

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2015年
4月号
No.44

意外と知らないマンション理事会の運営

☆第25回いたかんネット交流会



講師の鷹取氏

平成27年1月12日(月・祝)ボランティアセンターにおいて、「意外と知らないマンション理事会の運営・そのヒケツは?」と題して第25回いたかんネット交流会が開催された。

当初、講師は田村晃清氏だったが、都合により急遽、鷹取利典氏(マンション管理士)に代役を務めていただくことになった。

歯切れの良い明快な講義内容で、出席された方たちも満足のいく交流会となったのではないだろうか。管理会社の役割も網羅した資料の「理事会運営マニュアル」は、新米理事には手放せないバイブルになると思われる。

また、いたかんネットからアドバイザーとして

井上宙史弁護士と渡邊真弘一級建築士が出席した。

講演後の質疑応答は、内容も多岐に渡り、中でも規約の条文に関する解釈の違いについて、活発な意見の交換があった。

井上弁護士からは、今後の活動に協力の申し出があり、いたかんにとって心強い味方を得ることとなった。



司会の藤木氏



渡邊一級建築士と井上弁護士



連続座談会の役割

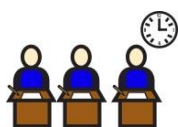
マンションライフ

連続座談会も4月で31回目となり、最近では17〜18名の参加者をキープしています。

当初は6名、7名のときもありましたが、想定内だったのでめげることなく継続してきました。

「ここに行けば解決の糸口が見つかる」という場所が、どうしても必要と考えていたからです。

昨年、区との共催で連続3回の「基礎勉強会」を開催しましたが、参加者の知りたい、基礎から学びたいという思いが毎回伝わってきました。



これにより、座談会のテーマを決めるとき、「大規模修繕」とか「規約の改正」とか、大きな定番の問題ももちろん大事ですが、原点に返って「共用部分とは」、「専用使用権とは」といった基礎的事項もテーマとして取り上げることになりました。

また保険の話や、管理費等の保障サービス商品といった時流に合ったテーマも順次予定しています。

繰り返し取り上げることによって、忘れていたことも再度学ぶことができます。

NK



「いたかんネット」ってなあ〜に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場で、一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。会報の発行のほか各地のネットワークとの情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

特集
インタビュー

豊島区マンション管理推進条例

その施行後の現況は？

平成 25 年 7 月 1 日に豊島区で「マンション管理推進条例」が施行されました。豊島区の住宅の約 8 割が分譲マンションを含む共同住宅であり、その適切な維持管理を推進するためマンション実態調査を実施したところ、その建築数は平成 22 年当時、937 件と判明しました。この実態調査を基に条例は制定されました。他地区の注目を集めて施行されたこの「条例」の推進役であった豊島区の園田香次マンション担当課長をお尋ねしてその後の経過をお聞きしました。



園田香次氏 プロフィール

豊島区都市整備部
建築住宅担当部長
建築課長
マンション担当課長

現在の届出件数は？

成島 平成 25 年 7 月に「条例」が施行されましたが、現在の届出件数はどれくらいですか？

園田 平成 26 年 3 月 31 日までの「管理状況届出書」が集計済みとなっています。準備段階の時点では対象マンションは 937 件でしたが、3 月 31 日時点ではマンション数は 1,103 件で、届出件数は 578 件です。今日現在ではさらに 1,117 件に増えて届出件数は 598 件（届出率 53,5%）に増加しています。来年度には未提出マンションの個別訪問をやる予定で、届出率 100%をめざします。

その波及効果は？

成島 この条例施行で、どのような効果がありましたか？

園田 関心をもってもらうことが大事で、区民部（町会担当）もこの条例により町会に対して財務諸表の作成を指導するなど、良い影響が出てきています。

古いマンションは、送付物を送っても返ってきてしまうことがあるので、情報の伝達が大事と考え、その対策も今後の課題です。

苦情といったものは現時点では来ていませんが、耐震の相談に来た人が「補助金を上げる！」と要求していました。（笑）

「区としての説明はやったのか」との声がありました。年 2 回開催のセミナーやシンポジウムの中でくわしく説明をしました。このマンション管理状況の届出は 5 年に 1 回更新することになっています。



成島会長

豊島区マンション管理推進条例とは

豊島区は区内すべての分譲マンションの管理組合や所有者に対し

- ・管理規約の作成及び保管・閲覧
- ・総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿の作成及び保管
- ・設計図書、修繕履歴等に関する図書の適正保管
- ・連絡先の明確化（管理組合ポスト等の設置）
- ・法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成
- ・町会と加入等について協議（未加入マンション対応）

以上の 8 項目を義務付ける条例を制定 守らない場合、マンション名の公表という罰則がある。

次なる目標は？

成島 次に豊島区がめざすものは何でしょうか？

園田 豊島区は23区で唯一の消滅可能性都市といわれています。

この言葉をきっかけに、豊島区は大きく生まれ変わろうとしています。「リノベーションまちづくり塾@豊島区」全3回の短期集中カリキュラムを開催、また北九州市が実践している「リノベーションまちづくり」をお手本にして、豊島区でも「リノベーションスクール※1」を開講しました。

成島 興味深いですね。

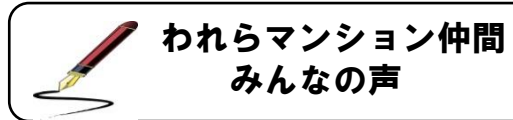
園田 これは、オーナーから提供された豊島区内の実際の空き物件を対象に、リノベーション事業者と受講生※2が、具体的なリノベーションの事業プランを3日間かけて作成する、というものです。最終日には、物件オーナーに向けて公開プレゼンテーションを行い、実現化につなげます。

成島 それを実現したら、その対象の物件だけでなく、その物件のあるエリアの価値も上がることになり、またその地域を生まれ変わらせることもできるかもしれませんね。他地区でも大いに参考になる試みだと思います。

期待して見守りたいと思います。（敬称略）

※1 リノベーションスクール 遊休不動産を活用した都市再生手法を、実践を通して学ぶ短期集中スクール

※2 受講生 リノベーション、まちづくりなどに興味があり、自ら実践者となって遊休ストックを活用した都市再生を志す意志のある者、経験不問、学生も可



マンション独自の防災マニュアルを

3月7日、板橋区主催による「マンションの地震対策」というテーマで、榎本明弘氏（マンション管理士・防災士）の講演を聞いてきました。

マグニチュード7規模の首都直下地震はいつ来てもおかしくありません。その日は明日かもしれません。その時、あなたはどうしますか？ 一人で家族の命を守れますか？

板橋区の地形は、高台と荒川沿いの低地に大別されるそうです。自分の住んでいる場所によって状況が違ってきます。自分たちの命を守り被災からの復旧を早めるためにマンション独自の防災マニュアルが必要だと痛感しました。

個人の備えとして、身の周りの安全を確保し、飲料水・食料・トイレ等を備えておくことは必須です。では管理組合の備えはというと、建物の耐震性を確認し、建物・設備の耐震化工事を実施することです。次に、マンションの防災マニュアルの内容ですが、時系列で考え、災害発生時の行動（災害本部の設置、安否確認、救助・救援活動、情報のまとめと報告、指示等）を確認し、必要な防災用品を準備しておきます。

更に大事なものは、実際に防災訓練を行うことです。訓練を繰り返すことでマニュアルをブラッシュアップし、同時に住民間のコミュニケーションを深めることができます。

年に2回（例えば3月、9月の第一日曜日）を防災の日と決めてチェックを行うことも大事なことではないでしょうか。

IH



知っておきたいマンション知識



管理費・修繕積立金改定

Q 管理費・修繕積立金を変更する場合、総会での決議は普通決議ですか？特別決議ですか？

A この件に関して総会の決議で特別決議が必要になるのは、この変更が「規約の変更」に当たる場合です。規約の本文に「管理費等の額は別表〇〇の通りとする」のように記載され、別表が規約の一部とみなされるような場合は、管理費等の改定は規約の変更に該当し総会の特別決議が必要です。

一方、規約の本文に「管理費等の額は別に定め

る」のように記載され、規約の中に金額の記載がない場合は、別に定めた管理費等の額自体は規約の一部とみなされません。規約に別段の定めがなければ普通決議で改定が可能となります。

Q 具体的な事例はありますか？

A 平成14年11月5日、神戸地裁の控訴審判決で「総会において管理費及び修繕積立金の額を決定することは規約の変更に当たらず、特別決議を要しないと解するのが相当」という事例があります。

マンション管理業協会のホームページ
弁護士篠原みち子先生の
マンション管理お役立ちコーナーより



IH

