部専門家を管理者として選任し、理事会を設けず、監事や総会で監視するパターン）

四、マンション管理士と管理業務主任者との違いは何でしょうか？

マンション管理士は、専門的知識をもって、マンションの管理に関し、管理組合の代表者である管理者等または管理組合の構成員である区分所有者等からの相談を受けて、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする専門家です。つまり、マンション管理士は、管理組合の立場から、管理組合の運営等に関し、適切な助言等の支援を行うものです。

これに対し、管理業務主任者は、マンション管理適正化法によりマンション管理者の事務所毎に置くことがマンション管理業者に義務付けられ、また、同法により管理受託契約に係る重要事項の説明、管理事務の報告等の事務に当たることが義務付けられています。マンション管理業者が受託した管理業務の確かな実施を目的として設けられた国家資格者です。したがって、両者の立場および業務の内容は、性格を異にするものです。  
(\*センター通信より資料抜粋)

平成29年埼管ネット行事予定表

Table with 2 columns of event schedules. Each column has 6 sub-tables with headers: 月日, 行事予定, 会場. The first column covers dates from 1月7日 to 3月3日, and the second column covers dates from 7月1日 to 12月28日.

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

- NPO埼管ネットの運営は会員皆様の会費で運営されております。又平成20年度より、会費を2年以上滞納した会員管理組合は、無断脱会管理組合として会員名簿より削除しております。
■理事長変更届は、必ずご提出ください。ホームページ上の変更登録フォーム又、年会費請求書と一緒にFAX用の書類も送付させて頂いております。



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 2071