

# 平成17年度マンション管理セミナー

## 配布資料一覧

- 1 式次第
- 2 講演会資料「マンションの管理費って何？」
- 3 マンション管理費データ
- 4 マンションみらいネット
- 5 17年度次回マンション再生セミナー(案)
- 6 アドバイザー派遣参考資料
- 7 事前質疑事項
- 8 住宅金融公庫資料
- 9 参加者アンケート
- 10 マンション住・人

# 平成17年度マンション管理セミナー

あなたのマンションライフをもっと楽しく

平成17年10月29日

# 平成17年度マンション管理セミナー

## あなたのマンションの管理費は 高い？安い？

13:00 「受付」

13:30 「開演」 多摩市くらしと文化部  
住宅課 中村 泰三

13:30~13:35 「主催者挨拶」  
多摩市くらしと文化部  
住宅課長 八巻 幸夫

13:35~14:35 「講演」

### 『マンションの管理費って何？』

マンション管理士 飯田 太郎氏

14:35~14:45 「質疑応答」

14:45~14:55 「マンションみらいネットについて」  
多摩マンション管理士会

マンション管理士 坂田 英督氏

14:55~15:00 「住宅施策について」

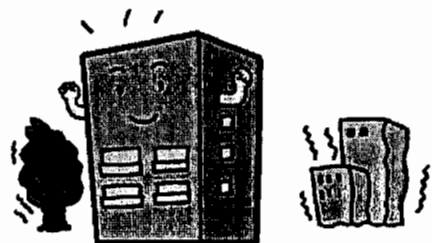
多摩市 住宅課

休憩 (5~10分)

15:10~16:30 「相談交流会」

多摩マンション管理士会の会員を交え、出席者の自己紹介等の交流会  
や抱えている問題についてマンション管理士会がアドバイスを行う。

16:30~16:35 「閉会」



多摩市 セミナーレジュメ  
「マンション管理費って何？」

飯田太郎 (マンション管理士)

1. 管理費の「仕組み」を「おさらい」する

①賃貸マンションと分譲マンションでは「管理費」の性質が違う。

賃貸=大家さんに払う (家賃の一部でもある) ←管理責任は大家さんにある

分譲=管理組合に納める ←管理責任は区分所有者全員にある

※振込口座は管理会社でも、納入先は管理組合

②分譲の「管理費等」は、2つに区分される。 帳簿も別にする (分別管理)

a 管理費……………日常の管理 (清掃、設備メンテナンス、管理員の人件費  
役所への報告など)

毎月、ほぼ同額を支出する

b 修繕積立金…建物・設備の大掛かりな修繕

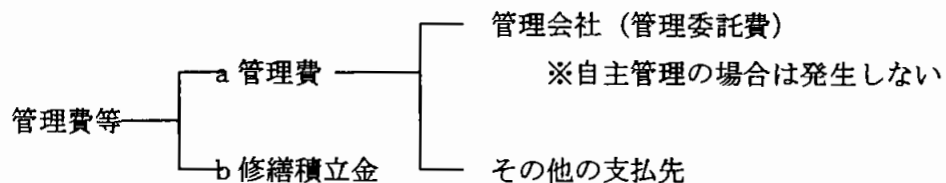
数年ごとに支出するから、運用方法も重要

③管理費 (a) の使い道と支払い先

管理費を、すべて管理会社に払っているわけではない

管理会社に払うのは、管理会社に委託している仕事の対価 (管理委託費)

それ以外の費用は、各々の相手に支払う (例えば、電気料)



2. 管理費等を決めるのは誰か？

①管理費等の総額、管理費と修繕積立金の金額、使い道、支払い先を決めるのは、すべて管理組合。

管理組合の予算として、組合員 (区分所有者) 全員が参加する総会で決める。

②予算が国や自治体の「かたち」を示すように、予算はそのマンションの「かたち」を決めることになる。

※ 「かたち」とは、司馬遼太郎さんの「国のかたち」の連想。

③自分たちのマンションの「かたち」＝「あり方」に相応しい、管理費などの内訳と、総額を、みんなで考えることが必要。

現在だけでなく、将来のことも視野に入れて考える。

### 3. 管理費の<高い・安い>を、どこで判断するか？

①どの「管理費」のことか、対象をはっきりさせて議論することが必要。

以下の3つが混同されていることが多い

\*管理委託費…管理会社への支払い

\*管理費…毎月の管理費用

\*管理費等の総額…区分所有者が毎月納める金額（管理費＋修繕積立金）

②これまでは、管理委託費が問題になることが多かった

つまり「管理会社が不当に高い管理費を押し付けているのでは？」という疑問。

この問題は、マンション管理適正化法により、管理委託契約は「自動更なしの1年契約」が普通になったことにより、仕組み上は解決している。

不当に高ければ引下げ要求 → 交渉不調ならば契約更新をしない＝管理会社を変更する。

通常の商取引と同じことで、一般的に行われるようになってきた。

③基本的には、一般の商品やサービスを選択する場合と同じことで、ユーザーに選択権があることが保証されている。

管理会社が法令に違反したような場合、マンション管理センター、高層住宅管理業協会等に相談をすれば指導してくれる。

④残された問題は、管理委託費などの妥当性を判断する「物差し」を、管理組合（区分所有者）が身に付けること。 → これは基本的に自己責任。

どんな商品でも、一見同じようでも価格差がある。（例：ホテルの宿泊費）

ユーザーは長年の経験から、価格と品質・満足度のバランスについて判断基準を持っている。

しかし、管理委託費等については、経験が浅いためこうした判断がしにくい。

自分たちのマンションにふさわしい判断基準を持てるようにしたい。

#### 4. 管理委託費の着眼点

管理委託費の内容を精査することは難しいが、各科目についての着眼点をもちたい。

##### \*例－1 管理員の人件費

技術研修を実施し、社会保険等がある場合と、アルバイト的な雇用では当然人件費は違う。

そのマンションが管理員に求める業務内容と、人件費がバランスしているか？

##### \*例－2 植栽管理費

樹木の手入れは、庭園型、公園型、街路樹型に分けて考えることができる。

どんな手入れを希望するかで、費用は大幅に違う。

居住者が自分たちで行えば、当然、支出を減らすことができる。

##### \*例－3 エレベーター保守費

契約形態（フルメンテナンスかPOG）と保守会社（メーカー系列か独立系）でかなりの差がある。

それぞれ一長一短だから、マンションの実情、求めるサービス内容にあわせて、総合的に判断する。

地震などの緊急時の対応能力も確かめておく。

##### \*例－4 消防設備点検や排水管清掃

専有部分に立ち入って作業するため、作業担当者の服装、態度などが気になることがある。サービス業としての雰囲気などを求める居住者もいる。女性の意見が特に重要。

##### \*例－5 電気代

共用部分の照明を明るくしたり、ライトアップをすれば、お洒落な雰囲気を演出できるが、当然電気代は高くなる。

電力会社との契約形態を変えることで、電気の使用料が増えても電気代が安くなることもある。 → 経済産業省の研究会が提言している。

#### 5. 管理費等の総額を決めるのは、組合員の「価値観」

①管理費等の総額（自分たちの労働力も含めて）は、増えることが多い。

マンションの修繕費は、築年数に応じて増えることは避けられない。

原状回復だけでなく、改良工事（グレードアップ）も必要になる。

②したがって管理委託費を下げても、管理組合に納める管理費等は下がらないことが珍しくない。

長期計画を見直すたびに、増えるかもしれない。

区分所有者の皆さんの負担力と、管理費等のバランスを、どう考えるのかが、問題になる。

③築年数が経過するとともに、管理費等について組合員間の「価値観」の違いが大きくなる傾向がある。

Aさん……共用部分の管理は、お金がかかっても、誰かに全部まかせたい。

Bさん……自分の住まいだから、出来るだけ自分たちが直接管理したい。

収入だけでなく、組合員の世代、家族構成、将来設計などによる違いもある。

相互の立場を理解して、冷静に話し合い、マンションの総意を築くことが必要。

そのためにも、管理費の仕組み、内容等についての理解を深めるようにしたい。

④管理委託費の引下げをコンサルタントに頼む場合

成功報酬で管理委託費の引下げ交渉や、管理会社の変更を引き受けるコンサルタント会社がある。

新しい管理会社等と管理委託契約をした時点で、引下げ額の半分程度を成功報酬で受け取ることが多い。

しかし、管理の良し悪しは、契約ご2～3年経過しないと分からないことが多い。

成功報酬を1度に支払わずに、2～3回に分割して払うことで、管理会社が期待通りの業務をしているかチェックさせることもできる。

## 6. 大規模修繕工事の費用

①大規模修繕の工事費は、一見同じような工事でもかなり違いがある。金額が大きいだけに、複数の業者から見積りを取るのが普通。

②この場合、同じ仕様で見積りを依頼しなければ、比較検討が出来ない。

③大規模修繕工事は、技術的にはそれほど難しい工事ではない。最大のポイントは居住者が日常生活を送る中で工事をする事。

生活への支障を少なくすることや、安全対策が極めて重要になる。  
狭義の工事費だけでなく、こうしたことに配慮した見積りかどうかをチェックする。  
アフターサービスの内容も確かめる。

## 7. 重要な監事の役割

- ①会社の監査役は「お飾り」になりがちだが、管理組合の監事も形式的な存在になっていることが多い。  
役員の中なかでも一番暇なポストと思われ、総会の監査報告も、ほとんどは収支明細と領収書が整合しているかチェックするだけ。
- ②しかし、本来、監事は重要な役割を持っている。会計監査だけでなく不適切な組合運営がされた場合には、総会を召集することも出来る。
- ③会計監査についても、領収書だけでなく、業務内容と金額の妥当性をチェックすることも必要。
- ④理事・監事と言っても、居住者同士ではチェック機能が働かないことがある。監事を外部の人に頼む方法もある。

## 8. 団地の場合

- ①複数の建物（棟）がある団地の場合は、団地管理組合となるため、会計の仕組みも複雑になるのが普通。  
特に、各棟の階高や規模が違えば、管理内容も異なるため、管理費等を次のように分ける必要がある。

管理費… a 棟の管理に必要な金額は、各棟ごとの区分所有者の共有持分に応じて負担。

b 団地全体の管理に必要な金額は、全体の土地の共有持分に応じて負担。

団地修繕積立金…団地全体の共有部分等の修繕に使う。全体の土地の共有持分に応じて負担。

各棟修繕積立金…各棟の共有部分等の修繕に使う。各棟ごとの区分所有者の共有持分に応じて負担。

- ②各棟が同じタイプの団地の場合は、一棟だけのマンションと同じ単棟型の管理組合のこともある。

この場合、築年数が経過するに従い、各棟の建物・設備の状態に違いが出てくる。修



繕費の負担方法を検討する必要がある。

(例) 日当たりなどの違いで、外壁の傷み方が違う。

#### 10. 売主による管理の違い（公団等と民間）

①公団が分譲した場合と、民間デベロッパーが分譲した場合で、管理についての考え方に温度差がある。

②公団分譲の場合は、管理会社の業務を少なくし、区分所有者が関与する範囲が大きい。

→概して管理費等が安い。

民間分譲の場合は、「煩わしいことはお任せください」というタイプが多い。「ホテルライクな暮らし」をセールスポイントにすることもある。

→概して管理費等が高い。

③売主や管理会社の考え方や姿勢の違いが、管理組合の「文化」の違いになることも多い。

どちらが良い悪いということではなく、マンション管理にも多様性があることを理解することが大切。

交流することによって、異なる「文化」に接し、学び合うことが管理組合の発展と、よりよいマンション生活につながる。

## 多摩マンション管理士会会員 居住地団地の管理費の状況

|      |            | エステート<br>鶴牧4・5 | ホームタウン<br>落合 | メゾン<br>豊ヶ丘 | ビスタセーレ<br>向陽台 | エステート<br>中沢 |
|------|------------|----------------|--------------|------------|---------------|-------------|
| 団地諸元 | 戸数         | 356戸           | 186戸         | 145戸       | 160戸          | 153戸        |
|      | うちエレベーター利用 |                |              |            | 160戸          | 45戸         |
|      | 入居年        | 1982年          | 1984～85年     | 1986年      | 1993年         | 1993～94年    |
|      | 敷地面積       | 49,265㎡        | 30,773㎡      | 19,236㎡    | 16,307㎡       | 15,389㎡     |
|      | 延床面積       | 36,455㎡        |              | 14,621㎡    | 17,054㎡       | 16,627㎡     |
|      | 同戸当り平均     | 102㎡/戸         |              | 101㎡/戸     | 107㎡/戸        | 109㎡/戸      |
|      | 専有総面積 登記   |                | 16,172㎡      |            | 15,003㎡       | 14,099㎡     |
|      | 同戸当り平均 登記  |                | 87㎡/戸        |            | 94㎡/戸         | 92㎡/戸       |
|      | 棟数         | 29棟            | 31棟          | 9棟         | 7棟            | 6棟          |
|      | 階数         | 1～4階           | 2～4階         | 4、5階       | 5～6階          | 5階          |

(円/年)

|      |            |           |            |            |            |            |            |
|------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 団地全体 | 収入         | 組合費       | 17,084,000 | 8,928,000  | 9,570,000  | 29,376,000 | 16,524,000 |
|      |            | 雑収入       | 693,700    | 672,875    | 455,045    | 560,360    | 308,061    |
|      |            | 計         | 17,777,700 | 9,600,875  | 10,025,045 | 29,936,360 | 16,832,061 |
|      | 支出         | 管理委託費     | 3,567,180  | 2,440,620  | 2,065,140  | 5,470,920  | 2,487,612  |
|      |            | 収納会計費     | 762,552    | 234,360    | 398,784    | 214,869    | 429,660    |
|      |            | 清掃委託費     | 6,285,468  | 2,368,920  | 2,368,920  | 170,415    | 3,553,572  |
|      |            | 植栽管理費     | 4,026,330  | 1,347,844  | 2,293,159  | 2,473,800  | 2,891,010  |
|      |            | 共用光熱費     | 2,010,222  | 744,277    | 754,138    | 3,308,979  | 2,013,753  |
|      |            | 管繕・点検費    | 3,334,405  | 245,680    | 396,620    | 1,307,025  | 2,358,074  |
|      |            | 組合運営費     | 3,776,102  | 1,830,382  | 1,794,046  | 3,135,151  | 1,686,248  |
| その他  |            |           | 131,000    |            |            |            |            |
| 計    | 23,762,259 | 9,343,083 | 10,070,807 | 16,081,159 | 15,419,929 |            |            |

|     |        |    |  |           |           |           |
|-----|--------|----|--|-----------|-----------|-----------|
| 支出2 | エレベーター | 基数 |  |           | 7基        | 4基        |
|     | 全基計    |    |  |           | 4,662,000 | 3,942,000 |
|     | 基当り    |    |  |           | 666,000   | 985,500   |
|     | TES    |    |  |           | 1,814,400 |           |
|     | CATV   |    |  |           | 2,323,140 |           |
|     | その他    |    |  |           |           |           |
| 計   | 0      | 0  |  | 8,799,540 | 3,942,000 |           |

23,762,259 9,343,083 9,343,083 24,880,699 19,361,929

(円/月・戸)

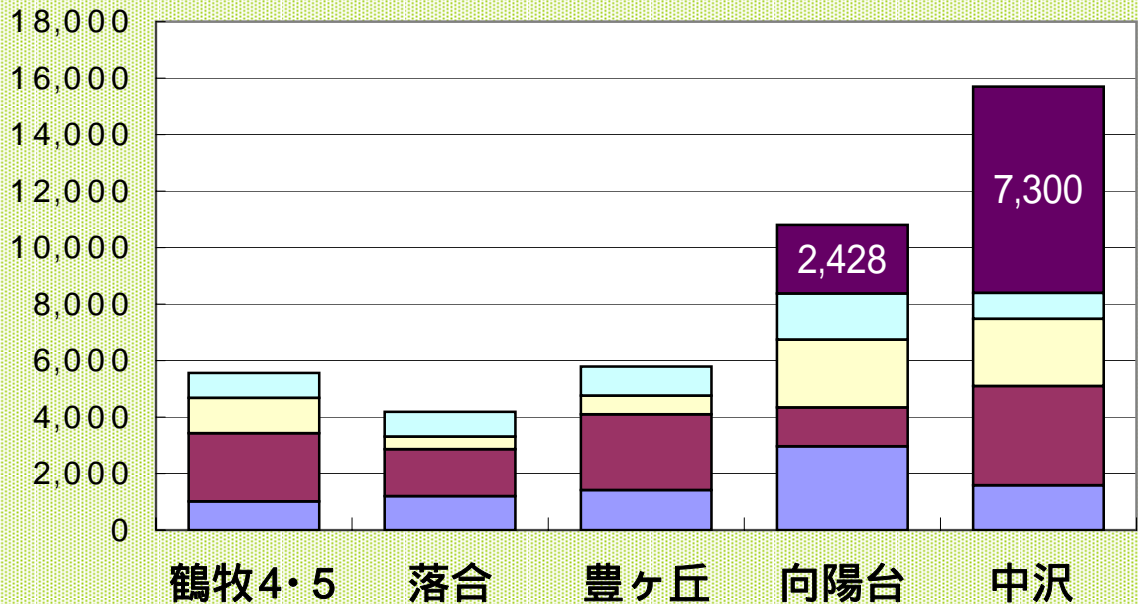
|     |       |        |       |       |       |        |       |
|-----|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 戸当り | 収入    | 組合費    | 3,999 | 4,000 | 5,500 | 15,300 | 9,000 |
|     |       | 雑収入    | 162   | 301   | 262   | 292    | 168   |
|     |       | 計      | 4,161 | 4,301 | 5,762 | 15,592 | 9,168 |
|     | 支出    | 管理委託費  | 835   | 1,093 | 1,187 | 2,849  | 1,355 |
|     |       | 収納会計費  | 179   | 105   | 229   | 112    | 234   |
|     |       | 清掃委託費  | 1,471 | 1,061 | 1,361 | 89     | 1,935 |
|     |       | 植栽管理費  | 942   | 604   | 1,318 | 1,288  | 1,575 |
|     |       | 共用光熱費  | 471   | 333   | 433   | 1,723  | 1,097 |
|     |       | 管繕・点検費 | 781   | 110   | 228   | 681    | 1,284 |
|     |       | 組合運営費  | 884   | 820   | 1,031 | 1,633  | 918   |
| その他 |       | 0      | 59    | 0     | 0     | 0      |       |
| 計   | 5,562 | 4,186  | 5,788 | 8,376 | 8,399 |        |       |

|     |        |    |  |       |        |        |
|-----|--------|----|--|-------|--------|--------|
| 支出2 | エレベーター | 基数 |  |       | 7基     | 4基     |
|     | 全基計    |    |  |       | 2,428  | 7,300  |
|     | 基当り    |    |  |       | 55,500 | 82,125 |
|     | TES    |    |  |       | 945    | 0      |
|     | CATV   |    |  |       | 1,210  |        |
|     | その他    |    |  |       |        |        |
| 計   | 0      | 0  |  | 4,583 | 7,300  |        |

5,562 4,186 5,788 12,959 15,699

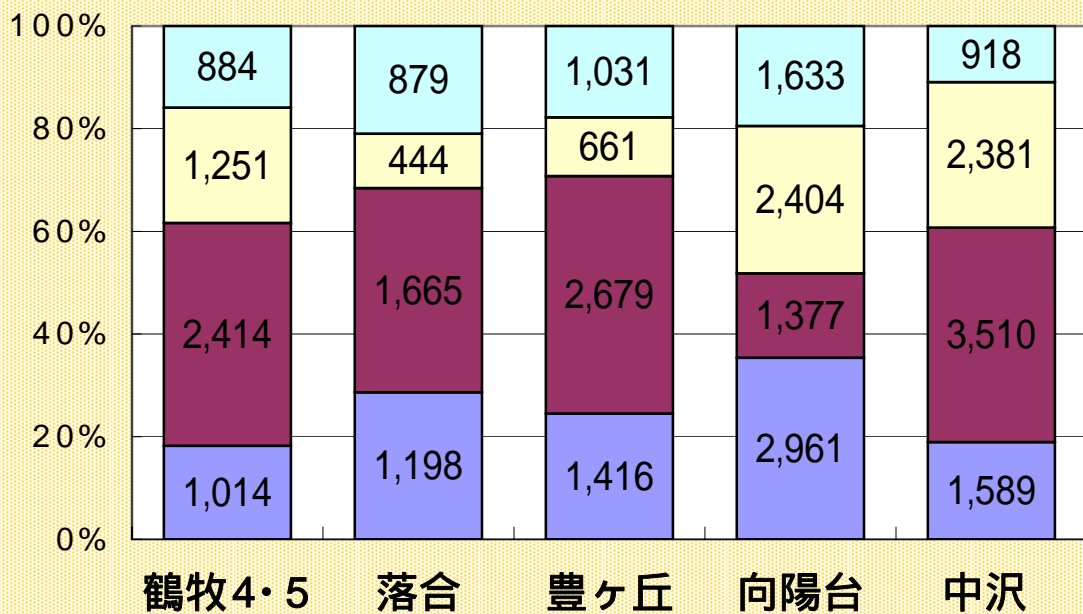
## 項目別支出(戸当り月額)

(円/戸・月)



■ 窓口・収納等 ■ 清掃・植栽等 □ 光熱・営繕等 □ 組合運営等 ■ エレベーター

## 項目別支出(エレベーターを除く構成比)



■ 窓口・収納等 ■ 清掃・植栽等 □ 光熱・営繕等 □ 組合運営等



# マンションみらいネット 概要

多摩マンション管理士会

- ★マンションの管理データを当センターのコンピュータで保管  
→大規模修繕工事については履歴が保管できますので、将来的工事の計画に役立ちます。
- ★組合内文書、電子データで保管  
→組合議事録や管理規約などの管理組合内にある文書を電子化して保管することができますので、組合情報が整理されて安全に保管できます。
- ★印刷された情報からマンションの管理用紙を作成  
→当センターが独自の「マンション標準管理用紙」を参考にして組合議事録や在籍簿などの用紙を作成しますので、組合運営の向上に役立てることができます。
- ★印刷用紙をインターネットを通じて組合員に配信可能  
→組合員は電子データで保管された組合議事録なども自宅で見ることが可能です。
- ★組合員の電子データで組合員への呼びかけが可能  
→組合員がインターネットを通じて、行事の案内などを知ることができます。
- ★印刷用紙と管理用紙の一部はインターネットで一括印刷可能  
→マンションの購入希望者などに対してご自分のマンションの管理状態を公開できるため、管理組合に対する評価や募集促進の効果が期待できます。
- ★印刷用紙の電子化(ED)化が可能  
→紙の原簿の劣化に耐え、原簿の状態のまま長期保存が可能になります。

## スケジュール

モニター募集 平成17年10月17日(月)～11月7日(月)  
 単棟型800件 団地型100件 03(3222)1520

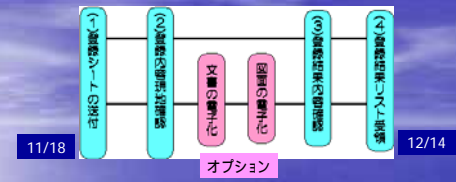
当選した組合 落選の場合は連絡なし

平成17年11月18日(金)頃までに登録に必要な書類が送付される

- ・センターが専門家(マンション管理士or区分所有管理士)を派遣
- ・管理組合が専門家を推薦することもできる

平成17年12月14日(水)登録書類必着

モニター募集に関して、センターは総会決議を要件としていない  
 (個々の管理組合の規約により判断)  
 理事会決議でモニター登録に募集し、次期通常総会で情報公開に関する総会決議をしておくことよ(公開は来年の総会以後の辺りになる)



| 文書の電子化 | オプション                 |              |          |  |
|--------|-----------------------|--------------|----------|--|
|        | 内容                    | 単位           | 金額(税込み)  |  |
| 文書の電子化 | 基本料                   | 1文書あたり       | 420円     |  |
|        | スキャニング料               | 1枚あたり        | 20円      |  |
|        | 文書データ保管料(年1回)         | 100MBまで      | 3,700円/年 |  |
| 図面の電子化 |                       | 100MB単位の領域追加 | 2,100円/年 |  |
|        | 基本料金(受付・作業管理・納品・請求経費) | 1申込みあたり      | 26,250円  |  |
|        | スキャニング料               | 図面1枚あたり      | 210円     |  |
|        | 特殊製本(解体・再製本)          | 1冊あたり        | 10,500円  |  |
|        | 図面データバックアップ保管料(年1回)   | CD1枚あたり      | 1,600円/年 |  |

## マンション管理システムのご紹介

  
株式会社マイクロサービスセンター

## 紙のライフサイクルはお考えですか？

- 紙は年数を重ねるごとに劣化致します。
- 青焼きの図面はその代表例で、文字が消えたり、変色してしまいます。

そこで...

**長期保存媒体のマイクロフィルムに変換する事をお勧め致します！**

## マイクロフィルムとは？

- 最も重要な文書保存用の写真媒体といわれています。
- マイクロフィルム化は、記録情報を小型化し、保存スペースを縮小いたします。
- 撮影、現像、保存が適切に行われれば、500年を超える寿命があります。



## 活用方法は？

- マイクロフィルムは保存媒体の為、見る際には専用機が必要になります。
- 紙への打ち出しが困難です。

そこで...

**マイクロフィルムをスキャンし、電子データによるパソコンでの閲覧が可能です！**

## マイクロ化及び電子化のメリットは？

- 半永久的に情報を残す事が出来る。
- パソコンで情報を検索・閲覧が出来る。
- 情報の共有化が簡単に行える。



## マイクロ化及び電子化の流れ



## サンプル作成やデモも行います！

- 私達は、様々な経験・実績に基づいたソリューションをご提供いたします。



### この提案に関するお問い合わせ

株式会社マイクロサービスセンター  
:042-525-0439 営業部・鈴木  
E-Mail : [suzuki@mscsys.co.jp](mailto:suzuki@mscsys.co.jp)  
URL:<http://www.mscsys.co.jp>

# 「マンション再生セミナー」(案)

## ～甦る多摩ニュータウン・分譲マンションの住まい～

2006.1.28. 土. 13:00～ ベルブ永山 ベルブホール

多摩ニュータウンは1971年3月(昭和46年)に第1期入居が始まり、築後30年以上経過する分譲マンションでは第3回目の大規模修繕工事も計画される時代となりました。経年劣化や老朽化に対して建物を建替えるのではなく、大規模修繕・改修工事を通して、生活機能を時代の性能レベルに引き上げることも求められています。

マンションの給排水衛生設備や都市ガス・電気設備などの耐久性は2～30年程と言われ、多摩ニュータウンでは、建築設備の取替や交換などの修繕工事が始まっています。これらのマンションは建設当時、洗濯機置場やエアコン・各種家電製品や住宅設備機器がなく、新築時の設備は最新の分譲マンションに比べてだいぶ見劣りするものもあります。建築設備は、この2～30年間にめまぐるしく変化・発展し、むかしの設備システムを踏襲した修繕では、これから長く使い続けるには不便利な物となります。修繕に際しては最新マンション並みのグレードに改善する必要があります。

今回のマンション再生セミナーは、最近発刊された書籍「マンション設備改修の手引」をテキストに、給排水衛生設備や都市ガス・電気設備などの修繕・改修による団地の再生について考えるセミナーとします。

### ●『マンション再生セミナー』

日時：2006年1月28日(土) 13:00～17:00

会場：ベルブ永山 ベルブホール TEL042-337-6661

多摩市永山1-5

京王線・小田急線「永山」駅下車・徒歩3分

定員：200名

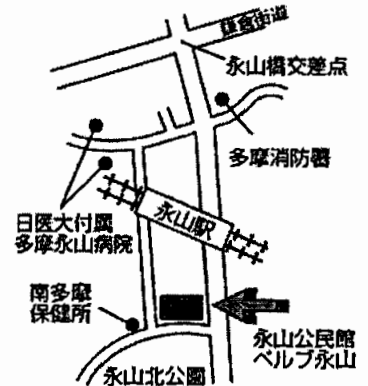
参加料：無料(テキスト代 実費：2900円)

テキスト：「マンション設備改修の手引」 2,900円

プログラム：

主催者挨拶 多摩市くらしと文化部 住宅課長

1. 給排水・給湯、空調換気設備の変化・発展と大規模改修 仲村 元秀(株)ジェス診断設計 代表取締役)
2. 電気・情報通信設備の変化・発展と大規模改修 宮城 秋治(宮城設計 一級建築士事務所 代表)
3. 総合的なマンション設備の大規模改修 田辺 邦男(関東学院大学 建築設備工学科)
4. 質疑応答
5. 司会 三木 哲(日本建築家協会 メンテナンス部会)



主催：多摩市住宅課 JIA 日本建築家協会 関東甲信越支部 メンテナンス部会

後援(予定)：npo 日本住宅管理組合協議会/マンションリフォーム技術協会/首都圏マンション管理士会/社)建築設備技術者協会  
社)建築設備総合協会/社)東京都建築設備設計事務所協会

申込：下記の参加申込書にご記入のうえ2006年1月25日(火)迄にFAXにて 多摩市役所 くらしと文化部 住宅課

までお申し込みください。

問合せ：多摩市役所 くらしと文化部 住宅課 042-338-6817

### 多摩市「マンション再生セミナー」参加申込書

FAX 042-337-7660

|        |        |     |                     |
|--------|--------|-----|---------------------|
| 管理組合名  | 出席者名   | 他   | 名                   |
| 連絡先・住所 | 電話     | FAX |                     |
| テキスト申込 | 不要・申込む | 冊   | マンション設備改修の手引：¥2900円 |

※ 個人情報につきましては、今回のセミナー参加申込手続きのみに利用し、適正に管理いたします。

♥分譲マンション管理組合を運営する皆様へ♥

## 「多摩市住宅アドバイザー派遣制度」

をご活用下さい！！

☆市内の分譲マンション管理組合に対し、建替え・増築・改修・エレベーター設置やマンション維持・管理等に関する専門の「アドバイザー」を3回まで無償で派遣し、(マンション管理組合の)適正な事業運営を強かにバックアップします！

### ◎派遣要件

次のいずれかに該当する場合、無償で「派遣」が可能となります(但し、営利目的の利用は不可)

- (1)分譲マンションの建替え計画等につき、助言・指導等アドバイスを受けようとする場合。
- (2)分譲マンションの増築・改修・エレベーター設置工事や別棟の建設計画等につき、助言・指導を受けようとするとき。
- (3)分譲マンションの維持・管理に関することにつき、助言・指導を受けようとするとき。
- (4)その他、分譲マンションに関連する支援事業として必要と認められるとき。

### ◎申請方法

「住宅アドバイザー派遣申請書」(住宅課窓口にあります)により、申請をして下さい。

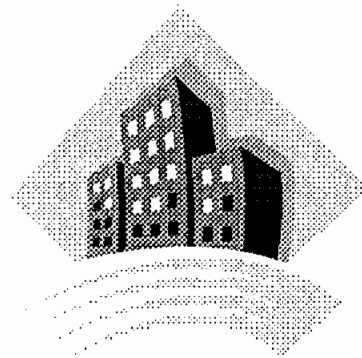
### ◎派遣決定

(申請内容を審査した後)管理組合の方に「住宅アドバイザー派遣決定通知書」によりお知らせします。



アドバイザーもしくはコンサルタントとして登録済みの(申請内容に適合する)最適任者を管理組合の方に「派遣」します。

※「アドバイザー派遣」は1回につき「2時間」とし、同一管理組合に対し原則として年度当り3回迄を無料、5回までは1/2を補助を致します。



◆問い合わせ先

多摩市くらしと文化部住宅課住宅対策担当  
TEL042-338-6817(住宅課直通)



## 質疑事項

- 1 アスベストについて  
平成10年2月完成のマンションですがアスベストの吹き付け等で使用しているかどうか気になります。  
使用しているかどうか調べる会社や費用等を教えてください。
- 2 光ファイバーの導入を検討しているところですが、業者の選定に迷っています。参考となる情報を知りたい。
- 3 地震対策について
- 4 理事長をしていますが、問合せ・調査・折衝等全て集中しています。  
各担当理事にうまく平等に業務を任せるのに使いやすい具体的な業務分担リストは在るでしょうか？  
現在輪が組合にあるものは漫然としているため、理事長にすべて集中してしまいます。

## 公的賃貸住宅における石綿含有建築材料の使用状況

公的賃貸住宅（都市再生機構住宅、都営住宅、市営住宅）では、アスベスト吹付け、ロックウール吹付けについて、現在、調査中である。以下、調査中の現状において報告を受けた内容をまとめたものである。

### 都市再生機構の住宅

東日本支社住まいサポート業務部品質管理チーム (分譲担当)

(電話-03-5323-2907)

保全企画チーム (賃貸担当)

(電話-03-5323-2639)

#### ○多摩ニュータウン内住宅におけるアスベストの使用状況

賃貸住宅については、飛散性のアスベスト（アスベスト吹付け、ロックウール吹付け）について調査中である。ひる石吹付け材は、調査していない。なお、昭和62年にアスベストの調査を行い除去作業は実施済みである。

分譲住宅については、通常のかし相談窓口が問合せに応じている。

#### ◇飛散性のアスベストは、

- ・住宅の専用部分に使用されていない。
- ・住宅の共用部分（電気室や各種機械室、EV機械室）は、吸音材や遮音材として使用されている可能性があるため、現在、賃貸住宅について調査中である。なお、分譲住宅については問合せに応じている。

◇非飛散性のアスベスト（ボード類）は、軒天や不燃材などに使用されているが、解体や改修時に適切な対応をすれば問題なし。

#### ◇都市再生機構の対応

- ・分譲住宅への対応は、問合せ窓口は、通常のかし相談の窓口が問合せに応じる。

問合せ先：品質管理チーム（電話-03-5323-2907）

- ・賃貸住宅への対応は、調査中であるが、調査の結果により、アスベストを含む吹付け材とうが発見された場合は、速やかに、適切な処置を講じるよう努力する。（除去や封じ込めを含め）

#### ◇ひる石吹付け材は

- ・賃貸住宅の工事仕様書を確認したが、アスベストを含む材料は使用していません。サンプル調査を行ったがアスベストは含まれていなかった。

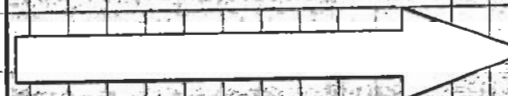
■ 建材製品無石綿化の経緯について

当社石綿含有建材製品の製造・販売の経緯について、下表のとおりとなります。

なお、当社は1992年(平成4年)より建材業界他社に先駆けて建材全製品の完全無石綿化を実現しております。

| 石綿含有製品一般名称       |               | 製品名                  | 昭和  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 平成  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------------------|---------------|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|                  |               |                      | 43  | 44  | 45  | 46  | 47  | 48  | 49  | 50  | 51  | 52  | 53  | 54  | 55  | 56  | 57  | 58  | 59  | 60  | 61  | 62  | 63  | 64  | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  | 15  | 16  | 17  |
|                  |               |                      | '68 | '69 | '70 | '71 | '72 | '73 | '74 | '75 | '76 | '77 | '78 | '79 | '80 | '81 | '82 | '83 | '84 | '85 | '86 | '87 | '88 | '89 | '90 | '91 | '92 | '93 | '94 | '95 | '96 | '97 | '98 | '99 | '00 | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 |
| 乾式吹付             | 吹付け石綿         | トムレックス               | →   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                  | 石綿含有吹付けロックウール | スプレークラフト             | ←   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 折板屋根用耐火断熱材       |               | フェルトン                | →   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 湿式吹付             | 湿式石綿含有吹付け材    | トムウェット               | ←   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| フリーアクセスフロア       |               | ニチアスフロア<br>(インクマフロア) | →   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 石綿含有けい酸カルシウム板第二種 |               | ギヤスライトH.L.           | →   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 煙突材              |               | カボスタック               | →   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| けい酸カルシウム板        | 住宅用           | のきスボード等              | ←   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                  | ビル用           | アスベストラックス等           | →   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

1992年(平成4年)より  
全製品完全無石綿化



※上記に関するお問合せは建材事業本部開発部(TEL03-3433-7256)までお願いいたします。

良きコミュニティーの団地を形成、活性化するため、組合員参加の重層的、横断的、自発的な、会議と協業の場の創設、理事会の働きの明確化・強化などを目指して、団地管理組合の適切な体制構築と規約改正を実施する必要があります。

## 1. 管理業務の内容、問題、課題

先ず現行の団地管理組合の業務をリストアップすれば、次のとおりです。

- (1) 転入転出の区分所有者の氏名、専有部分、住所、連絡先の受付、確認
- (2) 転入転出の占有者（賃借人等）の氏名、専有部分の確認、連絡先の受付、確認
- (3) 区分所有者、占有者の名簿作成、名簿メンテナンス
- (4) 規約、使用細則、転入者のための団地のしおりの制定、改廃、管理。
- (5) 駐車場使用の申込受付、抽選実施、待機者リスト作成、空き駐車場リスト作成、使用契約締結、契約解約、違法駐車監視、駐車場の管理、車に係る関係官庁との折衝
- (6) 専有部分修繕の申請受付、承認・不承認の決定、通知
- (7) 管理費、修繕積立金、使用料等の徴収、保管（口座振替手続、組合口座への入金）
- (8) 管理費等未収納金の督促・徴収
- (9) 組合の資金から経費の支払
- (10) 組合会計の伝票起票等、経理処理
- (11) 組合会計に関する決算・予算の作成
- (12) 組合員への組合事業の業務報告
- (13) 役員、理事長の候補者探し。役員、理事長の選挙。
- (14) 理事会招集、理事会開催、理事会議事録の作成、保管、組合員への配布
- (15) 総会議案書の作成、議案書送付等総会招集手続、
- (16) 棟別会議の開催
- (17) 総会の開催、総会議事録の作成、保管及び組合員への配布、送付
- (18) 総会議事録、管理規約、重要事項等の組合員及び利害関係者への交付
- (19) 管理組合が管理する土地及び集会所、付属施設、棟共用部分等（以上、組合管理部分という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理等の日常業務
- (20) 組合管理部分と一体で実施しなければならない専用部分の保全・修理
- (21) 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の立案、実施
- (22) 建物劣化診断業務
- (23) 組合管理部分の修繕工事、大規模修繕工事
- (24) 組合管理部分の土地の植栽、造園業務、
- (25) 組合管理部分の長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (26) 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
- (27) 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
- (28) 組合管理部分の修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (29) 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

- (30) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (31) 修繕積立金等の運用
- (32) 官公署、町内会等との渉外業務
- (33) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (34) 防災、防犯に関する業務
- (35) 居住者間の生活トラブルの仲裁、居住者の管理組合への苦情受付。
- (36) 一般的な広報及び連絡業務
- (37) 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(夏祭り等レクリエーションの催し開催)
- (38) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (39) 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
- (40) 管理人、清掃員等を雇用する場合はその労務管理

団地管理組合の管理業務をリストアップすれば、ざっと以上のとおりです。かなりの項目数の業務があります。そして、まだ他にもあるかもしれません。これらの管理業務を適切にこなすには、建物建築、設備機械、経理会計、法律等の各専門知識が必要です。将来の課題を見据えて今から布石を打つ経営的な感覚も必要です。また効率的に組合員の希望を探り出し、合意を引き出す政治的な行動も必要です。

これらの業務を数名の理事だけで、それぞれ個人の本業を持ちながら、月 1 回程度の理事会を開催して審議し、議決し、実行するのは、本当に大変なことです。殆ど不可能に思えます。大規模修繕工事のような大きな事業を実施しなければならないときの理事長、担当理事の負担の重さ、責任の重さは言葉では言い尽くせません。

実際には、これら業務の多くは、マンション管理業者や清掃会社、造園業者、建築会社、設備会社等に委託、発注されて、あるいは大規模修繕工事や土地の植栽、造園業務など一部業務については、専門委員会が組織され、専門委員会によって実施されますが、何れにしても、どの業務をどのように委託するかという検討業務や、それら業務の実施状況を監視・管理する業務も必要であり、どうしても直接、理事会が実施しなければならない重要な全体統括の業務があり、専門的な知識が要求される業務はかなりのものです。

以上を踏まえて組合業務を管理組合がどのように実施するか、理事会を支える組織体制をどのようにするかを考えるべきです。

### 3. 理事の職務

理事の職務は、別段の定めがなければ理事会に出席して議決に参加することがその職務となります。

ただし会計担当理事とか広報担当理事といった担当職務を定めれば、それが担当理事の職務となります。

理事の職務分掌はマンションの管理組合の立地条件規模等によって多様です。これらの職務分掌を管理組合の内規として定めているところがありますので、その例を示しました。この例を参考に理事の職務について、ご検討なさるとよいでしょう。

管理組合役員（理事）の職務分掌（例）

| 担当職名       | 分 掌 内 容  |
|------------|--|
| <p>総 務</p> | <p>企画・総合調整</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 組合業務全般の連絡調整</li> <li>2. 委託契約の調査研究</li> <li>3. 組合員に関する調査</li> <li>4. 規約、細則、規程等の調査研究</li> <li>5. 選管、他組合および自治会等との連絡</li> <li>6. 他の理事の分掌に属さない業務</li> </ol> <p>諸会議運営</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 総会、理事会、階連絡員会等の準備運営および議事録の作成</li> <li>2. 集会所の管理運営</li> </ol> <p>業務推進</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理会社との渉外業務</li> <li>2. 駐車場業務の補佐と連絡調整</li> <li>3. 災害問題の調査研究</li> </ol> <p>広報苦情処理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理組合広報の定期発行</li> <li>2. 苦情処理</li> <li>3. 広報に関する調査</li> <li>4. 組合員の情報窓口</li> </ol> |
| <p>経 理</p> | <p>予算決算</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 歳出予算の執行</li> <li>2. 予算案の作成</li> <li>3. 支出を伴う契約事務</li> <li>4. 決算事務</li> <li>5. 管理運営費の出納</li> <li>6. 財産の運退管、保全</li> <li>7. 長期修繕計画の資金計画</li> </ol>  |

|      |   |
|------|---|
| 管 財  | <p>管理対象物の保全</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 施設委員会の運営</li> <li>2. 管理対象物取得処分</li> <li>3. 管理対象物台帳、備品台帳の作成、保管</li> <li>4. 共有地、管理対象物の管理・保全</li> <li>5. 土地使用（ガス、電気、公衆電話、給排水）の許可</li> </ol> <p>協定に伴う事務</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅の改造修理等の審査</li> <li>2. 管理対象物の改築、修理の審査及び実施</li> <li>3. アンテナ、小舎、その他近隣住宅及び環境に影響を及ぼすものの設置等の審査</li> <li>4. その他建築に関する事項</li> </ol> |
| 駐車場  | <p>駐車場および自転車置場</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 駐車場の管理運営</li> <li>2. 駐車場の契約</li> <li>3. 駐車場施設計画</li> <li>4. 自転車置場の管理運営</li> </ol>  |
| 環境整備 | <p>環境整備</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 樹木および芝生の管理運営</li> <li>2. 緑化委員会の運営とその実施</li> <li>3. “みどりの日”の実施等による緑化稚進</li> <li>4. その他環境改善</li> </ol>  |