

自信が付く初めての理事Ⅶ

マンション管理組合活動で何が大切か

- ・ 基本的事項
- ・ 管理組合運営のポイント
- ・ 参考意見（震災、良いマンションとは等）

平成24年6月30日
多摩マンション管理士会 坂田 英督

管理組合とは

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

マンション標準管理規約（単棟型）

（目的）

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（管理組合）

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

マンション標準管理規約は、単棟型・団地型・複合型の3種類がある。
管理組合法人や、上記3種類で対象外の場合の標準管理規約は無い。
以後、マンション標準管理規約（単棟型）を参考とする。

管理組合の業務

(業務)

【別紙1】P1 項番1

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

理事の役割

(役員の実義務等)

【別紙1】P2 項番4

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

■特定の区分所有者の利益代表ではなく、区分所有者全体の代表であることが望まれる

(議決事項)

【別紙1】P2 項番5

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条（専有部分の修繕等）に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項（会計年度開始から総会までの間の経費の支出）に定める承認又は不承認
- 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等（法令、規約又は使用細則等に違反等）
- 九 総会から付託された事項

総会の議決事項

(議決事項)

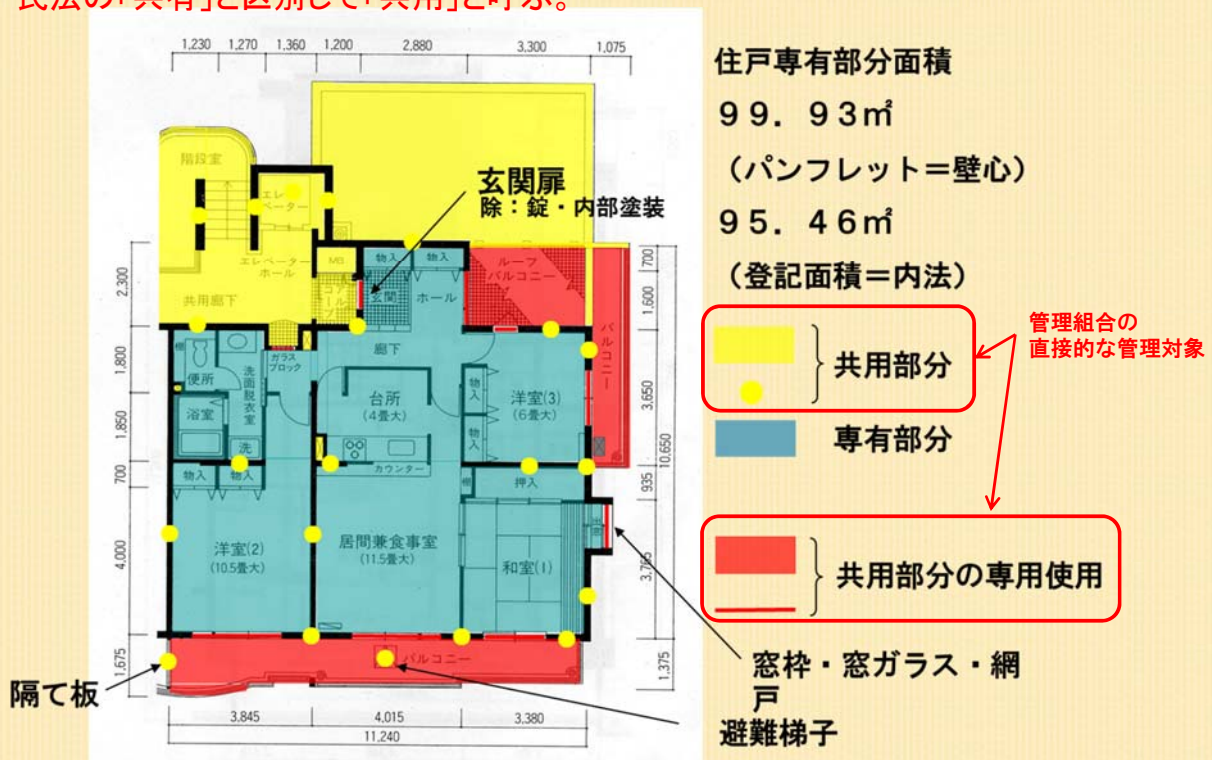
【別紙1】P3項番7

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理（計画修繕工事等）の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施（専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるとき）
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の（義務違反者への）訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

共用・専有／共用部分の専用使用

民法の「共有」と区別して「共用」と呼ぶ。



共用部分

標準管理規約 別表第2 共用部分の範囲

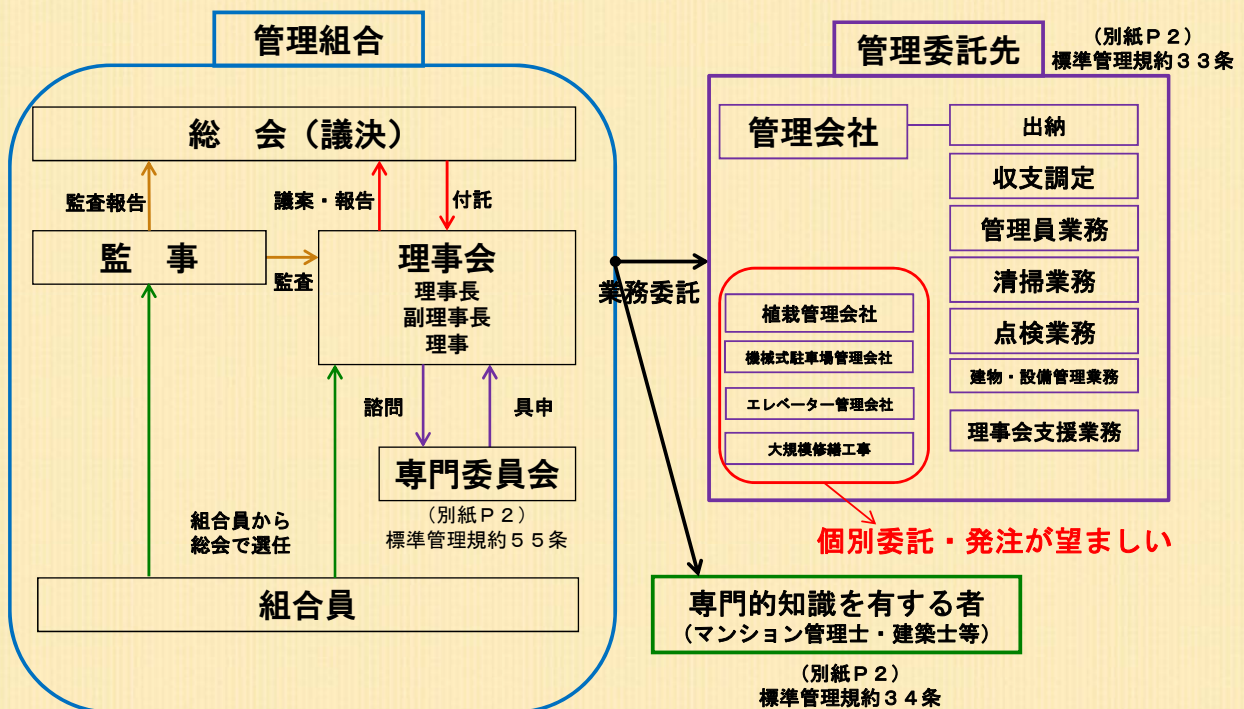
【別紙1】P3 項番8

1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等**専有部分に属さない「建物の部分」**

2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等**専有部分に属さない「建物の附属物」**

3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

管理組合の構成と管理会社等



新旧理事の引き継ぎ等

1. 新旧理事の引き継ぎ

【別紙1】P4～8

マンション管理センター通信2009年12月号のQ&Aに、よくまとめられているので、別紙4～8ページに一部加筆して転載。

2. マンション管理適正化法施行規則改正に伴う出納業務に関する整理

【別紙2】P1～3】

(平成22年5月1日から施行)

一昨年、出納業務に関する規則が改正された。
自分の組合が、どのタイプかによって、通帳と印鑑の保管者や保証契約の必要性の有無などが変わる。

管理組合運営のポイント（1）

1. 管理会社と上手に付合う

- 1) 管理会社の言いなりにならず、疑心暗鬼にもならず
理事会の主体的な判断が重要。
(何でもお任せは×)
- 2) 契約内容を確認
契約書・重要事項説明書で、管理内容を確認すること。
契約の範囲内で、依頼すべきことは書面等で具体的に依頼する。
(何でもかんでも要求しないこと)
- 3) チェックポイントの例
 - ・ 理事会に適切なアドバイスは行うが、誘導はしない
 - ・ 依頼したことを速やかに実施してくれるか（契約の範囲内で）
 - ・ マンションの点検を実施しているか（契約の範囲内で）
 - ・ 気付いた点を理事会に速やかに報告してくれるか
 - ・ 大規模修繕等、費用がかかるときの姿勢（管理会社にお任せ？）

管理組合運営のポイント（2）

2. 広報活動・コミュニティ活動等の重要性

- 1) 広報は毎月1回程度、理事会の検討事項や課題をお知らせする
- 2) 必要に応じて説明会を開催
大規模修繕、規約改正、修繕積立金改定など。その後の総会が円滑に。
- 3) 法律や規約だけの解決は困難
多少の規約違反は誰しもある前提で。
駐車、ペット、騒音、ゴミ出しなど、「見て見ぬふり」「お互い様」もある程度必要。目に余るときは理事会が前面に。
- 4) コミュニティ形成の重要性
専有部分への立ち入り、高齢化など、緩やかなコミュニティは必要。
そのきっかけとなるための仕掛けが必要。お祭り、餅つき、植栽、避難訓練など。
- 5) 緊急時の連絡先把握は必須（別紙3の例参照）

管理組合運営のポイント（3）

3. 修繕積立金の額、積立額は適切か

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（平成23年4月 国土交通省）がある。84事例によるものというが、安全側に過ぎる（高い）印象。【別紙4】

住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」応募条件は、最高で10,000円/月戸。

概ね150円/m²・月戸…専有床面積100m²なら15,000円/月戸前後が妥当と思われる。

- ※ 修繕積立金の額の目安
(算出式) $Y = A \times X (+B)$
Y: 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安
A: 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (下表)
X: 購入予定のマンションの専有床面積 (m²)
(B: 機械式駐車場がある場合の加算額)

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が 包含される幅
【15階未満】	5,000m ² 未満	218円/m ² ・月	165円～250円/m ² ・月
	5,000～10,000m ²	202円/m ² ・月	140円～265円/m ² ・月
	10,000m ² 以上	178円/m ² ・月	135円～220円/m ² ・月
【20階以上】		206円/m ² ・月	170円～245円/m ² ・月

管理組合運営のポイント（４）

4. 長期修繕計画の策定・見直しについて

「マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事等を行うことが重要です。そのためには、適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいた修繕積立金の額を設定し、積み立てることが必要です。」

（長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・長期修繕計画作成ガイドラインコメント 平成20年6月 国土交通省 **別紙2 P4参照**）

- 長期修繕計画を策定して積立額を算出する（委託費用は100万円程度は必要）
- 他組合の事例で比較してみる
- マンション管理センター「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」で試算
（費用は数万円）

一度はa～cの全てを実施してみると良い。それで算出された額と、現実的に値上げが可能な範囲で、結論は前述の1の150円/m²程度に収まるのではないかと。

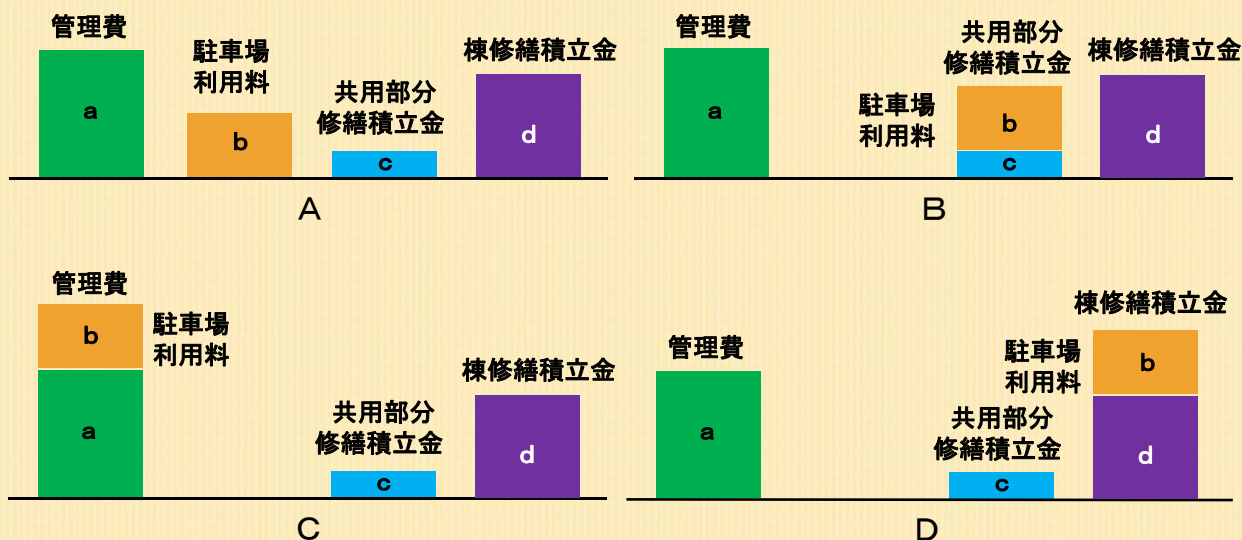
長期修繕計画を策定するに当たり、金利と物価上昇率は相殺するものとして、ゼロで計算した方が分かり易い。

修繕周期や工事費の想定によって、修繕積立金は相当変動する。長期修繕計画は、修繕積立金について広めのストライク・ゾーンを見定めるとい程度のものである。

工事の実施は、劣化を調査の上、必要性を確認してから行う。（管理会社任せの場合など）計画どおりに工事を実施しているとすれば、無駄使いを疑うべき。

管理組合運営のポイント（5の1）

5. 経理区分は適切か（その1）



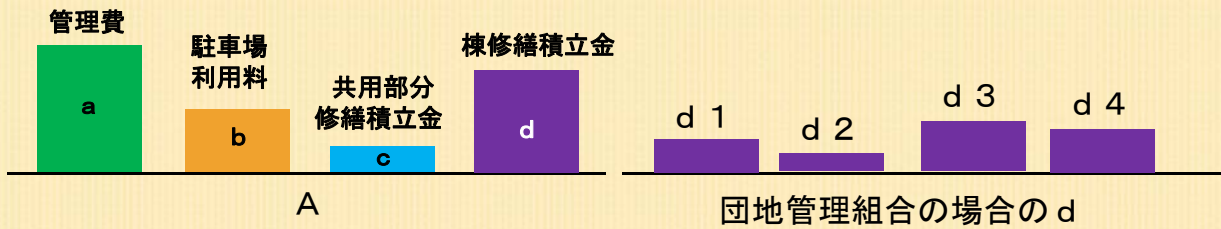
駐車場が平面式か機械式かなどで考え方は色々あるが、Bが基本と思われる。

経理区分を分けることで課題が明確になる。

Cでは管理費が高いのか安いのか分からない。Dはdが面積当りの負担ではなくなる。

管理組合運営のポイント（5の2）

5. 経理区分は適切か（その2）



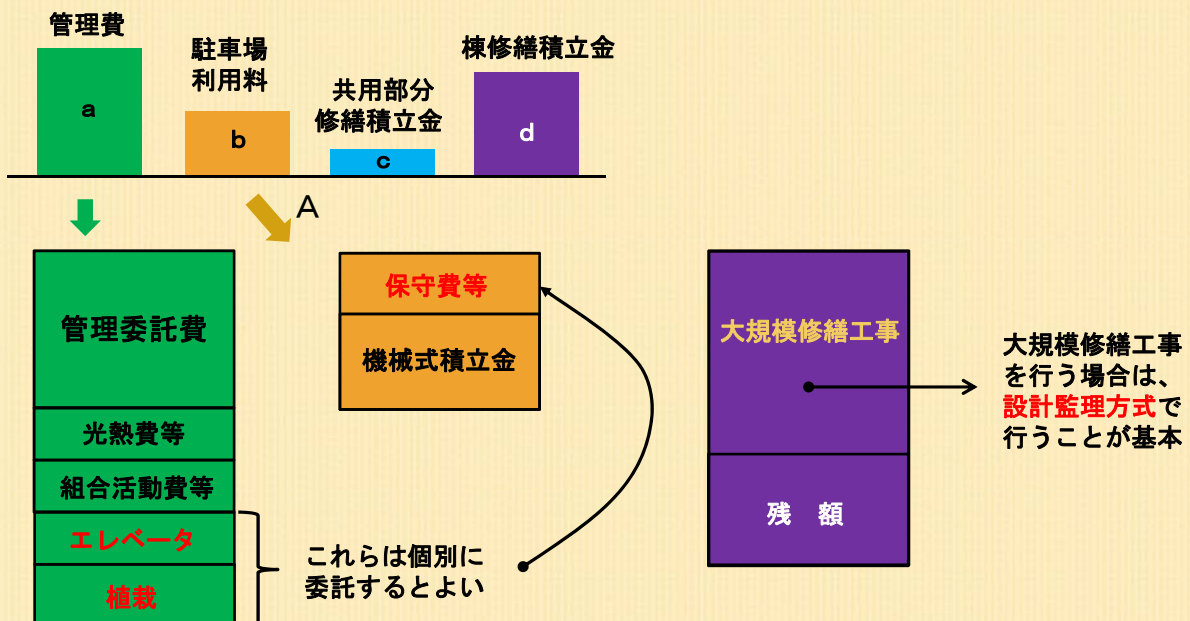
- a. 管理費収入と共に、管理委託費等の支出がある（±）①or②
- b. 平面式であれば、ほぼ使用料収入のみ（+）③
機械式があれば、使用料収入と、維持管理費支出。残額は積立（±，+）③
- c. ほぼ積み立てるのみ。計画修繕時に大きく取り崩す（+，-）①or②
- d. ほぼ積み立てるのみ。計画修繕時に大きく取り崩す（+，-）②

±：同一年度に収入，支出あり
 +：同一年度にほぼ収入のみ
 +，-：ほぼ積み立てるのみ。一時的に大きな支出あり
 ①戸当り同額、②専有面積当り額、③台当り額

a, b, c, d を区分して経理することによって整理し易くなる。
 団地管理組合の場合はdを各棟で区分経理する必要がある。

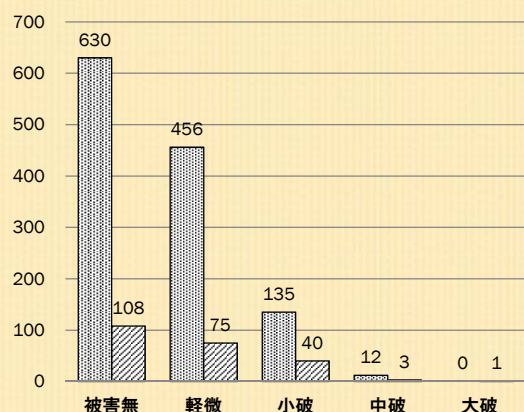
管理組合運営のポイント（6）

6. 管理委託先は、個別に分けて委託しているか

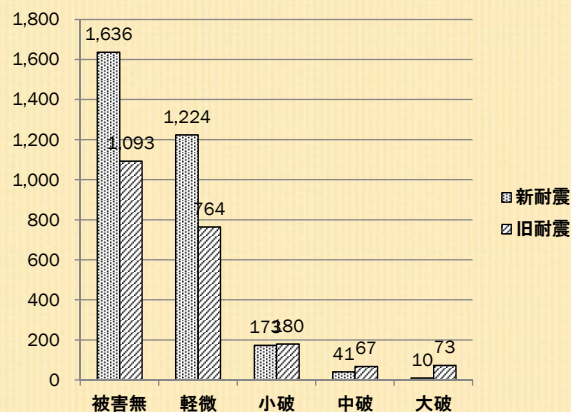


震災について（１）

1. 地震について（別紙5「震災によるマンションの被害状況」参照）



東日本大震災(宮城県)



阪神淡路大震災(兵庫県)

被害無	今回の調査において特に被害が認められなかったもの
軽微	柱・耐力壁・2次壁の損傷が、軽微かもしくは殆ど損傷がないもの。仕上げの補修のみで外観を復旧できる程度
小破	柱・耐力壁の損傷は軽微であるが、RC2次壁・階段室の周りにせん断ひび割れが見られるもの。相当な補修が必要となる
中破	柱に典型的なせん断ひび割れ・曲げひび割れが生じて耐力に著しい低下が認められるもの。大規模な補強・補修を要する
大破	柱のせん断ひび割れ・曲げひび割れによって鉄筋が座屈し、耐力壁に大きなせん断ひび割れが生じて耐力に著しい低下が認められるもの。建替が必要となってくる
倒壊	柱耐力壁が大破壊し、建物全体あるいは一部が崩壊に到ったもの

震災について（２）

2. 災害対策（個人）

2. 1 家具の固定・扉開防止



天井がコンクリート直天井のため、固定できる例。
ときどき緩むので要チェック。



食器棚の開き防止器具

近々の震災は既定と考えるべき。震源の場所と地震の強さが運命の分かれ道。
対策は可能な限り必ずやっておくこと。

震災について（３）

2. 2 連絡体制

- (1) NTT「災害伝言ダイヤル」171を体験（毎月1日、15日）
- (2) 携帯「災害用伝言板」（各社ホームページで確認）
- (3) 災害時の行動を、予め決めておく

2. 3 備蓄品



水、トイレ用消臭剤入袋、ウェット・ティッシュ、LEDランタン・懐中電灯・電池（写真は10年保存できるというエボルタ）、紙皿、カセット・コンロとカートリッジ、ラップ等々（水を運ぶのは大変・・・「ココデカウ」）

震災について（４）

3. 災害対策（組合）

3. 1 役割分担及び連絡体制の確立

緊急時連絡先（別紙3）の整備は必須。

3. 2 備蓄品

上下水道は2～3週間程度は使えないことを想定。水やトイレ用の袋は各家庭でも備蓄が必要。屋外に工事現場で使う様なトイレがあっても夜間など使えるのか疑問。

乾パン・α米などは本当に食べるのか？全戸で何日持つのか？・・・鍋、火、水を用意し、米は各家庭の備蓄に頼る方が長期間耐えられるのではないか。

3. 3 防災倉庫

何が入っているのか。使えるのか（発電機など。ガソリンは？定期的に動かしているか？）。試してみること。

震災について（５）

3. 災害対策（組合）

3. 4 耐震改修

旧耐震で、ピロティがあるなどのマンションは、その部分だけは補強することが必要。全てを改修するのは、リスクをどこまで許容するか、補強の合意が得られるか？費用はどの程度かにより決める。



写真は2つ共、東京都住宅マスタープランより。
この様な改修は、分譲では合意が得られるか？

震災について（６）

3. 災害対策（組合）

3. 5 地震保険

再建のためではなく、「見舞金」の位置付けでスタートした。
火災保険の保険金額×30～50%×5%・50%・100%の内、5%の例が殆ど。損傷の査定対象は、柱・梁等の主要構造部のみ（非耐力壁・液状化等対象外）。

積立金の少ない組合は、加入しておくといよい。
積立金の多い組合は、リスクの許容範囲と費用で決断する。

3. 6 地震体験

UR都市機構技術研究所（北八王子）で、東日本大震災と阪神淡路大震災の体験ができる・・・何事も体験。

保険について

マンション総合保険・賠償責任保険

1. リスク

火災、落雷、破裂・爆発、建物外部からの物体の飛来・衝突、水漏れ、騒じょう・集団行為、風災・ひょう災・雪災、盗難、水災、臨時費用、残存物取片付け、失火見舞金、地震火災費用、傷害費用、傷害防止費用など

2. 費用

年間戸当り 1 万円弱。

3. 考察

漫然と「保険に入っておけば安心」というものではない。1のリスクがどの程度ありそうか、費用はむしろ積み立てておけば対応できるのではないか。

マンションの立地、積立金の額などで判断する必要性がある。

4. 損害賠償責任保険は必須

共用部分の損害賠償責任保険及び各組合員の個人賠償責任保険加入は必須。

単独では加入できないので工夫が必要。

個人の場合は、JCBの個人賠償責任保険が単独で可能で、200円/月。

なお、マンション総合保険には、共用部分及び専有部分の損害賠償責任保険が特約で付加できるので、必ず付加すること。

本当に良いマンションとは

項目	住宅性能表示制度	長期優良住宅認定基準	ここが肝心
1. 地震などに対する強さ	○	○	1. 2.5倍or免震
2. 火災に対する安全性	○		建築基準法並で可
3. 柱や土台などの耐久性	○	○	建築基準法並で可
4. 配管の清掃や補修のしやすさ、更新対策	○	○	ステンレス管・樹脂管/ 床先行工事/内装二重化/天井高
5. 省エネルギー対策	○	○	外断熱
6. シックハウス対策・換気	○		建築基準法並で可
7. 窓の面積	○		お好み（建築基準法は余計なお世話？）
8. 遮音対策	○		性能等級4以上（3で並）
9. 高齢者や障害者への配慮	○	○	性能等級3以上（3で並）
10. 防犯対策	○		お好み
11. 居住環境		○	景観形成は重要
12. 住戸面積		○	一概に言えない（立地・価格）
13. 維持保全計画		○	未対応は×

マンションの寿命

なぜ建て替えられるのか？

- 1 社会的寿命による場合(居住水準が低い):
狭い・天井が低い・断熱材がない(薄い)・配管が露出・駐車場が少ない・段差が多い(階段室型でエレベーターがないなど)
- 2 負担の少ない建替:容積率に余裕がある場合
- 3 施工が悪い場合:シャブコン・海砂・アルカリ骨材反応など
- 4 資産価値が減少:適正に維持管理しても評価されない
- 5 建築規制等による場合:用途変更や増改築がしにくい
- 6 震災による場合

一定の居住水準があり、正しく施工・管理され、1981年6月以降「建築確認済」が壁構造のものは、建替の必要性が低いと思う。

書類の電子化

■書類や設計図書等は整理するだけでも大変

■そこで、書類の電子化が効果的！電子化するためには、複合機の活用が便利

A 3カラーのPDFファイル等が迅速に作成できる

ご購入窓口 | お問い合わせ | サイトマップ | Ricoh Global

ホーム 製品 サービス & ソリューション サポート ダウンロード リコーについて

ホーム > 製品 > 複写機/複合機 > デジタルフルカラー複合機 > imagio MP C1800

複写機/複合機

デジタルフルカラー複合機

- MP C750i / C600i
- MP C5002 / C4002 / C3302 / C2802
- MP C5001it / C4001it
- MP C5001 / C4001
- MP C4500 CP
- MP C3301 / C2801
- MP C2201
- MP C1800

デジタルモノクロ複合機

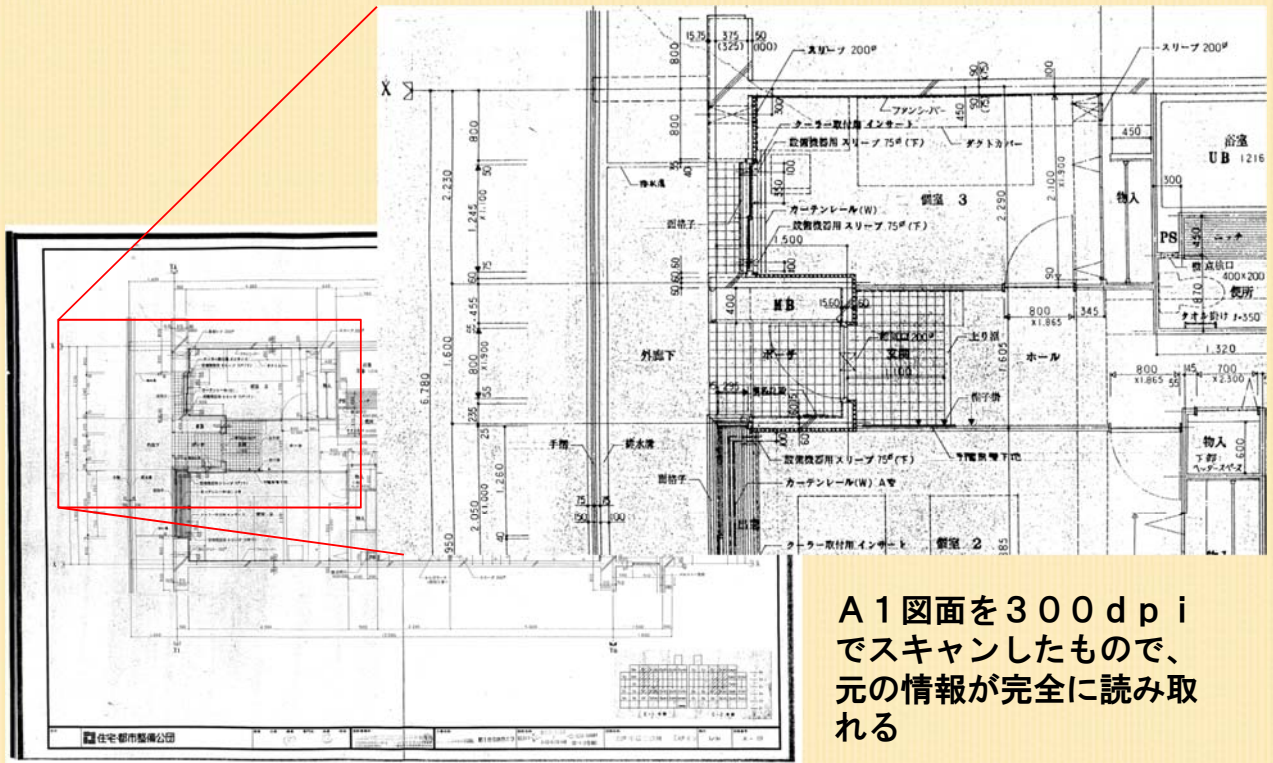
ネットワーク対応コピー/ファクス/プリンター/スキャナー
デジタルフルカラー複合機

本体標準価格 858,000円 (消費税別) ~
連続速度 (A4ヨコ) カラー18枚/分 モノクロ18枚/分

コピー FAX 両面 手差し ネットワークプリンター ネットワークスキャナー ドキュメントボックス W-NET FAX 自動両面原稿送機能 その他機能

注釈の説明はこちら モデルごとのオプション構成はこちら

設計図書の電子化



A1図面を300dpi
でスキャンしたもので、
元の情報が完全に読み取
れる

コミュニティについて

切手の要らない年賀状運動

プライバシーが保たれていても、すぐお隣に人が暮らしているスタイルは、いざというとき5秒で駆けつけてもらえる、本当はものすごく安心な住まい方のはずです。

「無関心」とくくられるマンション居住者ですが、一人一人は、決してそうではありません。

大抵の人は、個人の生活に踏み込まれたくないと思うのと同時に、気持ちのいい近隣との関係は必要で、いざというときは近隣で助け合いたいと思っています。私たちは、マンションという集住スタイルが、決して面倒なものでも、無関心の集合体の寒々としたものでもなく、個々のライフスタイルが大切にされながら、人とどこかで繋がっている安心感を得られるとてもステキな住まい方だと、マンション住民が積極的な意味を見出し、一人一人がコミュニティを大切に育てていくような未来を作りたいと願い、そのための活動をします。